

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über die

**Konkretisierung sozialer Sanierungsziele für Neubauvorhaben  
im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“**

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 17.07.2018 beschlossen:

Die in der Anlage 1 formulierten sozialen Sanierungsziele konkretisieren die Sanierungsziele für Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“.

Ihre Anwendung erfolgt im Interesse den mieten- und belegungsgebunden Wohnungsbestand zu erweitern, die Wohnfunktion des Gebietes zu stärken und die soziale Wohnraumversorgung der vorhandenen Bewohnerschaft zu verbessern.

Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Bauen, Planen und Facility Management im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beauftragt.

A) Begründung:

siehe Anlage 2

Die Gebietsvertretung des Sanierungsgebietes wurde im Rahmen der Erarbeitung der sozialen Sanierungsziele gemäß § 137 BauGB beteiligt. Sie hat der BA-Vorlage mit E-Mail vom 05.06.2018 zugestimmt

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Referat IV C, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes im Sinne des § 139 BauGB eingebunden.

B) Rechtsgrundlagen:

- §15 BezVG
- §§ 136 ff BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S.2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Zwölfte Verordnung über die Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 (GVBl. 67. Jahrgang, Nr. 9 S.90 ff.)

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

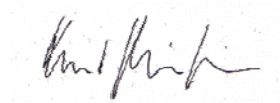
a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

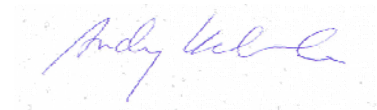
b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

Ausgaben entstehen hier für das Belegungsmanagement sowie die erforderliche Kontrolle der Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Berlin, den 17.07.2018



Knut Mildner-Spindler  
Stellv. Bezirksbürgermeister



Andy Hehmke  
Bezirksstadtrat

## Anlage 1

### Soziale Sanierungsziele für Neubauvorhaben

1. Im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt ist Ziel möglichst viele Wohnungen zu schaffen.
2. Im Sanierungsgebiet ist zu prüfen, wie dem Ziel der Schaffung möglichst vieler Neubauwohnungen planungsrechtlich optimal Rechnung getragen werden kann.
3. Der Anteil von belegungs- und mietpreisgebundenen Wohnungen an der Geschossfläche der neu entstehenden Wohnungen hat mindestens 30% zu betragen.
4. Ziel ist 60% der entstehenden Neubauwohnungen analog Fördermodell 1 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 mit drei und mehr Zimmern zu schaffen. Als Wohnungsschlüssel wird empfohlen:

Empfohlener Wohnungsschlüssel für Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 1 (WFB 2018) – WBS 140%		
Wohnungsgröße	Wohnfläche	Anteile nach Gewichtung des Bedarfs
1 Raum	40 m <sup>2</sup>	<b>10%</b>
2 Räume	54 m <sup>2</sup>	<b>30%</b>
3 Räume	70 m <sup>2</sup>	<b>34%</b>
4 Räume	82 m <sup>2</sup>	<b>17%</b>
5+Räume	93 m <sup>2</sup>	<b>9%</b>

5. Es ist das Ziel den rechtlich höchstzulässigen Prozentsatz an Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 Wohnungsbauförderbestimmungen 2018 zu realisieren.

## Anlage 2

### BEGRÜNDUNG

#### 1. Sozial- und wohnungsmarkstrukturelle Rahmenbedingungen im Sanierungsgebiet

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt und insbesondere in den begehrten Citylagen, zu denen das Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ gehört, verschärft sich weiterhin. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist im Vergleich zu anderen Berliner Bezirken überproportional stark von hohen Miet- und Kaufpreisteigerungen auf dem Wohnungsmarkt betroffen.

