Herzlich Willkommen zur Informationsveranstaltung

11. Februar 2025

Vertiefende Untersuchung für den Erlass einer Milieuschutzsatzung in zwei Verdachtsgebieten der Mainzer Alt- und Neustadt

LPG

im Auftrag der

Landeshauptstadt Mainz

Begrüßung

Marianne Grosse
Beigeordnete und Leiterin des Dezernats VI
Bauen, Denkmalpflege und Kultur

Ablauf des Abends

1. Einführung zum sozialen Erhaltungsrecht: Möglichkeiten und Grenzen
2. Vorstellung des methodischen Vorgehens und des zeitlichen Ablaufs der vertiefenden Untersuchung
3. Die spätere Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts im Genehmigungsverfahren
4. Nachfragen und Diskussion

Ende der Veranstaltung gegen 20.30 Uhr

Umfrage 1:

1. Wo wohnen Sie?

- Neustadt
- Altstadt-Nord
- Altstadt-Süd
- Anderenorts

2. Warum nehmen Sie heute teil? Ich bin…

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

3. Werden Sie an der Haushaltsbefragung teilnehmen?

- Ja, habe ich bereits
- Ich entscheide mich nach dem heutigen Abend
- Nein, ich wurde nicht angeschrieben
- Nein, ich will das nicht

Webseite: **app.sli.do**
Slido Code: **3466107**

Das soziale Erhaltungsrecht bei der LPG mbH

- **64** vertiefende Untersuchungen von Verdachtsgebieten für zehn Berliner Bezirke und die Städte Freiburg, Heringsdorf, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Mainz, Münster, Potsdam, Stuttgart und Tübingen
- **9** Grobscreenings für fünf Berliner Bezirke und die Städte Leipzig, Mainz, Mannheim und Tübingen
- **30** Nachuntersuchungen für soziale Erhaltungsgebiete in Berlin und Köln
- Evaluation Milieuschutz 2023/24 und Erstellung Baukostenliste Aufzüge 2025 im Auftrag der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Soziale Erhaltungsrecht: Möglichkeiten und Grenzen

Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB Absatz 1 BauGB

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

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

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

Warum die Zusammensetzung der Bevölkerung sichern?

- **einseitige Bevölkerungszusammensetzung vermeiden**
- **Vermeidung von sozialen bzw. städtebaulichen Folgekosten**
- **Sicherung bereits getätigter Investitionen in die Infrastruktur**
- langzeitliche Stabilität
- funktionierende Nachbarschaften
- beständige Quartiere
- Reduzierung von Anpassungen der öffentlichen Infrastruktur
- Vermeidung von (Fehl-)Investitionen

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

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

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

Soziale Erhaltungsgebiete nach Städten

Stadt	festgesetzt	in Vorbereitung
Berlin	82	4
Frankfurt am Main	15	0
Freiburg im Breisgau	3	0
Hamburg	16	0
Karlsruhe	1	0
Köln	4	0
Leipzig	8	1
Mainz	0	2
Mannheim	1	3
München	23	0
Münster	1	0
Potsdam	2	0
Stuttgart	4	0
Tübingen	0	1
Summe	**160**	**12**

Genehmigungen gemäß § 172 Absatz 4 BauGB

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

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

- **Was wirtschaftlich zumutbar ist, darf auch von Eigentümer:innen verlangt werden!**

Eingriff und Einfluss auf das Eigentum

- Genehmigungsvorbehalt konkretisiert die **Sozialpflichtigkeit des Eigentums**
- **präventives Verbot mit Erlaubnisvorbehalt**
- Grundrechtlich geschützte Vermögensposition bleibt unberührt
- Eigentümer können ihr Eigentum weiter in der Art und Weise nutzen, wie sie das vor dem Erlass der Erhaltungssatzung getan haben

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

Soziales Erhaltungsrecht: Grenzen

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

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

Soziales Erhaltungsrecht: Möglichkeiten

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

Mögliche Versagung von Maßnahmen

- Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen
- Grundrissänderungen
- Anbau/Vergrößerung eines Balkons
- Errichtung/Anbau eines zweiten Balkons
- Anbau eines (kostenintensiven) Aufzugs
- Einbau eines zweiten Bades oder Toilette
- Begrenzung energetischer Maßnahmen auf die Mindestanforderungen des GEG
- Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe
- Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Städtebauliche Gründe

