

V o r l a g e
zur Kenntnisnahme
für die Bezirksverordnetenversammlung

1. Gegenstand der Vorlage: Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Feuerbachstraße“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Ortsteil Steglitz

2. Berichtersteller: Bezirksstadtrat Patrick Steinhoff

3. Die Bezirksverordnetenversammlung wird gebeten, von Nachstehendem Kenntnis zu nehmen:

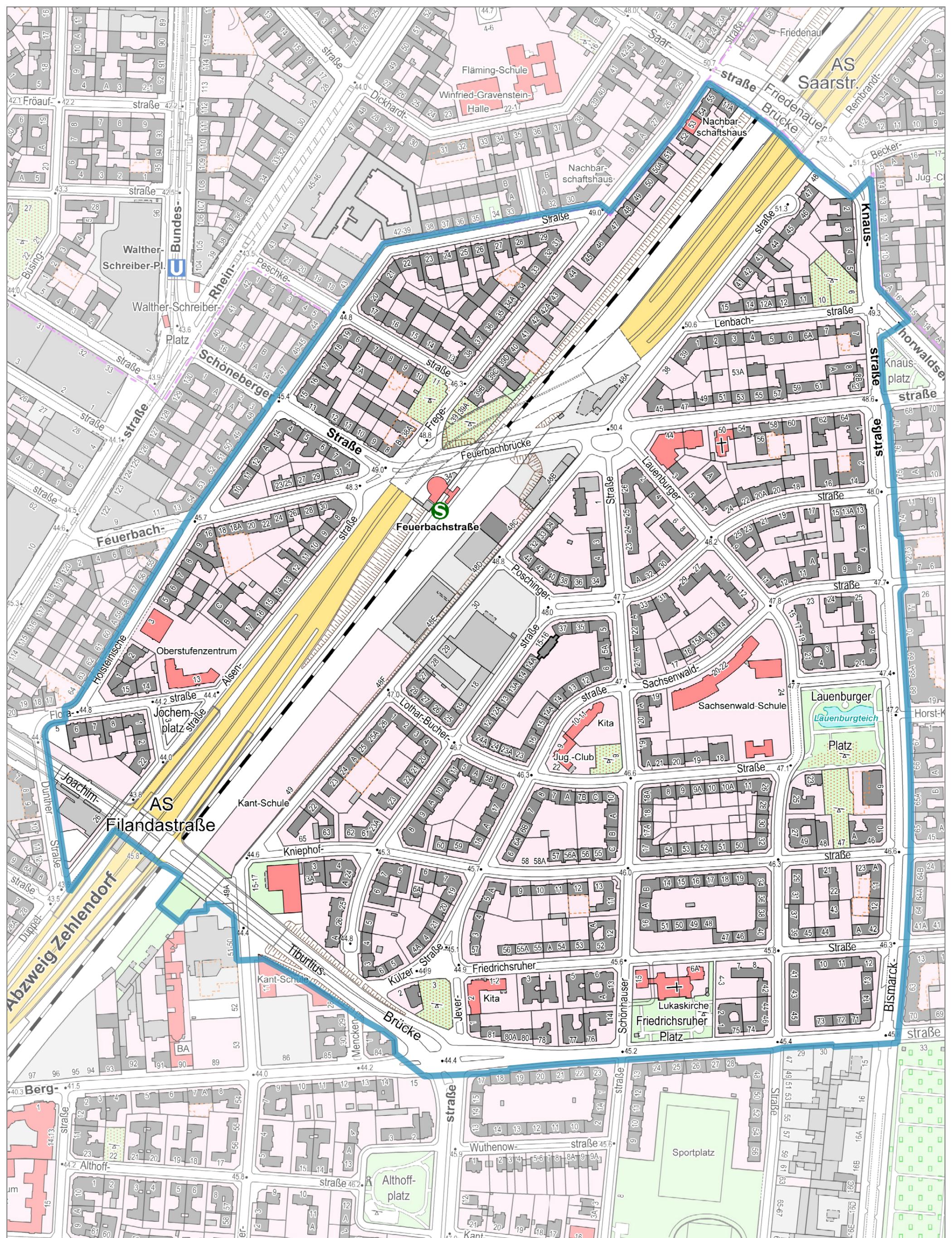
Das Bezirksamt hat am 28.11.2023 beschlossen:

Die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Feuerbachstraße“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin, Ortsteil Steglitz als Rechtsverordnung festzusetzen und die Rechtsverordnung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin zu verkünden.

Auf die beigefügte Anlage wird verwiesen.

