



**VORUNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DES EINSATZES EINER VERORDNUNG
ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG
(„MILIEUSCHUTZVERORDNUNG“) GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1
NUMMER 2 BAUGB FÜR DAS QUARTIER GROPIUSSTADT**



Auftraggeber



Bezirksamt Neukölln
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Karl-Marx-Str. 83

12040 Berlin

Auftragnehmer

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12

10437 Berlin



Tel.: 030 – 816 16 03 93
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Oliver Frühauf
Cand. B. Sc. Anna Borostowski
Cand. B. Sc. Dorothea Löffler

Abbildungen Deckblatt:

Eigene Aufnahmen LPG mbH, Oktober 2019

Stand:

Mai 2020 Endbericht



Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Einleitung | 5 |
| 1.1 | Anlass | 5 |
| 1.2 | Fragestellungen..... | 5 |
| 1.3 | Methodisches Vorgehen..... | 6 |
| 1.4 | Repräsentativität der Haushaltsbefragung | 10 |
| 2. | Kurzvorstellung des Untersuchungsgebietes | 13 |
| 3. | Analyse Aufwertungspotenzial | 18 |
| 3.1 | Wohnungsschlüssel und Wohnfläche | 18 |
| 3.2 | Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen..... | 19 |
| 3.3 | Sozialmietwohnungen..... | 20 |
| 3.4 | Ausstattungsmerkmale..... | 21 |
| 3.5 | Ortsbildanalyse..... | 25 |
| 3.6 | Aufstockungspotenzial..... | 28 |
| 3.7 | Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials..... | 30 |
| 4. | Analyse Aufwertungsdruck | 32 |
| 4.1 | Angebotsmieten..... | 32 |
| 4.2 | Bestandsmieten..... | 33 |
| 4.3 | Modernisierungen und bauliche Dynamik | 36 |
| 4.4 | Wohnungsverkäufe..... | 37 |
| 4.5 | Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks | 38 |
| 5. | Analyse Verdrängungspotenzial und Gebietsbindung | 41 |
| 5.1 | Bevölkerungsentwicklung, Alter und Herkunft | 41 |
| 5.2 | Haushaltsgröße und Wohnform | 42 |
| 5.3 | Ausbildung und Berufstätigkeit | 43 |
| 5.4 | Einkommensverhältnisse und Mietbelastung..... | 44 |
| 5.5 | Gebietsbindung, Wohndauer und Nachbarschaft | 50 |
| 5.6 | Umzugsabsichten..... | 52 |
| 5.7 | Nutzung und Bewertung von Infrastruktureinrichtungen | 53 |
| 5.8 | Bewertung der Entwicklungen im Gebiet gemäß Haushaltsbefragung | 56 |
| 5.9 | Zusammenführung Verdrängungspotenzial | 57 |
| 6. | Zusammenfassende Bewertung | 60 |
| 6.1 | Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung | 64 |
| 6.2 | Handlungserfordernis/Erhaltungsziele | 65 |
| 6.3 | Abgrenzung des Geltungsbereichs..... | 66 |
| 7. | Verzeichnisse | 68 |
| 7.1 | Abbildungsverzeichnis..... | 68 |
| 7.2 | Tabellenverzeichnis..... | 69 |

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| 8. Quellen | 71 |
| 8.1 Literatur und Statistik | 71 |
| 8.2 Internetquellen..... | 72 |
| Anhang 1: Fragebogen | 73 |

1. Einleitung

1.1 Anlass

Im Ergebnis des „Grob screenings zur Ermittlung von potenziellen Anwendungsgebieten für das soziale Erhaltungsrecht oder anderer städtebaulicher Instrumente zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Bezirk Neukölln“, wurden große Teile der Gropiusstadt als Untersuchungsgebiet für eine Umstrukturierungsverordnung empfohlen. Die Gropiusstadt weist aufgrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ein hohes Verdrängungspotenzial auf. Der Wohngebäudebestand hat teilträumlich großes Potenzial für die Sanierung, energetische Modernisierung und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das Auslaufen von Sozialbindungen, die verstärkte Modernisierungstätigkeit der Wohnungsunternehmen und der dynamische Anstieg der Angebotsmieten bewirken einen Verdrängungsdruck für die Wohnbevölkerung. Um einen sozialverträglichen Ablauf von Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen, ist das Sozialplanverfahren im Rahmen der Umstrukturierungsverordnung ein geeignetes Instrument zum Schutz der Wohnbevölkerung in der Gropiusstadt.

Dieser Einschätzung widersprach das Verwaltungsgericht Berlin mit seinem Beschluss vom 13.06.19, wonach die Erreichung des Erhaltungsziels – der Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung – nur durch den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung möglich sei. Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung in der Gropiusstadt vorliegen.

1.2 Fragestellungen

Mit der vertiefenden Untersuchung wird geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung vorhanden sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials wurden eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vertiefenden Untersuchung wurden folgende Fragen beantwortet:

- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen und grünen Infrastruktur?
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Gebiet und welche (Schutz-)Ziele können mit einer sozialen Erhaltungssatzung verfolgt werden?
- Wie ist das potenzielle Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die Erreichung künftiger Erhaltungsziele gewährleisten zu können?

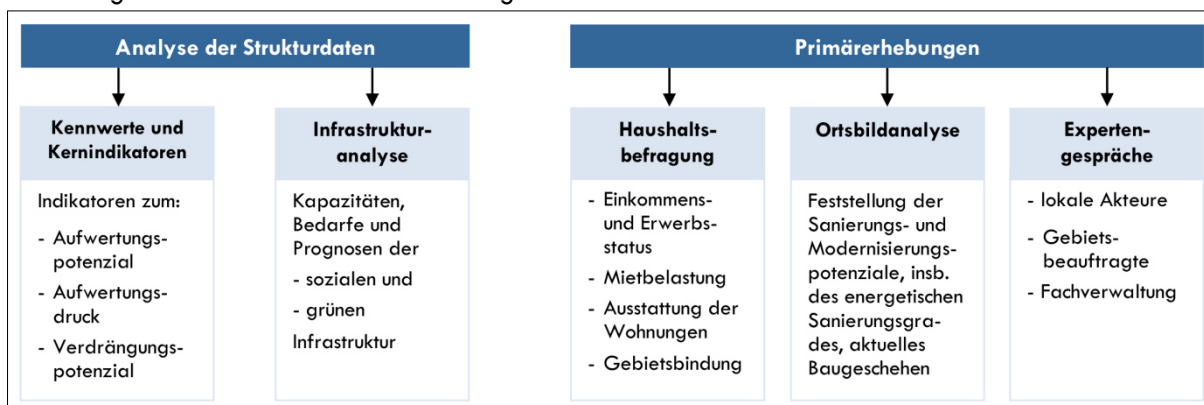
1.3 Methodisches Vorgehen

In kleinräumiger Vertiefung des bezirklichen Grobscreenings zur Identifizierung von Verdachtsgebieten, werden in der vertiefenden Untersuchung für die Gropiusstadt die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt die im Gebiet vorhandenen Möglichkeiten, den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestandes über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinweg, wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.
- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck**, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen Anlass dazu geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarktes und die Attraktivität des Wohnstandortes anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulicher Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten? Zeichnen sich außerdem bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab und leiten sich daraus negative städtebauliche Folgen ab?

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen wie die Abbildung 1 verdeutlicht.

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

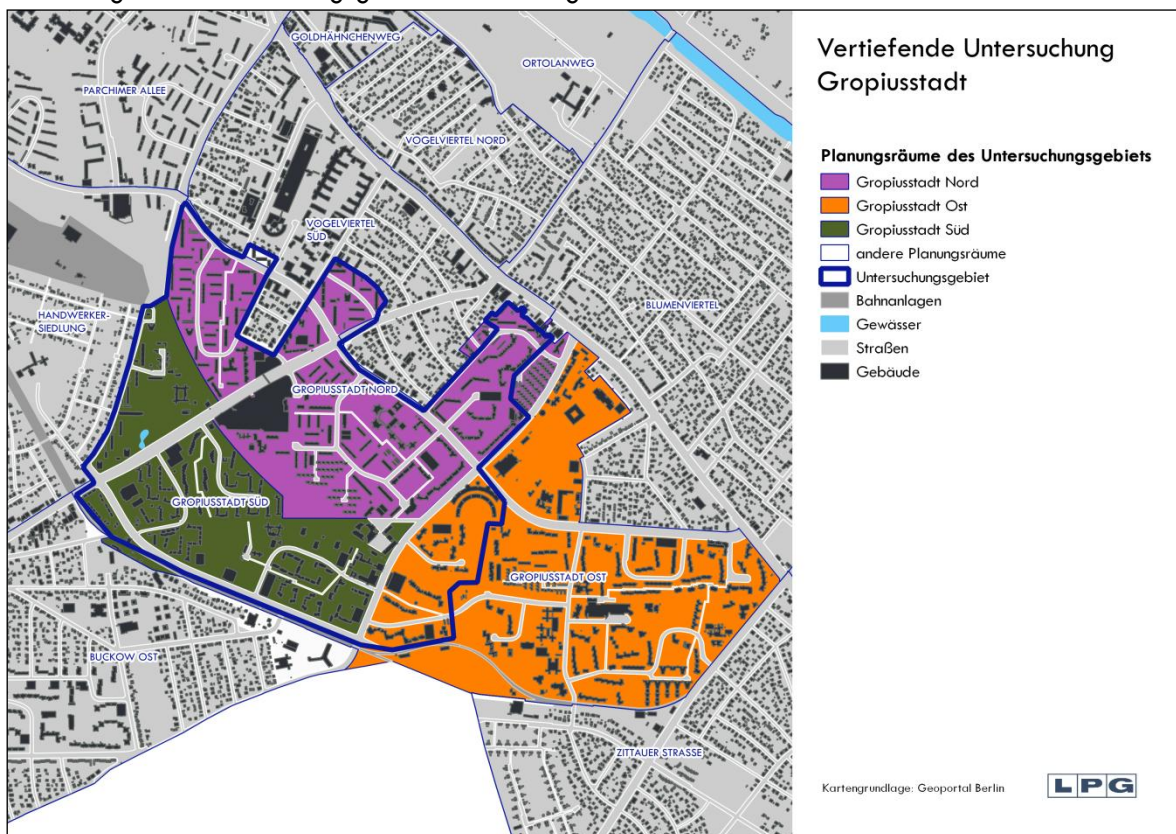
Analyse der Sekundärstatistik

Die Daten der Sekundärstatistik wurden mit den durch die Haushaltsbefragung erhobenen Daten abgeglichen und weiter qualifiziert. Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im

Jahr 2006 eingeführt und bilden die Sozialräume Berlins in den drei räumlichen Ebenen Prognoseraum (PRG), Bezirksregion (BZR) und Planungsraum (PLR) ab. „Damit hat Berlin verbesserte Analyse-, Prognose- und Planungsgrundlagen für z. B. die Stadtplanung, Spielplatzplanung, Jugendhilfeplanung, Gesundheits- und Sozialplanung. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für ressortübergreifendes und raumbezogenes Planen und Verwaltungshandeln, das in Berlin u. a. mit [...] der Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung verfolgt wird.“¹ Die Gesamtstadt ist in 448 Planungsräume aufgeteilt, die sich an einheitlichen Baustrukturen, großen Straßen und Verkehrstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.²

Das Untersuchungsgebiet umfasst den PLR Gropiusstadt-Süd vollständig, den PLR Gropiusstadt-Nord weitgehend und den westlichen Bereich des PLR Gropiusstadt-Ost (vgl. Abbildung 2). Drei Gebäude mit insgesamt fünf Hausaufgängen befinden sich zudem im PLR Vogelviertel-Süd. Diese Gebäude bilden einen städtebaulichen Zusammenhang mit den Gebäuden des PLRs Gropiusstadt-Nord.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet und Planungsräume



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale und grüne Infrastruktur im Untersuchungsgebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad und dem Verhältnis z. B. Spielplatzfläche zu Einwohnerinnen und Einwohnern analysiert (vgl. Kapitel 2). Die Daten sind nicht auf kleinräumiger

¹ SenStadtWohn, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

² SenStadtWohn, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

Ebene auswertbar. Daher wurden die Daten auf Ebene der Planungsräume oder Bezirksregionen verwendet. Die amtlichen Statistiken wurden durch die Haushaltsbefragung und Expertengespräche qualifiziert; es wurde die Angewiesenheit auf und die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben (vgl. Kapitel 5).

Haushaltsbefragung

Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials wurde eine repräsentative Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im Oktober 2019 an insgesamt 5.000 Haushalte verschickt. Dem sechsseitigen Fragebogen lagen ein Begleitschreiben mit Informationen vom Bezirk und ein Rückumschlag bei, mit dem eine kostenfreie Rücksendung möglich war. Für Rückfragen der Bewohnerinnen und Bewohner wurde eine telefonische Beratung ermöglicht. Außerdem haben sich 13 Einrichtungen, die im Untersuchungsgebiet ansässig sind und vor Ort arbeiten, bereit erklärt, die Bewohnerinnen und Bewohner bei Fragen zu unterstützen. Die Untersuchung fand entsprechend der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BInDSG) statt. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen. Die Angaben wurden anonym, also ohne Namen und ohne Adresse, erfasst und zwischengespeichert. Anschließend wurden die Daten ausgewertet sowie ausschließlich zu den Zwecken der vorliegenden Untersuchung verwendet. Ein Rückschluss auf einzelne Befragte ist ausgeschlossen.

Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurde das Teilnahmeverhalten und die leichten Differenzen bei einzelnen der dargestellten Parameter in die Beurteilung einbezogen und wann immer möglich auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variieren die Gesamtheiten (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Zahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen angegeben (n=x). Beziehen sich die Werte auf das gesamte Untersuchungsgebiet, also die Grundgesamtheit³ der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzangabe sein, Fallzahlen unter 5 werden mit einem Sternchen gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt.

³ Die Grundgesamtheit bezeichnet in der Statistik die Menge aller statistischen Einheiten mit übereinstimmenden Kriterien zur Identifikation. Beispiel: alle Wohngebäude in einem definierten Gebiet zu einem bestimmten Zeitpunkt.

Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Oktober 2019 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben:

- aktuelle Bautätigkeit
- Fassadenzustand und Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen
- Fenster
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. Aufstockung

Die Ortsbildanalyse qualifiziert die Haushaltsbefragung und ist grundlegend, um aktuelle Aufwertungs-tendenzen und noch vorhandene Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

1.4 Repräsentativität der Haushaltsbefragung

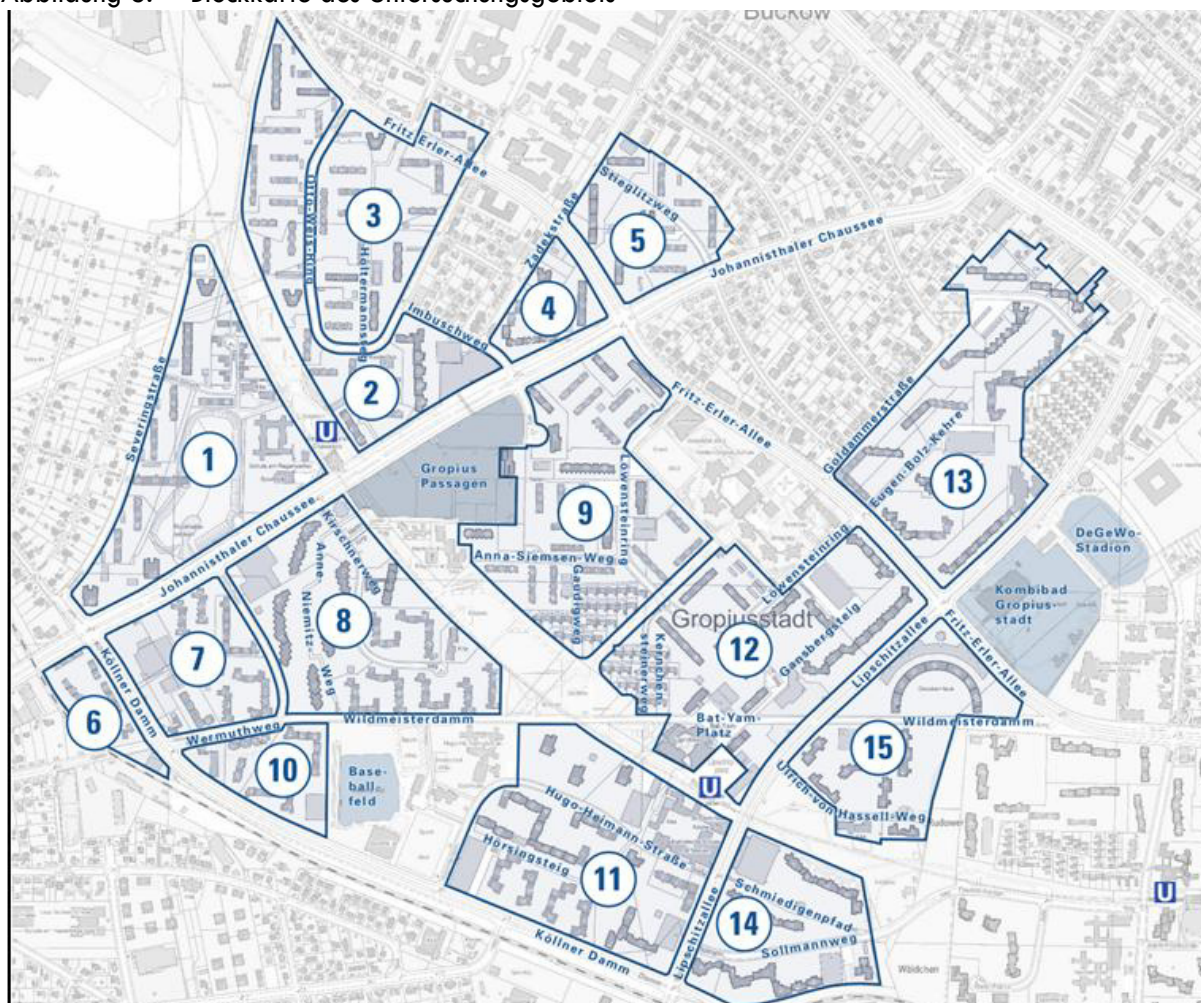
Die Haushaltsbefragung erfolgte im Oktober 2019 für das in Abbildung 3 dargestellte Untersuchungsgebiet. In der Tabelle 1 sind die Kennwerte zur Haushaltsbefragung dargestellt. Insgesamt wurde ein Rücklauf von 15,4 % erreicht. Die Haushaltsbefragung ist mit einer Wahrscheinlichkeit von 95,45 % und eine Fehlertoleranz von 0,5 repräsentativ. Insgesamt gingen 772 ausgefüllte Fragebögen ein, davon waren 21 stark verspätet, ungültig oder doppelt. Diese wurden nicht in die Auswertung mit einbezogen.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

| Quartier | Versand | Rücklauf (absolut) | Rücklauf (in %) | gewertete Fragebögen |
|--------------|---------|--------------------|-----------------|----------------------|
| Gropiusstadt | 5.000 | 772 | 15,4 % | 751 |

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Abbildung 3: Blockkarte des Untersuchungsgebiets

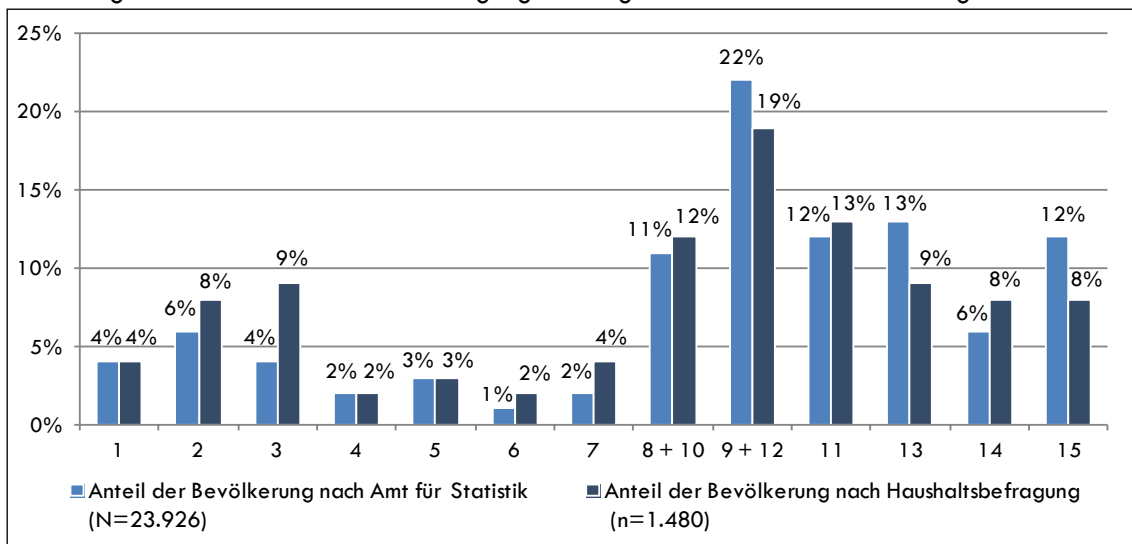


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Der Rücklauf der Fragebögen verteilt sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet, wie die Abbildung 4 veranschaulicht. Im Vergleich zur Grundgesamtheit der Wohnbevölkerung nach dem Amt für Statistik sind in den Blöcken 9 und 12, 13 und 15 prozentual ein höherer Bevölkerungsanteil laut Amt für Statistik als bei der Teilnahme an der Haushaltsbefragung. Umgekehrt ergibt sich in Block 3 prozentual ein

höherer Bevölkerungsanteil in der Haushaltsbefragung als gemäß des Amtes für Statistik. Diese leichten Abweichungen bedeuten jedoch keine Verzerrung der Untersuchungsergebnisse. Es konnte ein repräsentativer Querschnitt des Gebietes ermittelt werden.

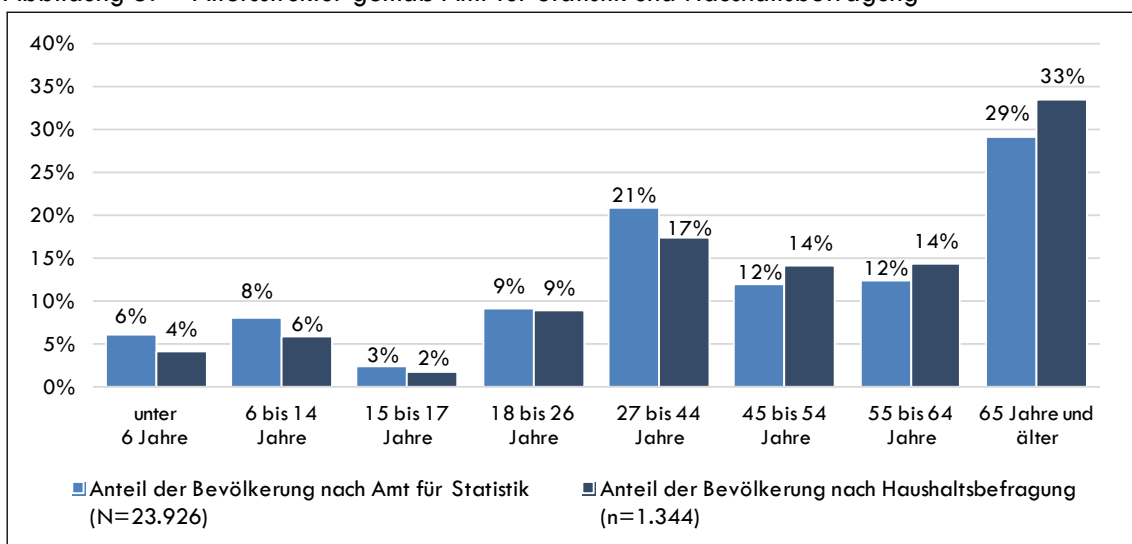
Abbildung 4: Rücklauf Haushaltsbefragung im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2018⁴

Die folgenden Abbildungen geben Aufschluss über die Qualität der Stichprobe in Relation zur Grundgesamtheit⁵ im Gebiet. Die Daten sind auf der Grundlage der statistischen Blöcke aggregiert. Im Hinblick auf die Altersstruktur besteht eine hohe Übereinstimmung der Daten der Haushaltsbefragung mit denen des Amtes für Statistik (vgl. Abbildung 5). Die größte Altersgruppe ist die der Personen im Alter von 65 Jahren und älter. Kinder und Jugendliche umfassen 17 % der Wohnbevölkerung.

Abbildung 5: Altersstruktur gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



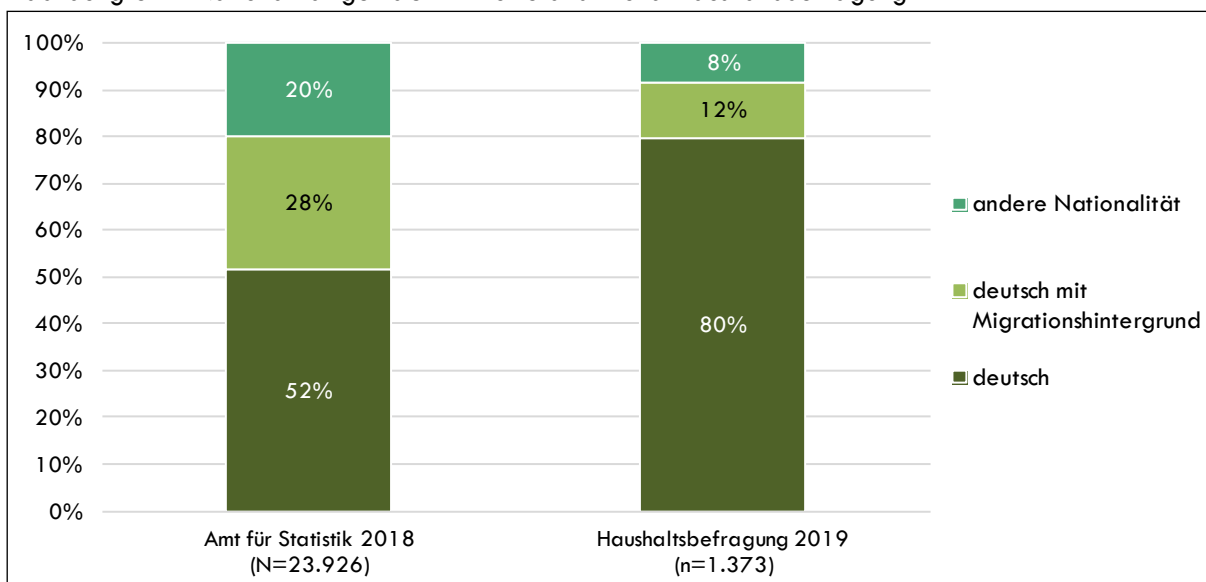
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2018

⁴ Die Blöcke 8 und 10 sowie 9 und 12 wurden zusammengefasst, um einen Abgleich mit den stat. Blöcken zu ermöglichen.

⁵ Die Grundgesamtheit bezeichnet in der Statistik die Menge aller statistischen Einheiten mit übereinstimmenden Kriterien zur Identifikation. Beispiel: alle Wohngebäude in einem definierten Gebiet zu einem bestimmten Zeitpunkt.

Der Anteil an Deutschen mit Migrationshintergrund und Ausländerinnen und Ausländern ist in der Haushaltsbefragung gemäß Abbildung 6 unterrepräsentiert. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.⁶ Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.⁷ Durch den weitgehend standardisierten Fragebogen wurde im Rahmen der Untersuchung diesen besonderen Umständen begegnet. Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wird das Teilnahmeverhalten in die Beurteilung einbezogen und nach Möglichkeit mit der Sekundärstatistik abgeglichen und durch diese ergänzt (vgl. Kapitel 5).

Abbildung 6: Nationalität gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



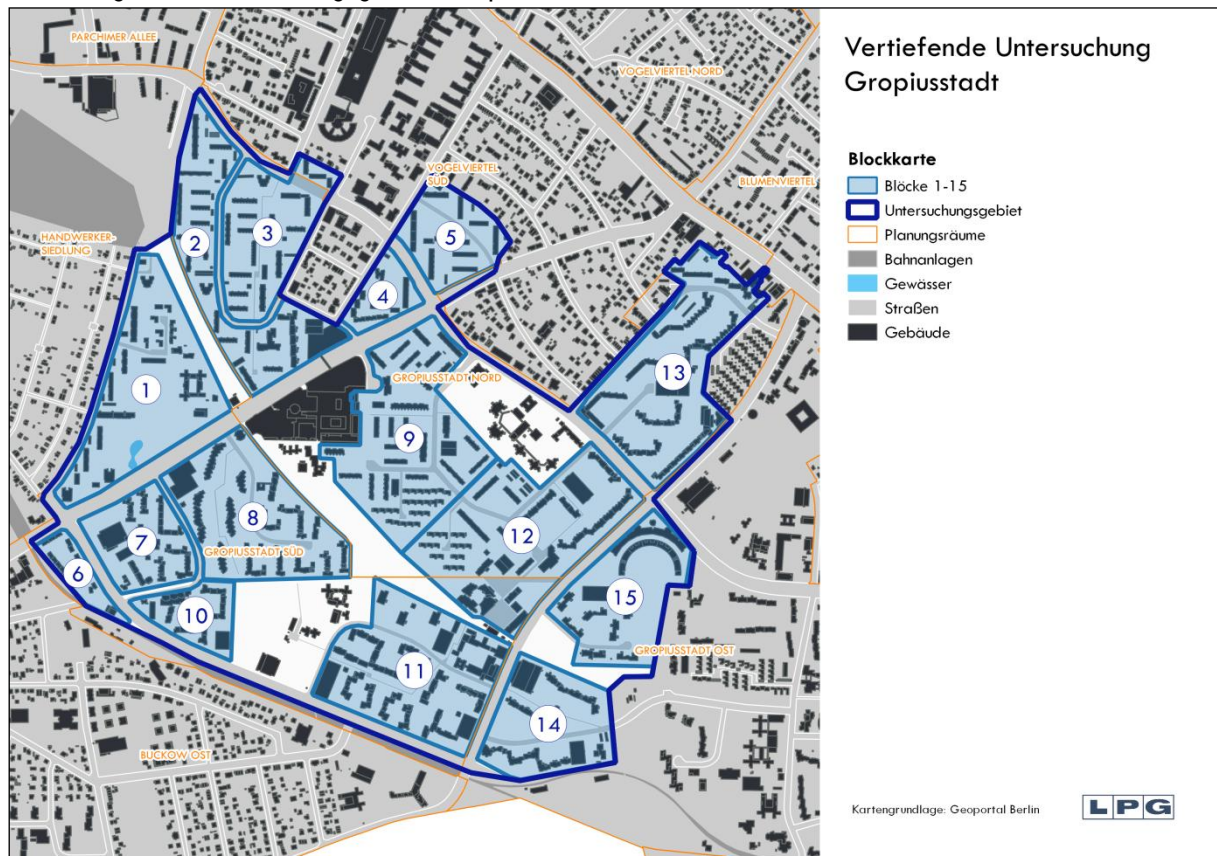
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2019; AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2018

⁶ Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.
⁷ Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

2. Kurzvorstellung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet ‚Gropiusstadt‘ (vgl. Abbildung 7) wird im Norden/Nordosten von der Fritz-Erler-Allee und teilweise der Rudower Straße begrenzt und dehnt sich im Süden/Südwesten bis an den Kölner Damm aus. Im Westen bildet die Severingstraße die Grenze, im Südosten das Rudower Wäldchen und im Nordosten die Lipschitzallee. Damit ist das Untersuchungsgebiet nicht deckungsgleich mit dem Stadtteil Gropiusstadt. Im Untersuchungsgebiet bzw. angrenzend befinden sich die Stationen Johannisthaler Chaussee, Lipschitzallee, Wutzkyallee und Zwickauer Damm der U-Bahnlinie U7.

