Soziale Erhaltungsgebiete und Umwandlungsverordnung in Pankow

Information für Mieter und Eigentümer

Information und Beratung

Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
Dienstsitz: Storkower Straße 97
10407 Berlin

Fachbereich Stadterneuerung
Ansprechpartner:
Herr Speckmann, Fachbereichsleiter
Tel.: (030) 90295-3115
stadtentwicklungsamt@ba-pankow.berlin.de

Frau Herfort
Tel.: (030) 90295-3137
Fax: (030) 90295-3316
doreen.herfort@ba-pankow.berlin.de

Mieterberatung Prenzlauer Berg
Prenzlauer Allee 186, 10405 Berlin
Florastraße 72, 13187 Berlin
Schönfließer Straße 7, 10439 Berlin
Frau Klitzing, Frau Wallroth, Herr Höpner
Tel.: (030) 443 38 10

Impressum

Herausgeber
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt
10407 Berlin

Konzept und Redaktion
S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Heinz Lochner
Monika Schröder

Gestaltung
Dorén + Köster, Reinhard Köster

Fotos und Abbildungen
Philipp Schumann
S.T.E.R.N. GmbH

Pläne
S.T.E.R.N. GmbH
Quelle: Bezirksamt Pankow von Berlin
Vermessung/Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

Druck
Druckerei Conrad GmbH

© Berlin 2015

Vorwort

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung
Jens-Holger Kirchner

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Bezirk Pankow ist in den letzten Jahren als Wohnstandort immer attraktiver geworden. Dabei steht nicht mehr nur der Ortsteil Prenzlauer Berg im Vordergrund, sondern auch die Ortsteile Pankow und Weißensee erfreuen sich einer wachsenden Beliebtheit. Allein seit 2009 sind rund 28.000 Menschen in den Bezirk gezogen. Für die kommenden Jahre ist eine weitere Zunahme prognostiziert.

Das Thema einer sozialen Stadtentwicklung, dazu zählt auch die ausreichende Versorgung mit Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, steht deshalb für den Bezirk Pankow an erster Stelle. Hierzu gehört z. B. die Sicherung des vorhandenen Bestandes an Mietwohnungen genauso wie der Neubau von Wohnungen in Baulücken und auf ehemals industriell genutzten Arealen. Eine wichtige Rolle kommt dabei den landeseigenen Wohnungsgesellschaften zu, durch den Erwerb von Wohnungen und den Neubau von preisgünstigen Wohnungen das Wohnungsangebot für breite Bevölkerungsschichten zu erhöhen.

Es gilt aber auch, die vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches konsequent anzuwenden. Hierzu hat das Land Berlin u. a. mit dem Gesetz des Verbots der Zweckentfremdung von Wohnraum und der Einführung des Genehmigungsvorbehalts bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen bereits wichtige Schritte unternommen. Mit der Festlegung von fünf neuen sozialen Erhaltungsgebieten durch das Bezirksamt Pankow im Juli 2014 im Bereich der ehemaligen Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg werden Luxusmodernisierungen verhindert und damit auch positiv Einfluss auf die Mietpreisentwicklung genommen. Für die nahe Zukunft ist geplant, das soziale Erhaltungsrecht in Verbindung mit dem Verbot der Umwandlung in Eigentumswohnungen auf weitere Wohngebiete in den Ortsteilen Pankow und Weißensee auszudehnen.

Mit dem vorliegenden Faltblatt möchte ich Sie über Ziele und Wirkungsweise von sozialen Erhaltungsgebieten sowie Ihre Ansprechpartner im Bezirksamt informieren.

Mit freundlichen Grüßen
Jens-Holger Kirchner

Was ist ein soziales Erhaltungsgebiet?

Ziele, Wirkungsweise und Antragsverfahren

Der Gesetzgeber hat im Baugesetzbuch (BauGB) mit dem § 172 Absatz 1 Nr. 2 geregelt, dass die Gemeinde durch eine Verordnung oder Satzung Gebiete benennen kann, in den denen aus städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Bevölkerung erhalten werden soll. Um dies zu erreichen, müssen bauliche Veränderungen, Änderungen der Nutzung und Nutzungsart sowie Abrisse von Wohngebäuden durch den Eigentümer bei der zuständigen Behörde – in Berlin ist dies das jeweilige bezirkliche Stadtentwicklungsamt – beantragt werden.

