



**VORUNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DES EINSATZES EINER
VERORDNUNG ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHN-
BEVÖLKERUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB
FÜR DAS QUARTIER GERMANIAPROMENADE**



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
Cand. B. Sc. Anna Borostowski

Abbildungen Deckblatt:

Eigene Aufnahmen LPG mbH, Januar 2020

Stand:

März 2020 Endbericht

Inhaltsverzeichnis

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 Untersuchungsgebiets	14
3.	Aufwertungspotenzial	16
3.1	Gebäudealter und Baustruktur	16
3.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche.....	16
3.3	Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen.....	18
3.4	Sozialmietwohnungen.....	19
3.5	Ausstattungszustand und Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	20
3.6	Sanierungszustand und Dachgeschossausbau	23
3.7	Zusammenführung Aufwertungspotenzial.....	26
4.	Analyseebene Aufwertungsdruck.....	29
4.1	Angebotsmieten.....	29
4.2	Bestandsmieten.....	30
4.3	Modernisierung und Bauanträge	33
4.4	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen.....	35
4.5	Wohnungsverkäufe.....	36
4.6	Zweckentfremdung von Wohnraum	38
4.7	Zusammenführung Aufwertungsdruck.....	39
5.	Analyseebene Verdrängungspotenzial.....	41
5.1	Bevölkerungsentwicklung, Alter und Herkunft	41
5.2	Haushaltsgröße, Wohnform und Haushaltstyp.....	42
5.3	Ausbildung und Berufstätigkeit	44
5.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	47
5.5	Gebietsbindung.....	54
5.6	Umzugsabsichten.....	55
5.7	Nutzung und Bewertung von Infrastruktureinrichtungen	57
5.8	Bewertung der Entwicklungen im Gebiet gemäß Haushaltsbefragung	59
5.9	Zusammenführung Verdrängungspotenzial	59

6.	Zusammenfassende Bewertung	62
6.1	Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung	66
6.2	Handlungserfordernis/Erhaltungsziele	68
6.3	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	69
6.4	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	69
7.	Verzeichnisse	71
7.1	Abbildungsverzeichnis.....	71
7.2	Tabellenverzeichnis.....	72
8.	Quellen	74
8.1	Literatur und Statistik	74
8.2	Internetquellen.....	75
Anhang:	Fragebogen	76

1. Einleitung

1.1 Anlass

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist in den letzten Jahren durch ein stetig anhaltendes Bevölkerungswachstum, stark steigende Mieten und Umwandlungszahlen sowie verstärkte wirtschaftliche Wertsteigerungsstrategien von Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümern geprägt. Die Nachfrage und der Konkurrenzdruck, insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum, steigen an und führen zu Verdrängungs- und Entmischungsprozessen in Wohnquartieren. Diese dynamischen Entwicklungen sind im Bezirk Neukölln nicht nur in den attraktiven Wohnlagen im Norden Neuköllns zu beobachten, sondern auch in den an den S-Bahn-Ring angrenzenden Quartieren. Die Bevölkerungsstruktur ist im Hinblick auf Alter, Haushaltsform, Beruf und Nationalität sehr vielfältig. Vielerorts überlagern sich soziale Problemlagen: Es wohnen sehr viele Menschen mit geringen Einkommen oder Personen, die von Transferleistungen abhängig sind, in den Quartieren.

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind auf Ebene der Bezirke nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit sind soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in ihrer Sitzung am 19. Juli 2017 beschlossen, das Bezirksamt Neukölln mit der Durchführung eines Grobscreenings für potenzielle weitere Milieuschutzgebiete in Neukölln zu beauftragen. Das Grobscreening wurde für alle Wohngebiete in Neukölln durchgeführt, die noch nicht dem Milieuschutz unterliegen. Aus den Ergebnissen des Grobscreenings hat sich die Erforderlichkeit für die Durchführung von weiteren Voruntersuchungen für Milieuschutzgebiete ergeben.¹ Am 07. März 2019 wurde ein Aufstellungsbeschluss für das Gebiet Germaniapromenade im Amtsblatt Berlin veröffentlicht.²

Mit der nun vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung auch im Untersuchungsgebiet Germaniapromenade vorliegen.

1.2 Fragestellungen

Mit der vertiefenden Untersuchung wird geprüft, ob im Gebiet Germaniapromenade 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:

¹ 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 (Grobscreening), 2018.

² Landesverwaltungsamt Berlin, Amtsblatt Berlin, Nr. 10/07. März 2019, S. 1520 ff.

- 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 konkreten negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Wirkung geht von der Umwandlungsverordnung für das potenzielle soziale Erhaltungsgebiet aus?
- 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 der aufgestellten Erhaltungsziele gewährleisten zu können?

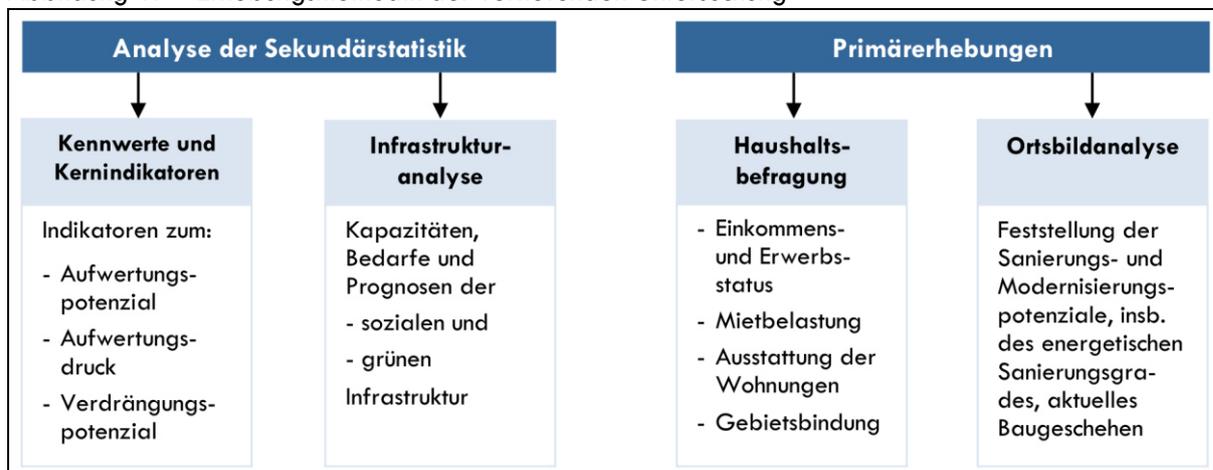
1.3 Methodisches Vorgehen

In kleinräumiger Vertiefung des bezirklichen Grobscreenings zur Identifizierung von Verdachtsgebieten, werden in der vertiefenden Untersuchung 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 Abbildung 1 verdeutlicht.

Abbildung 1: Erhebungsmethodik der vertiefenden Untersuchung



Quelle: LPG mbH

Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

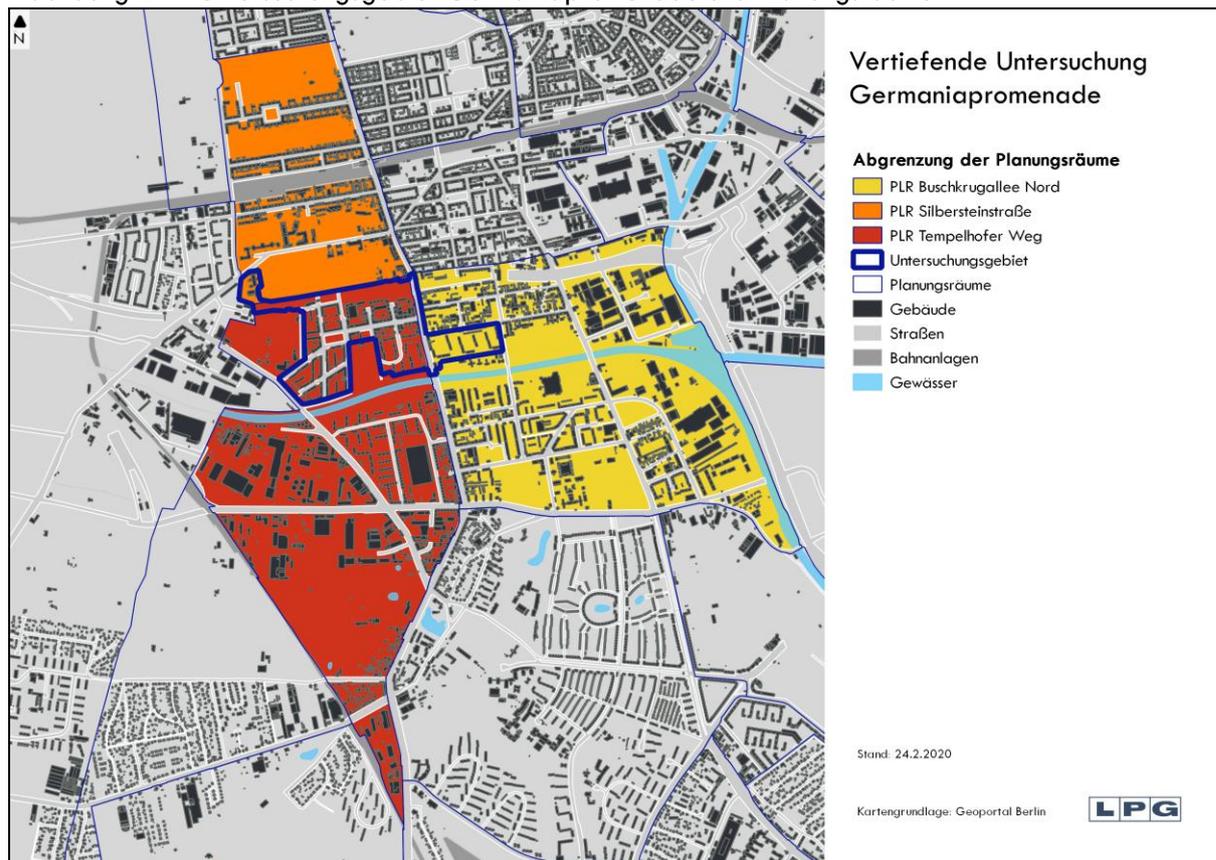
Die Daten der Sekundärstatistik wurden mit den durch die Haushaltsbefragung erhobenen Daten abgeglichen und weiter qualifiziert. Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der 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.“³ Die Gesamtstadt ist in 448 Planungsräume aufgeteilt, die sich an einheitlichen Baustrukturen, großen Straßen und Verkehrsstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.“⁴

³ SenStadtWohn, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

⁴ SenStadtWohn, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

Das Untersuchungsgebiet Germaniapromenade befindet sich in den drei Planungsräumen Buschkrugallee Nord, Silbersteinstraße und Tempelhofer Weg. Anhand der Abbildung 2 wird deutlich, dass die Betrachtungsebene der Planungsräume nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet ist. Die Auswertungen auf Planungsebene sind daher nur näherungsweise für das Untersuchungsgebiet zu verwenden. Die Analyse der Sekundärstatistik erfolgte entsprechend der Datenverfügbarkeit und Vergleichbarkeit größtenteils auf der Ebene der Planungsräume. Einzelne Daten wie die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und die Altersstruktur wurde blockscharf auf der Ebene der statistischen Blöcke ermittelt, um eine hohe Übereinstimmung mit dem Untersuchungsgebiet zu gewährleisten.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Germaniapromenade und Planungsräume



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale und grüne Infrastruktur im Quartier hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad und dem Verhältnis z. B. Spielplatzfläche zu Einwohnerinnen und Einwohnern analysiert. Die Daten sind nicht auf kleinräumiger Ebene auswertbar. Daher wurden die Daten auf Ebene der Planungsräume oder Bezirksregionen verwendet. Die amtlichen Statistiken wurden durch die Haushaltsbefragung qualifiziert; es wurde die Angewiesenheit auf und die Nutzung von lokalen, gebietspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben (vgl. Kapitel 5.7).

Haushaltsbefragung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten zur Bevölkerung, dem Wohnungsbestand, der Nutzung von Einrichtungen und von Entwicklungen im Gebiet erhoben. Dazu wurde ein weitgehend standardisierter Fragebogen Ende November 2019 an alle Haushalte im Untersuchungsgebiet verschickt. Dem sechsseitigen Fragebogen lagen ein Begleitschreiben mit Informationen vom Bezirk und ein Rückschlag bei, mit dem eine kostenfreie Rücksendung möglich war. Für Rückfragen der Bewohnerinnen und Bewohner wurde eine telefonische Beratung ermöglicht. Die Untersuchung fand entsprechend der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) statt. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen. Die Angaben wurden anonym erfasst, die erhobenen Daten in Zahlen umgesetzt und ohne Namen und ohne Adresse, das heißt anonymisiert, 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 Grundgesamtheit 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. Es wurden Haushaltsstrukturtypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können, dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden. Die genauen Wohnformen und Haushaltsstrukturtypen sind in Kapitel 5 dargestellt.

Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Januar 2020 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 oder straßenseitigem Aufzug
- Fenster
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. Aufstockung
- Nutzung Erdgeschoss (inkl. Leerstand)

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

1.4 Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung erfolgte im Dezember 2019 für das in Abbildung 3 dargestellte Untersuchungsgebiet. Insgesamt wurden alle 3.274 Haushalte angeschrieben und ein Rücklauf von 18,5 % erreicht (vgl. Tabelle 1). Die Wahrscheinlichkeit liegt bei 99 % und einer Fehlertoleranz von 0,05. Die Haushaltsbefragung ist repräsentativ.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

Quartier	angeschriebene Haushalte	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen	gewertete Fragebögen (in %)
Germaniapromenade	3.274	609	18,5 %	598 ⁵	18,3 %

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung und Berechnung

Abbildung 3: Blockkarte des Untersuchungsgebietes

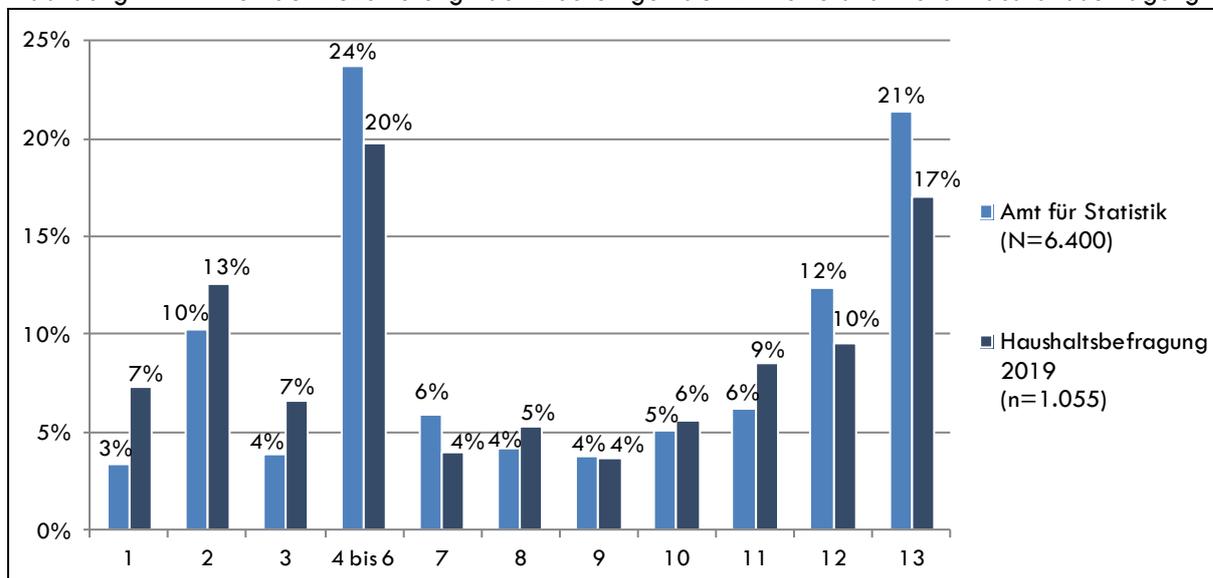


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

⁵ Elf Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung aussortiert, da sie unvollständig waren oder stark verspätet eingingen.

Der Rücklauf verteilt sich, wie Abbildung 4 veranschaulicht, nahezu gleichmäßig über die 13 Wohnblöcke. Leichte Abweichungen sind in den Blöcke 4 bis 6 und 13 zu erkennen, die jedoch keine Verzerrung der Untersuchungsergebnisse bedeuten. Es konnte ein repräsentativer Querschnitt des Gebietes ermittelt werden.

Abbildung 4: Anteil der Bevölkerung nach Blöcken 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, 31.12.2018⁶

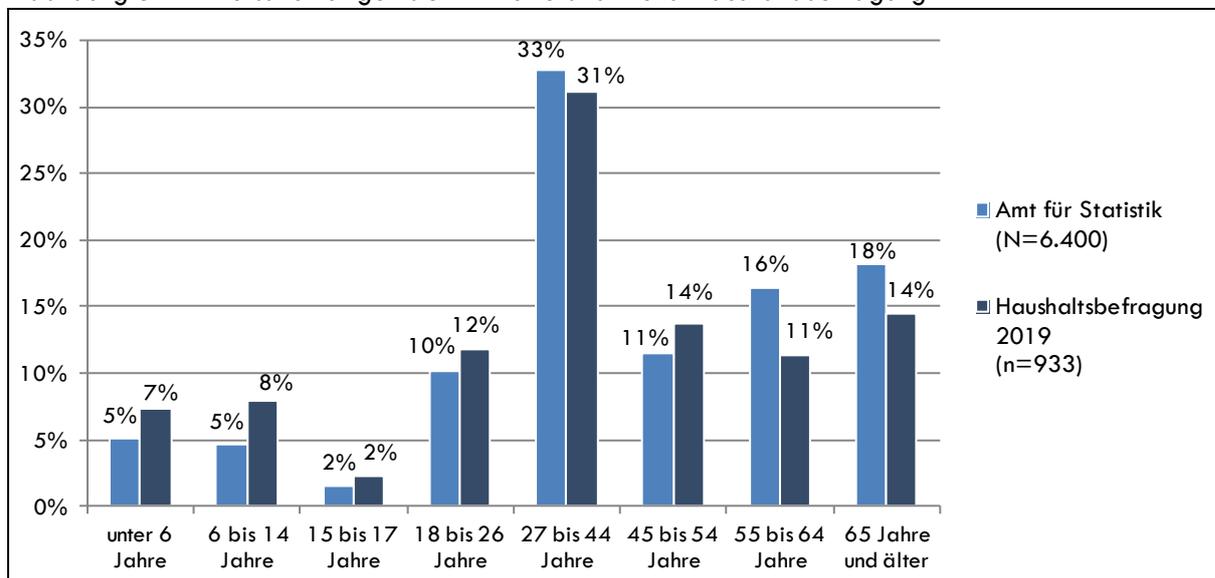
Die Qualität der Stichprobe wurde anhand von sekundärstatistischen Daten in Relation zur Grundgesamtheit⁷ im Untersuchungsgebiet geprüft und ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Für den Vergleich des Gebäudealters werden die Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung vom Zensus 2011 herangezogen, da neuere Daten nicht auf dieser räumlichen Ebene zur Verfügung stehen. Es ist somit von einer Annäherung auszugehen. Da im Gebiet kaum Neubau von Wohnbebauung nach dem Jahr 2011 stattgefunden hat, sind die Daten für den Vergleich geeignet.

⁶ Die Blöcke 4 bis 6 wurden zusammengefasst, um einen Abgleich mit den statistischen Blöcken zu ermöglichen.

⁷ 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.

Die Altersstruktur der Haushaltsbefragung ist nahezu deckungsgleich mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2018. Rund ein Drittel der Einwohnerinnen und Einwohner im Untersuchungsgebiet ist zwischen 27 und 44 Jahre alt. Der Anteil an Kindern bis 14 Jahre ist in der Haushaltsbefragung etwas stärker repräsentiert, die Personen im Alter über 55 Jahre sind hingegen etwas weniger vertreten.

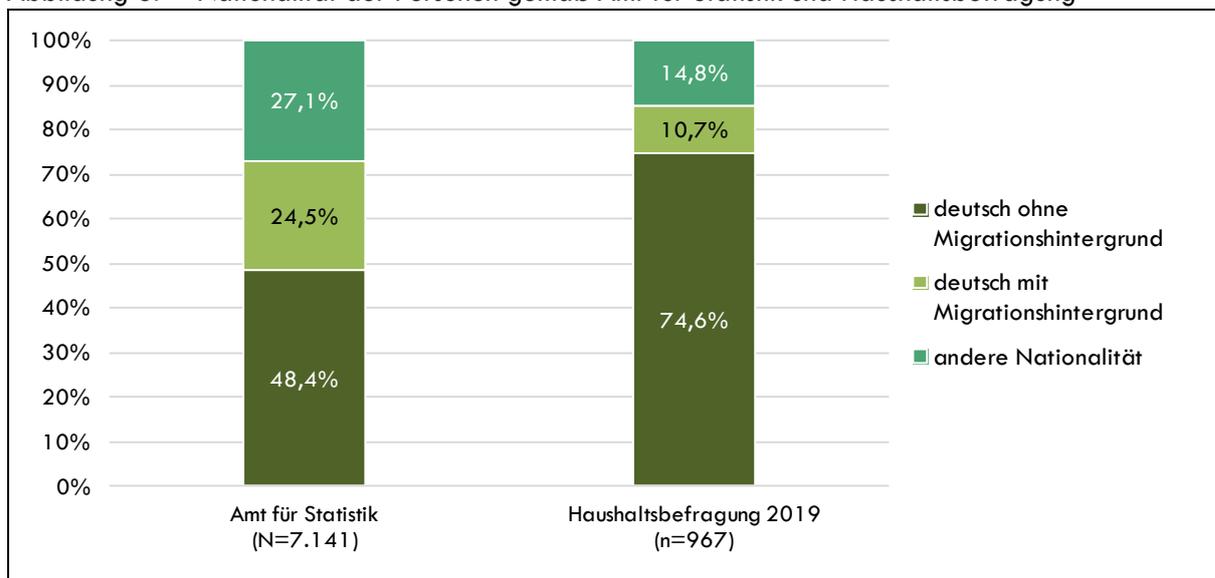
Abbildung 5: Altersstruktur gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



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

Der Anteil an Deutschen mit Migrationshintergrund und Ausländerinnen und Ausländern ist in der Haushaltsbefragung unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Nationalität der Personen gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung

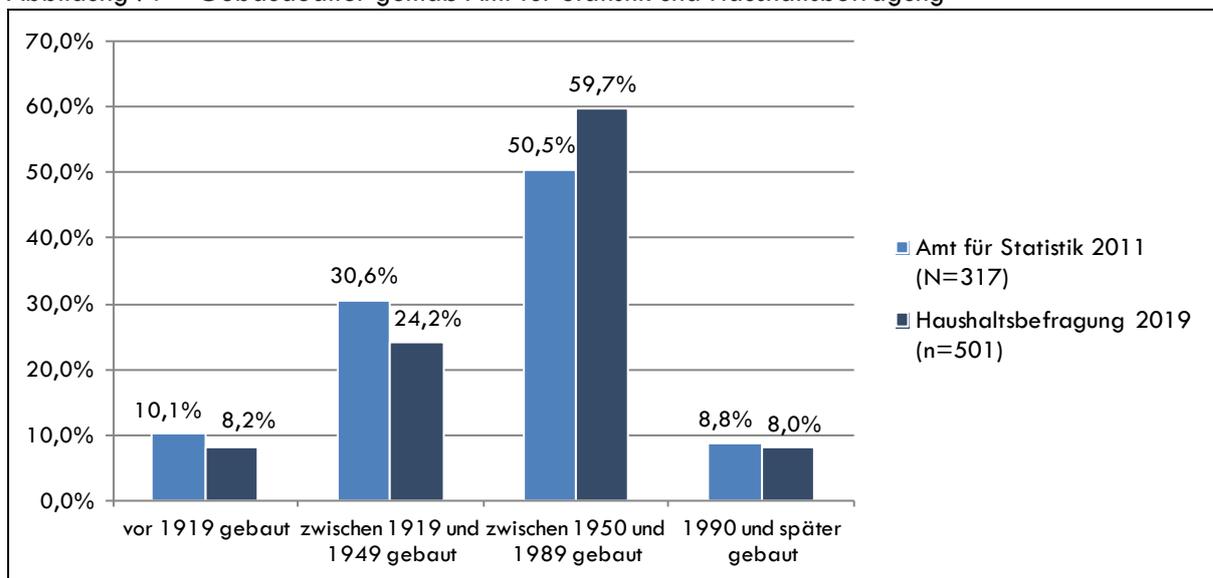


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach Altersgruppen, 31.12.2018

Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.⁸ 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.⁹ 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).