Maren Schellenberg
Bezirksbürgermeisterin

Patrick Steinhoff
Bezirksstadtrat



Soziales Erhaltungsgebiet

Feuerbachstraße



Maßstab 1:3300



BERLIN 

 Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf

BA Steglitz-Zehlendorf von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 FB Vermessung und Kataster
 Karte von Berlin 1:5000, 2022

Soziale Erhaltungsverordnung „Feuerbachstraße“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Begründung

I. Allgemeines

Mit der Verordnung soll 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 Wohnraumangebotes 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 2021/22 im Auftrag des Bezirksamtes Steglitz-Zehlendorf 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 Feuerbachstraße des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von Berlin.

In der vertiefenden Untersuchung wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für die Festsetzung einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB – bestehendes Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen – im zukünftigen Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“ vorliegen.

II . Ausgangslage

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat im Jahr 2019 ein Grob screening zur Ermittlung potenzieller sozialer Erhaltungsgebiete anhand von überwiegend sekundärstatistischem Datenmaterial erstellen lassen. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden die vier Planungsräume Schloßstraße, Markelstraße, Mittelstraße und Feuerbachstraße mit insgesamt rund 18.000 Wohneinheiten als Verdachtsgebiete für den möglichen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts identifiziert. Gemäß dem Grob screening überlagern sich in den vier Planungsräumen begrenzte bauliche Aufwertungspotenziale, eine hohe Dynamik bei den wohnungswirtschaftlichen Parametern wie der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie ein zum Teil ausgeprägtes Verdrängungspotenzial. Damit wurde die erste Phase zur Festsetzung von sozialen Erhaltungsverordnungen durchgeführt. In einem zweiten Verfahrensschritt war im Rahmen von ver-

tiefenden Untersuchungen, die u. a. eine kleinräumige Haushaltsbefragung umfassen, zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht in den vier Verdachtsgebieten vorliegen. Damit wurde dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf entsprochen.¹

Das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße befindet sich im Ortsteil Steglitz und gehört zur Bezirksregion Albrechtstraße. Das Untersuchungsgebiet besteht aus dem gesamten Umgriff des Planungsraums Feuerbachstraße. Auf der nordwestlichen und nördlichen Seite verläuft die Grenze des Untersuchungsgebiets parallel zur Autobahn 103, entlang der Holsteinischen Straße. Die nördliche Ecke wird umschlossen von der Fregestraße über die Friedenauer Brücke und der Knausstraße. Die östliche Grenze des Untersuchungsgebiets Feuerbachstraße bildet sich aus dem Straßenverlauf der Bismarckstraße. Ab der Kreuzung zur Bergstraße begrenzt diese im Süden das Untersuchungsgebiet. Im Südwesten verläuft die Grenze weiter an der Joachim-Tiburtius-Brücke und wieder zurück über die Autobahn 103, bis sie über der Florastraße an der Holsteinischen Straße abschließt.

Im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße wohnten zum 31.12.2021 rund 9.250 Personen. Die größten Altersgruppen sind die der Personen im Alter 27 bis 44 Jahre und die der Personen im Alter über 65 Jahre mit 30 % bzw. 21 %. Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist geringfügig jünger als im Bezirk, da der Anteil an Personen im Alter über 44 Jahre geringer ist mit 48 % im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße zu 54 % im Bezirk, obwohl der Anteil an minderjährigen Personen mit 14 % leicht geringer ist als im Bezirk mit 16 %. Im Vergleich zum Bezirk Steglitz Zehlendorf leben im Untersuchungsgebiet anteilig mehr Personen mit Migrationshintergrund; 57 % der Personen haben einen Migrationshintergrund, im Bezirk sind es 46 %.²

Das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ist durch verschiedene Baustrukturen und Wohngebäude aus verschiedenen Baualtersklassen geprägt. Gründerzeitliche Blockbebauung ist ebenso vorhanden wie Blockrandbebauung und aufgelockerte Baustrukturen aus den 1920er Jahren sowie den Jahren zwischen 1950 und 1990. Nur wenige Neubauten befinden sich im Gebiet.

1. Aufwertungspotenzial

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungspotenzial belegt, dass im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße umfangreiche bauliche und eigentumsrechtliche Aufwertungspotenziale bestehen, deren Nutzung Auswirkungen auf die Struktur der Wohnungen und das Wohnungsangebot haben können.

Das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ist durch vielfältige Baustrukturen und Wohngebäude aus unterschiedlichen Baualtersklassen geprägt. Aufgrund des Baualters der Wohngebäude ergibt sich ein theoretisch höheres Potenzial zum Austausch oder der Erneuerung von

¹ Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf, Beschluss Nr. 1144/V vom 16.09.2020, Drs.Nr.1805/V.

² AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Steglitz-Zehlendorf am 31.12.2021

Ausstattungsmerkmalen und Bauteilen. Dies wird durch die Analyse der einzelnen Indikatoren für das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße belegt. Der Wohnungsbestand hält unterschiedlich große Wohnungen bereit. Der Wohnungsbestand ist insbesondere durch 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen (74 %) und Wohnungen mit einer Größe von 40 bis unter 100 Quadratmetern Wohnfläche (82 %) gekennzeichnet. Vor allem für sehr kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmeter und sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmeter besteht Potenzial zur Zusammenlegung oder Teilung. Diese beiden Wohnungsgrößenklassen machen zusammen 17 % im Untersuchungsgebiet aus.

Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Nur ein Fünftel der Wohnungen befinden sich im Eigentum von landeseigenen Wohnungsunternehmen oder einer Genossenschaft. 27 % der Wohnungen sind bereits in Eigentum umgewandelt, 44 % dieser Wohnungen werden allerdings weiterhin vermietet, sodass der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen im Gebiet mit 15 % gering ist. Rechnerisch besteht noch für 61 % der Wohnungen ein Umwandelungspotenzial. Die Auswertung der Ausstattungsmerkmale nach Miet- und Eigentumswohnungen³ zeigt, dass Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand mit wohnwerterhöhenden Merkmalen aufweisen.

Die Analyse der Ausstattungsmerkmale belegt, dass im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße 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.

70 % der Haushalte 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 4 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 14 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet.

Die Nettokaltmiete beträgt im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße im Median 7,70 Euro pro Quadratmeter. Das Berliner Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2021 mit 6,79 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt wird zwar übertroffen, dennoch trägt das Untersuchungsgebiet zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei: Noch ein Drittel der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter, insgesamt 55 % von unter 8,00 Euro je Quadratmeter. Etwas preisdämpfend wirkt sich der genossenschaftliche und insbesondere der kommunale Wohnungsbestand aus, doch dieser umfasst nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands. Ergänzend dazu betrug das Angebotsmietniveau im Jahr 2020 im Planungsraum Feuerbachstraße 10,24 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Damit wird der Vergleichswert des Bezirks Steglitz-Zehlendorf mit 10,31 Euro pro Quadratmeter leicht unterschritten und der Wert von Berlin mit 10,14 Euro pro Quadratmeter etwas überschritten. Für die Lage in der Stadt wird ein vergleichsweise günstiges Angebotsmietniveau erreicht.

³ Bezieht sich auf vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen.

Gleichzeitig bietet das günstige Mietniveau in Kombination mit den benannten baulichen Aufwertungspotenzialen noch ein großes Steigerungspotenzial. Vor dem Hintergrund der soziodemografischen und sozioökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist der preisgünstige Mietwohnraum im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Zusammengefasst bestehen im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße vielfältige bauliche Aufwertungspotenziale, die insbesondere die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, wohnwerterhöhender Merkmale umfassen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner*innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße besteht. Daneben besteht ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

2. Aufwertungsdruck

Die Analyse der Indikatoren des Aufwertungsdrucks belegt einen hohen und ansteigenden Aufwertungsdruck im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße, der die Mietentwicklung, die bauliche Dynamik und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie den Verkauf von Eigentumswohnungen umfasst.

Auch wenn festgestellt wurde, dass im Untersuchungsgebiet (noch) eine Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum gewährleistet wird, lassen sich Veränderungen belegen: Mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung ist ein immer stärkerer Anstieg der Netto-Kaltmiete je Quadratmeter zu verzeichnen. Von den Haushalten, die erst in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung im Untersuchungsgebiet gezogen sind, haben nur noch 23 % eine Miete von unter 8 Euro pro Quadratmeter. 40 % der Haushalte, die seit 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, zahlen bereits eine Netto-Kaltmiete von 10 Euro je Quadratmeter oder mehr, wobei 16 % sogar mehr als 12 Euro pro Quadratmeter zahlen. Bei den Haushalten, die vor 2011 zugezogen sind, ist eine Miete von mehr als 10 Euro noch die Ausnahme. Es bestehen große Unterschiede zwischen langjährigen Mieter*innen und neu in das Untersuchungsgebiet Ziehenden, da das Bestandsmietniveau mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung deutlich angestiegen ist.

