

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
FB Stadtplanung

Oktober 2019

## **Soziale Erhaltungsverordnung „Klausenerplatz“ Gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

### **Begründung**

#### **Anlass**

Die aktuelle Bevölkerungsprognose für Berlin geht mittelfristig von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung aus. Die hierdurch zu erwartende Wohnungsnachfrage wird sich weiterhin auf den Stadtraum innerhalb der Ringbahn konzentrieren. Allein für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf wird bis 2030 in der mittleren Variante ein Bevölkerungszuwachs von ca. 15.000 Einwohnerinnen und Einwohnern prognostiziert. In den Innenstadtbezirken, so auch in Charlottenburg-Wilmersdorf, ist jedoch bereits jetzt eine zunehmend angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt mit der Folge deutlich gestiegener Wohnungsmieten zu verzeichnen. Insbesondere einkommensschwache Haushalte, aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen werden künftig zunehmend Schwierigkeiten haben, die deutlich erhöhte Mietbelastung als Folge der forcierten Aufwertungs- und Verdrängungsdynamik zu tragen.

Neben den individuellen Folgen für die betroffenen Bevölkerungsgruppen sind für den Bezirk auch nachteilige städtebaulichen Folgen zu erwarten. In den citynahen, von Wohnnutzungen geprägten Quartieren des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf hat sich über Jahre eine Bevölkerung etabliert, die auf die gebietsspezifische Infrastruktur angewiesen ist. Es besteht daher die Gefahr, dass die vorhandenen, auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung zugeschnittenen Infrastruktureinrichtungen nicht mehr ausgelastet oder sogar funktionslos werden. Weiterhin bestehende Infrastruktureinrichtungen müssten mit hohem finanziellen Aufwand angepasst, verändert oder erweitert werden. Darüber hinaus bestehen kaum Flächenreserven für den Neubau von Infrastruktureinrichtungen.

In den innerstädtischen Wohngebieten ist noch ein vergleichsweise preisgünstiger Mietwohnungsbestand in Altbauten, aber auch in dem Gebäudebestand aus den 50er und 60er Jahren, vorhanden, der infolge von baulichen Modernisierungsprozessen oder wohnungseigentumsrechtlicher Änderungen wegzufallen droht, so dass an anderer Stelle preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden müsste.

Um nachteilige städtebaulichen Folgen der demografischen und sozialstrukturellen Entwicklungen für die vorhandene Stadt- und Infrastruktur zu vermeiden, wurde im Jahr 2019 im Rahmen einer vom Stadtentwicklungsamt beauftragten Vorprüfung (Grobscreening)<sup>1</sup> durch die Landesweite Planungsgesellschaft mH (LPG) untersucht, bewertet und abgeschätzt, ob es in Charlottenburg-Wilmersdorf Gebiete gibt, in denen die grundlegenden Voraussetzungen für den Erlass bzw. Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung bestehen bzw. in absehbarer Zeit zu erwarten sind.

---

<sup>1</sup> Untersuchung zur Ermittlung von möglichen Verdachtsgebieten im Bezirk, die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufweisen im Auftrag des Stadtentwicklungsamtes 2018

In der von der LPG im Anschluss an das Grobscreening empfohlenen vertiefenden Untersuchung<sup>2</sup> (Haushaltsbefragung) wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen:

- auf Grund des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand,
- des Aufwertungsdrucks auf den Wohnungsbestand und
- der Verdrängungsgefahr der Wohnbevölkerung durch Aufwertungen im Wohnungsbestand

zur Festsetzung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in den untersuchten Planungsräumen „Schloßgarten“ und „Klausenerplatz“ vorliegen. Das Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ umfasst allerdings nur die Areale der beiden Planungsräume, die überwiegend mit Wohnnutzung belegt sind.