Abbildung 7: Untersuchungsgebiet Gropiusstadt

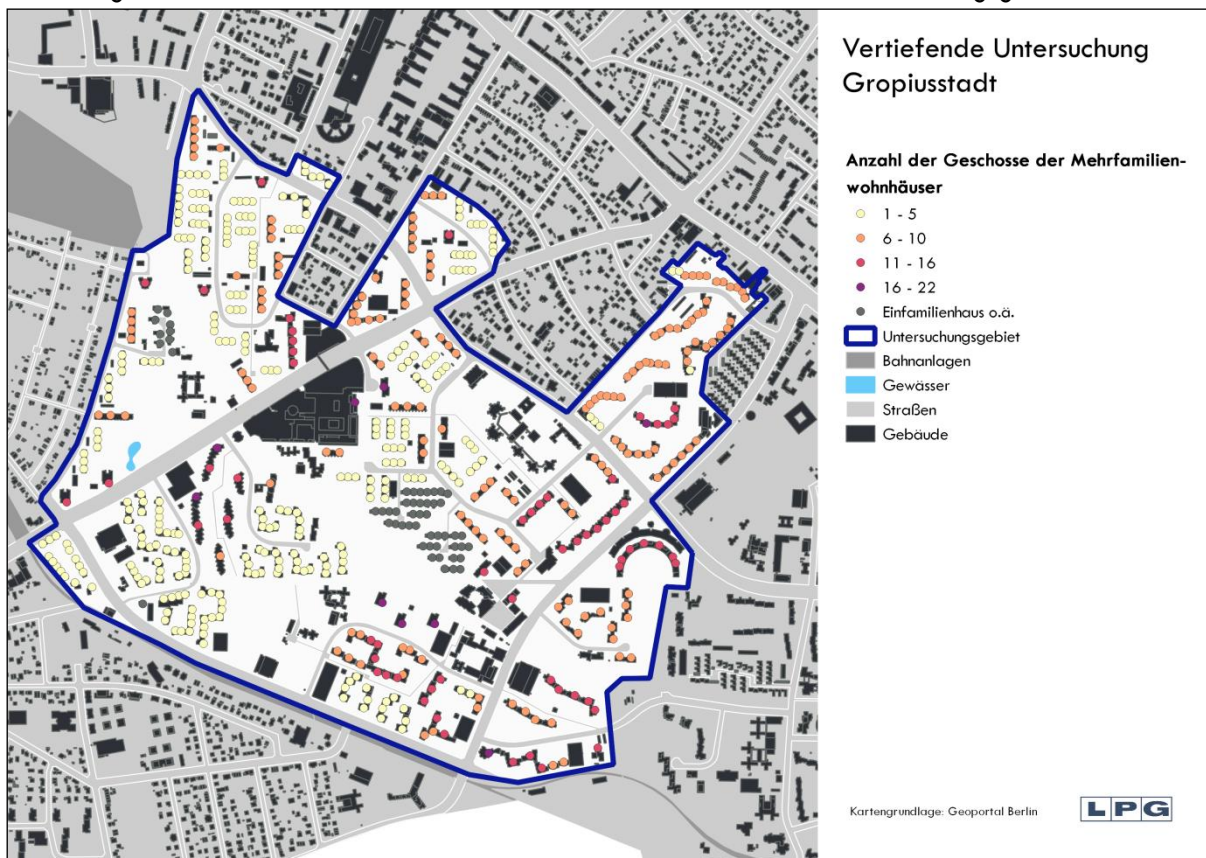


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung; Kartengrundlage: Geoportal Berlin/Karte von Berlin 1:5000

Die Gropiusstadt ist ein Stadtteil des Bezirks Neukölln und entstand zwischen 1962 und 1975 im Süden Berlins zwischen den Siedlungen Buckow, Rudow und Britz. Sie wurde mit der Devise „Wohnen mit Licht, Luft und Sonne“ bereits in den 1950er Jahren von Walter Gropius geplant. Durch den Mauerbau und damit die Verknappung von Wohnraum wurden die Pläne von Walter Gropius jedoch geändert und statt niedriger Gebäude mit drei oder vier Stockwerken entstanden auch Wohntürme mit über 30 Etagen, im Untersuchungsgebiet ist das höchste Gebäude 22 Etagen hoch (vgl. Abbildung 8). Seit dem 16. September 1972 trägt die Siedlung den Namen ‚Gropiusstadt‘.⁸ Zwischen den Gebäuden gibt es große, offene Grünflächen und Sport- und Spielplätze. Weiterhin befindet sich am Wildmeisterdamm ein Vogelschutzgebiet. Am Bat-Yam-Platz – benannt nach der Partnerstadt Bat-Yam des Bezirks Neukölln – befindet sich das Gemeinschaftshaus Gropiusstadt. An der Ecke Fritz-Erler-Allee/Lipschitzallee befindet sich das Gropiushaus.

⁸ Bezirksamt Neukölln, Gropiusstadt, Internetquelle.

Abbildung 8: Anzahl der Geschosse der Mehrfamilienwohnhäuser im Untersuchungsgebiet

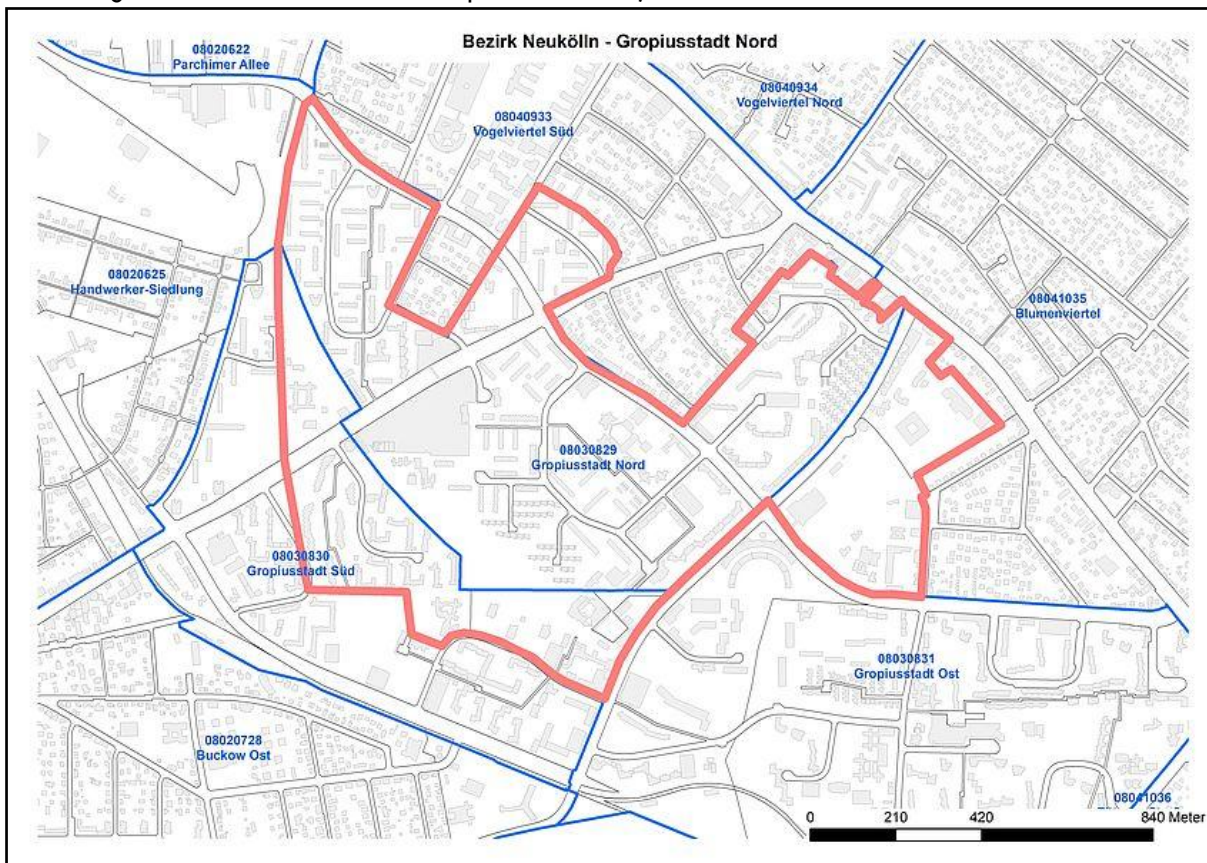


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 wurde der PLR Gropiusstadt-Nord als Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Der PLR Gropiusstadt-Nord weist einen sehr niedrigen Status-Index⁹ auf. Im Vergleich zum Monitoring aus dem Berichtsjahr 2015 wurde der Status von „mittel“ zu „sehr niedrig“ herabgestuft, es ist eine negative Dynamik festzustellen. Aufgrund dieser Entwicklung wurde die Einrichtung eines Quartiersmanagements (QM) im Rahmen des Programms Soziale Stadt für das Jahr 2021 für den in der Abbildung 9 gezeigten Gebietsumgriff durch den Bezirk Neukölln und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen beschlossen.

⁹ Der Status-Index wird im Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) aus den vier Indikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut zum jeweiligen Stichtag der Berichtslegung gebildet. Der Dynamik-Index stellt jeweils die Veränderung eines Statusindicators im zeitlichen Verlauf dar. Der Methodik des MSS liegt eine standardisierte Berechnung der Indikatoren zu Grunde, die eine Vergleichbarkeit der Planungsräume in Berlin ermöglichen soll. Weitere Informationen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin, 2017, S. 36.

Abbildung 9: Gebietskulisse QM Gropiusstadt Nord, ab 2021

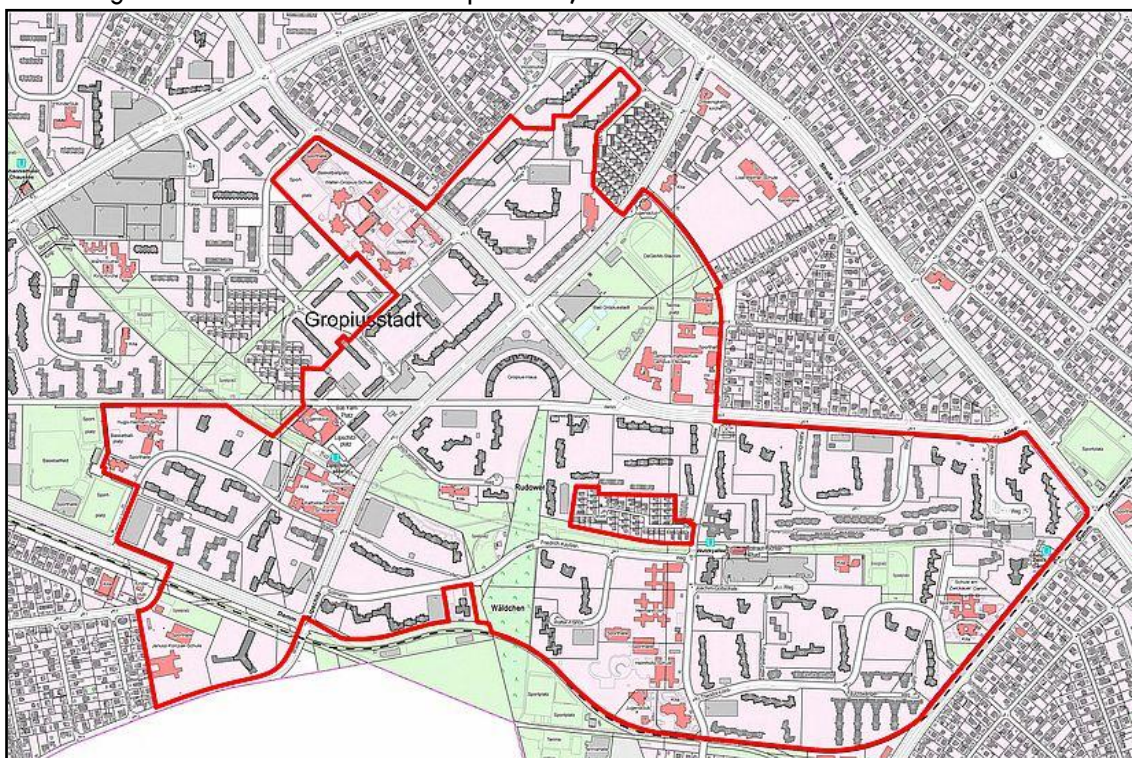


Quelle: Quartiersmanagement Berlin, Gropiusstadt Nord, Internetquelle

Die PLR Gropiusstadt-Süd und Gropiusstadt-Ost wurden im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 als Gebiete mit niedrigem Status-Index eingestuft. Auch im PLR Gropiusstadt-Süd hat sich die Einstufung verändert; von „mittel“ zu „niedrig“. Ein großer Teil des PLR Gropiusstadt-Süd befindet sich gemäß Abbildung 9 ebenfalls in der neuen QM-Kulisse (siehe oben). Im PLR Gropiusstadt-Süd hat sich die Einstufung nicht verändert.

Seit dem Jahr 2005 ist bereits im PLR Gropiusstadt Ost und in Teilbereichen der PLR Gropiusstadt-Nord und Gropiusstadt-Süd das QM Gropiusstadt festgesetzt (vgl. Abbildung 10). Das QM-Verfahren wird zum Ende des Jahres 2020 beendet. Ein kleiner Teilbereich des QM Gropiusstadt wird nach Beendigung des QM-Verfahrens in die neue QM-Kulisse Gropiusstadt-Nord aufgenommen.

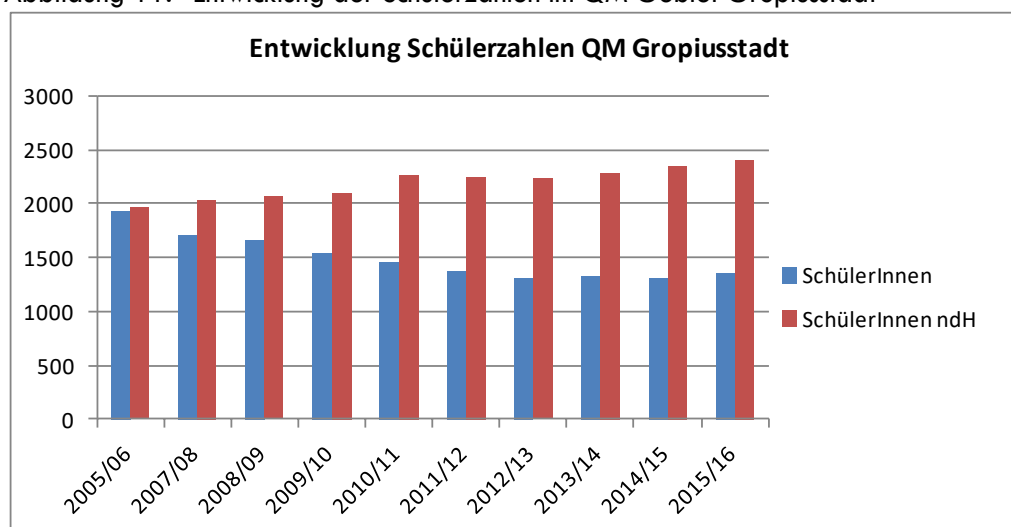
Abbildung 10: Gebietskulisse QM Gropiusstadt, 2005 bis 2020



Quelle: Quartiersmanagement Berlin, Gropiusstadt Lipschitzallee/Gropiusstadt, Internetquelle

Gemäß Förderatlas Kindertagesbetreuung 2018 wird die Bezirksregion Gropiusstadt in die Kategorie „1 – derzeit keine Platzreserven, prognostisch steigender Bedarf“ eingestuft. Die Entwicklung der Schülerzahlen im QM Gebiet Gropiusstadt gemäß Abbildung 11 war in den vergangenen Jahren ansteigend. Es ist ein hoher Anteil an Schülerinnen und Schülern nicht deutscher Herkunft (ndH) festzustellen.

Abbildung 11: Entwicklung der Schülerzahlen im QM Gebiet Gropiusstadt



Quelle: Quartiersmanagement Lipschitzallee/Gropiusstadt

Die Versorgung mit Grün- und Spielflächen je Einwohner bzw. Einwohnerin ist in der Tabelle 2 dargestellt. Die Versorgung mit Spielplatzflächen ist in den PLR des Untersuchungsgebiets unterhalb des Richtwertes und teilweise unter den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerten. Im Hinblick auf die Versorgung mit Grünanlagen ist nur im PLR Gropiusstadt-Süd ein überdurchschnittlich hoher Versorgungsgrad festzustellen. Der zentrale Grünzug, der alle drei PLR miteinander verbindet, und das Vogelwäldchen haben eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes. Zur Versorgung mit Grün-, Frei- und Spielflächen trafen auch die vielen privaten und halböffentlichem wohnungsnahen Grün- und Spielflächen bei, die in der Tabelle 2 keine Berücksichtigung finden.

Tabelle 2: Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen

| Gebiet (PLR) | Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen (qm je EW) | Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (qm je EW) |
|-------------------|--|--|
| Gropiusstadt-Nord | 0,2 | 0,4 |
| Gropiusstadt-Süd | 0,1 | 39,0 |
| Gropiusstadt-Ost | 0,6 | 1,2 |
| Bezirk Neukölln | 0,6 | 8,7 |
| Berlin | 0,6 | 16,5 |
| Richtwerte | 1,0 | 6,0 |

Quelle: AfS Berlin Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Lebens- und Wohnverhältnisse in den LOR-Planungsräumen

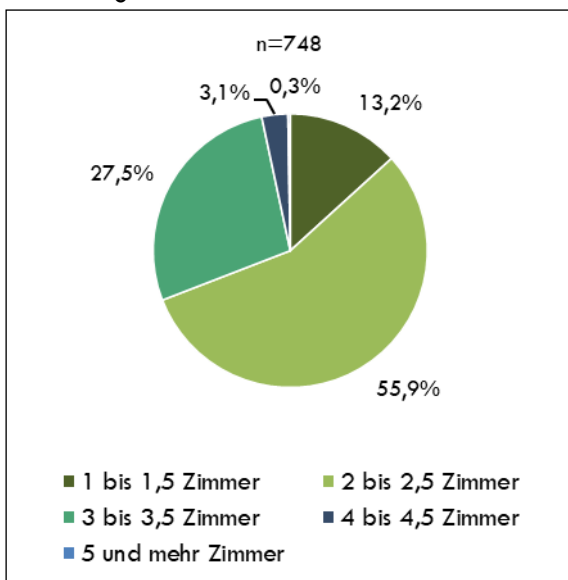
3. Analyse Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt, ausgehend vom Gebäude- und Wohnungsbestand des Gebietes, die bestehenden Möglichkeiten zu wohnwerterhöhenden Maßnahmen, die über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinausgehen (können). Auch die Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen wird ermittelt, um einerseits das Potenzial für Wohnungsumwandlungen und andererseits Steuerungsmöglichkeiten über den kommunalen Wohnungsbestand feststellen zu können.

3.1 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

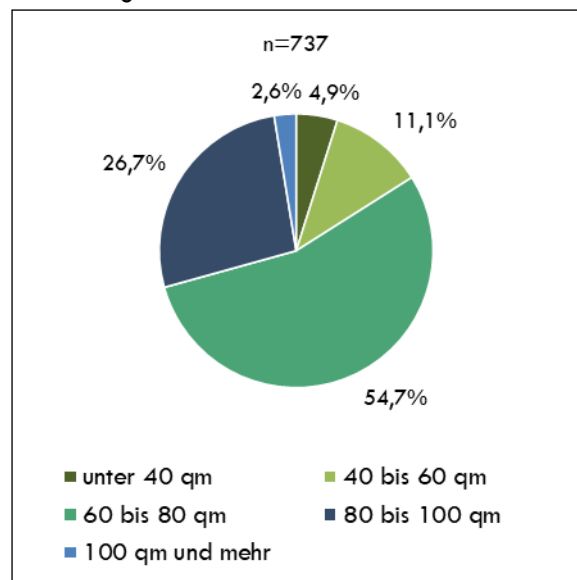
Die Anzahl der Zimmer und die Wohnungsgröße werden in der Abbildung 12 und der Abbildung 13 dargestellt. Rund die Hälfte der Wohnungen hat 2 bis 2,5 Zimmer; 27,5 % haben 3 bis 3,5 Zimmer. Diese beiden Gruppen bilden mit mehr als 80 % den größten Anteil am Wohnungsbestand. In Abbildung 13 ist dazu die Wohnfläche abgebildet. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind zwischen 60 und 80 qm groß. Den zweitgrößten Anteil bilden Wohnungen mit 80 bis 100 qm.

Abbildung 12: Anzahl der Zimmer



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

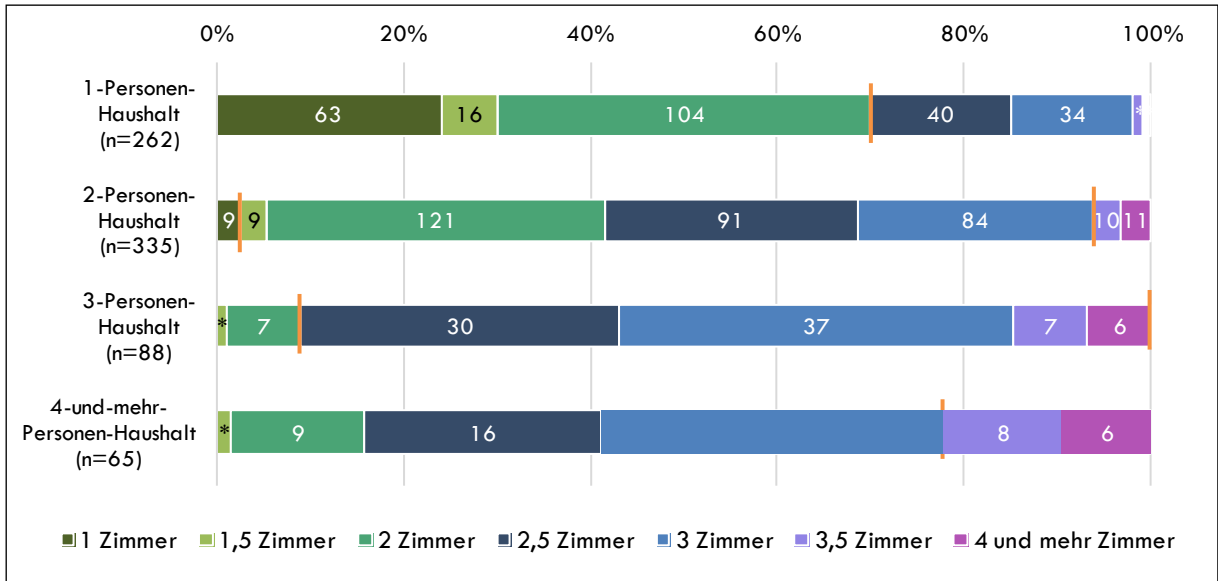
Abbildung 13: Wohnfläche



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Rund 70 % der 1-Personen-Haushalte und jeweils rund 90 % der 2- und 3-Personen-Haushalte leben in Wohnungen, die ihrer Haushaltsgröße plus eines Zimmers entspricht. Bei Haushalten mit vier und mehr Personen kommt es zu leichten bis größeren Überbelegungen (vgl. Abbildung 14). Dies betrifft in der Regel Haushalte mit Kindern. Unterbelegte 2,5- und 3-Zimmer-Wohnungen werden hingegen von älteren Alleinstehenden bewohnt. Rechnerisch sind die Überlegungen durch die unterbelegten Wohnungen auszugleichen, so dass grundsätzlich eine adäquate Wohnraumversorgung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung möglich ist.

Abbildung 14: Wohnungsbelegung

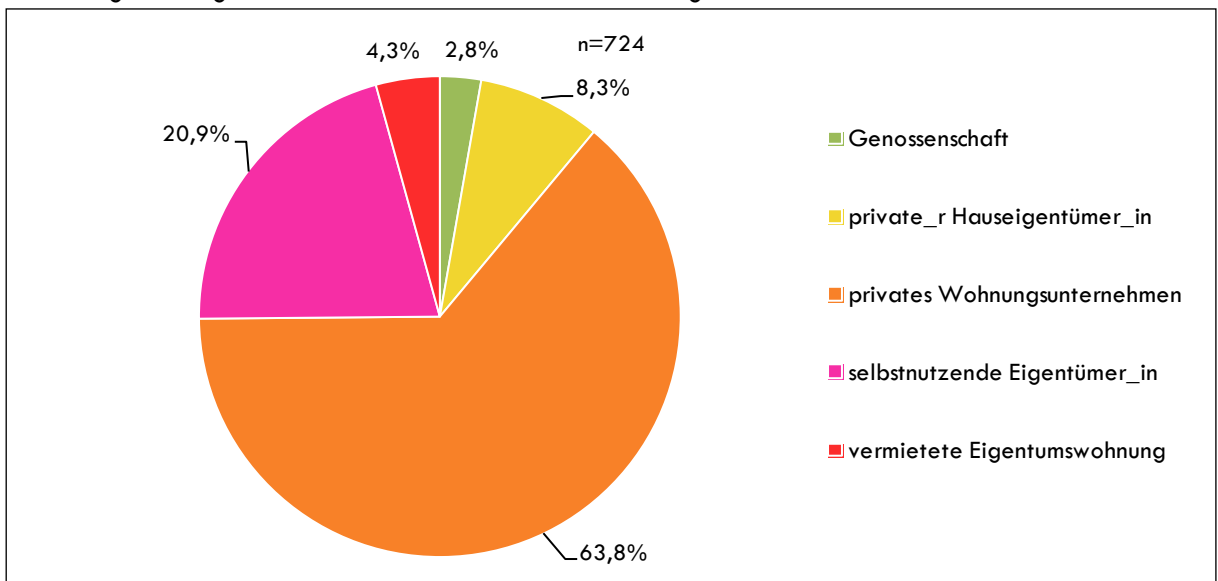


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

3.2 Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen

Die Abbildung 15 gibt die Verteilung der Eigentumsformen im Untersuchungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung wieder. Rund 79 % der Haushalte wohnen gegenwärtig zur Miete. Etwa 21 % sind selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer. Von diesen haben nur rund 5 % ihre Wohnung vor dem Erwerb gemietet. Der Wohnungs- und Gebäudebestand ist durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert. Mit rund 64 % befindet sich die überwiegende Mehrheit der Wohnungen im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen. Private Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sowie Genossenschaften haben nur einen geringen Anteil an Wohnungsbestand. Etwa ein Viertel der Wohnungen befindet sich in selbstgenutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen.

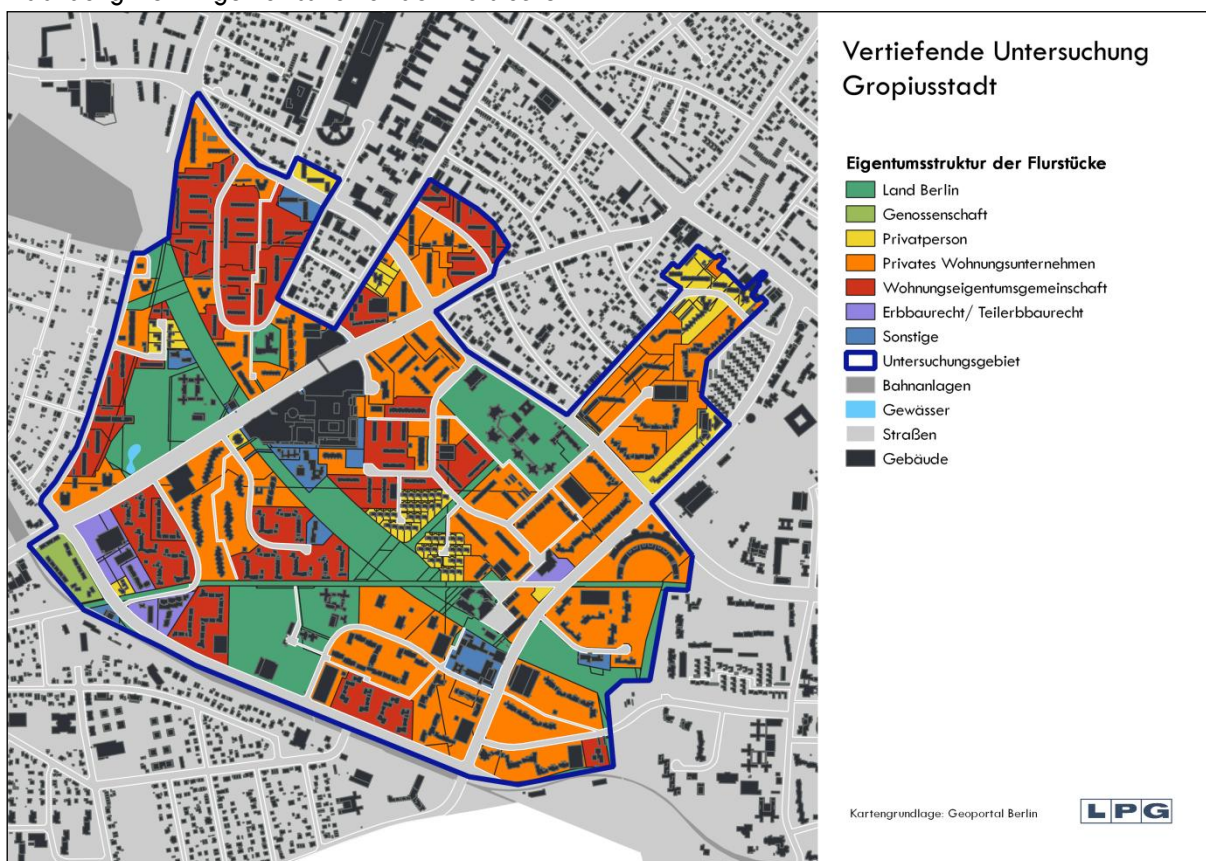
Abbildung 15: Eigentums- und Mietverhältnis der Wohnungen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

In der Abbildung 16 ist die Eigentumsstruktur der Flurstücke auf Grundlage eines Auszugs aus dem Liegenschaftskataster des Bezirksamtes Neukölln aus dem September 2019 dargestellt. Die in der Haushaltsbefragung ermittelte Eigentumsstruktur bildet sich auch in der kartographischen Darstellung ab. Der Wohnungsbestand der privaten Wohnungsunternehmen verteilt sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Darin sind vor allem in den PLR Gropiusstadt-Nord und Gropiusstadt-Süd Bestände von Wohnungseigentümergeinschaften eingestreut. Diese umgewandelten Wohnungsbestände umfassen in der Regel Wohngebäude mit drei oder vier Geschossen (vgl. Abbildung 8 auf Seite 14) und sind Wohneigentumsanlagen. Der Bestand der privaten Wohnungsunternehmen konzentriert sich hingegen stärker auf Gebäude mit einer höheren Anzahl an Etagen und entsprechend mehr Wohnungen. Genossenschaftlicher Wohnungsbestand befindet sich nur an der südwestlichen Gebietsgrenze am Kölner Damm. Die Möglichkeit steuernd auf den lokalen Wohnungsmarkt über kommunale Wohnungsbestände eingreifen zu können, ist im Untersuchungsgebiet nicht gegeben. Nur wenige Wohngebäude sind im Erbbaurecht an private Eigentümerinnen und Eigentümer vergeben. Die landeseigenen Flächen umfassen nur soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Spielplätze, Grün- und Freiflächen.