Um ein Wohnquartier als soziales Erhaltungsgebiet festlegen zu können, müssen verschiedene tatsächliche und rechtliche Voraussetzungen erfüllt sein:

- Für die im Gebiet vorhandenen Wohnungen und Wohngebäude wird ein sog. »Aufwertungspotenzial« festgestellt. Dies bedeutet, dass die Ausstattung z. B. durch den Einbau eines zweites Bades oder Balkons, einer Fußbodenheizung, die Anlage von zur Wohnung gehörenden Stellplätzen oder durch übermäßige Wärmedämmmaßnahmen über den zeitgemäßen Standard angehoben werden kann. Als Folge solcher wohnwerterhöhenden Maßnahmen sind erhebliche Mietsteigerungen und damit die Verdrängung von Teilen der Bevölkerung zu befürchten.

Hufelandstraße

Am Helmholtzplatz

- Ein »Aufwertungsdruck« muss vorhanden sein, d. h., das Wohnquartier ist bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt oder in naher Zukunft sehr attraktiv und wird aus diesem Grund durch besserverdienende Bevölkerungsgruppen stark nachgefragt. Andererseits bestehen aber noch erhebliche Aufwertungsspielräume. Für die Eigentümer lohnen sich deshalb weitere über den vorhandenen Ausstattungsstandard hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen.

- Ein »Verdrängungspotenzial« besteht, d. h., die vorhandene Bevölkerung ist zur Gänze oder in Teilen durch einen Anstieg der Mieten in Folge von Aufwertungsprozessen im Wohnungsbestand von Verdrängung bedroht. Besonders betroffen sind in der Regel Familien mit mehreren Kindern, Alleinerziehende, ältere Menschen mit langer Wohndauer, Haushalte mit geringem Einkommen oder hoher Mietbelastung.

- Im betreffenden Wohnquartier muss die vorhandene Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur, wie z. B. Schulen, Kindertagesstätten, Jugendfreizeit- und Seniorenreneinrichtungen, Spielplätzen und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zueinander passen. Veränderungen führen dazu, dass dieses Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage gestört wird und »negative städtebauliche Auswirkungen« sowohl für das Gebiet als auch andernorts zu befürchten sind.

Bevor eine Festlegung als soziales Erhaltungsgebiet erfolgen kann, sind umfangreiche Untersuchungen erforderlich. Erst wenn das Vorliegen der o. g. Voraussetzungen nachgewiesen wird, kann die Ausweisung als soziales Erhaltungsgebiet durch Beschluss des Bezirksamtes erfolgen.

Käthe-Niederkirchner-Straße

Was ist eine Umwandlungsverordnung?

Auch hierbei handelt es sich um eine Regelung des Baugesetzbuches. In § 172 Absatz 1 Satz 4 heißt es dazu, dass die »Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.« Seitens des Gesetzgebers wird davon ausgegangen, dass es bei der Umwandlung von Wohnungen in Wohnungseigentum regelmäßig zur zusätzlichen Aufwertung durch eine gehobene Ausstattung der Wohnungen, oftmals auch zur Erhöhung der Wohnflächen und damit zu Mietsteigerungen und in Folge zur Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung kommt.

Die Möglichkeit, die Umwandlung in Wohnungseigentum im Rahmen einer Umwandlungsverordnung unter einen sog. »Genehmigungsvorbehalt« zu stellen, besteht jedoch nur innerhalb festgelegter sozialer Erhaltungsgebiete. Da es sich bei der Umwandlungsverordnung aber um eine landesweite Regelung handelt, gilt sie für alle bestehenden und auch künftigen sozialen Erhaltungsgebiete. In den 21 sozialen Erhaltungsgebieten Berlins stellt die Begründung von Wohnungseigentum ein zunehmendes Problem dar. Untersuchungen bestätigen, dass mit den Umwandlungen i.d.R. umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen einhergehen, die den Ausstattungsstandard und auch die Größe der Wohnungen auf ein überdurchschnittliches Niveau anheben. Die überwiegende Mehrzahl der entstandenen Eigentumswohnungen wird nicht selbst genutzt, sondern weiterhin als Mietwohnung angeboten.

