Herzlich Willkommen zur Informationsveranstaltung

30. September 2025

Vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungssatzung

LPG

im Auftrag von

POTSDAM

Internetseite: **app.sli.do**
Slido Code: **665918**

Umfrage 1: Einstieg

1. Wo wohnen Sie?

- Brandenburger Vorstadt
- Anderenorts

2. Warum nehmen Sie heute teil? Ich bin…

- Eigentümer:in im Untersuchungsgebiet
- Mieter:in im Untersuchungsgebiet
- Allgemein interessiert am Thema, nicht aus Untersuchungsgebiet
- Medienvertreter:in
- Politiker:in
- Beschäftigte der Verwaltung oder einer öffentlichen Institution
- Sonstiges

3. Werden Sie an der Haushaltsbefragung teilnehmen?

- Ja
- Ich entscheide mich nach dem heutigen Abend
- Nein, ich will das nicht

Das Projektteam

Projektleiter

Dipl.-Ing.
Roland Schröder

seit 2007:

13 Grobscreenings

41 Vor- und Nachuntersuchungen

5 weitere Gutachten

Wissenschaftl. Mitarbeit und stv. Projektleitung

M. Sc.
Oliver Frühauf

seit 2017:

7 Grobscreenings

31 Vor- und Nachuntersuchungen

2 weitere Gutachten

Student. Mitarbeit und technische Assistenz

B. Sc.
Anna Borostowski

seit 2019:

2 Grobscreenings

21 Vor- und Nachuntersuchungen

2 weitere Gutachten

Student. Mitarbeit und technische Assistenz

B. Sc.
Laura Geißinger

seit 2022:

3 Grobscreenings

15 Vor- und Nachuntersuchungen

1 weiteres Gutachten

Referenzen: Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht

GROBSCREENINGS

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

13 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

- 32x in Berlin (6 Bezirke)
- 1x in Köln

33 Gebiete

Soziales Erhaltungsrecht: Möglichkeiten und Grenzen

Soziales Erhaltungsrecht: Die großen Irrtümer

- Eigentümerinnen und Eigentümer:
  „*ich werde enteignet*“
- Mieterinnen und Mieter:
  „*ich bin umfassend geschützt*“
- Verwaltung:
  „*das ist unendlich viel Arbeit und bringt nichts*“

Warum die Bevölkerungszusammensetzung sichern?

- einseitige Bevölkerungszusammensetzung ist zu vermeiden
- (befürchtete) **Verdrängung der bereits gebietsansässigen Wohnbevölkerung** soll verhindert werden
- Ziele sind
  - langzeitliche Stabilität
  - funktionierende Nachbarschaften,
  - beständige Quartiere
  - Vermeidung von sozialen bzw. städtebaulichen Folgekosten
  - Sicherung bereits getätigter Investitionen in die Infrastruktur
  - Reduzierung von Anpassungen der öffentlichen Infrastruktur
  - Vermeidung von (Fehl-)Investitionen

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- § 1 Absatz 5 BauGB
  - nachhaltige städtebauliche Entwicklung
  - **sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**
- § 1 Absatz 6 BauGB
  - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
  - **Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen**
  - soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

➢ Mit sozialen Erhaltungssatzungen soll in diesem Sinne eine befürchtete **Verdrängung der bereits gebietsansässigen Wohnbevölkerung** verhindert werden.

§ 172 BauGB Absatz 1 BauGB

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

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

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

Soziale Erhaltungsgebiete nach Städten

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

§ 172 Absatz 4 BauGB

[1] In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus **besonderen städtebaulichen Gründen** erhalten werden soll.

[2] **Sie ist zu erteilen**, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum **wirtschaftlich nicht mehr zumutbar** ist.