Die Angebotsmiete bei Wiedervermietung ist im Untersuchungsgebiet bis zum Jahr 2019 im Vergleich zum Land Berlin und dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf stärker angestiegen und lag deutlich über diesen Vergleichswerten. 2020 lag das Mietniveau hingegen geringfügig darunter, wobei die Effekte des Berliner Mietendeckels zu berücksichtigen sind. Nicht nur das erreichte Mietniveau, das eine hohe Attraktivität für die Vermietung von Wohnraum begründet, sondern auch die Entwicklung der Mietpreise deuten auf einen starken wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck hin und lassen einen weiteren Anstieg erwarten.

Bei 55 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet erfolgte in den letzten fünf Jahren eine Erhöhung der Netto-Kaltmiete. 70 % der Mieterhöhungen wurde mit der ortsüblichen Vergleichsmiete (in der Regel basierend auf dem Mietspiegel) begründet. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um 9 % bzw. 0,65 Euro pro Quadratmeter angestiegen.

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. Während des Mietverhältnisses wurden im Untersuchungsgebiet bei 31 % der Haushalte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, bei 4 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt. Die meisten Modernisierungen erfolgten in den letzten fünf Jahren. Es lässt sich eine rege Bautätigkeit nachvollziehen. In vielen Fällen 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 40 % der 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 Untersuchungsgebiet anwendbar ist.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im Untersuchungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Ab 2018 ist das Umwandlungsgeschehen im Planungsraum Feuerbachstraße sprunghaft angestiegen. Es erfolgten im Zeitraum von 2015 bis 2020 für insgesamt 414 Wohneinheiten Grundbuchumschreibungen, was 8 % des Wohnungsbestands entspricht. Die Vergleichswerte des Bezirks Steglitz-Zehlendorf und der Gesamtstadt von 3 % bzw. 5 % wurden demnach übertroffen. Folglich wurden die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB ausgiebig genutzt.

Zusammenfassend ist im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Dies hängt mit einer regen baulichen Aktivität, der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem Anstieg des Mietniveaus zusammen.

3. Verdrängungspotenzial

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

Die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ist im Vergleich zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf durch eine etwas jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Mit einem Anteil von 30 % ist die Altersgruppe der 27- bis 44-jährigen am stärksten vertreten. Insgesamt sind 53 % der Personen im Untersuchungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Mitte sind es zum Vergleich 46 %.

Das Untersuchungsgebiet ist ferner durch eine gemischte Bevölkerung im Hinblick auf Haushaltsform und Haushaltsgröße sowie die Herkunft gekennzeichnet. Im Vergleich zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf leben im Planungsraum Feuerbachstraße deutlich mehr Personen mit einem Migrationshintergrund: Der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund ist um 7 %-Punkte und der Anteil der Ausländer*innen um 4 %-Punkte größer als im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Aufgrund des Wohnungsschlüssels und der noch günstigen Bestandsmieten stimmt das Wohnungsangebot mit der Nachfrage durch die gegenwärtige Wohnbevölkerung weitgehend überein: 71 % der Wohnungen sind hinsichtlich der Anzahl der Zimmer und der Haushaltsgröße bedarfsgerecht belegt. 25 % der Wohnungen sind unterbelegt, wobei der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der mittleren und gehobenen Altersklassen mit hoher Wohndauer in der Wohnung entfällt. Dies ist zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet, was nicht zuletzt mit dem vergleichsweise günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen zusammenhängt.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass der Planungsraum Feuerbachstraße in allen Kategorien besser als die durchschnittlichen Werte der Gesamtstadt Berlin, jedoch im Vergleich mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf schlechter abschneidet. Alle Indikatoren übersteigen die Vergleichswerte des Bezirks. Insbesondere der Anteil an Altersarmut ist im Planungsraum Feuerbachstraße mit 6,2 % gegenüber dem Bezirk und dem Land Berlin (3,5 % bzw. 5,9 %) erhöht.

Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt im Untersuchungsgebiet 21 %, was den Wert des Landes Berlin von 17,8 % und des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von 17,2 % deutlich überschreitet. Besonders Haushalte mit Kindern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte und junge Alleinstehende weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Haushalte mit Migrationshintergrund sind sogar zu 29 % einkommensarm und damit armutsgefährdet. 56 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

37 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 14 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen unter 2.000 Euro besonders betroffen.