Mit Hilfe der Verordnung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der beiden sozialräumlich verflochtenen Planungsräume erhalten und die weitere Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- der Erhalt des bestehenden Wohnungsangebotes mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
- der Erhalt der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Im Weiteren bezeichnet der Begriff „Klausenerplatz“ den Planungsraum Klausenerplatz und den durch das Wohnen geprägten Teilbereich nördlich des Spandauer Damms im Planungsraum Schloßgarten (vgl. Karte des Geltungsbereichs).

## 1. Ausgangslage

Das Gebiet „Klausenerplatz“ weist durch das angrenzende Schloss Charlottenburg mit großer öffentlicher Gartenanlage, einer guten ÖPNV-Erschließung über die U- und S- Bahn und mehr Buslinien , dem Anschluss an die Bundesautobahn sowie die Nachbarschaft zur City-West eine besondere Lagegunst aus .

Das Gebiet ist durch verschiedene Baustrukturen und Baualtersklassen gekennzeichnet. Nördlich des Spandauer Damms dominiert eine heterogene Nachkriegsbebauung. Die straßenseitige Bebauung stammt aus verschiedenen Bauepochen. Der Ernst-Bumm-Weg erschließt den inneren Bereich, in dem sich Zeilenbauten unterschiedlichen Baualters befinden. Den Großteil des Gebiets bildet der Planungsraum Klausenerplatz. Dieser ist geprägt von gründerzeitlichen Blockstrukturen, wobei zahlreiche Lücken durch Gebäude der Nachkriegszeit gefüllt wurden. Die Erdgeschosszonen sind häufig gewerblich genutzt durch gastronomische Angebote und kleine Einzelhandelsläden. Die Straßen im Gebiet sind überwiegend verkehrsberuhigt. Einen markanten Freiraum bildet der als grüner Schmuckplatz angelegte Klausenerplatz.

<sup>2</sup> Voruntersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Verordnung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz im Auftrag des Stadtentwicklungsamtes 2019

Der überwiegende Teil des Planungsraums Klausenerplatz ist ein ehemaliges Sanierungsgebiet. Nach Aufhebung des Sanierungsgebietes (1995) kam es in den Folgejahren zu negativen Entwicklungstendenzen, wie Abwanderung finanzstärkerer Haushalte ins Umland und damit einhergehender Zunahme an Ladenleerstand sowie Müllablagerungen im Kiez, so dass sich engagierte Bewohner\*innen zu einer Initiative zusammenschlossen. Professionelle Unterstützung erhielt die Initiative von 2001-2011, indem der Bezirk in Kooperation mit der ansässigen Gewobag einen Gebietskoordinator einrichtete. Im Laufe der Jahre wurden sichtbare Erfolge durch Verbesserungsmaßnahmen im Wohnumfeld, vielfältige Kunst- und Kulturangebote sowie dem Aufbau eines Unternehmernetzwerks erzielt, die dazu führten, dass sich der Klausenerplatz-Kiez wieder zu einem beliebten und nachgefragten Wohngebiet entwickelte. Es entstanden die gemischten stabilen Bevölkerungsstrukturen, die bis heute Bestand haben.

Das Gebiet „Klausenerplatz“ und der nähere Verflechtungsbereich sind mit einer Vielzahl von Einrichtungen und Angeboten der sozialen Infrastruktur gut bis sehr gut an die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung angepasst. Neben zwei Grundschulen und einer Sekundarschule gibt es zahlreiche Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung, drei Jugendfreizeiteinrichtungen bzw. Jugendangebote sowie zahlreiche öffentliche Spielplätze und Sportflächen sowie Einrichtungen für Senioren.

Die Versorgung der Wohnbevölkerung des Gebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zur Wilmersdorfer Straße als Zentrumsbereichskern der City West (StEP Zentren 2030) als gut bis sehr gut zu bewerten.

