



**Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung  
Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
V. Wahlperiode**

---

**Drucksache: DS/0571/V**

Ursprung: Vorlage zur Kenntnisnahme  
Initiator: Abt. Bauen, Planen und Facility Management,  
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium		Erledigungsart
13.12.2017	BVV	BVV-015/V	mit Abschlussbericht zur Kenntnis genommen

## Beschluss

**Betr.:** Änderung der sozialen Erhaltungsverordnung "Südliche Friedrichstadt" gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und Umbenennung in "Kreuzberg-Nord"

### Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

Friedrichshain-Kreuzberg, den 14.12.2017 stellv. Vorsteherin Frau Sommer-Wetter, Regine  
(Antragsteller/in, Fragesteller/in bzw. Berichterstatter/in)

---

Vorlage - zur Kenntnisnahme –  
über die

**Änderung der sozialen Erhaltungsverordnung „Südliche Friedrichstadt“ gem.  
§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und Umbe-  
nennung in „Kreuzberg-Nord“**

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung vom 28.11.2017 beschlossen:

Die Änderung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Südliche Friedrichstadt“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (Anlage 1 mit 1 Karte) und Umbenennung in „Kreuzberg-Nord“ sowie die Anwendung der Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung im Erhaltungsgebiet Südliche Friedrichstadt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Anlage 2)

A). Begründung

Die Begründung für den Erlass der Erhaltungsverordnung ist der Anlage 3 zu entnehmen.

B). Rechtsgrundlagen:

§15 BezVG

C). Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

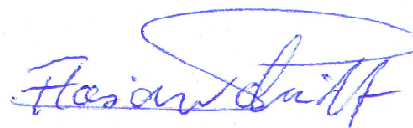
b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

keine

Berlin, den 28.11.2017

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Herrmann', with a long horizontal line extending to the right.

Herrmann  
Bezirksbürgermeisterin

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Schmidt', with a large, stylized loop at the top.

Schmidt  
Bezirksstadtrat

## Anlage 1

### **Verordnung**

gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs

zur Änderung der Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Südliche Friedrichstadt“ (neue Benennung „Kreuzberg-Nord“) im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, vom 16.06.2017, GVBl. für Berlin 2017, Seite 310

vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017

Aufgrund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2015 (GVBl. S. 283), wird verordnet:

#### **§ 1**

#### **Änderung des Geltungsbereichs und der Benennung**

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Südliche Friedrichstadt“ wird geändert und es erfolgt eine Umbenennung in Erhaltungsgebiet „Kreuzberg-Nord“. Die Verordnung gilt für das gemäß der Karte im Anhang eingegrenzte Gebiet. Die Innenkante der durchgezogenen Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte im Anhang, die das Gebiet „Kreuzberg-Nord“ gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ausweist, ist Bestandteil dieser Verordnung.

#### **§ 2**

#### **Zuständigkeit**

Die Durchführung der Verordnung obliegt dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.

#### **§ 3**

#### **Verletzung von Vorschriften**

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des BauGB bezeichnet sind,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im AGBauGB enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 BauGB und gemäß § 32 Absatz 2 AGBauGB unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, .....

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

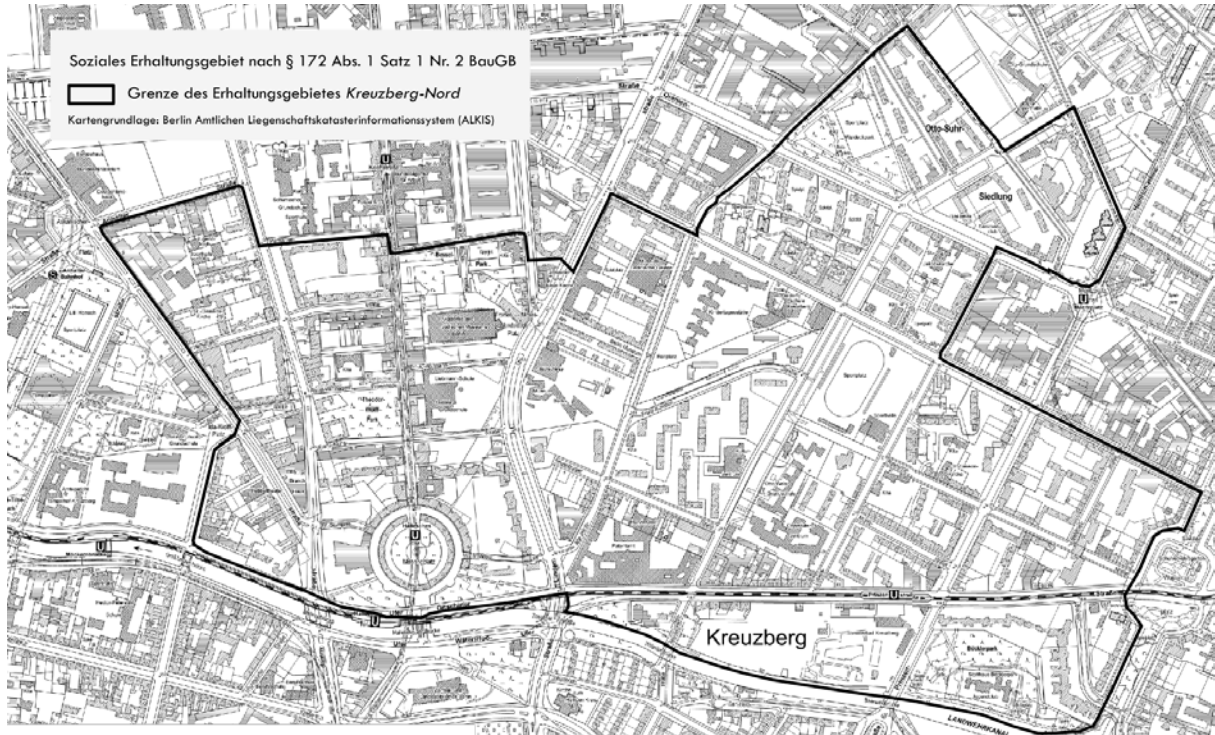
Herrmann  
Bezirksbürgermeisterin

Schmidt  
Bezirksstadtrat für Bauen, Planen  
und Facility Management

Anlage (1 Karte)

