

EINLADUNG

18. Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung

Sitzungstermin: Mittwoch, 14.12.2022, 17:30 Uhr

Raum, Ort: **BVV-Saal, Otto-Suhr-Allee 100, 10585 Berlin**

Tagesordnung

- | | | |
|---|---|---------------|
| 1 | Begrüßung und Feststellung der Tagesordnung | |
| 2 | Annahme offener Niederschriften 13.; 14. ; 17. | |
| 3 | Mitteilungen der und Fragen an die Verwaltung | |
| 4 | Entwurf der Verordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet "Brabanter Platz", Ortsteil Wilmersdorf. Einbringung einer Vorlage zur Beschlussfassung in der Bezirksverordnetenversammlung
Abteilung Stadtentwicklung | 0300/6 |
| 5 | Entwurf der Verordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet "Hochmeisterplatz", Ortsteil Wilmersdorf. Einbringung einer Vorlage zur Beschlussfassung in der Bezirksverordnetenversammlung
Abteilung Stadtentwicklung | 0301/6 |
| 6 | Kulturstandort und Erholungsfläche am Fasanenplatz
CDU-Fraktion | 0202/6 |
| 7 | Block 4 der Kleingartenanlage Am Stadtpark I erhalten – Klimaschutz statt Bebauung!
Fraktion DIE LINKE
(Um in geänderter Fassung beschlossen, Stadt ffd.) | 0329/6 |
| 8 | Brücke über die Spree für Bedürfnisse von Radfahrenden und zu Fuß Gehenden priorisieren
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
(Stadt m., OrdV ffd.) | 0276/6 |

9 Nachverdichtungspotentiale heben
FDP-Fraktion
(Stadt m., HH ffd.)

0293/6

10 Verschiedenes

11 Nichtöffentlicher Teil

Im Falle der Verhinderung wollen Sie die Einladung bitte Ihrer Vertreterin bzw. Ihrem Vertreter zusenden oder Ihr Fraktionsbüro benachrichtigen.

Fenske
Ausschussvorsitzender

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
6. Wahlperiode

Ursprung: Vorlage zur Beschlussfassung
Abteilung Stadtentwicklung

TOP-Nr.:

Vorlage zur Beschlussfassung**DS-Nr: 0300/6**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
--------------	----------------

BVV	
-----	--

Entwurf der Verordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet "Brabanter Platz", Ortsteil Wilmersdorf. Einbringung einer Vorlage zur Beschlussfassung in der Bezirksverordnetenversammlung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin bittet:

den **Entwurf der Erhaltungsverordnung** (Anlage 3) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet "Brabanter Platz" im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Wilmersdorf, einschließlich der **Begründung** (Anlage 1) und der **Karte zur Gebietsabgrenzung** (Anlage 2) zu beschließen.

Umwandlungsverordnung

Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet "Brabanter Platz" wird der Geltungsbereich dieser Verordnung auch unter die Umwandlungsverordnung (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum im Erhaltungsgebieten nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) vom 4. Februar 2020 (verkündet im GVBl. 2020, 38) fallen. Diese Umwandlungsverordnung tritt nach 5 Jahren wieder außer Kraft.

Berlin, November 2022

Kirstin Bauch

Fabian Schmitz-Grethlein

Bezirksbürgermeisterin

Bezirksstadtrat

Anlagen

- Anlage 1: Begründung zur Verordnung „Brabanter Platz“

- Anlage 2: Karte des Geltungsbereichs „Brabanter Platz“
- Anlage 3: Entwurf der Erhaltungsverordnung „Brabanter Platz“

Anlage 1: Begründung zur Verordnung „Brabanter Platz“

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 Charlottenburg-Wilmersdorf 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 Brabanter Platz des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf 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, Verdrängungspotenzial und Veränderungsbebewegungen sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen – im zukünftigen Erhaltungsgebiet „Brabanter Platz“ vorliegen.

II . Ausgangslage

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat im Jahr 2018 die ersten beiden sozialen Erhaltungsgebiete im Bezirk festgesetzt. Auf der Grundlage eines von der LPG mbH im Jahr 2019 erstellten Grobscreenings, das weite Teile des Bezirks und insgesamt 34 Planungsräume umfasste, wurden zwei Verdachtsgebiete und fünf Beobachtungsgebiete ermittelt. Für die beiden Verdachtsgebiete Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz und Alt-Lietzow/Karl-August-Platz und das Beobachtungsgebiet Jungfernheide wurden in der Folge vertiefende Untersuchungen durchgeführt, die zur Festsetzung weiterer sozialer Erhaltungsgebiete geführt haben. Gegenwärtig sind sieben soziale Erhaltungsgebiete im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf festgesetzt.¹ Gemäß Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf sollen auch die übrigen Beobachtungsgebiete auf das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht geprüft werden, so auch für das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz.²

Die nördliche Grenze des Gebiets bildet die Wallenbergstraße mit dem nördlich angrenzenden Fennsee. Im Osten endet das Untersuchungsgebiet an der Blissestraße. Von Nordwesten bis

¹ Alt-Lietzow, Gierkeplatz, Jungfernheide, Karl-August-Platz, Klausenerplatz, Mierendorff-Insel, Richard-Wagner-Straße.

² Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf, Mehr Mieterschutz II - Vertiefende Untersuchungen in den Bereichen Wilmersdorf West, Mitte, Ost, Drucksache 1598/5, 29.10.2020.

Süden wird die Gebietsgrenze halbkreisförmig durch die Autobahn 100 und den S-Bahn-Damm gebildet.

Das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz befindet sich im Ortsteil Wilmersdorf und gehört zur Bezirksregion Volkspark Wilmersdorf. Im Untersuchungsgebiet wohnten zum 31.12.2020 4.436 Personen. Die größten Altersgruppen sind die der Personen im Alter 27 bis 44 Jahre und die der Personen im Alter über 65 Jahre mit 28 bzw. 20 %. Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist geringfügig jünger als im Bezirk, da der Anteil an Personen im Alter über 54 Jahre geringer – 35 % im Untersuchungsgebiet zu 37 % im Bezirk – und der Anteil an minderjährigen Personen mit 15 % größer ist als im Bezirk mit 13 %. Im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf leben im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz anteilig etwas mehr Personen mit Migrationshintergrund; 45 % der Personen haben einen Migrationshintergrund, im Bezirk sind es 43 %.³

Im Planungsraum Brabanter Platz befinden sich 167 Wohngebäude und 2.334 Wohnungen.⁴ Das Untersuchungsgebiet ist durch verschiedene Baustrukturen und Wohngebäude aus verschiedenen Baualtersklassen geprägt. Im Osten dominiert Wohnbebauung aus der Gründerzeit in Blockrandstruktur. Rund um das Sankt-Gertrauden-Krankenhaus befindet sich vorrangig Wohnbebauung aus den 1950er Jahren. Nördlich der Mecklenburgischen Straße ist die Wohnbebauung sehr vielfältig, von Ost nach West befindet sich Zeilenbebauung aus den 1950er bis 1970er Jahren, Neubauten aus den letzten zehn Jahren, Blockrandbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren sowie im äußersten Westen des Untersuchungsgebiets Wohngebäude mit bis zu acht Geschossen.