Im Gebiet „Klausenerplatz“ besteht ein vielfältiges Wohnungsangebot mit in Teilen noch preisgünstigen Mietwohnungen. Der Wohnungsbestand im Gebiet ist zwar zu einem Drittel im Bestand städtischer Wohnungsunternehmen, wird aber durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert: 13 % private Wohnungsunternehmen, 34 % Privatpersonen, 13 % Wohnungseigentümergeinschaften.

Im Gebiet leben rund 12.900 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2018). Die Einwohnerzahl ist seit dem Jahr 2014 um rund 2,5 % angestiegen. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt ist die Altersgruppe der über 65-Jährigen mit 15,6% geringer (23 % Bezirk, 19 % Berlin), so dass das Durchschnittsalter von 40,6 Jahren ebenfalls unter dem bezirklichen und gesamtstädtischen Durchschnitt liegt (Bezirk: 45,5 Jahre; Berlin: 42,7 Jahre) liegt. 47,9% der Bevölkerung haben einen Migrationshintergrund. Der Anteil liegt damit deutlich über dem Niveau der Gesamtstadt mit 32,5 % und über dem bezirklichen Vergleichswert von 40,4 %.

Insbesondere der Anteil von Kindern im Alter von 0 bis 5 Jahren ist seit dem Jahr 2014 im Gebiet stark gestiegen, was zu einer steigenden Nachfrage nach Kitaplätzen im Gebiet führt, der mit Kapazitätserweiterungen begegnet werden soll.<sup>3</sup>

## 2. Erwartete städtebauliche Entwicklung

In der Zukunft ist aufgrund der günstigen stadträumlichen Lage des Gebiets sowie der Beschaffenheit des Wohnungsbestands auch weiterhin mit Aufwertungen zu rechnen. Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck voraussichtlich ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ohne deren Erlass deutliche Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebauliche Folgen zu verursachen.

<sup>3</sup> Jugendamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Kindertagesstättenentwicklungsplanung, Stand Jahresplanung 2018/19.

## Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand

Im Gebiet bestehen nur sehr geringfügige nachzuholende Sanierungspotenziale zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel.<sup>4</sup> Hinsichtlich der Schaffung einer hochwertigen Wohnungsausstattung besteht im Gebiet jedoch ein hohes Aufwertungspotenzial.

Zum gebietstypischen Ausstattungsgrad gehören ein Erstbalkon, eine zentrale Heizungsversorgung und eine zentrale Warmwasserversorgung. Auch bezüglich des Ausstattungsmerkmals Fenster zeigt sich, dass derzeit etwa 30% der Wohnungen mit Wärme-/ Schallschutzfenstern ausgestattet sind. Im Gebiet kann ein sehr hohes energetisches Modernisierungspotenzial festgestellt werden. Dies gilt neben den Fenstern auch für weitere energieeinsparende Merkmale wie die Dämmung von Fassaden (75 % der Gebäude sind ohne gedämmte Hausfassade), Dach, Kellerdecke oder der Heizungs- und Warmwasserleitungen. Hochwertige Ausstattungsmerkmale wie Fußbodenheizung, hochwertiger Bodenbelag, ein Aufzug oder der Einbau eines zweiten Bades sind im Gebiet derzeit noch in weniger als 20% des Gebäudestandes vorhanden. Demnach besteht noch ein erhebliches Potenzial für eine Steigerung des Ausstattungsstandards der Wohnungen und Wohngebäude.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand im Gebiet „Klausenerplatz“ ist stark durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen gekennzeichnet. Insbesondere große privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen versuchen – wie auch in jüngster Zeit vermehrt private HauseigentümerInnen – auf angespannten Wohnungsmärkten Wertsteigerungspotenziale auszuschöpfen. Die Nutzung der bestehenden Potenziale zur Ausstattungsverbesserung und Mietpreisanpassung (vgl. Aufwertungsdruck) können sich in Kombination mit den Renditeerwartungen negativ auf die vorhandene Bevölkerungsstruktur auswirken, da zu befürchten ist, dass ein hoher Anteil der jetzt noch dort lebenden Miethaushalte aus dem Gebiet verdrängt werden.