Die Verteilung des Gebäudealters ist bei der Haushaltsbefragung 2019 und der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 gemäß Abbildung 7 annähernd deckungsgleich. An der Haushaltsbefragung haben etwas mehr Haushalte aus dem Gebäudebestand der 1950er bis 1980er Jahre teilgenommen.

Abbildung 7: Gebäudealter gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH 2019, AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung 2011

⁸ 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.

⁹ 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 Untersuchungsgebiets

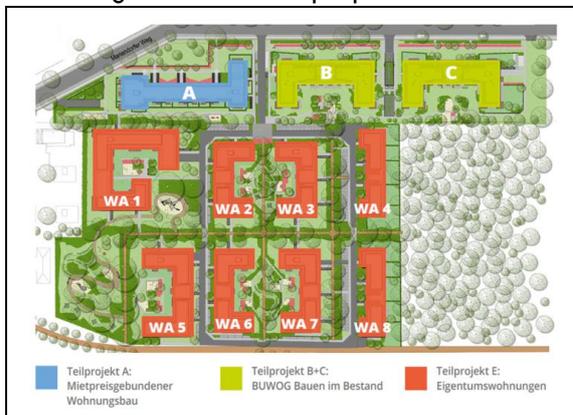
Das Untersuchungsgebiet ist durch Blockrand- und Zeilenbebauung der 1920er und 1930er Jahre sowie der 1950er bis 1970er Jahre geprägt. Diese Baustrukturen sind durch einen hohen Anteil an wohnungsnahem Siedlungs- bzw. Abstandsgrün gekennzeichnet. Teilräumlich befinden sich gründerzeitliche Altbauten im Gebiet, jedoch ohne Hinterhäuser oder Seitenflügel. Die Innenhöfe sind größtenteils begrünt. Begrenzt wird das Gebiet im Norden, Osten und Westen durch Friedhofsflächen und im Süden durch den Teltowkanal (vgl. Abbildung 8). Nordöstlich grenzt das bereits festgesetzte soziale Erhaltungsgebiet Silbersteinstraße/Glasower Straße an das Untersuchungsgebiet an. Seit dem Jahr 2019 entstehen nördlich des Autobahntunnels Britz (A100 Stadtring) auf den Flächen des ehemaligen Kinderkrankenhauses Neukölln und auf einem Teil eines ehemaligen Friedhofs rund 800 Wohnungen, darunter freifinanzierte und mietpreisgebundene Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen (vgl. nachfolgende Abbildungen). Das Wohnbauprojekt befindet sich östlich von Block 1 gemäß Abbildung 3 auf Seite 10.

Abbildung 8: Untersuchungsgebiet Germaniapromenade gemäß Aufstellungsbeschluss



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Abbildung 9: Wohnbauprojekt Neumarien



Quelle: BUWOG Neumarien, Lageplan (09/2017),
Internetquelle

Abbildung 10: Neumarien im August 2019



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, August 2019

Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 wurden die beiden Planungsräume Buschkrugallee Nord und Silbersteinstraße als Gebiete mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf ausgewiesen. Beide Planungsräume haben einen sehr niedrigen Status-Index¹⁰, im Planungsraum Buschkrugallee Nord ist zudem die Dynamik negativ. Der Planungsraum Tempelhofer Weg weist einen niedrigen Status mit stabiler Dynamik auf.¹¹ Aufgrund der besonderen Herausforderungen hat das Bezirksamt Neukölln im Oktober 2019 die Einrichtung eines neuen Quartiersmanagementgebietes im Jahr 2021 mit dem Namen Glasower Straße beschlossen. Das künftige QM-Gebiet umfasst dann auch Wohnblöcke des Untersuchungsgebietes Germaniapromenade.

Gemäß Förderatlas Kindertagesbetreuung 2018 wird die Bezirksregion Britz, in der sich der größte Teil des Untersuchungsgebietes befindet, in die Kategorie „3+ derzeit nur noch geringe Platzreserven, prognostisch steigender Bedarf“ eingestuft. Die Versorgung mit Grün- und Spielflächen je Einwohner bzw. Einwohnerin ist in der Tabelle 2 dargestellt. Die Versorgung mit Spielplatzflächen ist einzig im Planungsraum Buschkrugallee Nord überproportional hoch, auch die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist vergleichsweise hoch. In den stärker verdichteten Planungsräumen liegt der Anteil deutlich unter den Richtwerten.

Tabelle 2: Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen

Gebiet (PLR)	Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen (qm je EW)	Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (qm je EW)
Buschkrugallee Nord	2,3	14,8
Tempelhofer Weg	0,8	2,9
Silbersteinstraße	0,2	1,1
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

¹⁰ 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 Statusindikators 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.

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin, 2017.

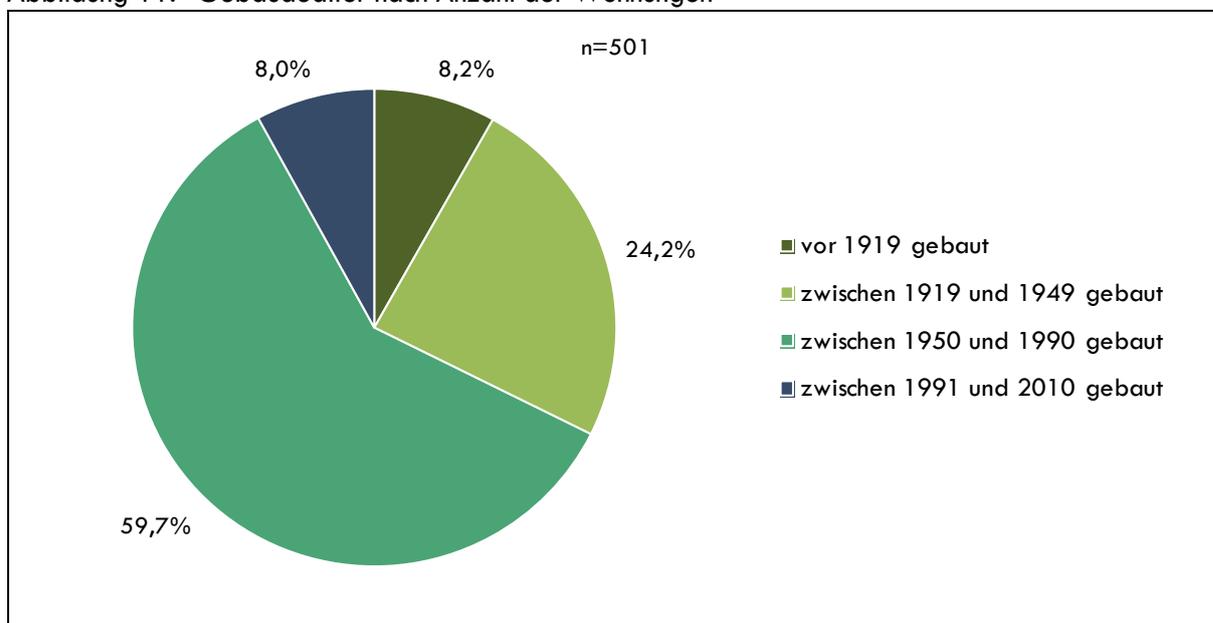
3. Aufwertungspotenzial

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 betrachtet, um einerseits das Potenzial für Wohnungsumwandlungen und andererseits Steuerungsmöglichkeiten über den kommunalen Wohnungsbestand feststellen zu können.

3.1 Gebäudealter und Baustruktur

Der überwiegende Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet Germaniapromenade wurde zwischen 1950 und 1990 errichtet. Knapp ein Viertel der Gebäude wurde zwischen 1919 und 1949 gebaut. Damit ist das Gebiet baustrukturell durch Blockrand- und Zeilenbebauung geprägt. Jeweils 8 % der Gebäude stammen aus der Gründerzeit sowie den Jahren zwischen 1991 und 2010.

Abbildung 11: Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen

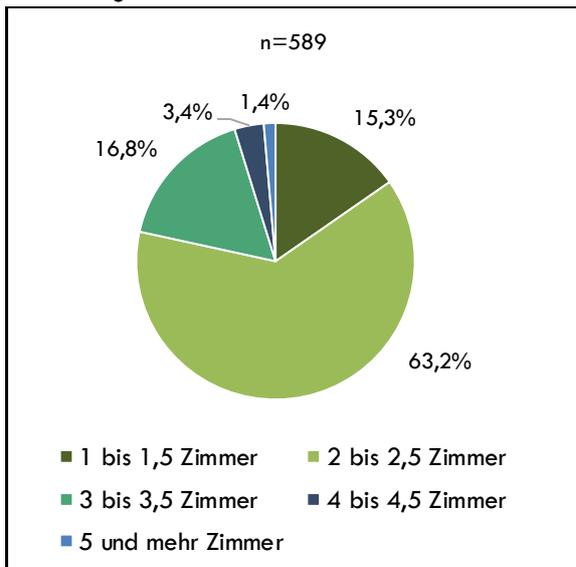


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

3.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

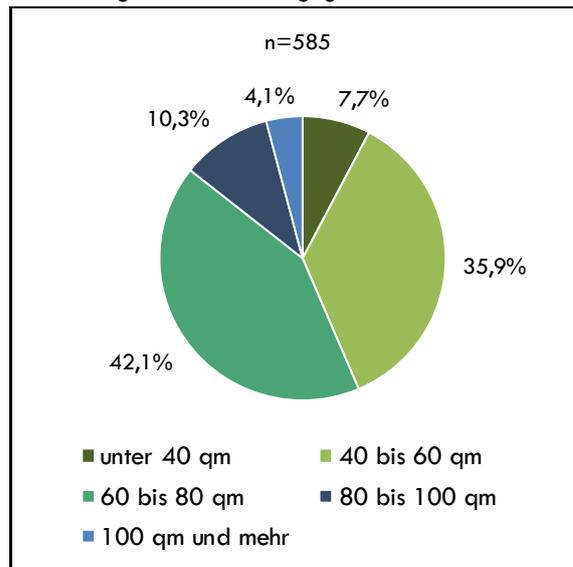
Die Anzahl der Zimmer und die Wohnungsgröße werden in der Abbildung 12 und der Abbildung 13 dargestellt. Fast zwei Drittel der Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen. Zusammen mit den 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen beträgt der Anteil der kleinen Wohnungen bis 2,5 Zimmer insgesamt 78,4 %. 16,8 % sind 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen. Wohnungen mit vier und mehr Zimmern sind im Untersuchungsgebiet kaum vertreten. Die Auswertung nach Wohnungsgröße in Quadratmetern ergibt, dass der Anteil kleiner Wohnungen bis 60 Quadratmeter 42,6 % beträgt. Weitere rund 42 % der Wohnungen sind zwischen 60 und 80 Quadratmeter groß. Wohnungen mit mehr als 80 Quadratmeter bilden rund 14 % des Bestands.

Abbildung 12: Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

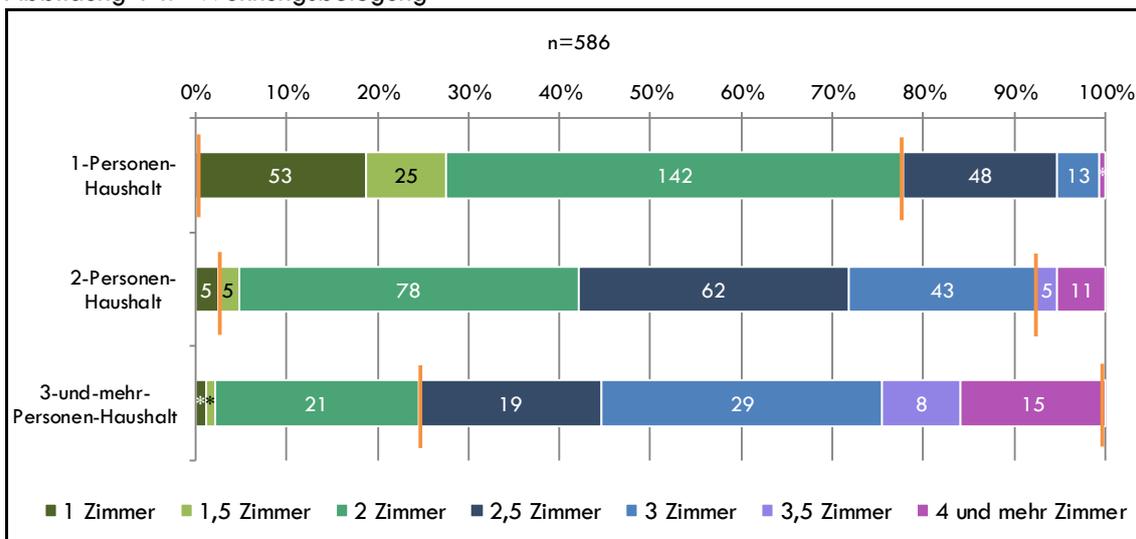
Abbildung 13: Wohnungsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Der Abgleich des Wohnungsschlüssels mit der Haushaltsstruktur in Abbildung 14 zeigt, dass im Untersuchungsgebiet der vorhandene Wohnraum überwiegend mit dem nachgefragten Wohnraum übereinstimmt. Insgesamt belegen rund 78 % der Haushalte eine Wohnung, die ihrer Haushaltsgröße plus eines Zimmers entspricht, d. h. es wird eine hohe Passgenauigkeit des Wohnungsschlüssels in Bezug auf die Haushaltsgröße erreicht. Teilweise treten Fehlbelegungen auf. So wohnt mehr als ein Fünftel der 1-Personen-Haushalte in zu großen Wohnungen. Dabei handelt es sich zur Hälfte um Personen zwischen 45 und 64 Jahren und zu 37 % um Personen ab 65 Jahren. Überbelegungen betreffen vor allem Haushalte mit 3 und mehr Personen. Überbelegte Wohnungen werden überwiegend von Haushalten mit minderjährigen Kindern bewohnt. Rechnerisch sind die Überbelegungen durch die unterbelegten Wohnungen auszugleichen.

Abbildung 14: Wohnungsbelegung



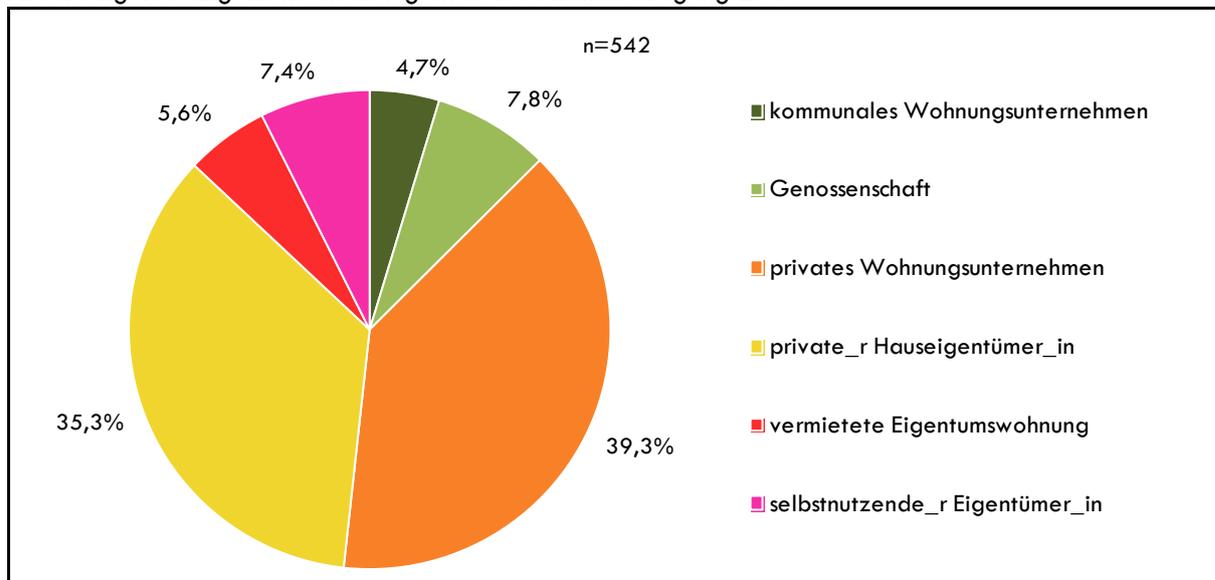
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019; Annahme: bedarfsgerechte Wohnungsbelegung = Haushaltsgröße plus ein Zimmer, Bereich innerhalb der beiden orangenen Striche; bei Abweichungen besteht eine rechnerische Über- oder Unterbelegung der Wohnung, Bereich außerhalb der orangenen Striche

3.3 Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen

Abbildung 15 gibt die Verteilung der Eigentumsformen im Untersuchungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung wieder. 92,6 % der Haushalte wohnen gegenwärtig zur Miete. 7,4 % sind selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer. Von diesen haben rund 18 % ihre Wohnung vor dem Erwerb gemietet.

Die Eigentumsstruktur im Untersuchungsgebiet ist durch private Eigentumsformen geprägt: mit 39,3 % bilden private Wohnungsunternehmen die größte Vermietergruppe; weitere 35,3 % der Wohnungen werden durch private Hauseigentümerinnen und -eigentümer vermietet. Diese Eigentumsformen bieten das Potenzial zur Umwandlung in Einzeleigentum, so dass ihr Anteil hinsichtlich eines festzustellenden Aufwertungspotenzials von besonderem Interesse ist. Im Untersuchungsgebiet umfasst das Umwandlungspotenzial rund drei Viertel des Wohnungsbestands. Der Anteil an bereits umgewandelten Wohnungen beträgt insgesamt rund 13 %. Der Anteil an kommunalen Wohnungsunternehmen ist mit 4,7 % gering. Genossenschaften vermieten 7,8 % der Wohnungen.

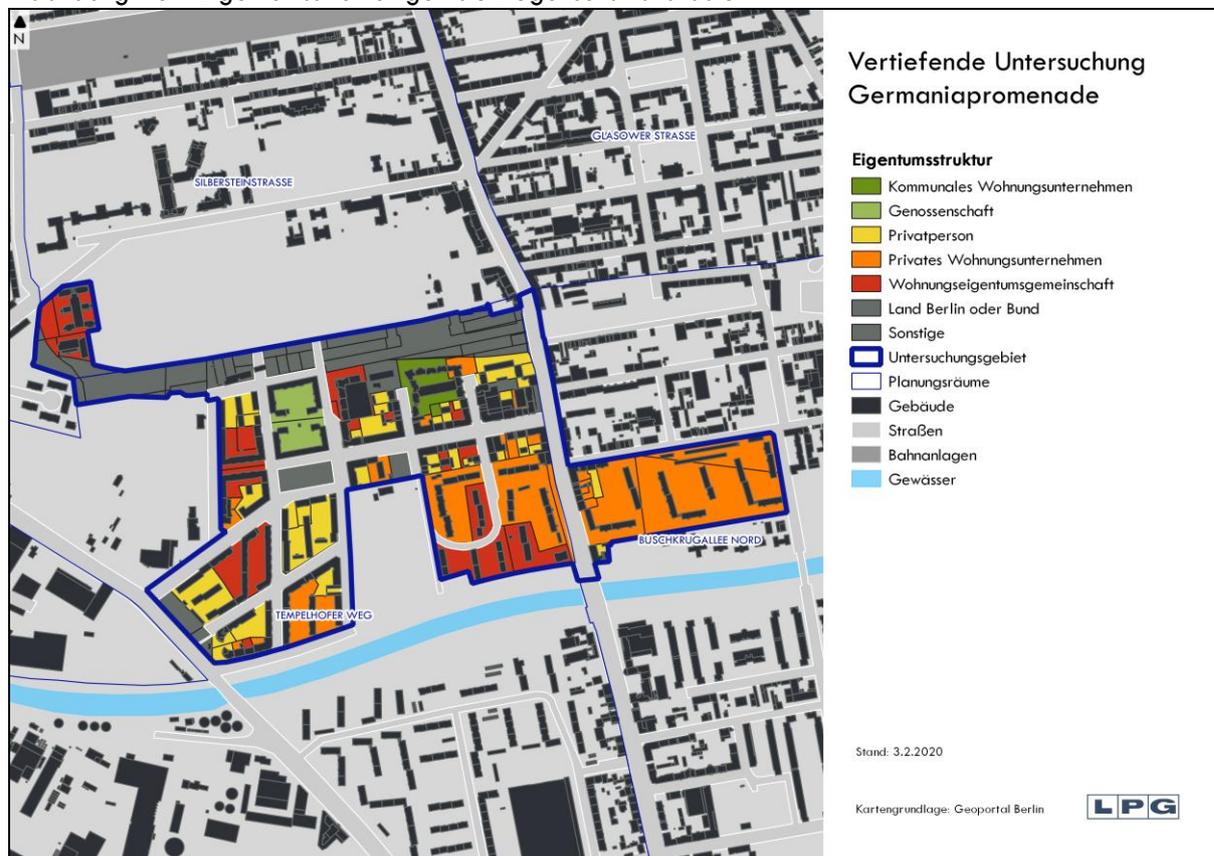
Abbildung 15: Eigentumsstruktur gemäß Haushaltsbefragung 2019



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Abbildung 16 stellt die räumliche Verteilung der Eigentumsformen auf Flurstücksebene im Untersuchungsgebiet dar. Der Bestand der privaten Wohnungsunternehmen ist östlich des Britzer Damms und entlang der Suderoder Straße konzentriert. Gebäude im Eigentum von Privatpersonen sowie Wohnungseigentümergeinschaften sind über das Untersuchungsgebiet verteilt vorhanden.

Abbildung 16: Eigentumsstruktur gemäß Liegenschaftskataster



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

3.4 Sozialmietwohnungen

Der Anteil von Sozialmietwohnungen ist in den Planungsräumen¹², die das Untersuchungsgebiet bilden, sehr unterschiedlich, wie Tabelle 3 zeigt. Im Teilgebiet Tempelhofer Weg beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen 7,3 %. Im Planungsraum Buschkrugallee Nord, in dem Block 13 liegt, ist der Anteil an Sozialmietwohnungen mit 14,5 % etwa doppelt so hoch. Im Planungsraum Silbersteinstraße, der Block 1 einschließt, ist der Anteil mit 3,9 % deutlich geringer. Mit diesen Werten liegt der Anteil der Sozialmietwohnungen im Untersuchungsgebiet zwischen dem bezirklichen und dem Berliner Vergleichswert.

Tabelle 3: Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand in den Planungsräumen

	Planungsräume			Bezirk	Berlin
	Tempelhofer Weg	Buschkrugallee Nord	Silbersteinstraße		
Anteil der Sozialwohnungen	7,3 %	14,5 %	3,9 %	10,2 %	5,1 %

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

¹² Planungsräume nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 1.3.