1. Aufwertungspotenzial

Das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz ist durch vielfältige Baustrukturen und Wohngebäude aus unterschiedlichen Baualtersklassen geprägt. Dies bildet sich in einem Wohnungsbestand ab, der unterschiedliche Wohnungen bereithält. Der Wohnungsbestand ist insbesondere durch 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen (76 %) und Wohnungen mit einer Größe von 40 bis unter 100 Quadratmetern Wohnfläche (75 %) gekennzeichnet. Im gründerzeitlichen Wohnungsbestand dominieren größere Wohnungen, im Wohnungsbestand, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, sind 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 80 Quadratmetern prägend. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, da bei 73 % der Haushalte, die zur Miete wohnen, eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist. Darüber hinaus besteht insbesondere für sehr kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmetern und sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmetern Potenzial zur Zusammenlegung oder Teilung. Zusammen umfassen diese beiden Wohnungsgrößenklassen 27 % der Wohnungen.

³ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020.

⁴ AfS Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31.12.2020.

Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum, da sich nur rund 16 % der Wohnungen im Eigentum von Kommune, Genossenschaft oder einer Organisation ohne Erwerbszweck befinden. Rund 30 % der Wohnungen sind bereits in Eigentum umgewandelt, 46 % dieser Wohnungen werden weiterhin vermietet, sodass der Anteil selbstnutzender Eigentümer_innen mit 16 % gering ist. Rechnerisch besteht noch für rund 55 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial. Die Auswertung der Ausstattungsmerkmale nach Miet- und Eigentumswohnungen⁵ belegt, dass Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand mit wohnwerterhöhenden Merkmalen aufweisen.

Die Analyse der Ausstattungsmerkmale und die gebäudescharfe Ortsbildanalyse belegen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet und in verschiedenen Baualtersklassen 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. Insbesondere in den Baualtersklassen 1919 bis 1949 und 1950 bis 1990 wird ein einfacher Ausstattungszustand festgestellt. Eine höherwertige Ausstattung ist im gründerzeitlichen Bestand zu erkennen, jedoch umfasst diese nicht den gesamten Wohnungsbestand.

Rund 68 % 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 2 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 13 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet. Daneben besteht bei rund 18 % der Wohngebäude noch ein Potenzial zur Sanierung oder Instandsetzung der Fassade gemäß der gebäudescharfen Ortsbildanalyse. Zudem verfügen nur 11 % der Wohngebäude über eine zeitgemäße Wärmedämmung.

Die Nettokaltmiete beträgt gemäß Haushaltsbefragung 2021 im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz im Median 7,46 Euro pro Quadratmeter. Das Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2020 mit 6,79 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt wird zwar übertroffen, dennoch trägt das Untersuchungsgebiet zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei, da noch 41 % der Haushalte eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter haben. Insbesondere im Wohngebäudebestand der zwischen 1919 und 1949 sowie zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, liegt das Bestandsmietniveau mit 6,68 Euro bzw. 7,35 Euro pro Quadratmeter unter dem Gebietsmittel. Preisdämpfend wirkt sich der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestand aus, der jedoch nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands umfasst. Ergänzend dazu betrug das Angebotsmietniveau im Jahr 2021 im Planungsraum Brabanter Platz 8,40 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Damit werden die Vergleichswerte – Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 13,29 Euro pro Quadratmeter und Berlin mit 10,55 Euro pro Quadratmeter – deutlich unterschritten und ein vergleichsweise günstiges Angebotsmietniveau in zentraler Lage erreicht. Gleichzeitig bietet das günstige Mietniveau in Kombination mit den benannten baulichen Aufwertungspotenzialen noch ein großes Steigerungspotenzial. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen und sozioökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevöl-

⁵ Bezieht sich auf vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen.

kerung ist der preisgünstige Mietwohnraum im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

2. Aufwertungsdruck

In der Analyseebene Aufwertungspotenzial wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet (noch) eine Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum gewährleistet wird. Im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2015 ist das durchschnittliche Bestandsmietniveau um rund 8 % angestiegen. Damit wird im Vergleich zur Entwicklung des Mietspiegelniveaus mit einem Anstieg von 16 % im Zeitraum 2015 bis 2019 ein moderater Anstieg verzeichnet. Differenziert nach Gebäudealter des Wohngebäudes und Eigentumsform der Wohnung lässt sich jedoch ein unterschiedlich starker Mietanstieg feststellen. So ist die Nettokaltmiete im gründerzeitlichen Wohnungsbestand um 24 % und im Bestand von privaten Hauseigentümer_innen und privaten Wohnungsunternehmen um 15 % angestiegen. Gleichzeitig bestehen Unterschiede zwischen langjährigen Mieter_innen und neu in das Untersuchungsgebiet Ziehenden, da das Bestandsmietniveau mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung angestiegen ist. Hinzu kommen Mieterhöhungen im Wohnungsbestand, von denen in den letzten fünf Jahren bereits rund 61 % der Haushalte betroffen waren.

Die analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz in den letzten Jahren bereits genutzt wurden. 14 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen, 7 % der Haushalte sind Erstbeziehende nach Modernisierung und bei weiteren 5 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt. Zusammengefasst sind dies 26 % der Haushalte. Die Modernisierungen umfassten insbesondere die Erneuerung von Fenstern, die Erneuerung von Bädern und der Sanitärausstattung und die energetische Gebäudesanierung. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Fenster und die Erneuerung oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen 45 % der Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt 13 % der Wohngebäude waren von bauordnungspflichtigen Maßnahmen, die sich auf Wohnraum beziehen, betroffen. Neben der Schaffung von Wohnraum durch Dachgeschossausbau oder Aufstockung wurden auch Maßnahmen beantragt, die sich auf den Ausstattungszustand bzw. die Wohnungsstruktur auswirken, wie der Anbau von Aufzügen und Balkonen sowie die Erweiterung von Bestandswohnungen. Dies sind erhaltungsrechtlich bedeutsame Maßnahmen, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Die räumliche Darstellung der Bauanträge verdeutlicht, dass unterschiedliche Baualtersklassen von baulichen Maßnahmen betroffen waren. Die Art der durchgeführten Maßnahmen belegt die Möglichkeiten zur erhaltungsrechtlichen Steuerung.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Analyse der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen den Jahren 2016 und 2021 belegt einen Anstieg der Umwandlungsaktivität. Dies belegen auch die tatsächlichen Umwandlungen auf Ebene des Planungsraums Brabanter Platz im selben Zeitraum: 318 Wohnungen, dies entspricht 13,6 % des Wohnungsbestands von 2020, wurden umgewandelt. Damit werden die Vergleichswerte des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf mit 9,8 % und der Gesamtstadt mit

5,3 % deutlich übertroffen. Die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden demnach vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB im Untersuchungsgebiet intensiv genutzt.

Zusammenfassend ist im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz ein ansteigender wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Dies hängt mit einer regen baulichen Aktivität, der steigenden Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen bzw. der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem Anstieg des Mietniveaus zusammen. Gleichzeitig tragen der Sozialmietwohnungsbestand und das noch geringe Angebots- und Bestandsmietniveau zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in zentraler städtischer Lage bei.