Abbildung 16: Eigentumsstruktur der Flurstücke



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung gemäß Bezirksamt Neukölln, Auszug aus Liegenschaftskataster

3.3 Sozialmietwohnungen

Der Anteil von Sozialmietwohnungen ist in den drei PLR des Untersuchungsgebiets sehr unterschiedlich wie die Tabelle 3 belegt. Im PLR Gropiusstadt Nord sind 17 % der Wohnungen Sozialwohnungen, damit werden auch die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich übertroffen. Im Zeitraum der Jahre 2014 bis 2018 sind in diesem PLR 23 % der Sozialbindungen ausgelaufen. In den

kommenden Jahren ist mit dem Auslaufen weiterer Sozialbindungen zu rechnen. Dies wird sich stark auf den Wohnungsbestand und das Mietniveau auswirken, weil damit die Mietpreisbindung entfällt und sich Mieterhöhungen für diese Wohnungen dann nicht mehr nach den jeweils abgeschlossenen Förderungsverträgen mit dem Land Berlin richten, sondern wie für andere nicht geförderte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). In den PLR Gropiusstadt-Süd und Gropiusstadt-Ost ist diese Entwicklung bereits weit fortgeschritten: Im PLR Gropiusstadt-Süd sind in den vergangenen Jahren 97 % der Sozialwohnungen, d. h. rund 1.500 Wohneinheiten aus der Sozialbindung gefallen, im PLR Gropiusstadt Ost waren es 67 % und rund 1.000 Wohneinheiten.

Tabelle 3: Sozialwohnungsbestand

| Raumbezug | Sozialmietwohnungen absolut 2018 | Anteil am Wohnungsbestand 2018 (%) | Entwicklung 2014 2018 | |
|-------------------|----------------------------------|------------------------------------|-----------------------|-------|
| | | | absolut | in % |
| Gropiusstadt Nord | 1.099 | 17 % | - 329 | - 23% |
| Gropiusstadt Süd | 53 | 1 % | - 1.483 | - 97% |
| Gropiusstadt Ost | 514 | 6 % | - 1.024 | - 67% |
| Neukölln | 16.443 | 10 % | - 8.596 | - 34% |
| Berlin | 97.754 | 5 % | - 37.355 | - 28% |

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A; 31.12.2018

Die Entwicklung wird auch durch die Haushaltsbefragung bestätigt: Demnach benötigen rund 14 % der Haushalte einen Wohnberechtigungsschein (WBS), um ihre Wohnung mieten zu können. Rund 16 % der Haushalte benötigten zuvor einen WBS, jedoch jetzt nicht mehr. Das Mietniveau in Wohnungen mit WBS beträgt mit rund 5,90 Euro/qm weniger als das Mietniveau in anderen Mietwohnungen von rund 6,50 Euro/qm.

3.4 Ausstattungsmerkmale

Mit der Haushaltsbefragung konnte der gebietstypische Ausstattungsstandard der Wohnungen im Untersuchungsgebiet festgestellt werden (vgl. Tabelle 4). Zusätzlich ist der Ausstattungszustand in selbstgenutzten Eigentumswohnungen und Mietwohnungen vergleichend dargestellt.

Als Gebietsstandard werden Ausstattungsmerkmale definiert, die in über 50 % der Wohnungen vorhanden sind. Dies betrifft folgende Merkmale:

- ein Badezimmer mit Dusche oder Badewanne sowie einer Toilette,
- eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung,
- ein Balkon¹⁰ mit bis zu 4 qm Grundfläche und
- ein Aufzug.

¹⁰ umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

Wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale wie ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche getrennt voneinander, eine Fußbodenheizung, ein Balkon mit mehr als 4 qm, ein zweiter Balkon oder ein hochwertiger Fußboden sind im Mietwohnungsbestand kaum vorhanden. In selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist der Anteil an wohnwerterhöhenden Merkmalen allgemein höher wie bei den Merkmalen Fußbodenheizung und großer Balkon, jedoch im Hinblick auf das Ausstattungsmerkmal Aufzug geringer. Dies hängt mit der Gebäudestruktur zusammen, da die Wohneigentumsanlagen in der Regel weniger als fünf Geschosse aufweisen (vgl. Abbildung 8 auf Seite 14).

Die Art der Fenster ist im Untersuchungsgebiet vielfältig: Rund 45 % der Wohnungen sind bereits mit isolierten Wärmeschutz- oder Schallschutzfenstern ausgestattet, das belegen auch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungen (vgl. Kapitel 4.3). Jeweils rund ein Viertel der Wohnungen sind mit einfachverglasten Fenstern oder Kasten-Doppelfenstern ausgestattet. Für die einfachverglasten Wohnungen besteht ein nachholendes Sanierungspotenzial und Kasten-Doppelfenster können im Hinblick auf die EnEV ein energetisches Modernisierungspotenzial begründen. In selbstgenutzten Eigentumswohnungen ist der Anteil an isolierten Wärmeschutz- oder Schallschutzfenstern etwas höher als im Mietwohnungsbestand.

Rund 90 % der Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet, darunter sind rund 55 % Balkone mit einer Grundfläche von bis zu 4 qm und rund 35 % Balkone mit 4 und mehr qm Grundfläche. Es besteht demnach noch ein hohes Potenzial für die Vergrößerung von Balkonen – sofern bauordnungsrechtlich möglich. Zweite Balkone sind im Gebiet kaum vorhanden.

Anknüpfend an das Baualter der Gropiusstadt zwischen den Jahren 1962 und 1975 sind Ausstattungsmerkmale, die auf einen Substandard hindeuten wie kein Badezimmer, Toilette außerhalb der Wohnung, eine Ofenheizung oder ein Badeofen im Gebiet nicht vorhanden. Die Wohnsiedlung weist hingegen umfassende energetische Modernisierungspotenziale auf. Neben den oben bereits erwähnten Fenstern, besteht ein großes Potenzial für die Dämmung der Fassaden sowie Heizungs- und Warmwasserleitungen und den Einbau energiesparender Heizungsanlagen. Gemäß EnEV müssen Heizkessel, die vor dem 31.12.1984 eingebaut wurden ausgetauscht werden. Für Heizungsanlagen, die ab dem Jahr 1985 eingebaut wurden, ist eine maximale Betriebszeit von 30 Jahren einzuhalten. Aufgrund des Alters der Siedlung entstehen demnach Ansprüche an die energetische Ertüchtigung der Wohnsiedlung. Das Modernisierungsgeschehen im Untersuchungsgebiet belegt, dass diese Potenziale bereits verstärkt genutzt werden (vgl. Kapitel 4.3).

Tabelle 4: Ausstattungsmkmale im Untersuchungsgebiet und nach Eigentumsform der Wohnung

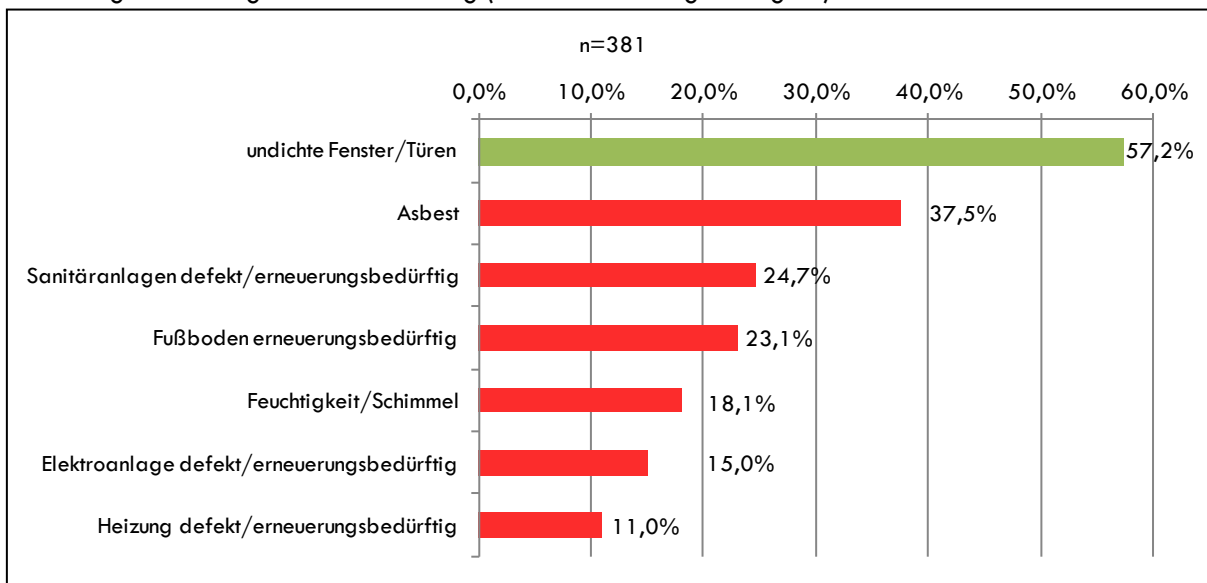
| Ausstattungsmerkmal | Selbstnutzende Eigentümer_in | Mieter in | Untersuchungsgebiet |
|---|------------------------------|-----------|---------------------|
| | (n 151) | (n 585) | (n 751) |
| Badezimmer | | | |
| mit Dusche oder Badewanne | 92,7 % | 97,3 % | 96,3 % |
| mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander | 9,3 % | 2,9 % | 4,4 % |
| kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum | 0 % | * | * |
| Toilette außerhalb der Wohnung | 0 % | * | * |
| Toilette innerhalb der Wohnung | 88,1 % | 84,6 % | 85,5 % |
| Gäste-WC | 9,9 % | 2,2 % | 4,1 % |
| Heizung | | | |
| Ofenheizung | * | * | * |
| Gas-Außenwand-Heizung | 0 % | * | * |
| Nachtspeicherheizung | * | * | * |
| Gasetagenheizung | * | 0,9 % | 1,1 % |
| Zentralheizung/Fernheizung | 94,7 % | 96,1 % | 95,7 % |
| energieeinsparende Heizungsanlage ¹ | * | 0,9 % | 1,3 % |
| Fußbodenheizung | * | * | * |
| Warmwasserversorgung | | | |
| Badeofen | 0 % | * | * |
| dezentrale Warmwasserversorgung ² | 4 % | 6,5 % | 6 % |
| zentrale Warmwasserversorgung | 96 % | 89,7 % | 90,8 % |
| Fenster (überwiegend) | | | |
| Einfachverglasung | 15,9 % | 25,3 % | 23,8 % |
| Kasten-Doppelfenster | 25,2 % | 23,2 % | 23,2 % |
| Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster | 56,3 % | 41,9 % | 44,7 % |
| zusätzliche Ausstattung | | | |
| Balkon ³ mit bis zu 4 qm Grundfläche | 51,7 % | 55,7 % | 55,5 % |
| Balkon ³ mit mehr als 4 qm Grundfläche | 42,4 % | 32,8 % | 34,6 % |
| weiterer Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse | 4,6 % | 4,1 % | 4,1 % |
| Aufzug | 22,5 % | 80 % | 68,6 % |
| überwiegend hochwertiger Fußboden ⁴ | 33,8 % | 8,5 % | 13,6 % |
| Einbauküche (vom Vermieter eingebaut) | 42,4 % | 50,8 % | 48,6 % |
| energiesparende Ausstattung | | | |
| Solaranlage (Wasser oder Strom) | 0 % | 1,2 % | 0,9 % |
| gedämmte Fassade | 7,3 % | 26,3 % | 22,5 % |
| gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen | 21,9 % | 14,4 % | 15,8 % |

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019; 1: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwertechnik; 2: z. B. Elektroboiler, Durchlauferhitzer; 3: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; 4: überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen; *: unter fünf Nennungen

Im Hinblick auf Wohnungsmängel geben rund 46 % der Haushalte an, dass keine Wohnungsmängel vorliegen. Als vorhandene Mängel werden vor allem undichte Türen und Fenster sowie Asbest genannt

(vgl. Abbildung 17). Auch sind teilweise Fußböden, die Elektro-, Sanitär- oder Heizungsanlagen defekt oder sanierungsbedürftig. Zudem tritt in einigen Wohnungen Schimmel oder Feuchtigkeit auf. Demnach bestehen neben den bereits oben beschriebenen Potenzialen zur Erneuerung oder dem Austausch von Fenstern verschiedene Instandsetzungsbedarfe im Gebiet.

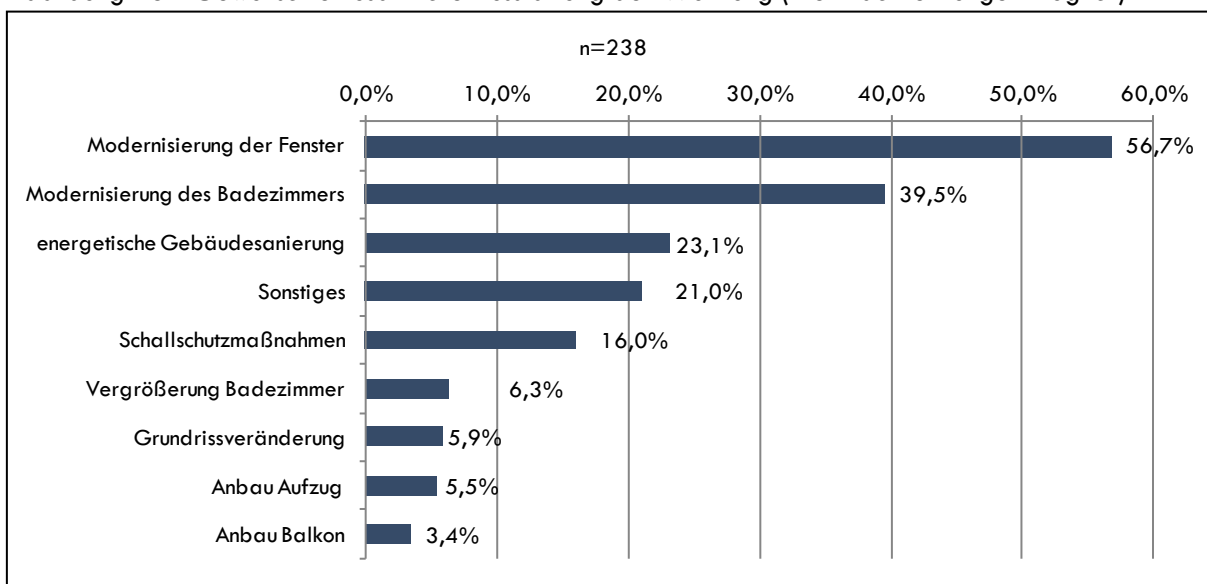
Abbildung 17: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Rund 65 % der Haushalte sind mit der derzeitigen Ausstattung ihrer Wohnung zufrieden und wünschen sich keine zusätzlichen Ausstattungsmerkmale. In einigen Wohnungen sind zusätzlich zur bestehenden Ausstattung weitere Ausstattungsmerkmale gewünscht (vgl. Abbildung 18). Dabei wurden vor allem die Modernisierung der Fenster und des Badezimmers genannt. Auch energetische Sanierungen und Schallschutzmaßnahmen sind gewünscht.

Abbildung 18: Gewünschte zusätzliche Ausstattung der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

3.5 Ortsbildanalyse

Im Oktober 2019 wurde durch die LPG mbH eine Ortsbildanalyse durchgeführt, um die von außen sichtbare Ausstattung und den Zustand der Gebäude zu erfassen. Hierbei wurden unter anderem der Zustand der Fassade und das Potenzial für das Anbringen einer Wärmedämmung an der Fassade, aktuelle Bautätigkeiten und das Vorhandensein von Balkonen aufgenommen. Insgesamt wurden dabei 532 Wohngebäude erfasst. Aufgrund der starken Unterschiede in der Anzahl der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohnern wurden die Gebäude für die Analyse in Geschosskategorien unterteilt. Die Ergebnisse sind nachfolgend festgehalten.

Tabelle 5: Ausstattungsmkmale gemäß Ortsbildanalyse im Untersuchungsgebiet (532 Gebäude)

| Merkmale | | Untersuchungsgebiet | |
|---|---|---------------------|-------------|
| | | Adressen | Anteil in % |
| Modernisierungspotenzial nach Fassadenzustand ¹¹ | saniert, guter Zustand | 141 | 27 % |
| | saniert, in Ordnung | 244 | 46 % |
| | saniert, kleinere Schäden | 13 | 2 % |
| | unsaniert | 133 | 25 % |
| Fassadendämmung | voraussichtlich nach EnEV gedämmt | 90 | 17 % |
| | voraussichtlich nicht nach EnEV gedämmt | 130 | 25 % |
| | ohne Fassadendämmung | 311 | 59 % |
| Balkone | Balkon/Loggia vorhanden | 526 | 99 % |
| | Balkon/Loggia erneuert | 220 | 42 % |
| | Balkon nachträglich ergänzt | 16 | 3 % |
| aktuelle Bautätigkeit | | 15 | 3 % |

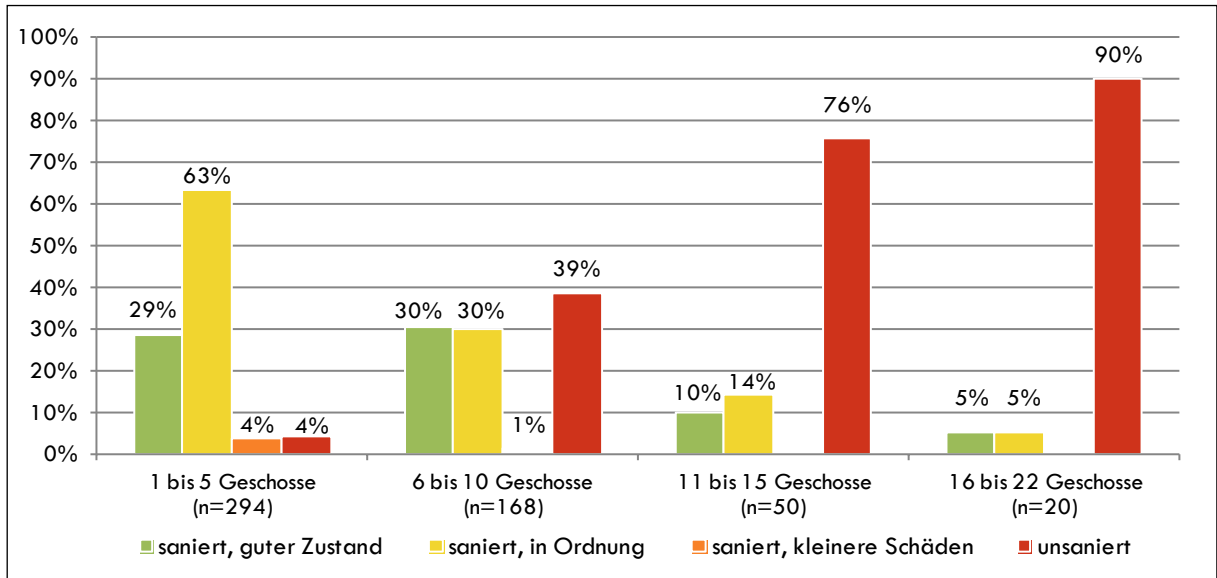
Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2019

Bei der Beurteilung des Fassadenzustands zur Ableitung des Modernisierungspotenzials ist festzuhalten, dass sich etwa ein Viertel der Gebäude in einem guten sanierten Zustand befindet, eine knappe Hälfte ist grundsätzlich in Ordnung, ein Viertel der Gebäude hat unsanierte Fassaden. Wenn man die Gebäude nach Geschosskategorien gliedert (vgl. Abbildung 19), so wird das Ausmaß des Modernisierungspotenzials deutlich. Es sind besonders die Hochhäuser mit vielen Wohneinheiten, die äußerlich noch unsaniert sind. Die Gebäude, deren Zustand gut oder in Ordnung ist, sind mehrheitlich bis zu fünf Etagen hoch. Wenn das vorhandene Modernisierungspotenzial ausgenutzt wird, kann folglich eine weitaus größere Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern betroffen sein, als das bei bisherigen Modernisierungen im Untersuchungsgebiet der Fall war. Die Abbildung 20 stellt das Modernisierungspotenzial gemessen am Fassadenzustand räumlich dar. Insbesondere die Gebäude im Eigentum von Wohneigentumsgemein-

¹¹ Definition der Kategorien zur Beurteilung des Modernisierungspotenzials ausgehend vom Fassadenzustand
 Kategorie 1: saniert, guter Zustand: Das Gebäude weist ein sehr gepflegtes Erscheinungsbild auf. Keine Abnutzungserscheinungen.
 Kategorie 2: saniert, in Ordnung: Das Gebäude wurde seit dem Bau saniert, weist keine Schäden auf, hat aber ggf. ein ungepflegtes Erscheinungsbild (z. B. Verschmutzungen der Fassade). Die Sanierung liegt vermutlich länger zurück als bei den Gebäuden der Kategorie 1.
 Kategorie 3: saniert, kleinere Schäden: Das Gebäude wurde seit dem Bau saniert, weist aber kleinere Schäden auf (z. B. bröckelnder Putz).
 Kategorie 4: unsaniert: Die Fassade wurde seit dem Bau nicht erneuert (graue Fassade).

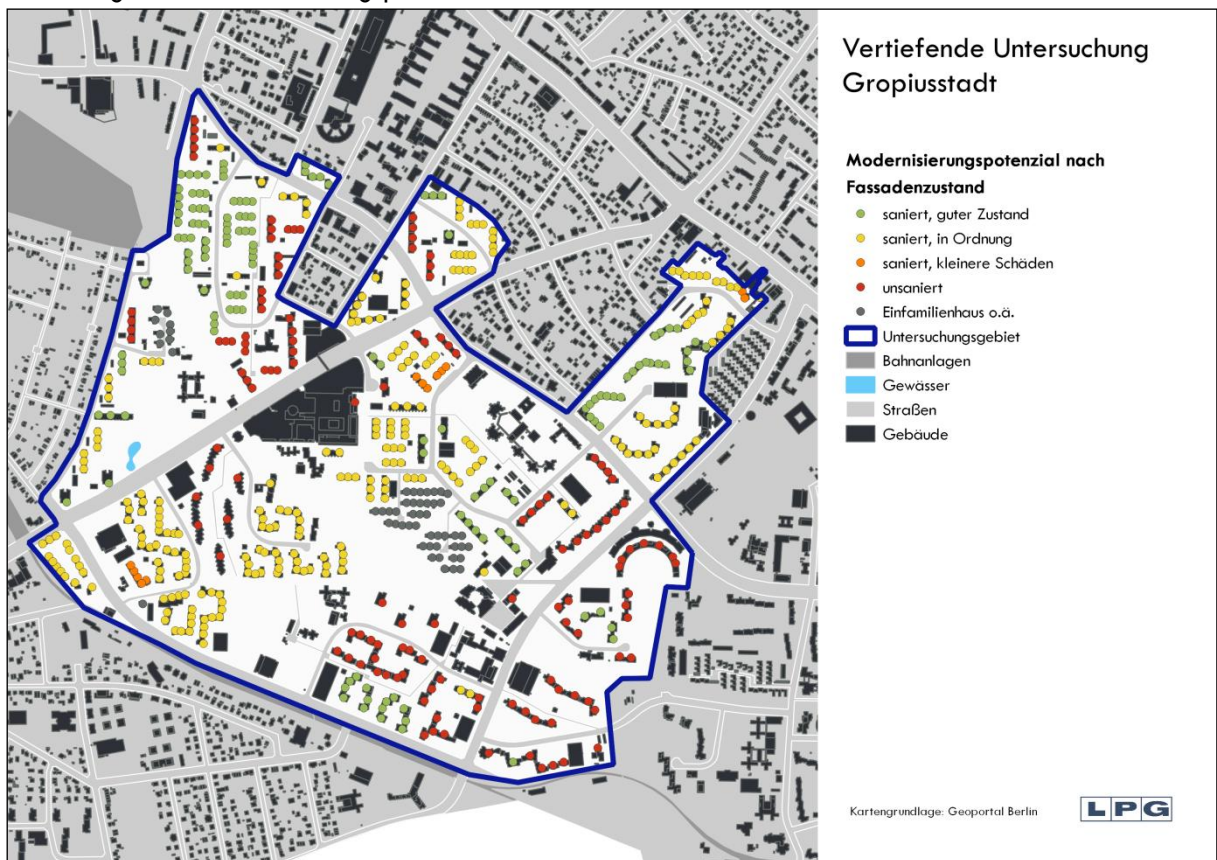
schaften weisen einen guten Zustand auf. Es bestehen gebietsübergreifend hohe Potenziale für die Sanierung von Fassaden. (vgl. auch Abbildung 16).

Abbildung 19: Modernisierungspotenzial nach Fassadenzustand unterteilt nach Anzahl der Geschosse



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2019

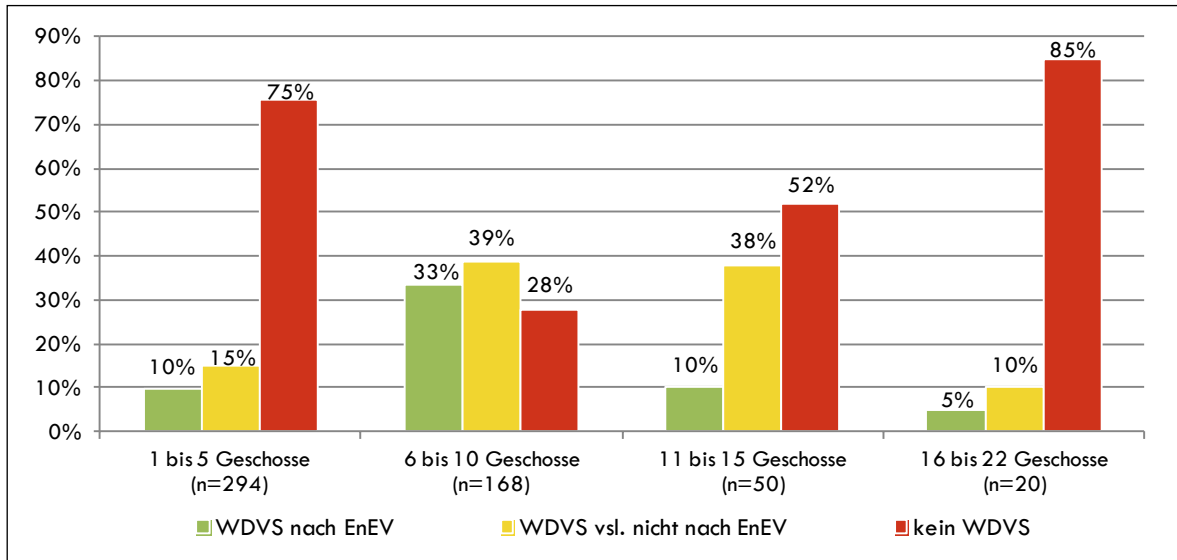
Abbildung 20: Modernisierungspotenzial nach Fassadenzustand



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2019

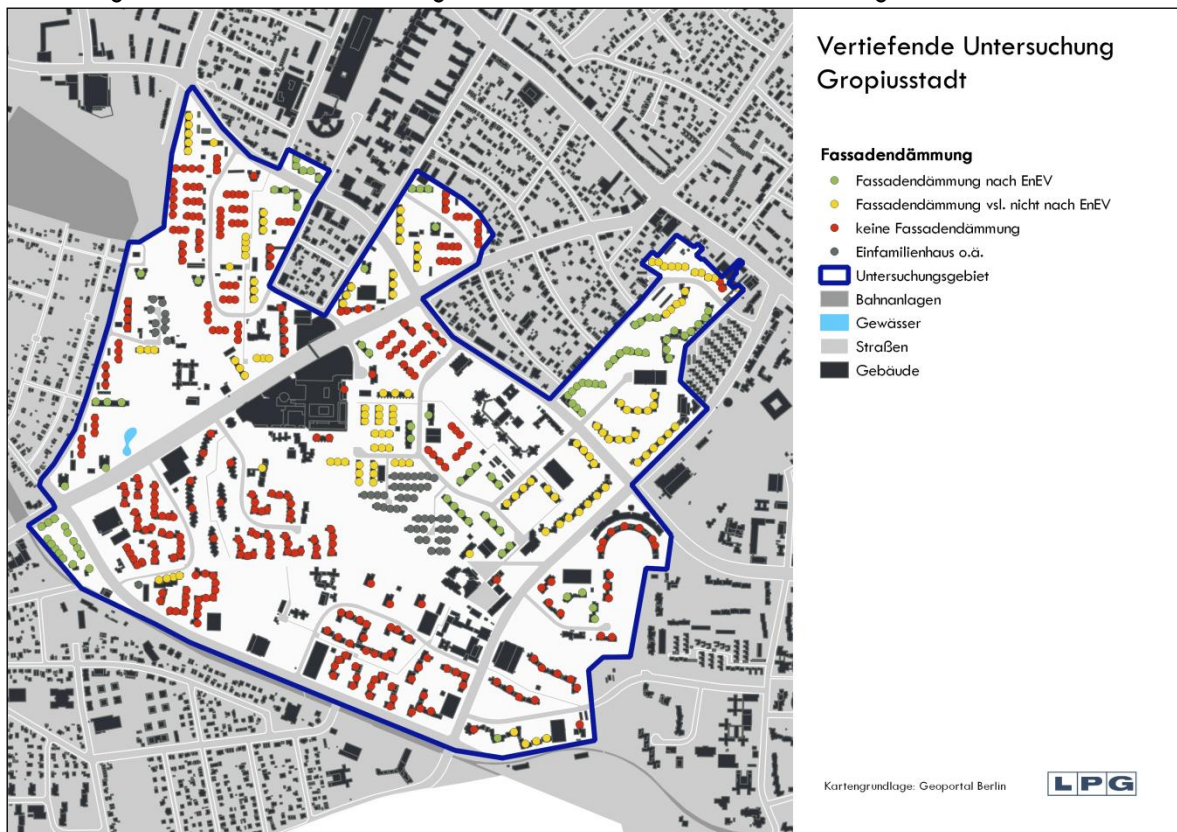
Rund 59 % der Gebäude weisen keine Fassadendämmung auf. Nur bei ca. 17 % der Gebäude sind die Fassaden nach EnEV gedämmt, während der restliche Gebäudebestand alte Dämmungen, die voraussichtlich nicht nach EnEV gedämmt sind, aufweist. EnEV-konforme Wärmedämmverbundsysteme befinden sich vor allem an 6- bis 10-geschossigen Gebäuden, die nur ein Drittel der Wohngebäude umfassen. Das Potenzial zur energetischen Fassadensanierung ist entsprechend sehr hoch.

Abbildung 21: Bestand an Wärmedämmverbundsystemen unterteilt nach Anzahl der Geschosse



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2019

Abbildung 22: Räumliche Darstellung der Gebäude mit Fassadendämmung



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2019

Fast alle Gebäude im Untersuchungsgebiet verfügen bereits über einen Balkon oder eine Loggia. Dies deckt sich mit der Haushaltsbefragung (vgl. Kapitel 3.4). Bei etwa 40 % der Gebäude wurden der Balkon bzw. die Loggia im Laufe der Zeit erneuert. Nur bei 3 % der Gebäude wurde ein Balkon nachträglich ergänzt. Ein Potenzial für weitere Balkonanbauten ist nicht vorhanden, jedoch sind bauliche Verbesserungen der Balkone und Loggien sowie Vergrößerungen (vgl. Haushaltsbefragung) möglich.

An 15 Adressen wurden bei der Begehung im Oktober 2019 aktuelle Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten festgestellt (vgl. Abbildung 23). Trotz der eher niedrigen Zahl ist zu beachten, dass sich bestehende Sanierungskonzepte aufgrund der seriellen Typenbauweise im Untersuchungsgebiet oft auf weitere Gebäude übertragen lassen. Zudem sind gerade bei den häufig vorhandenen Hochhäusern von einer Sanierung stets sehr viele Wohneinheiten betroffen.