## Anhang 1: Karte des sozialen Erhaltungsgebietes „Kreuzberg-Nord“

Zu §1 der Verordnung zur Änderung der Erhaltungsverordnung gemäß 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB für das Gebiet „Kreuzberg-Nord“ im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg.



**Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung für das Erhaltungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg**

Für das Gebiet „Südliche Friedrichstadt“ werden die Kriterien, die gleichermaßen für Maßnahmen in bewohnten wie auch in leerstehenden Wohneinheiten gelten, für die Umsetzung der Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB wie folgt gefasst:

1. Für insbesondere folgende erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtige Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen Grundausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung wird eine auflagenfreie Genehmigung erteilt:
  - 1.1. Ersteinbau einer Sammelheizung (inklusive Warmwasserversorgung)
  - 1.2. Ersteinbau eines Bades mit folgenden Grundausstattungsmerkmalen: ein WC, ein Handwaschbecken in Einzelausführung, eine Einbaubadewanne ODER Dusche, Wand- und Bodenverfließung
  - 1.3. Grundausstattung mit Sanitär-, Frischwasser-, Abwasser- sowie Elektroinstallationen
  - 1.4. Kabelfernseh- und Gegensprechanlagen (Audio)
  - 1.5. Erneuerung bestehender einfach verglaster Fenster als Doppel- oder Isolierglasfenster (zweifach verglast) mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) in Anlehnung an die jeweils geltende Energieeinsparverordnung (EnEV)
  - 1.6. Energetische Nachrüstungsspflichten nach den Rechtsvorschriften der jeweils geltenden Energieeinsparverordnung (derzeit EnEV 2014, § 10):
    - Erneuerung einer bestehenden Heizungsanlage (Einbau vor dem 1. 1.1985)
    - Dämmung der Warmwasser- und Heizungsverleitungen.
  
2. Für insbesondere folgende bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Maßnahmen wird gegenüber dem Fachbereich Bauaufsicht erhaltungsrechtlich eine auflagenfreie Zustimmung erteilt:
  - 2.1. Schaffung neuen Wohnraumes wie z.B. Dachgeschossausbau, Neubau
  - 2.2. Umwidmung von Gewerbeeinheiten in Wohnraum
  - 2.3. Im Regelfall jegliche sonstige Nutzungsänderung mit Ausnahme der Ziffer 3.2. (z.B. Umnutzung Gewerbe in anderes Gewerbe)
  - 2.4. Anbau von Aufzügen, die ausschließlich der Erschließung von neuem Wohnraum dienen, insbesondere in einem Neubau oder dem Ausbau eines Dachgeschosses

Ausnahme zu Ziffer 2.1. und 2.2.: Zusammenlegung von neu entstehendem oder umgewidmetem Wohnraum mit bereits vorhandenem Wohnraum (siehe Ziffer 4.2.)

3. Für insbesondere folgende genehmigungspflichtige Maßnahmen, die über den Standard gemäß Ziffer 1 hinausgehen und die nicht gem. Ziffer 4 zu versagen sind oder eine Nutzungsänderung darstellen, kann nur unter folgenden Voraussetzungen eine erhaltungsrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung erteilt werden:
  - 3.1. Maßnahmen zur Energieeinsparung (soweit nicht bereits nach Ziffer 1.6. zu genehmigen), wenn die Änderung der baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen dient, die die EnEV in ihrer bei Antragstellung gültigen Fassung an bestehende Gebäude und Anlagen stellt. Für diese Prüfung ist dem Bezirksamt der vollständig ausgefüllte „Maßnahmenplan zur energetischen Gebäudesanierung“ (Anlage zu diesen Prüfkriterien) vorzulegen.
  - 3.2. Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe oder Ferienwohnungsnutzung  
Dieser kann erhaltungsrechtlich zugestimmt werden, wenn es sich um unbelebte, tatsächlich und rechtlich leerstehende Wohneinheiten im Souterrain handelt.  
  