3.5 Ausstattungszustand und Sanierungs- und Modernisierungspotenziale

In Tabelle 4 sind die Ausstattungsmerkmale für das Gesamtgebiet sowie im Vergleich zwischen Miet- und Eigentumswohnungen dargestellt. Im Untersuchungsgebiet ist überwiegend ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard verbreitet. Das Potenzial für nachholende Sanierungen (Badeofen, Ofenheizung) zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel ist insgesamt sehr gering. Selten kommen Merkmale einer gehobenen Ausstattung vor. In der Tendenz sind Eigentumswohnungen besser ausgestattet als (andere) Mietwohnungen.

Modernisierungspotenziale sind unter anderem im Bereich der energiesparenden Ausstattung vorhanden, beispielsweise zum Anbringen einer Fassadendämmung. Der Ausstattungsgrad mit Wärmeschutzverglasung bzw. Schallschutzfenstern ist bei den Eigentumswohnungen mit rund 53 % deutlich höher als bei den Mietwohnungen mit rund 37 %. Es besteht demnach vor allem in den Mietwohnungen noch Potenzial zur Aufwertung der einfachverglasten Fenster.

Ein Balkon gehört zum gebietstypischen Standard. Rund 64 % der befragten Haushalte verfügen über einen Balkon mit einer Größe von bis zu 4 qm und rund 24 % der Wohnungen über einen Balkon mit einer Größe von mehr als 4 qm, wobei die größeren Balkone anteilig häufiger bei Eigentumswohnungen vorhanden sind. Etwa ein Drittel aller Wohnungen verfügt über eine Einbauküche. Von den Eigentumswohnungen ist etwa ein Fünftel mit hochwertigem Bodenbelag ausgestattet; bei den Mietwohnungen sind es dagegen nur etwa 10 %. Ein Aufzug ist bei rund einem Drittel der Mietwohnungen und bei rund 23 % der Eigentumswohnungen vorhanden. Für den Ein- oder Anbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie getrennte Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC oder eine Fußbodenheizung bestehen vielfach Potenziale, da diese Merkmale im Gebiet bisher selten oder gar nicht vorhanden sind.

Ausstattungsmerkmale

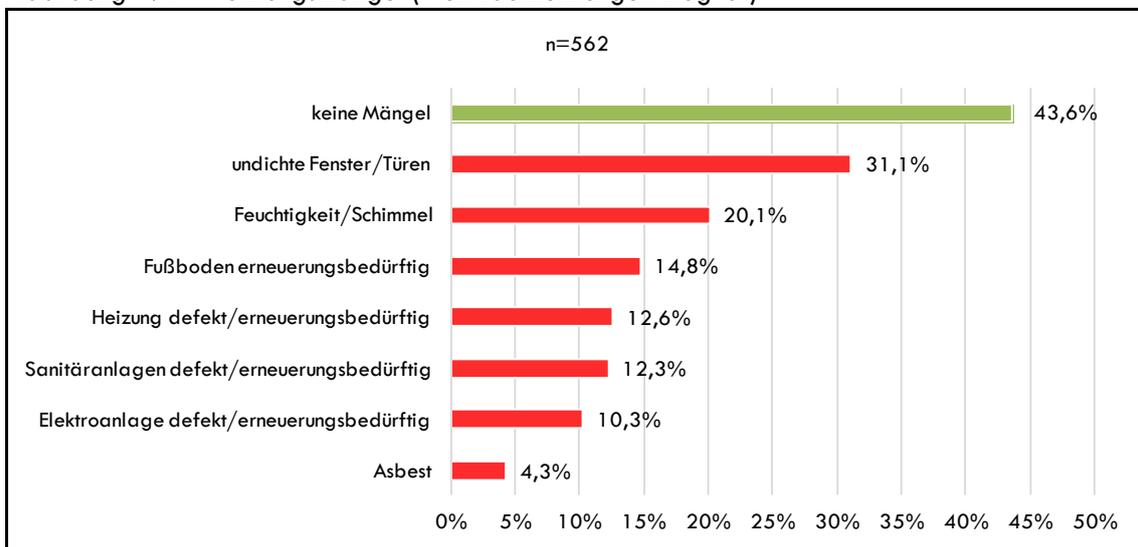
Tabelle 4: Ausstattungsmkmale im Untersuchungsgebiet

Ausstattungsmerkmal	Gesamt (n=598)	Eigentumswohnungen (selbstgenutzt und vermietet) (n=74)	Mietwohnungen (ohne Eigentumswohnungen) (n=468)
Badezimmer			
Badezimmer mit Dusche oder Badewanne	96,5%	93,2%	97,2%
Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	3,8%	8,1%	3,0%
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	0,0%	0,0%	0,0%
Toilette außerhalb der Wohnung	0,0%	0,0%	0,0%
Toilette innerhalb der Wohnung	83,1%	86,5%	83,3%
Gäste-WC	4,2%	6,8%	3,8%
Heizung			
Ofenheizung	*	0,0%	*
Gas-Außenwand-Heizung	3,2%	0,0%	3,6%
Nachtspeicherheizung	*	0,0%	*
Gasetagenheizung	21,9%	27,0%	22,4%
Zentralheizung/Fernheizung	66,4%	66,2%	66,2%
energieeinsparende Heizungsanlage ¹	2,8%	*	2,4%
Fußbodenheizung	0,0%	0,0%	0,0%
Warmwasserversorgung			
Badeofen	*	0,0%	*
dezentrale Warmwasserversorgung ²	70,1%	75,7%	70,3%
zentrale Warmwasserversorgung	24,7%	13,5%	26,3%
Fenster (überwiegend)			
Einfachverglasung	18,7%	9,5%	18,6%
Kasten-Doppelfenster	41,1%	37,8%	41,9%
Wärmeschutzverglasung/Schallschutzfenster	37,5%	52,7%	36,5%
zusätzliche Ausstattung			
Balkon ³ mit bis zu 4 qm Grundfläche	63,7%	56,8%	65,0%
Balkon ³ mit mehr als 4 qm Grundfläche	24,1%	37,8%	21,8%
weiterer Balkon ³	2,7%	*	2,6%
Aufzug	32,3%	23,0%	33,8%
überwiegend hochwertiger Fußboden ⁴	11,4%	21,6%	10,0%
Einbauküche	32,3%	35,1%	31,2%
energiesparende Ausstattung			
Solaranlage (Wasser oder Strom)	1,0%	0,0%	*
gedämmte Fassade	17,6%	13,5%	18,4%
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	7,0%	8,1%	7,3%

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; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe nicht immer 100 %

Die Analyse der Wohnungsmängel in Abbildung 17 zeigt, dass nur 43,6 % der Wohnungen mängelfrei sind. Daraus ergibt sich ein hohes Instandsetzungspotenzial. Im Untersuchungsgebiet betreffen die Nennungen vor allem undichte Fenster bzw. Türen, die von rund 31 % der Haushalte bemängelt werden, sowie Feuchtigkeit bzw. Schimmel in der Wohnung, was von rund einem Fünftel der Haushalte festgestellt wird. Bei knapp 15 % der Haushalte ist der Fußboden erneuerungsbedürftig.

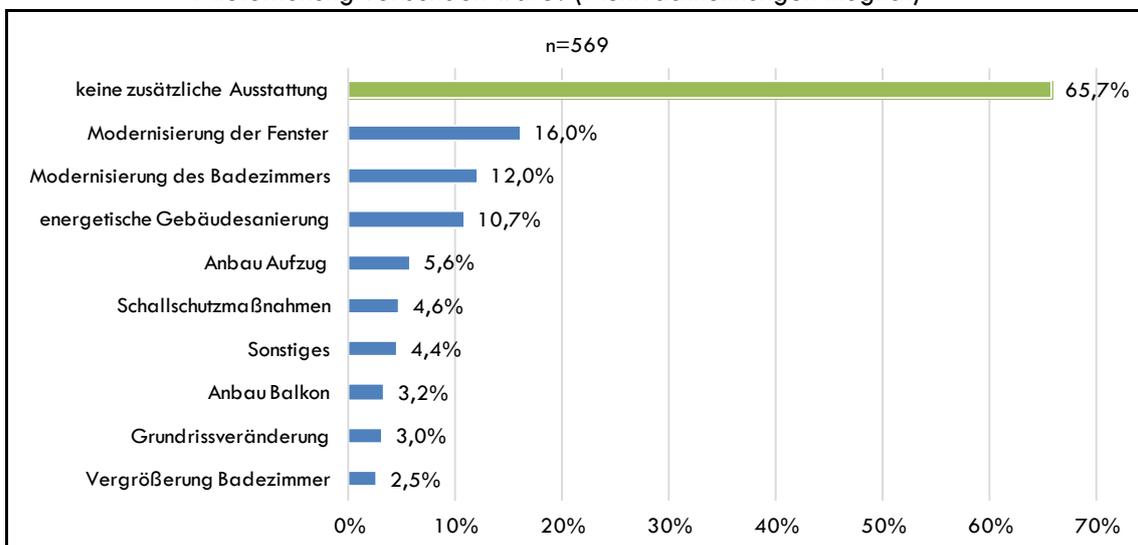
Abbildung 17: Wohnungsmängel (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Über die derzeitige Ausstattung der Wohnung hinaus wünschen sich entsprechend der Haushaltsbefragung 34,3 % der Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn dieser mit einer Mieterhöhung verbunden sein sollte. Abbildung 18 veranschaulicht diese Wünsche nach Ausstattungsmerkmalen. Entsprechend der benannten Mängel ist der meistgenannte Verbesserungswunsch eine Modernisierung der Fenster, der von 16,0 % der Haushalte geäußert wird. 12,0 % wünschen sich eine Modernisierung des Badezimmers und 10,7 % eine energetische Gebäudesanierung.

Abbildung 18: Wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden wäre? (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

3.6 Sanierungszustand und Dachgeschossausbau

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden Modernisierungspotenziale festgestellt, die sich zumeist auf den Dachgeschossausbau sowie die Ausstattung der Gebäude mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) beziehen. Ein WDVS nach aktuellen EnEV-Anforderungen wurde bei der Ortsbegehung bei nur rund 3 % der Gebäude festgestellt. Rund 75 % der Gebäude haben keine wärmegeämmte Fassade, es besteht demnach ein großes Potenzial zum Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS).

Ein Dachgeschossausbaupotenzial besteht noch bei mehr als zwei Dritteln des Gebäudebestands. Der Fassadenzustand der Gebäude ist überwiegend normal bis sehr gepflegt. Holz-Fensterrahmen, die ein Potenzial für Austausch durch Kunststoff-Fensterrahmen bieten, sind bei rund 40 % der Gebäude noch komplett vorhanden. Wie auch durch die Haushaltsbefragung festgestellt, ist die Ausstattung mit einem Balkon beinahe flächendeckend gegeben. Erneuerte bzw. neu angebrachte Balkone wurden bei insgesamt rund 8 % der Gebäude festgestellt.

Tabelle 5: Ergebnisse der Ortsbildanalyse

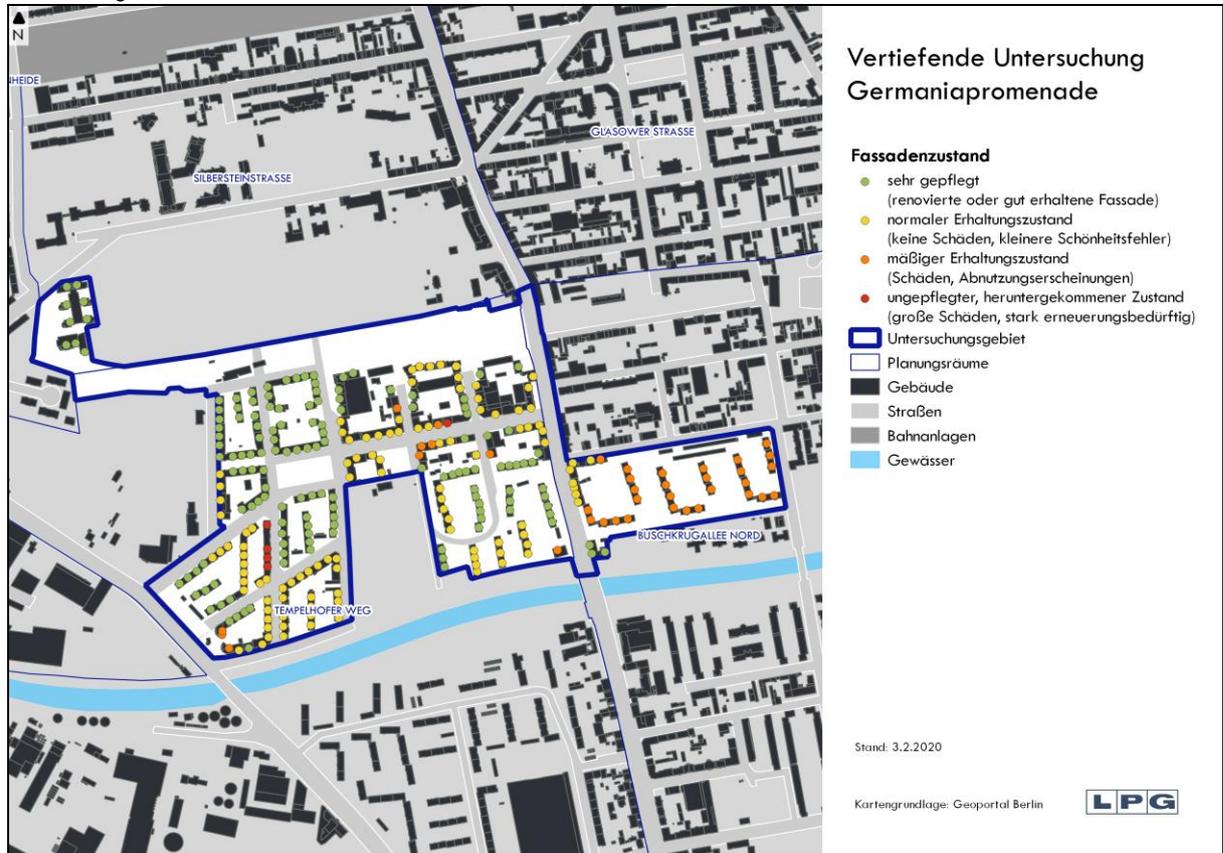
Merkmal	Kategorien	Gesamtgebiet
Fassadenzustand	sehr gepflegt (renovierte oder gut erhaltene Fassade)	48,3 %
	normal (keine Schäden, einzelne kleinere Schönheitsfehler)	37,3 %
	mäßig (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)	12,7 %
	ungepflegt (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)	1,7 %
WDVS	vsl. nach EnEV	3,3 %
	vsl. nicht nach EnEV	22,1 %
	ohne	74,6 %
Dachgeschossausbau-/ Aufstockungspotenzial	bisher kein Ausbau, Potenzial vorhanden ¹³	69,7 %
	aufgestockt, noch weiteres Potenzial vorhanden ¹³	0,3 %
Fensterrahmen	Holz-Fensterrahmen	40,3 %
Fenster	einzelne ausgetauscht	34,7 %
Balkone	vorhanden	71,2 %
	vorhanden und erneuert	6,6 %
	nachträglich angebracht	0,9 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2020

¹³ Einschätzung nach Inaugenscheinnahme, keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

In Abbildung 19 wird ersichtlich, dass die Gebäude mit Fassaden mäßigen Erhaltungszustands östlich des Britzer Damms räumlich konzentriert sind. In den anderen Blöcken sind Fassaden mit mäßigem Erhaltungszustand vereinzelt vorhanden; es überwiegen aber normale bis sehr gepflegte Fassaden.

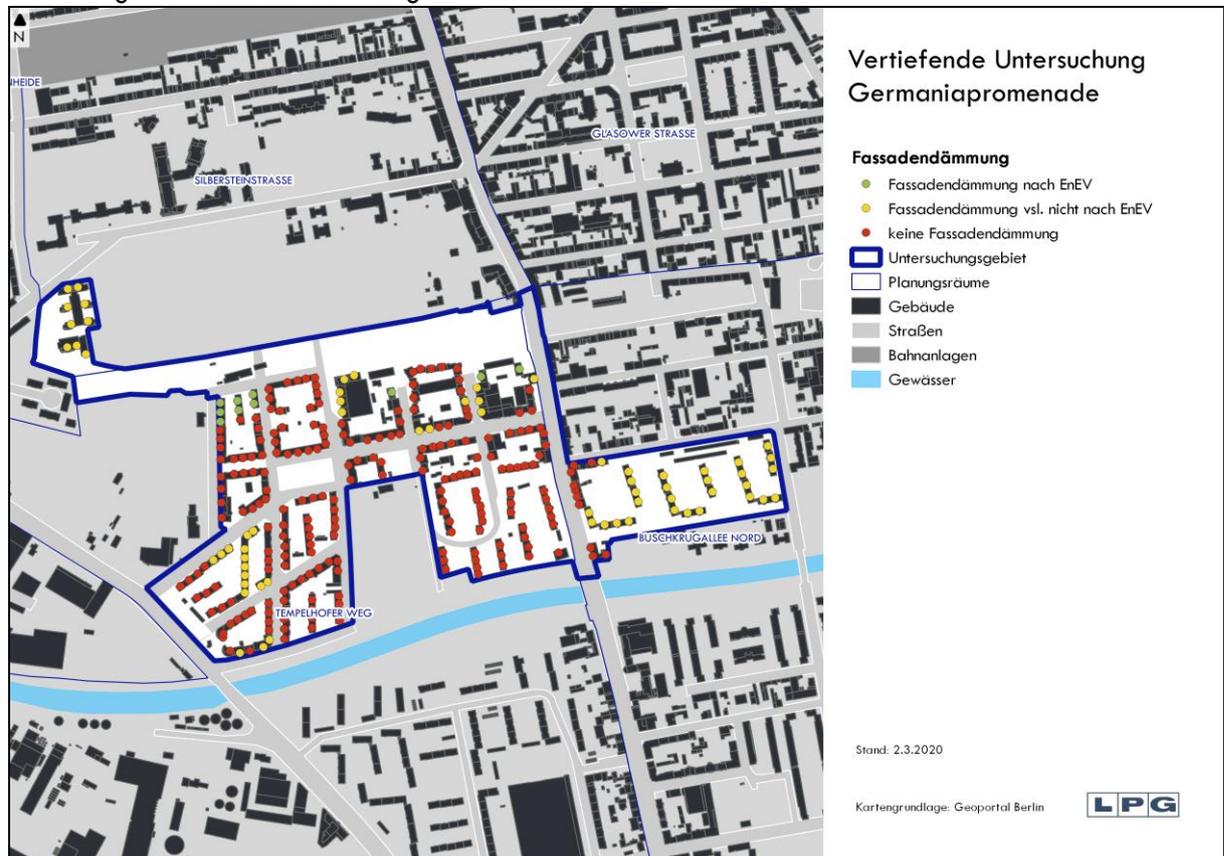
Abbildung 19: Fassadenzustand



Quelle: LPG mbH, Eigene Darstellung und Erhebung gemäß Ortsbildanalyse Januar 2020

Gedämmte Fassaden befinden sich hauptsächlich östlich des Britzer Damms, am Mariendorfer Weg und in Teilen zwischen Karl-Elsasser- und Braunlager Straße. Vereinzelt sind auch im übrigen Gebiet Fassaden gedämmt. Diese Dämmungen erfüllen überwiegend nicht die Anforderungen der Energieeinsparverordnung.

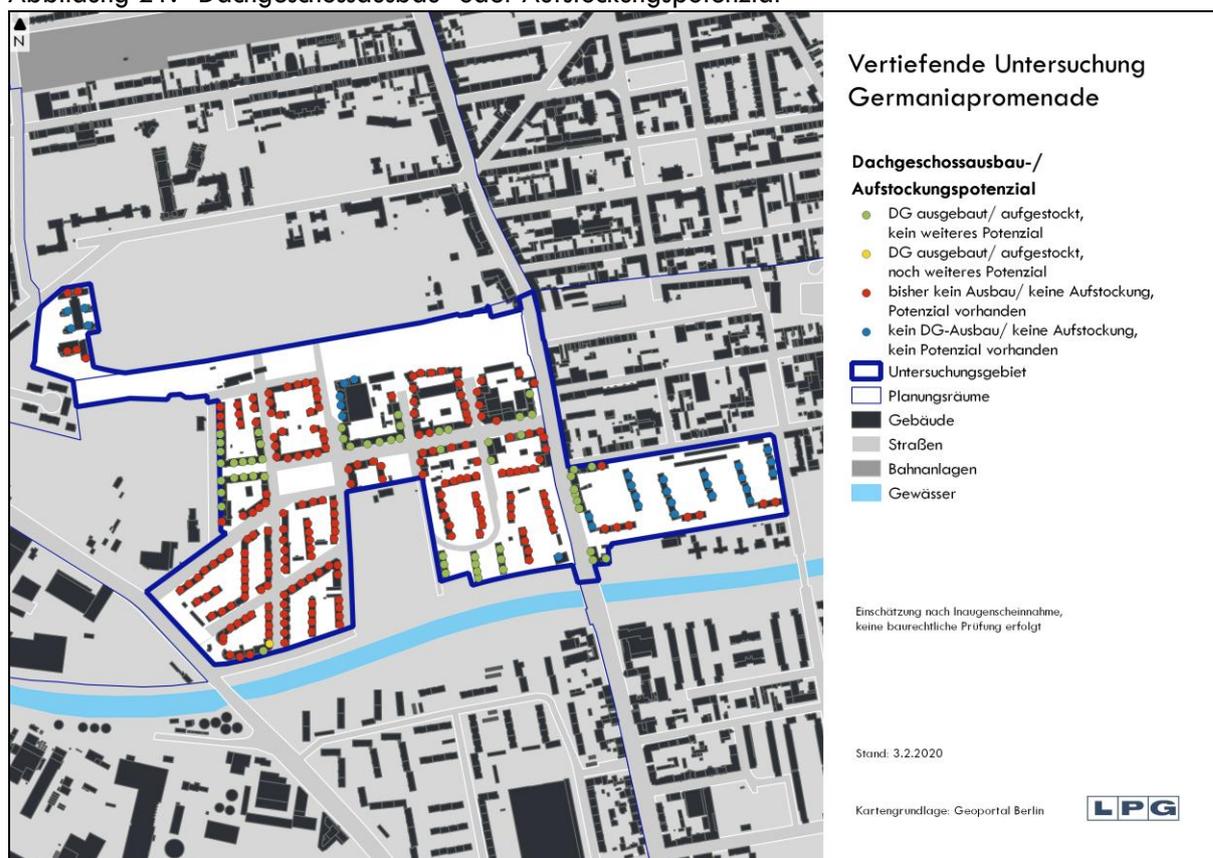
Abbildung 20: Fassadendämmung



Quelle: LPG mbH, Eigene Darstellung und Erhebung gemäß Ortsbildanalyse Januar 2020

In Abbildung 21 ist die räumliche Verteilung der Potenziale zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung dargestellt. Die Potenziale wurden bei einer Ortsbegehung ermittelt, wobei nicht (vollständig) ausgebaute Satteldächer als Potenzial für den Dachgeschossausbau erfasst wurden. Ein Potenzial zur Aufstockung eines Gebäudes wurde als gegeben angenommen, wenn ähnliche Gebäudetypen in der näheren Umgebung bereits aufgestockt wurden bzw. eine Angleichung an die Höhe der umliegenden Gebäude möglich scheint. Östlich des Britzer Damms wurden die Potenziale zum Dachgeschossausbau bereits genutzt; Aufstockungspotenzial ist bei einigen Gebäuden noch gegeben. In allen anderen Blöcken des Untersuchungsgebiets sind Potenziale sowohl zum Dachgeschossausbau als auch zur Aufstockung vorhanden.¹⁴

Abbildung 21: Dachgeschossausbau- oder Aufstockungspotenzial



Quelle: LPG mbH, Eigene Darstellung und Erhebung gemäß Ortsbildanalyse Januar 2020

3.7 Zusammenführung Aufwertungspotenzial

Der Wohnungs- und Gebäudebestand im Gebiet Germaniapromenade weist verschiedene Baustrukturen und Eigentumsformen auf, mit denen unterschiedliche Aufwertungsspielräume einhergehen. Potenziale ergeben sich flächendeckend über das Gebiet verteilt in allen Baualtersklassen und bei allen Eigentumsformen.