- umfangreiche Aufwertungspotenziale
- feststellbare Aufwertungsprozesse und hoher Aufwertungsdruck
- Gefahr der Verdrängung von Teilen der Gebietsbevölkerung
- Ausstattung mit Infrastrukturangeboten ist weitgehend kongruent mit der Bevölkerungszusammensetzung

➢ **negative städtebauliche Folgen werden befürchtet**

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

Städtebauliche Gründe: Verdrängungsgefahr besteht für

- Transferleistungsbezieher:innen
- Haushalte unterhalb oder an der Armutsgrenze
- Haushalte mit hoher Mietbelastung
- Haushalte mit langer Wohndauer
- Familien/Alleinerziehende mit Kindern
- „Mittelschicht“ trotz vermeintlich guter Einkommen

Negative städtebauliche Folgen

- Verlust eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Haushaltsformen und Bevölkerungsgruppen
- Verlust der Funktion des Mietwohnungsquartiers
- Veränderung des Wohnungsschlüssels
- Verlust der nachfragegerechten Belegung des Wohnraumangebots
- Veränderung der Nachfrage und Auslastung von Infrastrukturen
- Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen
- Verlust von sozialen und informellen Netzwerken
- Verlust nachbarschaftlicher Stabilität

Räumliche Abgrenzung des Gebiets

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

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

Wann wirkt das soziale Erhaltungsrecht?

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

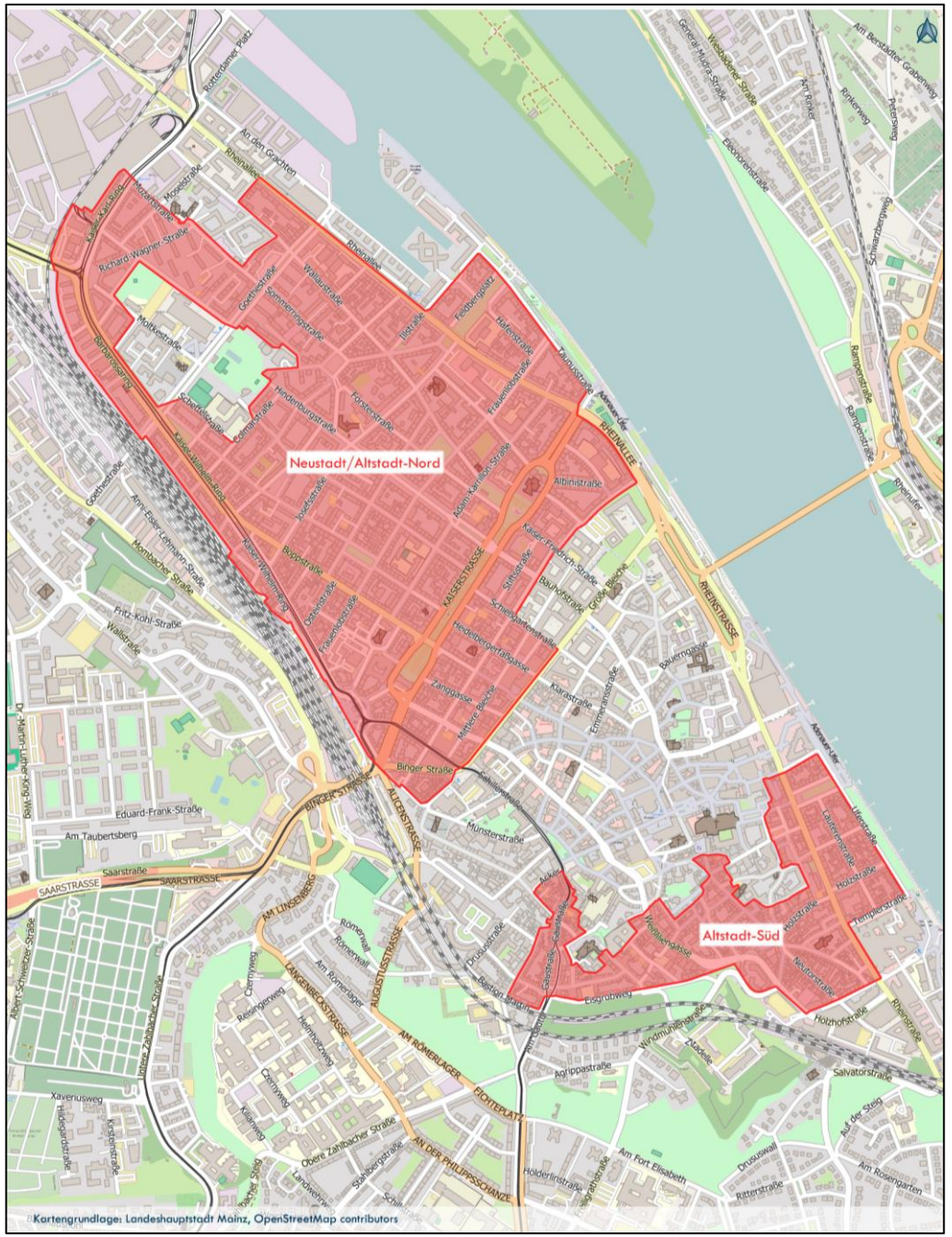
➢ **Engagement und Kooperation von Bewohner:innen, Eigentümer:innen, Mieterberatung und Verwaltung erforderlich**