3. Verdrängungspotenzial

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz 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 Brabanter Platz ist im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf durch eine etwas jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Insgesamt sind 53 % der Personen im Untersuchungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind es zum Vergleich 49 %. Dagegen ist der Anteil der Personen ab 65 Jahren mit 20 % im Untersuchungsgebiet etwas geringer als im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 23 %. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt im Untersuchungsgebiet 45 % und ist damit etwas höher als im Bezirk mit 43 % und deutlich höher als in der Gesamtstadt mit 37 %. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine höhere Haushaltsgröße auf; dies begründet sich durch einen höheren Anteil an jungen Paaren, Haushalten mit Kind/ern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalten und Mehrgenerationenhaushalten.

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ gekennzeichnet. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung ist Nachweis dafür, dass bei 70 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage weitgehend übereinstimmt. Bei Haushalten, die zur Miete wohnen, ist der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen mit 73 % deutlich höher als bei selbstnutzenden Wohnungseigentümer_innen, die eine Quote von 54 % aufweisen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen sogar eine Quote von 76 % auf.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass im Planungsraum Brabanter Platz im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ein höherer Anteil an Personen lebt, die Transferleistungen nach SGB II und XII beziehen. Insbesondere die Kinderarmut – der Anteil von Transferbeziehenden nach SGB II im Alter unter 15 Jahren – ist mit rund 24 % deutlich höher als im Bezirk mit rund 19 %. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt ist auch die Altersarmut überdurchschnittlich stark ausgeprägt.

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz 3.000 Euro im Median und ist somit höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019. Selbstnutzende Wohnungseigentümer_innen haben mit 4.050 Euro ein deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen als Haushalte, die zur Miete wohnen (2.900 Euro). Differenziert nach Gebäudebestand haben rund 40 % der Haushalte, die im Wohnungsbestand leben, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro. Das bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen berücksichtigt die Haushaltsgröße. Demnach beträgt das Äquivalenzeinkommen im Untersuchungsgebiet 2.154 Euro im Median. Insbesondere Alleinstehende im Alter über 64 Jahren, Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften, haben ein geringes Äquivalenzeinkommen. Trotz des vergleichsweise hohen monatlichen Netto-Haushaltseinkommens beträgt der Anteil einkommensarmer Haushalte im Untersuchungsgebiet 19 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert von 17,8 % bzw. 16,1 % überschritten. Haushalte mit Kindern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und ältere Paare ohne Kind/er weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Auch 26 % der Haushalte mit Migrationshintergrund sind einkommensarm.

37 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 14 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 20 % der Haushalte bereits nah an der 30%-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.000 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen beträgt die Warmmietbelastung im Median bereits über 30 %. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 3.200 Euro wenden im Median bereits 28 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 68 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Die Warmmietbelastung in den Wohnbeständen, die zwischen 1919 und 1949 sowie zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden, ist am höchsten, da jeweils mehr als 40 % der Haushalte bereits eine Warmmietbelastung von 30 % aufweisen. Differenziert nach Haushaltstypen sind 67 % der Alleinlebenden im Alter über 64 Jahre, 55 % der Alleinstehenden im Alter 18 bis 44 Jahre und 32 % der Mehr-Erwachsenen-Haushalte von einer Warmmietbelastung von 30 % und mehr betroffen. Bei Haushalten mit Kind/ern weisen 21 % der Haushalte eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf. In Kombination mit dem ermittelten Äquivalenzeinkommen stellt die bereits hohe Warmmietbelastung für ältere Alleinstehende, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und Haushalte mit Kind/ern eine Verdrängungsgefahr dar, insbesondere auch im Hinblick auf die Entwicklung des Mietniveaus und der Kosten für Energie und Wärme.

Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl war neben der zentralen Lage und dem sozialen Umfeld durch die Nähe zu Freunden, Verwandten und Bekannten das günstige bzw. das beim Einzug günstige Mietniveau sowie die den Vorstellungen der Haushalte entsprechende Wohnungsausstattung. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums und des Ausstattungsniveaus daher für die Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz von großer Bedeutung. Die Umzugsneigung ist gering. Haushalte, die angeben umziehen zu müssen, geben neben der Wohnungsgröße Gründe wie Kündigung, Anmeldung von Eigenbedarf und Wohnkosten an. Die Haushaltsbefragung

belegt die zielgruppenspezifische Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet und die zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement. Haushalte, die auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen sind, Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung und einkommensarme Haushalte sind besonders auf ehrenamtliche Unterstützung und nachbarschaftliche Hilfe angewiesen bzw. leisten diese auch selbst.

Einige Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet 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 die damit verbundenen potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 19 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. In besonderem Maße sind Haushalte mit Migrationshintergrund von einem erhöhten Anteil einkommensarmer Haushalte gekennzeichnet. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen einkommensarme 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. Besonders im Wohngebäudebestand, der zwischen den Jahren 1950 und 1990 errichtet wurde, ist ein hoher Anteil einkommensschwächerer Haushalte mit teilweise bereits hoher Warmmietbelastung festzustellen. Der Wohnungsbestand weist überwiegend eine einfache Ausstattung auf und bietet noch große Aufwertungspotenziale.

Haushalte mit Kindern: Die im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt. Das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 57 % aller Paare mit Kind/ern und 60 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Von einer hohen Warmmietbelastung sind bereits etwa 20 % der Haushalte mit Kindern betroffen. Diese Haushalte leben somit (noch) überwiegend in Wohnungen mit einer adäquaten Miete und sind auf die Erhaltung günstigen Mietwohnraums angewiesen. Im Vergleich zum Bezirk ist die Kinderarmut im Planungsraum Brabanter Platz erhöht.

Haushalte mit hoher Mietbelastung: Davon betroffen sind verschiedene Haushaltsformen in verschiedenen Altersgruppen, so z. B. Alleinlebende im Alter zwischen 18 und 44 Jahren und über 64 Jahre und Mehr-Erwachsenen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften, in gewissem Umfang auch Haushalte mit Kindern. Von einer hohen Warmmietbelastung sind sowohl einkommensarme Haushalte (68 %), aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen, die eine unterschiedlich lange Wohndauer im Wohngebiet aufweisen.

Personen im Alter über 64 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer: Das Äquivalenzeinkommen dieser Haushalte ist gering. 45 % dieser Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Zudem ist die Altersarmut im Planungsraum Brabanter Platz im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. 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.

4. Veränderungsbewegungen

Die Analyse der Indikatoren zu den Veränderungsbewegungen belegt, dass im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz in den letzten Jahren bereits Veränderungen der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf verschiedene Parameter stattgefunden haben.

