

Informationsveranstaltung
25. Juni 2026, 18:30 Uhr – 20:00 Uhr

Vertiefende Untersuchung
zur Prüfung der
Voraussetzungen für eine

Soziale Erhaltungssatzung



Quelle: LHP/Barbara Plate

Informationsveranstaltung

Ablauf des Abends



Landeshauptstadt
Potsdam

1. Begrüßung
2. Ausgangslage und bisheriges Vorgehen
3. Was ist eine Soziale Erhaltungssatzung?
4. Vertiefende Untersuchung – Vorgehen und Ablauf
5. Fragen und Diskussion
6. Verabschiedung

Ende der Veranstaltung 20:00 Uhr

Soziale Erhaltungssatzung

Begrüßung

Gregor Jekel

Fachbereichsleitung Wohnen, Arbeit und Integration



Untersuchungsgebiet **Babelsberg Nord**



Einwohner
7.460

Haushalte
3.940

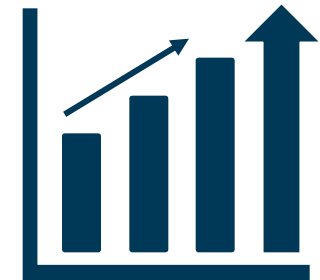
Größe
96 ha

Quelle: © Aerowest GmbH

➤ Angespannter Wohnungsmarkt

- Starkes Bevölkerungswachstum (+ 20 % in den letzten 15 Jahren)
- Hoher Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt, da der Wohnungsneubau nicht in der gleichen Geschwindigkeit erfolgt, wie die zunehmende Nachfrage nach Wohnraum
- Sehr geringer Leerstand (seit 10 Jahren unter 2 %)
- Wachsender Abstand zwischen *Bestandsmieten* und *Angebotsmieten*
- Rückgang von innerstädtischen Umzügen

→ erhöhte **Sensibilität für Impulse** auf den Wohnungsmarkt v.a. auf der Ebene von Quartieren