- **Was wirtschaftlich zumutbar ist, darf auch vom Eigentümer verlangt werden!**

Städtebauliche Gründe I

- umfangreiche Aufwertungspotenziale
  - Zusammenlegung von Kleinwohnungen
  - Wegfall der Belegungsbindungen
  - Ausstattung mit weiteren Komfortmerkmalen sowie
  - Teilstandardwohnungen
- feststellbare Aufwertungsprozesse
- hoher Aufwertungsdruck mit der Gefahr der Verdrängung von Teilen der Gebietsbevölkerung

➢ **negative städtebauliche Folgen werden befürchtet**

Städtebauliche Gründe II

- Verdrängungsgefahr besteht für
  - Transferleistungsbezieher
  - Haushalte unterhalb oder an der Armutsgrenze
  - Haushalte mit hoher Mietbelastung
  - Haushalte mit langer Wohndauer
  - Familien/Alleinerziehende mit Kindern
  - „Mittelschicht“ trotz vermeintlich guter Einkommen
- Ausstattung mit Infrastrukturangeboten ist weitgehend kongruent mit der Bevölkerungsstruktur

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

Soziales Erhaltungsrecht: Grenzen

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

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

§ 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 Gebäudegesetzes dient**, (…)

Eingriff und Einfluss auf das Eigentum

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

➢ **Was wirtschaftlich zumutbar ist, darf auch vom Eigentümer verlangt werden!**

Soziales Erhaltungsrecht: Möglichkeiten

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

Mögliche Versagung von Maßnahmen

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

Räumliche Abgrenzung des Gebiets

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

- Es ist unerheblich, wenn im Gebiet einige Gebäude nicht im Sinne der festgelegten Erhaltungsziele erhaltenswert sind.

Wann wirkt das soziale Erhaltungsrecht?

- Erhaltung des Wohnungsbestandes hinsichtlich des jeweiligen gebietsbezogen Wohnungsschlüssel
- Schutz vor Verdrängung durch Abriss, Umwandlung, Wohnungszusammenlegungen sowie vor Wohnungsvergrößerungen oder Grundrissänderungen
- Beschränkung der energetischen Modernisierung auf die Mindestanforderungen des GEG