Unter den Bedingungen eines angespannten Wohnungsmarktes mit hohen Neuvertragsmieten ist der innerstädtische Wohnstandort „Südliche Friedrichstadt“ auch für zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen attraktiv geworden. In Folge dessen ist in den letzten Jahren ein überproportionaler Zuzug einkommensstärkerer Bewohnergruppen in das Gebiet zu beobachten gewesen. Die Neuvertragsmieten sind aufgrund dessen in der Zeit von 2010-2015 im Planungsraum Mehringplatz mit 85 % im Bezirksvergleich am höchsten gestiegen.

Die Gebietsbevölkerung ist auf den jetzigen Wohnstandort in besonderem Maße angewiesen. Dabei ist die Wohnraumversorgung für einen erheblichen Teil der Wohnbevölkerung unzureichend. Es fehlen vor allem Wohnungen im unteren Preissegment. Gleichzeitig ist die Überbelegung von Wohnungen, insbesondere durch große Haushalte, ein gravierendes Problem.

Die bereits in der Sozialstudie zur Konkretisierung sozialer Sanierungsziele (asum gmbh, 2013) beschriebene soziale Zusammensetzung der Bewohnerschaft sowie ihre Wohnsituation wird durch neuere Untersuchungen in den wesentlichen Indikatoren bestätigt (vgl. Sozialstudie Kreuzberg-Nord, LPG, Februar 2018).

Weitere Grundlage für die Notwendigkeit die sozialen Sanierungsziele für Neubauvorhaben zu konkretisieren ist das Rundschreiben IV Nr.1/2017 vom 16.02.2017 SenStadtWohn. Hierin veröffentlichte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen neue Ziele für eine sozial verträgliche Stadterneuerung.

Im Ziel Nr. 2 heißt es: “Die soziale Mischung soll erhalten und gefördert werden. Dabei steht die energetische Sanierung im Spannungsfeld zur Vermeidung von Verdrängungstendenzen, denen entgegenzuwirken ist.”

Entsprechend Ziel Nr. 1 „hat die Nutzung der vorhandenen Neubaupotentiale für Wohnraum gesamtstädtische Bedeutung. Sie sind vorrangig im Sinne einer bedarfsorientierten Wohnungsversorgung zu nutzen. Dabei steht die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

für breite Schichten der Bevölkerung im Vordergrund, das heißt von einkommensgerechten Angeboten nach den konkreten gebietsspezifischen Erfordernissen.“ „Die Nutzung der öffentlichen Wohnungsbauförderung durch private Bauherren wird angestrebt“, um diese Zielsetzung zu erreichen.

Im STEP Wohnen 2025 wird hierzu unter Leitlinie 3 „Berlin braucht Wohnungsneubau für alle“ ausgeführt:

- angemessener Wohnraum soll für alle Haushalte zur Verfügung stehen
- Neubau auch für einkommensschwächere Haushalte ermöglichen.

## 2. Konkretisierung der Sanierungsziele

Das Bezirksamt hat mit Bezirksamtsbeschluss Nr. IV / 903 / 2016 vom 07.06.2016 soziale Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt beschlossen.

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. V\_133\_2018 vom 23.1.2018 wurden weitere Festlegungen für die Entwicklung des vorhandenen Wohnungsbestandes getroffen.

### 2.1 Schaffung möglichst vieler Wohnungen

Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation ist der Wohnungsneubau von besonderer Dringlichkeit. Der Wohnungsmarktbericht 2017 der IBB weist darauf hin, dass aktuell in Berlin Wohnungen fehlen und die Wohnungsversorgung angesichts des prognostizierten Bevölkerungszuwachses nur durch eine Verstärkung der Neubauaktivitäten zu sichern sein wird. Dies setzt eine ausreichende Verfügbarkeit von bebaubaren Grundstücken voraus.

Ein besonders hoher Bedarf besteht bei geförderten Wohnungen, da deren Zahl insbesondere im Vergleich zur Zahl der beantragten WBS-Bescheinigungen gering ist und durch ein Auslaufen der Bindungen zur Zeit weiter zurück geht.