Die damit verbundenen Auswirkungen – Anstieg der Mieten und in Folge die mögliche Verdrängung eines Teils der Wohnbevölkerung – lassen sich allein mit den bisher angewandten sozialen Erhaltungsverordnungen nur sehr begrenzt verhindern. Deshalb hat der Senat von Berlin im März 2015 die Einführung eines Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum (Umwandlungsverordnung) in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen. Sie gilt erst einmal für eine Dauer von fünf Jahren.

Antragspflicht

Der Antrag auf Begründung von Einzeleigentum bedarf einer Genehmigung. Damit ist die Eintragung einer Wohnungsumwandlung ohne eine Genehmigung durch das Stadtentwicklungsamt nicht mehr möglich. Diese kann u. a. ausnahmsweise erteilt werden, wenn sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren die Wohnung nur an den Mieter zu verkaufen.

Kollwitzstraße

Soziale Erhaltungsgebiete in Pankow

Im Bezirk Pankow gibt es zehn soziale Erhaltungsgebiete. Sie umfassen mit insgesamt rd. 78.000 Wohnungen etwa ein Drittel aller Wohnungen im Bezirk. In ihnen leben etwa 137.000 Menschen. In diesen Gebieten unterliegen bauliche Maßnahmen an Wohnungen, Nutzungsänderungen und die Umwandlung in Eigentumswohnungen einem Genehmigungsvorbehalt.

Die Bevölkerung Berlins und in besonderem Maße auch die des Bezirks Pankow wächst seit Jahren. In allen Innenstadtbezirken ist deshalb ein zunehmend angespannter Wohnungsmarkt zu verzeichnen und als Folge ein deutlicher Anstieg der Mieten. Preisgünstige Wohnungen sind knapp geworden. Außerdem wird eine nicht unerhebliche Anzahl von Wohnungen dem Wohnungsmarkt durch die Nutzung als Ferienappartements entzogen. Die Frage einer sozialen Wohnungspolitik gewinnt damit zunehmend an Bedeutung. Neben dem dringend notwendigen Neubau von erschwinglichen Wohnungen müssen die vorhandenen rechtlichen Steuerungsinstrumente konsequent angewendet werden.

Steuerungsinstrumente

Hierzu gehört z. B. seit März 2015 der Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum. Hinzu kommt, dass von der Möglichkeit der Ausweisung sozialer Erhaltungsgebiete Bezirke in Berlin zunehmend Gebrauch machen.

Bereits seit Mitte der 90er Jahre sind einzelne Gebiete in Prenzlauer Berg und seit geraumer Zeit auch das Pankower Zentrum als soziale Erhaltungsgebiete ausgewiesen. Mit der Aufhebung der Sanierungsgebiete bis Anfang 2015 sind für einen Großteil des südlichen Prenzlauer Bergs die Steuerungsmöglichkeiten für eine soziale Stadtentwicklung entfallen. Dieser Teil des Bezirks Pankow ist jedoch in besonderem Maße von den beschriebenen Veränderungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt betroffen.