Methodisches Vorgehen und zeitlicher Ablauf der vertiefenden Untersuchung

Rückblick: Was bisher geschah

- Durchführung eines **Grobscreenings** im Jahr 2023/24:
  - **Sekundärdatenanalyse**
  - **Primärerhebungen** wie Ortsbegehung
  - erste Einschätzung zur möglichen **Steuerungswirkung** des sozialen Erhaltungsrechts

➢ **Identifizierung** von zwei Verdachtsgebieten, die für eine soziale Erhaltungssatzung in Frage kommen



Quelle: LPG mbH; eigene Darstellung

Untersuchungsaufbau - Analysebausteine

Sekundärdaten-analyse

Haushaltsbefragung

Expert:innen-gespräche

Infrastruktur -analyse

Ortsbegehung

Sekundärdatenanalyse

- Fortschreibung Daten aus dem Grobscreening
- Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Bevölkerung	Bauen und Wohnungsmarkt
Stand der Einwohner:innen	Angebotsmieten
Altersgruppen	Bauanträge
Herkunft	Baufertigstellungen
Haushalte	Geförderter und belegungsgebundener Wohnungsbestand
Beteiligung am Erwerbsleben	Kaufpreise Eigentumswohnungen
Bevölkerungsbewegungen	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Infrastrukturanalyse

Fragestellungen

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

Quellen

- Planwerke wie Kita- und Schulentwicklungsplan
- zielgruppenspezifische Einrichtungen und Angebote
- Expert:innen-Gespräche, z. B. QM-Team
- Haushaltsbefragung

Haushaltsbefragung - Rahmen

- 10.000 Fragebögen mit persönlichem Anschreiben verschickt
- zufällige Auswahl der Haushalte
- Teilnahme schriftlich oder online mit Zugangscode
- Teilnahme ist freiwillig und kostenlos
- Rechtliche Grundlagen:
  Landesdatenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LDSG RLP) und der DSGVO
- anonymisierte Rücksendung - keine Rückverfolgung möglich!
- Daten werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss fachgerecht vernichtet.