Das Einkommensniveau ist im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2015 deutlich angestiegen. Dies begründet sich in einem Anstieg von Haushalten mit einem hohen Einkommen. Hervorgehoben werden muss aber auch, dass der Zuzug einkommensschwächerer Haushalte in das Untersuchungsgebiet auch in den letzten fünf Jahren noch möglich war. Dies korrespondiert mit dem in Teilen noch günstigen Mietniveau. Einhergehend mit der Erhöhung des Einkommensniveaus ist auch die Quote der Erwerbspersonen im Untersuchungsgebiet angestiegen. Hinsichtlich der Warmmietbelastung zeichnet sich ein differenziertes Bild. Von einer hohen Warmmietbelastung sind insbesondere die Haushalte betroffen, die in den letzten zehn Jahren in ihre Wohnung gezogen sind. Aber auch bei Haushalten, die bereits seit über 20 Jahren im Gebiet leben, ist eine erhöhte Warmmietbelastung festzustellen. Die jeweilige Einkommenssituation und Miethöhe sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist im Untersuchungsgebiet leicht von 1,8 auf 1,9 Personen angestiegen. Dies korrespondiert mit einem Rückgang von Alleinstehenden unterschiedlichen Alters und dem Anstieg größerer Haushalte wie ältere Paare und Familien mit Kindern. Im Hinblick auf die Alterszusammensetzung ist ein Anstieg der Personen im Alter über 54 Jahre und der Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 17 Jahren festzustellen. Beide Entwicklungen weichen in ihrer Intensität vom Bezirk und der Gesamtstadt ab.

5. 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 Gebiet Brabanter Platz bereits erste Veränderungen der Bevölkerungsstruktur festgestellt (vgl. Veränderungsbewegungen).

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 Bewohnerstruktur zu bewahren.

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Brabanter Platz 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 Brabanter Platz weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen Bevölkerungszusammensetzung und Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße 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 und der Gesamtstadt niedrigere Angebotsmietniveau tragen zur Versorgung einkommensschwächerer 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 relevanter Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen wie den Neubau von adäquatem Wohnraum hinsichtlich Art, Größe und Miethöhe in anderen Stadtteilen 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.

- ➔ Ziel: 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 ggf. nach Auslaufen der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB 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 hohe Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht stören.

- ➔ Ziel: 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 insbesondere auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.

Verlust der sozialen Mischung: Das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hinsichtlich 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 zentralen städtischen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

- ➔ Ziel: 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Brabanter Platz sollen Veränderungsprozesse begrenzt werden, um ihre Auswirkungen noch steuern zu können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der baurechtsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.⁶

⁶ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
6. Wahlperiode

Ursprung: Vorlage zur Beschlussfassung
Abteilung Stadtentwicklung

TOP-Nr.:

Vorlage zur Beschlussfassung**DS-Nr: 0301/6**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
--------------	----------------

BVV	
-----	--

Entwurf der Verordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet "Hochmeisterplatz", Ortsteil Wilmersdorf. Einbringung einer Vorlage zur Beschlussfassung in der Bezirksverordnetenversammlung

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin bittet:

den **Entwurf der Erhaltungsverordnung** (Anlage 3) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet "Hochmeisterplatz" im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteile Halensee und Wilmersdorf, einschließlich der **Begründung** (Anlage 1) und der **Karte zur Gebietsabgrenzung** (Anlage 2) zu beschließen.

Umwandlungsverordnung

Mit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet "Hochmeisterplatz" wird der Geltungsbereich dieser Verordnung auch unter die Umwandlungsverordnung (Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum im Erhaltungsgebieten nach §172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches) vom 4. Februar 2020 (verkündet im GVBl. 2020, 38) fallen. Diese Umwandlungsverordnung tritt nach 5 Jahren wieder außer Kraft.

Berlin, November 2022

Kirstin Bauch

Bezirksbürgermeisterin

Fabian Schmitz-Grethlein

Bezirksstadtrat

Anlagen

- Anlage 1: Begründung zur Verordnung „Hochmeisterplatz“
- Anlage 2: Karte des Geltungsbereichs „Hochmeisterplatz“
- Anlage 3: Entwurf der Erhaltungsverordnung „Hochmeisterplatz“

Anlage 1: Begründung zur Verordnung „Hochmeisterplatz“**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 Charlottenburg-Wilmersdorf 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 Wilmersdorf West des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf 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, Verdrängungspotenzial und Veränderungsbewegungen sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen – in einem Teilbereich des Untersuchungsgebiets – dem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ – vorliegen.

II . Ausgangslage

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat im Jahr 2018 die ersten beiden sozialen Erhaltungsgebiete im Bezirk festgesetzt. Auf der Grundlage eines von der LPG mbH im Jahr 2019 erstellten Grobscreenings, das weite Teile des Bezirks und insgesamt 34 Planungsräume umfasste, wurden zwei Verdachtsgebiete und fünf Beobachtungsgebiete ermittelt. Für die beiden Verdachtsgebiete Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz und Alt-Lietzow/Karl-August-Platz und das Beobachtungsgebiet Jungfernheide wurden in der Folge vertiefende Untersuchungen durchgeführt, die zur Festsetzung weiterer sozialer Erhaltungsgebiete geführt haben. Gegenwärtig sind sieben soziale Erhaltungsgebiete im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf festgesetzt.¹ Gemäß Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf sollen auch die übrigen Beobachtungsgebiete auf das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht geprüft werden, so auch für das Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West.²

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ wird im Westen durch die Bahnlinie am Hohenzollerndamm begrenzt und umfasst somit die Wohnbebauung auf der Westseite der Seesener Straße (bis zur Hausnummer 48 im Norden). Der Seesener Straße bis zur Halber-

¹ Alt-Lietzow, Gierkeplatz, Jungfernheide, Karl-August-Platz, Klausenerplatz, Mierendorff-Insel, Richard-Wagner-Straße.

² Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf, Mehr Mieterschutz II - Vertiefende Untersuchungen in den Bereichen Wilmersdorf West, Mitte, Ost, Drucksache 1598/5, 29.10.2020.

städter Straße nördlich folgend, knickt die Gebietsgrenze an der Ecke Joachim-Friedrich-Straße nach Norden ab und verläuft bis zur Westfälischen Straße. Die Gebietsgrenze verläuft weiter in Richtung Osten bis zum Hochmeisterplatz und umfasst dann die Wohnbebauung auf der Ostseite der Johann-Georg-Straße, der im Straßenverlauf nach Norden bis zum Kurfürstendamm gefolgt wird. Dem Kurfürstendamm in östlicher Richtung folgend, knickt die Gebietsgrenze in die Cicerostraße ein und verläuft nach Süden bis zur Paulsborner Straße. Der Wohnbebauung auf der Südseite der Paulsborner Straße in nordöstlicher Richtung folgend, verläuft die Grenze an der Ecke Eisenbahnstraße nach Norden bis zum Kurfürstendamm. In östlicher Richtung verläuft die Grenze bis zum Adenauerplatz und umfasst die Wohnbebauung auf der Westseite der Brandenburgischen Straße bis zur Paderborner Straße. Dort knickt die Grenze nach Westen in die Paderborner Straße ab und verläuft bis zur Eisenbahnstraße, welcher in südlicher Richtung bis zur Westfälischen Straße gefolgt wird. In östlicher Richtung der Westfälischen Straße folgend, verläuft die Gebietsgrenze bis zur Bielefelder Straße und folgt dieser in südlicher Richtung bis zur Mansfelder Straße. Die südliche Grenze des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets „Hochmeisterplatz“ bildet die Mansfelder Straße, die im Westen bis zur Cicerostraße verläuft. Der Grenzschluss erfolgt an der Ecke Cicerostraße/Seesener Straße.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ befindet sich in den Ortsteilen Halensee und Wilmersdorf und gehört in der LOR-Systematik zur Bezirksregion Halensee. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ wohnten zum 31.12.2021 rund 7.400 Personen. Die größten Altersgruppen sind die der Personen im Alter 27 bis 44 Jahre und die der Personen im Alter über 65 Jahre mit 29 bzw. 21 %. Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist geringfügig jünger als im Bezirk, da der Anteil an Personen im Alter über 44 Jahre geringer – 47 % im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ zu 51 % im Bezirk – und der Anteil an minderjährigen Personen mit 14 % leicht größer ist als im Bezirk mit 13 %. Im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und der Gesamtstadt leben im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ anteilig etwas mehr Personen mit Migrationshintergrund; 47 % der Personen haben einen Migrationshintergrund, im Bezirk sind es 43 % und in Berlin 37 %.³

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ befinden sich 310 Wohngebäude.⁴ Das Untersuchungsgebiet 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. Auch einige Neubauten befinden sich im Gebiet.

