Quelle: LHP/Barbara Plate

Informationsveranstaltung

4. Juni 2026, 18:30 - 20:00 Uhr

Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung zum Erlass einer

Sozialen Erhaltungssatzung

Soziale Erhaltungssatzung

Begrüßung

Gregor Jekel
Leiter des Fachbereichs
Wohnen, Arbeit und Integration

Soziale Erhaltungssatzung

Ablauf des Abends

Landeshauptstadt Potsdam

1. Begrüßung
2. Ausgangssituation und bisheriges Vorgehen der Stadt
3. Einführung zum Sozialen Erhaltungsrecht: Ziele, Wirkungsweisen, Möglichkeiten und Grenzen
4. Vorstellung der Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung
5. Nachfragen und Diskussion
6. Genehmigungsverfahren: Wie geht es jetzt weiter?
7. Nachfragen und Diskussion

Ende der Veranstaltung gegen 20.00 Uhr

Ausgangslage und bisheriges Vorgehen

Politische Beschlüsse

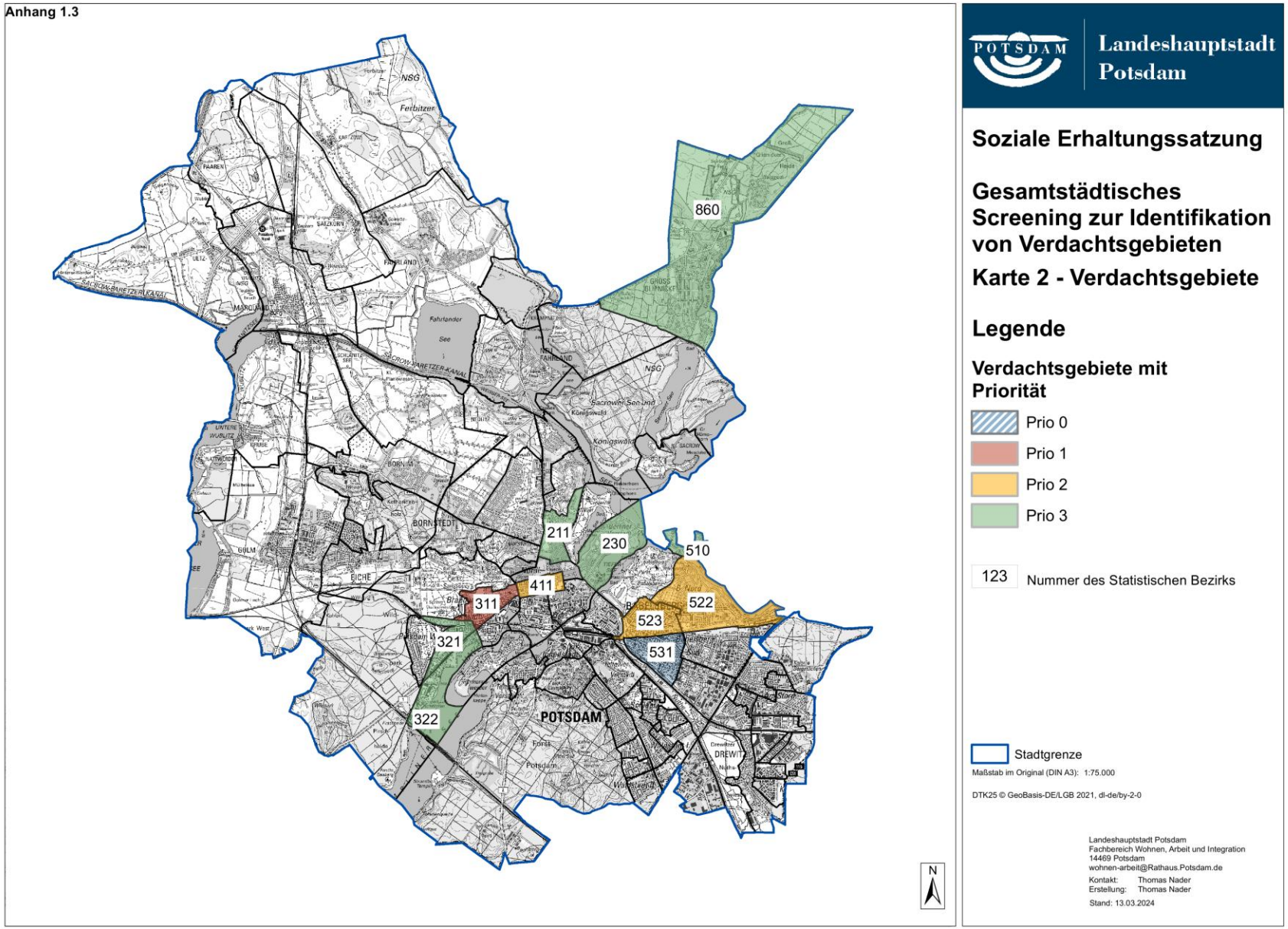
Landeshauptstadt Potsdam

➢ Politische Beschlüsse

- 2019: erstmaliger Auftrag zur Prüfung der Voraussetzungen zum Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Umfeld des Potsdamer Hauptbahnhofes
- 2023: „Babelsberg Süd“ und „Teltower Vorstadt Nord“ als erste Soziale Erhaltungssatzungsgebiete in Kraft getreten
- 2023: Prüfauftrag der SVV (DS 22/SVV/1154) zur Durchführung eines Sozialraumscreenings in allen Stadtteilen, das die Erstellung weiterer Sozialer Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB zum Ziel hat

- Im Sozialraumscreening (DS 24/SVV/0508) wurde der statistische Bezirk 311 „Zimmerplatz“ als **Verdachtsgebiet mit der höchsten Priorität** identifiziert

- Die **Beschlussvorlage** (25/SVV/0297) für die Aufstellung Soziale Erhaltungssatzung „Brandenburger Vorstadt – Zimmerplatz“ wurde am 11.06.2025 durch die SVV beschlossen



Ausgangslage und bisheriges Vorgehen

Schritte zur Satzungsaufstellung

Landeshauptstadt Potsdam

Ermittlung von **Verdachtsgebieten** mittels Grobscreening

↓

Einbringung in die SVV um **Aufstellungsbeschluss** zu fassen

↓

Vertiefende Untersuchungen für das Verdachtsgebiet
durch einen externen Dienstleister

↓

Wenn Untersuchung ergibt: **Bedarf liegt vor,** dann…

↓

Geltungsbereich definieren + Satzungsbegründung erarbeiten, in SVV einbringen,
Beschlussfassung