Abbildung 23: Energetische Fassadensanierung an der Lipschitzallee



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme Oktober 2019

Abbildung 24: Umfassend modernisiertes Punkthochhaus Severingstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme Oktober 2019

3.6 Aufstockungspotenzial

In der Abbildung 26 ist das Aufstockungspotenzial der Wohngebäude räumlich dargestellt. Die Gebäude im Untersuchungsgebiet mit bis zu 4 Geschossen wurden hierfür durch Inaugenscheinnahme hinsichtlich ihrer baulichen Eignung zur Aufstockung eingeteilt und die Abstandsflächen zu umgebenden Gebäuden berechnet.¹² Wenn von einem seriellen Gebäudetyp viele Gebäude vorhanden sind, erhöht sich das Aufstockungspotenzial, da ein einmal entwickeltes Konzept leicht auf alle anderen Bauten desselben Typs übertragen werden können. Bei Einzelbauten sind stets individuelle Entwürfe vonnöten. Bei

¹² Annahme: Geschosshöhe von 2,70 m.

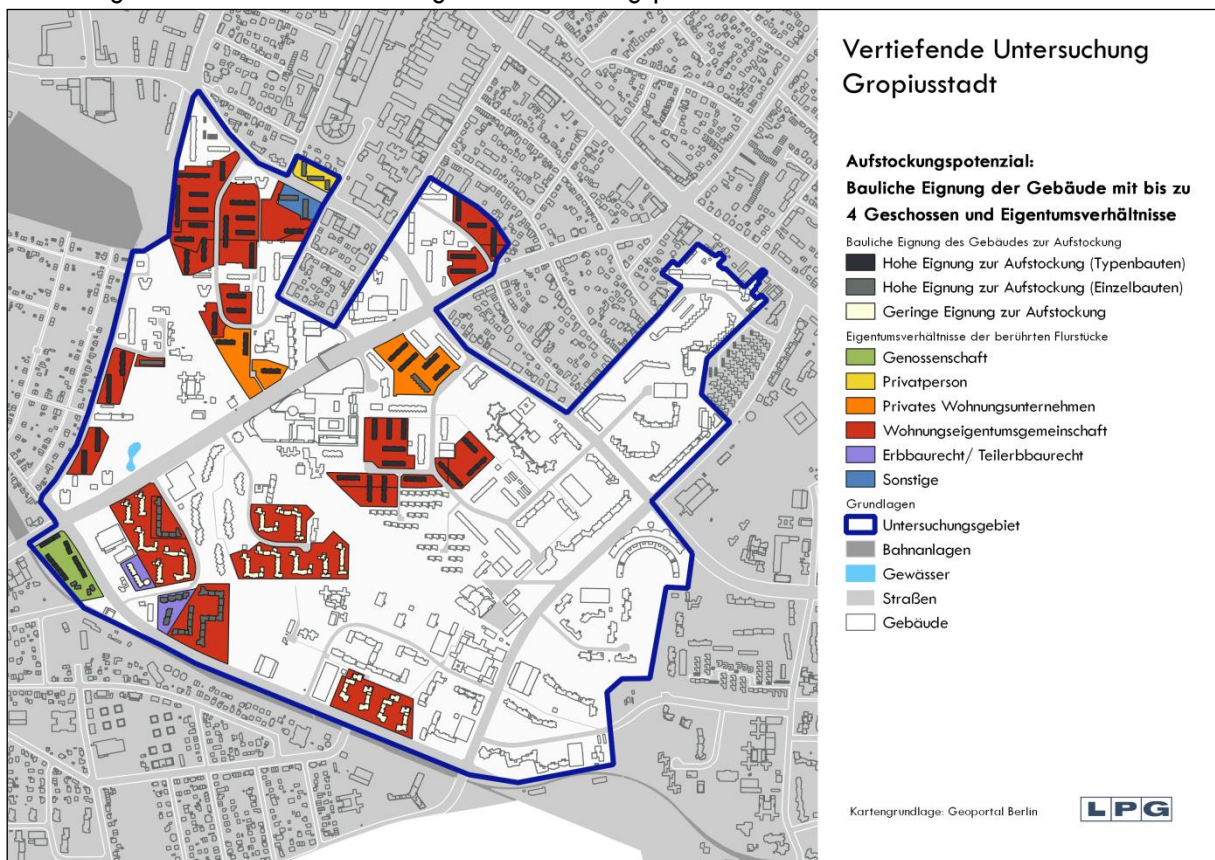
einigen Wohngebäuden wird die Eignung zur Aufstockung als gering eingestuft, da die dreigeschossigen Wohngebäude jeweils einen viergeschossigen Gebäudeteil enthalten (vgl. beispielhaft Abbildung 25). Die Nutzung des Aufstockungspotenzials wird für diesen Gebäudebestand als baulich wesentlich aufwändiger eingestuft.

Abbildung 25: dreigeschossiges Wohngebäude mit viergeschossigem Gebäudeteil



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme

Abbildung 26: Räumliche Darstellung des Aufstockungspotenzials



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Eingeschränkt wird das Aufstockungspotenzial durch die Eigentumsverhältnisse. Ein großer Teil der für eine Aufstockung theoretisch in Frage kommenden Gebäude gehört Wohnungseigentumsgemeinschaften. Die Ausnutzung des Aufstockungspotenzials wird bei dieser Eigentumsform als geringer eingestuft, als zum Beispiel bei Gebäuden im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen, die nach anderen Grundsätzen wirtschaften.

3.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet ist durch 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bzw. Wohnungen mit 60 bis 100 qm geprägt. Insgesamt gibt es eine ausgeglichene Wohnungsbelegung, das heißt, dass Haushalte eine Wohnung mit Zimmern entsprechend der Anzahl der Haushaltsmitglieder plus eines weiteren Zimmers bewohnen. Abweichende Über- oder Unterbelegungen sind rechnerisch auszugleichen, so dass grundsätzlich eine adäquate Wohnraumversorgung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung möglich ist.

Nur rund 3 % der Wohnungen befinden sich nicht im privatwirtschaftlichen Wohnungsbestand. Der größte Teil des privatwirtschaftlichen Wohnungsbestands ist im Eigentum von wenigen privaten Wohnungsunternehmen. Rund ein Viertel der Wohnungen befinden sich im Wohneigentum und sind vermietete oder selbstgenutzt Eigentumswohnungen. Es bestehen ein großes Umwandlungspotenzial und in dem homogenen Wohnungsbestand Potenzial für Wohnungszusammenlegungen und -teilungen. Rund 17 % der Wohnungen waren im Jahr 2018 im PLR Gropiusstadt Nord Sozialmietwohnungen. Im PLR Gropiusstadt Süd war es 2018 nur noch rund 1 % des Wohnungsbestandes. Im Zeitraum der Jahre 2013 bis 2018 ist der Sozialmietwohnungsbestand im PLR Gropiusstadt Süd um rund 97 % zurückgegangen.

Rund 54 % der Befragten haben in ihrer Wohnung Mängel festgestellt. Am häufigsten wurden undichte Fenster und Türen sowie eine Asbest-Belastung angeführt. Zusätzliche Ausstattung wünschen sich rund 35 % der Befragten, ihnen geht es passend zu den Mängeln vor allem um die Modernisierung der Fenster, oft auch um die Modernisierung des Badezimmers und eine energetische Gebäudesanierung.

Im gesamten Untersuchungsgebiet ist ein hohes bauliches Aufwertungspotenzial festzustellen. 25 % der Fassaden sind unsaniert und rund 85 % der Fassaden sind nicht nach EnEV gedämmt. Aufgrund der hohen Anzahl an seriellen Typenbauten im Untersuchungsgebiet ist damit zu rechnen, dass sich Sanierungsentwürfe auf eine Vielzahl von Gebäuden übertragen lassen. Entsprechend umfassend können Modernisierungen ausfallen und in der Folge einen hohen Anteil der Wohnbevölkerung (sukzessive) betreffen. Außerdem ist die Umsetzung aufgrund der seriellen Typenbauten in kurzer zeitlicher Abfolge möglich. Ähnlich verhält es sich mit dem Potenzial zur Aufstockung von Gebäuden.

Zum gebietstypischen Ausstattungszustand gehören die Merkmale Badezimmer mit Dusche oder Badewanne sowie einer Toilette, eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, ein Balkon mit bis zu 4 qm Grundfläche und ein Aufzug. Anknüpfend an das Baulter der Gropiusstadt zwischen den Jahren 1962 und 1975 sind Ausstattungsmerkmale, die auf einen Substandard hindeuten im Gebiet nicht vorhanden. Die Wohnsiedlung ist aber in die Jahre gekommen und weist umfassende energetische Modernisierungspotenziale wie die Dämmung von Fassaden, den Austausch von Fenstern und den Einbau energieeffizienter Heizungsanlagen auf. Darüber hinaus bestehen Instandsetzungsbedarfe sowie Mängel in den Wohnungen. Die Nutzung der bestehenden Aufwertungspotenziale hat aufgrund der Baustruktur

und der homogenen Eigentumsstruktur umfassende Auswirkungen auf einen hohen Anteil an Wohnungen und somit auf die Gebietsbevölkerung.

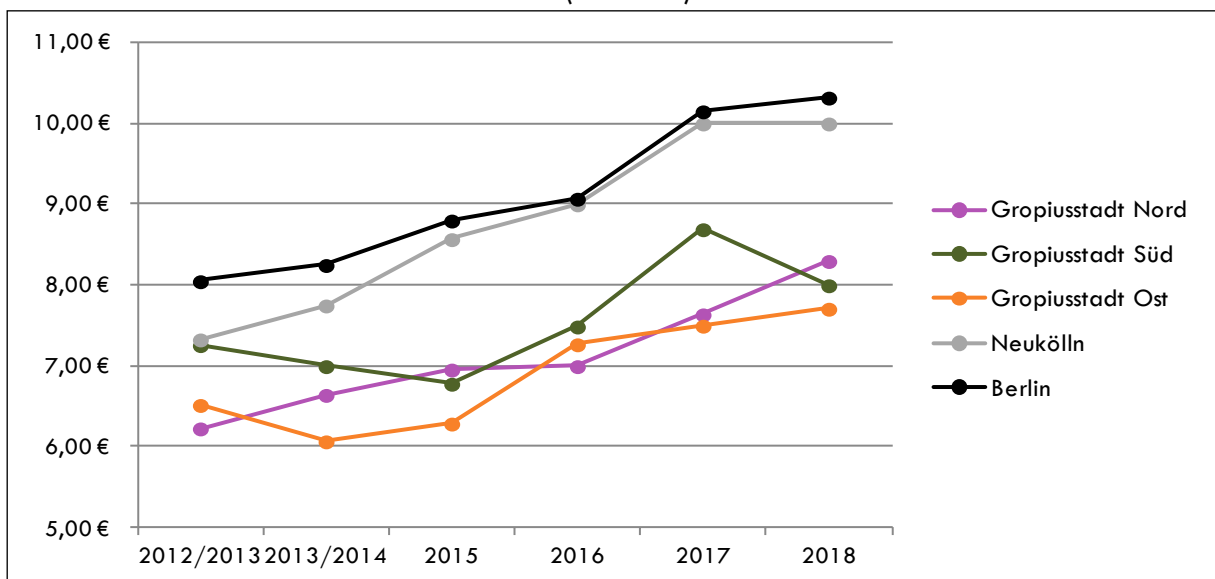
4. Analyse Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen hierfür vorliegen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarktes und die Attraktivität des Wohnstandortes anhand der Entwicklung von z. B. Angebots- und Bestandsmieten, baulicher Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsvorkäufen analysiert.

4.1 Angebotsmieten

Die Angebotsmieten sind im Median seit 2012/2013 in Berlin gestiegen, im Bezirk Neukölln sind sie mit 10,00 Euro/qm noch leicht unter dem Berliner Niveau von 10,32 Euro/qm. Alle drei PLR haben jeweils noch ein Angebotsmietniveau unter den Berliner und Neuköllner Vergleichswerten. Im PLR Gropiusstadt Nord stieg das Angebotsmietniveau um 2,07 Euro/qm. Das entspricht einem Anstieg von 33 % und übersteigt die vergleichbare Entwicklung in der Gesamtstadt von 28 %. Damit erfährt der PLR Gropiusstadt Nord eine ähnliche Entwicklung wie der Gesamtbezirk indem sogar ein Anstieg von 38 % festzustellen ist, der sich vor allem auf die Quartiere im Norden des Bezirks konzentriert. In den PLR Gropiusstadt Süd und Gropiusstadt Ost entwickelten sich die Angebotsmieten deutlich moderater: im PLR Gropiusstadt Süd stieg das Angebotsmietniveau um 10 %, im PLR Gropiusstadt Ost um 18 %.

Abbildung 27: Entwicklung der Angebotsmietpreise im zeitlichen Verlauf in den Planungsräumen (PLR), im Bezirk Neukölln und in Berlin (Median¹³)



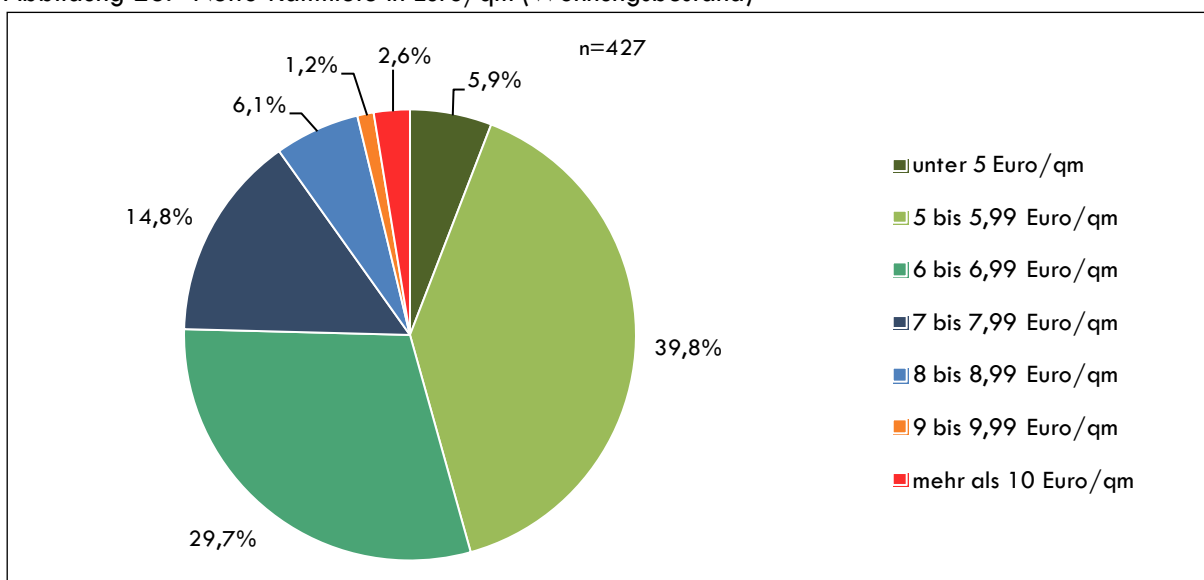
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach SenStadtWohn: IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 Immobilien-Scout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

¹³ Der Median ist der mittlere Wert einer Datenverteilung. Die eine Hälfte aller Individualdaten ist immer kleiner, die andere größer als der Median. Der Durchschnitt (arithmetisches Mittel) wird hingegen aus der Summe aller betrachteten Individualdaten gebildet, indem die Summe durch die Anzahl der in die Berechnung eingehenden Individualdaten geteilt wird.

4.2 Bestandsmieten

Das Bestandsmietniveau im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt liegt im Median bei 6,16 Euro/qm nettokalt. Damit liegt das Mietniveau noch unter der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 6,72 Euro/qm im Jahr 2019.¹⁴ Die Abbildung 28 stellt die Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm für das Untersuchungsgebiet Gropiusstadt dar. Rund 70 % der Haushalte haben eine Netto-Kaltmiete zwischen 5,00 und 6,99 Euro/qm. Der Anteil der Haushalte mit einer Netto-Kaltmiete von unter 5,00 Euro/qm ist mit rund 6 % noch größer als der Anteil der Haushalte mit einer Netto-Kaltmiete von mehr als 10,00 Euro/qm. Nur ein geringer Anteil der Haushalte hat gegenwärtig eine Netto-Kaltmiete oberhalb des bezirklichen Angebotsmietniveaus. Vor dem Hintergrund der berlinweiten Mietentwicklung übernimmt der Wohnstandort Gropiusstadt demnach eine wichtige Versorgungsfunktion für die Mieterinnen und Mieter mit preisgünstigem Wohnraum. Im zeitlichen Verlauf sind jedoch Veränderungen festzustellen wie die nachfolgenden beiden Abbildungen belegen.

Abbildung 28: Netto-Kaltmiete in Euro/qm (Wohnungsbestand)

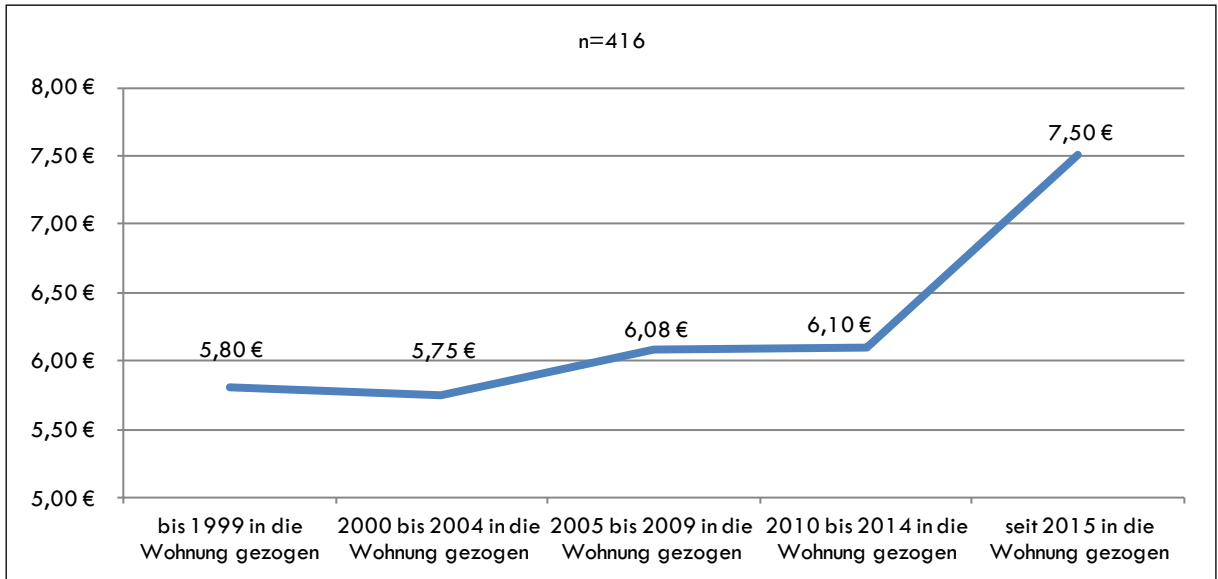


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

So ist in der Abbildung 29 ein deutlicher Anstieg des Bestandsmietniveaus mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung festzustellen. Haushalte, die vor dem Jahr 2014 in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, haben eine Netto-Kaltmiete zwischen 5,75 Euro/qm und 6,10 Euro/qm im Median. Bei Haushalten, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt das Netto-Kaltmietniveau 7,50 Euro/qm im Median. Daran anknüpfend verdeutlicht die Abbildung 30, dass sich das obere Mietpreissegment mit späterem Zuzugsjahr stärker ausdifferenziert. Rund 10 % der Haushalte, die seit dem Jahr 2015 in das Gebiet gezogen sind, haben eine Netto-Kaltmiete von 10,00 Euro/qm und mehr. Im gesamten Gebiet haben noch rund 46 % der Haushalte eine Netto-Kaltmiete von unter 6,00 Euro/qm. Bei Mieterwechsel entfallen diese günstigen Konditionen, so dass sich das Bestandsmietniveau sukzessive erhöht.

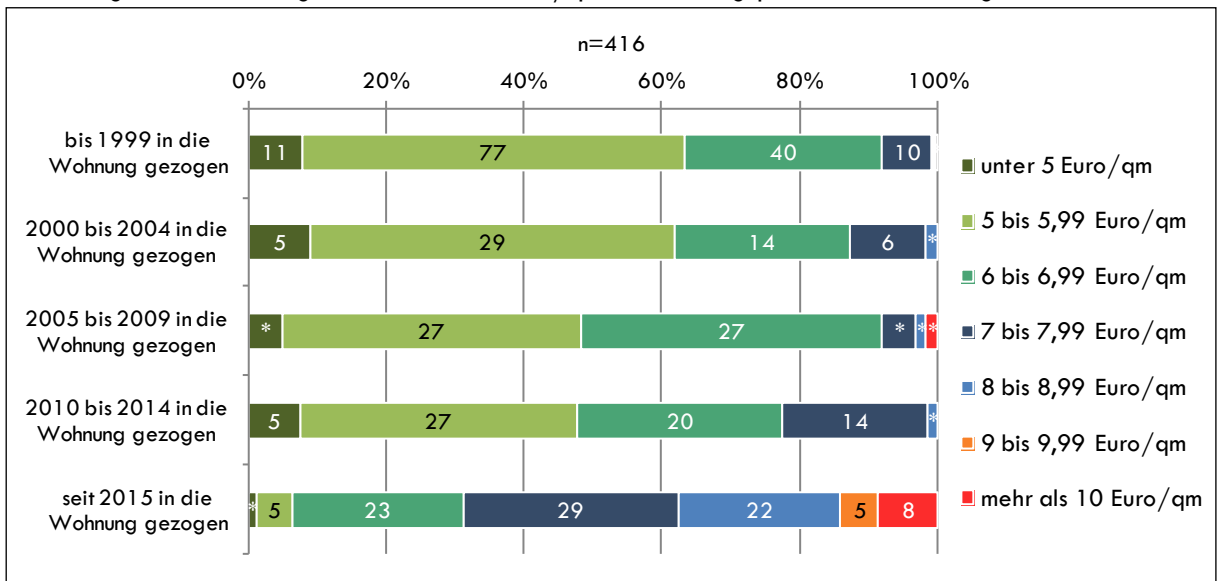
¹⁴ RBB 24 Internetportal, Mietspiegel 2019 - Die Mieten steigen langsamer, Internetquelle.

Abbildung 29: Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

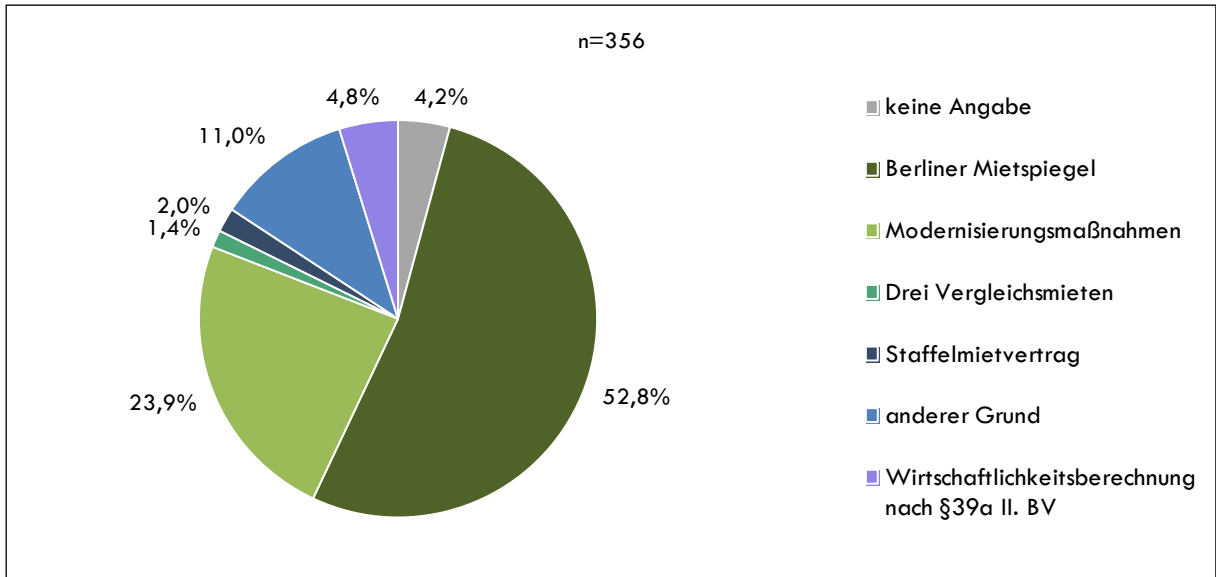
Abbildung 30: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Durch die Haushaltsbefragung wurde ermittelt, dass rund 65 % der Haushalte von einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete in den letzten fünf Jahren betroffen waren. Mit einem Anteil von 53 % wurden mehr als die Hälfte dieser Mieterhöhungen mit der Anpassung an den Berliner Mietspiegel begründet. Bei knapp einem Viertel der Mieterhöhungen wurden Modernisierungsmaßnahmen als Begründung angegeben. Bei rund 5 % erfolgte im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 39a Zweite Berechnungsverordnung eine Mieterhöhung in preisgebundenen Wohnungen.

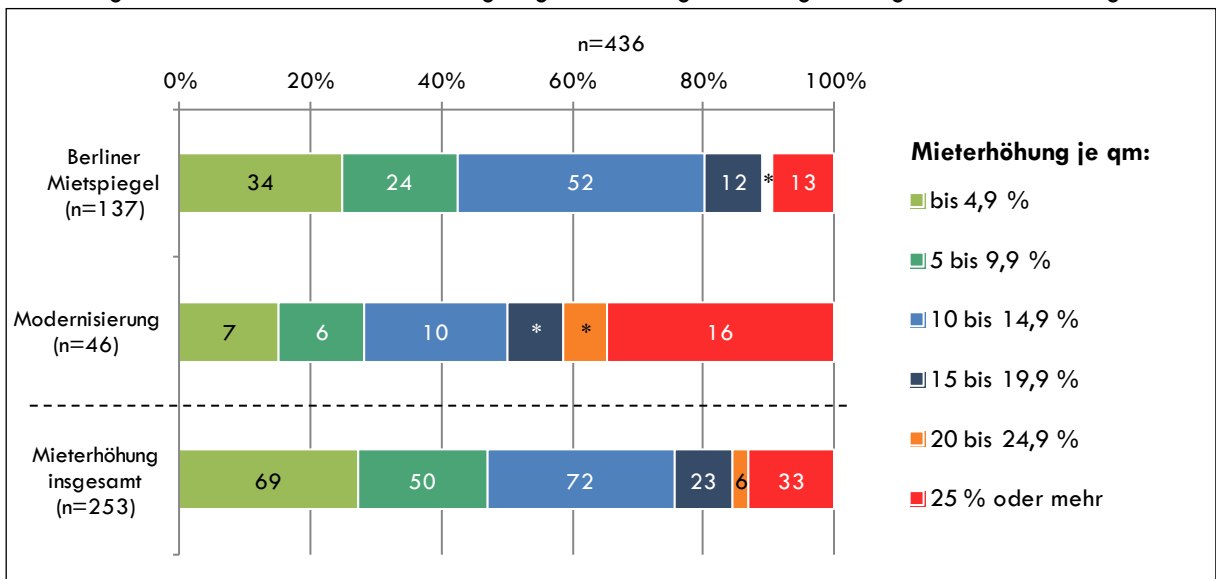
Abbildung 31: Begründung für die Mieterhöhung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Abbildung 32 stellt die prozentualen Mieterhöhungen nach der Begründung der Mieterhöhung dar. Hervorzuheben ist, dass rund 20 % der Mieterhöhungen ohne Modernisierung eine Mietsteigerung von über 15 % nach sich gezogen haben; somit lag die Erhöhung über der Kappungsgrenze von 15 % gemäß § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und auch über der Kappungsgrenzen-Verordnung Berlin. Dieser Umstand unterstreicht die Notwendigkeit der Inanspruchnahme einer Mieterberatung bei Mieterhöhungen oder Modernisierungsankündigungen durch die Mieterinnen und Mieter. Die Mieterhöhungen nach einer durchgeführten Modernisierung sind deutlich höher als bei Mieterhöhungen gemäß Berliner Mietspiegel. Über 30 % der Mieterhöhungen haben eine prozentuale Erhöhungen von 25 % und mehr nach durchgeführter Modernisierung verursacht. Dies kann Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten.

Abbildung 32: Prozentuale Mieterhöhung insgesamt und gemäß Begründung der Mieterhöhung

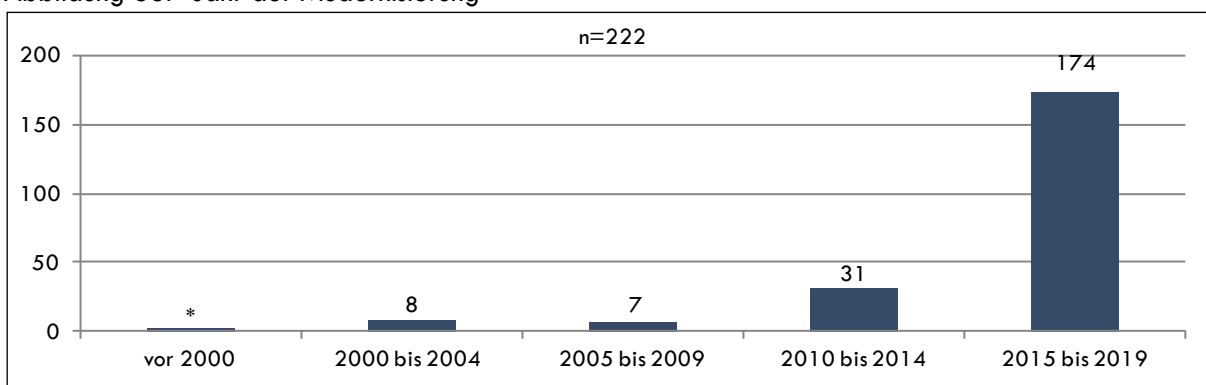


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

4.3 Modernisierungen und bauliche Dynamik

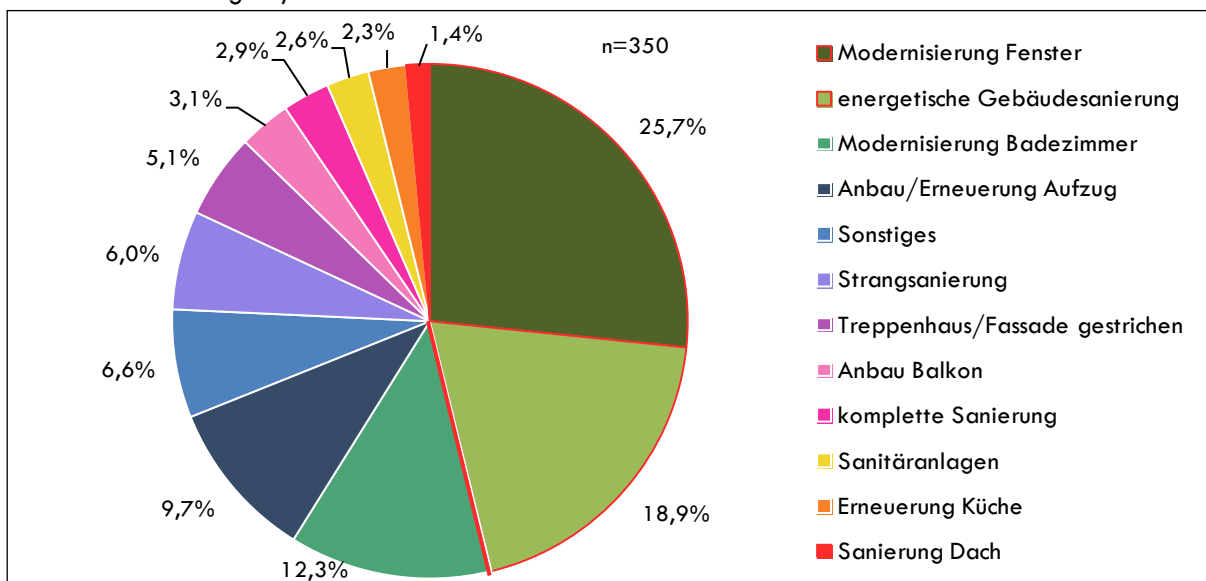
41 % der Haushalte waren während der Dauer ihres Mietverhältnisses von Modernisierungsmaßnahmen betroffen – davon entfällt die Hälfte auf die letzten fünf Jahre –, bei 5 % wurde eine Modernisierung angekündigt und die Durchführung steht aus. Insgesamt wurden 222 Modernisierungen durchgeführt. Die Abbildung 33 stellt die zeitliche Entwicklung dar. In der Abbildung 34 ist die Art der durchgeführten Modernisierung dargestellt. Rund die Hälfte der durchgeführten Modernisierungen bezieht sich auf eine energetische Modernisierung. Diese Maßnahmen sind in der Abbildung 29 mit einem roten Rahmen gekennzeichnet. Die benannten Maßnahmen berühren in der Regel die Mindestanforderungen der EnEV, d. h. sie sind energetisch bedeutsam und haben damit auch eine Bedeutung für das soziale Erhaltungsrecht, um Modernisierungen über den gebietstypischen Standard hinaus zu vermeiden. Darüber hinaus zählen die Modernisierung von Badezimmern, die Erneuerung von Aufzügen und die Strangsanierung zu weiteren häufig durchgeführten Maßnahmen.