1. Aufwertungspotenzial

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungspotenzial belegt, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ umfangreiche bauliche und eigentumsrechtliche Aufwertungspotenziale bestehen, deren Nutzung Auswirkungen auf die Struktur der Wohnungen und das Wohnungsangebot haben können.

³ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020.

⁴ LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ ist durch gründerzeitlichen Wohngebäudebestand und Wohnbebauung aus den 1950er bis 1990er Jahren geprägt. Auch Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren ist vorhanden. Aufgrund des Baualters der Wohngebäude ergibt sich ein theoretisch höheres Potenzial zum Austausch oder der Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen und Bauteilen. Dies wird durch die Analyse der einzelnen Indikatoren für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ belegt. So besteht im Gebiet ein nachholendes Sanierungspotenzial vor allem in Bezug auf den Austausch einfach verglaster Fenster. Hinzu kommt, dass rund zwei Drittel der Haushalte im Gebiet Mängel in der Wohnung haben, sodass von einem hohen Instandsetzungsbedarf ausgegangen werden kann. Dies wird auch durch die Ortsbildanalyse bestätigt, weil rund 10 % der Wohngebäude mäßig erhaltene Fassaden aufweisen. Nur ein geringer Anteil der Wohngebäude weist gut erhaltene Fassaden auf. Die Instandsetzung und die Anpassung der Wohnungen an den zeitgemäßen Ausstattungszustand sind auch im sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig. Steuernd Einfluss kann aber auf den Umfang der durchzuführenden Maßnahme oder damit verbundene, zusätzliche Maßnahmen genommen werden.

Für den An- oder Einbau solcher zusätzlichen Ausstattungsmerkmale wie für den Einbau einer Fußbodenheizung, einer gehobenen Badezimmersausstattung, eines Gäste-WCs oder den Anbau eines Erst- oder Zweitbalkons sowie eines Aufzugs besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ ein großes Potenzial. Die Nutzung dieser Potenziale kann sich wohnwerterhöhend auswirken. Daneben besteht ein umfassendes energetisches Modernisierungspotenzial. Neben dem Austausch der Fenster und dem Einbau wärmeschutzverglaster Fenster bietet der Einbau energieeffizienter Heizungsanlagen ein großes Potenzial. Darüber hinaus besteht ein hohes Potenzial zur Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade.

Der Wohnungsbestand hält unterschiedlich große Wohnungen bereit. Der Wohnungsbestand ist insbesondere durch 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen (85 %) und Wohnungen mit einer Größe von 40 bis unter 100 Quadratmetern Wohnfläche (84 %) gekennzeichnet. Im gründerzeitlichen Wohnungsbestand dominieren größere Wohnungen, im Wohnungsbestand, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, sind 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 80 Quadratmetern prägend. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, da bei 76 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist. Darüber hinaus besteht insbesondere für sehr kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmetern und für sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmetern Potenzial zur Zusammenlegung oder Teilung. Zusammen umfassen diese beiden Wohnungsgrößenklassen 26 % der Wohnungen.

94 % der Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ werden zur Miete bewohnt, nur 6 % durch selbstnutzende Eigentümer_innen. Der Wohngebäudebestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum, lediglich 14 % der Wohnungen sind kommunal oder im Eigentum von Genossenschaften. Die Möglichkeiten über kommunale Bestände steuernd auf den lokalen Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen, sind demnach stark begrenzt. Die dominierende Eigentumsform sind private Wohnungsunternehmen. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beträgt rund drei Viertel der Wohnungen. Daneben befinden sich gegenwärtig nur rund 12 % der Wohnungen im Eigentum von Wohneigentumsgemeinschaften. Durch selbstnutzende Eigentümer_innen bewohnte Wohnungen ha-

ben insgesamt jedoch nur einen Anteil von rund 6 %, ein Großteil der Eigentumswohnungen wird vermietet. Die Analyse des Ausstattungszustands nach Eigentumsform verdeutlicht, dass die selbstgenutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Ausstattungszustand aufweisen als andere Mietwohnungen.

Die Nettokaltmiete beträgt gemäß Haushaltsbefragung 2021/22 im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ im Median 8,06 Euro pro Quadratmeter. Das Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2020 mit 6,79 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt wird zwar übertroffen, dennoch trägt das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei, da noch 27 % der Haushalte eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter haben. Insbesondere im Wohngebäudebestand der zwischen 1919 und 1949 sowie zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, beträgt das Bestandsmietniveau mit 7,31 Euro bzw. 7,87 Euro pro Quadratmeter weniger als im Gebietsmittel. Damit ist noch günstiger Mietwohnraum in zentraler städtischer Lage vorhanden. Preisdämpfend wirkt sich der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestand aus, der jedoch nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands umfasst. Das Angebotsmietniveau in den Planungsräumen Hochmeisterplatz und Eisenbahnstraße übersteigt hingegen deutlich den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert. Ein Umzug innerhalb des Gebiets zu ähnlichen Bedingungen ist demnach nicht mehr möglich. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen und sozioökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Verdrängungspotenzial) ist der günstige Mietwohnraum im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Zusammengefasst bestehen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ besteht. Daneben besteht ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Aufwertungsdruck

Die Analyse der Indikatoren des Aufwertungsdrucks belegt einen hohen und ansteigenden Aufwertungsdruck im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“, der die Mietentwicklung, die bauliche Dynamik und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie den Verkauf von Eigentumswohnungen umfasst.