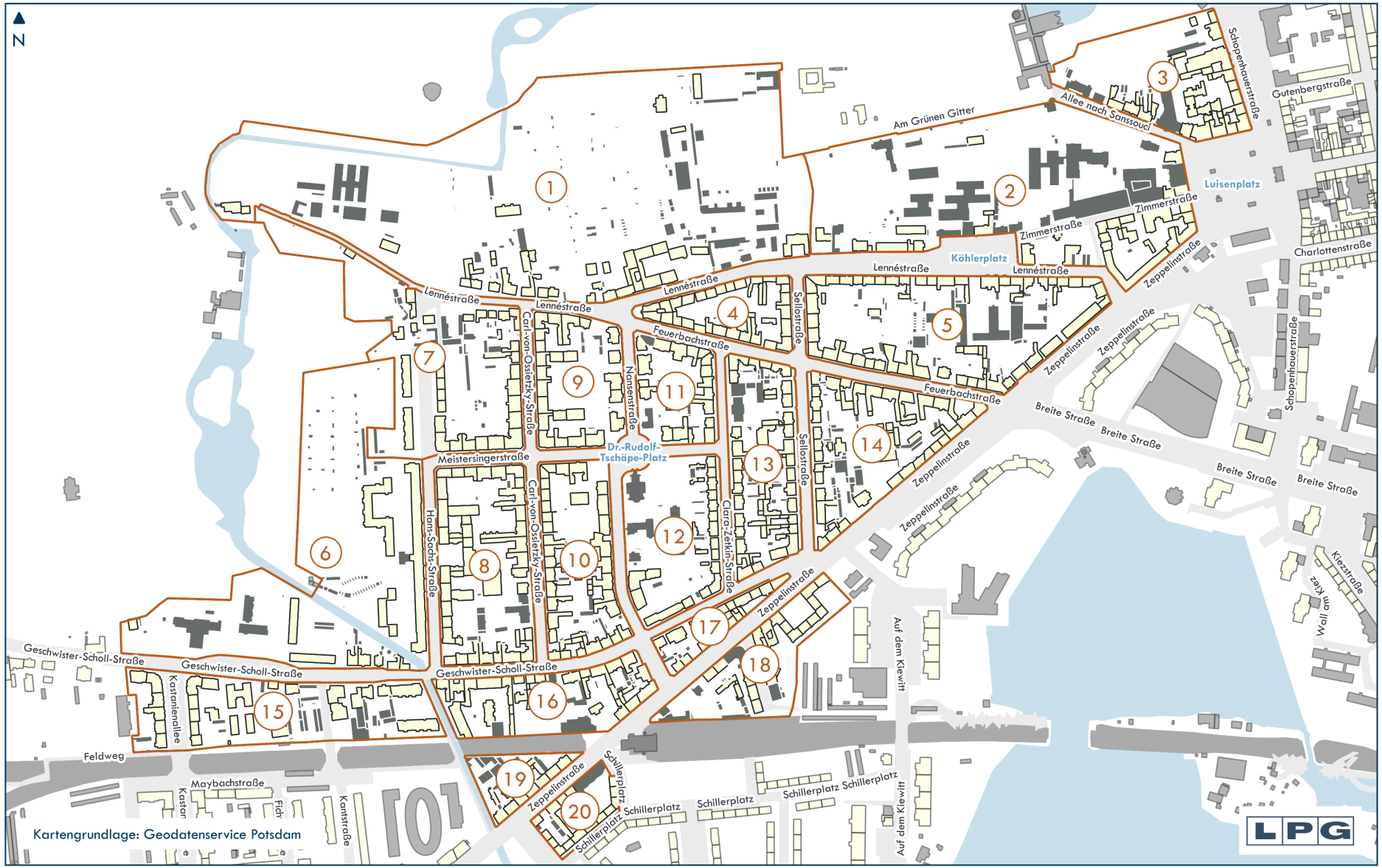
➢ **Engagement und Kooperation von Bewohner:innen, Mieterberatung und Verwaltung erforderlich**

Rahmen für eine soziale Erhaltungssatzung

Schutzziel	Bestand und Zusammensetzung der Einwohnerinnen und Einwohner eines Wohngebiets
Argumente	städtebauliche Gründe sprechen für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
Zeitraum	in der Regel mindestens fünf Jahre, Verlängerung nach Überprüfung unbeschränkt möglich
Schutzmethode	1. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen 2. Gebietsfestlegung durch Satzung 3. Prüfung aller Anträge im Einzelfall 4. Versagung oder Erteilung einer Genehmigung

Methodisches Vorgehen und zeitlicher Ablauf der vertiefenden Untersuchung

Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH;
eigene Darstellung

Untersuchungsaufbau - Analysebausteine

Sekundärdaten-analyse

Infrastruktur -analyse

Haushaltsbefragung

Ortsbegehung

Information der Bürger:innen

Sekundärdatenanalyse

- Analyse von Demografiedaten wie
  - Altersgruppen
  - Herkunft
  - Haushalte
  - Beteiligung am Erwerbsleben
  - Bevölkerungsbewegungen
- Gebäude- und Wohnungsdaten
- Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Infrastrukturanalyse

Fragestellungen

- Welche Einrichtungen und Angebote lokaler Infrastruktur sind vorhanden?
- Wie stark ist die Wohnbevölkerung auf die lokale Infrastruktur angewiesen?
- Wie ist die Qualität der sozialräumlichen Bindungen der Wohnbevölkerung einzuschätzen?

Quellen

- Planwerke wie Kita- und Schulentwicklungsplan
- zielgruppenspezifische Einrichtungen und Angebote
- Haushaltsbefragung

Haushaltsbefragung - Rahmen

- Vollerhebung
- Fragebögen mit persönlichem Anschreiben verschickt
- Teilnahme schriftlich oder online mit Zugangscode
- Teilnahme ist freiwillig und kostenlos
- Rechtliche Grundlagen:
  Brandenburgisches Datenschutzgesetz und DSGVO
- anonymisierte Rücksendung - keine Rückverfolgung möglich!
- Daten werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss fachgerecht vernichtet.