In Straßen mit sehr hoher Lärmbelastung durch Straßenverkehr gemäß Ausweisung im Berliner Mietspiegel kann einer Nutzungsänderung in begründeten Fällen auch für Wohnungen im Erdgeschoss der Vorderhäuser zugestimmt werden.
  - 3.3. Grundrissänderungen, die nachweislich zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung gem. Ziffer 1.2 dienen (Ersteinbau eines Bades)
  - 3.4. Anbau von Erstbalkonen, -terrassen, -loggien, -wintergärten mit einer Grundfläche bis einschließlich 4 m<sup>2</sup>. Eine Versagung kommt in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwändig oder aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die in dem Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung darstellt.
  - 3.5. Anbau von Aufzügen zur Erschließung von vorhandenem Wohnraum bei Gebäuden mit mehr als vier oberirdischen Geschossen. Dieser ist grundsätzlich zu genehmigen. Eine Versagung kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Maßnahme besonders kostenaufwändig oder aufgrund ihrer Vorbildwirkung geeignet ist, eine Entwicklung in Gang zu setzen, die tendenziell eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die in dem Erhaltungsgebiet vorhandene Wohnbevölkerung nach sich zieht.
4. Für insbesondere folgende genehmigungspflichtige Maßnahmen, die den zeitgemäßen durchschnittlichen Ausstattungsstandard wesentlich überschreiten oder eine Nutzungsänderung darstellen, wird keine erhaltungsrechtliche Genehmigung bzw. Zustimmung erteilt:
  - 4.1. Grundrissänderungen, die eine Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche zur Folge haben (mit Ausnahme von Ziffer 3.4)
  - 4.2. Wohnungszusammenlegungen sowie Wohnungsteilungen
  - 4.3. Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (z.B. DG-Maisonette, Zusammenlegung bestehender Wohneinheiten mit bisherigen Gewerbeeinheiten)



- 4.4. Anbau von Erstbalkonen, -terrassen, -loggien, -wintergärten mit mehr als 4 m<sup>2</sup> Grundfläche und Anbau von Zweitbalkonen
- 4.5. Einbauküchen
- 4.6. Einbau von zweiten WCs, Doppelhandwaschbecken, sowie Einbau von Badewanne UND Dusche getrennt voneinander
- 4.7. Fußbodenheizung
- 4.8. Videogegensprechanlage
- 4.9. Kamin

## Begründung

### **Begründung für die Änderung der sozialen Erhaltungsverordnung „Südliche Friedrichstadt“ und die Umbenennung in „Kreuzberg-Nord“**

#### **1. Allgemeines**

Mit Hilfe der Verordnung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im festzusetzenden Erhaltungsgebiet „Kreuzberg-Nord“ erhalten und die weitere 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, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Grundlage für die Änderung der Verordnung bildet die im Jahr 2017 im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von der LPG Landesweiten Planungsgesellschaft mbH erstellte vertiefende Untersuchung einschließlich Sozialstudie zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass sozialer Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Prognoseraum Kreuzberg-Nord. Das vorhergehende Grobscreening im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg aus dem Jahr 2017 bewertete alle vier Planungsräume im Prognoseraum bereits als „sehr auffällig“ in Hinblick auf Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse.<sup>1</sup>

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, Verdrängungsgefahr sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen – im zukünftigen Erhaltungsgebiet „Kreuzberg-Nord“ vorliegen. Für das im festzusetzenden Erhaltungsgebiet liegende, bereits bestehende soziale Erhaltungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ werden die Grenzen gemäß den vorliegenden Untersuchungsergebnissen geändert. Dies zieht eine Änderung der Erhaltungsverordnung vom 06.06.2017, (GVBl. Berlin, Seite 310) nach sich.

#### **2. Ausgangslage**

Das festzusetzende Erhaltungsgebiet „Kreuzberg-Nord“ ist vor allem durch Wohngebäude geprägt, die in der Zeit nach 1945 errichtet wurden. Im Gebiet ist im Zweiten Weltkrieg die Baustruktur fast vollständig zerstört oder beschädigt worden, mit der Folge, dass die unterschiedlichen Planungsphasen und städtebaulichen Leitbilder von 1945 bis 1990 gut sichtbar

---

<sup>1</sup> asum GmbH, Grobscreening Friedrichshain-Kreuzberg, 2017

sind. Stadtbildprägend hervorzuheben sind die Wohnbausiedlungen „Otto-Suhr-Siedlung“, „Spring-Projekt“, „Mehringplatz“ und Geschosswohnbauten entlang der Wassertorstraße. Auch Gebäude der Internationalen Bauausstellung IBA 1987 kennzeichnen das Gebiet. Privatwirtschaftliche große Wohnungsunternehmen haben gut die Hälfte der Wohngebäude in ihrem Eigentum, auf kommunale Wohnungsunternehmen entfällt ein Drittel der Wohnungen. Eine Vielzahl der Gebäude ist im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus der 1970er/1980er Jahre errichtet worden. Die Zahl der belegungsgebundenen Wohnungen ist jedoch durch das Auslaufen oder die Ablösung der Bindungen stark rückläufig (im gesamten Prognose- raum Abnahme um 20 % seit 2008) und eine weitere Reduzierung wird erfolgen.

Das Wohnungsangebot und die ehemalige Randlage in West-Berlin haben einen Wohn- standort für spezifische Bevölkerungsgruppen geschaffen, der unter den derzeitigen woh- nungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen bedroht ist und mit negativen städtebaulichen Folgen für den Bezirk und die Gesamtstadt verbunden ist. Die Wohnquartiere weisen pass- genaue Standortqualitäten für die ansässigen Haushalte auf. Große Teile des Gebietes be- finden sich in den beiden Quartiersmanagementgebieten Mehringplatz (seit 2005) und Was- sertorplatz (seit 2005, Erweiterung 2015), in dessen Rahmen Mittel der Städtebauförderung für den Aufbau und die Stärkung von Netzwerk- und Beteiligungsstrukturen, die Entwicklung des öffentlichen Raums und des Wohnumfeldes, die Anpassung der lokalen sozialen Infra- strukturen und die Stabilisierung von nachbarschaftlichem Zusammenleben eingesetzt wer- den, um gesellschaftliche Benachteiligung zu kompensieren. Die Mittelverwendung orientiert sich dabei sehr stark an den Bedarfen der aktuell ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner sowie lokalen Akteuren und schafft Möglichkeiten zur Teilhabe und Mitwirkung an der Ent- wicklung des eigenen Stadtteils.