Abbildung 33: Jahr der Modernisierung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Abbildung 34: Art der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Für insgesamt 15 Wohngebäude sind bauliche Maßnahmen geplant bzw. in der Umsetzung.¹⁵ Es handelt sich dabei in der Regel um umfassende Gebäudesanierungen, die sowohl der Instandsetzung, als auch der Modernisierung der Wohngebäude dienen. Exemplarisch können folgende Maßnahmen genannt werden:

- Modernisierung von Bädern (Fliesen, WC, Armaturen) und Küchen,
- Erneuerung der Gebäudetechnik wie Elektrosteigleitungen, Klingel- und Gegensprechanlagen, ggf. Aufzugsanlagen,
- Strangsanierung,
- Ertüchtigung Brandschutz,
- Hauseingänge, Flure und ggf. Wohnumfelder sowie
- die energetische Modernisierung von Fenstern und Fassaden.

Wie die Analyse des Aufwertungspotenzials belegt, bestehen diese Potenziale bei einer Vielzahl der Wohngebäude der privaten Wohnungsunternehmen. Aufgrund der Vielzahl der Gebäude und der Größe des Gebietes ist davon auszugehen, dass der Wohngebäudebestand über einen langen Zeitraum und sukzessive nach dem Vorbild der oben genannten Maßnahmen modernisiert und energetisch ertüchtigt wird. Von den durchgeführten und beantragten Maßnahmen geht demnach eine Vorbildwirkung für den weiteren Wohngebäudebestand aus.

Neben den privaten Maßnahmen im Wohngebäudebestand überlagern sich im Untersuchungsgebiet verschiedene öffentliche Fördermaßnahmen im Rahmen von Förderprogrammen wie Zukunft Stadtgrün, Nationale Projekte des Städtebaus, Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ und Soziale Stadt. Diese Investitionen bewirken eine signifikante Aufwertung der Gropiusstadt als Wohn- und Bildungsstandort. Sowohl die verbesserten Bildungsmöglichkeiten, die auch überregionale Wirkung entfalten, als auch die erhöhte Freiraumqualität sowie die neuen Begegnungs- und Veranstaltungsorte werden die Lebensqualität in der Gropiusstadt erheblich erhöhen. Die Vielzahl an öffentlichen und privaten Maßnahmen sowie die umfangreichen Bedarfe im Hinblick auf die notwendige Modernisierung des Gebäudebestandes zur Erreichung klimapolitischer Ziele, neue Formen der Mobilität, sowie die Umgestaltung und Aufwertung öffentlicher Räume wirken sich auf den Wohnstandort aus. Es ist abzusehen, dass sich diese Wertzuwächse auch immobilienwirtschaftlich niederschlagen werden, wenn das zu erwartende Mietniveau das bislang erzielte übersteigt.

4.4 Wohnungsverkäufe

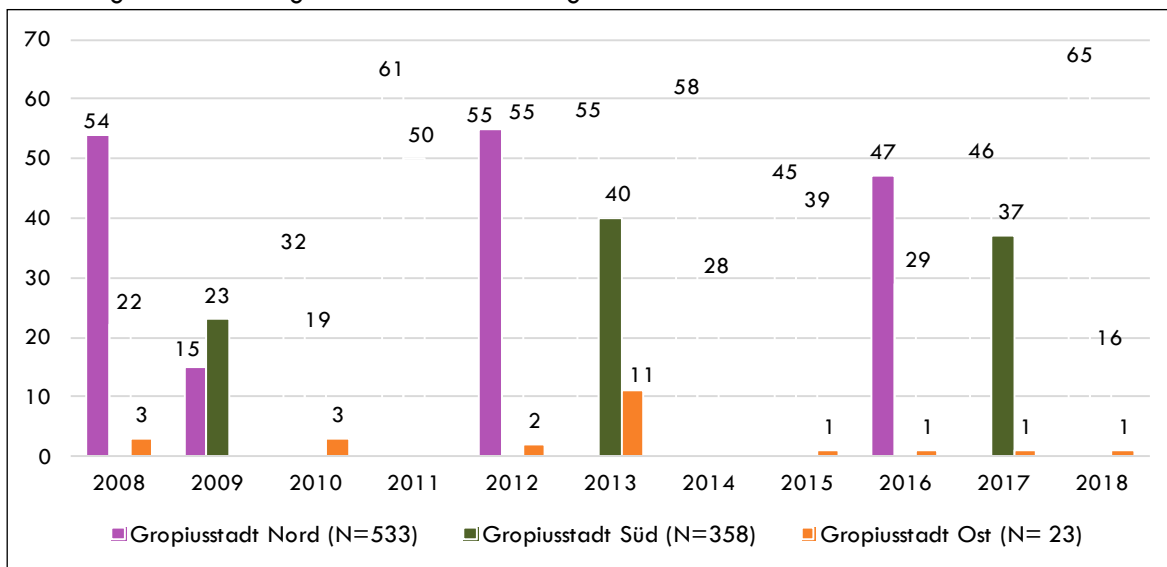
Bei den Wohnungsverkäufen von Wohneigentum¹⁶ auf Ebene der PLR sind anknüpfend an die Eigentumsstruktur (vgl. Kapitel 3.2) nur in den PLR Gropiusstadt Nord und Gropiusstadt Süd Aktivitäten fest-

¹⁵ Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten.

¹⁶ Unberücksichtigt bleiben hierbei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe. Eine Teilerklärung (Umwandlung) muss vorgelegen haben (SenStadWohn; Referat IV A: Wohnatlas zu Wohnungsverkäufen).

zustellen (vgl. Abbildung 35). In den vergangenen fünf Jahren wurden im Planungsraum Gropiusstadt Nord im jährlichen Durchschnitt ca. 50 Eigentumswohnungen und im Planungsraum Gropiusstadt Süd rund 30 Eigentumswohnungen verkauft. Im Planungsraum Gropiusstadt Ost sind es – bedingt durch die geringe Anzahl an Eigentumswohnungen – nur einzelne Wohnungen. In Tabelle 6 ist der Anteil der Wohnungsverkäufe von Wohneigentum am Wohnungsbestand dargestellt. Im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt ist die Wohnungsverkaufsquote von Wohneigentum in den beiden PLR Gropiusstadt Nord und Gropiusstadt Süd höher. Das Untersuchungsgebiet weist damit eine hohe Dynamik bei Wohnungsverkäufen auf.

Abbildung 35: Wohnungsverkäufe von Wohneigentum



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2013 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

Tabelle 6: Anteil der Wohnungsverkäufe am Wohnungsbestand seit 2008 und in den letzten fünf Jahren nach Anzahl der Wohneinheiten

| Gebiet | Anteil der Wohnungsverkäufe an allen Wohneinheiten im PLR | | Anteil in den letzten fünf Jahren in Prozent |
|-------------------|---|-------------------|--|
| | von 2008 bis 2018 | von 2014 bis 2018 | |
| Gropiusstadt Nord | 8,4 % | 4,1 % | 49,0 % |
| Gropiusstadt Süd | 8,4 % | 3,5 % | 41,6 % |
| Gropiusstadt Ost | 0,3 % | 0,1 % | 17,4 % |
| Neukölln | 6,2 % | 2,6 % | 42,4 % |
| Berlin | 7,5 % | 3,2 % | 43,0 % |

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2008 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

4.5 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Das Angebots- und Bestandsmietniveau im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt liegt noch unter den Vergleichswerten des Bezirks Neukölln und der Gesamtstadt. Aus diesem Grund trägt die Gropiusstadt erheblich zur Versorgung von Mieterinnen und Mietern mit preisgünstigem Wohnraum bei, der in ande-

ren Quartieren Neuköllns oder der Gesamtstadt in diesem Umfang kaum noch vorhanden ist. Mit einem Bestandsmietniveau von 6,16 Euro/qm nettokalt wird der Mietspiegelwert aus dem Jahr 2019 von 6,70 Euro/qm noch unterschritten; auch das Angebotsmietniveau beträgt in den drei Planungsräumen mit rund 8,00 Euro/qm nettokalt rund zwei Euro weniger, als in der Gesamtstadt. Im zeitlichen Verlauf steigen die Angebots- und Bestandsmieten aber auch in der Gropiusstadt, entweder nach dem Wechsel der Mietpartei oder im Zuge von Mieterhöhungen gemäß Berliner Mietspiegel oder in der Folge einer durchgeführten Modernisierung.

Das Modernisierungsgeschehen ist in der Gropiusstadt in den letzten Jahren stark angestiegen, denn rund ein Viertel der Haushalte war in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen. Rund die Hälfte der durchgeführten Modernisierungen bezieht sich auf energetische Maßnahmen wie die Dämmung von Fassaden oder den Austausch und die Erneuerung von Fenstern. Daneben sind auch umfangreiche Sanierungen der Stränge, Aufzüge und die Modernisierung von Badezimmern häufig durchgeführte Maßnahmen, die zur baulichen und energetischen Ertüchtigung der Wohnsiedlung beitragen.

So waren rund 65 % der Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Mieterhöhung betroffen. Die höchsten Mietsteigerungen wurden nach einer durchgeführten Modernisierung erzielt: Über 30 % der Mieterhöhungen nach Modernisierung haben prozentuale Erhöhungen von 25 % und mehr verursacht. Vor dem Hintergrund der bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale und der eingeschränkten Mieterhöhungspotenziale gemäß einer Anpassung an den Mietspiegel sowie der Einführung der Mietpreisbremse, können sich daraus Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer ableiten, die Gebäude und Wohnungen zu modernisieren.

Hinzu kommt, dass in den letzten fünf Jahren ein überdurchschnittlich starker Rückgang des Sozialmietwohnungsbestandes im Vergleich zum Durchschnitt der Stadt Berlin verzeichnet wurde. Im PLR Gropiusstadt Süd sind in dieser Zeit 97 % der Sozialbindungen ausgelaufen. Im PLR Gropiusstadt Nord sind mit rund 17 % noch rund 1.000 Wohnungen mit Belegungsbindung vorhanden, doch auch hier geht die Zahl zurück und wird in den kommenden Jahren weiter sinken. Dies wird sich stark auf den Wohnungsbestand und das Mietniveau auswirken. Die Mietpreisbindung entfällt und Mieterhöhungen für diese Wohnungen richten sich dann nicht mehr nach den jeweils abgeschlossenen Förderungsverträgen mit dem Land Berlin, sondern wie für andere nicht geförderte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Das eröffnet erhebliche Spielräume.

Daneben sind weitere umfangreiche öffentliche und privaten Maßnahmen in der Wohnsiedlung geplant und in Umsetzung, die den Wohnstandort aufwerten, indem z. B. die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum erhöht wird, öffentliche Räume neugestaltet werden, soziale Infrastruktureinrichtungen erweitert, ausgebaut und den Bedarfen der Wohnbevölkerung angepasst sowie der Wohngebäudebestand auf einen höheren energetischen und zeitgemäßen Zustand gehoben wird. Diese öffentlichen und privaten Maßnahmen können Entwicklungsimpulse nach sich ziehen, die sich auf den lokalen Wohnungsmarkt im Hinblick auf höhere Mietpreise und zu erwartende Renditen und ggf. der Schaffung höherwertiger Ausstattungszustände und der Bildung von Wohneigentum äußern können. Aufgrund des nicht vorhandenen kommunalen Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt bestehen kaum bezirkliche Steuerungsmöglichkeiten, um den wohnungswirtschaftlichen und baulichen Aufwertungsdruck auffangen zu können.

Zusammengefasst trägt das Untersuchungsgebiet Gropiusstadt aufgrund des gegenwärtigen Mietpreisgefüges zur Versorgung der Bewohnerschaft mit preisgünstigem Mietwohnraum bei. Der kontinuierliche Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten, der Rückgang der Sozialmietwohnungen sowie die geplanten und in Durchführung befindlichen öffentlichen und privaten Maßnahmen in den Bereichen soziale Infrastruktur, Wohnumfeld und Wohngebäudebestand begründen jedoch einen starken Aufwertungsdruck, der sich auf die Struktur des lokalen Wohnungsmarktes im Hinblick auf die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen sowie des Mietniveaus erheblich auswirken wird.

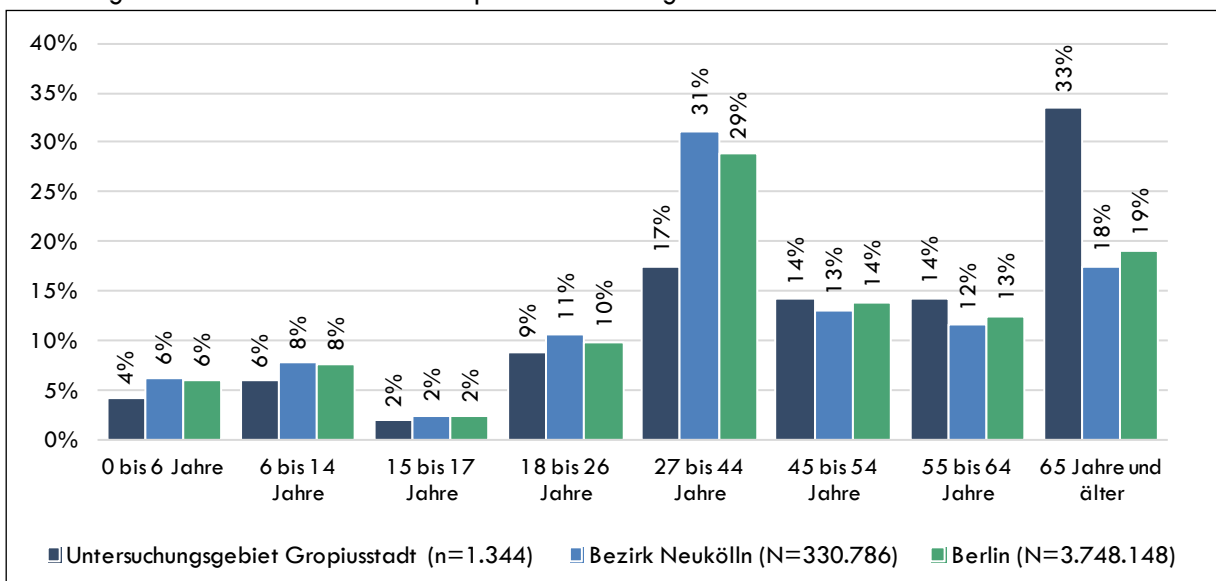
5. Analyse Verdrängungspotenzial und Gebietsbindung

Auf der Analyseebene des Verdrängungspotenzials werden insbesondere soziale Kenndaten untersucht und bewertet. Diese zielen vorrangig auf die Darstellung der Bevölkerungszusammensetzung ab, um die Auswirkungen des untersuchten Aufwertungspotenzials und Aufwertungsdrucks auf die Gebietsbevölkerung einschätzen zu können. Zusätzlich wird das Verhältnis der Haushalte zu ihrer Nachbarschaft und ihrem Wohnumfeld untersucht. Hierfür sind die nachfolgenden Indikatoren ausschlaggebend.

5.1 Bevölkerungsentwicklung, Alter und Herkunft

Die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung wird u. a. über die Altersstruktur sowie die Herkunft der Bewohnerinnen und Bewohner bestimmt. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt ist der Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern in der Altersgruppe 65 Jahre und älter deutlich höher (vgl. Abbildung 36). Demgegenüber ist der Anteil an Personen im Alter zwischen 27 und 44 Jahren geringer. In den übrigen Altersklassen bestehen kaum Unterschiede zwischen Untersuchungsgebiet, Bezirk und Gesamtstadt. Tendenziell sind Haushalte mit Kindern und Seniorenhaushalte in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können für sie in besonderem Maße zu sozialen Härten führen (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 5.4).

Abbildung 36: Altersstruktur in der Gropiusstadt im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt

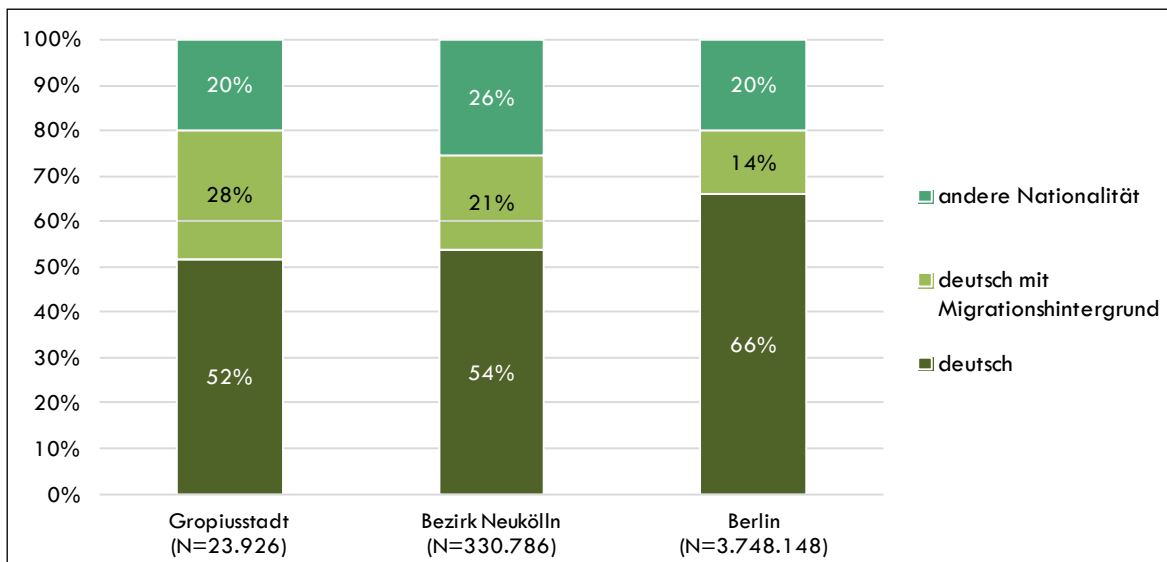


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt beträgt der prozentuale Anteil der Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit und ohne Migrationshintergrund 52 % gemäß amtlicher Statistik (vgl. Abbildung 37). Im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt ist der Anteil an Haushalte, die einen Migrationshintergrund und eine andere Nationalität aufweisen, erhöht. Diese Bevölkerungsgruppen haben einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt und sind besonders von Diskriminierung auf dem Woh-

nungsmarkt betroffen.¹⁷ Gleichzeitig entstehen dadurch Bedarfe nach Angeboten und Unterstützung in den Bereichen Bildung, Integration und nachbarschaftliches Zusammenleben.

Abbildung 37: Nationalität der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt im Vergleich zu Bezirk und Gesamtstadt

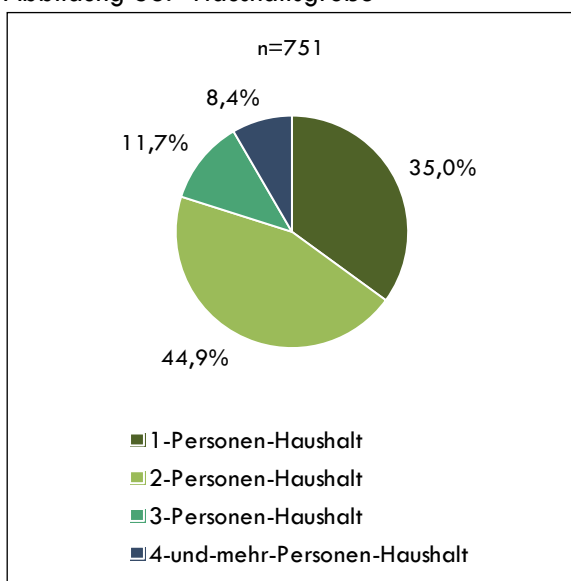


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2018

5.2 Haushaltgröße und Wohnform

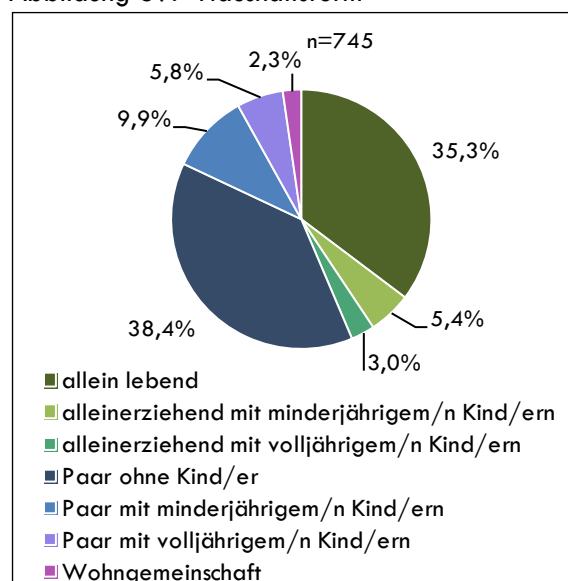
Im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt sind 2-Personen-Haushalte mit rund 45 % die am stärksten vertretene Haushaltsgröße. Zusammen mit den 1-Personen-Haushalten bilden sie rund 80 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet ab (vgl. Abbildung 38).

Abbildung 38: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Abbildung 39: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

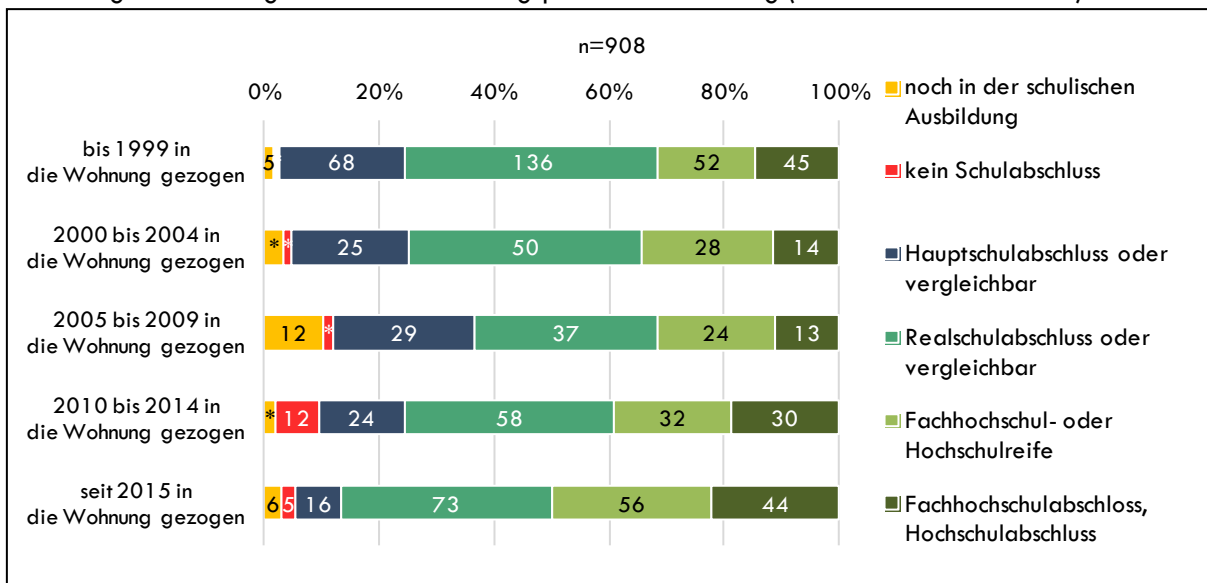
¹⁷ Antidiskriminierungsstelle des Bundes, Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen, Eine Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes, 2015.

Differenziert nach der Haushaltsform gemäß Abbildung 39 sind Alleinlebende und Paare ohne Kind/der die dominierenden Haushalte. In rund 16 % der Haushalte leben minderjährige Kinder, das umfasst sowohl Paare mit Kind/ern als auch Alleinerziehende. Wohngemeinschaft bilden nur einen geringen Anteil an Haushalten und sind anders als in den Nord-Neuköllner Quartieren keine stark nachfragende Haushaltsgruppe.

5.3 Ausbildung und Berufstätigkeit

Für die Analyse des Verdrängungspotenzials ist sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im Untersuchungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen bedroht, als Personen mit niederen Bildungsabschlüssen und einfachen Berufen. Etwa 40 % der Personen über 15 Jahre haben einen Realschulabschluss. Rund 6 % haben (noch) keinen Schulabschluss und 18 % haben einen Hauptschulabschluss. Diese Bildungsabschlüsse umfassen rund 63 % der Personen. Die übrigen Personen haben eine (Fach-)Hochschulreife oder höher. In der Abbildung 40 ist die Verteilung der Bildungsabschlüsse differenziert nach dem Zuzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Mit späterem Zuzugsjahr ist ein kontinuierlicher Anstieg höherer Bildungsabschlüsse festzustellen.

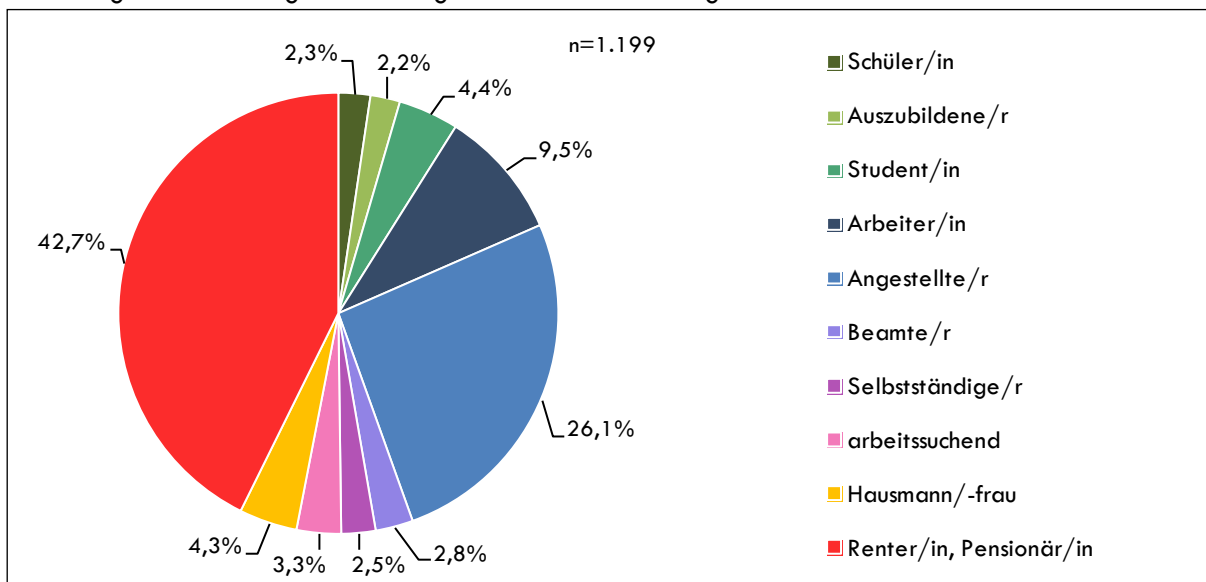
Abbildung 40: Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung (Personen über 15 Jahre)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Abbildung 37 veranschaulicht die Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet lebenden Personen zum Zeitpunkt der Haushaltsbefragung. Rund 43 % der Personen sind in Rente oder Pension. Der Anteil der Erwerbstätigen¹⁸ liegt mit rund 41 % der Personen im Untersuchungsgebiet leicht darunter. Jeweils rund 8 % der Personen befinden sich noch in der schulischen sowie beruflichen Ausbildung oder sind derzeit nicht erwerbstätig.

Abbildung 41: Derzeitige Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

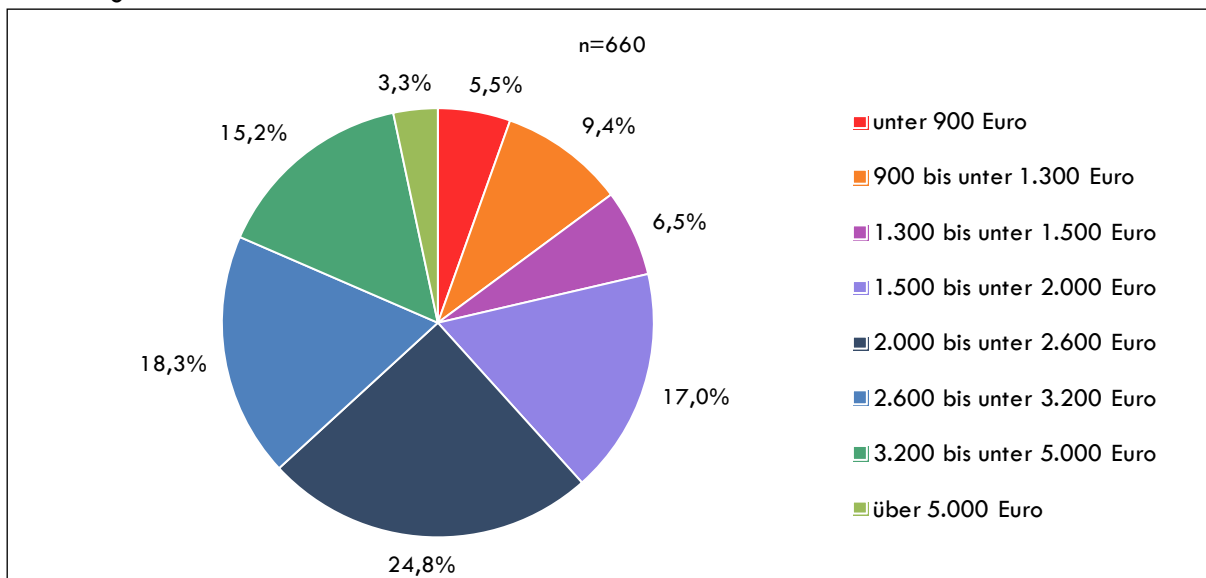
5.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

Das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt beträgt im Median 2.200 Euro. Im Vergleich zum Bezirk Neukölln mit 1.825 Euro und zur Gesamtstadt Berlin mit 2.100 Euro weist das Untersuchungsgebiet damit ein etwas höheres Einkommensniveau auf.¹⁹ Gemäß Abbildung 42 sind die Einkommensverhältnisse im Untersuchungsgebiet jedoch sehr vielfältig und Haushalte mit verschiedenen Einkommen leben derzeit im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt. Rund 38 % der Haushalte haben ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro und unterschreiten damit den Berliner Vergleichswert. Neben den unteren Einkommensgruppen sind Haushalte mit mittleren Einkommen prägend. Hervorzuheben ist, dass der Anteil an Haushalte mit einem Einkommen von über 5.000 Euro sehr gering ist und den Anteil der untersten Einkommensgruppe unterschreitet. Das Einkommensniveau unterscheidet sich außerdem zwischen Mieterinnen und Mietern mit 2.170 Euro und dem Einkommen von selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern mit 2.500 Euro.