Soziale Erhaltungssatzung

Ausgangslage und bisheriges Vorgehen



Landeshauptstadt
Potsdam

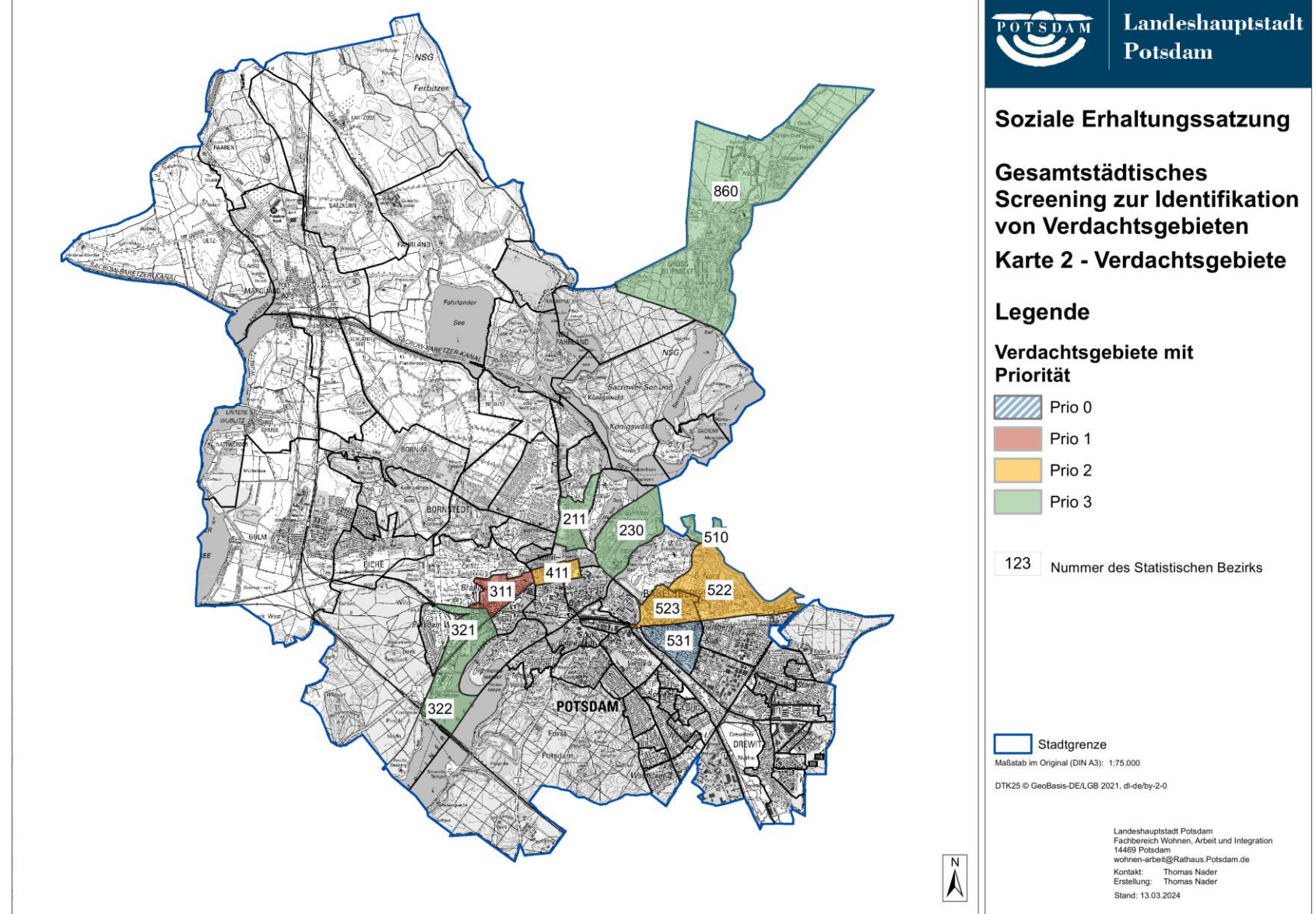
➤ Politische Beschlüsse

- 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

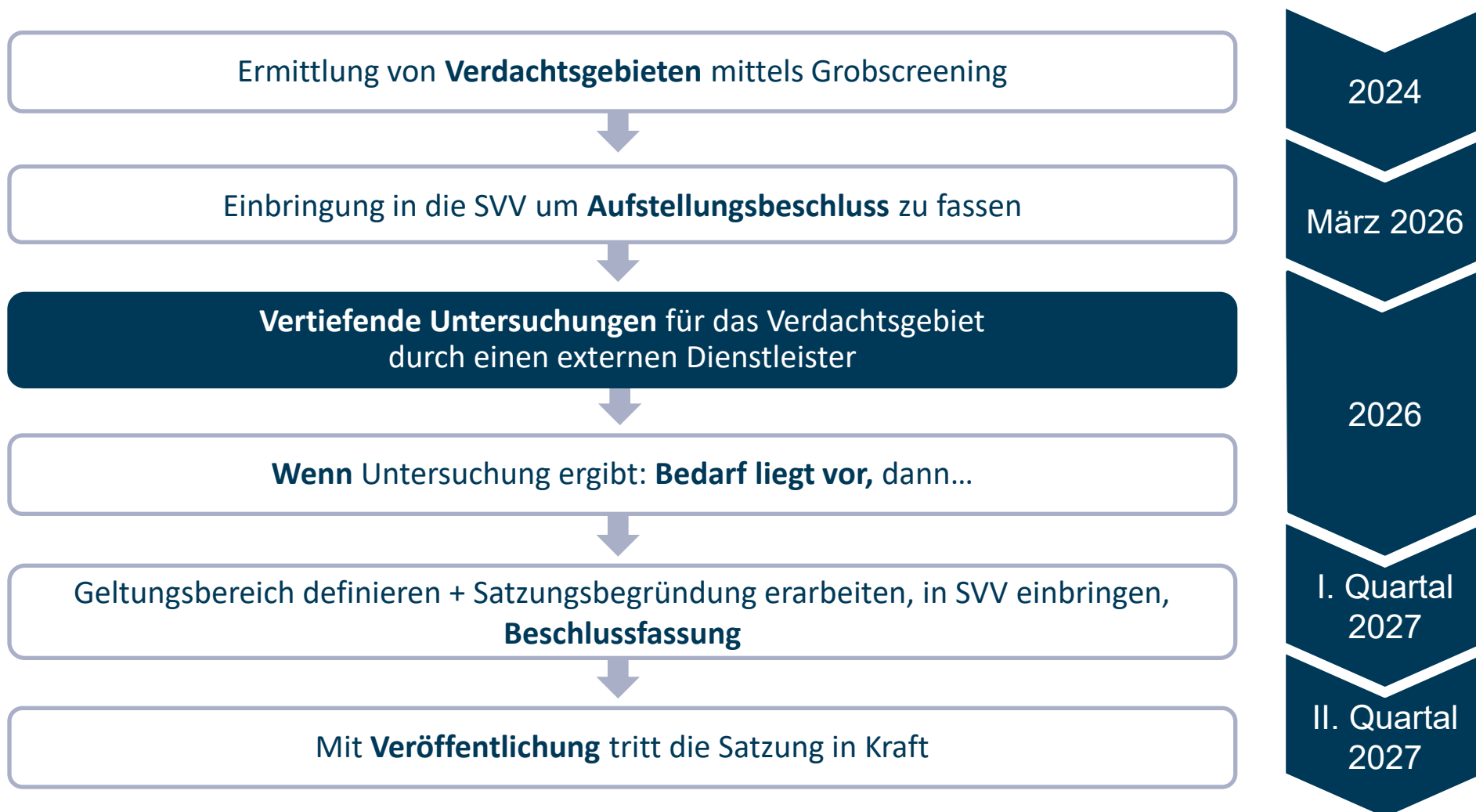


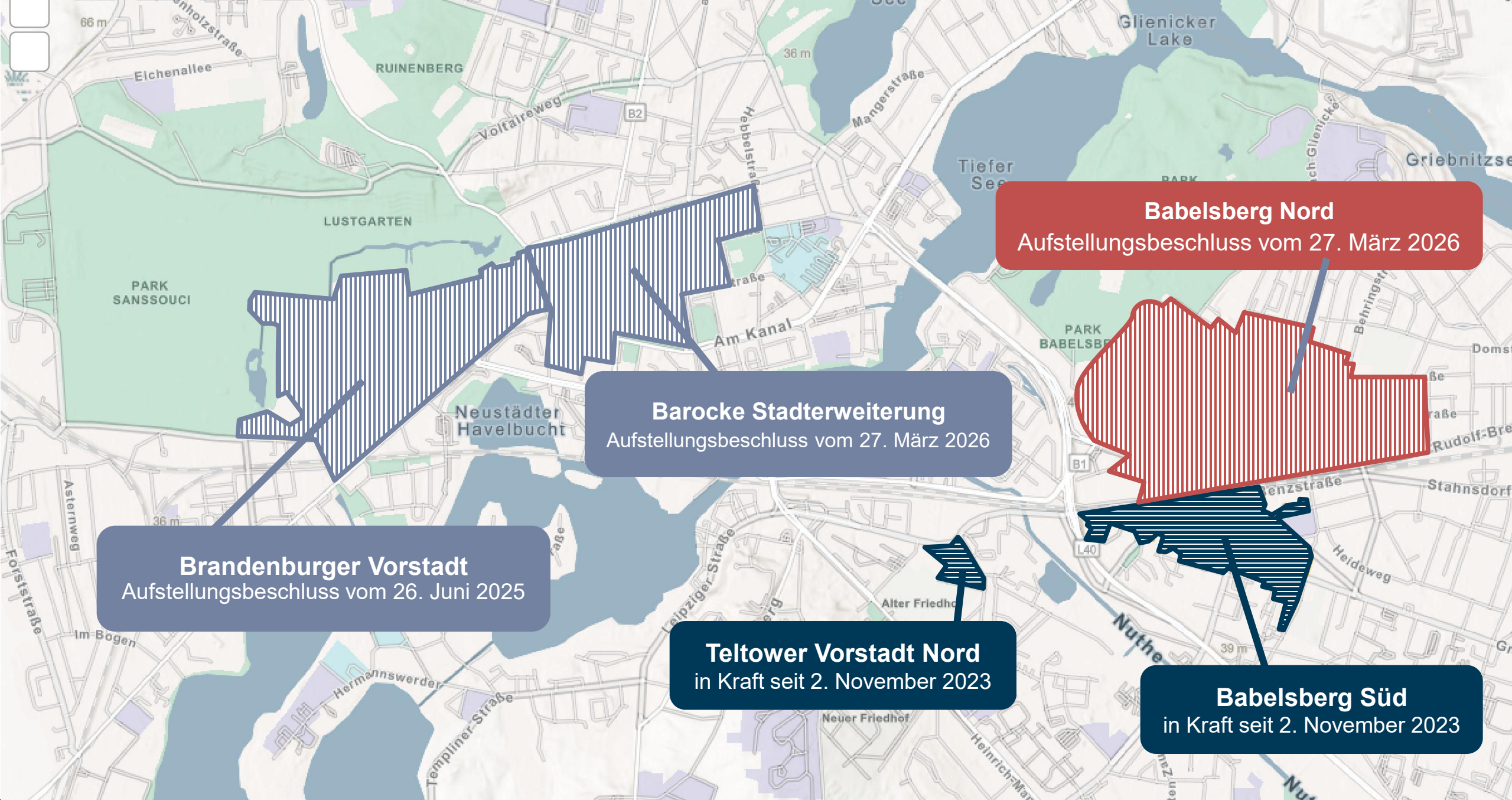
- Im Sozialraumscreening (DS 24/SVV/0508) wurden die statistischen Bezirke 522 „Neu Babelsberg“ und 523 „Weberplatz“ als **Verdachtsgebiete mit hoher Priorität** identifiziert
- Die **Beschlussvorlage** (25/SVV/1226) für die Aufstellung Soziale Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord“ wurde am 04.03.2026 durch die SVV beschlossen und ist seit dem 27.03.2026 in Kraft