Im Gebiet leben aktuell 27.977 Personen in 13.414 Wohneinheiten (Stand 31.12.2016). Dies entspricht einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen. Die Bevölkerung ist einerseits durch einen hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren gekenn- zeichnet (21%, zum Vergleich Bezirk: 15,2 %) und zeichnet sich andererseits durch einen hohen Anteil an Personen über 65 Jahren aus (13,6 %, Bezirk 10,1 %). Mit 69,4 % hat ein hoher Anteil der Bevölkerung im Gebiet einen Migrationshintergrund oder keinen deutschen Pass (Vergleichswert Berlin 31 %, Bezirk 41 %). Dabei ist der Anteil unter 18-jähriger mit Migrationshintergrund an dieser Altersgruppe mit ca. 90 % besonders hoch. Auch der Anteil 65-Jähriger und älterer mit Migrationshintergrund ist mit knapp 40% an dieser Altersgruppe vergleichsweise hoch<sup>2</sup>. Beides sind besonders von Verdrängung gefährdete Bevölkerungs- gruppen, die zudem auf die Infrastruktur und Nachbarschaft im Gebiet besonders angewie- sen sind. Der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im festzusetzenden sozia- len Erhaltungsgebiet deutet auf einen in der Vergangenheit offenen Wohnungsmarkt hin, der zu passgenauen Infrastrukturen für genau diese Bevölkerungsgruppen geführt hat.

Aufgrund der im vereinigten Berlin sehr zentralen Lage, der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und durch den angespannten Berliner Mietwohnungsmarkt hat „Kreuzberg-Nord“ als Wohnstandort an Attraktivität sehr stark gewonnen. Das Interesse an Investoren an diesem Wohnstandort ist massiv gestiegen, was sich u. a. an steigenden Um- wandlungszahlen, Kaufpreisen und der Mietentwicklung zeigt.

---

<sup>2</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister, Stand 31.12.2016

### 3. Aufwertungspotenzial

Im festzusetzenden sozialen Erhaltungsgebiet wird ein geringes Potenzial zur nachholenden Sanierung zur Anpassung an den allgemein üblichen zeitgemäßen Standard gemäß Berliner Mietspiegel festgestellt. Nur noch rund 1 % der Wohnungen ist mit einer Ofenheizung oder einem Badeofen ausgestattet. Zum gebietstypischen Ausstattungsstandard zählen Erstbalkone (90 %), geflieste Bäder mit Badewanne oder Dusche, eine zentrale Heizungsversorgung (90 %) und Aufzüge (77 %). Auch eine Einbauküche gehört bei etwas mehr als der Hälfte der Haushalte zum Wohnstandard. Für die Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie den Einbau einer Fußbodenheizung, eines Gäste-WCs oder den Anbau von Zweitbalkonen besteht ein großes Potenzial, sofern dies bauordnungsrechtlich zulässig ist. Diese Sondermerkmale wirken sich stark wohnwerterhöhend aus und sind daher v. a. für die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen verstärktes Ziel von Investitionen.

Hohe Aufwertungsspielräume ergeben sich insbesondere hinsichtlich aller energieeinsparender Merkmale. Etwa 80 % der Gebäude sind nicht mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und knapp ein Drittel der Gebäude verfügen über Einfachverglasung. Auch die weiteren energetischen Ausstattungsmerkmale wie moderne, energiesparende Heizungsanlagen und gedämmte Dächer oder Kellerdecken bieten hohe Aufwertungspotenziale. Die Analyse zeigt, dass (energetische) Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren und dabei insbesondere in den letzten drei Jahren stark zugenommen haben. Knapp ein Drittel der Haushalte war von Modernisierungsmaßnahmen betroffen oder diese sind angekündigt worden, bei gut der Hälfte der durchgeführten Maßnahmen handelte es sich um energetische Modernisierungen. Insbesondere bei diesen Maßnahmen sind deutliche Unterschiede bezüglich Investitions- und Umlagekosten zwischen unterschiedlichen Eigentumsformen festzustellen: Die energetische Modernisierung von Wohngebäuden zog im kommunalen Wohnungsbestand eine deutlich geringere Mieterhöhung nach sich als im privatwirtschaftlichen Wohnungsbestand.<sup>3</sup> Die Haushaltsbefragung bestätigt, dass sich die Miete nach einer Modernisierung stärker erhöht hat als ohne Modernisierung. Dieser Umstand schafft einen zusätzlichen Modernisierungsanreiz für die Eigentümer von Wohngebäuden.

Für Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen bietet der Wohnungsbestand durch die starke Dominanz kleiner Wohnungen mit 1-2 Zimmern (73 % des Wohnungsbestandes) deutliche Aufwertungspotenziale, die sich auf die Zusammensetzung der Bevölkerung unmittelbar auswirken würden. Auch wenn mit Blick auf die relativ großen Haushalte im Gebiet größere familiengerechtere Wohnungen im Prinzip wünschenswert sind, führen privatfinanzierte Modernisierungsmaßnahmen dieser Art eher zur mietzinserhöhenden Vermarktung von Wohnraum oder auch zur Schaffung luxuriöser Wohnformen, die über die Belastungsgrenze der ortsansässigen Bevölkerung hinaus gehen.