Der Wohnungsbestand bietet aufgrund des Wohnungsschlüssels Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen an. Rund 50 % der Wohnungen sind 1- und 2-Raumwohnungen, etwa ein Drittel der Wohnungen weist eine Wohnfläche von unter 60 qm auf. In Kombination zwischen Wohnungsgröße und Haushaltsgröße lässt sich im Gebiet eine weitgehend bedarfsgerechte Belegung der Wohnungen feststellen. Für die kleinen Wohnungen besteht grundsätzlich ein Potenzial für Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen. Veränderungen am Wohnungsschlüssel würden sich in der Folge unmittelbar auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirken.

Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen liegt im Untersuchungsgebiet bis zu 50 % der Wohnungen. Die räumliche Verteilung zeigt, dass das bestehende Potenzial zum einen bereits genutzt wurde und zum anderen alle Baualtersklassen attraktiv für die Wohneigentumsbildung sind. Eigentumswohnungen weisen durchweg einen höheren Ausstattungsgrad z.B. mit neuen Fenstern, Aufzug, Gäste-WC, großer Erstbalkon, Zweitbalkon und gehobener Badezimmerausstattung auf. Dies lässt darauf schließen, dass es im Zuge von Wohnungsumwandlungen zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale kommt. Dies kann Auswirkungen auf die Miethöhe und die Bewohnerstruktur der umgewandelten Wohnungen haben, wenn die Eigentumswohnung dann nicht selbst genutzt, sondern wieder vermietet wird.

Zusammengefasst bestehen bauliche Aufwertungspotenziale in begrenztem Umfang bei der nachholenden Sanierung, aber insbesondere hinsichtlich der Spielräume für kostenaufwendige Energiesparmaßnahmen und Anpassungen der Haustechnik an die aktuellen Standards sowie

<sup>4</sup> Sammelheizung, mit Bad und WC in der Wohnung (vgl. Berliner Mietspiegel 2019, S. 10).

zusätzliche mietumlagefähige Ausstattungsverbesserungen durch den Anbau bzw. Einbau von Zweitbalkonen, Aufzügen, Gäste-WCs und einer gehobenen Ausstattung der Badezimmer. Daneben ist ein noch nicht ausgeschöpftes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen gegeben.

### **Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand**

Das gegenwärtige Bestandsmietniveau liegt im Gebiet bei 6,75 Euro/qm (nettokalt). Die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zeigt in den letzten Jahren einen dynamischen Anstieg. Haushalte, die zwischen den Jahren 2005 und 2015 in ihre Wohnung gezogen sind, haben ein Mietniveau von rund 6,80 Euro/qm. Bei Haushalten, die seit dem Jahr 2015 in ihre Wohnung gezogen sind, liegt das Mietniveau bereits bei über 9,00 Euro/qm nettokalt (Median). Das Angebotsmietniveau lag im Jahr 2018 in den beiden Planungsräumen Schloßgarten und Klausenerplatz bei 10,00 Euro/qm nettokalt (Bezirk 11,86 €/m<sup>2</sup>, Berlin 10,15 €/m<sup>2</sup>). In Anbetracht der Mietentwicklung kommt dem Gebiet „Klausenerplatz“ eine wichtige Funktion in der Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit preisgünstigem Wohnraum zu, da noch rund 25% der Wohnungen einen Mietpreis von unter 6,00 Euro/qm nettokalt aufweisen. Zu beachten ist ebenfalls, dass mehr als 200 belegungsgebundene Wohnungen im Jahr 2020 aus der Bindung auslaufen und somit ein großer Anteil an preisgünstigem Wohnraum verloren geht. Aufgrund des noch moderaten Mietniveaus bestehen weiterhin hohe Anreize für die Eigentümer in rentierliche mietumlagefähige Investitionen in den Wohnungsbestand.