➢ **Rücksendung bitte bis zum 20. Oktober 2025**

Haushaltsbefragung - Methodik

- Informationen zur Wohnung, Nachbarschaft und Haushalt
  - Ermittlung Ausstattungsstandard der Wohnungen
  - Bevölkerungszusammensetzung
  - finanzielle und soziale Situation

- Antworten werden untereinander in Beziehung gesetzt, z. B.:
  - Eigentumsverhältnis der Wohnung und Miethöhe
  - Einkommen und Miethöhe (Mietbelastung)
  - Zuzugsjahr und Bildungsabschluss
  - Haushaltsgröße und Wohnungsgröße

Haushaltsbefragung – Nachbarschaft/Wohnumfeld

- Warum wohnen Sie im Untersuchungsgebiet?
- Welche Einrichtungen und Angebote werden genutzt?
- Sind Sie auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen?
- Möchten oder müssen Sie aus dem Gebiet wegziehen?

➢ Angewiesenheit auf lokale Infrastrukturen und soziale Bindungen

Beispielauswertung

Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten/Einrichtungen – innerhalb Wohnumfeld

Angebot/ Einrichtung	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (n=105)	Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und mehr (n=52)	Haushalte mit Bezug von Transferleistungen (n=88)	Einkommens-arme Haushalte (n=143)
öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Sportplätze	86 %	62 %	14 %	38 %
Kinderkrippe, Kita	39 %	0 %	7 %	67 %
Grundschule, Hort	11 %	0 %	46 %	86 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	23 %	0 %	13 %	43 %
Nachbarschaftstreff	13 %	16 %	17 %	43 %
Angebote für Senior*innen	1 %	11 %	10 %	25 %
Beratungseinrichtungen	20 %	7 %	27 %	52 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	24 %	17 %	9 %	33 %

Quelle: LPG mbH, Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße, Bezirk Mitte von Berlin, 2022