Die Eigentümerstruktur im festzusetzenden Erhaltungsgebiet ist heterogen, allerdings überwiegt der Anteil an privatwirtschaftlichen Eigentumsformen (56 %). Ein großes privates Wohnungsunternehmen besitzt mit den Beständen der ehemals kommunalen GSW einen hohen Anteil der Wohnungsbestände. Etwa ein Drittel des Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen. Private Einzeleigentümer von Wohngebäuden und Wohneigentümergeinschaften besitzen jeweils 6 % der Bestände. Die Steuerungswirkung der Kommune auf den Wohngebäudebestand im Gebiet ist daher gering. Insbesondere große privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen versuchen auf angespannten

---

<sup>3</sup> vgl. hierzu u.a. B. Leiß, Die Wut ist groß in: Berliner Mietermagazin, 10/2017, S. 19.

Wohnungsmärkten Wertsteigerungspotenziale auszuschöpfen. Die Analyse zeigt, dass bauliche Aufwertungspotenziale im Gebiet festgestellt werden. Die sich bereits jetzt abzeichnende Nutzung dieser Potenziale kann sich stark auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im festzusetzenden sozialen Erhaltungsgebiet „Kreuzberg-Nord“ auswirken.

Das Umwandlungspotenzial von Miet- in Eigentumswohnungen ist ein weiterer Indikator für Aufwertungsspielräume. Mit Wohnungsumwandlungen gehen zudem häufig bauliche Maßnahmen einher, die zur Erhöhung des Wohnwertes, aber auch zu Mietsteigerungen und ggf. Eigenbedarfskündigungen führen. Im festzusetzenden sozialen Erhaltungsgebiet sind bisher nur rund 6 % der Wohnungen in Wohnungseigentum aufgeteilt, was in Anbetracht der aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen ein sehr hohes Potenzial beschreibt. Weitere Auswirkungen auf die Zusammensetzung der gegenwärtig ansässigen Bevölkerung sind durch ein Ausschöpfen der Umwandlungspotenziale zu erwarten.

#### **4. Aufwertungsdruck**

Der berlinweit hohe Nachfragedruck nach Wohnraum und damit verbundener Wertsteigerungspotenziale führt seit einigen Jahren dazu, dass neben den bisher favorisierten Gründerzeitvierteln auch Wohngebiete mit Nachkriegsbauten und sozialen Problemlagen vom Aufwertungsdruck erfasst werden. So auch im festzusetzenden Gebiet „Kreuzberg-Nord“. Ablesen lässt sich der Aufwertungsdruck an stark steigenden Mieten bei Neuvermietungen, Aufwertungsmaßnahmen sowie steigenden Umwandlungszahlen. Im festzusetzenden Erhaltungsgebiet erhöht die zentrumsnahe Lage verbunden mit der sehr guten verkehrlichen Infrastrukturanbindung die Attraktivität und Nachfrage für Zuziehende und Investoren. Der hohe Anteil an privatwirtschaftlichen Wohnungseigentümern mit ihren Renditeerwartungen verstärkt den Aufwertungsdruck im festzusetzenden Erhaltungsgebiet. Die Nettokaltmiete bei privaten Immobiliengesellschaften liegt schon jetzt deutlich höher als bei den kommunalen Gesellschaften. Die Erfahrungen im berlinweiten Agieren dieser Unternehmen zeigen, dass Mieterhöhungsspielräume intensiv genutzt werden<sup>4</sup> und somit von weiteren Mietsteigerungen auszugehen ist. Erhöhungen können u. a. durch kostenintensive und umlagefähige energetische Modernisierungsmaßnahmen und die oben beschriebenen Aufwertungspotenziale über den allgemein üblichen Standard hinaus umgesetzt werden. Darüber hinaus sind Mietsteigerungen in den Wohnungsbeständen des sozialen Wohnungsbaus zu erwarten, die vom Wegfall der Anschlussförderung betroffen sind.

Deutlich höher als der Gebietsdurchschnitt ist die Nettokaltmiete in vermieteten Eigentumswohnungen, so dass weitere Umwandlungsaktivitäten von Miet- in Eigentumswohnungen auch hier zu einer Erhöhung über die Belastungsgrenze der derzeit ansässigen Bevölkerung führen können. Zusammengefasst zeigen diese Entwicklungen im festzusetzenden Gebiet eine für die sozialverträgliche Wohnraumversorgung abträgliche Praxis, die durch eine soziale Erhaltungsverordnung eingedämmt werden kann.

Das gegenwärtige Mietniveau im Wohnungsbestand zeigt, dass im Gebiet noch ein vergleichsweise hoher Anteil an preiswerten Wohnungen mit einer Netto-Kaltmiete von unter 6,00 Euro/qm (rund 30%) vorhanden ist. Das Gebiet trägt daher in besonderem Maße zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte bei. Das niedrige Mietniveau deutet jedoch

---

<sup>4</sup> U. a. R. Wild: Mietererhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung. Empirische Kurzstudie des Berliner Mietervereins über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand, Berlin 2017 sowie B. Leiß, Die Wut ist groß in: Berliner Mietermagazin, 10/2017, S. 19.