Von diesen Versorgungsproblemen sind die Innenstadtbezirke besonders stark betroffen. Auch der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird einen weiteren Bevölkerungszuwachs und damit ein Ansteigen der Wohnungsnachfrage erleben. Eine ausreichende Wohnungsversorgung vor Ort erfordert daher eine Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubau.

### 2.2 Planungsrecht für Wohnnutzung

Durch Kerngebietsausweisung in B-Plänen bzw. im geltenden Baunutzungsplan ist die Schaffung von Wohnraum an Standorten mit Neubaupotential planungsrechtlich nur

beschränkt möglich. Wohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig im Bereich geltender B-Pläne gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sowie im Bereich des geltenden Baunutzungsplans gemäß § 7 Nr. 12 BO 58. Es ist daher zu prüfen, wie die planungsrechtliche Situation zu verändern ist.

### 2.3 mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum

Um die oben angeführten Ziele der Berliner Stadtentwicklung in der Südlichen Friedrichstadt zu erreichen, ist es erforderlich, dass mehr mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zur Verfügung steht. Zur Erreichung dieses Ziels ist es notwendig, einen Teil der in Neubauten zu errichtenden Wohnfläche als mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum anzubieten.

Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (Stand: 01.02.2017) sieht für Neubauten, bei denen die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans für die Herbeiführung der Genehmigungsfähigkeit eines Wohnungsbauprojekts erforderlich ist, bereits vor, dass „grundsätzlich ein Anteil von 30 Prozent der Geschossfläche für Wohnnutzung als förderfähiger Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen zu vereinbaren“ ist.

Diese Systematik wird aufgrund der dargestellten angespannten Wohnungsmarktsituation in der Gesamtstadt und im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt sowie der geschilderten dortigen Sozialstruktur auf Neubauvorhaben im Sanierungsgebiet übertragen.

### 2.4 empfohlener Wohnungsschlüssel

Die Wohnraumversorgung im Sanierungsgebiet ist für Teile der Bewohnerschaft mit drei und mehr Personen nicht ausreichend. Rund ein Fünftel aller Haushalte im Gebiet ist mit Wohnraum unterversorgt, weil sie mindestens ein Zimmer weniger als Personen zur Verfügung haben. Davon betroffen sind mehrheitlich Familien mit geringem Einkommen. Im Segment der Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen besteht im Sanierungsgebiet ein gravierender Versorgungsengpass. Der bestehende Bedarf an größeren Wohnungen korrespondiert mit den hohen Anteilen an WBS-Bewilligungen für Drei- und Mehr-Personen-Haushalte im Bezirk. Die in 2017 ausgestellten Wohnberechtigungsscheine im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg belegen, dass über den gebietsspezifischen Bedarf hinaus überproportional viele familiegeeignete Wohnungen von Wohnungssuchenden mit Anspruch auf eine Sozialwohnung nachgefragt werden.

Vor dem Hintergrund der besonderen Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Gebiet ist bei der Erstellung der mieten- und belegungsgebundenen Wohnungen der vorgeschlagene Wohnungsschlüssel zum möglichst weitgehenden Abbau der Wohnungsüberbelegung notwendig.

Der empfohlene Anteil von 60% an drei- und mehr Zimmerwohnungen bei den Sozialwohnungen rechtfertigt sich aus den nur noch begrenzt vorhandenen Neubaupotentialen.

Mit Hilfe des vorgeschlagenen Wohnungsschlüssels für die neu zu errichtenden Sozialwohnungen ist es in Zukunft möglich, bestehende Überbelegungen abzubauen bzw. im Bezirk dringend benötigte große Wohnungen anzubieten.

## 2.5 Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 WFB 2018

Angesichts des hohen Bedarfs an geförderten Wohnungen im Quartier und im Bezirk sollte der rechtlich höchstzulässige Prozentsatz an belegungs- und mietengebundenen Wohnungen von 30 % möglichst überschritten werden. Damit ist eine Beantragung von Wohnungsbauförderung entsprechend Fördermodell 2 WFB 2018 möglich.