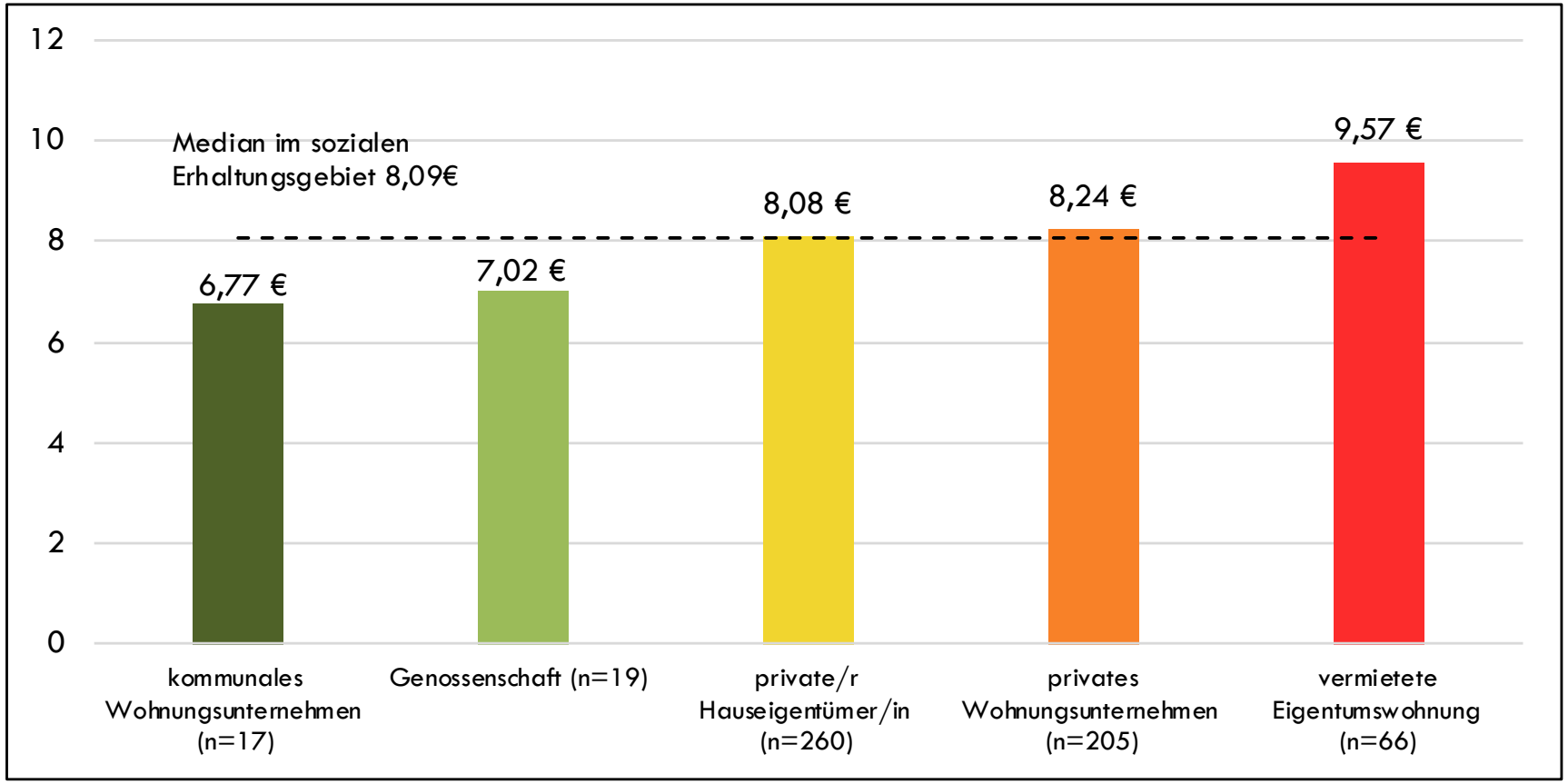
Haushaltsbefragung - Wohnung

- Wie ist die Wohnung derzeit ausgestattet?
- Welche Miete wird für die Wohnung erhoben?
- Bestehen Potenziale zur Verbesserung der Ausstattung?
- Wurden Modernisierungen durchgeführt und wie haben sich diese auf die Miete ausgewirkt?
- Wurde die Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und/oder verkauft?

➢ Potenzial zur Ausstattungsverbesserung abschätzen und Aufwertungsdynamik feststellen

Beispielauswertung

Bestandsmiete nach Vermieter:in (nettokalt in Euro/qm, Median)