Das Angebotsmietniveau im Jahr 2021 ist in den beiden Planungsräumen Hochmeisterplatz und Eisenbahnstraße mit 14,90 bzw. 22,56 Euro⁵ je Quadratmeter deutlich höher als im Bezirk (13,29 Euro je Quadratmeter) und der Gesamtstadt (10,55 Euro je Quadratmeter). Die Entwicklung des Angebotsmietniveaus im Zeitraum 2016 bis 2021 war überdurchschnittlich stark, insbe-

⁵ Im Vergleich mit den Vorjahren – 2019: 11,99 Euro und 2020: 12,84 Euro – stellt dieser Wert im Planungsraum Eisenbahnstraße einen Ausreißer dar.

sondere im Planungsraum Eisenbahnstraße. Die Entwicklung des Angebotsmietniveaus verdeutlicht einen starken wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck. Auch das Bestandsmietniveau ist angestiegen. Dies wird zum einen durch Mieterhöhungen begründet, weil 53 % der Haushalte, die zur Miete wohnen, von Mieterhöhungen in den letzten fünf Jahren betroffen waren. Zum anderen tragen die Neuvertragsmieten dazu bei, weil Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, eine Nettokaltmiete von 10,00 Euro je Quadratmeter haben. Der Sozialmietwohnungsbestand ist zwar konstant geblieben, umfasst aber nur 47 Wohnungen, was 1,3 % des Wohnungsbestands im Planungsraum Eisenbahnstraße entspricht. Die hohe Differenz zwischen Bestandsmietniveau – insbesondere bei Haushalten, die schon lang im Gebiet leben oder in Beständen, die zwischen 1919 und 1949 sowie zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden – verdeutlicht, dass ein Umzug innerhalb des Gebiets zu ähnlichen Mietkosten kaum möglich ist.

Die analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ in den letzten Jahren bereits genutzt wurden. 9 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen, 9 % der Haushalte sind Erstbeziehende nach Modernisierung und bei weiteren 2 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt. Zusammengefasst sind dies 20 % der Haushalte. Die Modernisierungen umfassten insbesondere die Erneuerung von Fenstern, die Anbringung von Fassadendämmungen, die Erneuerung von Bädern und der Sanitärausstattung. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – die Erneuerung der Fenster und die energetische Fassadendämmung – umfassen zusammen 38 % der Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt 12 % der Wohngebäude waren von bauordnungspflichtigen Maßnahmen, die sich auf Wohnraum beziehen, betroffen. Neben der Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Dachgeschossausbau oder Aufstockung wurden auch Maßnahmen beantragt, die sich auf den Ausstattungszustand bzw. die Wohnungsstruktur auswirken, wie der Anbau von Balkonen und Aufzügen, sowie Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen. Dies sind erhaltungsrechtlich bedeutsame Maßnahmen, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Die räumliche Darstellung der Bauanträge verdeutlicht, dass unterschiedliche Baualtersklassen von baulichen Maßnahmen betroffen waren. Die Art der durchgeführten Maßnahmen belegt die Möglichkeiten zur erhaltungsrechtlichen Steuerung.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Analyse der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen den Jahren 2016 und 2021 belegt einen Anstieg der Umwandlungsaktivität. Dies belegen auch die tatsächlichen Umwandlungen auf Ebene der Planungsräume Halensee (alt) und Eisenbahnstraße im selben Zeitraum: Im Planungsraum Halensee (alt) erfolgten im Zeitraum 2016 bis 2021 für insgesamt 878 Wohneinheiten Grundbuchumschreibungen. Dies entspricht 9,8 % des Wohnungsbestands. Im Planungsraum Eisenbahnstraße waren 602 Wohnungen betroffen, die umgerechnet 17,1 % des Wohnungsbestands umfassen. Die Vergleichswerte des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und der Gesamtstadt betragen 9,8 % bzw. 5,3 %, werden demnach im Planungsraum Eisenbahnstraße deutlich übertroffen. Die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden demnach vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ intensiv

genutzt. Darüber hinaus ist auch die Quote der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2016 bis 2021 mit 7,1 bzw. 8,1 % des jeweiligen Wohnungsbestands von 2020 in den Planungsräumen Halensee (alt) und Eisenbahnstraße höher als in der Gesamtstadt mit 3,5 % und im Bezirk mit 6,5 %.

Verdrängungspotenzial

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

Die Wohnbevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ ist im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und der Gesamtstadt durch einen höheren Anteil an Personen mit Migrationshintergrund – 47 % zu 43 % im Bezirk und 37 % in der Gesamtstadt – gekennzeichnet. Haushalte mit Migrationshintergrund sind durch einen höheren Anteil an im Haushalt lebenden Kindern gekennzeichnet. Zudem sind 42 % der Haushalte mit Migrationshintergrund einkommensarm und 45 % haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ ist durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ gekennzeichnet. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung belegt, dass bei 76 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt. Bei Haushalten, die zur Miete wohnen, ist der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen mit 77 % deutlich höher als bei selbstnutzenden Wohnungseigentümer_innen, die eine Quote von 58 % aufweisen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine Quote von 78 % auf.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass im Planungsraum Eisenbahnstraße im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ein höherer Anteil an Personen lebt, die Transferleistungen nach SGB II und XII beziehen. Insbesondere die Kinderarmut – der Anteil von Transferbeziehenden nach SGB II im Alter unter 15 Jahren – ist mit rund 25 % deutlich höher als im Bezirk mit rund 19 %. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt ist auch die Altersarmut überdurchschnittlich stark ausgeprägt.

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021/22 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ 2.570 Euro im Median und ist somit etwas höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019. Differenziert nach Gebäudebestand haben rund 30 % der Haushalte, die im Wohnungsbestand leben, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro. Auch im gründerzeitlichen Wohnungsbestand leben rund 20 % der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro. Das bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen berücksichtigt die Haushaltsgröße. Demnach beträgt das Äquivalenzeinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ 2.000 Euro im

Median. Insbesondere Alleinstehende im Alter von 18 bis 44 Jahre, Alleinerziehende, Paare ohne Kind/er im Alter über 64 Jahre und Mehr-Erwachsenen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften, haben ein geringes Äquivalenzeinkommen. Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ 24 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert von 17,8 % bzw. 16,1 % deutlich überschritten. Haushalte mit Kindern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Auch Paare im Alter über 64 Jahre sind im Vergleich zum untersuchten Gesamtgebiet überdurchschnittlich stark von Einkommensarmut betroffen. Im Hinblick auf den Wohnungsbestand sind 27 % der Haushalte im Bestand, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, von Einkommensarmut betroffen. Auch 42 % der Haushalte mit Migrationshintergrund sind einkommensarm.

50 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei rund einem Viertel der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich ca. 15 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.600 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen beträgt die Warmmietbelastung im Median bereits über 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro beträgt der Median sogar über 50 %. Untere und mittlere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Rund 70 % der einkommensarmen Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind ältere Erwachsene – betroffen. Auch Paare im Alter 18 bis 44 Jahre und über 64 Jahre weisen einen Anteil von rund 40 % der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf. Auch Paare mit Kind/ern sind zu 38 % von einer hohen Warmmietbelastung betroffen. In Kombination mit dem ermittelten Äquivalenzeinkommen stellt die bereits hohe Warmmietbelastung für die Haushalte eine Verdrängungsgefahr dar, insbesondere auch im Hinblick auf die Entwicklung des Mietniveaus und der Kosten für Energie und Wärme.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ ist durch einen hohen Anteil von Haushalten, die bereits seit über zehn Jahren in ihrer jetzigen Wohnung leben, gekennzeichnet; dies trifft auf 61 % der Haushalte zu. Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl war neben der zentralen Lage das günstige bzw. das beim Einzug günstige Mietniveau sowie die den Vorstellungen der Haushalte entsprechende Wohnungsausstattung. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums und des Ausstattungsniveaus daher für die Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ von großer Bedeutung. Die Umzugsneigung ist gering. Haushalte, die angeben umziehen zu müssen, nennen neben der Wohnungsgröße Gründe wie steigende Mietkosten und Unzufriedenheit mit dem oder der Vermieter_in. Die Haushaltsbefragung belegt zudem die zielgruppenspezifische Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet und die zielgruppenspezifisch unterschiedlich stark ausgeprägte Angewiesenheit auf nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement. Haushalte, die auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen sind, Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung, einkommensarme Haushalte

und Haushalte mit Migrationshintergrund sind besonders auf ehrenamtliche Unterstützung und nachbarschaftliche Hilfe angewiesen bzw. leisten diese auch selbst.