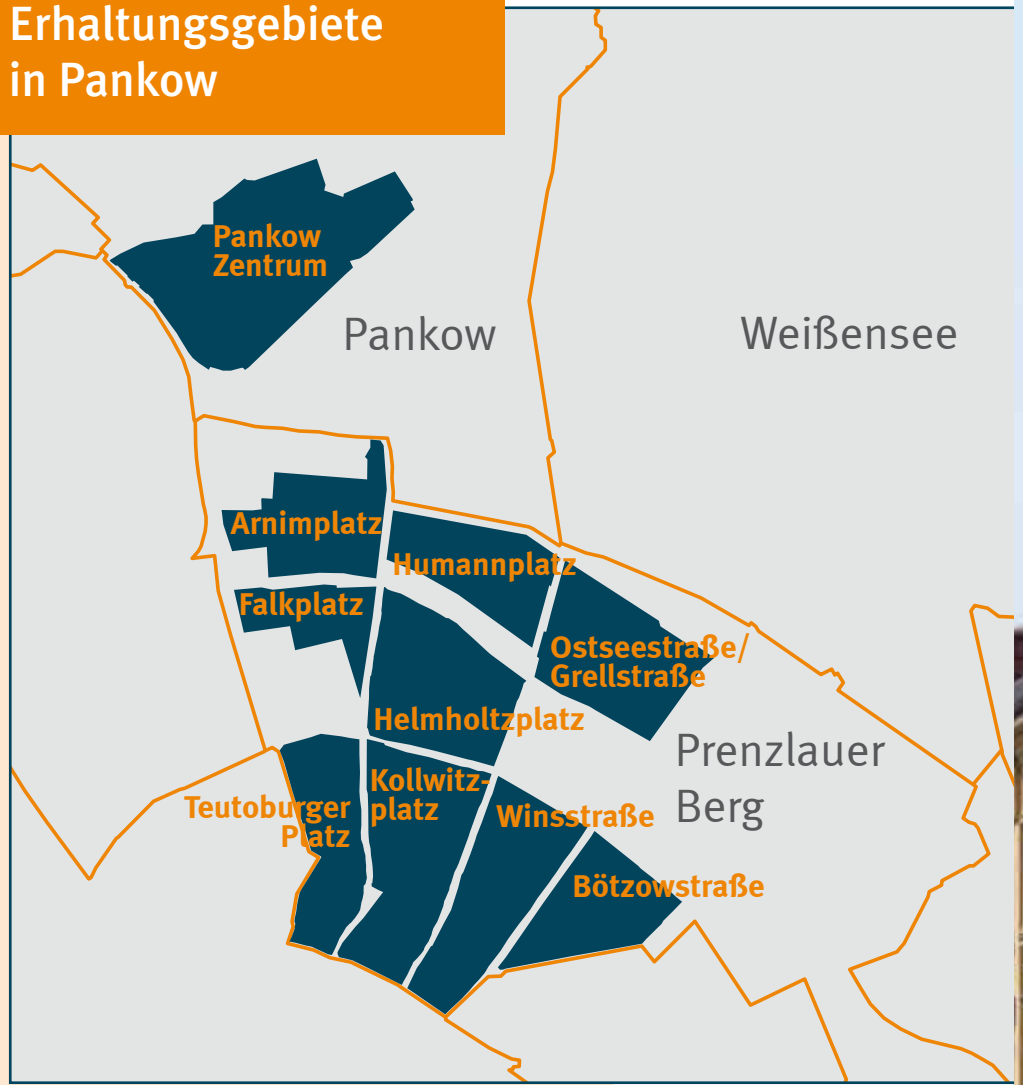
Hierzu gehören

- die stetige Zunahme von Umwandlungen von Wohnungen in Eigentumswohnungen,
- der hohe Ausstattungsstandard und die vermehrte Luxusmodernisierung von Wohnungen,
- steigende Mieten,
- der Verlust von (preiswerten) Kleinwohnungen durch Zusammenlegung,
- sowie die Zweckentfremdung von Wohnraum durch Ferienwohnungen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hatte deshalb das Bezirksamt aufgefordert, für den Bereich der ehemaligen Sanierungsgebiete die Festlegung und räumliche Abgrenzung von weiteren sozialen Erhaltungsgebieten zu prüfen. Dies führte im Jahr 2014 zur Ausweisung von fünf sozialen Erhaltungsgebieten für den Bereich der ehemaligen Sanierungsgebiete in Prenzlauer Berg.