Der jeweils nachfolgend dargestellte Anteil der Haushaltstypen hat mindestens eine Warmmietbelastung von 30 %:

- Alleinstehend 18 bis 26 Jahre (90 %)
- Alleinstehend 65 oder älter (57 %)
- Alleinstehend 27 bis 44 Jahre (45 %)
- Alleinstehend 55 bis 64 Jahre (45 %)

- Mehr-Erwachsenen-Haushalte (35 %)
- Paar, einer 65 oder älter (36 %)

Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl ist neben der zentralen Lage das günstige bzw. das beim Einzug günstige Mietniveau und die Nähe zu Verwandten und Freund*innen. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums daher für die Haushalte im Untersuchungsgebiet von großer Bedeutung. Einige Haushalte im Gebiet sind besonders verdrängungsgefährdet, 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 damit verbunden potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Alleinstehende im Alter 18 bis 26 Jahre: Alleinstehende im Alter 18 bis 26 Jahre sind von einer hohen Warmmietbelastung betroffen und verfügen über ein geringes Äquivalenzeinkommen. Die jungen Alleinstehenden sind auf kleine Wohnungen zu günstigen Mieten angewiesen. Dieses Wohnungsangebot stellt in zentraler Lage die Möglichkeit zum „Ankommen“ in Berlin, z. B. für Ausbildung oder Studium und die erste eigene Wohnung dar.

Alleinstehende im Alter ab 65 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer: Das Einkommensniveau dieser Haushalte ist unterdurchschnittlich, die Warmmietbelastung ist hoch. Diese Haushalte sind 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 mehr möglich ist. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei bzw. sind auch auf diese informellen Unterstützungsnetzwerke angewiesen.

Haushalte mit Kindern: Die im Untersuchungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 41 % der Alleinerziehenden und 43 % aller Paare mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen.

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 21 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Einkommensarme Haushalte sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

4. Mögliche stadtstrukturelle Folgen

In der Zukunft ist entsprechend den gutachterlichen Feststellungen ohne die geplante Erhaltungsverordnung 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 Erhaltungsverordnung ohne deren Erlass wesentliche Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu verursachen. In den letzten Jahren wurden im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße bereits erste Veränderungen der Bevölkerungsstruktur festgestellt.

Mit dem städtebaulichen Instrument einer sozialen Erhaltungsverordnung 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 Haushalts- und Bewohner*innenstruktur zu bewahren.

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB und den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße 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 von günstigem Mietwohnraum: Das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen der Bevölkerungszusammensetzung und dem Wohnungsangebot hinsichtlich Haushaltgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark genutzt. Das noch moderate Bestandsmietniveau in Teilen des Wohnungsbestands und das im Vergleich zum Bezirk niedrigere Angebotsmietniveau tragen zur Versorgung einkommenschwächerer Haushalte bei. Das Untersuchungsgebiet ist gegenwärtig durch einen erhöhten Anteil einkommensarmer Haushalte und 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 somit der Gentrifizierung auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

- ➔ Erhaltung günstigen Mietwohnraums durch die sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen und unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands sowie die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer

Stelle zur Schaffung von Ersatzwohnraum vermieden werden. Information und Beratung der Bewohner*innen durch die bezirkliche Mieter*innenberatung sowie der Eigentümer*innen sind dafür sinnvoll.

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

- ➔ Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner*innenstruktur. Dies beinhaltet die Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.

Verlust der sozialen Mischung: Das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Auch der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund ist hervorzuheben. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung in einer innenstadtnahen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

- ➔ 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.

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 künftigen sozialen Erhaltungsgebiet sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungsverordnung 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.⁴

⁴ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

Entwurf vom 28.07.2023

Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet „Feuerbachstraße“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf, Ortsteil Steglitz

Vom 2023

Auf Grund 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 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist, in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2022 (GVBl. S. 578), wird verordnet:

§ 1

Geltungsbereich des Erhaltungsgebiets „Feuerbachstraße“

(1) Die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gilt für das in der anliegenden Karte mit einer blauen Linie eingegrenzte Gebiet „Feuerbachstraße“. Die Innenkante dieser Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte mit dem Geltungsbereich ist Bestandteil dieser Verordnung.

(2) Das Original der anliegenden Karte ist beim Landesarchiv zur kostenfreien Ansicht niedergelegt. Das Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin enthält eine verkleinerte Fassung dieser Karte.

(3) Eine beglaubigte Kopie der Verordnung nebst anliegender Karte in Originalgröße kann ferner beim Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes zu den Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

§ 2

Gegenstand der Verordnung für das Erhaltungsgebiet „Feuerbachstraße“

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§ 3

Zuständigkeit

Die Durchführung der Verordnung obliegt dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

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

§ 5

Ausnahmen

§ 2 dieser Verordnung 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. Das Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2 dieser Verordnung, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

§ 6

Verletzung von Vorschriften

(1) Unbeachtlich wird eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

(2) Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) wird für die Rechtswirksamkeit der Rechtsverordnungen unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Verkündung der Rechtsverordnung schriftlich geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 7

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Maren Schellenberg
Bezirksbürgermeisterin

Patrick Steinhoff
Bezirksstadtrat

Anlage 1: Karte mit Geltungsbereich