auch auf große Mietsteigerungspotenziale hin, die insbesondere in den letzten Jahren verstärkt genutzt werden: Im zeitlichen Verlauf wird gemäß Einzugsjahr in die Wohnung sehr deutlich, dass der Anteil preisgünstiger Wohnungen stark zurückgeht, wohingegen das obere Mietpreissegment einen signifikanten Aufwuchs erfährt und Netto-Kaltmieten von bis zu 14 Euro/qm realisiert werden können. Rund 20 % der Haushalte, die seit dem Jahr 2012 in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Netto-Kaltmiete von über 10 Euro/qm, demgegenüber trifft dies nur auf 1 % der Haushalte zu, die vor dem Jahr 2012 in ihre Wohnung gezogen sind. Diese Veränderung lässt sich ebenfalls mit der Entwicklung der Angebotsmietpreise abbilden: Seit dem Jahr 2008 hat sich die Netto-Kaltmiete in den Planungsräumen Mehringplatz und Moritzplatz – in denen sich der überwiegende Teil des zukünftigen sozialen Erhaltungsgebietes „Kreuzberg Nord“ befindet – zusammengenommen auf über 11,00 Euro/qm (Median) verdoppelt.

Parallel dazu zeigt auch die Anzahl der Bauanträge eine kontinuierliche bauliche Aktivität im Gebiet, mit einer ansteigenden Tendenz seit dem Jahr 2016. Neben Dachgeschossausbauten, dem Neubau und der Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe, sind Balkon- und Aufzugsanbauten zu registrieren. Teilräumlich ist eine verstärkte Aktivität für Baumaßnahmen zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden auffällig, so beispielweise in der Otto-Suhr-Siedlung.

Die festgestellten großen Umwandlungspotenziale sind in den vergangenen Jahren verstärkt genutzt worden. In den Planungsräumen Mehringplatz und Moritzplatz ist ein sprunghafter Anstieg bei den Wohnungsumwandlungen zum Jahr 2016 zu erkennen. Davon sind verschiedene Baualterklassen betroffen. Das Gebiet ist in Kombination mit dem Mietniveau und der Lagegunst sehr attraktiv für Wohnungsumwandlungen, was die Umwandlungsquote von 12,3 % seit dem Jahr 2010 belegt. Von einer weiteren Steigerung mit Folgen für die Zusammensetzung der ansässigen Bevölkerung ist ohne die Möglichkeit der Versagung auszugehen, da Vermarktungsmöglichkeiten und Nachfrage nach Eigentumswohnungen gut sind.

## **5. Verdrängungsgefahr**

Das zukünftige soziale Erhaltungsgebiet „Kreuzberg-Nord“ ist durch einen im Bezirksvergleich erhöhten Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie Menschen im Alter von über 65 Jahren gekennzeichnet. Diese Bevölkerungsgruppen sind in besonderem Maße auf wohnortnahe Infrastrukturen und auf soziale und medizinische Betreuungsleistungen angewiesen. Rund 40 % der Haushalte wohnen bereits seit über 15 Jahren im Gebiet. Dies ist ein Indikator für ein stabiles Wohngefüge, ausgeprägte nachbarschaftliche Bindungen und eine langjährige Verwurzelung im Gebiet. Insbesondere informelle Netzwerke, die sich aus der Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten bilden, aber auch durch nachbarschaftliche Kontakte, gesellschaftliche Initiativen und lokale (migrantische) Ökonomien entstehen, übernehmen eine wichtige integrative und kompensatorische Funktion für sozial benachteiligte, ausländische oder weniger mobile Haushalte.

Im Gebiet überlagern sich verschiedene soziale Problemlagen. Dies bildet sich im Monitoring soziale Stadtentwicklung 2015 ab, da die vier Planungsräume, in denen sich Teile des Gebietes befinden, alle in die niedrigste Entwicklungskategorie mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf eingestuft werden.

Im Prognoseraum Kreuzberg-Nord sind die sozialen Kennwerte zum Erwerbsleben im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt deutlich ungünstiger ausgeprägt. So liegt der Anteil

sozialversicherungspflichtig Beschäftigter bei nur rund 35 % (Bezirk: 46,1 % Berlin: 49,8 %), der Anteil Arbeitsloser bei rund 14 % (Bezirk: 5,0 % Berlin: 4,2 %), der Anteil von Beziehenden von Transferleistungen liegt im Prognoseraum bei ca. 42 % (Bezirk: 21,1 % Berlin: 19,6 %) und der Anteil von Beziehenden von Grundsicherung bei ca. 24 % (Bezirk: 12,2 %, Berlin: 5,5 %). Das Gebiet ist demnach sehr stark durch sozial benachteiligte Haushalte geprägt und erfährt aus diesem Grund bereits seit dem Jahr 2005 eine spezielle Förderung im Rahmen der beiden Quartiersmanagementverfahren Mehringplatz und Wassertorplatz, wodurch an den Herausforderungen der gegenwärtigen Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur ausgerichtete unterstützende Angebote und Infrastrukturen aufgebaut und gestärkt werden.

Der Anteil an Haushalten mit einem niedrigen monatlichen Netto-Haushaltseinkommen liegt im zukünftigen Erhaltungsgebiet „Kreuzberg-Nord“ bei über 35 %, so dass das mittlere Einkommensniveau bei 1.930 Euro (Median) liegt. Insbesondere bei Alleinerziehenden und Paaren mit Kindern ist das bedarfsgewichtete Einkommensniveau noch deutlich geringer. Das Einkommensniveau führt in Kombination mit dem Mietniveau zu einer hohen bis sehr hohen Warmmietbelastung. So müssen Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 1.500 Euro im Monat mindestens 40 % für die Warmmiete aufwenden. Im Zuge steigender Mietniveaus können diese Haushalte die höheren Mietzahlungen nur sehr schwer kompensieren und sind somit stark verdrängungsgefährdet. Das Zusammenspiel mit der im Quartier aufgebauten sozialen Infrastruktur, den sozialen Bindungen und Netzwerken kann dadurch negativ beeinträchtigt werden.