Knaackstraße 12
Park, Dusekestraße
Greifswalder 212/213
Kopenhagener Straße

Soziale Erhaltungsgebiete in Pankow



Bezirk	Gebietsname	Festlegung Datum, Gesetz- und Verordnungsblatt	Fläche (gerundet) *	Wohneinheiten **	Einwohner ***
Pankow	Falkplatz	18.12.1997 (Nr. 55, S. 641)	28 ha	5.400	9.200
Pankow	Arnimplatz	03.04.1999 (Nr. 12, S. 104)	51 ha	7.900	14.600
Pankow	Pankow Zentrum	16.03.2000 (Nr. 16, S. 250) geändert 10.09.2013 (Nr. 25, S. 518)	121 ha	7.400	14.800
Pankow	Humannplatz	04.11.2000 (Nr. 36, S. 486)	46 ha	7.300	12.200
Pankow	Ostseestraße / Grellstraße	02.04.2003 (Nr. 14, S. 150)	63 ha	6.200	10.400
Pankow	Helmholtzplatz	1.7.2014 (Nr. 16, S. 217)	69 ha	13.200	22.000
Pankow	Kollwitzplatz	1.7.2014 (Nr. 16, S. 209)	75 ha	8.500	14.400
Pankow	Teutoburger Platz	1.7.2014 (Nr. 16, S. 200)	52 ha	6.000	10.600
Pankow	Winsstraße	1.7.2014 (Nr. 16, S. 205)	65 ha	9.600	16.600
Pankow	Bötzowstraße	1.7.2014 (Nr. 16, S. 213)	46 ha	6.800	12.200
Summe	**10 Gebiete**		**616 ha**	**78.300 WE**	**137.000 EW**

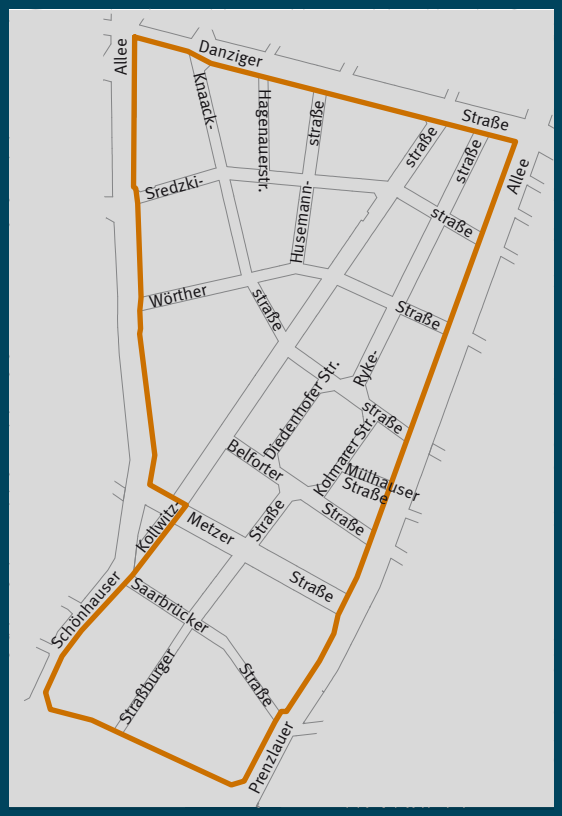
Quellen:
* Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, FIS-Broker 2014
** Angaben zu den Wohneinheiten aus den Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt mit Stand 2013 abgeleitet (gerundet)
*** Angaben zu den Einwohnern aus den Daten des Amtes für Statistik Berlin- Brandenburg mit Stand 2014 abgeleitet (gerundet)

Christinenstraße

Kollwitzplatz

Im Erhaltungsgebiet Kollwitzplatz leben rd. 14.400 Einwohner in ca. 8.500 Wohnungen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 75 ha. Ansprechpartnerin im Bezirksamt Pankow ist Frau Glöckner.

Frau Glöckner
Tel.: (030) 90295-3557



Winsstraße

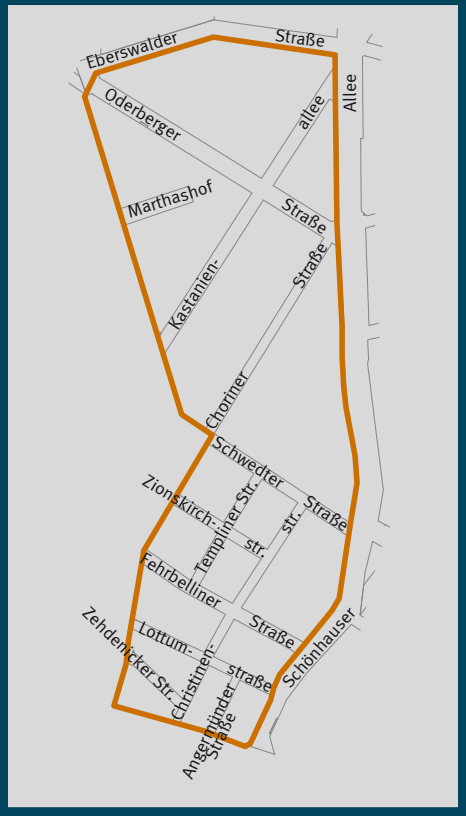
Im Erhaltungsgebiet Winsstraße leben rd. 16.600 Einwohner in ca. 9.600 Wohnungen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 65 ha. Ansprechpartnerin im Bezirksamt Pankow ist Frau Fichtner.