↓

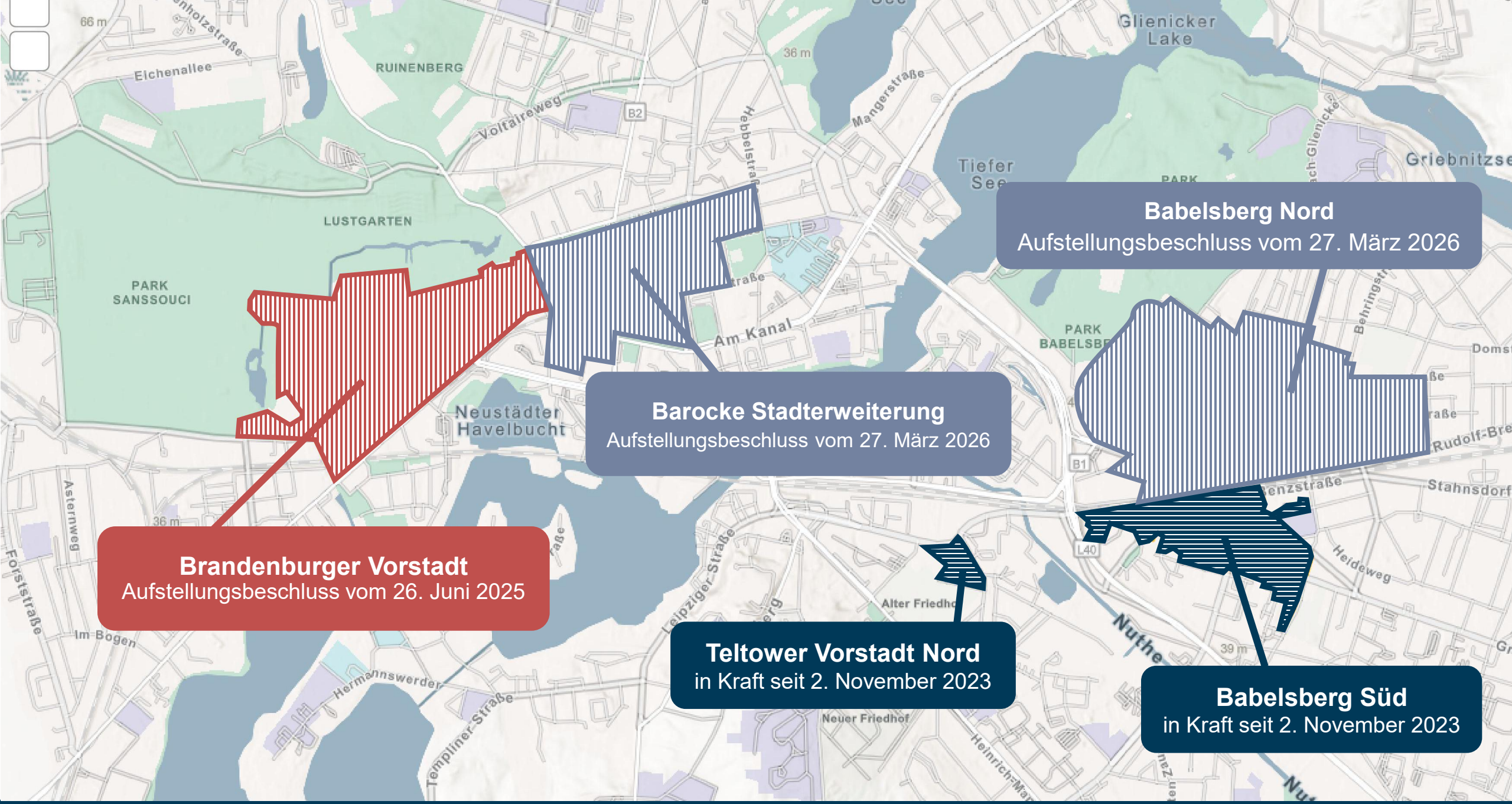
Mit **Veröffentlichung** tritt die Satzung in Kraft

2023

April 2025

2025-2026

III. Quartal 2026


Babelsberg Nord
Aufstellungsbeschluss vom 27. März 2026
Barocke Stadterweiterung
Aufstellungsbeschluss vom 27. März 2026
Brandenburger Vorstadt
Aufstellungsbeschluss vom 26. Juni 2025
Teltower Vorstadt Nord
in Kraft seit 2. November 2023
Babelsberg Süd
in Kraft seit 2. November 2023
RUINENBERG
LUSTGARTEN
PARK SANSSOUCI
Neustädter Havelbucht
Glienicker Lake
Tiefer See
Am Kanal
Eichenallee
Volfaireweg
Hebbelstraße
Mangerstraße
Leipziger Straße
Templiner Straße
Hermannswerder
Neuer Friedhof
Alter Friedhof
Heideweg
Stahnsdorf
Griebnitzse
Asternweg
Forststraße
Im Bogen
66 m
36 m
39 m
B2
B1
L40

Vorstellung LPG mbH – Referenzen zum sozialen Erhaltungsrecht

GROBSCREENINGS

- 8x in Berlin (6 Bezirke)
- 1x in Bonn
- 1x in Frankfurt
- 1x in Leipzig
- 1x in Mainz
- 1x in Mannheim
- 1x in Tübingen

14 Grobscreenings

VORUNTERSUCHUNGEN

- 39x in Berlin (9 Bezirke)
- 3x in Freiburg
- 1x in Heringsdorf
- 1x in Karlsruhe
- 1x in Köln
- 13x in Leipzig
- 2x in Mainz
- 1x in Münster
- 3x in Potsdam
- 3x in Stuttgart
- 1x in Tübingen

68 Gebiete

NACHUNTERSUCHUNGEN

- 36x in Berlin (6 Bezirke)
- 1x in Köln
- 15 x in Frankfurt am Main

37 Gebiete

Soziales Erhaltungsrecht: Möglichkeiten und Grenzen

Warum die Zusammensetzung der Bevölkerung sichern?

- **einseitige Bevölkerungszusammensetzung vermeiden**
- **Vermeidung von sozialen bzw. städtebaulichen Folgekosten**
- **Sicherung bereits getätigter Investitionen in die Infrastruktur**
- langzeitliche Stabilität
- funktionierende Nachbarschaften
- beständige Quartiere
- Reduzierung von Anpassungen der öffentlichen Infrastruktur
- Vermeidung von (Fehl-)Investitionen

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 eine befürchtete **Verdrängung der bereits gebietsansässigen Wohnbevölkerung** verhindert werden.

Soziale Erhaltungsgebiete nach Städten

Stadt	festgesetzt	in Vorbereitung
Berlin	83	3
Bonn	0	2
Frankfurt am Main	15	0
Freiburg im Breisgau	3	0
Hamburg	16	0
Karlsruhe	1	0
Köln	4	0
Leipzig	9	0
Mainz	0	2
Mannheim	1	0
München	23	0
Münster	1	0
Potsdam	**2**	**3**
Stuttgart	4	0
Tübingen	1	0
Summe	**163**	**10**

Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 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 städtebaulichen 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.

Soziales Erhaltungsrecht: Grenzen

- **keine Festlegung von Mietobergrenzen**
- **Herstellung zeitgemäßer Ausstattungszustand**
- **kein Schutz vor Modernisierungsumlage bei der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands**
- nur begrenzter Schutz vor „normalen“ Mietsteigerungen
- wirtschaftliche Zumutbarkeit für Eigentümer:innen
- kein Einfluss auf Neubau(-vorhaben)
- keine Auswirkung auf Nicht-Wohngebäude

➢ **Instrument des besonderen Städtebaurechts:**
Kein individueller Mieter:innenschutz!