Anhang 1.3



➤ Schritte der Satzungsaufstellung





Brandenburger Vorstadt
Aufstellungsbeschluss vom 26. Juni 2025

Barocke Stadterweiterung
Aufstellungsbeschluss vom 27. März 2026

Babelsberg Nord
Aufstellungsbeschluss vom 27. März 2026

Teltower Vorstadt Nord
in Kraft seit 2. November 2023

Babelsberg Süd
in Kraft seit 2. November 2023

Das Team

asum GmbH – Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung

- seit über 15 Jahren empirische Forschung zu sozialen Erhaltungsgebieten
- Weitere Schwerpunkte : Strategien für eine sozialgerechte Wohnraumentwicklung, Verdrängung durch Aufwertungsprozesse, Beratung von Politik und Verwaltung zur Wohnraumentwicklung
- Projektleitung: M.Sc. Lisa Selmar
- Stellvertretende Projektleitung: M.A. Martin Rohde
- Wissenschaftliche Mitarbeit: Dr. Carlotta Reh
- Studentische Mitarbeit: B.Sc. Johanna Grote

03

Was ist eine Soziale Erhaltungssatzung?

Die Soziale Erhaltungssatzung

§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB)

- Instrument, um die **Bewohnerstruktur in einem Gebiet vor sehr starken Veränderungen zu schützen** und negative städtebauliche Entwicklungen zu verhindern
- **Negative städtebauliche Entwicklungen** sind z.B.:
 - Verlust von bedarfsgerechtem/preiswertem Wohnraum
 - Zunehmende Segregation
 - Einseitige Bevölkerungsstruktur
 - Fehlauslastung der Infrastruktur, die zu zusätzlichen Anpassungskosten führen
 - Auflösung gewachsener Netzwerke und nachbarschaftlicher Hilfsstrukturen

Die Soziale Erhaltungssatzung

- Alle Maßnahmen, die im Erhaltungsgebiet den **Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung bestehender Wohnungen und Häuser** betreffen, müssen von der Landeshauptstadt Potsdam **geprüft und genehmigt** werden.
- Sanierungen und Modernisierungen, die über einen üblichen Standard hinausgehen, können abgelehnt werden. So soll sicher gestellt werden, dass Bewohner*innen nicht aufgrund von Modernisierungen aus ihrem Wohngebiet wegziehen müssen.



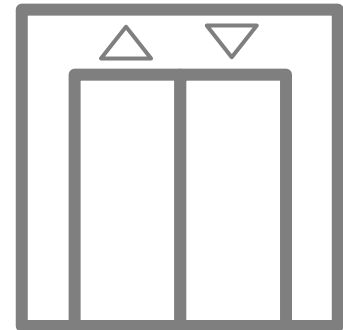
Ziel: Das Zusammenpassen von der Gebietsbevölkerung und dem Wohnungsangebot und der Infrastrukturausstattung soll erhalten bleiben. Hierdurch sollen städtebauliche Probleme vorgebeugt werden.

Genehmigung von Maßnahmen

- Gemäß § 172 Abs. 4 Nr. 1 bis 6 BauGB sind **Maßnahmen in sozialen Erhaltungsgebieten** **zulässig**, wenn
 - die Maßnahmen zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards dienen
 - es sich um energetische Maßnahmen handelt, die den Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der Energieeinsparverordnung (EnEV) dienen
- **Instandsetzungsmaßnahmen** sind generell vom sozialen Erhaltungsrecht ausgenommen
- **Neubau** und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum z.B. durch **Dachgeschossausbau** ist erhaltungsrechtlich genehmigungsfrei
- Veränderungen der **Innenausstattung**, z.B. Einbau einer Küche ist genehmigungsfrei

Genehmigung von Maßnahmen

- Folgende Maßnahmen erhalten mit Bezug auf § 172 Abs. 4 Satz 1 BauGB **in der Regel keine Genehmigung:**
 - Grundrissänderungen, Wohnungsteilung oder -zusammenlegung
 - Ausstattungsänderungen:
 - Kostenintensiver Bodenbelag, aufwändige Decken- oder Wandverkleidung
 - Bodentiefe Fenster
 - Kaminöfen
 - Zweitbalkone
 - energetische Maßnahmen, die die Mindestanforderungen des GEG übersteigen
 - Umwandlung von Wohnen in Gewerbe
 - Abriss von Wohngebäuden



Was kann eine Soziale Erhaltungssatzung nicht?