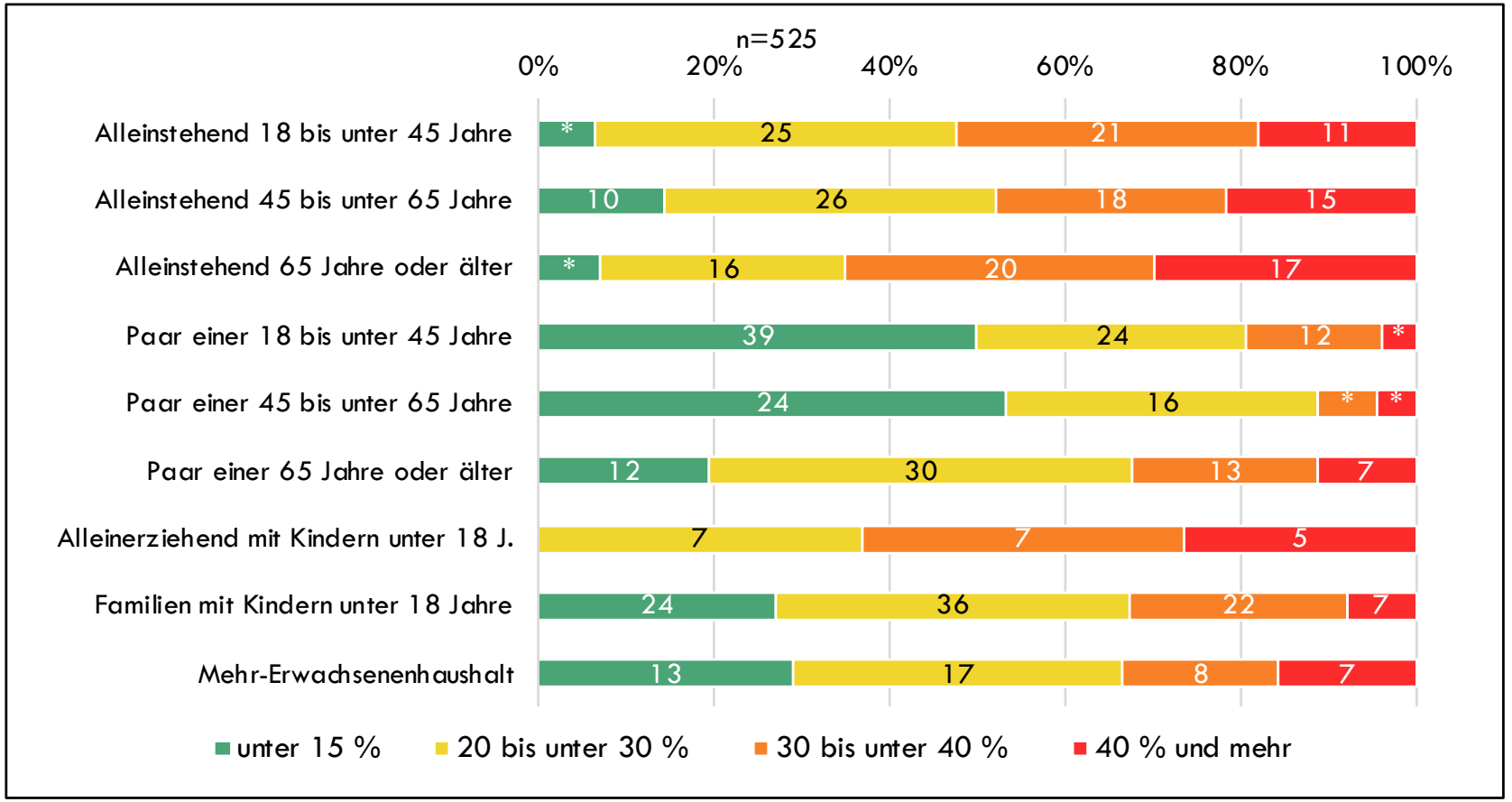
Quelle: LPG mbH, Nachuntersuchung im sozialen Erhaltungsgebiet Tempelhof, Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 2024

Haushaltsbefragung - Haushalt

- Fragen zu:
  - Haushaltsgröße
  - Beruf und Bildungsabschluss
  - Einkommen
  - Unterstützung zum Lebensunterhalt
- **die Angaben sind besonders wichtig für:**
  - Wie ist die Bevölkerung gegenwärtig zusammengesetzt?
  - Sind Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung zu erkennen?
  - Sind bestimmte Bevölkerungsgruppen besonders verdrängungs-gefährdet, z. B. aufgrund ihres Einkommens oder ihrer Mietbelastung?

Beispielauswertung

Warmmietbelastung nach Haushaltstyp in % des Netto-Haushaltseinkommens

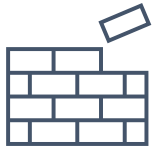


Quelle: LPG mbH, Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin, 2022

Ortsbegehung

- Erhebung des äußeren Zustands der Wohngebäude, z. B.
  - Fassadenzustand
  - Dachgeschoss ausgebaut
  - energetisches Modernisierungspotenzial
  - Zustand der Fenster
  - Modernisierungstätigkeit
- bei Besonderheiten ggf. fotografische Aufnahme der Gebäude **ohne** Personen, Klingelschilder, Kennzeichen o.ä.