➢ **Rücksendung bitte bis zum 16. Februar 2025**

Haushaltsbefragung - Methodik

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

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

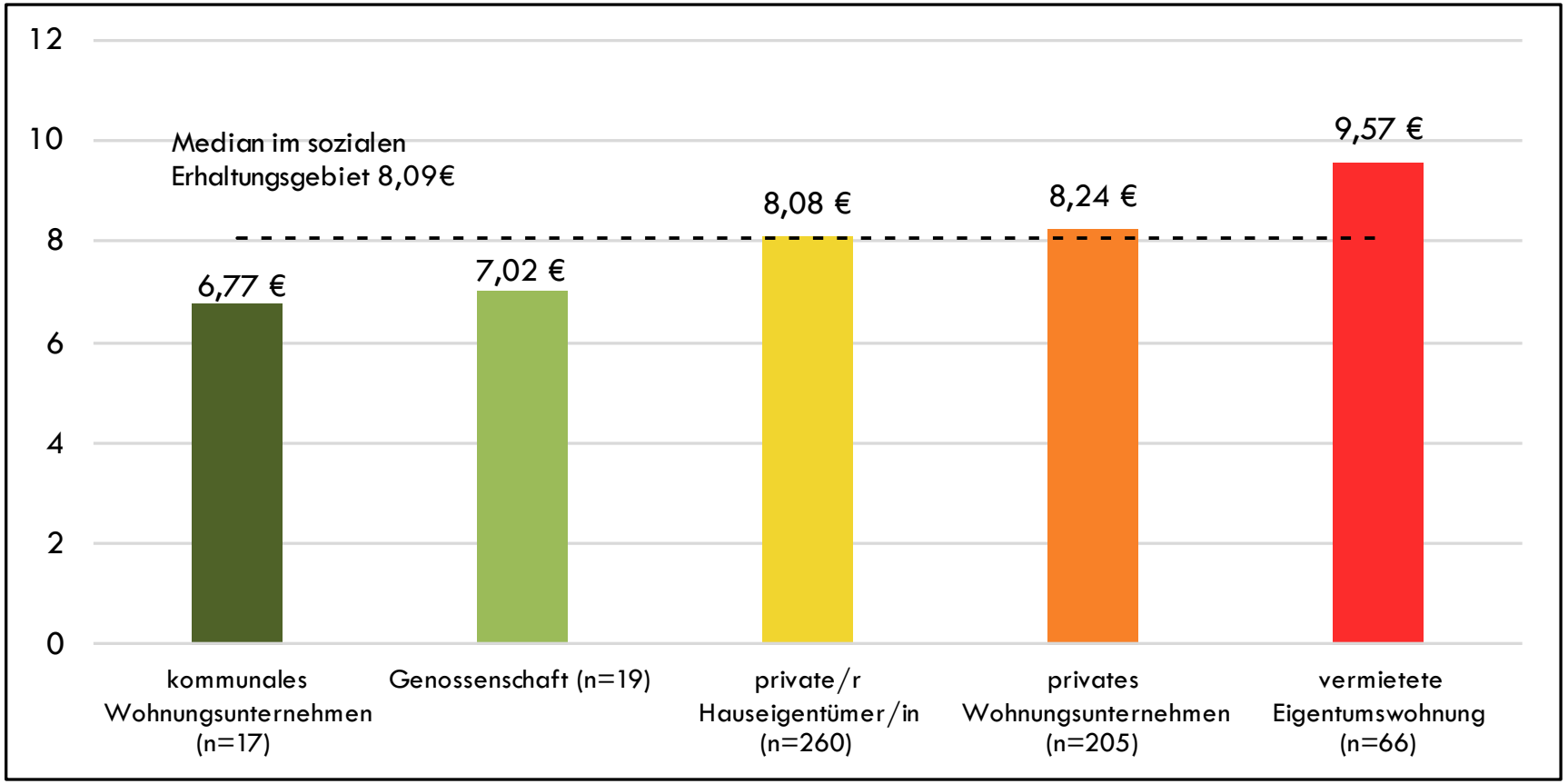
Haushaltsbefragung - Wohnung

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

➢ Potenzial zur Ausstattungsverbesserung abschätzen und Aufwertungsdynamik feststellen