Der Wohnungsschlüssel bietet aufgrund des hohen Anteils an kleinen 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen mit 78,4 % bzw. Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 60 qm mit 43,6 % ein Potenzial für die Zu-

¹⁴ Das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung wurde nach Inaugenscheinnahme bestimmt, es erfolgte keine baurechtliche Prüfung.

sammenlegung von Wohnungen oder zur Schaffung großzügiger Wohngrundrisse. Vorbehaltlich der Umsetzungsfähigkeit gemäß der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, kann die Nutzung dieser Potenziale das Gefüge aus Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur im Gebiet verändern. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung unterstreicht, dass bei über 80 % der 1- und 2-Personen-Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt.

Die Wohnungen im Gebiet Germaniapromenade sind überwiegend mit einer zentralen Heizungs- und einer dezentralen Warmwasserversorgung, Bädern mit Dusche oder Badewanne und einem Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse ausgestattet. Das Ausstattungsniveau und die Gebäudesubstanz sind oft einfach. Es besteht noch ein sehr geringes Potenzial für die nachholende Sanierung in Wohnungen, die mit Ofenheizung, Badeofen oder einfachverglasten Fenstern ausgestattet sind. Diese Ausstattungsmerkmale entsprechen nicht dem durchschnittlichen Ausstattungszustand der Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Ferner weisen rund 14 % der Gebäude einen mäßigen bis ungepflegten Erhaltungszustand der Fassade auf, die durch Schäden an der Fassade und/oder Bauteilen eine künftige Sanierung begründen können. Rund 55 % der Haushalte haben Mängel in ihren Wohnungen. Insbesondere undichte Fenster/Türen, Feuchtigkeit/Schimmel sowie erneuerungsbedürftige bzw. defekte Heizungs- und Sanieranlagen wurden als Mängel benannt. Es besteht demzufolge auch ein Potenzial für die Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden.

Bauliche Aufwertungspotenziale, die über den gebietstypischen Ausstattungszustand von Wohnungen und Gebäuden hinausgehen und mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können, sind noch in großer Anzahl im Gebiet Germaniapromenade vorhanden: Es besteht ein sehr hohes Potenzial für den An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie einer zentralen Warmwasserversorgung, einer Fußbodenheizung, eines Gäste-WCs, einer getrennten Dusche und Badewanne, eines zusätzlichen Balkons/Loggia/Wintergartens/Terrasse oder eines Aufzugs. Besonders hoch ist das Potenzial zur energetischen Gebäudesanierung im Hinblick auf den Einbau einer energieeinsparenden Heizungsanlage, der Dämmung der Fassaden und der Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen. Auch der Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenstern bieten noch ein großes Aufwertungspotenzial, da rund 60 % der Wohnungen mit einfachverglasten Fenstern oder Kasten-Doppelfenstern ausgestattet sind.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist sehr stark durch private Eigentumsformen geprägt. Private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümerinnen und -eigentümer sind die dominierenden Eigentumsformen. Es bestehen nur sehr geringe Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten für den Bezirk Neukölln, um auf den lokalen Wohnungsmarkt über die kommunalen Wohnbestände einwirken zu können, da sich nur rund 5 % der Wohnungen im Eigentum eines kommunalen Wohnungsunternehmens befinden. Auch genossenschaftlicher Wohnungsbestand befindet sich nur in einem Wohnblock. Rund 7 % der Wohnungen im Planungsraum Tempelhofer Weg, der jedoch nicht deckungsgleich mit dem Gebiet Germaniapromenade ist, waren zum 31.12.2018 Sozialmietwohnungen (Bezirk Neukölln: rund 10 %, Berlin: rund 5 %).

Das Gebiet Germaniapromenade ist ein Mietwohnungsquartier, da über 90 % der Wohnungen derzeit Mietwohnungen sind bzw. vermietet werden. Für Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ergibt sich allein aus der Quantität, aber auch aus der Eigentumsstruktur und der erhöhten Nachfrage

nach dieser Eigentumsform bzw. der Nachfrage nach Investitionen in diesem Marktsegment ein sehr großes Potenzial. Das Umwandlungspotenzial wurde teilträumlich bereits genutzt, besonders an attraktiven Lagen in Richtung des Teltowkanals. Eigentumswohnungen weisen einen zum Teil höheren Ausstattungsgrad mit wohnwerterhöhenden Merkmalen wie große Balkone, Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander, hochwertige Bodenbeläge oder Fenster mit Wärmeschutzverglasung auf. Dies lässt darauf schließen, dass es im Zuge von Wohnungsumwandlungen zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale kommt. Damit verbunden sind Auswirkungen auf die Miethöhe und die Bewohnerstruktur der betroffenen Wohnung.

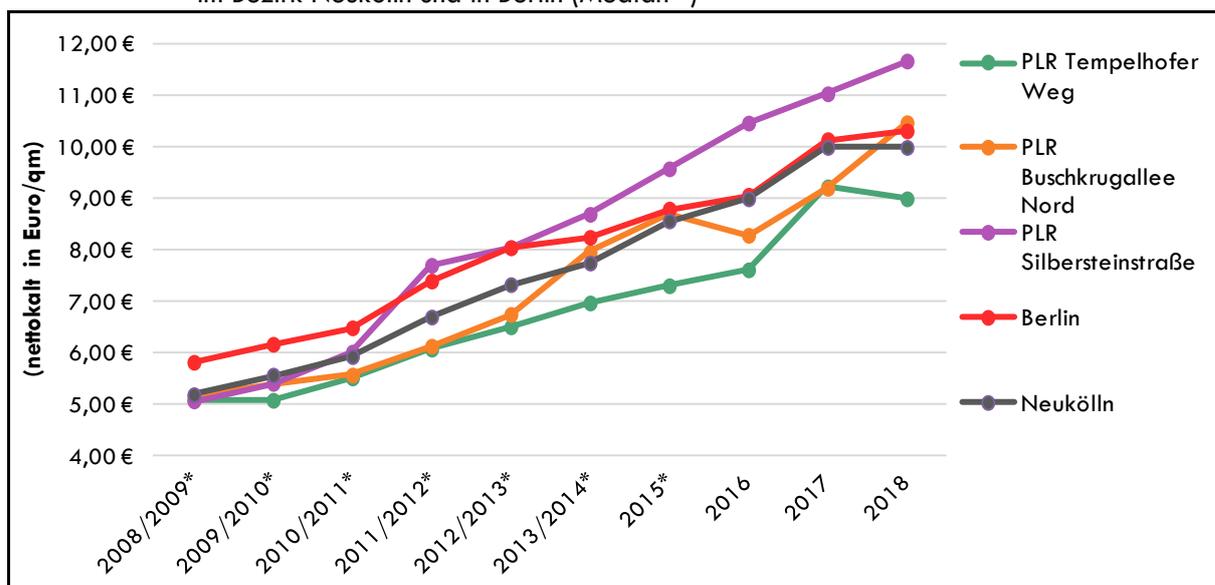
4. Analyseebene Aufwertungsdruck

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 Angebotsmiete ist in den drei Planungsräumen Tempelhofer Weg, Buschkrugallee Nord und Silbersteinstraße im Zeitraum 2013/14 bis 2018 um rund 32 % im Mittel angestiegen. Damit übersteigt die Mietentwicklung deutlich die Vergleichswerte des Bezirks Neukölln mit 29 % und der Gesamtstadt mit rund 25 %. Das Angebotsmietniveau lag im Jahr 2018 zwischen 9,00 und rund 12,00 Euro/qm. Nicht nur das erreichte Mietniveau, das eine hohe Attraktivität für die Vermietung von Wohnraum begründet, sondern auch die Entwicklung der Mietpreise deuten auf einen starken wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck hin und lassen einen weiteren Anstieg erwarten.

Abbildung 22: Entwicklung der Angebotsmietpreise im zeitlichen Verlauf in den Planungsräumen (PLR), im Bezirk Neukölln und in Berlin (Median¹⁵)



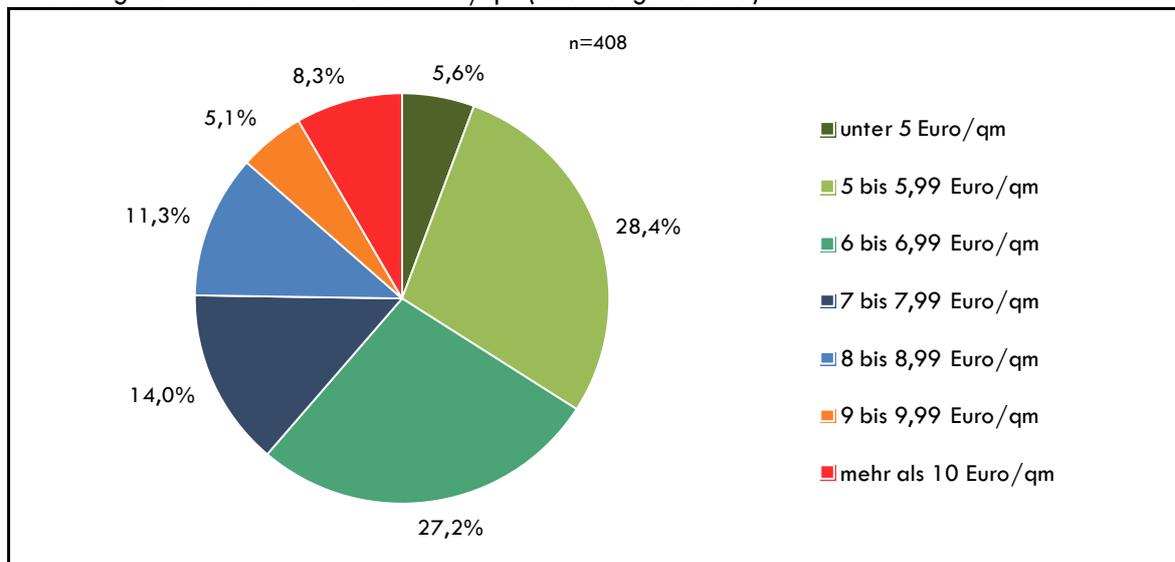
Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtWohn: IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 ImmobilienScout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

¹⁵ 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 Germaniapromenade liegt im Median bei 6,38 Euro/qm nettokalt. Damit liegt das Mietniveau noch knapp unter der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 6,72 Euro/qm im Jahr 2019.¹⁶ Die Abbildung 23 stellt die Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm für das Untersuchungsgebiet Germaniapromenade dar. Während rund 6 % der Haushalte eine Netto-Kaltmiete von unter 5,00 Euro/qm aufweisen – dies sind gemäß Haushaltsbefragung vor allem Haushalte, die bereits seit über zehn Jahren in ihrer jetzigen Wohnung leben –, haben bereits rund 8 % der Haushalte eine Netto-Kaltmiete von 10 Euro/qm und mehr. Diese Haushalte liegen damit oberhalb des bezirklichen Angebotsmietniveaus (vgl. Kapitel 4.1).

Abbildung 23: Netto-Kaltmiete in Euro/qm (Wohnungsbestand)

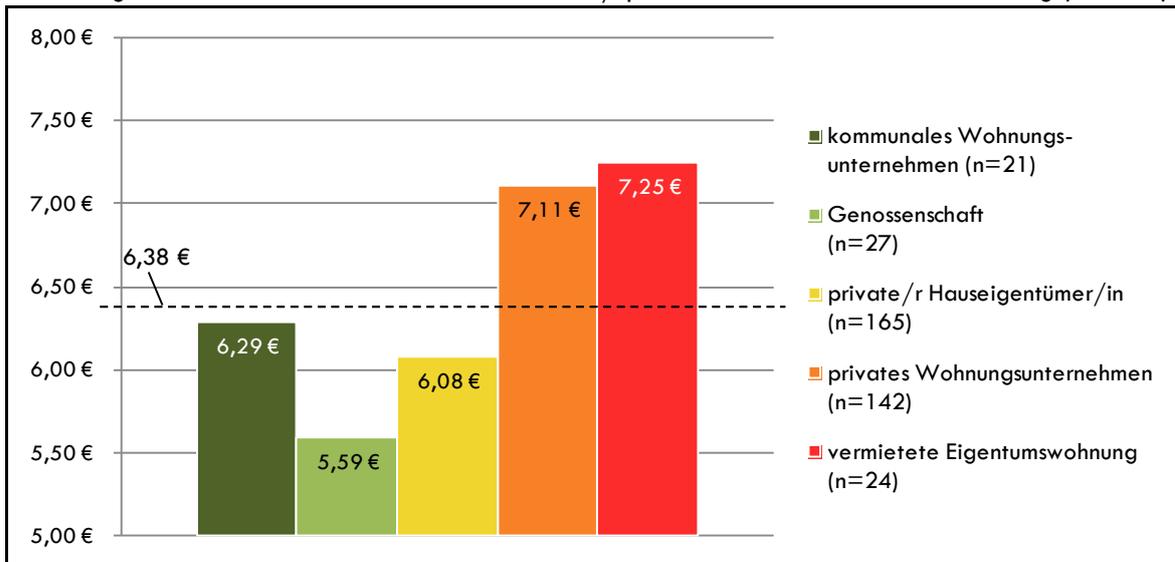


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

7,4 % der Haushalte bewohnen eine Wohnung mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS). Die Höhe des Mietniveaus in WBS-Wohnungen beträgt im Median 6,26 Euro/qm. Das Untersuchungsgebiet Germaniapromenade trägt gegenwärtig zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei. Das höchste Bestandsmietniveau wird in vermieteten Eigentumswohnungen und in Wohnungen von privaten Wohnungsunternehmen erzielt (vgl. Abbildung 24). Wohnungen der beiden Eigentumsformen übersteigen das Bestandsmietniveau im Untersuchungsgebiet von 6,38 Euro/qm deutlich. Das geringste Mietniveau wird im genossenschaftlichen Wohnungsbestand erreicht. Dieser Wohnungsbestand umfasst jedoch nur einen Wohnblock im Untersuchungsgebiet.

¹⁶ RBB 24 Internetportal, Mietspiegel 2019 - Die Mieten steigen langsamer, Internetquelle.

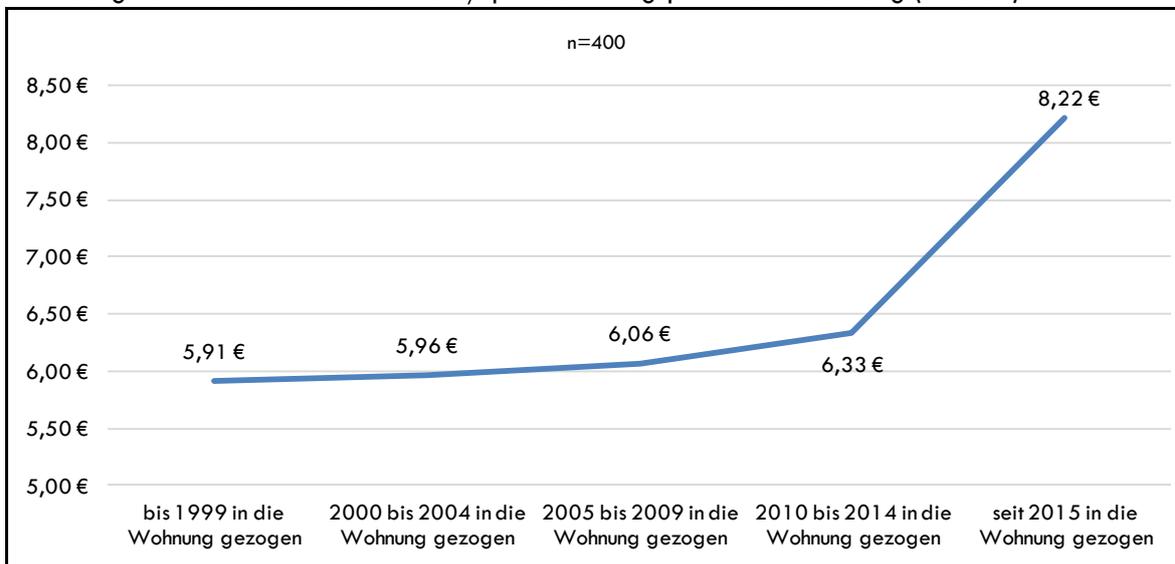
Abbildung 24: Monatliche Netto-Kaltmiete in Euro/qm nach Vermietenden der Wohnung (Median)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Netto-Kaltmiete dargestellt. Es wird ein deutlicher Anstieg der Netto-Kaltmiete/qm mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung festgestellt. Haushalte, die bis zum Jahr 2014 in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, haben eine Netto-Kaltmiete von 5,91 bis 6,33 Euro/qm (Median). Bei Haushalten, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt das Netto-Kaltmietniveau 8,22 Euro/qm im Median.

Abbildung 25: Netto-Kaltmiete in Euro/qm nach Zuzugsjahr in die Wohnung (Median)

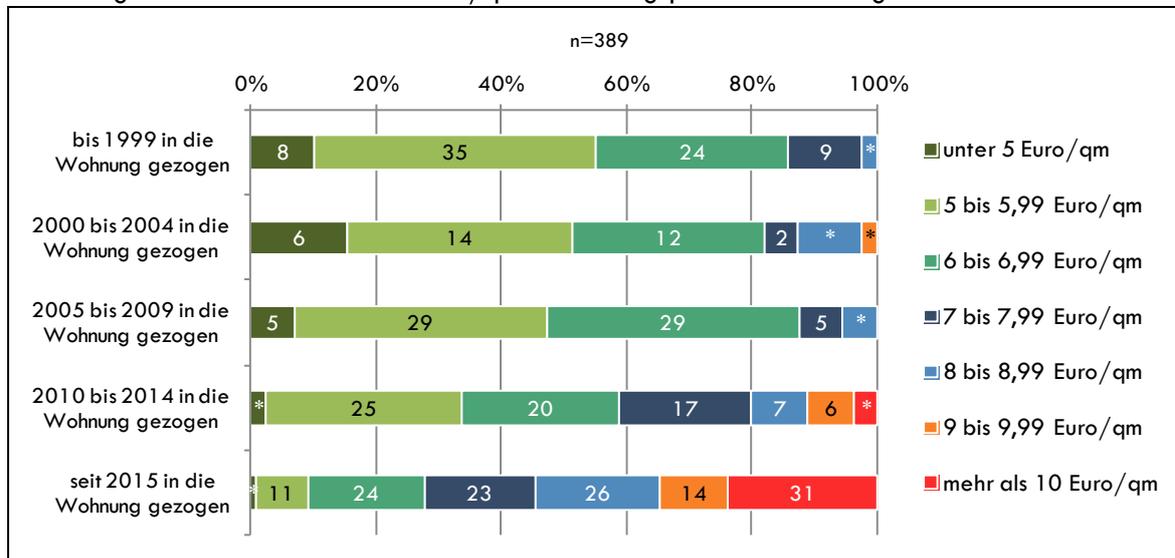


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Abbildung 26 verdeutlicht, dass sich das obere Mietpreissegment mit späterem Zuzugsjahr stärker ausdifferenziert; so haben rund 24 % der Haushalte, die seit dem Jahr 2015 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, eine Netto-Kaltmiete von 10,00 Euro/qm und mehr. Der Anteil sehr günstiger Netto-Kaltmieten von unter 6,00 Euro/qm ist seit dem Zuzugsjahr 2015 im Vergleich zu den vorigen Einzugsjahren deutlich geschrumpft und beträgt nur noch rund 9 %. Diese Entwicklung lässt sich nicht durch einen besseren Zustand der Wohnungen erklären: Haushalte, die seit 2015 in ihre Wohnung eingezogen

sind, haben fast genauso oft Mängel in ihrer Wohnung (55,2 %) wie Haushalte, die vor 2015 in ihre Wohnung gezogen sind (57,3 %). Die ab 2015 bezogenen Wohnungen verfügen auch nicht über eine deutlich bessere Ausstattung.¹⁷

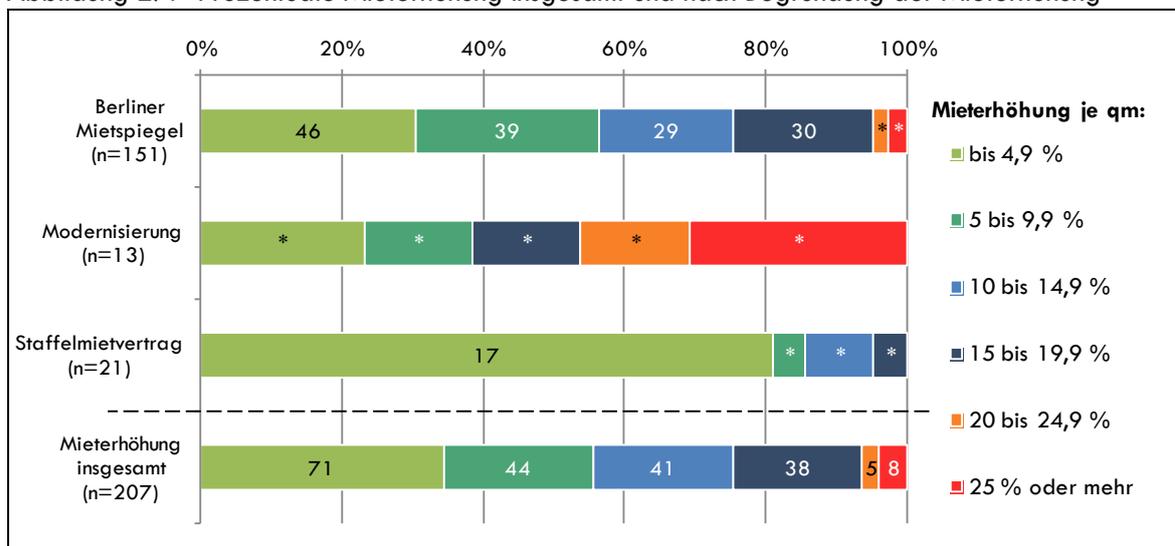
Abbildung 26: Netto-Kaltmiete in Euro/qm nach Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Bei rund 66 % der Haushalte kam es in den letzten fünf Jahren zu einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete. 72 % der Mieterhöhungen wurden mit dem Berliner Mietspiegel begründet, 12 % mit einem Staffelmietvertrag/Indexmiete und 6 % mit einer durchgeführten Modernisierung. Die Abbildung 27 stellt die prozentualen Mieterhöhungen nach Erhöhungsgrund dar.

Abbildung 27: Prozentuale Mieterhöhung insgesamt und nach Begründung der Mieterhöhung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

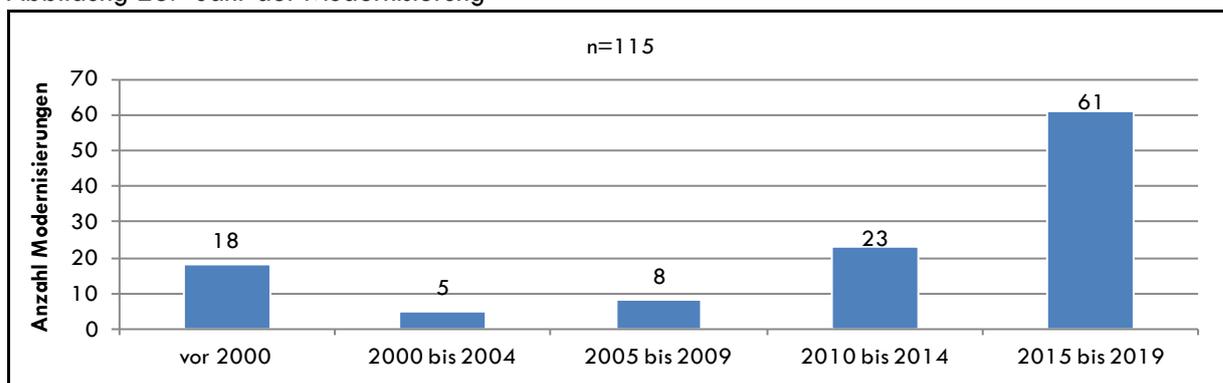
¹⁷ Ausgewertet wurden Merkmale einer höheren Ausstattung (Wärmeschutzverglasung/Schallschutzfenster; weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse; überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen; Einbauküche; gedämmte Fassade; gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen) nach Einzugsjahr. Die seit 2015 bezogenen Wohnungen verfügen insgesamt über etwa die gleiche Ausstattung wie die vor 2015 bezogenen Wohnungen. Die einzige nennenswerte Abweichung ist der Ausstattungsgrad der seit 2015 bezogenen Wohnungen mit hochwertigen Bodenbelägen von rund 20 %, der in den übrigen Wohnungen nur rund 8 % beträgt.