Frau Fichtner
Tel.: (030) 90295-3332

Teutoburger Platz

Im Erhaltungsgebiet Teutoburger Platz leben rd. 10.600 Einwohner in ca. 6.000 Wohnungen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 52 ha. Ansprechpartnerin im Bezirksamt Pankow ist Frau Glöckner.

Frau Glöckner
Tel.: (030) 90295-3557



Bötzowstraße

Im Erhaltungsgebiet Bötzowstraße leben rd. 12.200 Einwohner in ca. 6.800 Wohnungen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 46 ha. Ansprechpartnerin im Bezirksamt Pankow ist Frau Herfort.

Frau Herfort
Tel.: (030) 90295-3137

Helmholtzplatz

Im Erhaltungsgebiet Helmholtzplatz leben rd. 22.000 Einwohner in ca. 13.200 Wohnungen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 69 ha. Ansprechpartnerin im Bezirksamt Pankow ist Frau Wottge.

Frau Wottge
Tel.: (030) 90295-3442

Humannplatz

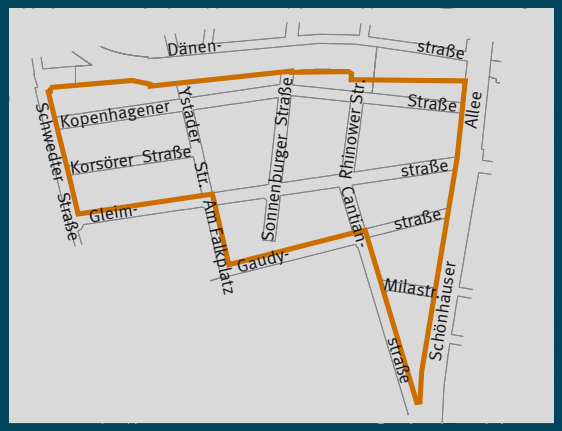
Im Erhaltungsgebiet Humannplatz leben rd. 12.200 Einwohner in ca. 7.300 Wohnungen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 46 ha. Ansprechpartnerin im Bezirksamt Pankow ist Frau Schütz.

Frau Schütz
Tel.: (030) 90295-3331

Falkplatz

Im Erhaltungsgebiet Falkplatz leben rd. 9. 200 Einwohner in ca. 5.400 Wohnungen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 28 ha. Ansprechpartnerin im Bezirksamt Pankow ist Frau Schütz.

Frau Schütz
Tel.: (030) 90295-3331



Ostseestraße/Grellstraße

Im Erhaltungsgebiet Ostseestraße/Grellstraße leben rd. 10.400 Einwohner in ca. 6.200 Wohnungen. Das Gebiet umfasst etwa eine Fläche von 63 ha. Ansprechpartnerin im Bezirksamt Pankow ist Frau Wottge.

Frau Wottge
Tel.: (030) 90295-3442

Arnimplatz

Im Erhaltungsgebiet Arnimplatz leben rd. 14.600 Einwohner in ca. 7.900 Wohnungen. Das Gebiet umfasst eine Fläche von etwa 51 ha. Ansprechpartnerin im Bezirksamt Pankow ist Frau Wottge.

Frau Wottge
Tel.: (030) 90295-3442

Pankow Zentrum

Im Erhaltungsgebiet Pankow Zentrum leben rd. 14.800 Einwohnern in ca. 7.400 Wohnungen. Es umfasst eine Fläche von etwa 121 ha. Ansprechpartnerin im Bezirksamt Pankow ist Frau Schütz.

Frau Schütz Tel.: (030) 90295-3331

Wollankstraße