Die Umwandlungsdynamik zeigt im Gebiet besonders seit dem Jahr 2015 eine relativ kontinuierlich ansteigende Entwicklung. Die bereits erfolgten Umwandlungen machen deutlich, dass das Gebiet durchaus attraktiv für die Wohneigentumsbildung ist, was auch durch das noch günstige Angebotskaufpreisniveau begünstigt wird. Insbesondere in den attraktiven gründerzeitlichen Wohnlagen wurden Umwandlungspotenziale bereits genutzt und auch in allen anderen Baualterklassen zeigen sich Tendenzen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Der Anstieg des Verkaufsgeschehens von Wohnungen und Wohngebäuden unterstreicht die wohnungswirtschaftliche Dynamik im Untersuchungsgebiet. Die Umwandlung von Mietwohnungen und der Verkehr mit Eigentumswohnungen gelten als gesicherte Indikatoren für einen Aufwertungsdruck in Wohngebieten.

Neben bzw. infolge vom Dachgeschossausbau ist die Ausstattung mit zusätzlichen Merkmalen wie Aufzügen und Balkonen festzustellen. Es ist ein starker Anstieg bei Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand auf der Grundlage der Haushaltsbefragung festzustellen: Etwa 30% des Wohnungsbestandes sind entsprechend der Angaben aus der Haushaltsbefragung im Gebiet während des Mietverhältnisses modernisiert worden. Der größte Anteil der Modernisierungsmaßnahmen entfällt dabei auf die energetische Gebäudesanierung, die Modernisierung der Fenster sowie den Einbau/Umstellung der Heizung. In Kombination mit den bestehenden Aufwertungspotenzialen und den großen Mietsteigerungspotenzialen nach einer Modernisierung ist eine weitere Erhöhung der Modernisierungstätigkeit im Gebiet zu erwarten.

### **Verdrängungsgefährdung der ansässigen Bevölkerung**

Da die Mietzahlungsfähigkeit von Haushalten in wirtschaftlich schwächeren Verhältnissen in der Regel eingeschränkt ist, sind diese Haushalte auch von Wohnkostenerhöhungen durch Aufwertungsprozesse in einem Wohnquartier in besonderem Maße betroffen. Der Bestand an preiswertem Mietwohnraum auf den diese Bevölkerungsteile angewiesen sind, ist insbesondere durch die Umlage kostenaufwendiger Modernisierungsmaßnahmen, das Abschmelzen von preiswertem

tem Mietwohnungsbestand durch Umnutzung oder Umwandlung in Wohneigentum und die Anhebung von Marktmieten durch einen verstärkten Nachfragedruck einkommensstärkerer Mietinteressenten bedroht.

In der Folge kann von einer Verdrängungsgefahr der angestammten Bevölkerung eines Gebiets dann gesprochen werden, wenn ein Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand besteht, aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre und der gebietlichen Entwicklungsperspektiven Anhaltspunkte für einen Aufwertungsdruck vorliegen und in dem Gebiet in Teilen eine wirtschaftlich nur gering leistungsfähige Bevölkerung wohnt. Hierbei hängt der Umfang der gefährdeten Bevölkerung im Wesentlichen von der Anzahl der Haushalte ab, deren Haushaltsbudget wesentliche Wohnkostensteigerungen nicht zulässt und die daher gezwungen sind, ihre Wohnung aufzugeben und sich an anderen Stellen der Stadt mit preiswerterem Wohnraum zu versorgen.