Auffällig 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. Aufgrund von geringen Fallzahlen ist das Mietsteigerungspotenzial nach Modernisierung nicht genau zu bestimmen. Deutlich wird aber, dass die Mieten nach einer Modernisierung stärker steigen als nach einer Mieterhöhung gemäß Berliner Mietspiegel. Vergleichbare Untersuchungen aus anderen Berliner Bezirken belegen dies. Dies kann Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümern begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten.

4.3 Modernisierung und Bauanträge

Bei rund einem Viertel der Haushalte wurde während des Mietverhältnisses die Wohnung oder das Wohngebäude modernisiert. Bei weiteren 2 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt. Abbildung 28 belegt, dass die Zahl der Modernisierungen im zeitlichen Verlauf angestiegen ist.

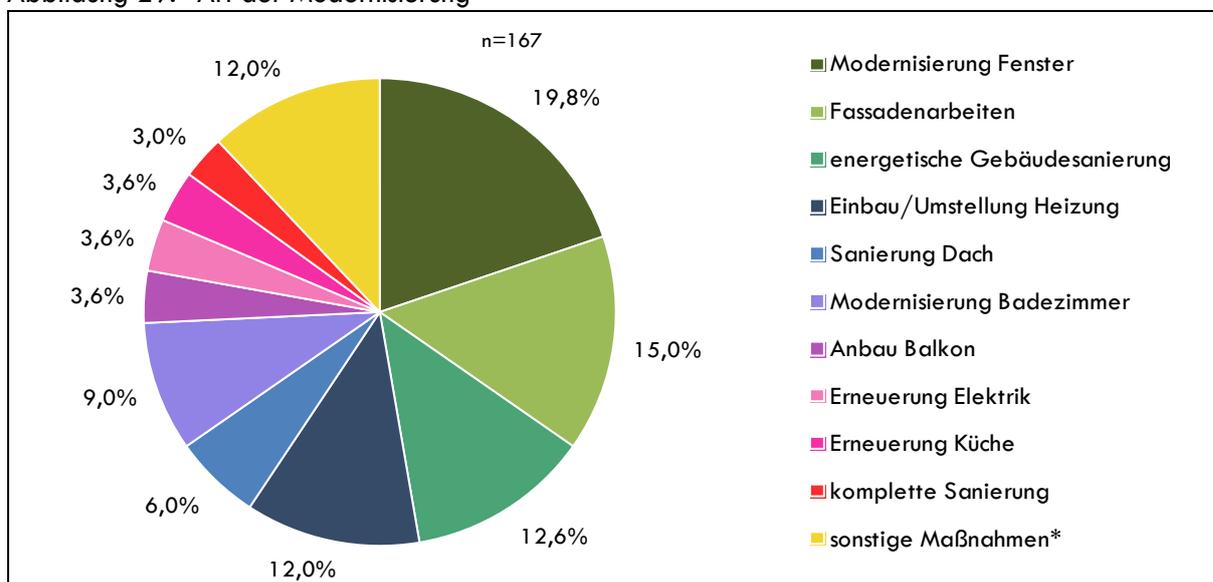
Abbildung 28: Jahr der Modernisierung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Abbildung 29 stellt darüber hinaus die Art der durchgeführten Modernisierungen dar. Ein Fünftel der durchgeführten Maßnahmen entfällt auf den Austausch bzw. die Erneuerung der Fenster. Dafür besteht auch weiterhin ein großes Potenzial wie die gewünschten Ausstattungsverbesserungen bzw. genannten Wohnungsmängel in Kapitel 3.5 belegen. Die Modernisierung der Fenster umfasst gemeinsam mit der energetischen Gebäudesanierung, Fassadenarbeiten, dem Einbau/Austausch der Heizungsanlage und der Dachsanierung mehr als die Hälfte aller Maßnahmen. 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. Auch die übrigen Maßnahmen wie der Anbau von Balkonen, Modernisierungen der Bäder oder Grundrissveränderungen hätten mit dem erhaltungsrechtlichen Instrumentarium gesteuert werden können.

Abbildung 29: Art der Modernisierung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019, *: Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen (beinhaltet: Anbau Aufzug, Sanierung Fußboden, Strangsanierung, Einbau/Erneuerung Gegensprechanlage, Austausch/Erneuerung Türen, Schallschutzmaßnahmen, Grundrissänderung, Sanitäranlagen)

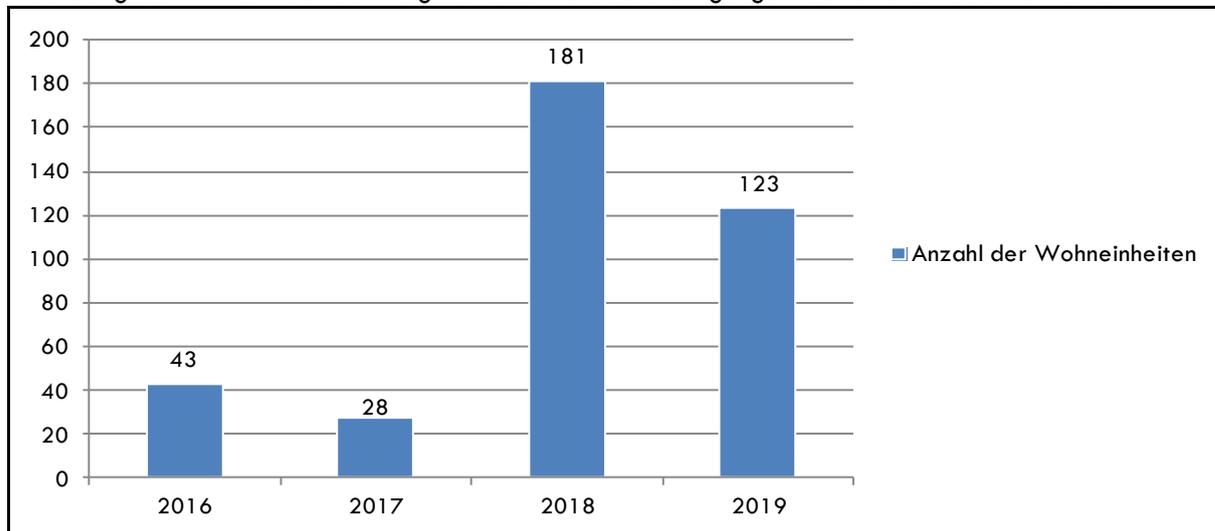
Neben den Modernisierungen, die in der Haushaltsbefragung ermittelt wurden, wurden auch die gestellten Bauanträge im Zeitraum 2014 bis 2019 betrachtet. Bei der Auswertung werden alle Maßnahmen analysiert, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen eines WDVS an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden nicht von der Bauaufsicht erfasst. Diese Maßnahmen werden nur dann erfasst, wenn sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Genehmigung erfordern wie z. B. Balkonanbauten oder der Dachgeschossausbau. In oben genanntem Zeitraum wurden elf erhaltungsrechtlich bedeutsame Bauanträge gestellt, die Mehrzahl erfolgte im Jahr 2019. Neben der Sanierung einzelner Wohnungen umfassen die beantragten Maßnahmen auch den Dachgeschossausbau, den Austausch von Fenstern und in einem Fall die Dämmung einer Fassade.¹⁸

¹⁸ Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten, 01/2014 bis 12/2019.

4.4 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen

Im Zeitraum der Jahre 2015 bis 2019 wurden elf Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt und ein Antrag zurückgewiesen. Insgesamt waren 375 Wohneinheiten davon betroffen (vgl. Abbildung 30). Die Entwicklung zeigt einen deutlichen Anstieg in den letzten zwei Jahren.

Abbildung 30: Anzahl der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohneinheiten



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung, 01/2016 bis 12/2019

Die Quote der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2014 bis 2018 lag in den drei Planungsräumen Silbersteinstraße, Tempelhofer Weg und Buschkrugallee Nord¹⁹ oberhalb des bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswertes wie Tabelle 6 zeigt.

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

Gebiet	Anteil der Grundbuchumschreibungen an allen Wohneinheiten im PLR		Anteil in den letzten fünf Jahren
	von 2008 bis 2018	von 2014 bis 2018	
PLR Tempelhofer Weg	5,2 %	5,0 %	95,5 %
PLR Buschkrugallee Nord	6,3 %	5,3 %	85,0 %
PLR Silbersteinstraße	9,2 %	6,9 %	75,1 %
Neukölln	5,5 %	4,6 %	84,6 %
Berlin	5,6 %	3,7 %	65,1 %

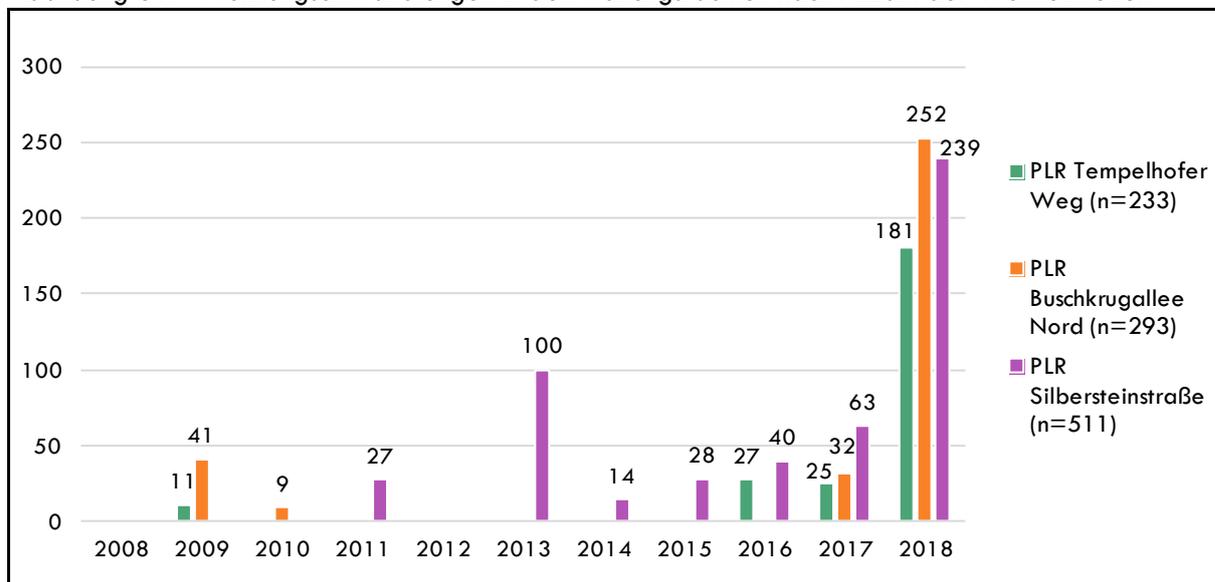
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2008 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

Im Zuge von Wohnungsumwandlungen ist mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen. Dies hat Auswirkungen auf die Miethöhe und die Bewohnerstruktur der betroffenen Wohnung.

¹⁹ Planungsräume nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 1.3.

In allen drei Planungsräumen wurde im Jahr 2018 ein Höchststand bei den Umwandlungen festgestellt (vgl. Abbildung 31); im Planungsraum Tempelhofer Weg entfielen rund 96 % der Umwandlungen auf die letzten fünf Jahre. Dies kann zum einen mit Ausstrahleffekten der umliegenden sozialen Erhaltungsgebiete zusammenhängen. Zum anderen begründet es sich für das Gebiet Germaniapromenade durch bestehende Eigentumsformen und die teilräumlich attraktive Lage.

Abbildung 31: Wohnungsumwandlungen in den Planungsräumen nach Anzahl der Wohneinheiten



Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2008 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

4.5 Wohnungsverkäufe

Die Quote der Wohnungsverkäufe von Wohneigentum²⁰ lag im Planungsraum Tempelhofer Weg in etwa auf dem bezirklichen Niveau (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Anteil der Wohnungsverkäufe am Wohnungsbestand seit 2008 und in den letzten fünf Jahren nach Anzahl der Wohneinheiten

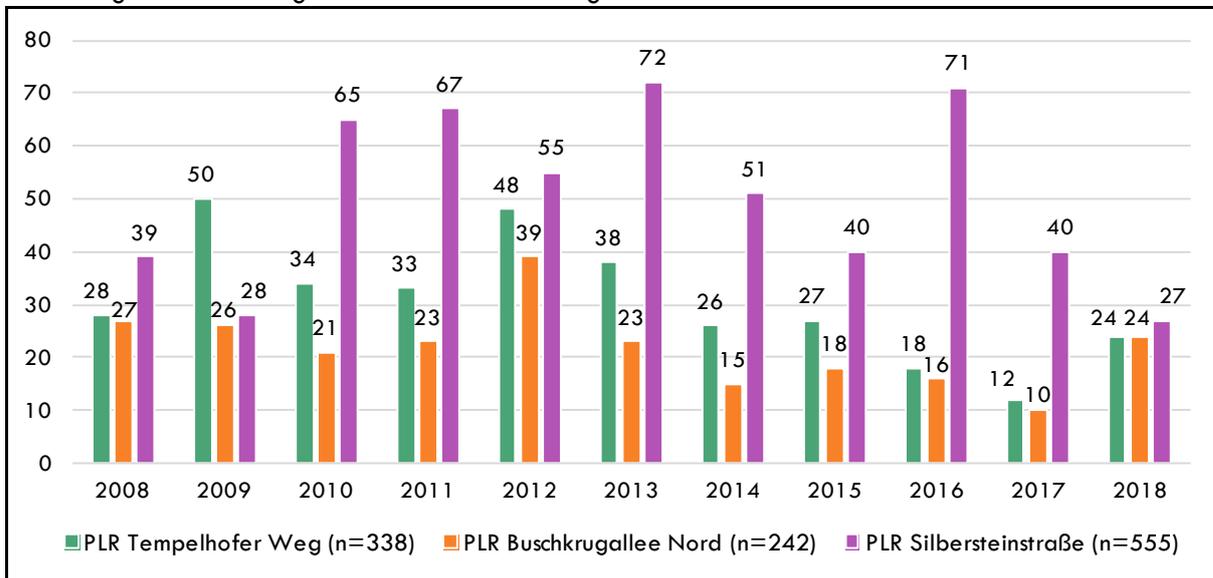
Gebiet	Anteil der Wohnungsverkäufe an allen Wohneinheiten im PLR		Anteil in den letzten fünf Jahren in Prozent
	von 2008 bis 2018	von 2014 bis 2018	
PLR Tempelhofer Weg	7,2 %	2,3 %	31,7 %
PLR Buschkrugallee Nord	4,6 %	1,6 %	34,3 %
PLR Silbersteinstraße	10,0 %	4,1 %	41,3 %
Neukölln	6,2 %	2,6 %	42,4 %
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

²⁰ Unberücksichtigt bleiben hierbei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe. Eine Teilerklärung (Umwandlung) muss vorgelegt haben (SenStadtWohn; Referat IV A: Wohnatlas zu Wohnungsverkäufen).

Im zeitlichen Verlauf schwanken die jährlichen Wohnungsverkaufszahlen in allen drei Planungsräumen (vgl. Abbildung 32). Die höchsten absoluten Verkäufe werden im Planungsraum Silbersteinstraße erreicht.²¹

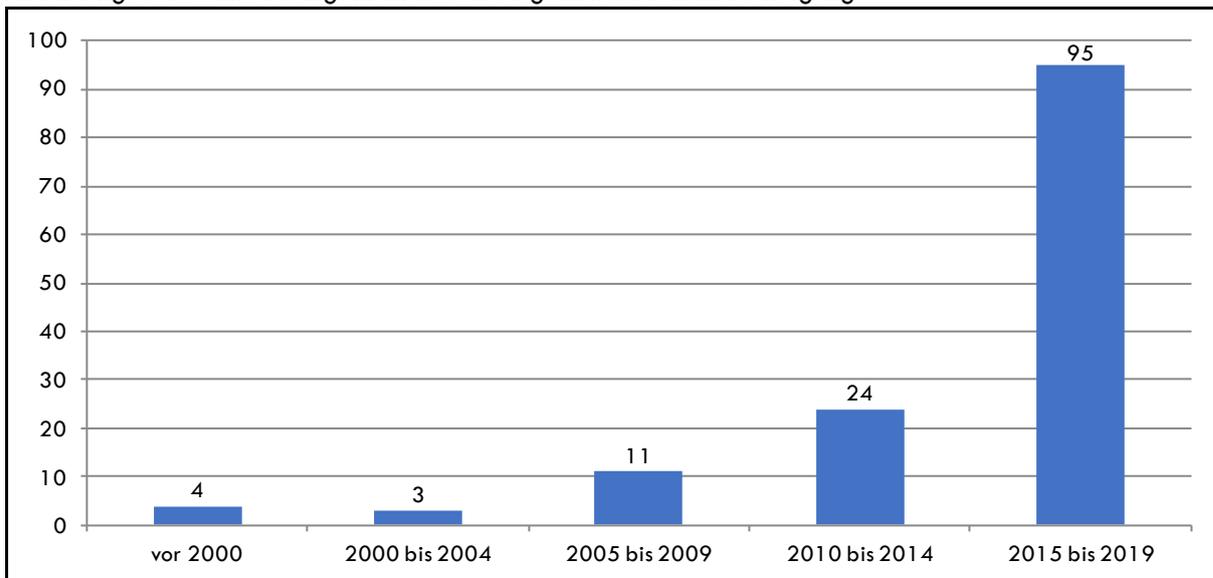
Abbildung 32: Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen nach Anzahl der Wohneinheiten



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

Gemäß Haushaltsbefragung ist eine hohe Dynamik bei Eigentümerwechseln festzustellen. Rund 29 % der Haushalte waren von einem Eigentümerwechsel betroffen. Im zeitlichen Verlauf ist ein deutlicher Anstieg bei den Eigentümerwechseln festzustellen (vgl. Abbildung 33).

Abbildung 33: Jahr der Eigentümerwechsel gemäß Haushaltsbefragung



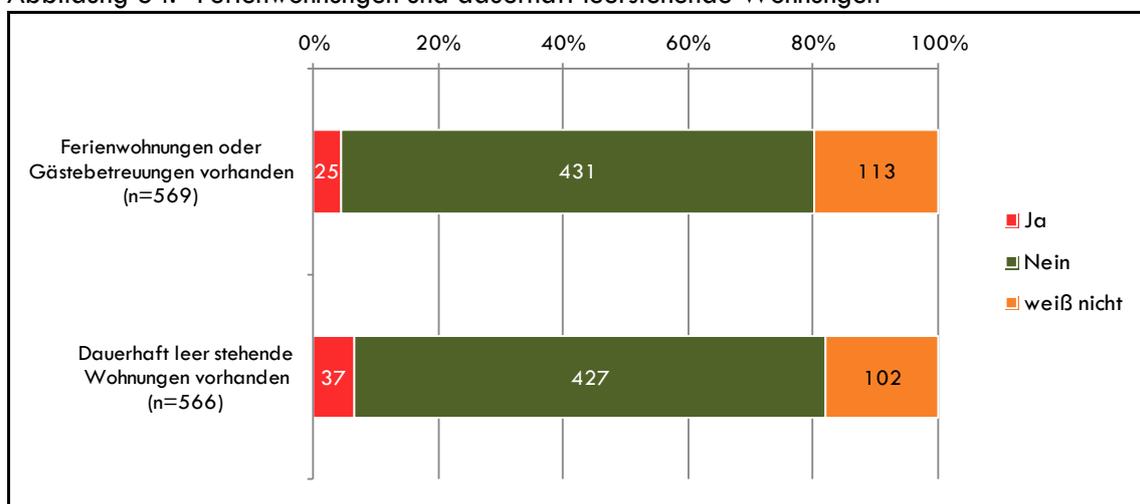
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

²¹ Planungsräume nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 1.3.

4.6 Zweckentfremdung von Wohnraum

Die Zweckentfremdung von Wohnraum umfasst die Überlassung des Wohnraumes zu gewerblichen Zwecken, bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen, den Abbruch von Wohnraum und den dauerhaften Leerstand von mindestens drei Monaten. Die Zweckentfremdung von Wohnraum kann mit einer sozialen Erhaltungssatzung unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt und damit untersagt werden. Im Untersuchungsgebiet sind bei rund 4 % der Haushalte Ferienwohnungen vorhanden und bei 6,5 % der Haushalte stehen Wohnungen dauerhaft leer (vgl. Abbildung 34). Außerdem sind jeweils rund 20 % der Haushalte unsicher darüber sind, ob es Ferienwohnungen oder dauerhaft leerstehende Wohnungen in ihrem Wohnhaus gibt. Eine Internetrecherche auf einem Vermietungsportal ergab, dass sich in den Wohnblöcken 9 und 10 zwischen Braunlager Straße und Treseburger Ufer Vermietungsinserate häufen (vgl. Abbildung 35). Dort werden in der Regel möblierte WG-Zimmer für 490 bis 650 Euro inklusive Nebenkosten, Strom und WLAN angeboten.

Abbildung 34: Ferienwohnungen und dauerhaft leerstehende Wohnungen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Abbildung 35: Wohnungsinserte



Quelle: SPOTAHOME, Internetquelle

4.7 Zusammenführung Aufwertungsdruck

Das Gebiet Germaniapromenade weist eine hohe bauliche und wohnungswirtschaftliche Dynamik auf, die sich in den vergangenen fünf Jahren kontinuierlich gesteigert hat und den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt stark erhöht hat.

Der Wohngebäudebestand des Gebietes Germaniapromenade befindet sich in den drei Planungsräumen Silbersteinstraße, Tempelhofer Weg und Buschkrugallee Nord. Die Angebotsmiete ist in den drei Planungsräumen im Zeitraum 2013/14 bis 2018 um rund 32 % im Mittel angestiegen. Damit übersteigt die Mietentwicklung die Vergleichswerte des Bezirks Neukölln mit 29 % und der Gesamtstadt mit rund 25 % deutlich. Das Angebotsmietniveau lag im Jahr 2018 zwischen 9,00 und rund 12,00 Euro/qm. Nicht nur das erreichte Mietniveau, das eine hohe Attraktivität für die Vermietung von Wohnraum begründet, sondern auch die Entwicklung der Mietpreise deuten auf einen starken wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck hin und lassen einen weiteren Anstieg erwarten.