- Mietsteigerungen werden nicht generell verhindert.
- Neubau(-vorhaben) sind davon nicht betroffen.
- Der zeitgemäße Standard darf hergestellt werden und die Kosten auf Mieter*innen umgelegt werden (Modernisierungsumlage).

Eine Soziale Erhaltungssatzung ist kein individueller Mieter*innenschutz!

Voraussetzungsprüfung

1. Beschreibung der aktuellen Sozialstruktur
2. Überprüfung, inwiefern eine Veränderung der Sozialstruktur bereits beobachtbar ist und mit Veränderungen in der Wohnungsstruktur zusammenhängt
3. Überprüfung, inwiefern Voraussetzungen bestehen, dass sich besagte Veränderung fortsetzt oder intensiviert
4. Städtebauliche Bewertung
5. Begründete Abgrenzung des Erhaltungsgebietes



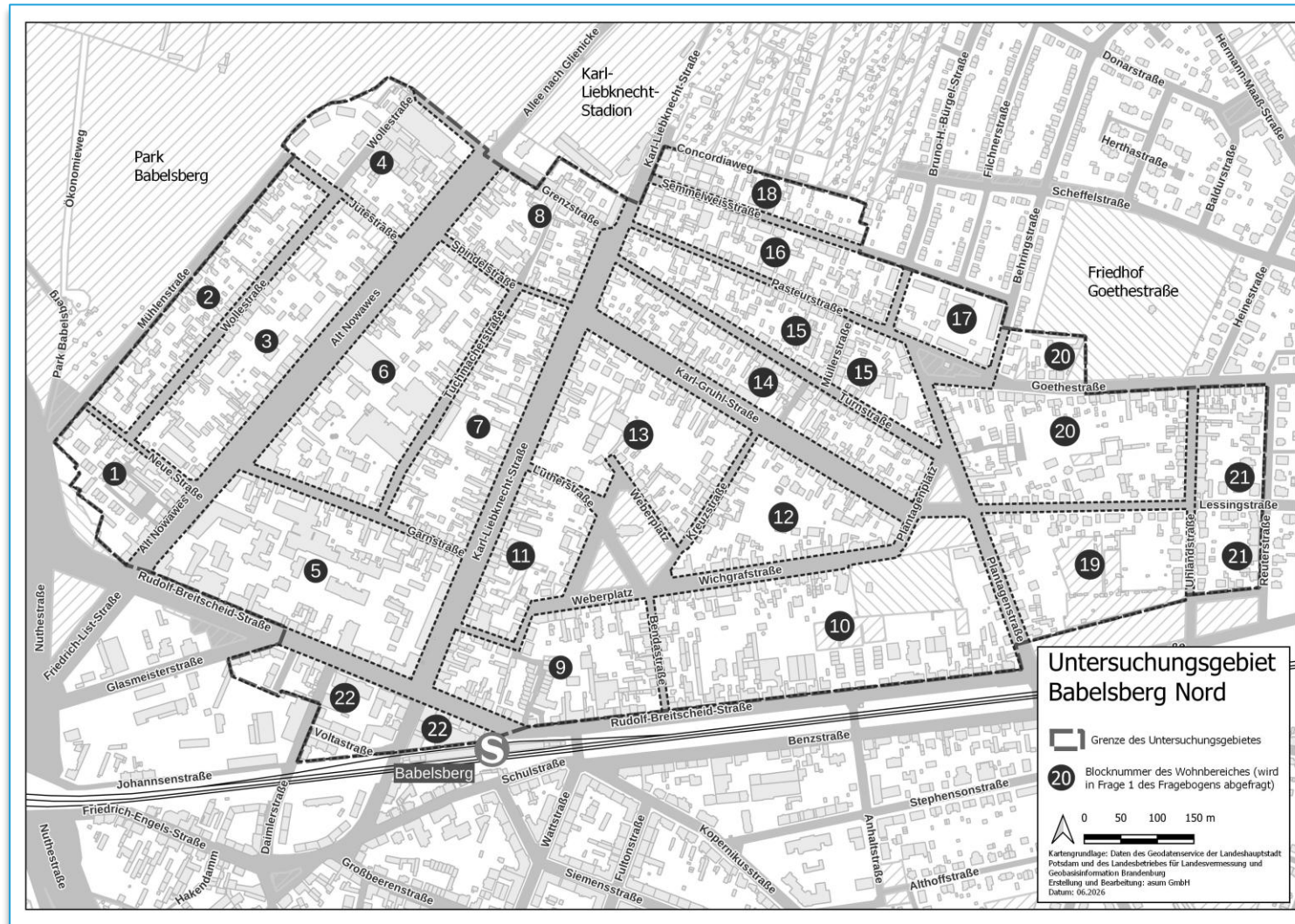
Dafür braucht es eine **Haushaltsbefragung**.