Aufgrund der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des „Klausenerplatzgebietes“ und der zu erwartenden baulichen und städtebaulichen Entwicklung sind wesentliche Teile der Bewohner von einer Verdrängung bedroht. Dies sind insbesondere folgende Bevölkerungsteile:

- **Bezieher von Transfereinkommen (SGB II und SGB III).** Diese Bevölkerungsteile sind nicht in der Lage, höhere Mieten zu verkraften, da die Miete für die Wohnung nur bis zu einer bestimmten Höhe übernommen wird. Die Situation verschärft sich für diese Bevölkerungsgruppe zusätzlich, wenn im Gebiet kleinere Wohnungen durch Zusammenlegung verlorengehen. In der Folge wird auch ein Wechsel in eine kleinere Wohnung erschwert, wenn nicht unmöglich. Für diese Gruppe gilt, dass an anderer Stelle der Stadt preisgünstiger, in der Größe passender Wohnraum geschaffen werden müsste.
- **Haushalte, die trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen bereits eine hohe Mietbelastung haben,** so dass ihr Spielraum für weitere Preissteigerungen erschöpft ist. Hierdurch sind nicht nur sozial schwächere Haushalte von Verdrängung bedroht, sondern auch Teile der Bewohnerschaft mit mittleren Einkommen. Dies betrifft vor allem Haushalte mit Kindern, die in viel geringerem Maße ihre Ausgaben zugunsten einer höheren Miete umschichten können. Da auch diese Haushalte trotz ihres höheren Einkommens auf die von der öffentlichen Hand bereit gestellte Infrastruktur angewiesen sind, gilt auch hier, dass diese Infrastruktur im Falle einer Verdrängung an anderer Stelle neu geschaffen werden müsste.

Im Gebiet können verschiedene Bevölkerungs- und Haushaltsgruppen identifiziert werden, die aufgrund ihres Einkommens auf den Erhalt günstiger Mietwohnungen angewiesen sind. Dies betrifft neben SGB II- und SGB III-Empfängern, die im Gebiet mit ca. 20% der Bevölkerung deutlich über dem bezirklichen Durchschnitt vom 12,2 % liegen, auch die sogenannte Altersarmut von Personen über 65 Jahre (SGB XII-Empfänger) die mit ca. 16,5% mehr als das Doppelte des Bezirksdurchschnitts (7,4%) beträgt<sup>5</sup>.

Die Mietbelastung im Gebiet ist bereits sehr hoch (Haushaltsbefragung). Die Hälfte der Haushalte weist eine Warmmietbelastung von bis zu 30 % ihres Netto-Haushaltseinkommens auf. Ca. 25% der Haushalte geben eine Warmmietbelastung von 30% - 40% ihres Nettoeinkommens an, weitere 25% der Haushalte geben eine Warmmietbelastung von über 40% an. Die Einkommensgruppe mit einem monatlichem Einkommen unter 2.000€ liegt bei ca. 40%.

<sup>5</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ref.41 Berlin – Bevölkerung, Kommunalstatistik, Stand 2017

Gegenwärtig ist im Gebiet „Klausenerplatz“ eine gemischte Bevölkerungsstruktur hinsichtlich der Parameter Alter, Einkommen, Bildung, Nationalität und Haushaltsform festzustellen. Die Haushalte haben eine überwiegend hohe Gebietsbindung, die sich durch eine hohe Nutzung der Infrastrukturen sowie im Zusammenleben in der Nachbarschaft zeigen. 60 % der Haushalte wohnen bereits seit über zehn Jahren im Gebiet. Dies spricht für ein stabiles Wohngefüge, ausgeprägte nachbarschaftliche Bindungen und eine langjährige Verwurzelung im Gebiet. Zwei Drittel der Haushalte geben an, dass sie enge Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn pflegen.

Im zeitlichen Verlauf ergeben sowohl die Daten der amtlichen Statistik als auch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, dass sich bereits erste Veränderungen der Bevölkerungsstruktur abzeichnen. Die Ursachen hierfür liegen unter anderem:

- in einem Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro und einem Anstieg der Einkommensgruppen mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von über 3.200 Euro seit dem Jahr 2010,
- in einem Rückgang von Arbeitslosen und Beziehenden von Transferleistungen seit dem Jahr 2013 sowie
- in Veränderungen der Haushaltsstrukturen, die sich in einem Anstieg der Paare ohne Kinder und einem Rückgang von Alleinlebenden seit dem Zuzugsjahr 2015 feststellen lassen.