Das Bestandsmietniveau liegt gegenwärtig bei einem Median von 6,38 Euro/qm nettokalt und damit noch deutlich unter dem Angebotsmietniveau. Rund die Hälfte der Haushalte haben eine Miete zwischen 5,00 und 6,99 Euro/qm. Während rund 6 % der Haushalte eine Netto-Kaltmiete von unter 5,00 Euro/qm aufweisen, haben bereits rund 8 % der Haushalte eine Netto-Kaltmiete von 10 Euro/qm und mehr. Im Wohnungsbestand ist eine ähnliche Mietentwicklung wie bei den Angebotsmieten festzustellen, die sich in einem sehr starken und kontinuierlichen Anstieg des Mietniveaus niederschlägt: Bei Haushalten, die zwischen den Jahren 2005 und 2014 in das Gebiet Germaniapromenade gezogen sind, liegt das Mietniveau gegenwärtig bei rund 6,20 Euro/qm nettokalt (Median); bei Haushalten, die in den letzten fünf Jahren zugezogen sind, liegt es bei 8,22 Euro/qm nettokalt (Median). Über 20 % der Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in das Gebiet Germaniapromenade gezogen sind, haben eine Miete von mehr als 10,00 Euro/qm. In Anbetracht der Bestandsmietentwicklung und des hohen Angebotsmietniveaus kommt dem Gebiet Germaniapromenade eine hohe Bedeutung in der Versorgung von Haushalten mit preisgünstigem Wohnraum zu, da noch rund 60 % der Haushalte einen Mietpreis von unter 7,00 Euro/qm aufweisen. Perspektivisch wird sich auch das Auslaufen von Belegungsbindungen, die ein Mietniveau von 6,26 Euro/qm aufweisen, auf den lokalen Wohnungsmarkt auswirken, da preisgünstiger Wohnraum verloren geht.

Zwei Drittel aller Haushalte war in den vergangenen fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen, die sich hauptsächlich auf die Anpassung an den Mietspiegel, aber auch zu rund 6 % auf modernisierungsbedingte Mieterhöhungen verteilen. Höhere Mietsteigerungen lassen sich grundsätzlich durch Modernisierungen erzielen. Weitere Mietanpassungen sind daher vor allem im Hinblick auf die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen zu erwarten, denen mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden kann.

Neben der Mietentwicklung bemisst sich der Aufwertungsdruck insbesondere an der Dynamik von baulichen Maßnahmen, da diese direkt mit dem sozialen Erhaltungsrecht beeinflusst werden können. Im Gebiet Germaniapromenade waren rund 25 % der Haushalte in den letzten Jahren von baulichen Veränderungen in der Wohnung oder dem Wohngebäude betroffen. Der größte Teil der baulichen Maßnahmen entfiel dabei auf die Jahre 2015 bis 2019. Es wurden verschiedene Baumaßnahmen durchgeführt, die sich sowohl auf Sanierung und Modernisierung, aber auch auf Schönheitsreparaturen bezie-

hen. Hervorzuheben sind insbesondere energetische Modernisierungsmaßnahmen wie der Austausch von Fenstern oder die Fassadendämmung, die rund ein Drittel der Baumaßnahmen betreffen und verdeutlichen, dass das festgestellte bauliche Aufwertungspotenzial bereits genutzt wird. Außerdem wurden zusätzliche Ausstattungsmerkmale an- bzw. eingebaut, die den Wohnwert der Wohnung erhöhen. Die durchgeführten Baumaßnahmen zeigen, dass das gesamte erhaltungsrechtliche Genehmigungsspektrum im Gebiet Germaniapromenade zur Anwendung kommt, wenn das Gebiet als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt wird.

Die Quote der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im Zeitraum 2014 bis 2018 lag in den drei Planungsräumen Silbersteinstraße, Tempelhofer Weg und Buschkrugallee Nord oberhalb des bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswertes. In allen drei Planungsräumen wurde im Jahr 2018 ein Höchststand bei den Umwandlungen festgestellt. Dies kann zum einen mit Ausstrahleffekten der umliegenden sozialen Erhaltungsgebiete zusammenhängen. Zum anderen begründet es sich für das Gebiet Germaniapromenade durch bestehende Eigentumsformen und die teilräumlich attraktive Lage. Im Zuge von Wohnungsumwandlungen ist mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen. Dies hat Auswirkungen auf die Miethöhe und die Bewohnerstruktur der betroffenen Wohnung.

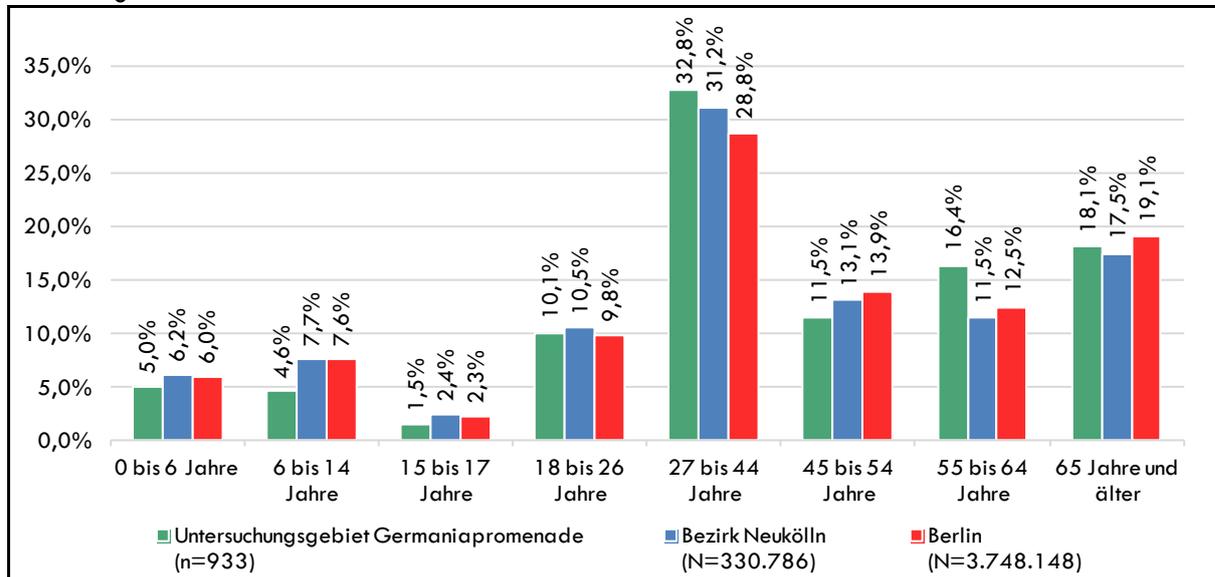
5. Analyseebene Verdrängungspotenzial

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 in den Unterkapiteln dargestellte Indikatoren ausschlaggebend.

5.1 Bevölkerungsentwicklung, Alter und Herkunft

Aufschluss über die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung gibt eine Analyse der Altersstruktur sowie der Herkunft. Diese sind in der Abbildung 36 und der Abbildung 37 dargestellt. Die am stärksten vertretene Altersklasse der 27- bis 44-Jährigen ist mit einem Anteil von rund einem Drittel im Gebiet vorhanden. Insgesamt umfasst der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 64 Jahre rund 72 %. Der Anteil der Personen ab 65 Jahre beträgt rund 18 %. Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre sind im Untersuchungsgebiet mit weniger als 10 % vertreten. Dieser Wert liegt unter dem bezirklichen sowie gesamtstädtischen Vergleichswert. Ein deutlicher Unterschied zum Bezirk besteht in der Altersklasse der 55- bis 64-Jährigen, die im Untersuchungsgebiet im Vergleich um rund fünf Prozentpunkte mehr vertreten ist. In den übrigen Altersklassen sind die Unterschiede zwischen Untersuchungsgebiet, Bezirk und Gesamtstadt weniger stark ausgeprägt.

Abbildung 36: Altersstruktur

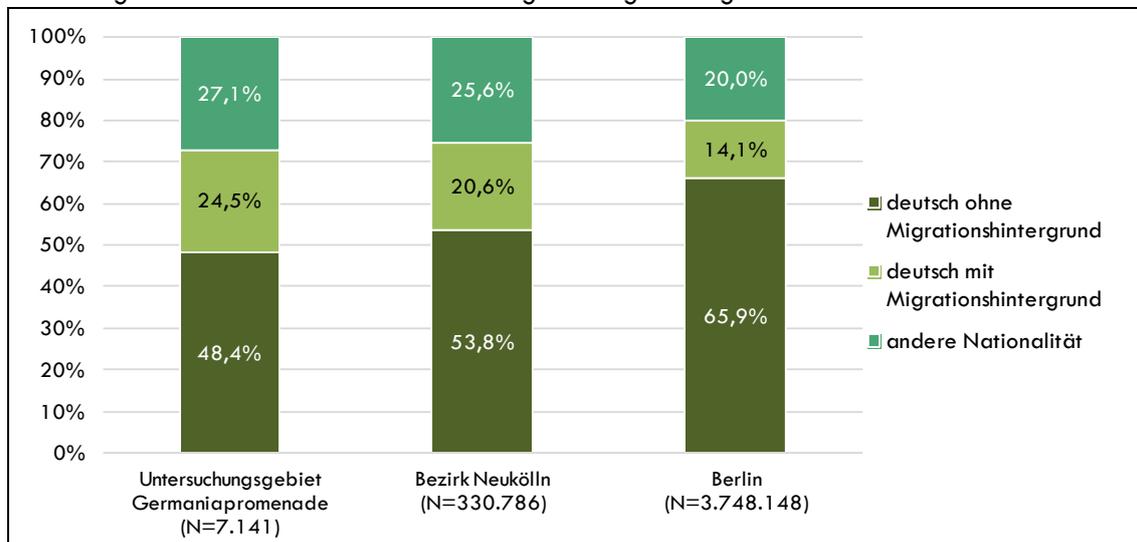


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2018

Im Untersuchungsgebiet beträgt der prozentuale Anteil der Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit und ohne Migrationshintergrund 48 %. Knapp ein Viertel sind Deutsche mit Migrationshintergrund. Rund 27 % der im Gebiet lebenden Personen haben eine andere Nationalität. Damit ist sowohl der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund als auch der Anteil von Ausländerinnen und Ausländern höher als im Bezirk Neukölln und in Berlin. Diese Bevölkerungsgruppen haben einen erschwerten Zugang zum

Wohnungsmarkt und sind besonders von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffen.²² Gleichzeitig entstehen dadurch Bedarfe nach Angeboten und Unterstützung in den Bereichen Bildung, Integration und nachbarschaftliches Zusammenleben.

Abbildung 37: Nationalität der Bevölkerung im Vergleich²³ gemäß Sekundärstatistik

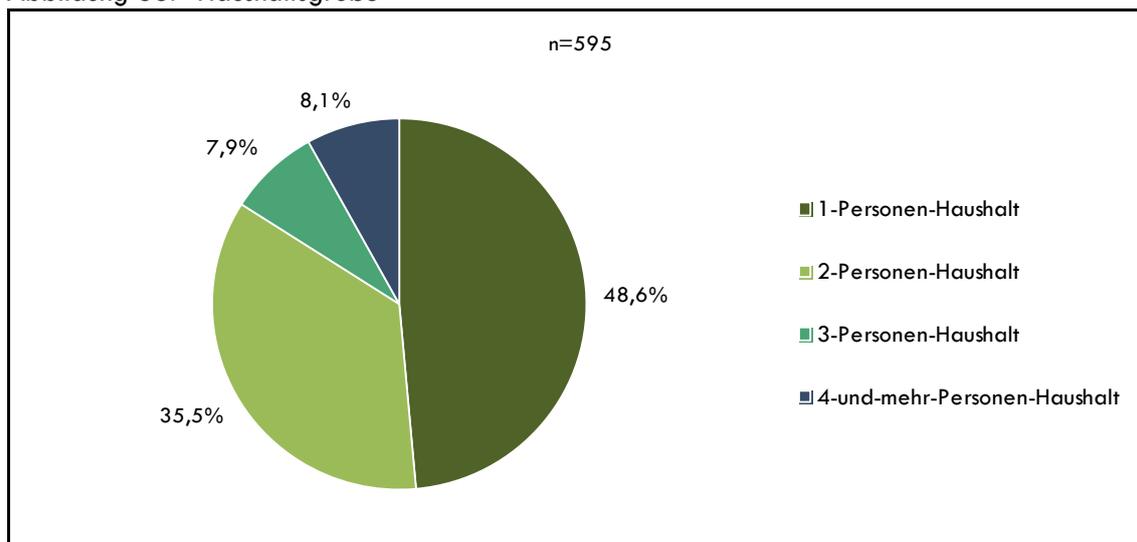


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2018

5.2 Haushaltsgröße, Wohnform und Haushaltstyp

In den folgenden Abbildungen ist die Zusammensetzung der Haushalte nach Haushaltsgröße, Wohnform und Haushaltstyp dargestellt. Im Untersuchungsgebiet sind fast die Hälfte aller Haushalte 1-Personen-Haushalte (vgl. Abbildung 38).

Abbildung 38: Haushaltsgröße



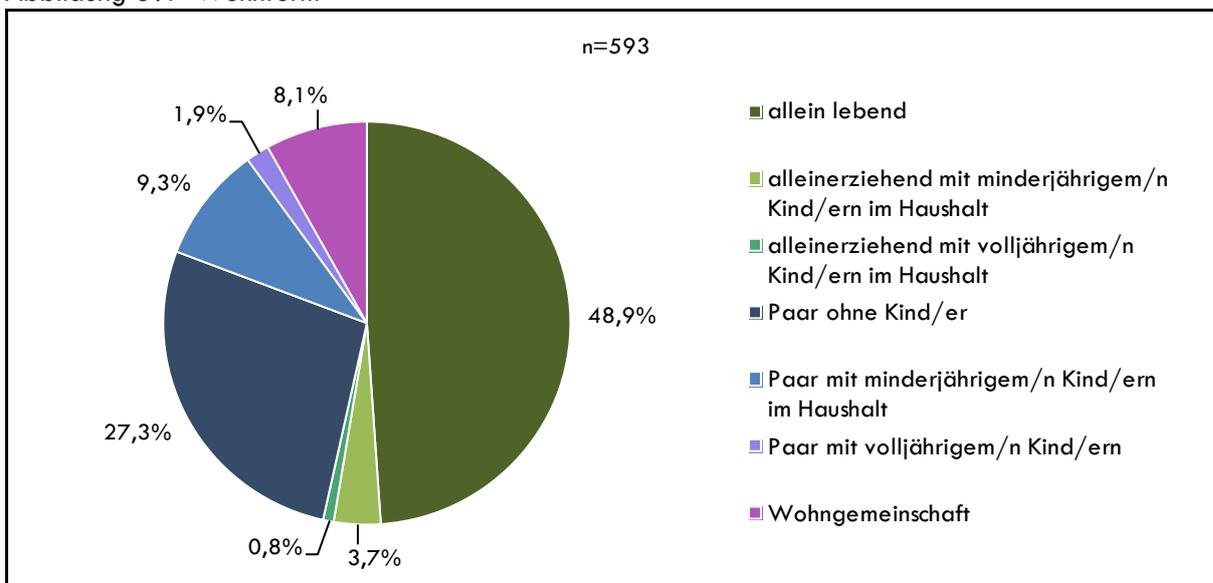
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

²² Antidiskriminierungsstelle des Bundes, Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen, Eine Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes, 2015.

²³ Grundlage der Auswertung des Gebiets Germaniapromenade sind die statistischen Blöcke (RBS). Dabei ist zu beachten, dass keine vollständige Deckungsgleichheit mit dem Untersuchungsgebiet gegeben ist, da der Statistische Block 079305 Wohngebäude umfasst, die sich nicht im Untersuchungsgebiet der Haushaltsbefragung befinden.

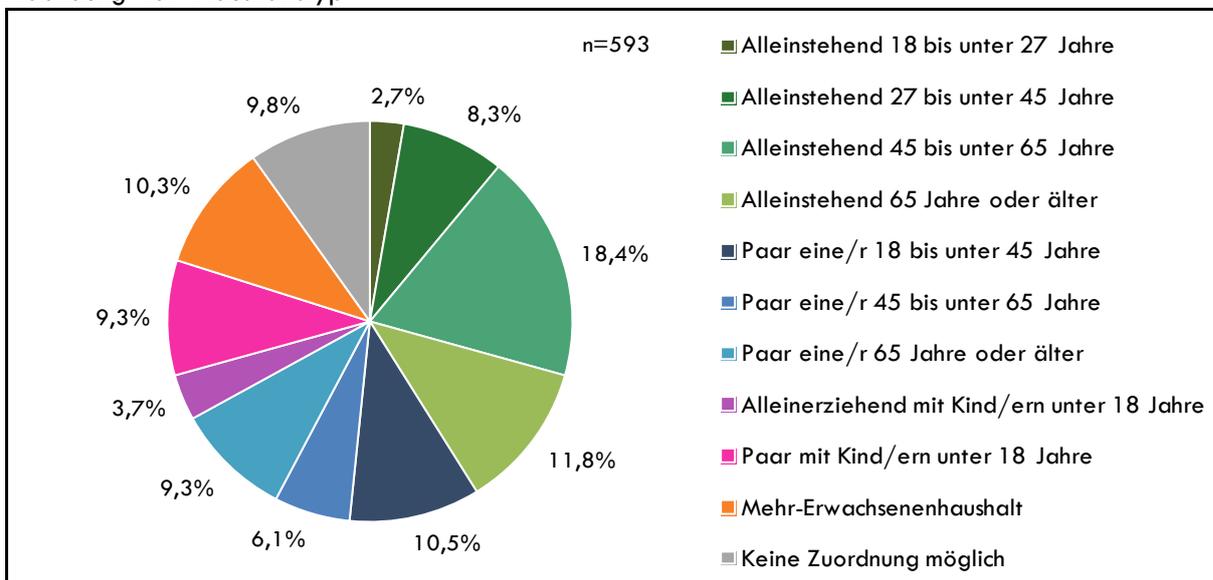
Unter den Alleinstehenden ist die Altersklasse der 45- bis 64-Jährigen am stärksten vertreten, gefolgt von der Gruppe der Alleinstehenden ab 65 Jahre. 2-Personen-Haushalte bilden mehr als ein Drittel aller Haushalte im Untersuchungsgebiet. 3- und 4-und-mehr-Personen-Haushalte sind mit jeweils rund 8 % vertreten. Der Anteil der Alleinerziehenden im Untersuchungsgebiet beträgt rund 4 %. Paare mit mindestens einem minderjährigen Kind sind mit rund 9 % vertreten. Rund 10 % der Haushalte sind Mehr-Erwachsenen-Haushalte.

Abbildung 39: Wohnform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

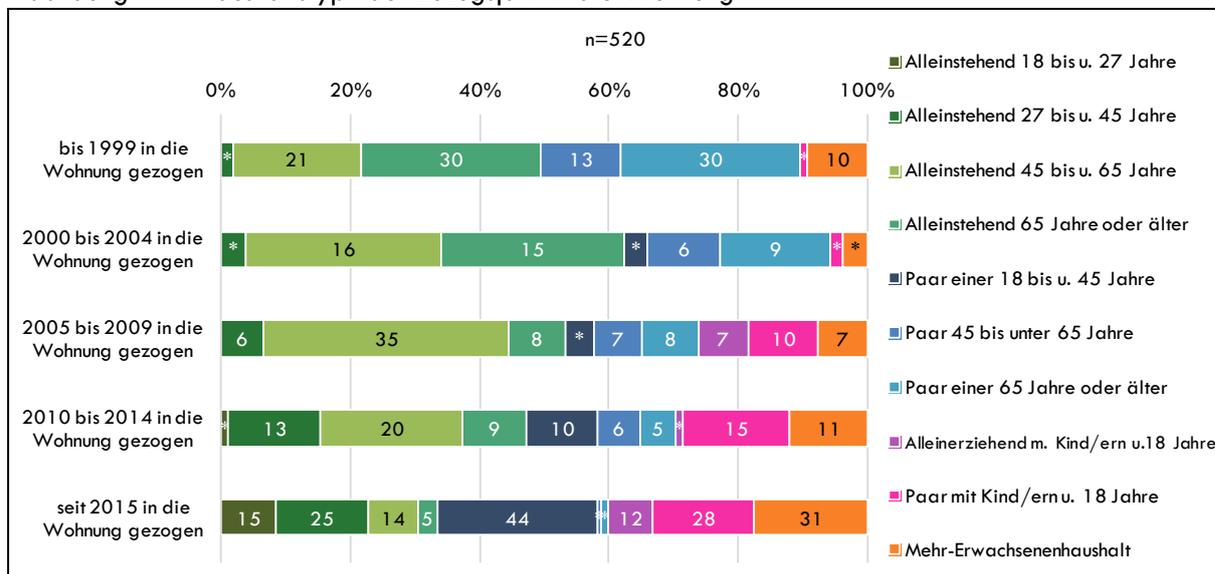
Abbildung 40: Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Seit 2015 sind vor allem Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen. Andere vergleichsweise stark vertretene Zuzugsgruppen sind Mehr-Erwachsenen-Haushalte, Paare mit mindestens einem minderjährigen Kind sowie Alleinstehende zwischen 27 und 44 Jahren. Zuzug von Alleinstehenden oder Paaren ab 65 Jahre findet kaum statt.

Abbildung 41: Haushaltstyp nach Zuzugsjahr in die Wohnung



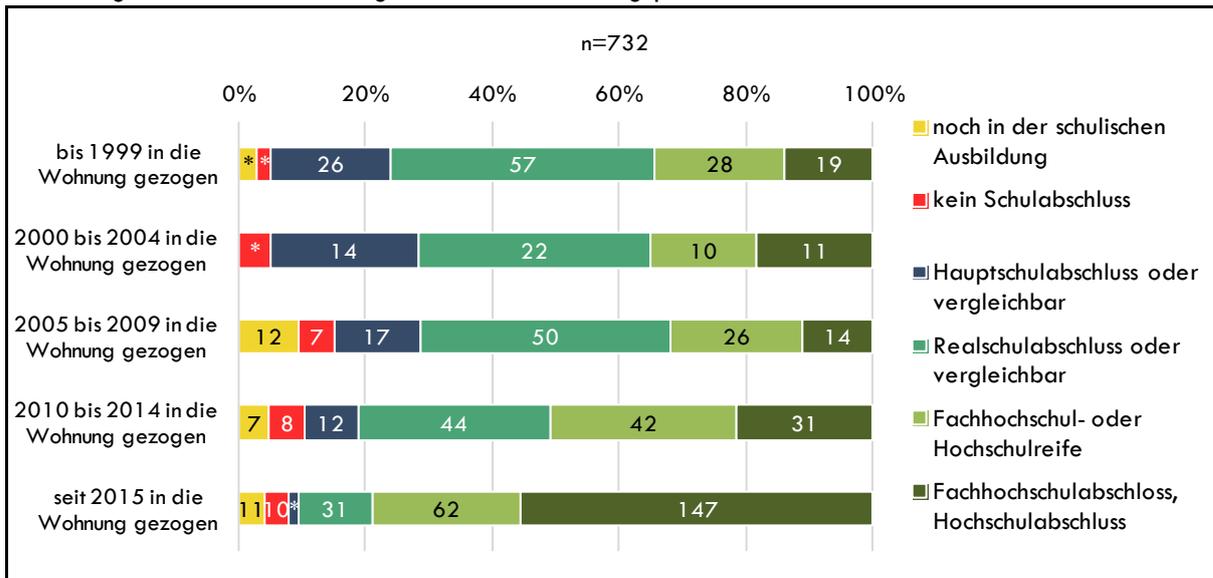
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

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.

Abbildung 42 veranschaulicht die Verteilung der Bildungsabschlüsse und differenziert dabei nach dem Zeitraum des Zuzugs. Es wird deutlich, dass der Anteil an Personen mit einem Hochschulabschluss seit dem Zuzugsjahr 2015 stark zugenommen hat. Gleichzeitig ist der Anteil der Personen mit einem Haupt- oder Realschulabschluss als höchstem Bildungsabschluss gesunken. Dies deutet auf eine bereits stattfindende Veränderung der Bevölkerungsstruktur hin, die unter anderem mit der in Kapitel 5 beschriebenen Mietpreisentwicklung im Untersuchungsgebiet in Zusammenhang stehen könnte.