04

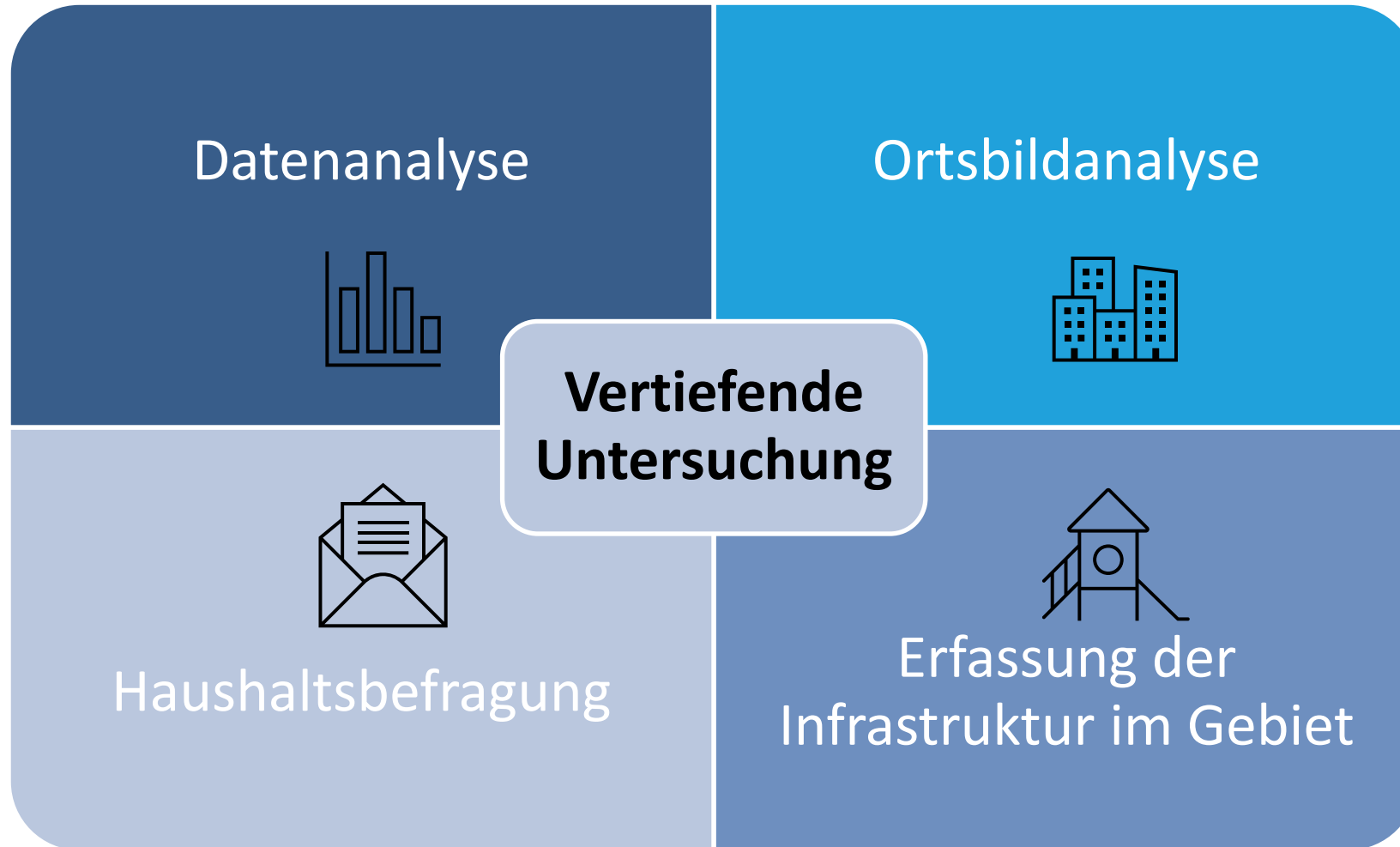
Vertiefende Untersuchung – Vorgehen und Ablauf

Untersuchungsgebiet Babelsberg Nord



Quelle: asum; eigene
Darstellung

Untersuchungsbausteine



Ortsbildanalyse

- Begehung im Untersuchungsgebiet, um Informationen zur baulichen Struktur und Wohnnutzung zusammenzutragen, z.B.:
 - Fassadendämmung
 - Fensterdämmung
 - Balkone
 - Ausbau des Dachgeschosses
 - Gegensprechanlagen (mit oder ohne Video)
 - (vermuteter) Leerstand