¹⁸ Arbeiterinnen und Arbeiter, Angestellte, Beamtinnen und Beamte sowie Selbstständige.

¹⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus, Privathaushalte im Land Berlin 2017 nach Bezirken und monatlichem Haushaltsnettoeinkommen, S. 44.

Abbildung 42: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Eine Möglichkeit, das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -strukturen vergleichbar zu machen, bietet das Äquivalenzeinkommen. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet. In der Tabelle 7 wird neben dem Durchschnitt und dem Median des Netto-Haushaltseinkommens der jeweiligen Haushaltstypen der Median aller Äquivalenzeinkommen dargestellt. Dieser Wert wird mit der Armutsgefährdungsschwelle für Berlin verglichen. Diese markiert 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen in Berlin. Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm.

Das mittlere monatliche Netto-Haushaltseinkommen beträgt bei Alleinlebenden 1.530 Euro. 20 % der Alleinlebenden in der Gropiusstadt sind aufgrund ihres geringen Einkommens armutsgefährdet. Bei Haushalten mit einem oder mehreren Kindern steigt der Anteil an armutsgefährdeten Haushalten deutlich an. Bei Paaren mit einem minderjährigen Kind oder Paaren bzw. Alleinerziehenden mit mehreren Kindern im Haushalt beträgt das vergleichbare Äquivalenzeinkommen deutlich weniger als die Armutsgefährdungsschwelle Berlins. Diese Haushalte sind besonders von Armut gefährdet und können aufgrund begrenzter wirtschaftlicher Möglichkeit nicht flexibel auf höhere Mietkosten reagieren.

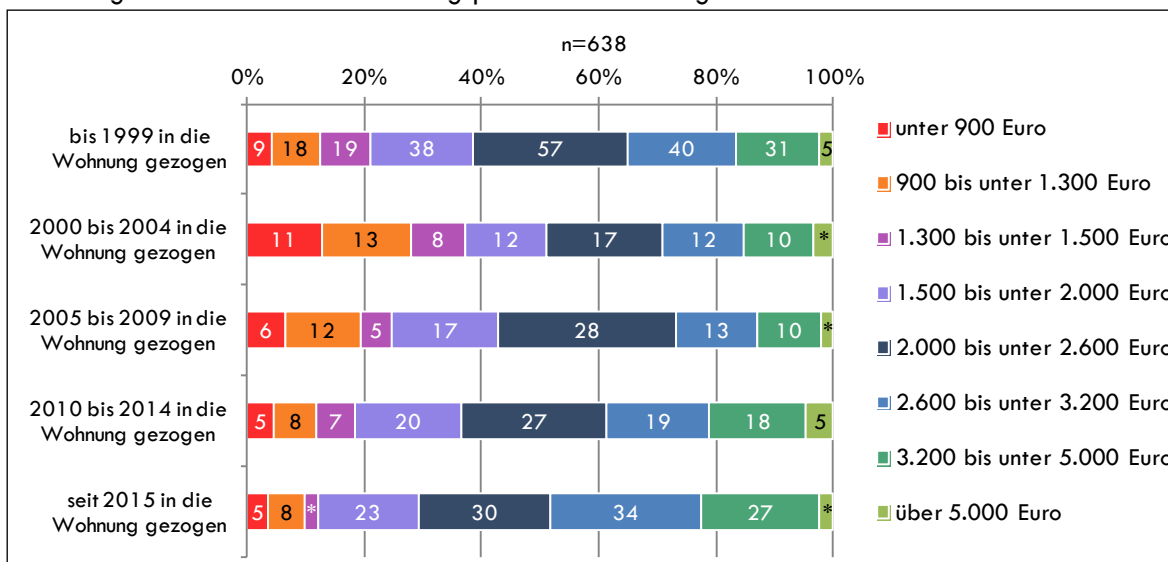
Tabelle 7: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen und Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsstruktur²⁰

| Haushaltsstruktur | Monatliches Netto Haushaltseinkommen | | Äquivalenzeinkommen (Median) | Armutsgefährdungsschwellen Berlin 2018 | Anteil der einkommensarmen Haushalte |
|--|--------------------------------------|---------|------------------------------|--|--------------------------------------|
| | Durchschnitt | Median | | | |
| Alleinlebende (n=211) | 1.661 € | 1.530 € | 1.530 € | 1.004 € | 19,4 % |
| Alleinerziehende mit einem Kind unter 14 Jahre (n=10) | 1.933 € | 1.950 € | 1.500 € | 1.305 € | 30 % |
| Zwei Personen ab 14 Jahre ²¹ (n=269) | 2.674 € | 2.600 € | 1.733 € | 1.506 € | 36,1 % |
| Zwei Personen ab 14 Jahre, eine Person unter 14 Jahre (n=24) ²² | 2.896 € | 2.800 € | 1.556 € | 1.807 € | 66,7 % |
| Drei Personen ab 14 Jahre ²³ (n=46) | 3.184 € | 3.050 € | 1.525 € | 2.008 € | 80,4 % |
| Zwei Personen ab 14 Jahre, zwei Personen unter 14 Jahre ²⁴ (n=18) | 2.701 € | 2.650 € | 1.262 € | 2.108 € | 50 % |

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019; Amtliche Sozialberichtserstattung, Armutsgefährdungsschwellen, Internetquelle

Die Analyse des Netto-Haushaltseinkommens nach Zuzugsjahr in Abbildung 43 veranschaulicht, dass mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung eine Verschiebung hin zu höheren Einkommen festzustellen ist.

Abbildung 43: Einkommen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

²⁰ Haushaltsstrukturtypen mit weniger als zehn Fällen werden nicht dargestellt.

²¹ v. a. Paare ohne Kinder

²² v. a. Paar mit einem minderjährigen Kind oder Alleinerziehend mit 2 minderjährigen Kindern.

²³ v. a. Paar mit minderjährigem Kind.

²⁴ Paare mit minderjährigen oder volljährigen Kindern.

Aufgrund des hohen Anteils an WBS-Wohnungen und des im Berliner Vergleich geringeren Mietniveaus können aber auch noch Haushalte mit geringeren Einkommen in das Gebiet ziehen. Da sich die Rahmenbedingungen durch ein ansteigendes Mietniveau, die Durchführung von Modernisierungen und das Auslaufen von Sozialmietwohnungen ändern, sind stärkere Veränderungen künftig zu erwarten.

In der Tabelle 8 sind die Indikatoren zum Erwerbsleben aus dem Jahr 2012 und dem Jahr 2017 für die drei PLR im Untersuchungsgebiet und im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt dargestellt. Rot markierte Werte liegen über dem Neuköllner Durchschnitt, während grün markierte Werte unter dem Neuköllner Durchschnitt liegen. Im zeitlichen Verlauf sind die einzelnen Kennwerte mit Ausnahme der Altersarmut in allen drei PLR rückläufig, d. h. der Anteil an Personen, die Zuschüsse zum Lebensunterhalt beziehen, ist gesunken. Bei der Altersarmut ist hingegen in allen drei PLR ein gesteigener Anteil festzustellen, der im Vergleich zum Bezirk noch geringer, im Vergleich zur Gesamtstadt aber bereits höher liegt. In Kombination mit der festgestellten Altersstruktur und dem hohen Anteil an Personen, die Rente oder Pension beziehen, limitiert die Altersarmut die finanziellen Handlungsspielräume älterer Menschen erheblich. Die übrigen erwerbsbezogenen Strukturdaten belegen deutlich, dass in den PLR des Untersuchungsgebietes die bezirklichen, als auch die gesamtstädtischen Vergleichswerte zum Teil deutlich überschritten werden. Der PLR Gropiusstadt Nord sticht besonders hervor und begründet damit die bereits in Kapitel 2 beschriebene Festsetzung eines neuen QM-Gebietes ab dem Jahr 2021.

Tabelle 8: Indikatoren zum Erwerbsleben auf Ebene der Planungsräume, des Bezirks Neukölln und der Gesamtstadt

| Indikator | PLR Gropiusstadt Nord | | PLR Gropiusstadt Süd | | PLR Gropiusstadt Ost | | Bezirk Neukölln | Berlin |
|--|-----------------------|-------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|-----------------|-------------|
| | 31.12. 2012 | 31.12. 2017 | 31.12. 2012 | 31.12. 2017 | 31.12. 2012 | 31.12. 2017 | 31.12. 2017 | 31.12. 2017 |
| Anteil Arbeitslose (SGB II und III) | 11,7 % | 10,3 % | 9,7 % | 8,1 % | 10,6 % | 9,3 % | 8,1 % | 6,3 % |
| Jugendarbeitslosigkeit | 7,7 % | 6,2 % | 6,4 % | 3,9 % | 6,5 % | 5,7 % | 5,5 % | 3,8 % |
| Anteil Transferleistungsbeziehende (SGB II und XII) | - | 36,2 % | - | 25,9 % | - | 33,2 % | 26,2 % | 18 % |
| Anteil Transferleistungsbeziehende (SGB II und XII) unter 15 Jahre | - | 57,1 % | - | 48,4 % | - | 49,6 % | 45,3 % | 29,6 % |
| Altersarmut | 6,8 % | 8,1 % | 4,7 % | 5,5 % | 6 % | 7 % | 9 % | 5,7 % |

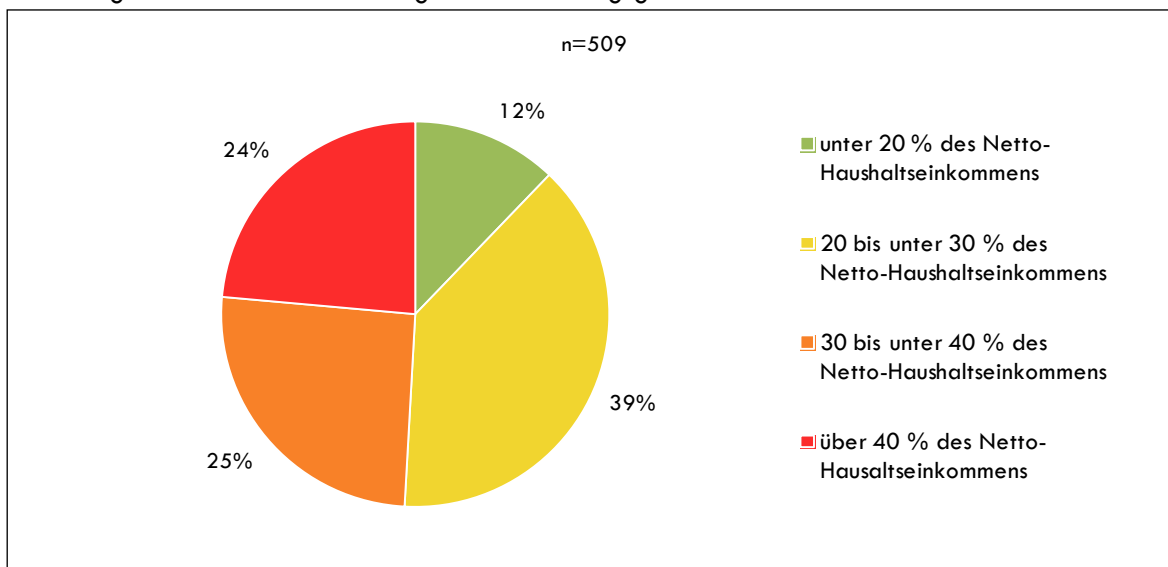
Quelle: AfS Berlin-Brandenburg Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität, 2012 und 2017

In der nachfolgenden Abbildungen ist die Warmmietbelastung dargestellt. Die Warmmietbelastung berücksichtigt neben der Netto-Kaltmiete auch Neben- und Betriebskosten, so dass sie die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte durch anfallende Mietkosten abbildet. Für städtische Wohnungsunternehmen und im sozialen Wohnungsbau gilt in der Regel, dass die Mietbelastung von Haushalten 30 % nicht übersteigen soll. Dies ist in Berlin im Rahmen des Bündnisses für Wohnen²⁵ geregelt und auch

²⁵ Wohnraumversorgung Berlin, Anstalt öffentlichen Rechts, „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins, 2017, S. 9 ff.

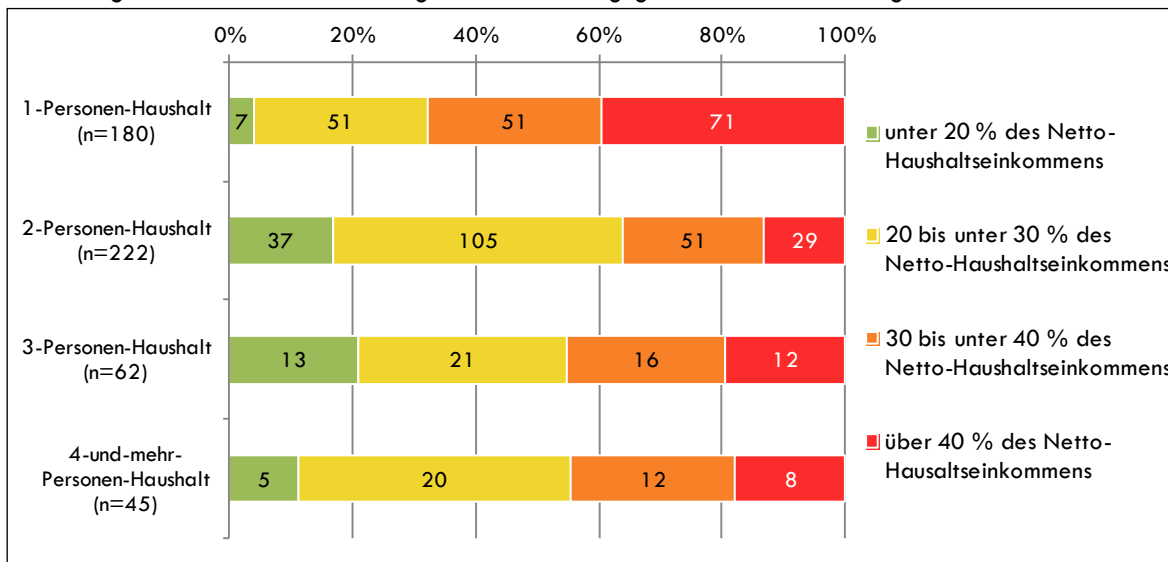
Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte²⁶ an. Demzufolge haben rund 50 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Weitere rund 20 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von 25 bis unter 30 %, d. h. diese Haushalte liegen bereits nahe an der 30 %-Schwelle und werden diese bei ansteigenden Mietkosten überschreiten. Somit haben 70 % der Haushalte kaum noch die Möglichkeit, Mietsteigerungen finanziell zu tragen. Differenziert nach der Haushaltsgröße gemäß Abbildung 45 sind besonders 1-Personen-Haushalte von einer hohen Warmmietbelastung betroffen.

Abbildung 44: Warmmietbelastung im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Abbildung 45: Warmmietbelastung im Untersuchungsgebiet nach Haushaltsgröße

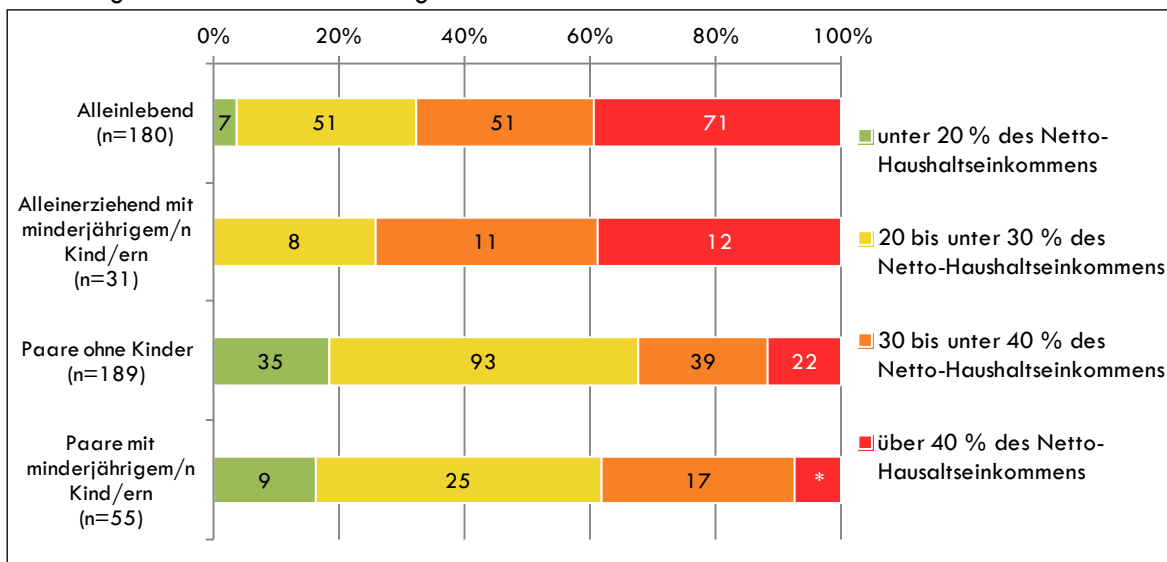


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

²⁶ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Nr. 63, 2018, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2017, Drucksache 18/13120, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019; Wohnraumversorgung Berlin, Anstalt öffentlichen Rechts, „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins, 2017, S. 10.

Die Ausdifferenzierung der Warmmietbelastung nach Wohnform ergibt, dass neben den Alleinlebenden besonders Alleinerziehende eine hohe Warmmietbelastung haben. In dieser Gruppe müssen über 40 % der Haushalte 40 % und mehr ihres Einkommens für die Warmmiete aufwenden. Bei kinderlosen Paaren ist der Anteil der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von mehr als 30 % deutlich geringer.

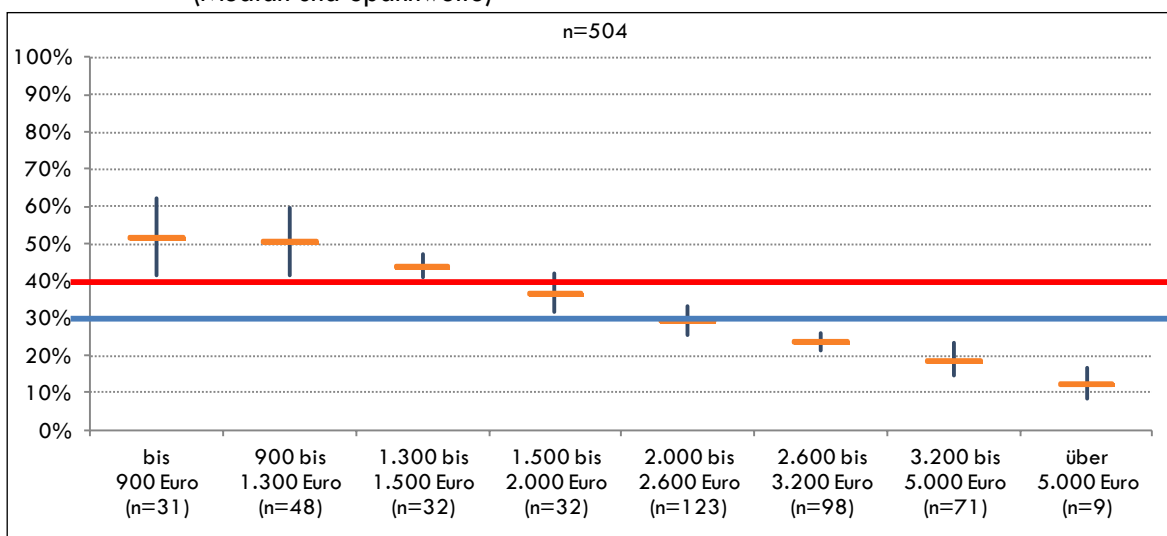
Abbildung 46: Warmmietbelastung nach Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

In der Abbildung 47 ist die Warmmietbelastung der Haushalte nach Einkommensgruppen dargestellt. Die mittlere Warmmietbelastung liegt bei den Einkommensklassen unter 1.500 Euro bereits über 40 %. Bei Einkommensgruppen unter 1.300 Euro sind es sogar über 50 %. Auch mittlere Einkommensklassen von 1.500 bis unter 2.600 Euro weisen bereits eine Warmmietbelastung von ca. 30 % im Median auf. Bei den höheren Einkommensklassen liegt die mittlere Warmmietbelastung deutlich niedriger. Untere und mittlere Einkommensgruppen sind trotz des geringen Mietniveaus besonders von einer hohen bis sehr hohen Warmmietbelastung betroffen.

Abbildung 47: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen (Median und Spannweite)

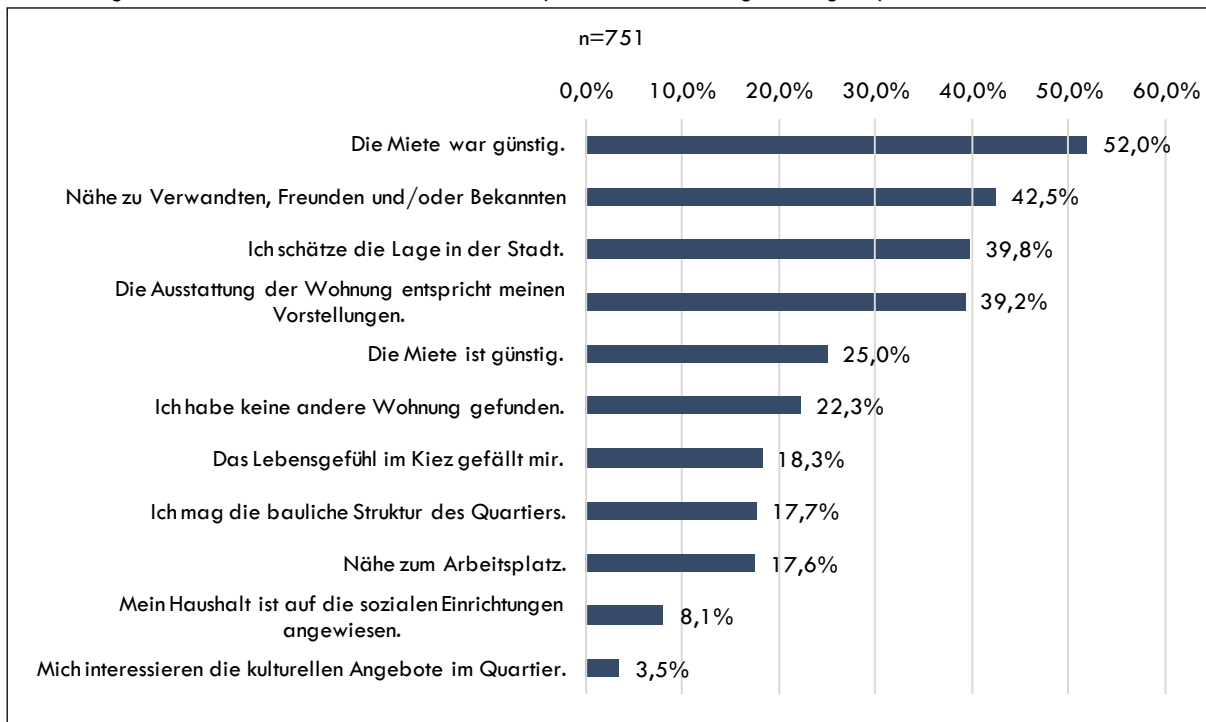


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

5.5 Gebietsbindung, Wohndauer und Nachbarschaft

Die Bindung zum Wohngebiet ergibt sich aus der Wohnortwahl, der Wohndauer und den sozialen Bindungen innerhalb der Nachbarschaft. Als häufigster Grund für die Wohnortwahl wird die vormals günstige Miete beim Einzug benannt. Daneben ist die Nähe zu Verwandten, Freunden und Bekannten von großer Bedeutung. Dies deutet auf enge soziale Bindungen und persönliche Netzwerke hin. Darüber hinaus spielen die Ausstattung der Wohnung und die Lage des Wohnquartiers in der Stadt eine große Rolle bei der Wohnortwahl.

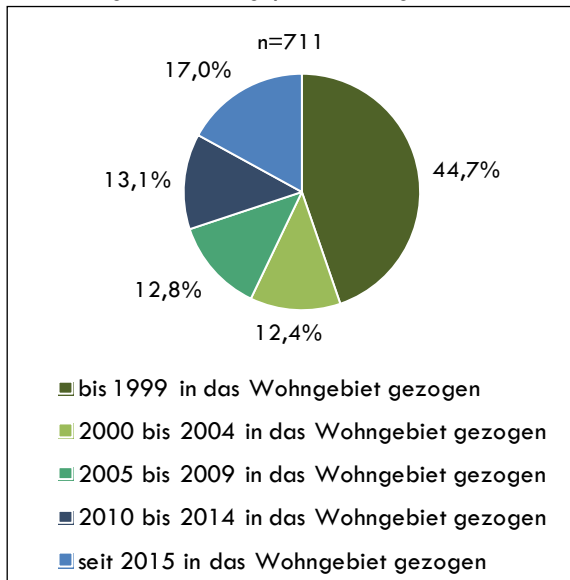
Abbildung 48: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

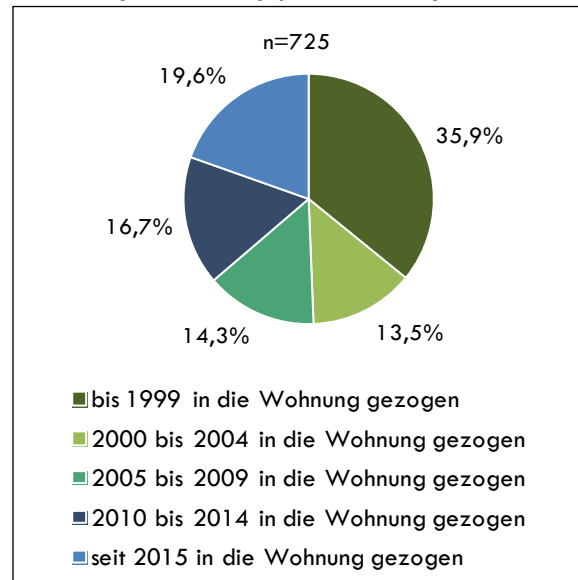
In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist das Zuzugsjahr in das Wohngebiet und in die Wohnung dargestellt. Das Untersuchungsgebiet Gropiusstadt ist durch eine Wohnbevölkerung gekennzeichnet, die bereits lang im Wohngebiet wohnt: Rund 70 % der Haushalte wohnt bereits seit mindestens zehn Jahren im Wohngebiet. Etwa 45 % wohnen sogar bereits seit über 20 Jahren in der Gropiusstadt. Einige dieser Haushalte sind in dieser Zeit innerhalb der Gropiusstadt umgezogen.

Abbildung 49: Zuzugsjahr Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

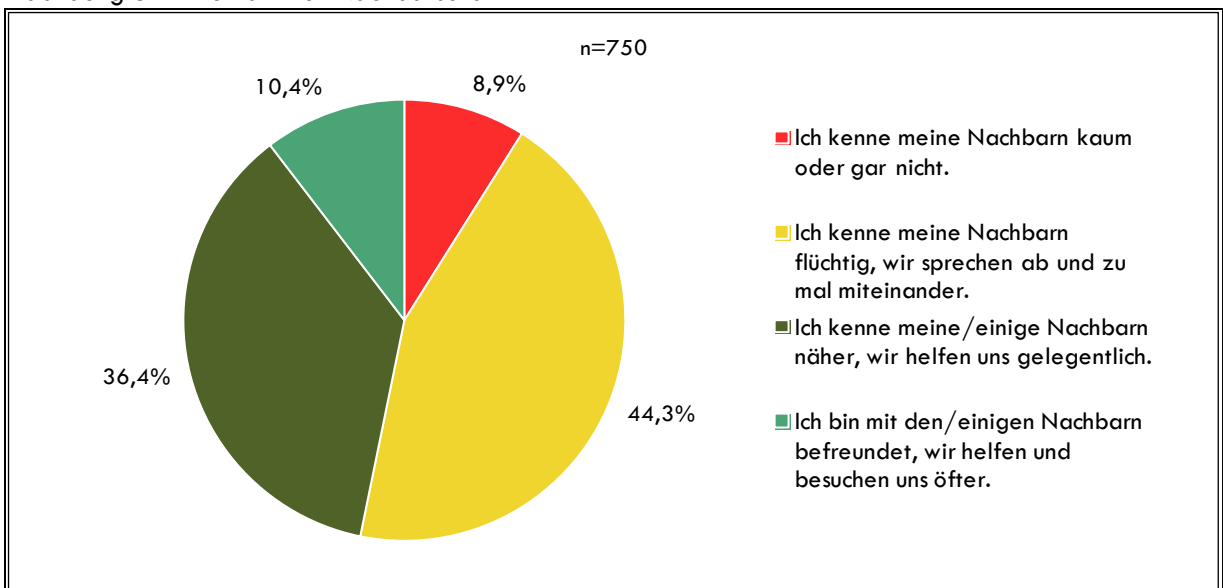
Abbildung 50: Zuzugsjahr Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn 46 % der Haushalte haben ein enges Verhältnis zu den Nachbarinnen und Nachbarn oder pflegen sogar Freundschaften innerhalb der Nachbarschaft. Dies ist besonders bemerkenswert, da in den Hochhäusern des Untersuchungsgebietes tendenziell eine größere Anonymität zu erwarten ist. Dies trifft jedoch nur auf 9 % der Haushalte zu.

Abbildung 51: Kontakt zur Nachbarschaft



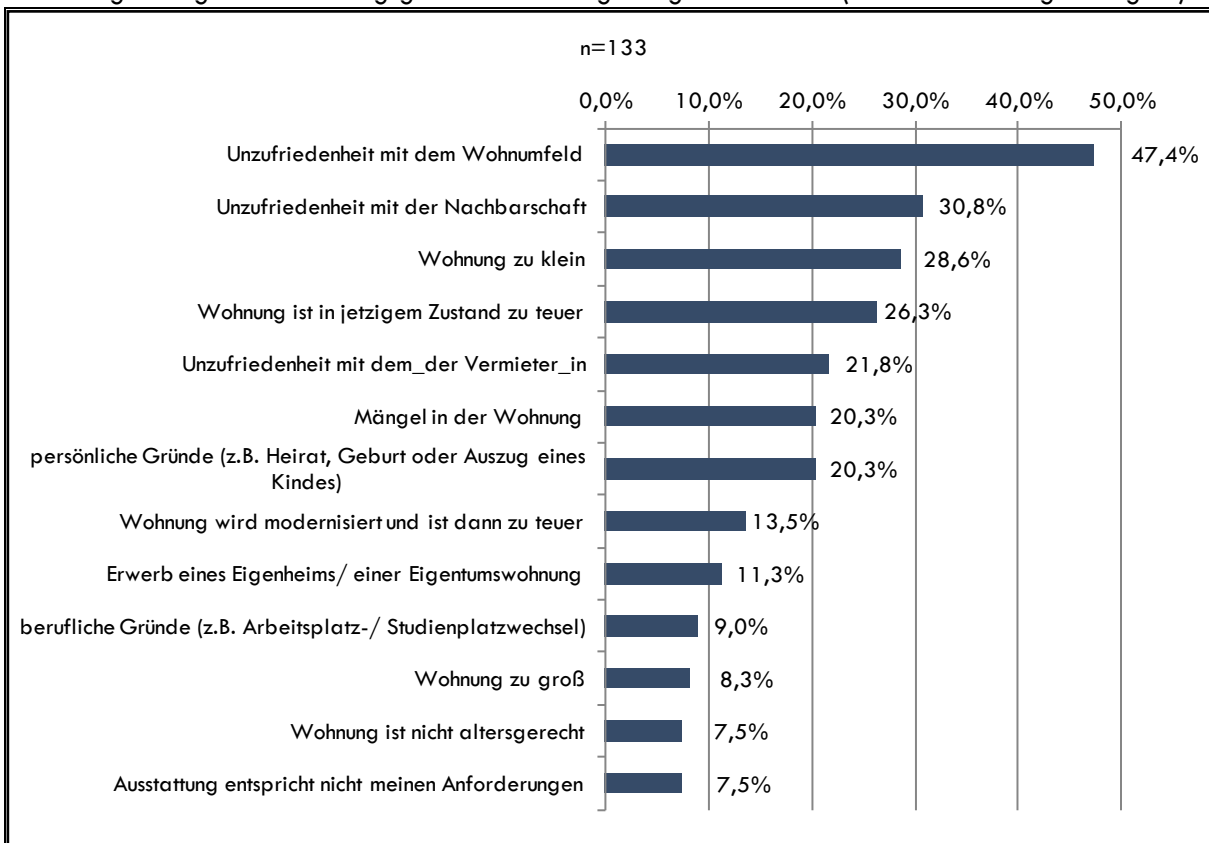
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

5.6 Umzugsabsichten

Die Umzugsneigung ist im Untersuchungsgebiet gering: nur rund 18 % der Haushalte wollen oder müssen in den nächsten zwei Jahren aus ihrer Wohnung ausziehen. Etwa ein Fünftel der Haushalte davon möchte innerhalb des Wohngebietes bleiben. Im Hinblick auf die Einkommenssituation ist hervorzuheben, dass insbesondere einkommensstärkere Haushalte sowie Paare ohne Kinder umzugswillig sind.