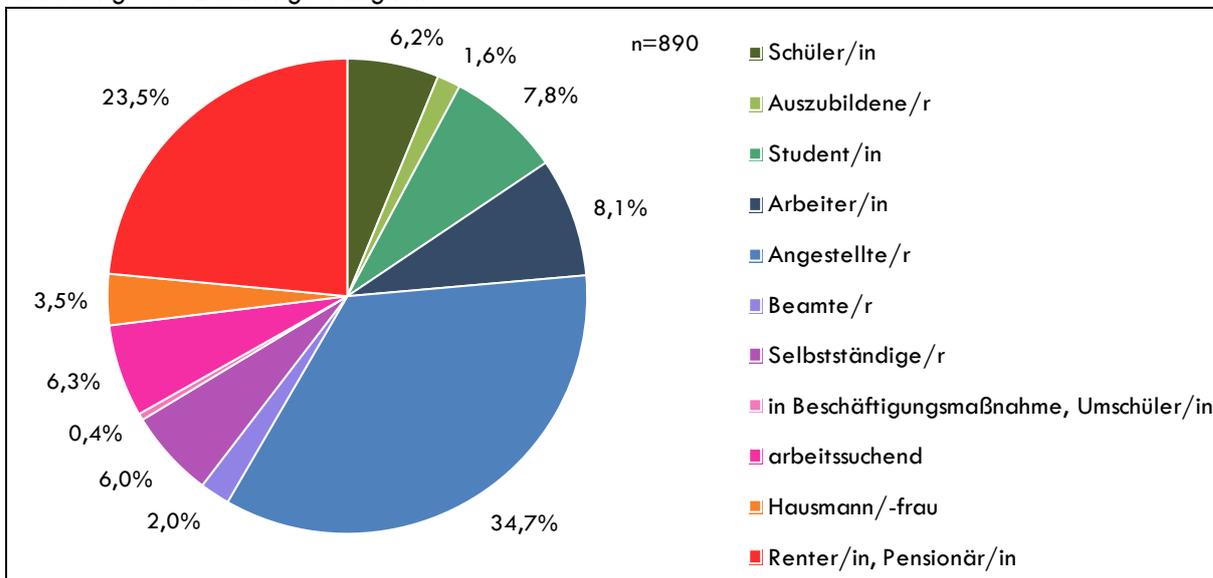
Abbildung 42: Höchster Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Abbildung 43 veranschaulicht die Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet lebenden Personen zum Zeitpunkt der Befragung. Die meisten Personen im Untersuchungsgebiet sind mit rund 35 % Angestellte. Rentnerinnen und Rentner bilden mit rund 24 % die zweitgrößte Gruppe. Insgesamt beträgt der Anteil der Erwerbstätigen im Untersuchungsgebiet (Arbeiterinnen und Arbeiter, Angestellte, Beamtinnen und Beamte sowie Selbstständige) rund 51 %. Noch in der Ausbildung befinden sich rund 16 %. Ein Zehntel ist derzeit in einer Beschäftigungsmaßnahme, in Umschulung, arbeitssuchend oder Hausmann bzw. -frau.

Abbildung 43: Derzeitige Tätigkeit



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

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. Die Sozialdaten auf Planungsebene sind im Vergleich zur

Gesamtstadt und teilweise auch im Bezug zum Bezirk Neukölln stärker ausgeprägt, dies betrifft vor allem den Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, insbesondere auch den Anteil an Kindern unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften und den Anteil an Beziehenden von Grundsicherung nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und mehr (jeweils zum 31.12.2017). 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 zur Gesamtstadt deutlich höher liegt. Im PLR Silbersteinstraße ist der Anteil sehr hoch und übersteigt auch den Neuköllner Vergleichswert sehr deutlich. 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. Dies belegt, dass sich soziale Problemlagen überlagern.

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

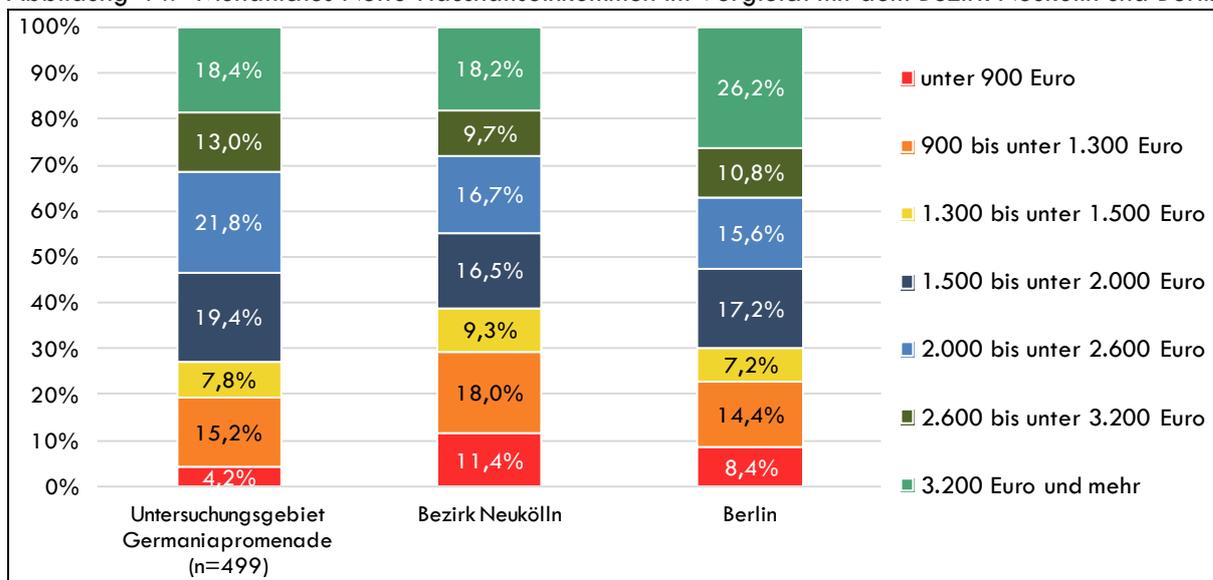
Indikator	PLR Buschkrugallee Nord		PLR Tempelhofer Weg		PLR Silbersteinstraße		Bezirk Neukölln	Berlin
	31.12. 2012	31.12. 2017	31.12. 2012	31.12. 2017	31.12. 2012	31.12. 2017	31.12. 2017	31.12. 2017
Anteil Arbeitslose (SGB II und III)	11,8 %	9,8 %	11,1 %	9,0 %	13 %	10,4 %	8,1 %	6,3 %
Jugendarbeitslosigkeit	9,2 %	6,4 %	5,3 %	4,9 %	7,8 %	7,6 %	5,5 %	3,8 %
Anteil Transferleistungsbeziehende (SGB II)	-	33,9 %	-	30,0 %	-	36,7 %	26,2 %	18 %
Anteil Transferleistungsbeziehende (SGB II) unter 15 Jahre	-	51,0 %	-	53,7 %	-	65,6 %	45,3 %	29,6 %
Altersarmut (SGB XII)	7,3 %	9,2 %	5,4 %	8,5 %	13,1 %	15,6 %	9 %	5,7 %

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

5.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

Das durchschnittliche Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet beträgt rund 2.220 Euro. Der Median liegt bei 2.000 Euro. Im Vergleich zum Bezirk Neukölln mit 1.825 Euro und zur Stadt Berlin mit 2.100 Euro weist das Untersuchungsgebiet damit ein höheres Einkommensniveau auf. Haushalte, die zur Miete wohnen, haben weniger Einkommen zur Verfügung als selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer: 2.000 Euro im Vergleich zu 2.400 Euro (je Median). Abbildung 44 veranschaulicht die Verteilung der monatlichen Netto-Haushaltseinkommensklassen im Untersuchungsgebiet im Vergleich mit dem Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt. Fast die Hälfte der Haushalte im Untersuchungsgebiet verfügt über ein monatliches Netto-Einkommen von unter 2.000 Euro. Dieser Wert entspricht annähernd dem der Gesamtstadt. Im Bezirk Neukölln haben anteilig mehr Haushalte ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von weniger als 2.000 Euro. Hervorzuheben ist, dass ein vergleichsweise geringer Anteil der Haushalte der untersten Einkommensklasse zuzuordnen ist. Im Vergleich zu Berlin sind im Untersuchungsgebiet anteilig weniger Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von 3.200 Euro und mehr vorhanden. Im Vergleich mit dem Bezirk besteht in dieser Einkommensklasse fast keine Differenz.

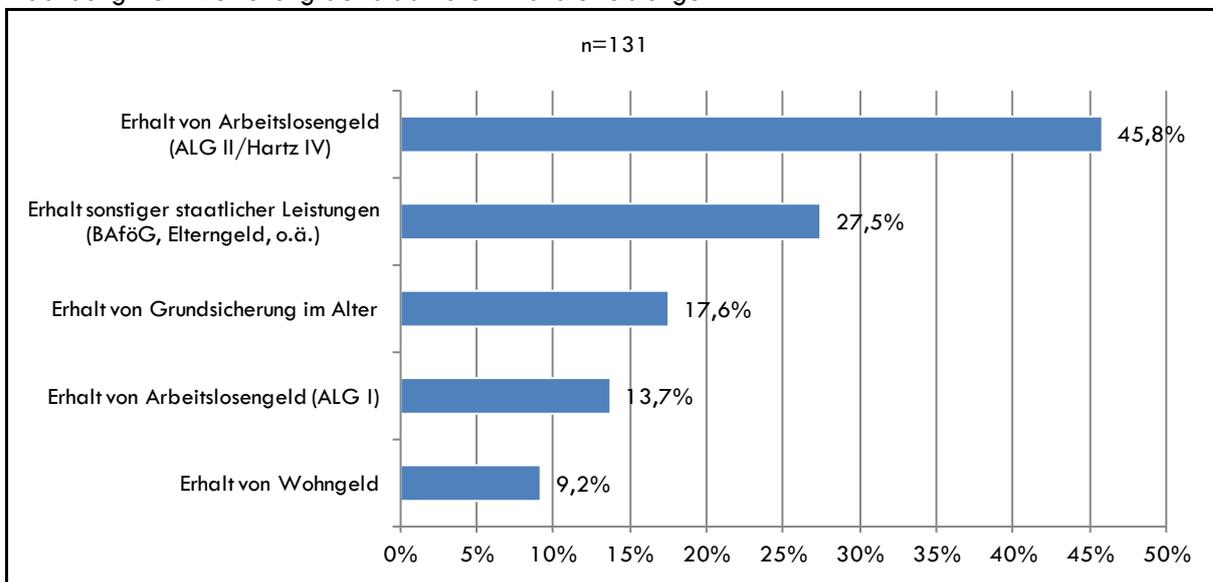
Abbildung 44: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Vergleich mit dem Bezirk Neukölln und Berlin



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019; AfS Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A | 11 – j / 18

Im Untersuchungsgebiet erhalten 24 % der Haushalte einen Zuschuss zum Lebensunterhalt. Von diesen Haushalten beziehen rund 46 % Arbeitslosengeld II. Die Verteilung der staatlichen Transferleistungen ist in Abbildung 45 dargestellt.

Abbildung 45: Verteilung der staatlichen Transferleistungen



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.²⁴ In Tabelle 9 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.

²⁴ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3 (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Mediane und Armutsgefährdungsschwellen, Internetquelle). Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

Tabelle 9: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen und Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsstruktur²⁵

Haushaltsstruktur	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Durchschnitt)	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Median)	Äquivalenzeinkommen (Median)	Armutsgefährdungsschwellen Berlin 2018	Anteil der einkommensarmen Haushalte
Alleinlebende (n=213)	1.620 €	1.500 €	1.500 €	1.004 €	17,4 %
Alleinerziehende mit einem Kind unter 14 Jahre (n=11)	1.586 €	1.500 €	1.154 €	1.305 €	72,7 %
Zwei Personen ab 14 Jahre (v. a. Paare ohne Kinder) (n=174)	2.719 €	2.600 €	1.733 €	1.506 €	39,7 %
Zwei Personen ab 14 Jahre, eine Person unter 14 Jahre (v. a. Paare mit einem Kind unter 14 Jahre) (n=17)	2.965 €	3.000 €	1.667 €	1.807 €	58,8 %
Drei Personen ab 14 Jahre (v. a. Mehr-Erwachsenen-Haushalte) (n=17)	2.866 €	3.000 €	1.500 €	2.008 €	94,1 %
Zwei Personen ab 14 Jahre, zwei Personen unter 14 Jahre (v. a. Paare mit zwei Kindern unter 14 Jahre) (n=11)	2.730 €	2.900 €	1.429 €	2.108 €	100,0 %

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

Bei den folgenden Haushaltsstrukturtypen ist mehr als die Hälfte der Haushalte einkommensarm:

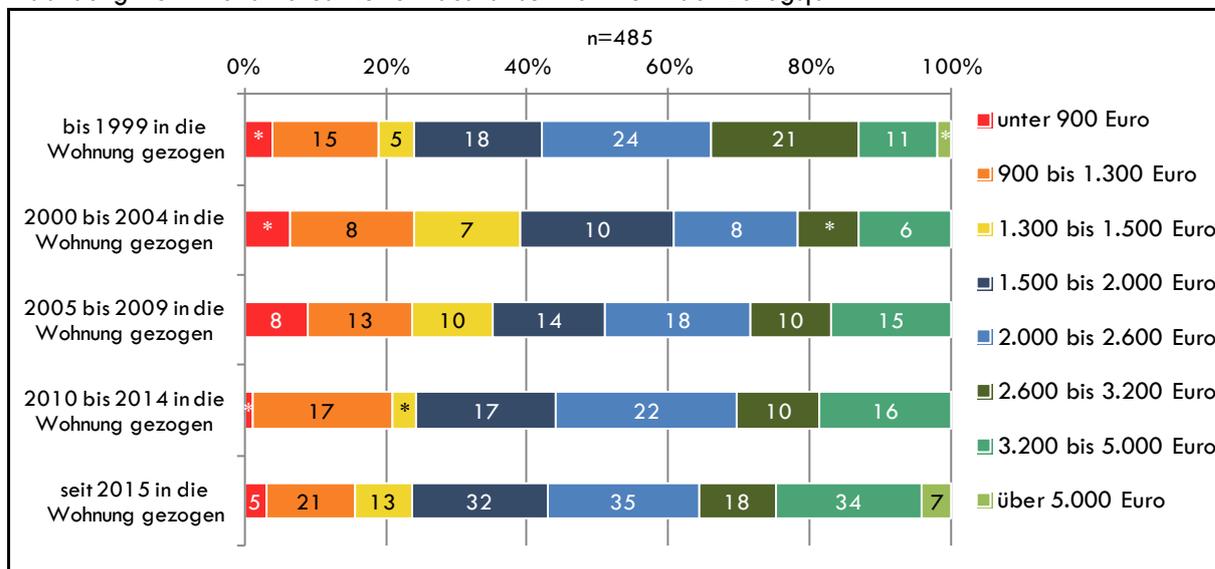
- Eine Person ab 14 Jahre, eine Person unter 14 Jahre (Alleinerziehende mit einem Kind unter 14 Jahre)
- Zwei Personen ab 14 Jahre, eine Person unter 14 Jahre (v. a. Paare mit einem Kind unter 14 Jahre)
- Drei Personen ab 14 Jahre (v. a. Mehr-Erwachsenen-Haushalte)
- Zwei Personen ab 14 Jahre, zwei Personen unter 14 Jahre (v. a. Paare mit zwei Kindern unter 14 Jahre)

Das mittlere Äquivalenzeinkommen der Haushalte von Alleinstehenden sowie Haushalten mit zwei Personen ab 14 Jahren (v. a. Paaren ohne Kinder) liegt nicht unter dieser Schwelle. Dennoch gibt es in diesen Gruppen Haushalte, deren Äquivalenzeinkommen die Armutsgefährdungsschwelle unterschreitet: bei den Alleinlebenden sind es rund 17 %, bei den Paaren ohne Kinder rund 40 % der Haushalte.

²⁵ Haushaltsstrukturtypen mit weniger als zehn Fällen werden nicht dargestellt.

Die Analyse des Netto-Haushaltseinkommens nach Zuzugsjahr in Abbildung 46 belegt, dass verstärkt höhere Einkommensklassen in das Untersuchungsgebiet ziehen. Seit dem Zuzugsjahr 2000 nimmt der Anteil der Einkommensklassen mit mehr als 2.000 Euro kontinuierlich zu, während der Anteil der unteren Einkommensklassen sinkt.

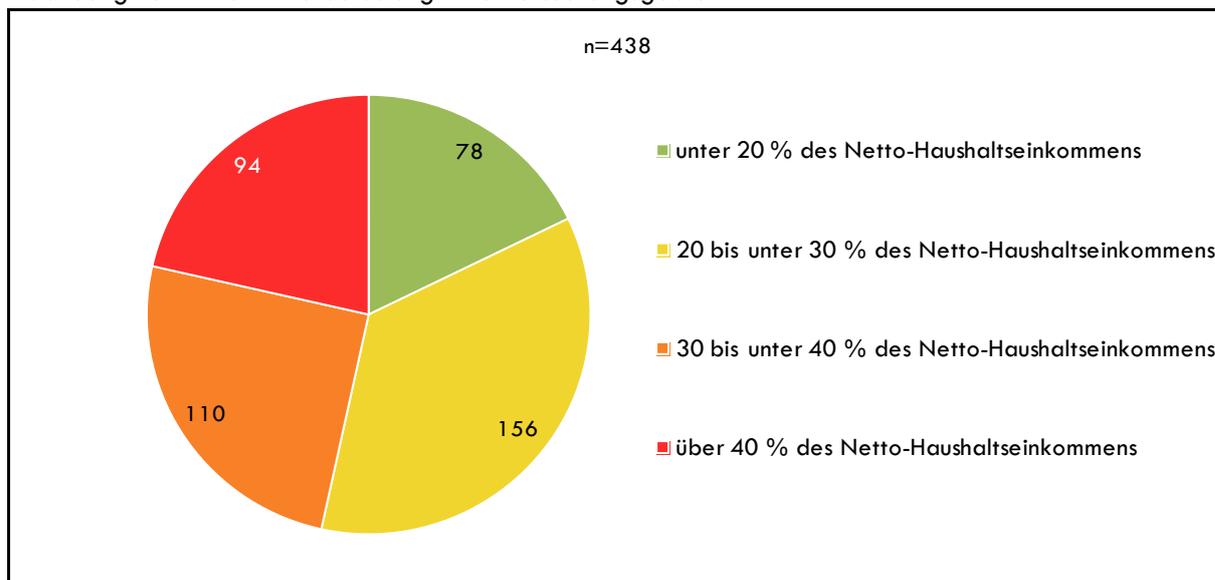
Abbildung 46: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Zuzugsjahr



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

In der Abbildung 47 bis zur Abbildung 50 ist die Warmmietbelastung im Gesamtgebiet sowie aufgeschlüsselt nach Haushaltgröße, Haushaltsform und Haushaltstyp 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. Im Untersuchungsgebiet haben rund 47 % der Haushalte eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr. Bei über einem Fünftel der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung sogar 40 % und mehr.

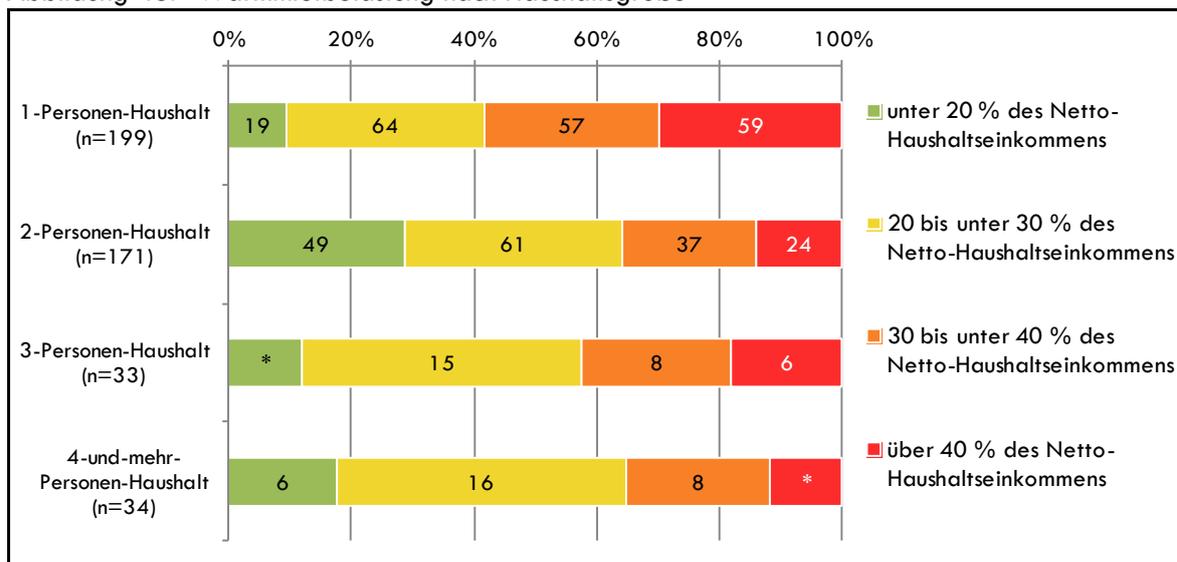
Abbildung 47: Warmmietbelastung im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Differenzierung der Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße zeigt, dass die im Gebiet stark vertretenen 1-Personen-Haushalte besonders von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind: Rund 58 % haben eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr, rund 30 % haben eine Warmmietbelastung von 40 % aufwärts. Von den Alleinstehenden mit einer hohen Warmmietbelastung ab 30 % sind zwei Drittel unter 65 Jahre alt, 80 % wohnen in angemessen großen Wohnungen mit einem bis zwei Zimmern. Damit lässt sich die besonders hohe Warmmietbelastung bei 1-Personen-Haushalten nur teilweise durch ältere alleinstehende Personen, die eine zu große Wohnung bewohnen, erklären. Von den 3-Personen-Haushalten haben rund 42 %, von den 2- sowie 4-und-mehr-Personen-Haushalten haben jeweils etwa 35 % eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr.