Einige Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ 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 die damit verbundenen potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 24 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen einkommensarme 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. Besonders im Wohngebäudebestand, der zwischen den Jahren 1950 und 1990 errichtet wurde, ist ein hoher Anteil einkommensschwächerer Haushalte mit teilweise bereits hoher Warmmietbelastung festzustellen. Der Wohnungsbestand weist überwiegend eine einfache Ausstattung auf und bietet noch große Aufwertungspotenziale.

Haushalte mit Migrationshintergrund: Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, sind durch eine hohe Einkommensarmut und einen hohen Anteil an Haushalten mit einer Warmmietbelastung von 30 % und mehr gekennzeichnet. Die Haushaltsgröße und der Anteil an Kindern, die im Haushalt leben, ist höher als bei den Haushalten ohne Migrationshintergrund. Die Haushalte mit Migrationshintergrund sind zudem durch eine hohe Quote bedarfsgerecht belegter Wohnungen geprägt. Da diese Gruppe in der Stichprobe der Haushaltsbefragung unterrepräsentiert ist, ist davon auszugehen, dass die Kennwerte zur Einkommensarmut und Warmmietbelastung und damit die Verdrängungsgefahr insgesamt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ noch ungünstiger ausgeprägt sind als durch die Haushaltsbefragung ermittelt.

Haushalte mit Kindern: Die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt. Das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 59 % aller Paare mit Kind/ern und 46 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Von einer hohen Warmmietbelastung sind bereits über 30 % der Haushalte mit Kindern betroffen. Diese Haushalte leben somit (noch) überwiegend in Wohnungen mit einer adäquaten Miete und sind auf die Erhaltung günstigen Mietwohnraums angewiesen. Im Vergleich zum Bezirk ist die Kinderarmut im Planungsraum Eisenbahnstraße deutlich erhöht.

Haushalte mit hoher Mietbelastung: Davon betroffen sind verschiedene Haushaltsformen in verschiedenen Altersgruppen, so z. B. Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind ältere Erwachsene – betroffen. Auch Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren und über 64 Jahren weisen einen Anteil von rund 40 % der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf. Von einer hohen Warmmietbelastung sind sowohl einkommensarme Haus-

halte (70 %), aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen, die eine unterschiedlich lange Wohndauer im Wohngebiet aufweisen.

Personen im Alter über 64 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer: Das Äquivalenzeinkommen dieser Haushalte ist gering. 70 % der Alleinstehenden im Alter über 64 Jahre haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Diese Haushalte sind aufgrund ihrer Rente oder Pension größtenteils nicht einkommensarm. Aber die finanziellen Möglichkeiten sind trotzdem begrenzt. Zudem ist die Altersarmut im Planungsraum Eisenbahnstraße im Vergleich zum Bezirk leicht und der Gesamtstadt deutlich überdurchschnittlich stark ausgeprägt. 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.

Veränderungsbewegungen

Die Analyse der Indikatoren zu den Veränderungsbewegungen belegt, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ in den letzten Jahren bereits Veränderungen der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf die Alterszusammensetzung stattgefunden haben. Die absolute Anzahl sowie der prozentuale Anteil an Kindern unter 15 Jahren ist im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt deutlich stärker angestiegen. Auch die Personen im Alter zwischen 27 und 44 Jahren, die sich in der Familiengründungsphase befinden, ist deutlich angestiegen. Im Hinblick auf die bereits defizitäre Versorgungssituation im Bereich der Kindertagesbetreuung und der Plätze im Bereich der öffentlichen und öffentlich geförderten Einrichtungen der standortgebundenen, offenen Jugendarbeit kann sich durch die beschriebene Entwicklung die Versorgungssituation weiter verschärfen.

Im Hinblick auf das Zuzugsjahr in die Wohnung haben Haushalte, die in den letzten Jahren eingezogen sind, ein etwas höheres Einkommensniveau und eine höhere Warmmietbelastung als Haushalte, die bereits seit zehn oder mehr Jahren in ihrer Wohnung leben. Der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 5.000 Euro und mehr ist in der jüngsten Zuzugsperiode am höchsten.

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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ bereits erste Veränderungen der Bevölkerungsstruktur festgestellt (vgl. Veränderungsbewegungen).

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 empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ 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 empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ 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 relevanter Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Das gegenwärtige Mietniveau im Wohnungsbestand trägt zur Versorgung dieser Haushalte bei. Im Hinblick auf das stark steigende Angebotsmietniveau ist ein Umzug innerhalb des Quartiers kaum mehr möglich. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen wie den Neubau von adäquatem Wohnraum hinsichtlich Art, Größe und Miethöhe in anderen Stadtteilen 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.

- ➔ Ziel: 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 ggf. nach Auslaufen der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB 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 hohe Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht stören.

- ➔ Ziel: 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 insbesondere auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.

Veränderung der Nachfrage nach öffentlicher Infrastruktur: Die Versorgungssituation im Bereich Kindertagesbetreuung und der öffentlichen und öffentlich geförderten Einrichtungen der standortgebundenen, offenen Jugendarbeit ist in der Bezirksregion Halensee bereits angespannt. Es wird ein weiteres Platzdefizit prognostiziert. In den vergangenen Jahren wurde ein Anstieg der Kinder im Alter unter 15 Jahren sowie der Personen im Alter zwischen 27 und 44 Jahren, die sich in der Familiengründungsphase befinden, festgestellt. Die Intensität dieser Entwicklung übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. Damit einhergehend kann sich die Nachfrage nach Wohnraum hinsichtlich der Größe verändern. Durch die beschriebene Entwicklung kann sich die Versorgungssituation weiter verschärfen und zusätzliche öffentliche Investitionen in die Anpassung der öffentlichen Infrastruktur nach sich ziehen.

- ➔ Ziel: Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohner_innen abgestimmten sozialen Infrastruktur und Vermeidung zusätzlicher öffentlicher Investitionen.

Verlust der sozialen Mischung: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hinsichtlich 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 zentralen städtischen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

- ➔ Ziel: 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ sollen Veränderungsprozesse begrenzt werden, um ihre Auswirkungen noch steuern zu können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.⁶

⁶ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
6. Wahlperiode

Ursprung: Antrag

CDU-Fraktion

Häntsch/Stückler/Fenske

TOP-Nr.:

Antrag

DS-Nr: 0202/6

Beratungsfolge:
<i>Datum</i> <i>Gremium</i>
BVV

Kulturstandort und Erholungsfläche am Fasanenplatz

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, für das Gebiet innerhalb des Fasanenplatzes, der Meierottostraße, der Bundesallee und der Schaperstraße einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu fassen, der das Gebiet als Kulturstandort und Erholungsfläche für die Öffentlichkeit ausweist, und in dem ausschließlich die baulichen Bedarfe der Bar jeder Vernunft, des Festspielhauses und der Universität der Künste im gegenseitigen Einvernehmen und unter Beteiligung der Bürgerinitiative Fasanenplatz festgelegt werden.