Die Gründe für den geplanten Umzug sind in der Abbildung 52 dargestellt. Mehrfachnennungen waren möglich. Rund 47 % der Haushalte, die in den nächsten zwei Jahren einen Umzug planen, sind unzufrieden mit dem Wohnumfeld. Außerdem werden die Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft oder dem Vermieter bzw. der Vermieterin, eine zu kleine oder zu teure Wohnung häufig als Umzugsgrund benannt. Rund 14 % der umzugswilligen Haushalte wird die Wohnung nach Modernisierung zu teuer. 8 % benennen die nicht vorhandene altersgerechte Wohnungsausstattung.

Abbildung 52: genannte Umzugsgründe der umzugswilligen Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)

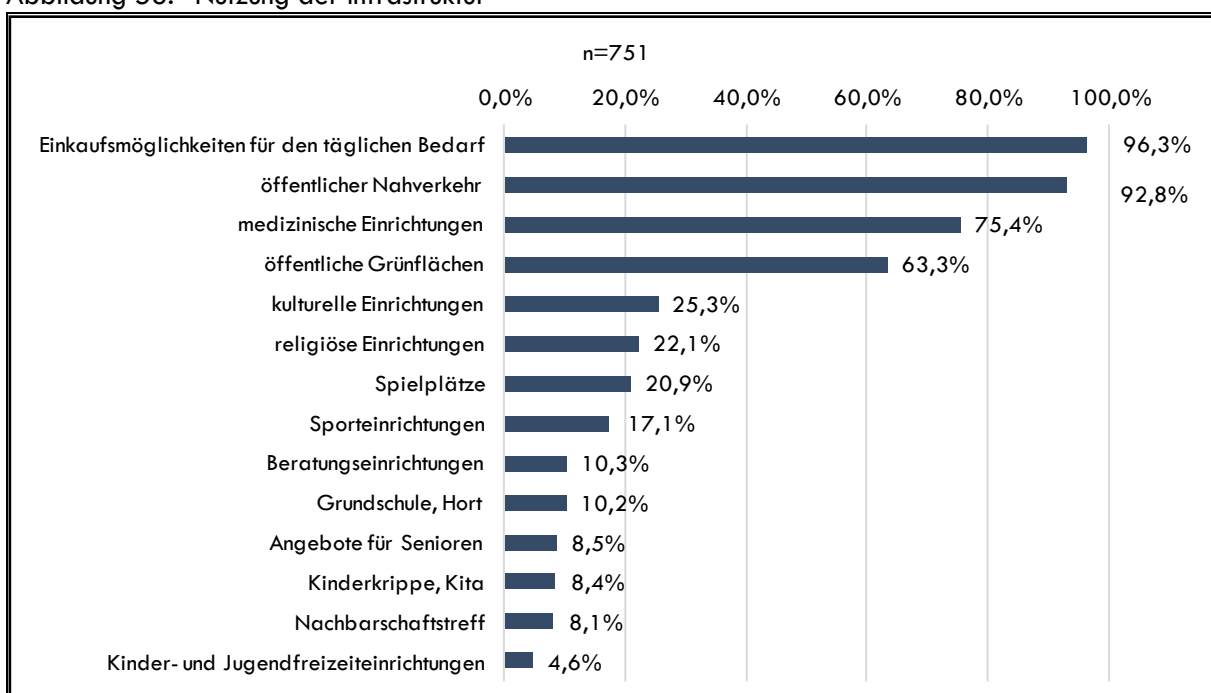


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

5.7 Nutzung und Bewertung von Infrastruktureinrichtungen

Eine hohe Nutzungsquote durch die Haushalte erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, der öffentliche Nahverkehr, medizinische Einrichtungen und öffentliche Einrichtungen. Zielgruppenspezifischere Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Spielplätze und Sporteinrichtungen, Angebote für Seniorinnen und Senioren sowie Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen werden ebenfalls genutzt und weisen in der differenzierten Betrachtung höhere Nutzungsquoten als der Gebietsdurchschnitt auf. So werden z. B. die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen stärker durch Alleinerziehende und Familien mit Kindern genutzt, Nachbarschafts- und Beratungseinrichtungen durch Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen und Angebote für Seniorinnen und Senioren stärker durch Haushalte nachgefragt, in denen mindestens eine Person über 65 Jahre lebt.

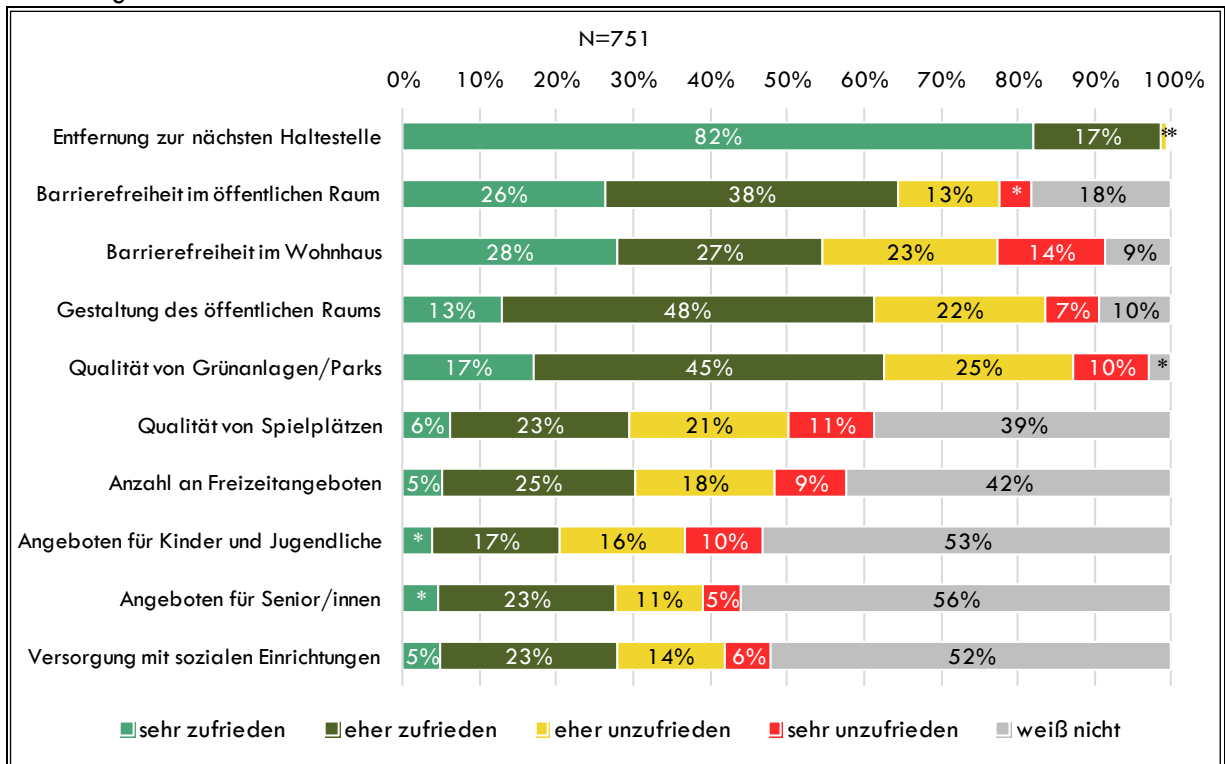
Abbildung 53: Nutzung der Infrastruktur



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Abbildung 54 bildet die Zufriedenheit der Haushalte mit den Infrastruktureinrichtungen sowie der Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet ab. Besonders zufrieden sind die Haushalte mit der Entfernung zur nächsten Haltestelle. Überwiegend zufrieden sind die Haushalte mit der Barrierefreiheit im Wohnhaus und im öffentlichen Raum sowie mit der Gestaltung und der Qualität von Grünanlagen/Parks. Die zielgruppenspezifischen Einrichtungen werden nicht von allen Haushalten genutzt, so dass eine Bewertung nicht durch alle Haushalte möglich war. Im Vergleich ist die Unzufriedenheit mit diesen Angeboten jedoch anteilig stärker ausgeprägt. Diese von den Bewohnerinnen und Bewohnern benannten Defizite begründet die Vielzahl an öffentlichen und privaten Maßnahmen die in Durchführung und Planung sind und den Wohnstandort und die soziale Infrastruktur betreffen und diese bedarfsgerecht verbessern sollen.

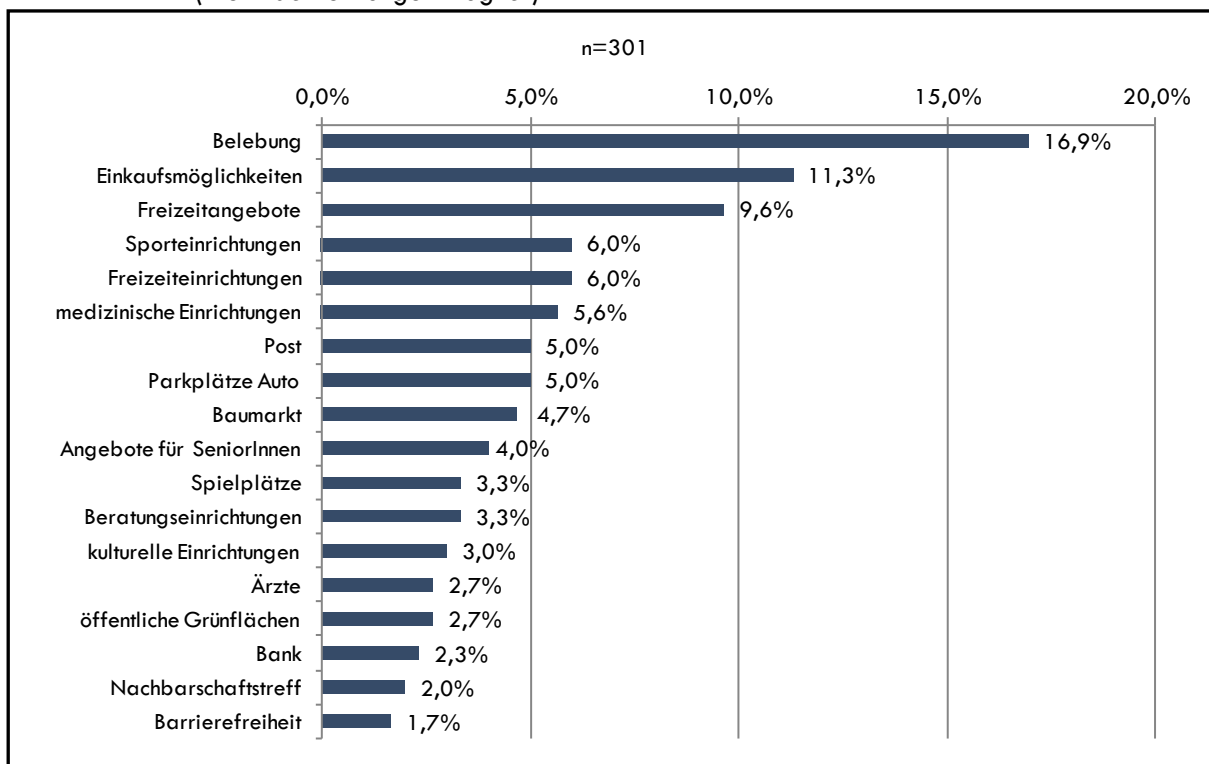
Abbildung 54: Zufriedenheit mit Infrastruktur



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Rund 80 % der Haushalte sind mit den Angeboten und Einrichtungen in der Gropiusstadt zufrieden. Die übrigen 20 % der Haushalte wünschen sich insbesondere eine Belebung des Stadtteils, z. B. durch mehr Gastronomie, Freizeit- und Sportangebote oder Einkaufsmöglichkeiten – dazu gehören auch Angebote der privaten Dienstleistungen wie eine Bank, Post oder ein Baumarkt (vgl. Abbildung 55). Teilweise werden auch zielgruppenspezifische Angebote genannt wie Angebote für Senioren, Spielplätze, Beratungseinrichtungen oder Nachbarschaftseinrichtungen.

Abbildung 55: Welche Angebote und Einrichtungen fehlen Ihnen/Ihrem Haushalt im Wohngebiet?
(Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

5.8 Bewertung der Entwicklungen im Gebiet gemäß Haushaltsbefragung

In den nachfolgenden beiden Abbildungen sind jeweils die am häufigsten genannten positiven und negativen Veränderungen dargestellt. Je größer dabei ein Begriff dargestellt ist, desto häufiger wurde er genannt. Die positiven Entwicklungen sind grün dargestellt, negativ bewertete Entwicklungen rot.

Positiv werden vor allem Sanierungen, die Vielzahl an Infrastrukturmaßnahmen und das Angebot von Grün- und Freiflächen bewertet. Auch die Einkaufsmöglichkeiten und die Verbesserung von Sauberkeit und Pflege öffentlicher Grünanlagen haben sich positiv verbessert. Zu den negativen Veränderungen zählen dagegen ebenfalls die Sauberkeit und Pflege sowie Kriminalität beziehungsweise das Sicherheitsgefühl. Auch die verkehrliche Situation und die Veränderung der Bevölkerungsmischung werden als negative Entwicklungen von den Bewohnerinnen und Bewohnern wahrgenommen.

Abbildung 56: positive Veränderungen im Wohnquartier



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

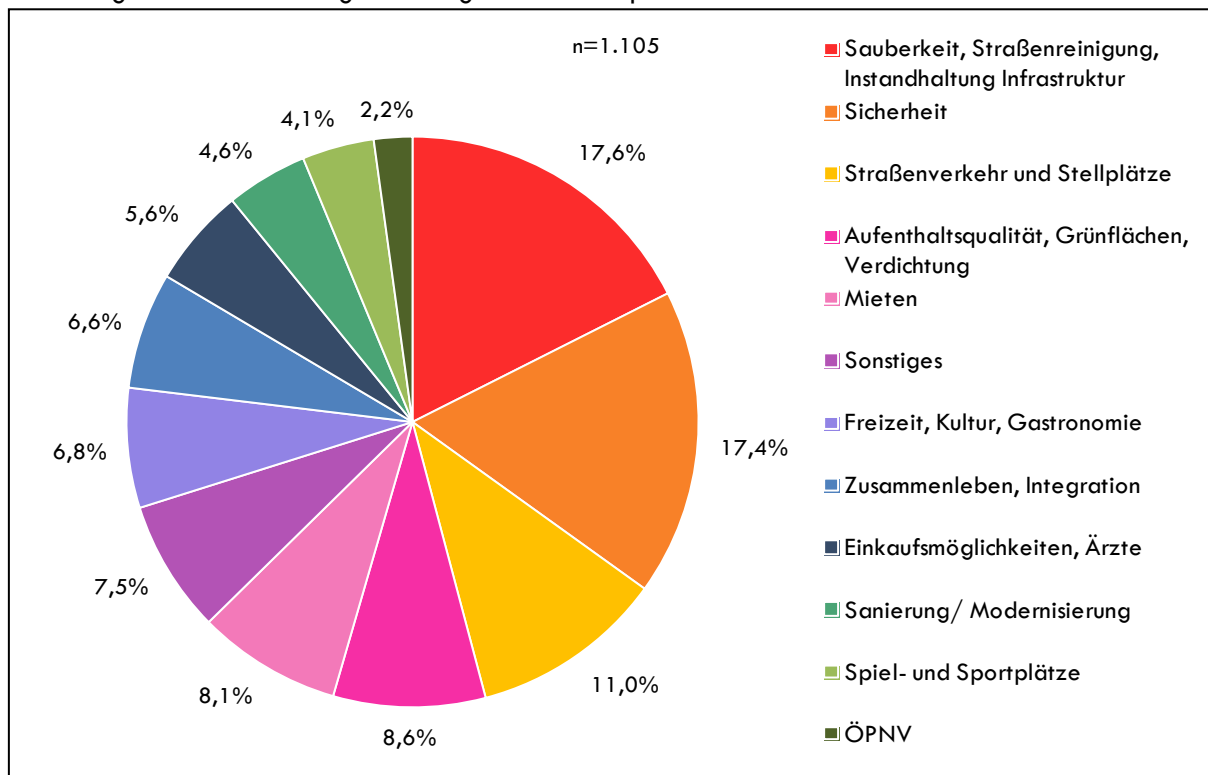
Abbildung 57: negative Veränderungen im Wohnquartier



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

In der Abbildung 58 sind die von den Haushalten genannten Verbesserungsvorschläge für die Gropiusstadt aufgeführt. Insgesamt wurden von den 751 Haushalten 1.105 Vorschläge gemacht. Ähnlich wie bei der Beschreibung der Entwicklungen im Wohngebiet nehmen die Themen Sauberkeit, Sicherheit und der Straßenverkehr/Stellplätze einen großen Anteil ein. Daneben werden auch die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum sowie die Qualität von Grünflächen und in diesem Zusammenhang auch oft der Freizeit Kultur und Gastronomie als verbesserungswürdige Themen genannt. Außerdem wird die Vermeidung von Mieterhöhungen und in diesem Zusammenhang die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum und/oder von Sozialwohnungen gefordert.

Abbildung 58: Verbesserungsvorschläge für die Gropiusstadt



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

5.9 Zusammenführung Verdrängungspotenzial

Die gegenwärtige Bevölkerungszusammensetzung im Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt durch einen höheren Anteil an Personen im Alter von 65 Jahren und älter sowie mit einem höheren Anteil an Personen mit einem Migrationshintergrund gekennzeichnet. 2-Personen-Haushalte sind die größte Haushaltsgruppe. Darüber hinaus ist auch ein hoher Anteil an Alleinlebenden vorhanden, aber auch Haushalte mit Kindern sind im Gebiet ansässig. Die Indikatoren Bildung und Berufstätigkeit belegen eine heterogene Bevölkerungszusammensetzung, die auf eine sehr gemischte Wohnbevölkerung hindeutet. Besonders hervorzuheben ist der sehr hohe Anteil bereits sehr lang in der Gropiusstadt wohnenden Haushalte: 45 % der Haushalte leben bereits seit 20 Jahren oder länger in der Gropiusstadt. Dies spricht – trotz der Baustruktur, die teils räumlich Anonymität erwarten lässt – für gewachsene Bevölkerungsstrukturen und enge soziale Netzwerke, die durch ein breites Spektrum an öffentlicher Infrastruktur begleitet werden. Die Umzugsneigung der Haushalte ist gering ausgeprägt.

Die erwerbsbezogenen Sekundärdaten verdeutlichen, dass sich im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt verschiedene soziale Problemlagen überlagern. Im Bezirks- und Berlin-Vergleich ist der Anteil der Arbeitslosen und Beziehenden von Transferleistungen stark erhöht, dies gilt auch für die Jugendarbeitslosigkeit bzw. den Anteil an Kindern, deren Haushalt auf Transferleistungen angewiesen ist. Hinzu kommt ein Anstieg der Altersarmut, die bereits auf bzw. über dem berlinweiten Niveau liegt. Aufgrund dieser soziodemographischen Strukturdaten und der Entwicklungen in den vergangenen Jahren wird in einem Teilbereich des Untersuchungsgebietes ab dem Jahr 2021 ein QM-Gebiet festgesetzt, um den sozialen und städtebaulichen Herausforderungen im Gebiet zu begegnen. Die soziale Infrastruktur übernimmt in der Gropiusstadt eine wichtige Funktion für die Bevölkerung, indem unterstützende, integrative Angebote die Regelangebote der Schulen und Kitas erweitern. Die Haushaltsbefragung belegt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen, veranschaulicht aber auch Bedarfe im Hinblick auf die Themen Barrierefreiheit, Qualität von Spielplätzen und dem Angebot an Einrichtungen. Die unterstützenden Infrastrukturen sind an den Bedarfen der Bewohnerinnen und Bewohnern ausgerichtet und werden derzeit und in den kommenden Jahren durch den Einsatz verschiedener Fördermittel bedarfsgerecht ausgebaut und erweitert.

Das monatliche Netto-Haushaltseinkommen beträgt im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt im Median 2.200 Euro und liegt damit leicht über dem Berliner Vergleichswert aus dem Jahr 2018. Untere und mittlere Einkommensgruppen kennzeichnen die Gropiusstadt, Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 5.000 Euro und mehr sind kaum im Gebiet vorhanden. Im zeitlichen Verlauf ist mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung eine leichte Verschiebung auf höhere Einkommen festzustellen. Aufgrund des teilsräumlich noch hohen Anteils an WBS-Wohnungen und des im Berliner Vergleich geringeren Mietniveaus können aber auch noch Haushalte mit geringeren Einkommen in das Gebiet ziehen. Da sich die Rahmenbedingungen durch ein ansteigendes Mietniveau, die Durchführung von Modernisierungen und das Auslaufen von Sozialmietwohnungen jedoch ändern, sind Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu erwarten. Insbesondere Haushalte mit Kindern weisen ein geringes Äquivalenzeinkommen und eine hohe Armutsgefährdung auf.

Dies wird zum einen durch die bereits sehr hohe Warmmietbelastung der Haushalte in der Gropiusstadt und zum anderen durch die mietenwirksamen Effekte von durchgeführten Modernisierungen begründet. Trotz des im Berlin-Vergleich noch geringen Mietpreisgefüges haben rund 50 % der Haushalte bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Dazu kommen weitere rund 20 % der Haushalte, die bereits nahe an der 30-%-Schwelle liegen. Davon sind besonders 1-Personen-Haushalte, aber auch Haushalte mit Kindern, insbesondere Alleinerziehende betroffen. Die Analyse der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen in Kapitel 4 belegt, dass es nach einer durchgeführten Modernisierung in über 40 % der Fälle zu Mietsteigerungen von 20 % und mehr gekommen ist. Aufgrund des gebietsübergreifend hohen Potenzials für bauliche Aufwertungen und die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands, ist im Zusammenspiel mit den bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen mit erheblichen Folgen für den lokalen Wohnungsmarkt und die gegenwärtige Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur zu rechnen. Diese Veränderungen können sich in der Folge negativ auf die Auslastung und Nachfrage, der mit erheblichem Einsatz von Fördermitteln gestärkten sozialen Infrastruktur auswirken.

Aufgrund der hohen Warmmietbelastung, der stark ausgeprägten erwerbsbezogenen Kennwerte und des Einkommensniveaus sind die Haushalte im Untersuchungsgebiet nur sehr begrenzt in der Lage, Mietpreissteigerungen zu finanzieren. Sie sind daher stark verdrängungsgefährdet. Die noch bestehenden Aufwertungspotenziale, das ansteigende Angebots- und Bestandsmietniveau und die äußeren Einflussfaktoren des Wohnungsmarktes sowie der Entwicklungen im Gebiet und im Umfeld werden die Wohnsituation im Gebiet weiter beeinflussen und die Verdrängungsgefahr auch für Haushalte mit mittleren Einkommen erhöhen. Insbesondere folgende Haushaltsgruppen sind in besonderem Maße durch Mieterhöhungen im Zuge baulicher Veränderungen verdrängungsgefährdet:

Einkommensschwache Haushalte. Rund 38 % der Haushalte haben ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen unterhalb des Berliner Einkommensniveaus. Diese Haushalte haben zudem eine bereits hohe bis sehr hoher Warmmietbelastung. Weitere Mietpreissteigerungen im Zuge von baulichen Aufwertungsmaßnahmen können von diesen Haushalten nicht mehr getragen werden. Ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebietes zu ähnlichen Bedingungen wird somit zunehmend erschwert und auch der Zuzug in das Untersuchungsgebiet verläuft aufgrund der steigenden Neuvermietungspreise unter anderen Rahmenbedingungen ab.

Haushalte mit einer hohen Mietbelastung. Das bedeutet, dass nicht nur finanziell schwächere Haushalte mit einem geringen Einkommen, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen von Verdrängung bedroht sind. Diese Haushalte weisen bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf. Dies betrifft rund die Hälfte der Haushalte im Gebiet. Zudem sind weitere rund 20 % der Haushalte bereits nahe an der 30 %-Schwelle. Dies betrifft Alleinlebende genauso stark wie Haushalte mit Kindern, insbesondere Alleinerziehende. Insbesondere Haushalte mit Kindern haben oftmals nicht die finanziellen Möglichkeiten, steigende Mietkosten zu kompensieren. Zudem sind diese Haushalte nachfragende der sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kita und Schule, aber auch zielgruppenspezifischer Einrichtungen wie Familien- oder Nachbarschaftseinrichtungen und öffentlichen Grün- und Spielflächen.

Kleine Haushalte mit hoher Wohndauer. Eine längere Wohndauer über Zeiträume von fünf und mehr Jahren konstituiert räumlich-soziale Bindungen an das Wohnquartier. Ein hoher Anteil dieser Bevölkerungsgruppe ist Voraussetzung für funktionierende Nachbarschaften. Insbesondere Rentnerinnen und Rentner kennzeichnen diese Gruppe. Sie bilden einen hohen Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte im Gebiet. Altersarmut verstärkt die angespannte finanzielle Lage dieser Haushaltsgruppe und damit deren wirtschaftliche Handlungsfähigkeit, auf steigende Mieten zu reagieren.

Haushalte mit Kindern. Viele Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt, dies belegt das niedrige Äquivalenzeinkommen. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann.

6. Zusammenfassende Bewertung

Die vertiefende Untersuchung belegt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt vorliegen, weil

- ein großes Potenzial zur Ausstattungsverbesserung des Wohngebäudebestandes und ein umfassendes energetisches Modernisierungspotenzial im Gebiet bestehen,
- durch die Vielzahl an geplanten und in Durchführung befindlichen öffentlichen und privaten Maßnahmen ein Aufwertungsdruck festgestellt wird, der sich auf den lokalen Wohnungsmarkt und das Mietpreisgefüge auswirkt und
- sich aus der Kombination dieser Potenziale und Entwicklungen eine hohe Verdrängungsgefahr für die Bevölkerung ableitet, die aufgrund einer hohen Warmmietbelastung, der erwerbsbezogenen Kennwerte und des Einkommensniveaus kaum noch in der Lage ist, Mietpreissteigerungen zu finanzieren.

Im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt bestehen besonderen Herausforderungen, die sich auf die Themenfelder Bildung und Soziales, energetische Ertüchtigung und Qualifizierung des Wohnstandortes, den Städtebau und die soziale sowie verkehrliche Infrastruktur beziehen. Deshalb wird durch die öffentliche Hand eine bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur durch einen hohen Einsatz von Fördermitteln in den nächsten Jahren vorangetrieben, die sich stark an den Bedarfen der Bevölkerung vor Ort orientiert. Hinzu kommt, dass auch die privaten Wohnungsunternehmen den Wohngebäudebestand energetisch ertüchtigt und weitere Ausstattungsverbesserungen der Wohnungen und Wohngebäude vornehmen. Das Wirkungsgefüge zwischen der bereitgestellten Infrastruktur, des Wohnungsbestandes nach Ausstattung, Art und Miethöhe sowie der Wohnbevölkerung gemäß sozialem Status ist aus diesen Gründen aufrechtzuerhalten. Das soziale Erhaltungsrecht ist dafür ein Baustein, indem die notwendige energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes im Sinne der Erreichung klimapolitischer Ziele und der Umgestaltung von Wohnumfeldern sozialverträglich umgesetzt, passgenauer Wohnraum für die Gebietsbevölkerung erhalten und wohnungswirtschaftliche Prozesse sowie Entwicklungsimpulse durch die Aufwertung öffentlicher Räume und der Anpassung der Infrastruktur abgedeckt werden können.

In den nachfolgenden drei Tabellen sind die Kernergebnisse der drei Analyseebenen und die Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts dargestellt.

Tabelle 9: Aufwertungspotenzial des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebietes

| Indikator | Einschätzung | Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts |
|---|--|---|
| Gebäude und Wohnungsstruktur | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 16 % der Wohnungen sind kleiner als 60 qm bzw. 69 % der Wohnungen sind 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen ➤ hohe Passgenauigkeit zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsgröße: 77 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ▪ Wohnungsbestand fast ausschließlich im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➤ 25 % der Wohnungen sind Eigentumswohnungen, Potenzial zur Umwandlung noch für rund 70 % des Wohnungsbestandes gegeben | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Struktur, des Angebotes und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarktes, durch Reglementierung von Wohnungszusammenlegungen oder grundrissverändernden Maßnahmen, dem Wohnungsabriss oder der Umwandlung in Wohneigentum. |
| Ausstattungs- zustand der Gebäude und Wohnungen sowie Sanierungs und Modernisierungspotenziale | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsbestand durch Wohngebäude der 1960er/1970er Jahre geprägt <ul style="list-style-type: none"> ▪ 84 % der Fassaden nicht nach EnEV gedämmt ▪ 54 % der Wohnungen mit Mängeln ▪ 27 % der Fassaden in mäßigem oder unsaniertem Zustand ▪ 24 % einfachverglaste Fenster ▪ 20 % der Haushalte kritisieren Asbest ➤ sehr großes Potenzial für Instandsetzung und Modernisierung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung Fenster ▪ Modernisierung Bäder ▪ Energetische Modernisierung ▪ Erneuerung von Gebäudeausstattung wie Aufzugsanlagen und Gebäudetechnik ➤ aktuelle Bautätigkeit lässt weitere Modernisierungen erwarten ▪ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Fußbodenheizung, ▪ Gäste-WC, ▪ getrennte Dusche und Badewanne, ▪ größerer Erstbalkon oder zusätzlicher Balkon | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüber hinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden. |

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Tabelle 10: Aufwertungsdruck des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebietes

| Indikator | Einschätzung | Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts |
|---|--|--|
| Angebots- und Bestandsmieten | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten ▪ Vor allem seit dem Zuzugsjahr 2015 Anstieg der Netto-Kaltmiete/qm ➤ Städtische Vergleichswerte bei den Angebots- und Bestandsmieten werden noch unterschritten, dadurch übernimmt das Gebiet eine Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Wohnraum, es bestehen Mietsteigerungspotenziale | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar. |
| Bauanträge und Modernisierungen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 65 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ▪ 41 % der Haushalte waren von Modernisierungen betroffen, insbesondere in den letzten fünf Jahren ▪ es erfolgten energetische Sanierungsmaßnahmen, z. B. der Austausch von Fenstern, die energetische Sanierung der Fassaden, Modernisierung der Badezimmer ➤ Aufgrund der im Gebiet bestehenden großen Aufwertungsspotenziale und der bisher durchgeführten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass der weitere Wohngebäudebestand sukzessive modernisiert wird ➤ Entwicklungsimpulse können auch von den weiteren Stadtentwicklungsmaßnahmen im Gebiet ausgehen | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Mieterberatung bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen (vorbehaltlich vorhandener Finanzierung) |
| Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe | <ul style="list-style-type: none"> ▪ kaum Wohnungsumwandlungen und Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Bestand in den letzten zwölf Jahren ➤ Potenzial für Umwandlungen ist grundsätzlich gegeben ▪ Zahl der Wohnungsverkäufe teilsräumlich überdurchschnittlich ausgeprägt | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustandes ▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung |

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Tabelle 11: Verdrängungspotenzial des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebietes

| Indikator | Einschätzung | Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts |
|-----------------------------------|--|---|
| Haushaltsstruktur | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 2-Personen-Haushalte sind die dominierenden Haushaltsgröße ➤ hohe Passgenauigkeit zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsgröße: 77 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ▪ hoher Anteil an Personen im Alter von 65 Jahren und älter ▪ hoher Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund ▪ Veränderungen nach Zuzugsjahr: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontinuierlicher Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro ▪ Anstieg des Zuzugs von Haushalten mit einem Einkommen zwischen 2.600 und 5.000 Euro ▪ 38,4 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ Rund 50 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %, weitere 20 % liegen bereits nahe an der 30 %-Schwelle ➤ davon sind besonders betroffen: 1-Personen-Haushalte, Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen sowie Haushalte mit Kindern ➤ erwartete Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen (Wohnungsmarkt, Modernisierungen, äußere Einflussfaktoren) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums bzw. der Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Mietwohnraum ▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung |
| Soziodemographische Sekundärdaten | <ul style="list-style-type: none"> ▪ erwerbsbezogene Kennwerte im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hoch ▪ Anstieg der Altersarmut ➤ Festsetzung eines QM-Gebietes im Jahr 2021 belegt die großen sozialräumlichen Herausforderungen im Untersuchungsgebiet | |
| Gebietsbindung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rund 70 % der Haushalte wohnen bereits seit über zehn Jahren im Gebiet ▪ geringe Umzugsneigung ▪ zielgruppenspezifische Nachfrage nach Einrichtungen ➤ Bedarf für unterstützende Infrastrukturen ist vorhanden | |

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

6.1 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

Mit dem städtebaulichen Instrument einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 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 städtebauliche Folgen für das Gebiet Gropiusstadt zu erwarten:

Verlust preisgünstigen Wohnraums: Das Untersuchungsgebiet Gropiusstadt weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen Bevölkerungsstruktur und Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Im gesamtstädtischen Vergleich nimmt das Gebiet eine wichtige Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Mietwohnraum ein, da das Bestands- und Angebotsmietniveau noch gering ist. Das Untersuchungsgebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Durch die Nutzung der bestehenden Mietsteigerungspotenziale und dem zu erwartenden Anstieg von Modernisierungen steht ein großer Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Ein Umzug innerhalb des Quartiers zu ähnlichen Bedingungen ist kaum möglich, zudem bestehen stadtweit keine Alternativen, so dass die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes nach Art und Maß und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen dazu beiträgt, preisgünstigen Mietwohnraum, zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen entgegenzuwirken.