Genehmigungen gemäß § 172 Absatz 4 BauGB

[1] In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 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 von dem/der Eigentümer:in 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 des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung** (…) **dient**

Soziales Erhaltungsrecht: Auswirkungen

- im Baugenehmigungsverfahren wird das Soziale Erhaltungsrecht zusätzlich beteiligt
- Modernisierungsmaßnahmen, für die keine Baugenehmigung notwendig ist, müssen durch das Soziale Erhaltungsrecht genehmigt werden
- Einzelfallprüfung
- Maßnahmen, die nicht den Satzungszielen entsprechen, können versagt werden
- Begrenzung von wohnwerterhöhenden Modernisierungen im Genehmigungsverfahren
- Umwandlungsverordnung, wenn es eine Landesregelung gibt
- Nutzung des Vorkaufsrechts

Mögliche Versagung von Maßnahmen

- Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen
- Grundrissänderungen
- Errichtung/Anbau eines zweiten Balkons oder Vergrößerung eines Balkons
- Anbau eines (kostenintensiven) Aufzugs
- Einbau eines zweiten Bades oder Toilette
- Begrenzung energetischer Maßnahmen auf die Mindestanforderungen des GEG
- Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe

Möglicher Zielkonflikt mit Wärmewende?

- energetische Modernisierungsmaßnahmen sind mietumlagefähig
- bis zur Erreichung der baulichen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind energetische Modernisierungen in jedem Fall zulässig
- Beispiel Berlin: darüber hinausgehende energetische Sanierungen werden genehmigt, wenn dadurch keine höhere Belastung für die Mieter:innen entsteht als bei einer energetischen Sanierung im Rahmen der Mindestanforderungen, beispielsweise weil Fördermittel in Anspruch genommen werden
- Baugesetzbuch wird derzeit reformiert und eine ähnliche Regelung ist bundesweit vorgesehen

Tabelle: Auswertung erhaltungsrechtlicher Genehmigungsvorgänge in Berlin

Merkmal	Anträge gesamt	Genehmigung		Versagung
		ohne Auflagen	mit Auflagen	
Energetische Sanierung	2.350	88,7 %	6,0 %	5,3 %

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung auf der Grundlage von 9 Berliner Bezirken, unterschiedliche Zeiträume; Endbericht Evaluation Milieuschutz

Städtebauliche Gründe

- umfangreiche Aufwertungspotenziale
- feststellbare Aufwertungsprozesse und hoher Aufwertungsdruck
- Gefahr der Verdrängung von Teilen der Gebietsbevölkerung
- Ausstattung mit Infrastrukturangeboten ist weitgehend kongruent mit der Bevölkerungszusammensetzung

➢ **negative städtebauliche Folgen werden befürchtet**

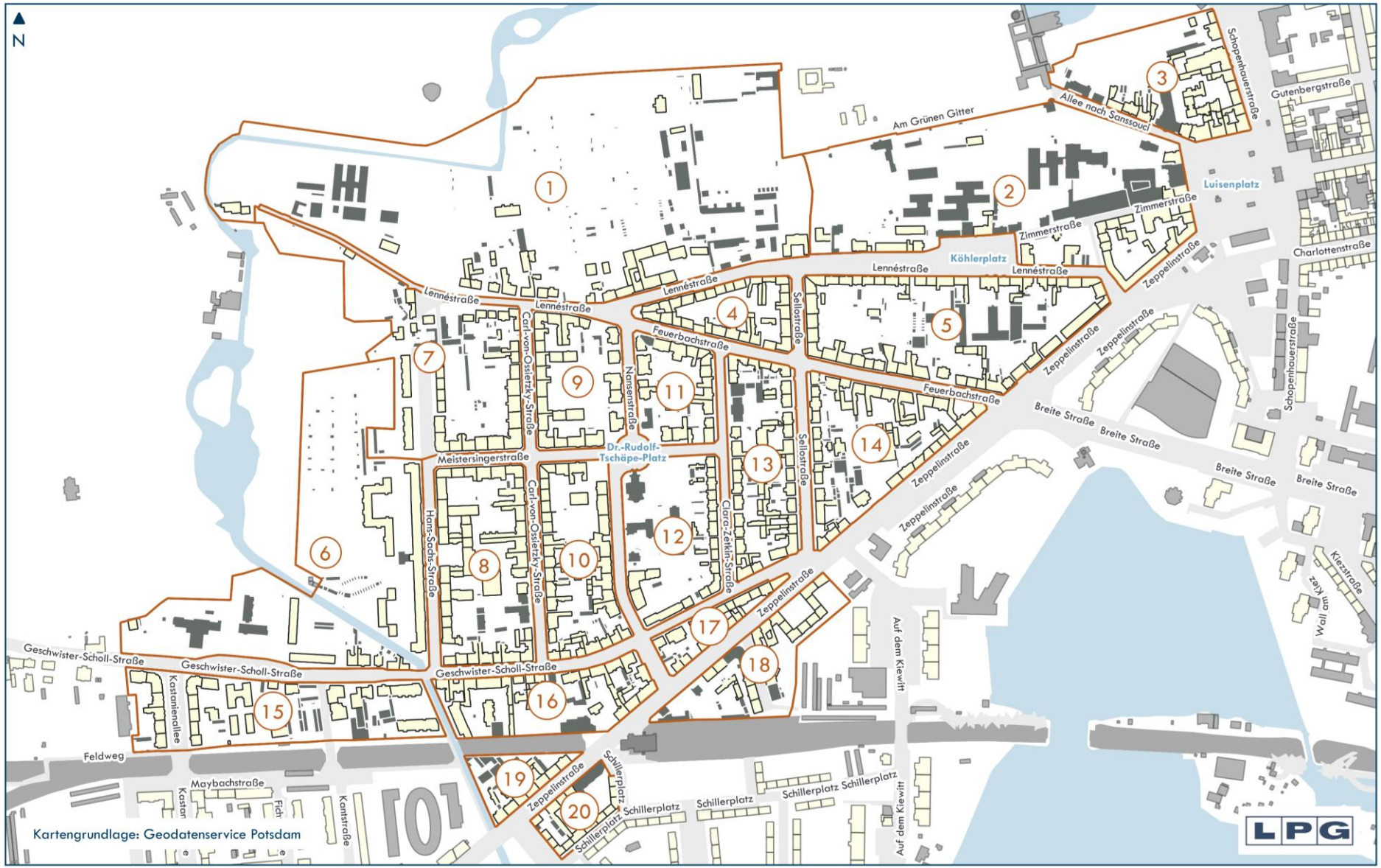
➢ **Zusammenspiel von Gebietsbevölkerung, Wohnraumangebot und Infrastrukturausstattung erhalten**

Räumliche Abgrenzung des Gebiets

- Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreichbar
- Konzentration von Gebäuden mit Bewohner:innen, die den Erlass der Satzung rechtfertigen
- kein parzellen- bzw. grundstücksscharfer Nachweis
- geradlinige Grenzziehungen möglich

Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung in der Brandenburger Vorstadt

Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt



Quelle: LPG mbH;
eigene Darstellung

Untersuchungsaufbau - Analysebausteine

Sekundärdaten-analyse

Infrastruktur -analyse

Haushaltsbefragung

Ortsbegehung

Information der Bürger:innen

Untersuchungsaufbau

ERHEBUNGSMETHODIK

Sekundärdaten-analyse

Haushaltsbefragung

Infrastruktur -analyse

Ortsbegehung

ANALYSE

AUFWERTUNGSPOTENZIAL	AUFWERTUNGSDRUCK	VERDRÄNGUNGSPOTENZIAL
Wohnbebauung	Wohnungsmarkt	Wohnbevölkerung

Haushaltsbefragung

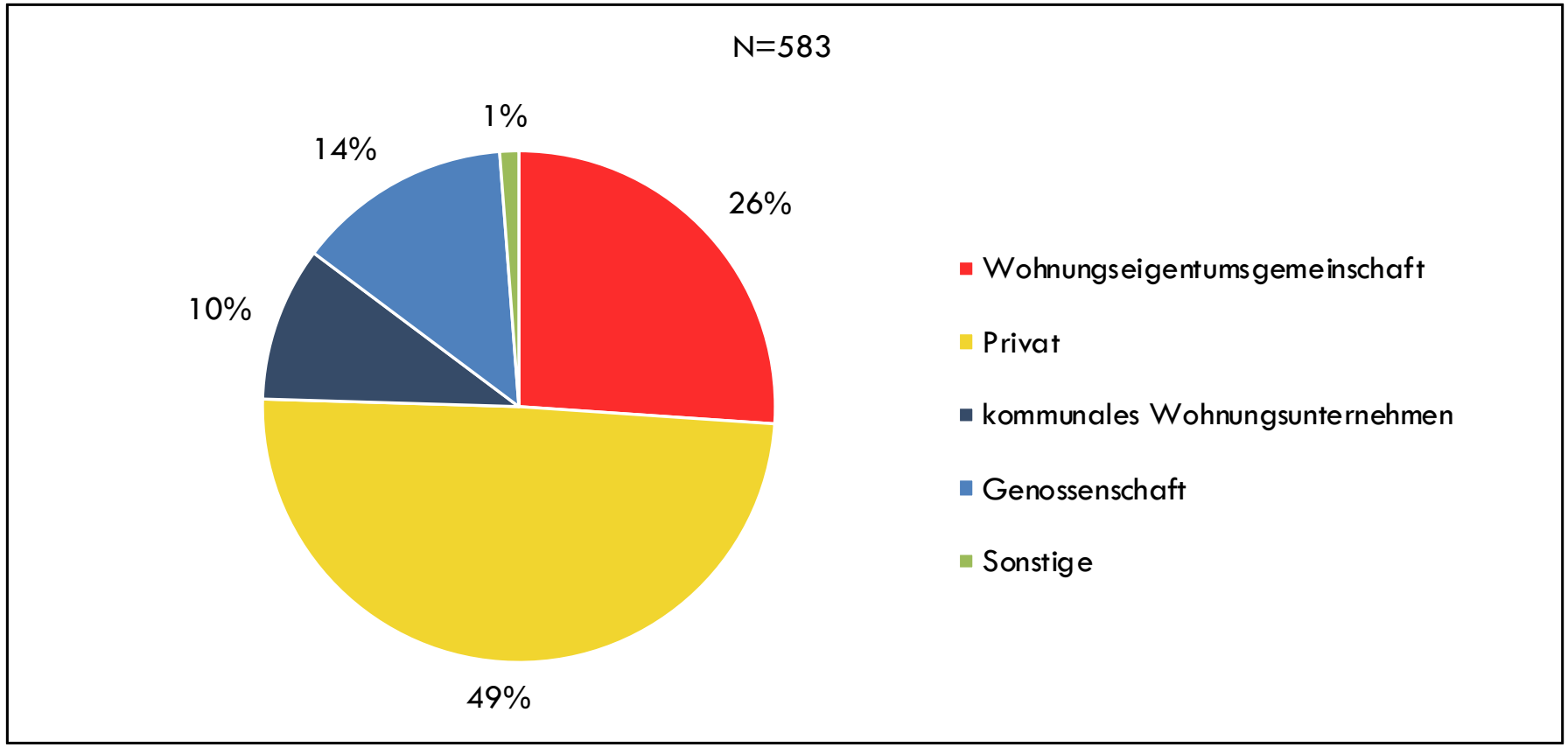
Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Brandenburger Vorstadt	4.378	1.099	25,1 %	1.077*

Quelle: LPG mbH; * einige Fragebögen wurden bei der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren

- Vergleich mit der Sekundärstatistik ergibt eine hohe Übereinstimmung:
  - Anteil der Bevölkerung nach Wohnblöcken
  - Altersstruktur
  - Herkunft

➢ der ermittelte Datensatz ermöglicht die repräsentative Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Eigentumsverhältnisse: Anteil der Wohngebäude



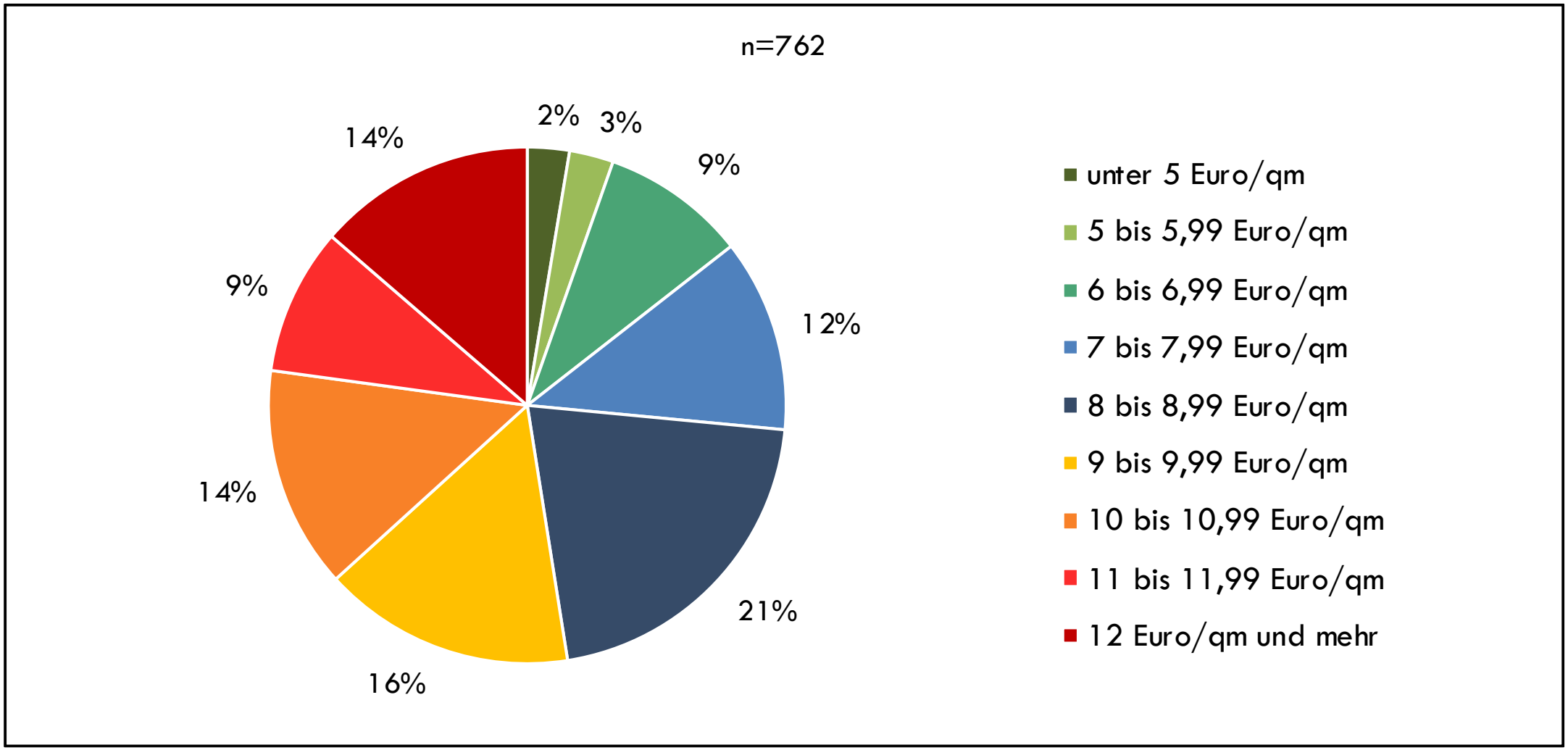
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Landeshauptstadt Potsdam, Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration

Ausstattungsmerkmale (Auswahl)

Ausgewählte Ausstattungsmerkmale	Anteil in der Brandenburger Vorstadt
mit Dusche oder Badewanne	76 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	25 %
Gäste-WC | zusätzliches zweites Badezimmer	20 % | 10 %
Fußbodenheizung im Bad	10 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	3 %
Einfachverglasung	11 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	10 %
Balkon o. ä. mit bis zu 3,8 qm Grundfläche	44 %
Balkon o. ä. mit mehr als 3,8 qm Grundfläche	31 %
weiterer Balkon o. ä.	15 %
Aufzug	10 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	25 %
Gegensprechanlage mit Kamera	6 %
energiesparende Heizungsanlage (z. B. Wärmepumpe)	2 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	27 %

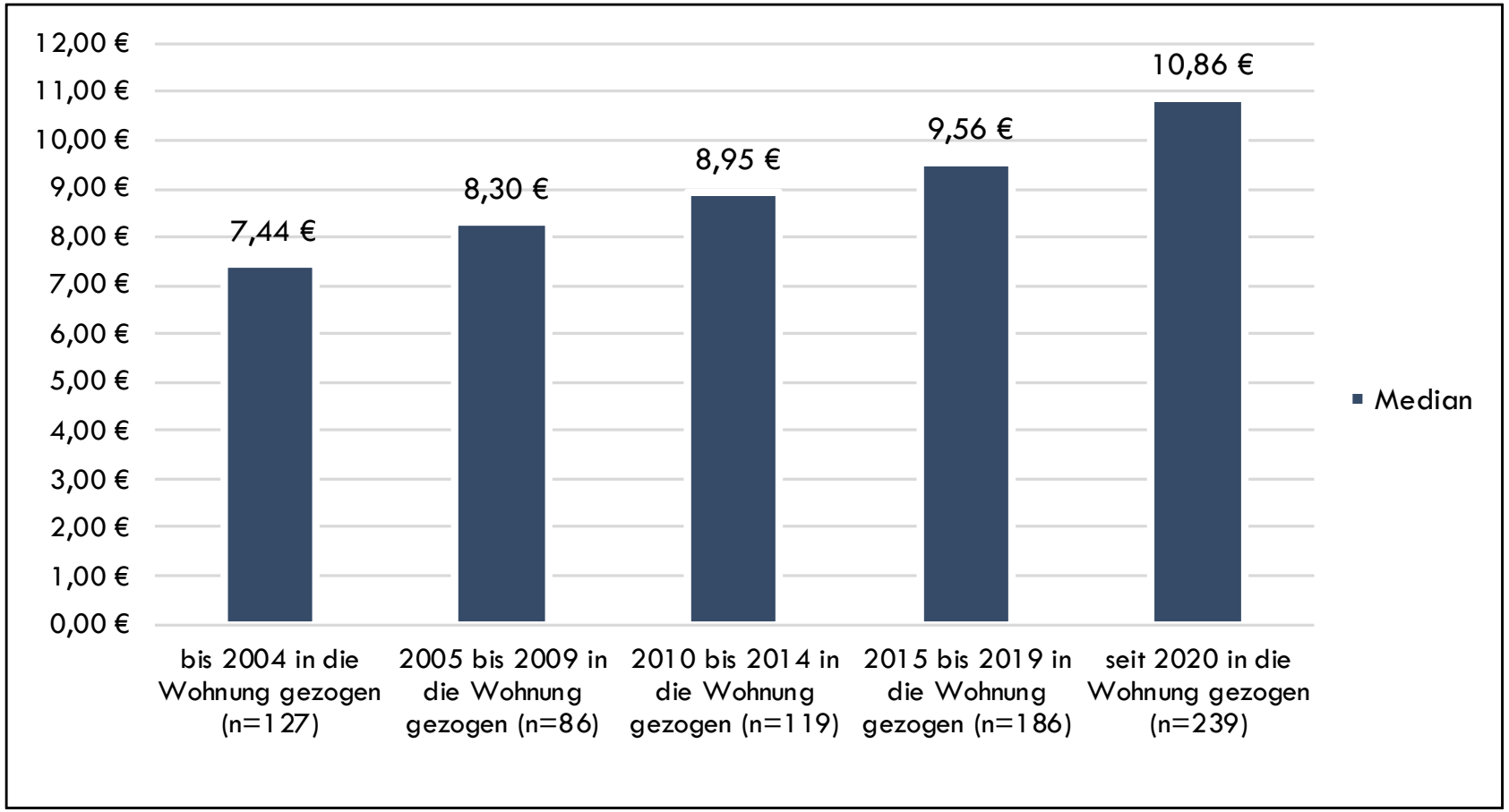
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter



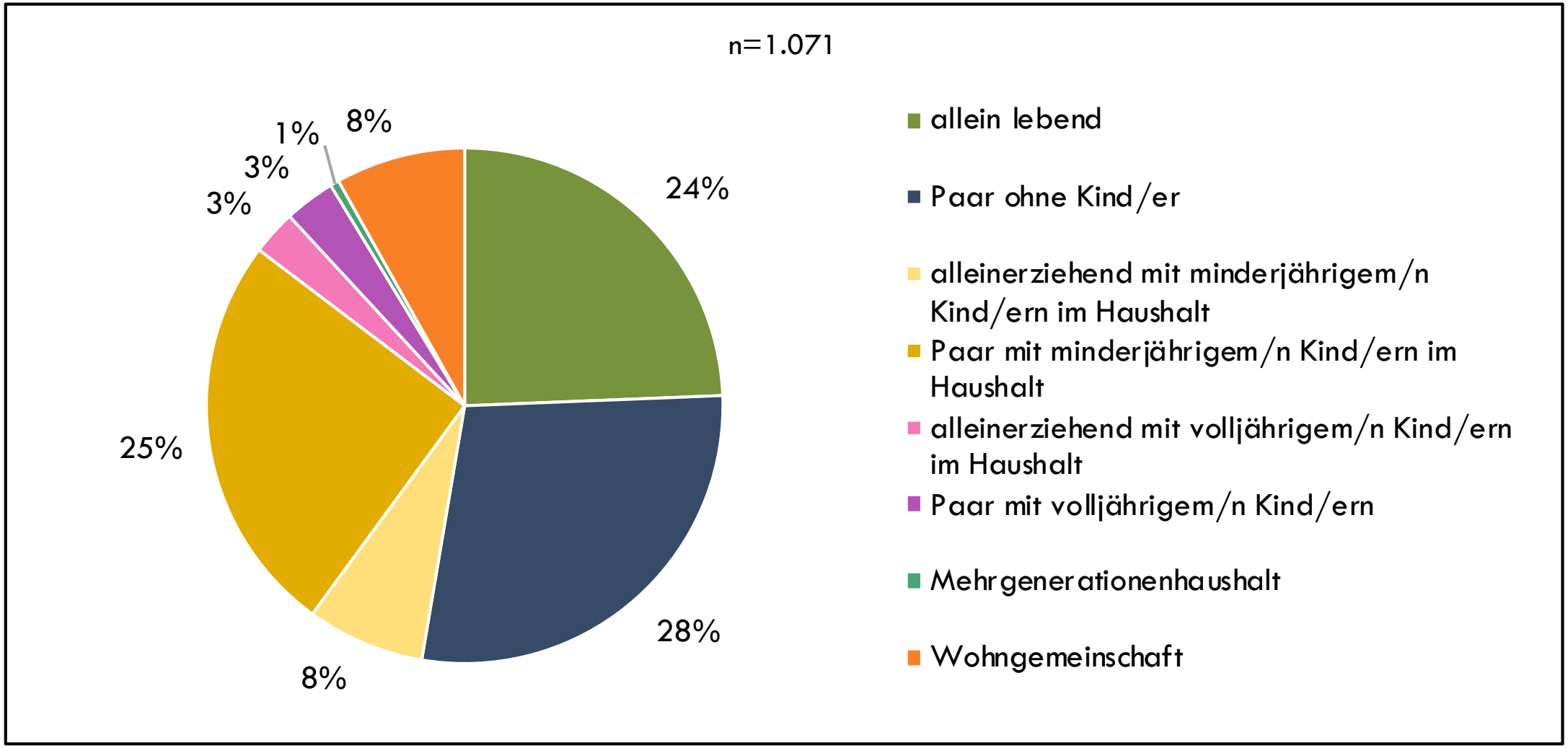
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

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



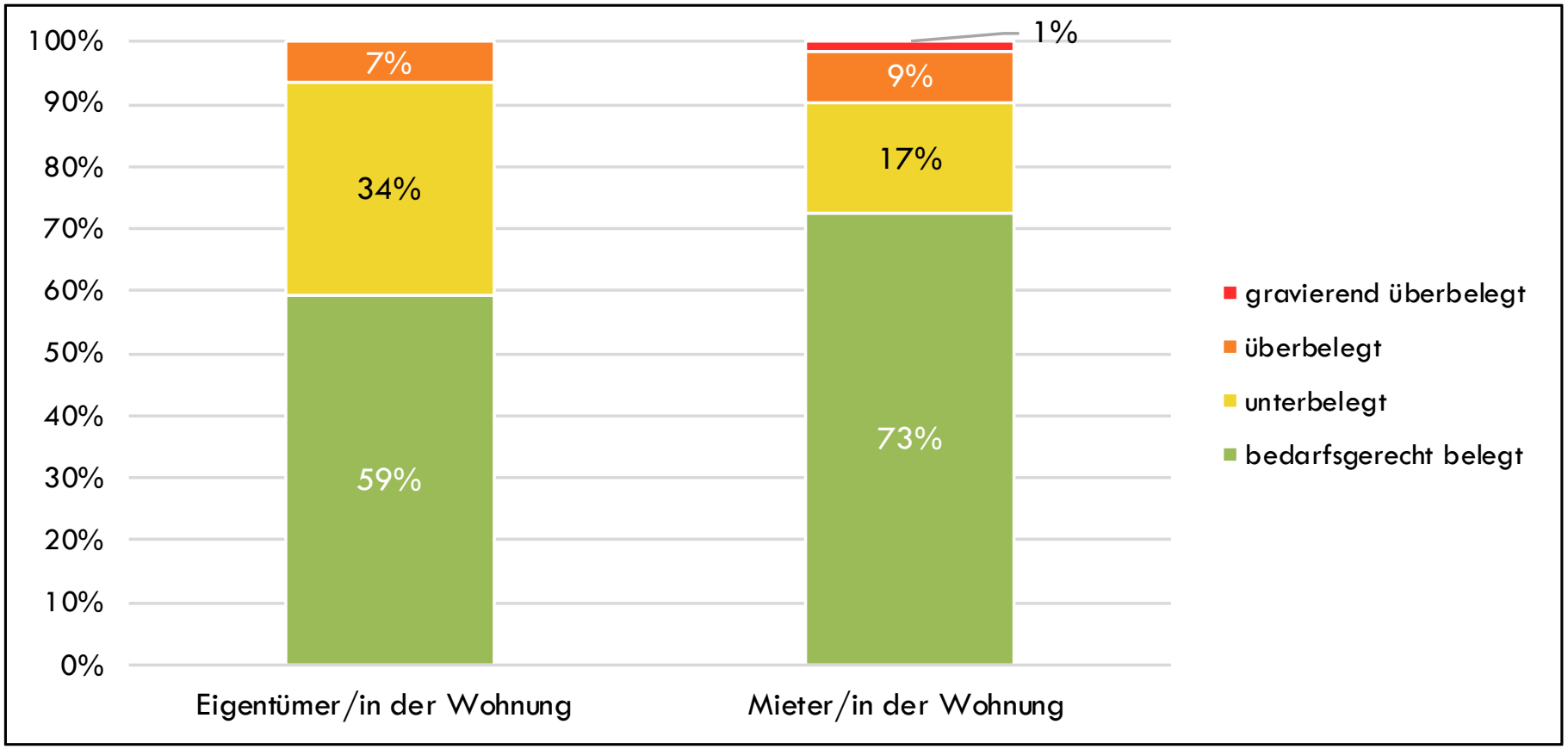
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Haushaltsformen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Wohnungsbelegung