Im zeitlichen Verlauf zeigen sowohl die Daten der amtlichen Statistik als auch die Ergebnisse der Sozialstudie, dass sich Veränderungen innerhalb der Bevölkerungsstruktur abzeichnen. Die Ursachen hierfür lagen unter anderem:

- in einem kontinuierlichen Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro und einem Anstieg der Einkommensgruppen mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von über 4.000 Euro seit dem Jahr 2012,
- im Zuzug hochqualifizierter Haushalte (über 70 der seit dem Jahr 2012 zugezogenen Haushalte verfügen mindestens über eine Fach- oder Hochschulreife),
- in einer kontinuierlichen prozentualen Zunahme sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und einem Rückgang von Arbeitslosen und Beziehenden von Grundsicherung und Transferleistungen seit dem Jahr 2011,
- in den eingetretenen Veränderungen der demografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch einen Rückgang der Kinder im Alter bis 6 Jahre und der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 26 Jahren, die sich in Ausbildung oder Studium befinden sowie
- in Veränderungen der Haushaltsstrukturen, die sich in einem Anstieg der Paare ohne Kinder und Wohngemeinschaften und einer Abnahme von Alleinlebenden und Alleinerziehenden seit dem Zuzugsjahr 2012 feststellen lassen.

In der Zukunft ist entsprechend den gutachterlichen Feststellungen ohne die geplante soziale Erhaltungsverordnung eine Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestandes mit negativen städtebaulichen Folgewirkungen zu befürchten. 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. Als besonders verdrängungsgefährdet sind folgende Haushaltstypen zu identifizieren:

- Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung: Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von bis zu 1.500 Euro müssen mindestens 40 % ihres Einkommen für die Warmmiete aufwenden. Bauliche Veränderungen an Gebäude oder Wohnung, die sich wohnwerterhöhend auswirken, können diese Haushalte selten finanziell tragen, diese begründen somit das Verdrängungspotenzial. Aufgrund der ansteigenden Mietentwicklung im Quartier ist ein Umzug innerhalb des Gebiets zu gleichen Bedingungen kaum möglich. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen weisen zum Teil bereits eine erhöhte Warmmietbelastung auf.
- Haushalte mit Personen über 65 Jahren: Diese Haushalte weisen eine hohe Wohndauer und soziale Verankerung im Gebiet auf. Sie sind in besonderer Weise auf medizinische und soziale Infrastruktur im direkten Umfeld angewiesen und verfügen häufig nicht über die finanziellen und persönlichen Ressourcen, Mietsteigerungen zu kompensieren bzw. einen Umzug zu vollziehen.
- Haushalte mit Kindern: Die Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können für sie in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann. Daher besteht für die Haushalte mit Kindern – insbesondere Alleinerziehende – ein spezielles Schutzerfordernis, denn sie sind durch Aufwertungsmaßnahmen besonders verdrängungsbedroht.
- Haushalte mit Migrationshintergrund: Die Gebietsentwicklung in der Vergangenheit zeigt in der festzusetzenden Erweiterungsfläche einen für internationale Haushalte offenen Wohnungsmarkt. 69 % der Bewohnerinnen und Bewohner haben einen Migrationshintergrund, der Anteil ist in der Gruppe der unter 18-jährigen sowie der älteren Personen über 65 dabei besonders hoch. Diese Bevölkerungsgruppen sind in besonderer Weise auf die seit Jahren gewachsenen informellen Netzwerke, die lokale migrantische Ökonomie sowie die bereitgestellte Infrastruktur im Gebiet angewiesen. Um ein ähnliches Zusammenspiel von Infrastruktur und Wohnbevölkerung in anderen Stadträumen aufzubauen, bedarf es eines erheblichen Zeit- und Investitionsaufwandes.

## 6. Mögliche stadtstrukturelle Folgen

Mit dem städtebaulichen Instrument einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist es möglich, Einfluss auf die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestandes, der Wohnungsgrößen, der Eigentumsform und Nutzung der Wohnungen als eine wesentliche städtebauliche Voraussetzung für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur zu nehmen.

Bei Nichterlass der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebaulichen Folgen zu erwarten:

**Veränderte Wohnraumnachfrage und Verlust preiswerten Wohnraumes.** Die Untersuchung zeigt, dass im Gebiet ein sehr hoher Anteil an finanzschwachen Haushalten lebt, deren finanzielle Belastbarkeit durch das sich abzeichnende stark steigende Mietniveau begrenzt ist. Einhergehend mit den hohen Aufwertungsspotenzialen im Gebäudebestand, v. a. energetische Modernisierungen betreffend, droht diesen Bevölkerungsgruppen im Gebiet