Beispielauswertung

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



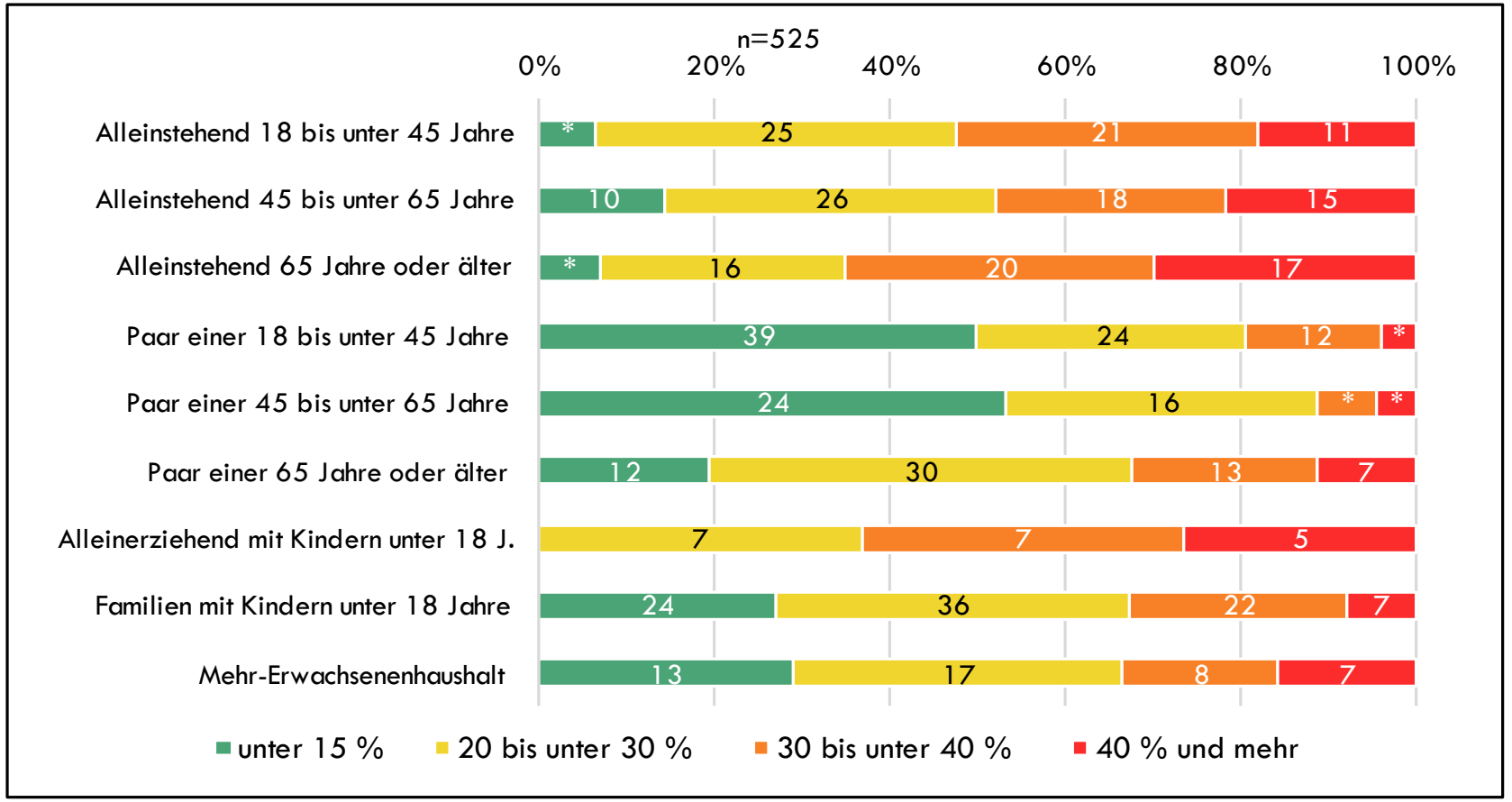
Quelle: LPG mbH, Nachuntersuchung im sozialen Erhaltungsgebiet Tempelhof, Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, 2024

Haushaltsbefragung - Haushalt

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

Beispielauswertung

Warmmietbelastung nach Haushaltstyp in % des Netto-Haushaltseinkommens



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

Expert:innen-Gespräche

Leitfadengestützte Interviews vsl. mit:

- Quartiersmanagement Soziale Stadt MZ-Neustadt
- Ansprechpartner:in der Sozialraumanalyse

- Qualifizierung der Daten aus der Haushaltsbefragung, abrundende Gesamteinschätzung
- Informationen zur Wohnbevölkerung und den Gebieten: Bedarfe, Nutzung von Einrichtungen, informelle Netzwerke, Entwicklungen

Untersuchungsaufbau - Analyse

Aufwertungspotenzial

Aufwertungsdruck

Verdrängungspotenzial

Gebietsabgrenzung

Genehmigungskriterien

Weiteres Verfahren

- nach dem Ende des Befragungszeitraums:
  - Eingabe und Auswertung der Fragebögen
  - Auswertung Analysebausteine
- Vorstellung der Ergebnisse im Bau- und Sanierungsausschuss

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

Umfrage 2: Vorträge und Verständnis

Webseite: **app.sli.do**
Slido Code: **2892322**

1. Wie haben Ihnen die Vorträge gefallen?

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

2. Ist das vorgestellte Vorgehen verständlich und nachvollziehbar?

- Ja
- Nein
- Weiß nicht

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

- Ja, voll und ganz
- Ja, teilweise
- Nein

Die spätere Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts im Genehmigungsverfahren

Nachfragen und Diskussion

Welche Entwicklungen nehmen Sie wahr?

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

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

Schlusswort und Ausblick

Feedbackbogen der Landeshauptstadt Mainz

Gemeinsam Mainz gestalten.

- Geben Sie uns gerne digital Feedback zu der Veranstaltung.
- Wir wollen die Bürgerbeteiligung in Mainz stets für Sie optimieren

- **Feedbackbogen** liegt aus
- Ausfüllen auch **digital** möglich

Geben Sie uns alternativ gerne digital Ihr Feedback

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Landesweite Planungsgesellschaft mbH

LPG-Team: Roland Schröder, Sören Drescher, Oliver Frühauf, Hannes Kranhold

Adresse: Gaudystraße 12
10437 Berlin

Telefon: 030-816 16 03 93 | 030-816 16 03 94

E-Mail: office@lpgmbh.de

Webseite: www.lpgmbh.de