Untersuchungsaufbau - Analyse



Aufwertungspotenzial

Aufwertungsdruck

Verdrängungspotenzial

Gebietsabgrenzung

Genehmigungskriterien

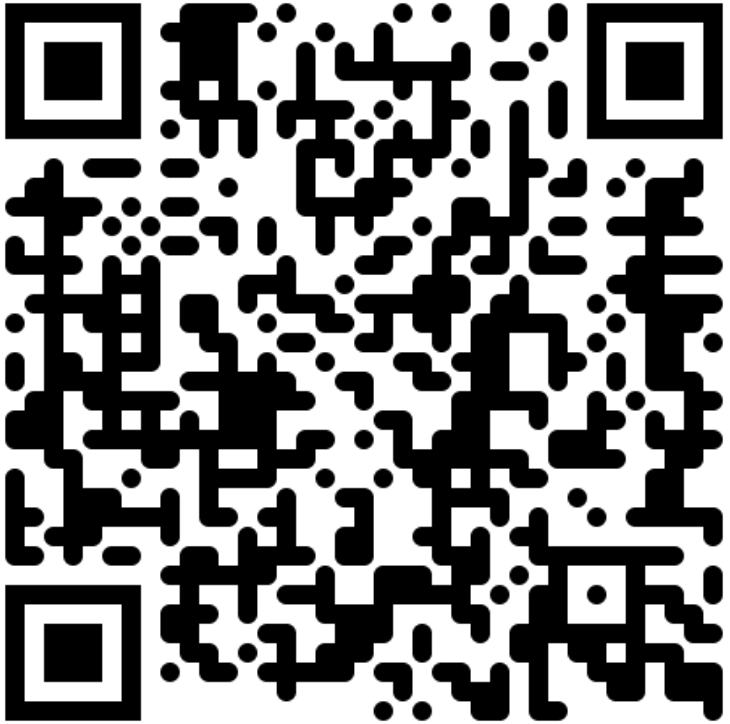
Weiteres Verfahren

- nach dem Ende des Befragungszeitraums:
  - Eingabe und Auswertung der Fragebögen
  - Auswertung Analysebausteine
- Abschluss der Untersuchung voraussichtlich im Frühjahr 2025

- Sie können Ihren ausgefüllten Fragebogen auch heute bei uns abgeben
- Wenn Sie Hilfe beim Ausfüllen benötigen, können wir Sie heute nach der Veranstaltung dabei unterstützen

Webseite: **app.sli.do**
Slido Code: **365137**

Umfrage 2: Vorträge und Verständnis



1. Wie haben Ihnen die Vorträge gefallen?

- Ich verstehe die Zusammenhänge jetzt besser
- Umfang und Darstellung waren angemessen
- Die Vorträge waren zu kompliziert
- Die Vorträge waren zu lang
- Die Vorträge waren zu textlastig

2. Ist das vorgestellte Vorgehen verständlich?

- Ja
- Nein
- Weiß nicht

3. Fühlen Sie sich besser über den Milieuschutz und seine Anwendung informiert?

- Ja, deutlich besser
- Ja, teilweise
- Nein

Nachfragen und Diskussion

Welche Entwicklungen nehmen Sie wahr?

- Gebietskarte am Ein-/Ausgang
- Markieren Sie mit farbigen Klebepunkten:

  - **Wo erfolgten hohe Mietsteigerungen?**
  - **Wo werden/wurden Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt?**
  - **Wo erfolgten Modernisierungen oder sind Modernisierungen angekündigt?**

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Landesweite Planungsgesellschaft mbH

LPG-Team: Roland Schröder, Oliver Frühauf, Anna Borostowski, 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