sowie auch Haushalten mit mittleren Einkommen Verdrängung. Vor dem Hintergrund der Dynamik der lokalen Mietpreisentwicklung, der zunehmenden baulichen Aktivitäten und der großen Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Quartier sowie des gesamtstädtischen Nachfragedrucks auf dem Wohnungsmarkt ist eine weitere Veränderungen der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten. Mit einer sozialen Erhaltungsverordnung kann die Entwicklung des Wohnungsbestandes begleitet werden, indem die Angebotsvielfalt durch die Erhaltung des Wohnungsschlüssels gewahrt, das Angebot an Mietwohnungen durch die Versagung von Wohnungsumwandlungen erhalten und die Mietpreisentwicklung durch die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen abgedämpft werden kann. Die Erhaltung von preisgünstigem Mietwohnraum, der im Gebiet auch durch die dort vorhandenen aber im Auslaufen begriffenen Belegungsbindungen besteht, trägt zur Versorgung der ansässigen Gebietsbevölkerung bei. Aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt ist ein Umzug innerhalb des Quartiers zu gleichen oder ähnlichen Bedingungen kaum mehr möglich. Ein Umzug ist daher gleichbedeutend mit dem Wegzug aus dem Quartier. Auch der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im festzusetzenden Gebiet kann als Kennzeichen eines diesbezüglich offenen Wohnungsmarktes gewertet werden und begründet die Notwendigkeit der Erhaltungsverordnung zur Erhaltung dieser gebietspezifischen Bevölkerungszusammensetzung.

**Verstärkung der Wohnraumproblematik und sozialräumlicher Segregation in anderen Teilen der Stadt.** Bei Nichterlass der Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten würde eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung erfolgen. Da für diese Menschen anderweitig kaum adäquater Wohnraum zur Verfügung steht und auch das Land Berlin diesen Wohnraum nicht kurzfristig schaffen können, ist die Erhaltung des bestehenden Wohnungsbestandes zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich der Rechtsverordnung erforderlich.

**Ersatzinvestitionen durch Minderauslastung der Gebietsinfrastruktur.** Im festzusetzenden Erhaltungsgebiet sind die Zusammenhänge zwischen der Gebietsbevölkerung und der sozialen und gewerblichen Infrastruktur stark. Über Jahre konnten sich bedarfsgerechte Infrastruktur-, Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen etablieren, die passgenau auf die ansässige Bevölkerung zugeschnitten sind. Auch die lokale Ökonomie (Kleingewerbe, Handwerker) ist im Gebiet unmittelbar auf die Bevölkerung zugeschnitten. Insbesondere die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, die im Gebiet stark vertreten sind, sind auf diese Angebote angewiesen. Die Inanspruchnahme der Infrastrukturangebote und besonderen Leistungen für bedürftige Haushalte kann durch die Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht mehr sichergestellt werden und zieht bei Verdrängung gleichzeitig Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren nach sich, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommen kann, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen notwendig machen. Mit der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung können zudem die öffentlichen Mittel der Städtebauförderung, die im Rahmen des Quartiersmanagementverfahrens und des Sanierungsverfahrens in den öffentlichen Raum und die soziale Infrastruktur sowie in Netzwerk- und Beteiligungsstrukturen investiert wurden, gezielt und bedarfsgerecht eingesetzt werden.

**Verlust sozialer und nachbarschaftlicher Bindungen.** Im Gebiet wohnt ein hoher Anteil an Haushalten, die bereits sehr lange im Wohngebiet wohnen. Sie sind stark sozial und nachbarschaftlich im Wohnquartier verwurzelt. Die Umzugsneigung ist im Gebiet gering ausgeprägt, das Zusammenleben wird positiv bewertet. Die Nähe zu Bekannten, Freunden und

Verwandten kennzeichnet zudem die enge Bindung an das Quartier. Dies wird durch die Angewiesenheit auf bestimmte Einrichtungen, die funktionierende lokale (teils migrantische) Ökonomie und informelle Netzwerke, die gegenseitigen Austausch und Unterstützung ermöglichen, unterstrichen.

Die Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten ist im festzusetzenden Gebiet aufgrund der nachgewiesenen gebietsspezifischen Anhängigkeiten zwischen den sozialen und physischen Strukturen erforderlich. Der Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung heißt nicht im Umkehrschluss, dass eine Konservierung des Gebietes oder dessen Bevölkerung stattfindet. Die Satzung soll v. a. die Dynamik von überstürzt ablaufenden Umstrukturierungsprozessen dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel ohne Wertsteigerungsdruck von außen ermöglichen. Bauliche Maßnahmen sind in einem Umfang, der auf die ansässige Bevölkerung zugeschnitten ist, weiterhin erlaubt.

## **7. Prüfkriterien**

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass sich die bestehenden Prüfkriterien des Bezirks zur Identifizierung derjenigen Investitionsmaßnahmen eignen, die eine besondere Gefahr für die Erhaltung der gebietlichen Bevölkerungsstruktur darstellen. Angesichts der hohen Dynamik innerhalb des gebietlichen Wohnungsmarkts ist zu empfehlen, die vorhandenen Instrumentarien einschließlich der Regulierung der Umwandlung in Eigentum und der Nutzung des Vorkaufsrechts konsequent anzuwenden.

Es besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich energetischer Sanierungsmaßnahmen, die Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung und den spekulativen Umgang mit Wohnraum. Die Leerwohnungen sind in das erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck in dem Gebiet ergebende Verdrängungsgefahr ist für große Teile der Bevölkerung des Gebietes „Kreuzberg-Nord“ erheblich und negative städtebauliche Folgen sind zu erwarten. Auf Grundlage der vorstehenden zusammengefassten Untersuchungsergebnisse ist der Einsatz des städtebaulichen Instrumentes einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung mit Änderung des Geltungsbereiches im Gebiet „Kreuzberg-Nord“ ein geeignetes und zulässiges Mittel, um negative städtebauliche Folgen zu vermeiden.

## **8. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2015 (GVBl. S. 283)