Im Zusammenhang mit der bereits seit einigen Jahren bestehenden und sich voraussichtlich mittelfristig fortsetzenden und intensivierten baulich-städtebaulichen Aufwertung des Gebiets ist zu befürchten, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Gebiet zu Lasten einkommensschwächer Bevölkerungsgruppen verändern wird. Hiervon werden nicht nur Haushalte betroffen sein, die aufgrund von Wohnkostensteigerungen ihre Wohnung im Gebiet aufgeben müssen, sondern auch Mietinteressenten mit geringer Mietzahlungsfähigkeit, die in dem verteuerten Wohnungsbestand des Gebiets keine wunschgemäße Wohnung mehr finden können.

### **3. Städtebauliche Folgen der Veränderung der Sozialstruktur**

Voraussetzung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe zum Schutz der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Auf der Grundlage der dargestellten Analyse der Wohnungsversorgung und der sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bevölkerung sowie der zu erwartenden baulich-städtebaulichen Entwicklung des Gebiets müssen bei einem Verzicht auf eine Erhaltungssatzung folgende städtebauliche Fehlentwicklungen befürchtet werden:

#### **Ersatzinvestitionen durch Minderauslastung der Gebietsinfrastruktur**

Das mit einer Vielzahl von Einrichtungen und Angeboten infrastrukturell gut ausgestattete Gebiet entspricht in hohem Maß der Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Insbesondere die Grundschulversorgung sowie die privaten und öffentlichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere den Altersaufbau mit geringeren Kinderzahlen und/oder

erhöhten Seniorenanteilen würden eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen. Zur Vermeidung diesbezüglicher Anpassungskosten und der Schaffung von Ersatzinvestitionen in anderen Quartieren Berlins für die abgewanderte Bevölkerung ist der Schutz der derzeitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geboten.

### **Verlust preiswerten Wohnraums**

Das gegenwärtige Mietpreisniveau, der noch vielfältige Wohnungsschlüssel und die heterogene Baustruktur tragen dazu bei, dass im Gebiet „Klausenerplatz“ noch unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen wohnen. Das Gebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen und hohen Warmmietbelastungen gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes nach Art und Maß, die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt daher zum Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums bei, der zur Versorgung der Gebietsbevölkerung dient und somit Segregationsprozessen entgegenwirkt.

### **Verstärkung von Segregationsprozessen**

Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet können städtebauliche Folgeprobleme nicht nur im Abwanderungsquartier, sondern auch in anderen Stadtquartieren auftreten, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommt, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen nach sich ziehen. Darüber hinaus müsste Wohnraum für einkommensschwache Haushalte in anderen Quartieren neu geschaffen werden. Dem Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts entgegengewirkt werden.

Im turnusmäßigen „Monitoring Sozial Stadtentwicklung“<sup>6</sup> der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die durch die zunehmende Konzentration von Wohnbevölkerung mit multiplen sozialen Problemlagen zu einer sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere mit der Folge überforderter Sozialsysteme führen. Zur Sicherung gleicher Lebensverhältnisse in der Stadt sind erhebliche öffentlich investierte z.B. im Bereich der Städtebauförderung „Soziale Stadt“ und dem Ausbau sozialer Infrastruktur erforderlich. Die durch die Gebietsaufwertung, insbesondere die Verteuerung von Wohnraum zu befürchtende Verdrängung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen beschleunigt derartige Segregationsprozesse. Der Einsatz von Instrumenten zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, insbesondere von Haushalten in prekären Verhältnissen, ist vor diesem Hintergrund ein geeignetes und zulässiges Mittel, um sonst notwendig werdende städtebauliche Investitionen zu vermeiden.