Der BVV ist bis 31.12.2022 zu berichten.

Begründung:

Grünflächen und verkehrsfreie öffentliche Räume gewinnen aufgrund der fortschreitenden baulichen Verdichtung des Bezirks zunehmend an gesellschaftlich-ökologischer Bedeutung. Nur mit einer einvernehmlichen Neugestaltung des Raumes zwischen dem Festspielhaus und des ehemaligen Joachimsthalschen Gymnasium kann die Zukunft der Bar jeder Vernunft, des Festspielhauses und der Universität der Künste gesichert werden.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
6. Wahlperiode

Ursprung: Antrag

Fraktion DIE LINKE

Gronde-Brunner/Juckel

TOP-Nr.:

Antrag

DS-Nr: 0329/6

Beratungsfolge:

Datum

Gremium

BVV

Block 4 der Kleingartenanlage Am Stadtpark I erhalten – Klimaschutz statt Bebauung!

Das Bezirksamt wird beauftragt, zeitnah bei den entsprechenden Senatsverwaltungen darauf hinzuwirken, dass mit dem Ankauf der Grundstücke Prinzregentenstraße 67, 68 sowie Waghäuseler Str. 13 und 14 durch das Land die darauf befindlichen Gärten des Blocks 4 der Kleingartenkolonie Am Stadtpark I dauerhaft erhalten bleiben und dort keine Bebauung stattfindet. Eventuell notwendige planungsrechtliche Änderungen und Änderungen des Bereichsentwicklungsplans sind entsprechend vorzunehmen.

Der BVV ist bis zum 31.12.2022 zu berichten.

Begründung:

Die Beantwortung der schriftlichen Anfrage im Berliner Abgeordnetenhaus zum Thema „Was wird aus den Grundstücken Prinzregentenstr. 67-68, Waghäuseler Str. 11-14 und Babelsberger Str. 14-16? (Ds. 19/13324) hat ergeben, dass der Erwerb der Grundstücke zum Zweck des Schutzes der Kleingartenparzellen „Gegenstand einer intensiven Prüfung durch die zuständige Fachverwaltung [ist], deren Ergebnis in den parallel laufenden Verhandlungen zu berücksichtigen sein wird“. Eine Änderung der in diesem Fall bisherigen bebauungsfreundlichen Haltung des Bezirksamts könnte aufgrund einer dadurch entstehenden neuen Situationsbewertung zu einer Entscheidung zugunsten des Erhalts der Gärten beitragen. Denn die durch die berlinovo Grundstücksentwicklung GmbH vorgesehene Errichtung von 280 Wohnungen im Segment Studierendenwohnungen und Hauptstadtwohnen und einer Kita ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, da es an beidem mangelt. Jedoch muss sich das Bezirksamt im Sinne des Klimaschutzes entschieden für deren Errichtung auf bereits versiegelten Flächen einsetzen, statt sich für die Bebauung von Kleingärten auszusprechen. Mögliche Alternativen im Bezirk wären z. B. die Integration in das Bauvorhaben des LAF an der Bundesallee 171, dessen Grundstück große Grauf Flächen aufweist, oder auch auf dem Klinikgelände Eschenallee.

Eine Bebauung der Gärten ist weder notwendig noch nachhaltig und widerspricht dem Wunsch vieler Bürger:innen im Bezirk, Grünflächen zu erhalten. Die Gärten sind sowohl sozial als auch ökologisch äußerst wertvoll und erbringen mannigfache, auch ökonomisch bewertbare Ökosystemdienstleistungen für die Stadt. In Zeiten der voranschreitenden Klimakatastrophe und dem damit einhergehenden Biodiversitätsverlust sowie der zunehmenden Erhitzung der Stadt müssen jegliche Grünflächen im Bezirk erhalten bleiben, um Umwelt und Klima zu schützen und die Stadt lebenswert zu erhalten. Daher muss sich der Bezirk vehement gegen eine Bebauung des Blocks 4 der Kleingartenkolonie Am Stadtpark I einsetzen und dafür Sorge tragen, dass diese dauerhaft als Kleingartenanlage gesichert wird und relevante soziale Infrastruktur sowie dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum nur auf bereits versiegelten Flächen errichtet werden.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
6. Wahlperiode

Ursprung: Antrag

Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Kempf/Weise/Balkow

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 0276/6**

Beratungsfolge:

Datum

Gremium

BVV

Brücke über die Spree für Bedürfnisse von Radfahrenden und zu Fuß Gehenden priorisieren

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird beauftragt, sich bei den zuständigen Stellen dafür einzusetzen, dass die für die Verlängerung des Spreewegs nötige Brücke über die Spree mit einer Radverkehrsanlage sowie einem Fußweg in beide Richtungen schnell geplant und umgesetzt wird.

Der BVV ist bis zum 31.1.2023 zu berichten.

Begründung:

Die bisherige Planungen für die zur Reaktivierung der Siemensbahn nötigen Brücke sowie für die Sanierung der Rudolf-Wissell-Brücke sehen keine Integration des Fuß- und Radverkehrs vor. Die Planung und Umsetzung einer Brücke für unmotorisierte Verkehrsteilnehmer*innen ist dringend geboten, da diese Querungsmöglichkeit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau und Reinickendorf viel besser verbinden würde. Ein so wichtiger Neubau für gemeinsame, umweltfreundliche Mobilität für die gesamte Stadt muss unbedingt priorisiert werden.

Drucksachen

der Bezirksverordnetenversammlung
Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
6. Wahlperiode

Ursprung: Antrag

FDP-Fraktion

Recke-Friedrich-Heyne

TOP-Nr.:

Antrag**DS-Nr: 0293/6**

Beratungsfolge:
<i>Datum</i> <i>Gremium</i>
BVV

Nachverdichtungspotentiale heben

Die BVV möge beschließen:

Das Bezirksamt wird aufgefordert, die im Zuge der durchgeführten Untersuchungen zur Überbaubarkeit freistehender und eingeschossiger Einzelhandelsstandorte eruierten 17 Standorte mit einem Nachverdichtungspotential von rd. 1.300 Wohneinheiten mit jeweils rd. 100 m² schnellstmöglich zu heben und in die Planungen zur Bebauung der ermittelten Standorte einzusteigen. Hierzu ist der Kontakt zu den Grundstückseigentümern aktiv zu suchen und eine kooperative Art der Grundstücksentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zu wählen.

Begründung:

In Charlottenburg-Wilmersdorf herrscht weiterhin ein enormer Druck auf dem Wohnungsmarkt. Um diesem begegnen zu können, müssen erkannte Potentiale genutzt und gehoben werden, um unterausgenutzte Grundstücke nachzuverdichten und Wohnungen zu bauen. Die Nachverdichtung im bereits stark urbanisierten Umfeld verringert weiterhin den Verlust von unversiegelten Flächen und reduziert die sonst notwendige Schaffung von neuer Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Straßen usw. in Neubaugebieten