Veränderung der Nachfrage und Auslastung von Infrastrukturen sowie Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen: In der Gropiusstadt setzt die öffentliche Hand erhebliche Fördermittel ein, um eine bedarfsgerechte Anpassung der sozialen und verkehrlichen Infrastruktur in den nächsten Jahren voranzutreiben. Die Investitionen orientieren sich dabei stark an den Bedarfen der Bevölkerung vor Ort. Sollte es zu einer Verdrängung dieser Bevölkerungsgruppen wie der einkommensschwachen und sozial benachteiligten Haushalte sowie der Familien und Seniorinnen und Senioren kommen, werden die öffentlichen Investitionen konterkariert und die Förderziele sind nicht zu erreichen. Veränderungen der Zusammensetzung der Bevölkerung führen demnach zu einer geänderten Nachfrage nach Angeboten und Einrichtungen im Quartier. Zudem können städtebauliche Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren möglich sein, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommt, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen nach sich ziehen. Darüber hinaus müsste Wohnraum für einkommensschwache Haushalte in anderen Quartieren geschaffen werden.

Aufwertung des Wohnungsbestandes im Zuge von Entwicklungsimpulse im Gebiet und der Umgebung: In Gropiusstadt kommen verschiedene Förderprogramme zum Einsatz, die zur Anpassung der sozialen Infrastruktur, der Aufwertung und Umgestaltung öffentlicher Räume und der Stärkung von Einrich-

tungen und Angeboten im Gebiet beitragen. Diese öffentlich geförderten Maßnahmen können die Attraktivität des Wohnstandortes erhöhen und Folgeinvestitionen der privaten Akteure im Gebiet nach sich ziehen. Daraus ergibt sich die Herausforderung, öffentliche und private Maßnahmen aufeinander abzustimmen. Die behutsame Weiterentwicklung des privaten Bestandswohnungsmarktes ist besonders bedeutsam, um Verdrängungstendenzen in der Gropiusstadt entgegenzuwirken.

Insgesamt sind die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter, die Infrastrukturauslastung sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich einzuschätzen.

Im festzusetzenden sozialen Erhaltungsgebiet sollen daher Maßnahmen ergriffen werden, um Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument dafür, da die Dynamik gedämpft und ein aus stadtplanerischer Sicht adäquater behutsamer und allmählicher Wandel ermöglicht wird. Bauliche Maßnahmen sind in einem Umfang, der auf die Bevölkerung zugeschnitten ist, weiterhin zulässig.

6.2 Handlungserfordernis/Erhaltungsziele

Aus der baulichen und soziodemographischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen folgende zentrale Handlungserfordernisse für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab:

- **Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben** im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustandes. Information und Beratung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer ist dafür wichtig.
- **Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebotes** (z. B. des Wohnungsschlüssels), um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu erhalten und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu sichern.
- **Erhaltung der städtebaulichen Strukturen** durch Untersagung von Rückbau der Wohngebäude.
- **Erhaltung des Mietwohnungsangebotes** durch Reglementierung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum. Zusätzlich kann durch eine Versagung von Umwandlungen auch der Ausstattungsstandard der Wohnungen beeinflusst werden. Die Untersuchung belegt, dass der Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen höher ist als der Gebietsdurchschnitt bzw. von Mietwohnungen.

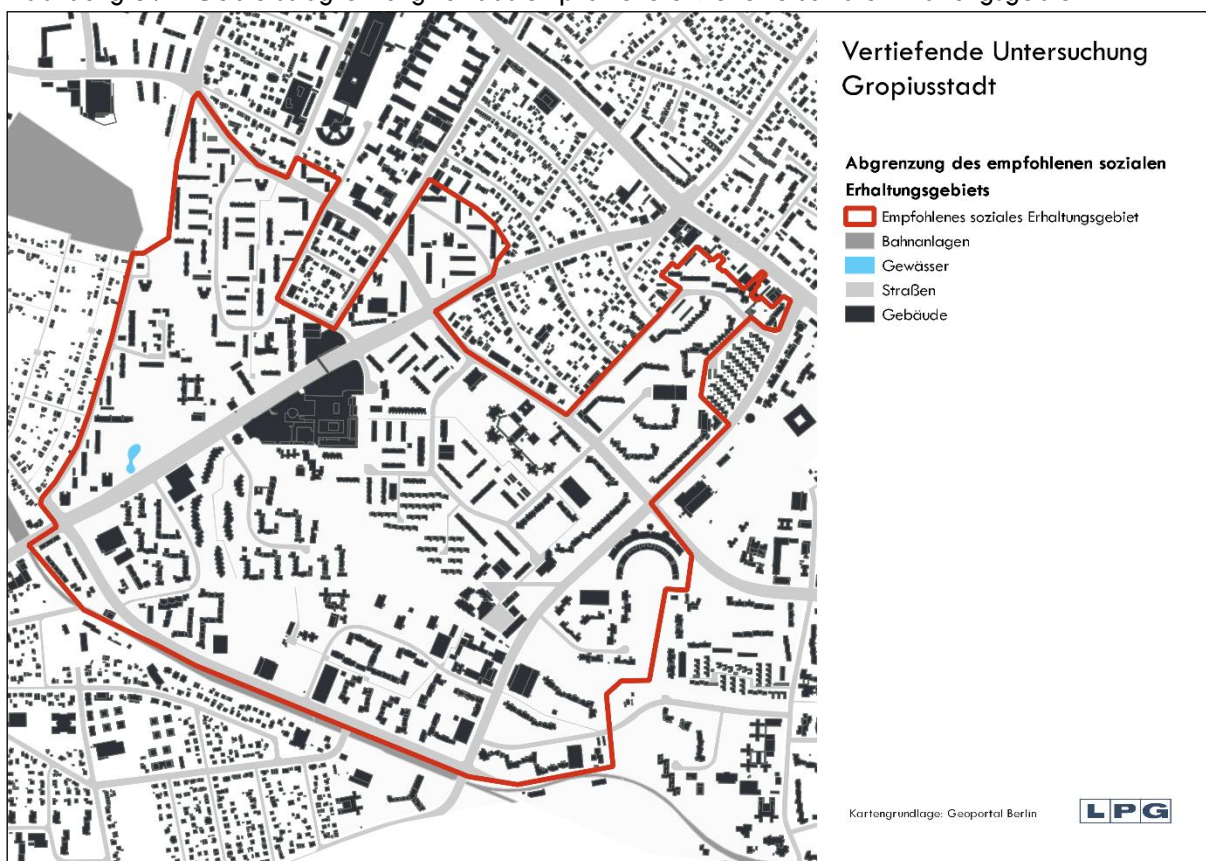
Die positiven Erfahrungen aus den bestehenden Neuköllner Gebieten des sozialen Erhaltungsrechts bestätigen, dass eine unabhängige Mieterberatung zum wirkungsvollen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts auf der lokalen Ebene beiträgt. Die gezielte Information der Mieterinnen und Mieter und die Bereitstellung von qualifizierten Beratungsangeboten sind für das Erreichen der Schutzziele wesentlich.

Die Erforderlichkeit einer Mieterberatung wird durch die vertiefende Untersuchung auch für das Gebiet Gropiusstadt bestätigt.

6.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Wie aus der vorangegangenen Analyse hervorgeht, sind die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt gegeben. Im Ergebnis der Voruntersuchung wird deshalb die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebietes für das in der Abbildung 59 dargestellte Gebiet empfohlen. Die Gebietsgrenze orientiert sich dabei an der Wohnbebauung des Untersuchungsgebietes. Es wird empfohlen, das Grundstück Goldammerstraße 2/Lipschitzallee 2 in die Kulisse des sozialen Erhaltungsgebietes mit aufzunehmen, da die Bau- und Eigentumsstruktur des Wohngebäudes sowie der äußerliche Eindruck und die Aufwertungspotenziale den Feststellungen im Untersuchungsgebiet entsprechen. Es grenzt direkt an den Untersuchungsbereich an und steht im baulichen Zusammenhang mit den benachbarten Wohngebäuden. Im Sinne einer klaren und eindeutigen Gebietsgrenze bildet dann die Lipschitzallee nordöstlich den Abschluss des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebietes.

Abbildung 59: Gebietsabgrenzung für das empfohlene erweiterte soziale Erhaltungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.²⁷ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebiets-

²⁷ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

charakters²⁸, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

²⁸ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

7. Verzeichnisse

7.1 Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 1: | Schematischer Untersuchungsaufbau..... | 6 |
| Abbildung 2: | Untersuchungsgebiet und Planungsräume..... | 7 |
| Abbildung 3: | Blockkarte des Untersuchungsgebiets..... | 10 |
| Abbildung 4: | Rücklauf Haushaltsbefragung im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken..... | 11 |
| Abbildung 5: | Altersstruktur gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung..... | 11 |
| Abbildung 6: | Nationalität gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung | 12 |
| Abbildung 7: | Untersuchungsgebiet Gropiusstadt | 13 |
| Abbildung 8: | Anzahl der Geschosse der Mehrfamilienwohnhäuser im Untersuchungsgebiet | 14 |
| Abbildung 9: | Gebietskulisse QM Gropiusstadt Nord, ab 2021 | 15 |
| Abbildung 10: | Gebietskulisse QM Gropiusstadt, 2005 bis 2020 | 16 |
| Abbildung 11: | Entwicklung der Schülerzahlen im QM Gebiet Gropiusstadt | 16 |
| Abbildung 12: | Anzahl der Zimmer..... | 18 |
| Abbildung 13: | Wohnfläche..... | 18 |
| Abbildung 14: | Wohnungsbelegung..... | 19 |
| Abbildung 15: | Eigentums- und Mietverhältnis der Wohnungen..... | 19 |
| Abbildung 16: | Eigentumsstruktur der Flurstücke | 20 |
| Abbildung 17: | Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich) | 24 |
| Abbildung 18: | Gewünschte zusätzliche Ausstattung der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich) | 24 |
| Abbildung 19: | Modernisierungspotenzial nach Fassadenzustand unterteilt nach Anzahl der Geschosse | 26 |
| Abbildung 20: | Modernisierungspotenzial nach Fassadenzustand..... | 26 |
| Abbildung 21: | Bestand an Wärmedämmverbundsystemen unterteilt nach Anzahl der Geschosse | 27 |
| Abbildung 22: | Räumliche Darstellung der Gebäude mit Fassadendämmung | 27 |
| Abbildung 23: | Energetische Fassadensanierung an der Lipschitzallee | 28 |
| Abbildung 24: | Umfassend modernisiertes Punkthochhaus Severingstraße | 28 |
| Abbildung 25: | dreigeschossiges Wohngebäude mit viergeschossigem Gebäudeteil | 29 |
| Abbildung 26: | Räumliche Darstellung des Aufstockungspotenzials..... | 29 |
| Abbildung 27: | Entwicklung der Angebotsmietpreise im zeitlichen Verlauf in den Planungsräumen (PLR), im Bezirk Neukölln und in Berlin (Median)..... | 32 |
| Abbildung 28: | Netto-Kaltmiete in Euro/qm (Wohnungsbestand)..... | 33 |
| Abbildung 29: | Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median)..... | 34 |
| Abbildung 30: | Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung..... | 34 |
| Abbildung 31: | Begründung für die Mieterhöhung..... | 35 |
| Abbildung 32: | Prozentuale Mieterhöhung insgesamt und gemäß Begründung der Mieterhöhung..... | 35 |
| Abbildung 33: | Jahr der Modernisierung | 36 |

| | | |
|---------------|--|----|
| Abbildung 34: | Art der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten (Mehrfachnennungen möglich) | 36 |
| Abbildung 35: | Wohnungsverkäufe von Wohneigentum..... | 38 |
| Abbildung 36: | Altersstruktur in der Gropiusstadt im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt | 41 |
| Abbildung 37: | Nationalität der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Gropiusstadt im Vergleich zu Bezirk und Gesamtstadt | 42 |
| Abbildung 38: | Haushaltsgröße..... | 42 |
| Abbildung 39: | Haushaltsform | 42 |
| Abbildung 40: | Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung (Personen über 15 Jahre)..... | 43 |
| Abbildung 41: | Derzeitige Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren | 44 |
| Abbildung 42: | Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens..... | 45 |
| Abbildung 43: | Einkommen nach Einzugsjahr in die Wohnung | 46 |
| Abbildung 44: | Warmmietbelastung im Untersuchungsgebiet | 48 |
| Abbildung 45: | Warmmietbelastung im Untersuchungsgebiet nach Haushaltsgröße | 48 |
| Abbildung 46: | Warmmietbelastung nach Haushaltsform..... | 49 |
| Abbildung 47: | Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen (Median und Spannweite)..... | 49 |
| Abbildung 48: | Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)..... | 50 |
| Abbildung 49: | Zuzugsjahr Wohngebiet | 51 |
| Abbildung 50: | Zuzugsjahr Wohnung..... | 51 |
| Abbildung 51: | Kontakt zur Nachbarschaft..... | 51 |
| Abbildung 52: | genannte Umzugsgründe der umzugswilligen Haushalte (Mehrfachnennungen möglich) | 52 |
| Abbildung 53: | Nutzung der Infrastruktur..... | 53 |
| Abbildung 54: | Zufriedenheit mit Infrastruktur | 54 |
| Abbildung 55: | Welche Angebote und Einrichtungen fehlen Ihnen/Ihrem Haushalt im Wohngebiet? (Mehrfachnennungen möglich)..... | 55 |
| Abbildung 56: | positive Veränderungen im Wohnquartier | 56 |
| Abbildung 57: | negative Veränderungen im Wohnquartier | 56 |
| Abbildung 58: | Verbesserungsvorschläge für die Gropiusstadt | 57 |
| Abbildung 59: | Gebietsabgrenzung für das empfohlene erweiterte soziale Erhaltungsgebiet | 66 |

7.2 Tabellenverzeichnis

| | | |
|------------|---|----|
| Tabelle 1: | Kennzahlen zur Haushaltsbefragung | 10 |
| Tabelle 2: | Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen..... | 17 |
| Tabelle 3: | Sozialwohnungsbestand | 21 |
| Tabelle 4: | Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet und nach Eigentumsform der Wohnung | 23 |
| Tabelle 5: | Ausstattungsmerkmale gemäß Ortsbildanalyse im Untersuchungsgebiet (532 Gebäude)..... | 25 |
| Tabelle 6: | Anteil der Wohnungsverkäufe am Wohnungsbestand seit 2008 und in den letzten fünf Jahren nach Anzahl der Wohneinheiten..... | 38 |

| | | |
|-------------|--|----|
| Tabelle 7: | Monatliches Netto-Haushaltseinkommen und Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsstruktur..... | 46 |
| Tabelle 8: | Indikatoren zum Erwerbsleben auf Ebene der Planungsräume, des Bezirks Neukölln und der Gesamtstadt..... | 47 |
| Tabelle 9: | Aufwertungspotenzial des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebietes..... | 61 |
| Tabelle 10: | Aufwertungsdruck des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebietes..... | 62 |
| Tabelle 11: | Verdrängungspotenzial des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebietes | 63 |

8. Quellen

8.1 Literatur und Statistik

Antidiskriminierungsstelle des Bundes, Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen, Eine Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes, 2015.

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2018

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A l 11 – j / 18

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung 2011

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Lebens- und Wohnverhältnisse in den LOR-Planungsräumen, 2012 und 2017

Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten.

Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Bezirksamt Neukölln (Hrsg.), Ermittlung von potenziellen Anwendungsgebieten für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB oder anderer städtebaulicher Regelungsinstrumente zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Bezirk Neukölln (Grob screening), 2018

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55-78.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Förderatlas 2019

SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin, 2017

SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Referat IV A, Sozialwohnungen 2008 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 Immobilien-Scout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2008 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2008 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

Wohnraumversorgung Berlin, Anstalt öffentlichen Rechts, „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins, 2017

8.2 Internetquellen

Amtliche Sozialberichtserstattung, Armutsgefährdungsschwellen,

<https://www.statistikportal.de/de/sbe>

Zugriff am 13.02.2020

Bezirksamt Neukölln, Gropiusstadt

<https://www.berlin.de/ba-neukoelln/ueber-den-bezirk/sehenswertes/artikel.105215.php>

Zugriff am 12.04.2020

RBB 24 Internetportal, Mietspiegel 2019 - Die Mieten steigen langsamer,

<https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/05/berlin-mietspiegel-2019-mietpreise.html>

Zugriff am 13.02.2020

Quartiersmanagement Berlin, Gropiusstadt Nord

<https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/gropiusstadt-nord.html>

Zugriff am 12.04.2020

Quartiersmanagement Berlin, Lipschitzalle/Gropiusstadt

<https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/gropiusstadt.html>

Zugriff am 12.04.2020

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/

Zugriff am 26.02.2020

Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation in der Gropiusstadt

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss der Untersuchung (Dezember 2019) sachgerecht vernichtet.

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Der Fragebogen kann von einem erwachsenen Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angeschriebene Person sein. Es gibt zwei verschiedene Arten von Antwortkategorien:

Kästchen zum Ankreuzen _____ Platzhalter, in denen Ihre Antwort oder Zahlen eingetragen werden sollen

Allgemein

1. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.
 - a. Straße _____
 - b. Blocknummer (1-15) _____ Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Karte auf der Rückseite des Anschreibens.
2. In welchem Jahr sind Sie in das Untersuchungsgebiet gezogen? _____
3. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____

Nachbarschaft

4. Warum leben Sie in dieser Wohnung? Mehrfachnennungen sind möglich.

| | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Die Miete ist günstig. | <input type="checkbox"/> Ich schätze die Lage in der Stadt. |
| <input type="checkbox"/> Die Miete war beim Einzug günstig. | <input type="checkbox"/> Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten |
| <input type="checkbox"/> Ich habe keine andere Wohnung gefunden. | <input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz |
| <input type="checkbox"/> Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen | <input type="checkbox"/> Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier. |
| <input type="checkbox"/> Das Lebensgefühl im Kiez gefällt mir. | <input type="checkbox"/> Mein Haushalt ist auf die sozialen Einrichtungen angewiesen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen). |
| <input type="checkbox"/> Ich mag die bauliche Struktur des Quartiers. | |
5. Wie sind die Kontakte der Nachbarinnen und Nachbarn im Haus untereinander?
Bitte kreuzen Sie nur die **zutreffendste Beschreibung** an.

| |
|--|
| <input type="checkbox"/> Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht. |
| <input type="checkbox"/> Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander. |
| <input type="checkbox"/> Ich kenne meine/einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich. |
| <input type="checkbox"/> Ich bin mit den/einigigen Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter. |

Wohnung

6. Wie groß ist Ihre Wohnung? Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?
 - a. Wohnfläche _____ Quadratmeter
 - b. Anzahl Zimmer _____ Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Sie Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.
 - c. Küche ja nein
 - d. Badezimmer ja nein

7. Sind Sie Mieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung?

Ich bin **Mieter/in**

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. degewo)
- Genossenschaft (z. B. Baugenossenschaft IDEAL eG, Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG)
- privates Wohnungsunternehmen (z. B. Deutsche Wohnen, Gropiuswohnen, Hilfswerksiedlung HWS, IMMEO Dansk)
- private/r Hauseigentümer/in
- vermietete Eigentumswohnung

Ich bin **Eigentümer/in**

↳ Haben Sie in Ihrer Wohnung vorher zur Miete gelebt? ja nein

Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 12.

8. Wie hoch ist die derzeitige monatliche Miete für Ihre Wohnung?

Bitte geben Sie alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. der letzten Mietänderungserklärung an.

Miete insgesamt (inklusive aller Umlagen) €

↳ darin enthalten: Kaltmiete €

Betriebskosten €

Vorauszahlungen Heizkosten/Warmwasser an Vermieter/in €

9. Brauchen oder brauchten Sie einen Wohnberechtigungsschein (WBS) um diese Wohnung mieten zu können?

ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

10. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude während Ihres Mietverhältnisses vom/von der Vermieter/in, Eigentümer/in oder von der Einzeleigentümergeinschaft (WEG) modernisiert?

ja, und zwar im Jahr _____ Welche Maßnahme wurde durchgeführt? _____

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt

11. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete in den letzten 5 Jahren (seit 2014) geändert?

nein, ↳ weiter mit Frage 12

ja Wie hoch war Ihre Netto-Kaltmiete vor der letzten Änderung? _____ €

Welcher Grund wurde für die letzte Mietänderung angeführt?

- Berliner Mietspiegel Modernisierungsmaßnahmen Drei Vergleichsmieten Staffelmietvertrag
- Anderer Grund, und zwar (bitte nennen): _____

12. Sind in Ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen/Gästebetreuungen vorhanden oder stehen Wohnungen dauerhaft leer?

- a. Ferienwohnung (z. B. Airbnb) oder Gästebetreuung ja nein weiß nicht
- b. dauerhaft leerstehende Wohnung ja nein weiß nicht

13. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeitig?

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.

| | vorhanden | weiß nicht |
|---|--------------------------|--------------------------|
| a. Badezimmer | | |
| mit Dusche oder Badewanne | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Toilette innerhalb der Wohnung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gäste-WC / Zweites WC | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. Heizung | | |
| Ofenheizung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gas-Außenwand-Heizung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nachtspeicherheizung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gasetagenheizung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Zentralheizung/Fernheizung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| energiesparende Heizungsanlage (z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fußbodenheizung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. Warmwasserversorgung | | |
| Badeofen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zentrale Warmwasserversorgung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. Fenster (überwiegend) | | |
| Einfachverglasung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kasten-Doppelfenster | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. zusätzliche Ausstattung | | |
| Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 m² Grundfläche | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 m² Grundfläche | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Aufzug | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. energiesparende Ausstattung | | |
| Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| gedämmte Fassade | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

14. Wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine **Mieterhöhung verbunden sein sollte? Mehrfachnennungen sind möglich.**

- nein ja, und zwar:
- Anbau eines Aufzugs
 - Vergrößerung des Badezimmers
 - Schallschutzmaßnahmen
 - energetische Gebäudesanierung, z. B. Fassadendämmung oder Austausch der Heizungsanlage
 - Anbau eines Balkons
 - Modernisierung des Badezimmers
 - Modernisierung der Fenster
 - Grundrissveränderung
 - Sonstiges

15. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

Bitte benennen Sie alle baulichen Mängel **in Ihrer Wohnung**, nicht im Wohngebäude. Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig |
| <input type="checkbox"/> Feuchtigkeit/Schimmel | <input type="checkbox"/> Fußboden erneuerungsbedürftig |
| <input type="checkbox"/> undichte Fenster/Türen | <input type="checkbox"/> Heizung defekt/erneuerungsbedürftig |
| <input type="checkbox"/> Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig | <input type="checkbox"/> Asbest |

Wohnumfeld

16. Welche der folgenden Einrichtungen und Angebote werden derzeit von Ihnen/Ihrem Haushalt genutzt?

| | wird von mir bzw. meinem Haushalt genutzt | wird von mir bzw. meinem Haushalt nicht genutzt |
|---|---|---|
| a. öffentliche Grünflächen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. Spielplätze | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. Sporteinrichtungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. Kinderkrippe, Kita | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. Grundschule, Hort | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g. Nachbarschaftstreff | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| h. Angebote für Senior/innen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i. kulturelle Einrichtungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| j. religiöse Einrichtungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| k. medizinische Einrichtungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| l. Beratungseinrichtungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| m. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| n. öffentlicher Nahverkehr | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

17. Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit...

| | sehr zufrieden | eher zufrieden | eher unzufrieden | sehr unzufrieden | weiß nicht |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a. der Entfernung zur nächsten Bahn- oder Bushaltestelle | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. der Barrierefreiheit im Wohnhaus | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. der Gestaltung des öffentlichen Raums | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. der Qualität von Grünanlagen/Parks | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. der Qualität von Spielplätzen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g. der Anzahl an Freizeitangeboten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| h. der Anzahl an Angeboten für Kinder und Jugendliche | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i. der Anzahl an Angeboten für Senior/innen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| j. der Versorgung mit sozialen Einrichtungen/Beratungsangeboten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

18. Welche Angebote und Einrichtungen fehlen Ihnen/Ihrem Haushalt in der Gropiusstadt?

19. Haben Sie das Gefühl, dass in den letzten zwei Jahren im Quartier Veränderungen und Entwicklungen stattgefunden haben?

Bitte benennen Sie kurz die Veränderung und Entwicklung.

Im Wohngebiet gab es in den letzten Jahren ...

- positive Veränderungen, und zwar _____
- _____
- negative Veränderungen, und zwar _____
- _____
- keine spürbaren Veränderungen

20. Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?
 nein ja

Bitte beantworten Sie die folgenden Frageteile nur, wenn Sie planen, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen.
Setzen Sie ein Kreuz, wenn der jeweilige Grund für Ihren geplanten Umzug zutrifft. Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mängel in der Wohnung | <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter/in |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu klein | <input type="checkbox"/> Kündigung des Vermieters/der Vermieterin |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu groß | <input type="checkbox"/> Ankündigung von Eigenbedarf |
| <input type="checkbox"/> Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung | |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist in jetzigem Zustand zu teuer | <input type="checkbox"/> Wohnung wird modernisiert und ist dann zu teuer |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist nicht altersgerecht | <input type="checkbox"/> Ausstattung entspricht nicht meinen Anforderungen |
| <input type="checkbox"/> berufliche Gründe (z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel) | <input type="checkbox"/> persönliche Gründe (z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes) |
| <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld | <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft |

Wohin werden Sie voraussichtlich ziehen? Bitte kreuzen Sie nur die **zutreffendste Beschreibung** an.

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> innerhalb des jetzigen Wohngebietes | <input type="checkbox"/> ins Berliner Umland |
| <input type="checkbox"/> Bezirk Neukölln | <input type="checkbox"/> anderer Ort |
| <input type="checkbox"/> in einen anderen Berliner Stadtbezirk | <input type="checkbox"/> weiß nicht |

Haushalt
21. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?
 nein ja

Anzahl: _____

22. Erhalten Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder derzeit einen Zuschuss zum Lebensunterhalt?
 nein ja, und zwar:

- Arbeitslosengeld (ALG I)
- Arbeitslosengeld (ALG II/Hartz IV)
- Wohngeld
- Grundsicherung im Alter
- Sonstige staatliche Leistungen (BAföG, Elterngeld etc.)

23. Wie viele Personen leben in Ihrer Wohnung, Sie selbst eingeschlossen?

Anzahl der Haushaltsmitglieder/Personen insgesamt _____

davon erwachsene Haushaltsmitglieder (18 Jahre und älter) _____

davon Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre _____

24. Welche Wohnform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- allein lebend
- alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
- alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
- Paar ohne Kind/er im Haushalt
- Paar mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
- Paar mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
- Wohngemeinschaft

25. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

Bitte füllen Sie **für jede Person** in Ihrem Haushalt folgende Felder aus. Für Personen ab 15 Jahren füllen Sie bitte auch die Abschnitte zur derzeitigen Berufstätigkeit und zum höchsten Bildungsabschluss aus.

| | | Sie selbst | 2. Person | 3. Person | 4. Person | 5. Person | 6. Person |
|---|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a. | Alter | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| b. | Geschlecht | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| c. | Nationalität | | | | | | |
| | deutsch | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | deutsch mit Migrationshintergrund | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | andere Nationalität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | ↳ und zwar: | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ | _____ |
| d. | derzeitiger Beruf/ derzeitige Tätigkeit (ab 15 Jahre) | | | | | | |
| | Schüler/in | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Auszubildende/r | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Student/in | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Arbeiter/in | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Angestellte/r | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Beamte/r | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Selbstständige/r | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | in Beschäftigungsmaßnahme/Umschüler/in arbeitssuchend. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Hausmann/-frau | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Rentner/in, Pensionär/in | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| e. | höchster Bildungs- abschluss (ab 15 Jahre) | | | | | | |
| | noch in der schulischen Ausbildung. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | kein Schulabschluss. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Hauptschulabschluss oder vergleichbar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | Realschulabschluss (MSA) oder vergleichbar | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |
| Fachhochschul- /Hochschulabschluss (Bachelor/Master/Diplom/Promotion). | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | |

26. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

Wir bitten um diese Angabe, da sie von **hoher Bedeutung für die Untersuchung** ist, um berechnen zu können, wie hoch der Anteil der Miete an Ihrem Einkommen ist.

Bitte geben Sie den **durchschnittlichen monatlichen Netto-Betrag aller Personen** im Haushalt an, also nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben. Regelmäßige Zahlungen wie Renten, Wohngeld, Kindergeld, BAföG, Unterhaltszahlungen usw. rechnen Sie bitte dazu. Bei selbstständig Tätigen: Geben Sie bitte die Netto-Einkünfte abzüglich der Betriebsausgaben an.

monatliches Netto-Haushaltseinkommen aller Personen im Haushalt zusammen: _____ €

27. Zum Abschluss möchten wir Sie fragen, was Ihre drei Verbesserungswünsche für die Gropiusstadt sind?

1. _____
2. _____
3. _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens **04.11.2019** mit dem beigefügten Rückumschlag **kostenfrei und anonym** an die **LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin** zurück.