Haushaltsbefragung

- **Vollerhebung:** Alle Haushalte, die im Untersuchungsgebiet Babelsberg Nord gemeldet sind, haben je einen Befragungsbogen per Post erhalten.
- Alternativ steht ein **digitaler Fragebogen** in deutscher oder englischer Sprache bereit (Zugangscode ist auf dem Fragebogen oben).
- Die Teilnahme ist freiwillig und anonym – **keine Rückverfolgung möglich!**

Rücksendung der Fragebögen bitte bis zum 12. Juli 2026

Themen der Haushaltsbefragung

Im Fragebogen werden Angaben abgefragt:

zum Haushalt

- Größe
- Zusammensetzung
- Einkommen
- Erwerbstätigkeit
- Migrationsgeschichte



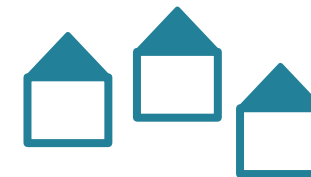
zur Wohnung

- Größe, Baualter
- Eigentumsverhältnisse
- Miete, Mietkonditionen
- Ausstattung
- Modernisierungen
- Mängel



zum Wohngebiet

- Nutzung und Bewertung lokaler Infrastrukturen
- soziale Netzwerke
- Meinungsbild zum Wohnalltag im Gebiet
- Wohndauer, Umzugsabsichten



Themen der Haushaltsbefragung

Abfrage des Einkommens

22. Wie hoch ist gewöhnlich das monatliche Netto-Einkommen Ihres Haushalts?

Monatliches Haushaltseinkommen: €.....

- Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Personen, die fest in der Wohnung leben (alle Familienmitglieder, Partner*in, WG-Mitbewohner*innen etc.).
- Bitte schätzen Sie ein monatliches Einkommen, sollten Sie Ihr Einkommen in eher unregelmäßigen größeren Zahlungen erhalten (z.B. bei Auftragsarbeiten).
- Bitte rechnen Sie auch staatliche Leistungen und Zuschüsse in Ihr Einkommen ein. Hierzu gehören z.B. Wohngeld, Arbeitslosengeld, Grundsicherung, Kinder- und Elterngeld oder auch BAföG.
- Bitte rechnen Sie ggf. auch private Unterstützungen ein, z.B. eine private Ausbildungsförderung durch die Eltern.

Themen der Haushaltsbefragung

Abfrage der Wohnungsmiete

9. Wie hoch ist die aktuelle Miete für Ihre gesamte Wohnung im Monat?

In den Informationen zum Ausfüllen sind die unterschiedlichen Bestandteile der Miete erklärt.

monatliche **Grundmiete / Kaltmiete:**

€.....

Bei Wohngemeinschaften (WGs) bitte Werte für die gesamte Wohnung eintragen.

monatliche **Nebenkosten** (gesamt):

€.....

Manchmal werden Heizkosten nicht über die Miete abgerechnet. Dies ist z.B. bei einer Gas-Etagenheizung üblich, wo die Heizkosten oft über die private Gasrechnung bezahlt werden. Geben Sie bitte auch in diesem Fall die Heizkosten hier an und rechnen Sie die Kosten zur monatlichen Gesamtmiete hinzu.

Davon:

Monatliche Vorauszahlung **Betriebskosten:**

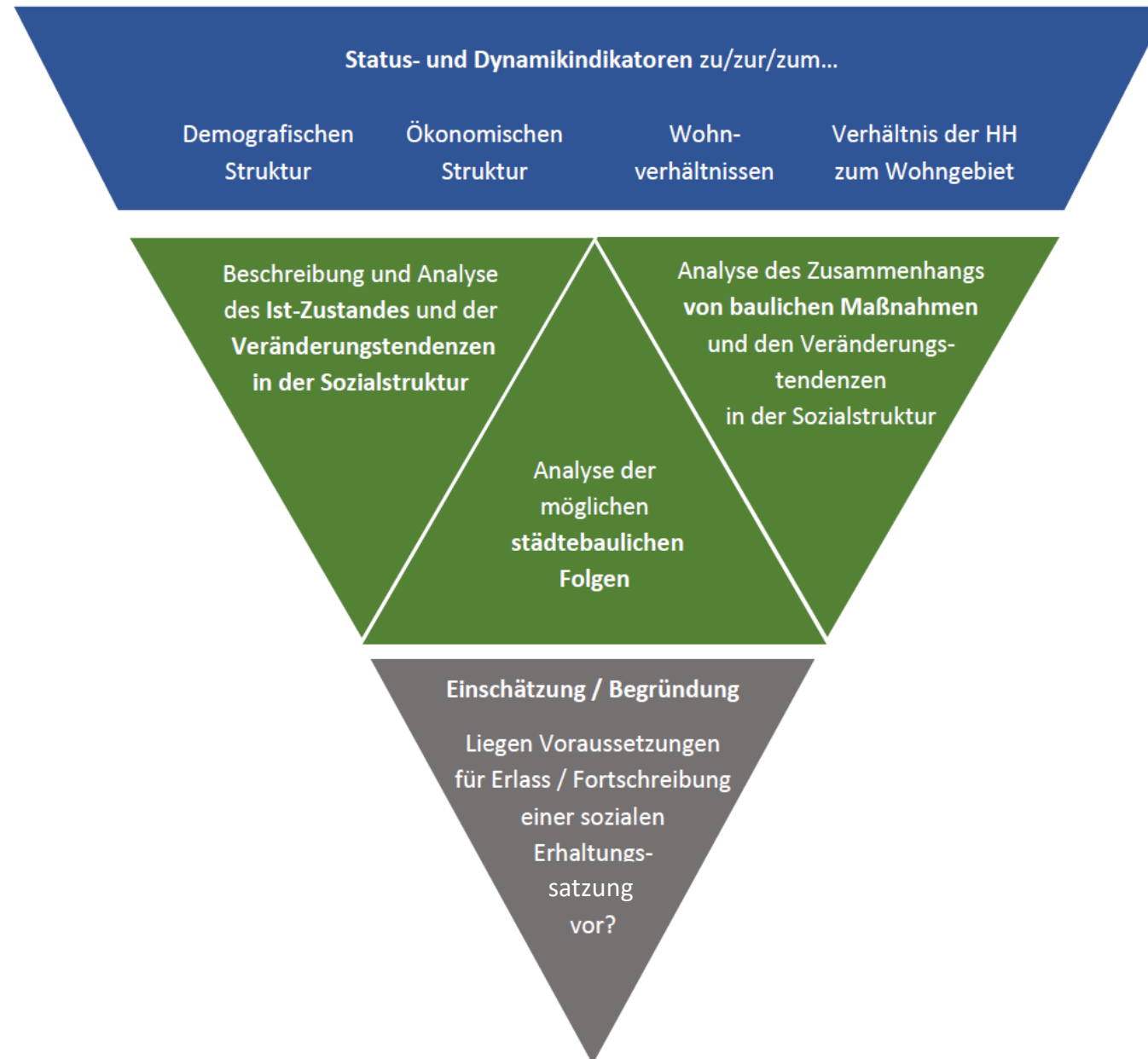
€.....

Monatliche Vorauszahlung **Heiz- und Warmwasserkosten:**

€.....

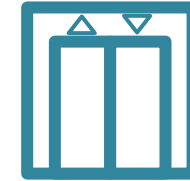
monatliche **Gesamtmiete / Warmmiete:**

€.....

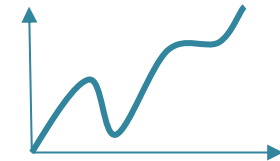


Auswertung der Haushaltsbefragung

Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt die **verbleibenden erhaltungsrechtlich relevanten Aufwertungsspielräume** im Wohnungsbestand eines Gebietes.



Der **Aufwertungsdruck** beschreibt, inwiefern davon auszugehen ist, dass **Aufwertungsspielräume von Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt werden.**



Das **Verdrängungspotenzial** beschreibt, inwiefern im Gebiet Bevölkerungsgruppen in relevanter Größe leben, die bei **Ausnutzung der Aufwertungsspielräume aus dem Gebiet verdrängt werden könnten.**



Der **Verdrängungsdruck** beschreibt, inwiefern bereits aktuell eine **Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung** vorliegt, die insbesondere **zu Lasten von verdrängungsgefährdeten Haushalten** verläuft.



Zeitplan

- **Rücksendung** der Fragebögen **bis 12. Juli 2026**
- Eingabe der Fragebögen und Analyse der Haushaltsbefragung und Sekundärstatistik im Sommer und Herbst 2026
- Abschluss der Untersuchung voraussichtlich Dezember 2026
- Gremienphase bis zum Erlass der Satzung in 2027 (vorausgesetzt, Untersuchung bestätigt die Voraussetzungen für einen Satzungserlass)

05

Fragen und Diskussion

Fragen und Diskussion

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Asum-Team: Lisa Selmar, Martin Rohde, Dr. Carlotta Reh

Adresse: Thaerstraße 30 D, 10249 Berlin

Telefon: 01772887965

E-Mail: info@asum-berlin.de

Website: www.asum-berlin.de