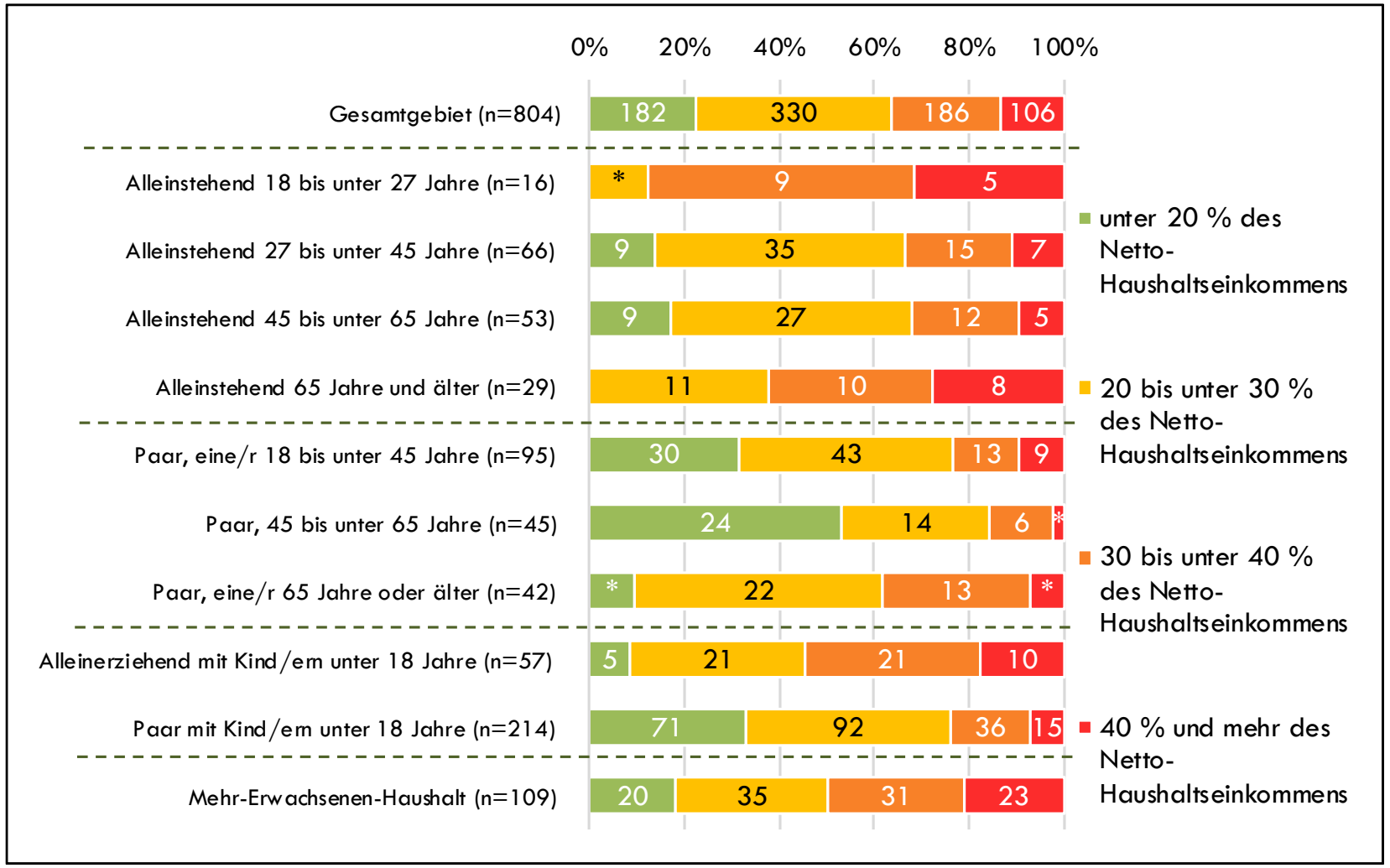


- bei Mieter:innen hoher Anteil an bedarfs-gerecht belegten Wohnungen

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht.

Warmmietbelastung

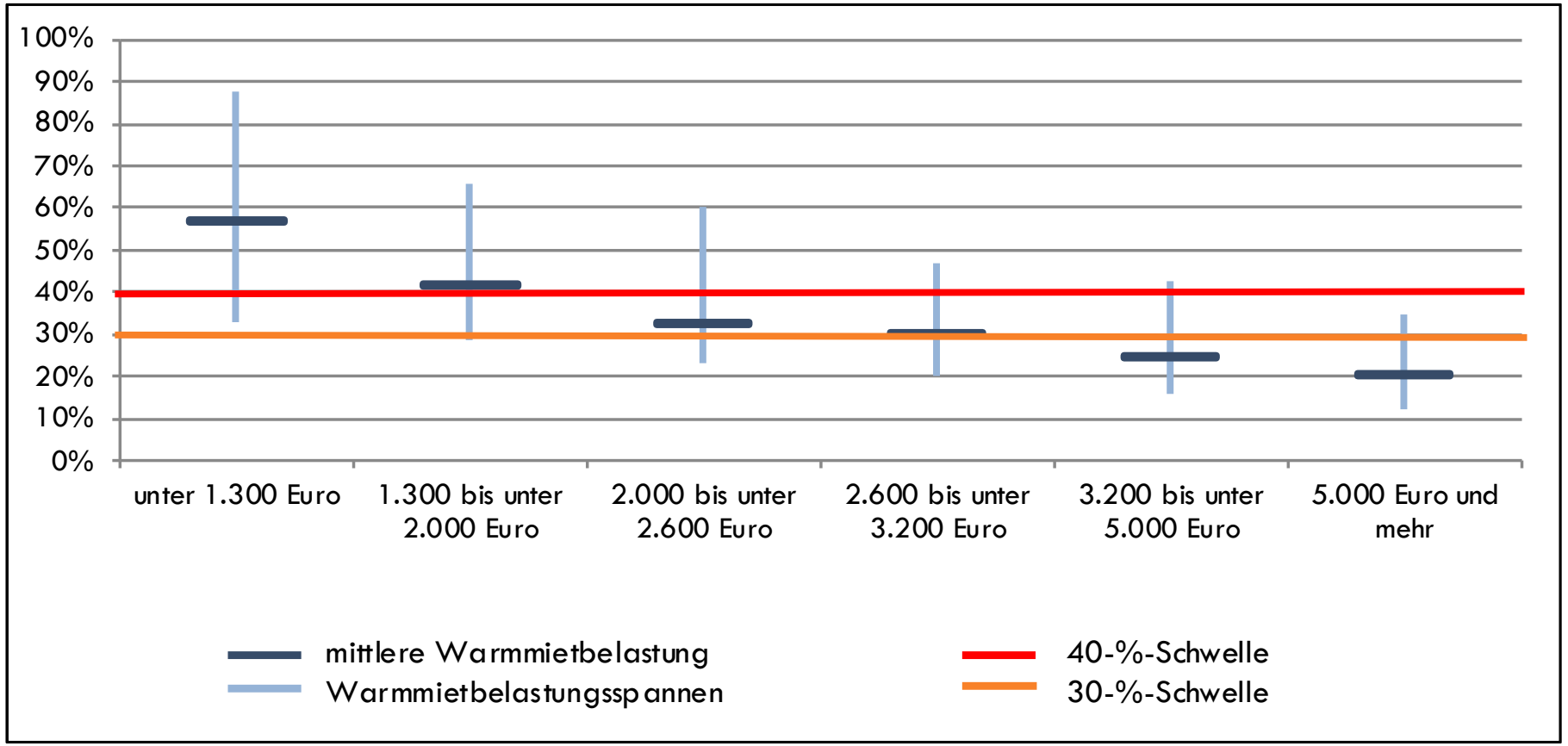


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Anteil der Haushaltstypen mit Warmmietbelastung von mindestens 30 %:

- junge Alleinstehende (88 %)
- Alleinstehende Senior:innen (62 %)
- Alleinerziehende (54 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte (50 %)
- Senior:innen-Paar (38 %)
- Alleinstehende 27 bis 64 Jahre (33 %)

Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



- hohe Wamrmiet-belastung betrifft nicht nur untere Einkommens-gruppen

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2025

Fazit und Empfehlung

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

➢ **Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet**

Negative städtebauliche Folgen und Erhaltungsziele

- **Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung**
  - Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebots für verschiedene Haushalts- und Einkommenstypen, insbesondere familiengerechter Wohnraum
  - bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen gewährleisten

Negative städtebauliche Folgen und Erhaltungsziele

- **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

Verlust der sozialen Mischung sowie nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität

- informelle unterstützende Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung
- hoher Wert für eine gelingende Nachbarschaft und Beitrag dazu, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen

Gebietsabgrenzung

- Gebietsgrenze stimmt mit Untersuchungs-gebiet überein
- in Randlage gelegene Bereiche ohne Wohnnutzung oder mit EFH herausgenommen

Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht in der Landeshauptstadt Potsdam

Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt

Abgrenzung des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Brandenburger Vorstadt

- Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet
- Untersuchungsgebiet Brandenburger Vorstadt
- Flurstücke
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen und Wege
- Bahnanlagen
- Gewässer

Kartengrundlage:
Geodatenservice Potsdam

LPG

Nachfragen und Diskussion

Genehmigungsverfahren und Beratung

Prozessablaufschema

Landeshauptstadt Potsdam

ggf. **Bauberatung** vor Antragsstellung

Antragsbearbeitung
(baugenehmigungsfreie Vorhaben)

Beteiligung im
Baugenehmigungsverfahren

1 Monat Bearbeitungsfrist

1. **Vollständigkeit** prüfen, ggf. Unterlagen nachfordern

2. **Genehmigungsfähigkeit** prüfen
   - genehmigungsfähig: Drittbetroffene informieren
   - nicht genehmigungsfähig: Erörterung und Anhörung der Antragsstellenden

Bescheid an
Antragsstellende

Stellungnahme an
Untere Bauaufsicht

3. **Kontrolle** der sachgerechten Umsetzung (bei Genehmigung)

Genehmigungsverfahren und Beratung

Kommunikation

Landeshauptstadt Potsdam

- **Beratung:** telefonisch, via E-Mail oder Terminvereinbarung
- **Antragsformular:** digital und Papierform
- **Internetseite:** https://www.potsdam.de/de/soziale-erhaltungssatzungen
  - Aktuelle Informationen
  - Orientierungshilfe für die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Maßnahmen
  - Antragsformular
  - Kontaktdaten
- **Flyer**

E-Mail: soziale-erhaltungssatzung@rathaus.potsdam.de

Genehmigungsverfahren und Beratung

Antragsformular

Landeshauptstadt Potsdam

Soziale Erhaltungssatzung

Online-Services

Onlinedienst Soziale Erhaltungssatzung

Onlinemaske

Beschreibung

Details

Erreichbarkeit und Anschrift

Kontakt

Links und Downloads

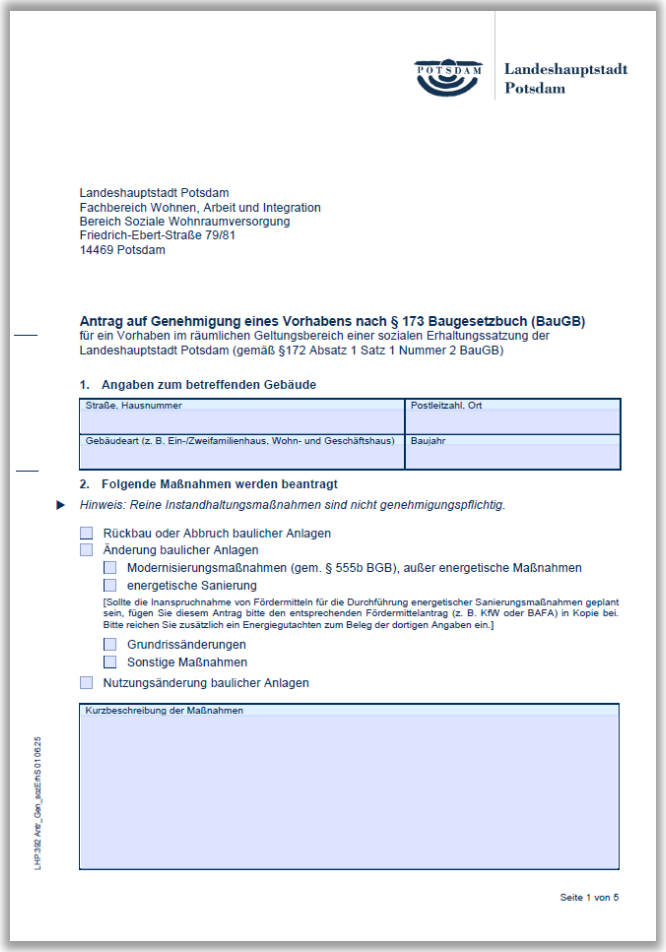
Formulare

↓ Antragsformular Soziale Erhaltungssatzung (PDF-Datei | 277,98 kB)

Antragsformular zum Herunterladen

Weitere Informationen

↓ Genehmigungskriterien Soziale Erhaltungssatzung (PDF-Datei | 129,45 kB)



Landeshauptstadt Potsdam

Landeshauptstadt Potsdam
Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration
Bereich Soziale Wohnraumversorgung
Friedrich-Ebert-Straße 79/81
14469 Potsdam

Antrag auf Genehmigung eines Vorhabens nach § 173 Baugesetzbuch (BauGB)
für ein Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungssatzung der Landeshauptstadt Potsdam (gemäß §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB)

1. Angaben zum betreffenden Gebäude

Straße, Hausnummer	Postleitzahl, Ort
Gebäudeart (z. B. Ein-/Zweifamilienhaus, Wohn- und Geschäftshaus)	Baujahr

2. Folgende Maßnahmen werden beantragt

Hinweis: Reine Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht genehmigungspflichtig.

- ☐ Rückbau oder Abbruch baulicher Anlagen
- ☐ Änderung baulicher Anlagen
  - ☐ Modernisierungsmaßnahmen (gem. § 555b BGB), außer energetische Maßnahmen
  - ☐ energetische Sanierung

[Sollte die Inanspruchnahme von Fördermitteln für die Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen geplant sein, fügen Sie diesem Antrag bitte den entsprechenden Fördermittelantrag (z. B. KfW oder BAFA) in Kopie bei. Bitte reichen Sie zusätzlich ein Energiegutachten zum Beleg der dortigen Angaben ein.]

  - ☐ Grundrissänderungen
  - ☐ Sonstige Maßnahmen
- ☐ Nutzungsänderung baulicher Anlagen

Kurzbeschreibung der Maßnahmen

LHP382 Anl_Gen_sozErhS 010625

Seite 1 von 5

Nachfragen und Diskussion

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

LPG-Team: Roland Schröder, Oliver Frühauf, Esther Vogler

Adresse: Gaudystraße 12
10437 Berlin

Telefon: 030-816 16 03 93 | 030-816 16 03 96
E-Mail: office@lpgmbh.de
Webseite: www.lpgmbh.de