### **Verlust nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität**

Die Haushalte weisen eine hohe Gebietsbindung aufgrund eines gering ausgeprägten Umzugsinteresses, einer positiven Bewertung der Wohnung und überwiegend enger Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn auf. Neben der zentralen Lage, der guten Anbindung und des Angebotes an Grünflächen sind die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten, das Lebensgefühl

<sup>6</sup> Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



im Stadtteil und die Bevölkerungsmischung häufig genannte Zuzugs- und Bleibegründe. Dadurch wird die enge Bindung an das Quartier deutlich. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine – wie im Gebiet „Klausenerplatz“ festgestellte – gemischte Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich Haushaltsstruktur, Herkunft, Bildung und Einkommen geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen<sup>7</sup> – kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.

Insgesamt sind die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter, die Infrastrukturauslastung sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich einzuschätzen.

## 5. Festlegungserfordernisse und Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung

In der Untersuchung wurde nachgewiesen, dass ein aufeinander abgestimmtes Verhältnis von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung besteht, das durch weitere bauliche Aufwertungs- und Veränderungsmaßnahmen bedroht ist. Der Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist darauf gerichtet, eine Verschärfung der Verdrängung und eine weitere soziale Entmischung zu verhindern und daher erforderlich. Eine weitere Entmischung würde dazu führen, dass das Satzungsgebiet seinen Charakter als Wohngebiet für breite Schichten der Bevölkerung verliert und in der Folge Anpassungen der Infrastrukturausstattung des Gebiets notwendig werden.

Ziel der Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist die Vermeidung der Verdrängung dieser Sozialgruppen und die Erhaltung von in Ausstattung und Mietpreis angemessenem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen.

Im Einzelnen sind dies die

- Vermeidung einer in der Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur unausgewogenen sozialen Struktur,
- Erhaltung eines in Wohnungsgrößen, Wohnstandards und der Miethöhe breit gefächerten Mietwohnungsangebots,
- Verhinderung von Modernisierungsmaßnahmen, die einen den zeitgemäßen Standard übersteigenden Wohnkomfort zum Ziel haben und zu einer Verdrängung führen können,
- Vermeidung einer Verdrängung, die durch das Entfallen preisgünstigen Wohnraums und die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen bewirkt werden, und dementsprechend an anderer Stelle Wohnraumsersatz geschaffen werden müsste,
- Vermeidung einer Verdrängung von einkommensschwachen Einwohnern, durch die Berlin im Rahmen der Wohnungsvermittlung tätig werden müsste,
- Vermeidung einer Verdrängung, durch die an anderer Stelle im Stadtgebiet eine Konzentration von Sozialgruppen eintreten würde, für die die Stadt durch die Bereitstellung von Infrastrukturen oder durch Maßnahmen der sozialen Stadtentwicklung tätig werden müsste.

<sup>7</sup> § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB

Mit der Erhaltung von günstigem und für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbarem Wohnraum soll vermieden werden, dass für die verdrängten einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen an anderer Stelle im Stadtgebiet Ersatzwohnraum und die entsprechende Wohnfolgeinfrastruktur geschaffen werden muss. Ziel ist es dabei auch zu verhindern, dass durch die Verdrängung in andere, periphere Stadtgebiete, in diesen eine Konzentration von Haushalten entsteht, die sozialer Fürsorge (wie der Kinder- und Jugendhilfe, der Altenpflege und der Wohnungsfürsorge) bedürfen.

Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Verordnungsgebiet ist dadurch gefährdet, dass durch Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie durch überzogene Modernisierungen, die Zusammenlegung von Wohnungen oder die Begründung von Wohneigentum weitere strukturelle Veränderungen des Mietwohnungsangebots bewirkt werden. Diese wohnungsstrukturellen Veränderungen können zu einer weiteren sozialen Entmischung des Gebietes „Klausenerplatz“ führen, mit negativen Folgen für die im Gebiet vorhandene soziale Infrastruktur.