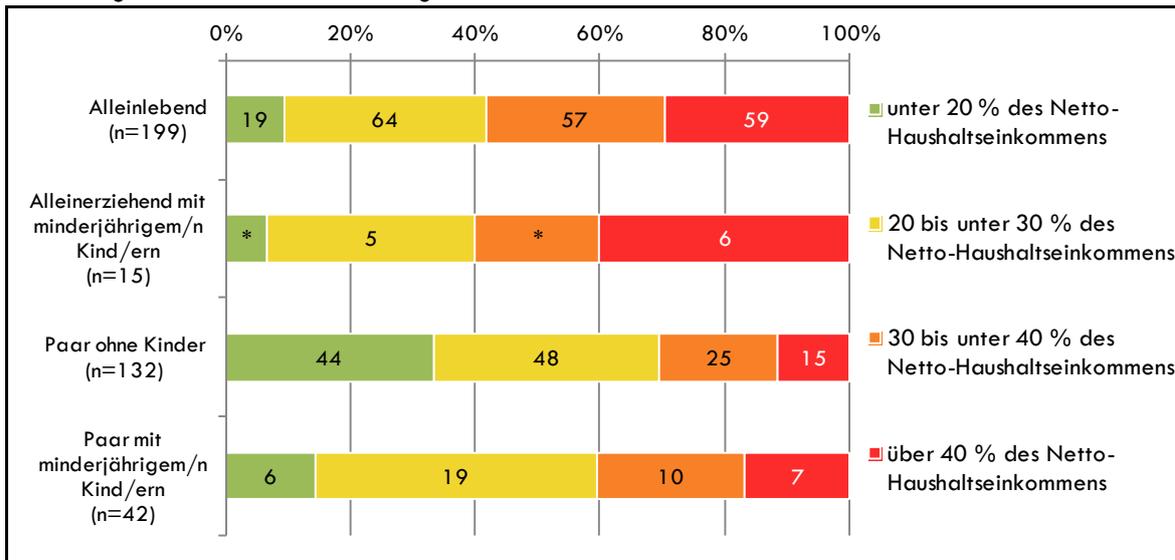
Abbildung 48: Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

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

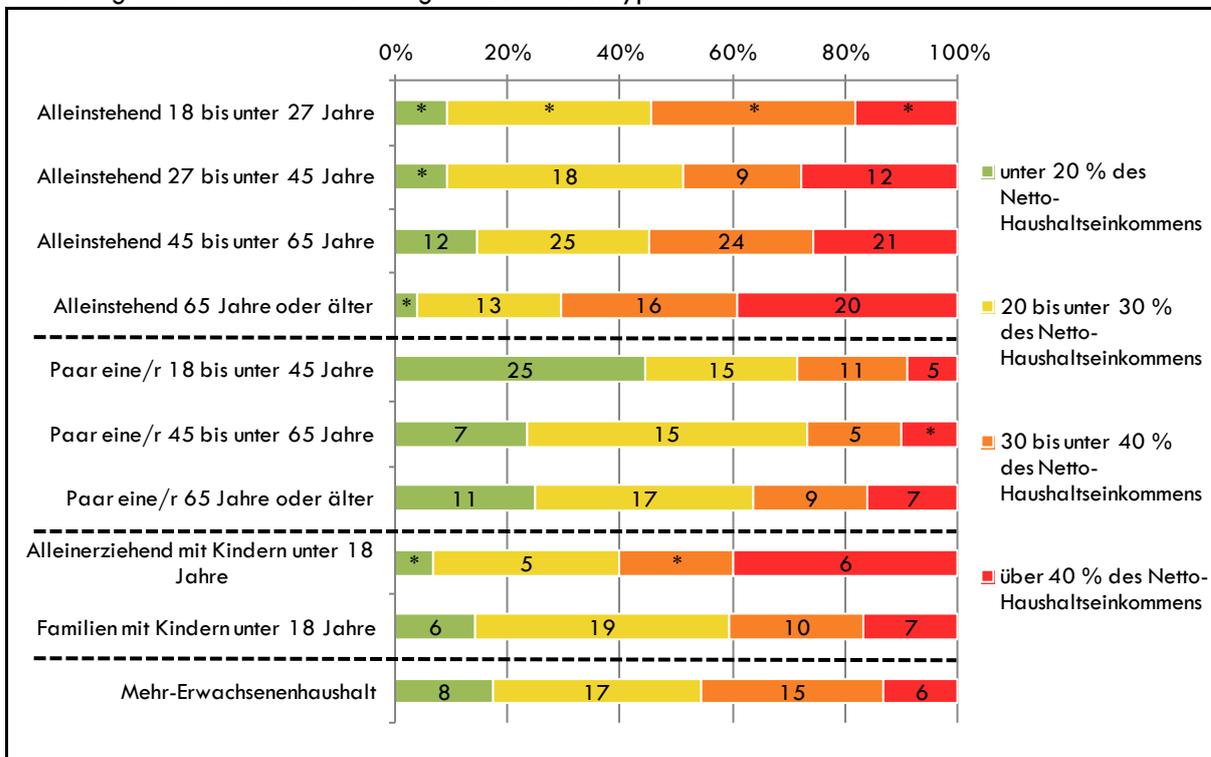
Abbildung 49: Warmmietbelastung nach Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Differenzierung nach Haushaltstyp zeigt, dass von den Alleinlebenden besonders die Altersgruppe ab 65 Jahre von einer hohen Warmmietbelastung betroffen ist: über 70 % dieser Haushalte haben eine Warmmietbelastung von über 30 %, fast 40 % eine Warmmietbelastung von 40 % und mehr. Auch bei den Paaren ohne Kinder ist die Altersgruppe ab 65 Jahre häufiger von einer hohen Warmmietbelastung betroffen. Zudem haben rund 24 % der Mehr-Erwachsenen-Haushalte eine Warmmietbelastung von 30 % aufwärts.

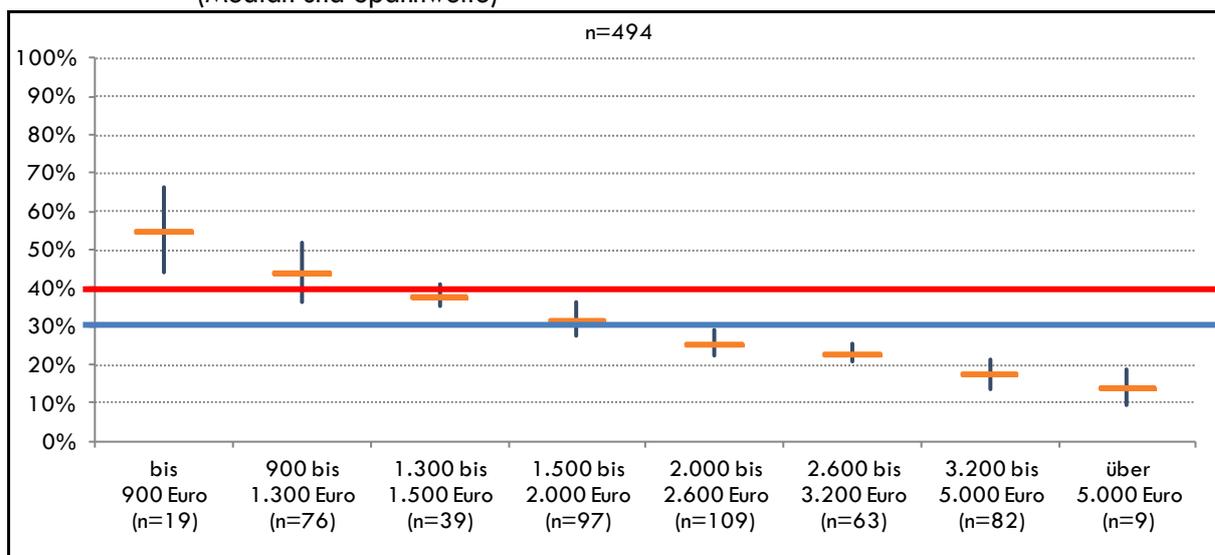
Abbildung 50: Warmmietbelastung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Abbildung 51 stellt die Warmmietbelastung differenziert nach Netto-Haushaltseinkommensklassen dar. Es wird deutlich, dass ausschließlich untere Einkommensklassen bis 2.000 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen eine Warmmietbelastung von mehr als 30 % aufweisen. Eine Warmmietbelastung von 40 % und mehr haben nur Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 1.500 Euro. Je geringer das monatliche Netto-Haushaltseinkommen ist, desto höher ist die Warmmietbelastung der jeweiligen Haushalte. Zusätzlich ist bei den unteren Einkommensklassen auch die Spanne der prozentualen Warmmietbelastung größer. So reicht die Warmmietbelastung bei Haushalten mit einem maximalen Netto-Haushaltseinkommen von 900 Euro bis zu rund 66 %.

Abbildung 51: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen
(Median und Spannweite)

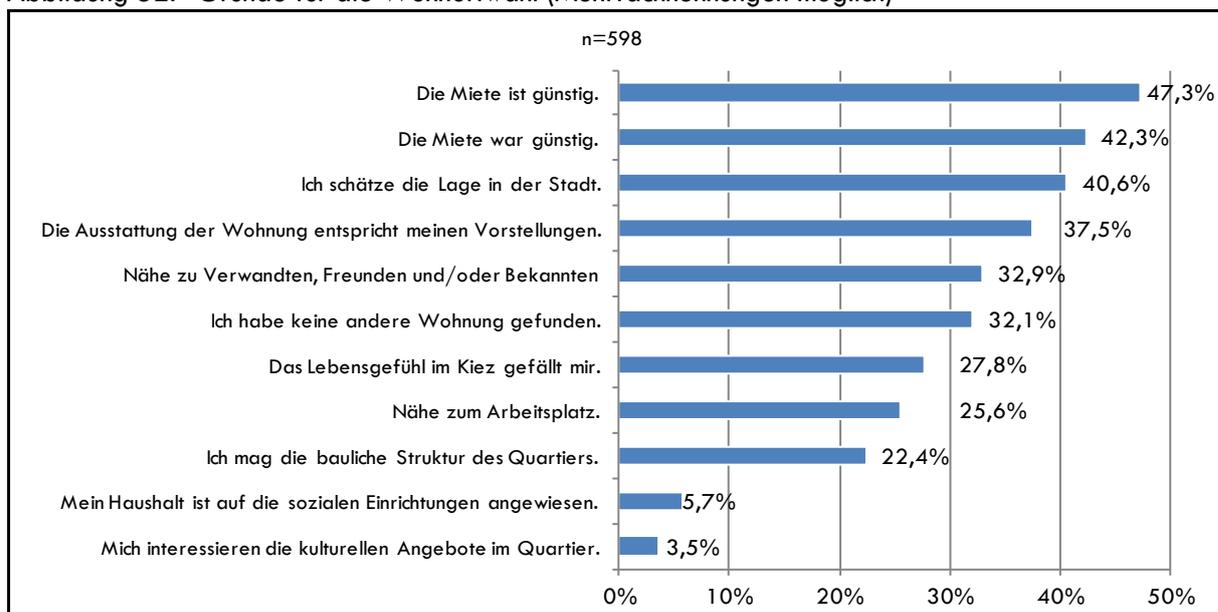


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

5.5 Gebietsbindung

Die Bindung zum Wohngebiet ergibt sich aus den Gründen der Wohnortwahl, der Wohndauer und den sozialen Bindungen innerhalb der Nachbarschaft. Der meistgenannte Grund für die Wohnortwahl ist eine günstige Miete. Fast die Hälfte aller Haushalte schätzt ihre Miete noch immer als günstig ein. Weiterhin sind vor allem die Lage des Untersuchungsgebiets in der Stadt sowie die Ausstattung der Wohnung ausschlaggebend. Ein Drittel der Haushalte hat keine andere Wohnung gefunden. Dies deutet darauf hin, dass das Untersuchungsgebiet eine wichtige Versorgungsfunktion mit preisgünstigen Mietwohnungen innehat.

Abbildung 52: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

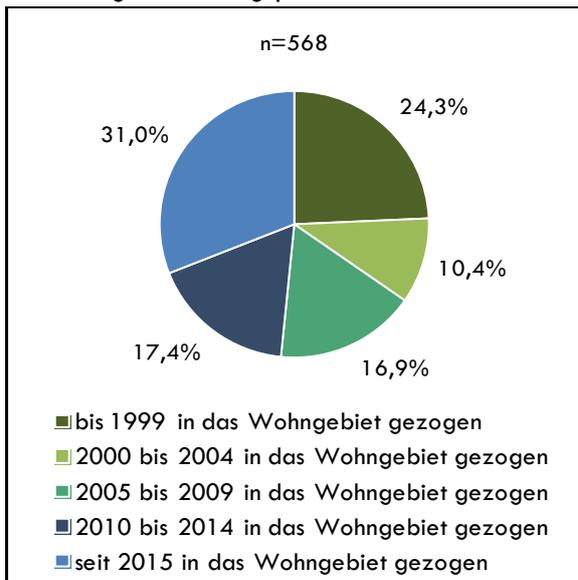


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Auswertung des Zuzugsjahrs in die Wohnung deutet auf eine hohe Gebietsbindung hin. Mehr als die Hälfte aller Haushalte wohnt seit mindestens zehn Jahren im Wohngebiet; rund die Hälfte wohnt seit mindestens zehn Jahren in der jetzigen Wohnung²⁶. Ein knappes Viertel bzw. mehr als ein Fünftel wohnt bereits seit mindestens 20 Jahren im Gebiet bzw. der jetzigen Wohnung. Im Untersuchungsgebiet sind aber auch Zuzüge zu verzeichnen: Jeweils mehr als 30 % der Haushalte lebt erst seit 2015 im Wohngebiet bzw. der Wohnung. Sie bilden damit die größte Zuzugsgruppe.

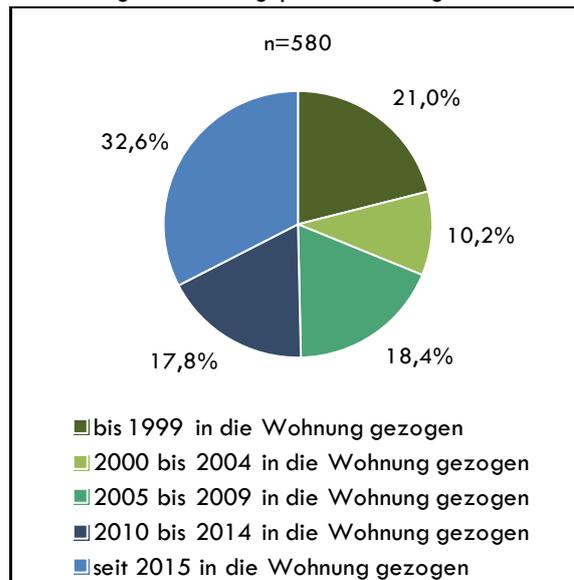
²⁶ Ein direkter Vergleich mit dem Land Berlin und dem Bezirk Neukölln ist nicht möglich, da die Bezugsgröße in der amtlichen Statistik nicht Haushalte, sondern Personen sind. Im Bezirk Neukölln beträgt der Anteil der Personen, die seit mindestens 10 Jahren an derselben Adresse gemeldet sind, rund 45 %; im Land Berlin sind es rund 44 %.

Abbildung 53: Zuzugsjahr Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

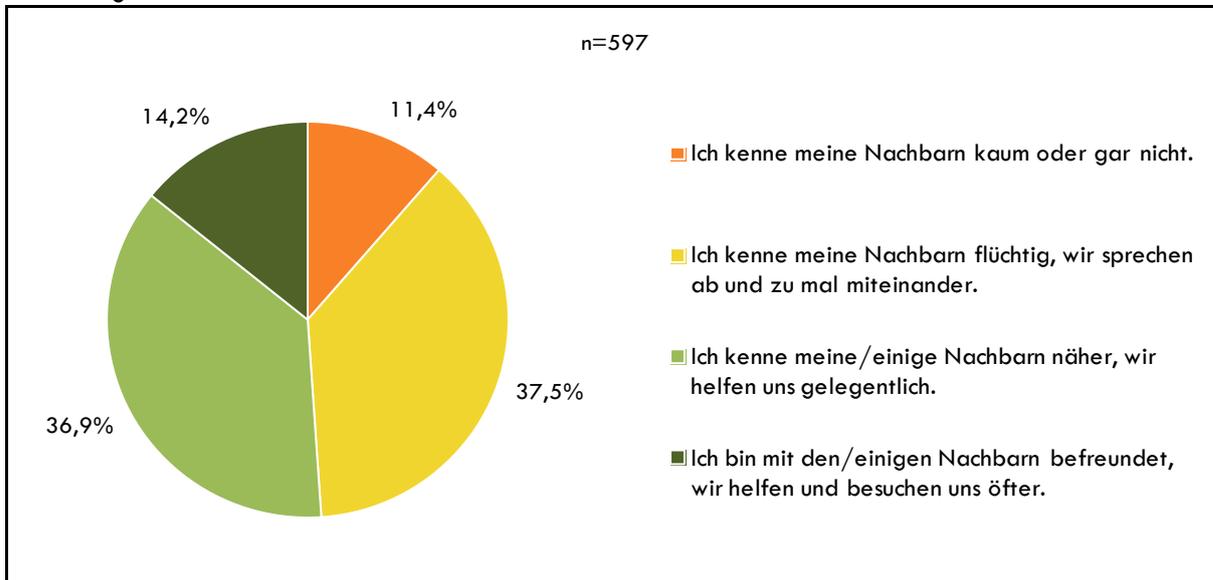
Abbildung 54: Zuzugsjahr Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin. Mehr als die Hälfte der Haushalte hat ein enges Verhältnis zu den Nachbarinnen und Nachbarn. Rund 14 % pflegt sogar Freundschaften innerhalb der Nachbarschaft. Nur rund 11 % der Haushalte haben kaum bzw. gar keinen Kontakt zur Nachbarschaft.

Abbildung 55: Kontakt zur Nachbarschaft



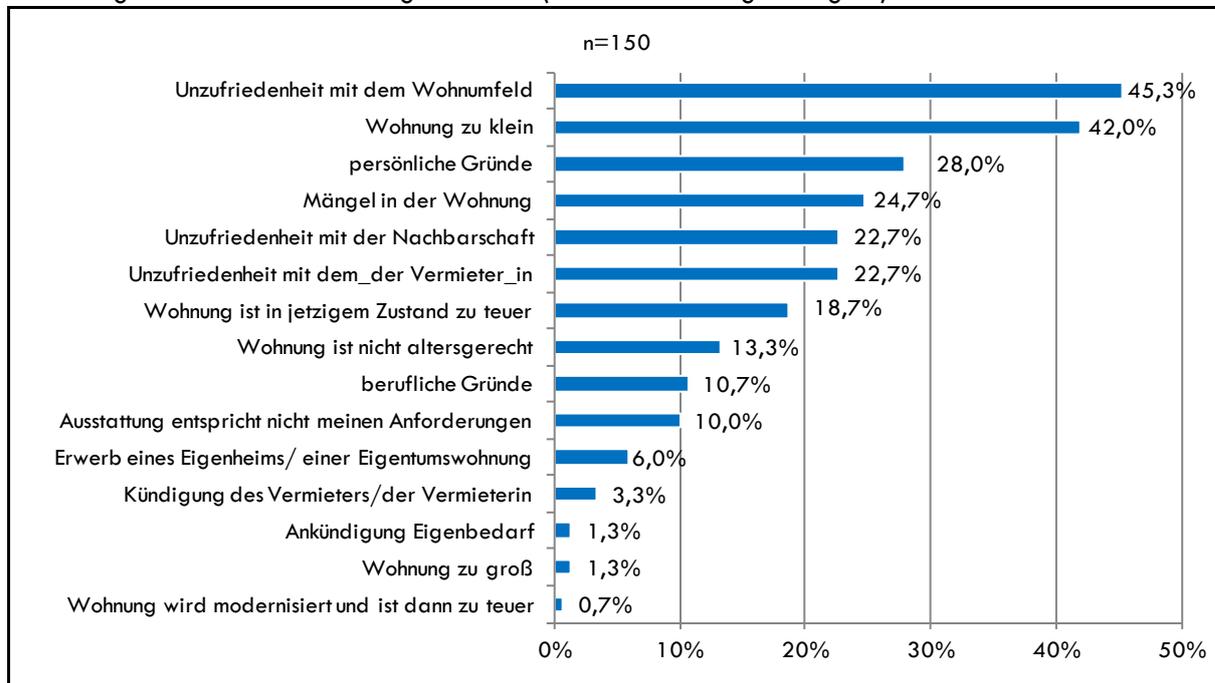
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

5.6 Umzugsabsichten

Die Umzugsneigung im Untersuchungsgebiet ist gering: rund 75 % der Haushalte möchten in den nächsten zwei Jahren nicht aus dem Wohngebiet oder der Wohnung ausziehen. Die Gründe für einen geplanten Umzug sind in der Abbildung 56 dargestellt. Von den Haushalten, die in den nächsten zwei Jahren einen Umzug planen, bemängeln rund 45 % das Wohnumfeld. 42 % begründen ihren Umzugs-

wunsch mit einer zu kleinen Wohnung, 28 % mit persönlichen Gründen und rund 25 % mit Mängeln in der Wohnung. Für 19 % der Haushalte, die in den nächsten zwei Jahren umziehen wollen, ist die Wohnung im jetzigen Zustand zu teuer.

Abbildung 56: Gründe für Umzugsabsichten (Mehrfachnennungen möglich)



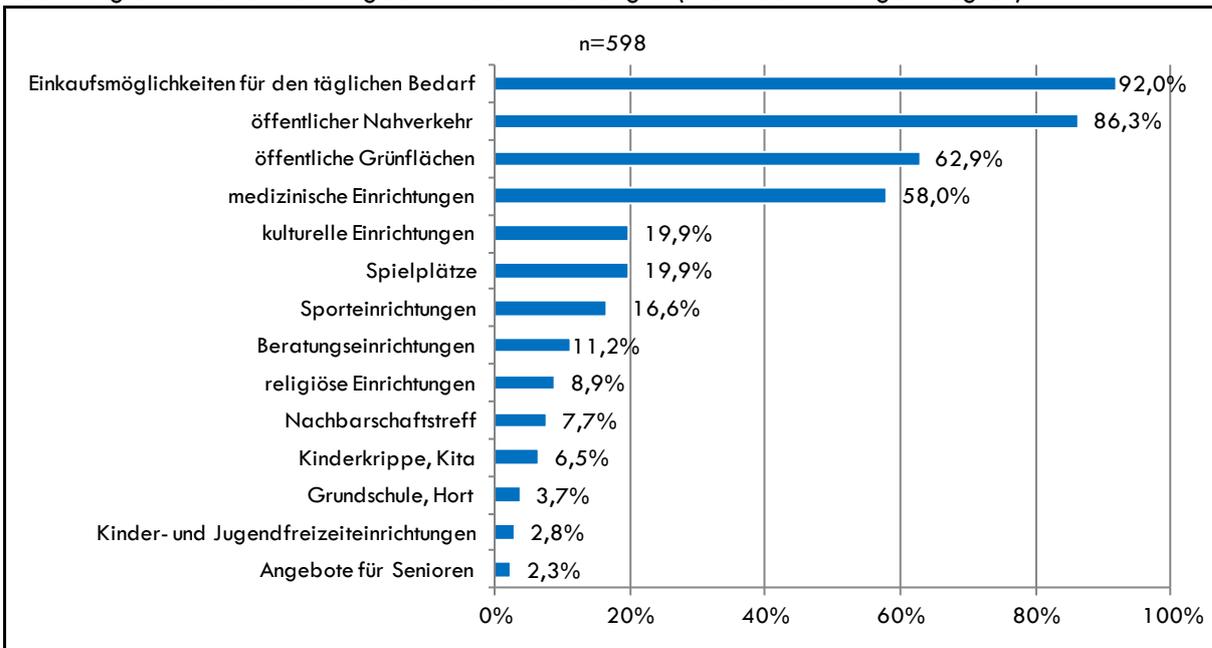
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Umzugsneigung variiert stark in Abhängigkeit von Alter und Haushaltszusammensetzung. Vor allem Haushalte mit Kindern haben eine hohe Umzugsneigung: Sowohl von den Alleinerziehenden als auch von den Paaren mit minderjährigen Kindern plant etwa die Hälfte einen Umzug. Begründet wird dies in erster Linie mit einer zu kleinen Wohnung; außerdem spielen persönliche Gründe und die Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft eine Rolle. Von den jungen Paaren zwischen 18 und 44 Jahre wollen oder müssen rund 43 % in den nächsten zwei Jahren umziehen. Auch hier ist der meistgenannte Grund eine zu kleine Wohnung; weiterhin werden persönliche Gründe und die Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft angeführt. Von den Mehr-Erwachsenen-Haushalten planen 30 % einen Umzug und begründen dies vor allem mit der Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld sowie einer zu hohen Miete. In den übrigen Haushalten wollen jeweils weniger als 20 % umziehen. Die geringste Umzugsneigung haben Alleinstehende ab 65 Jahren.

5.7 Nutzung und Bewertung von Infrastruktureinrichtungen

Nahezu alle Haushalte im Untersuchungsgebiet nutzen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Eine sehr hohe Nutzungsquote erfährt auch der öffentliche Nahverkehr. Öffentliche Grünflächen werden von mehr als 60 % der Haushalte genutzt, medizinische Einrichtungen von knapp 60 %. Jeweils etwa ein Fünftel der Haushalte nutzt kulturelle Einrichtungen und Spielplätze.

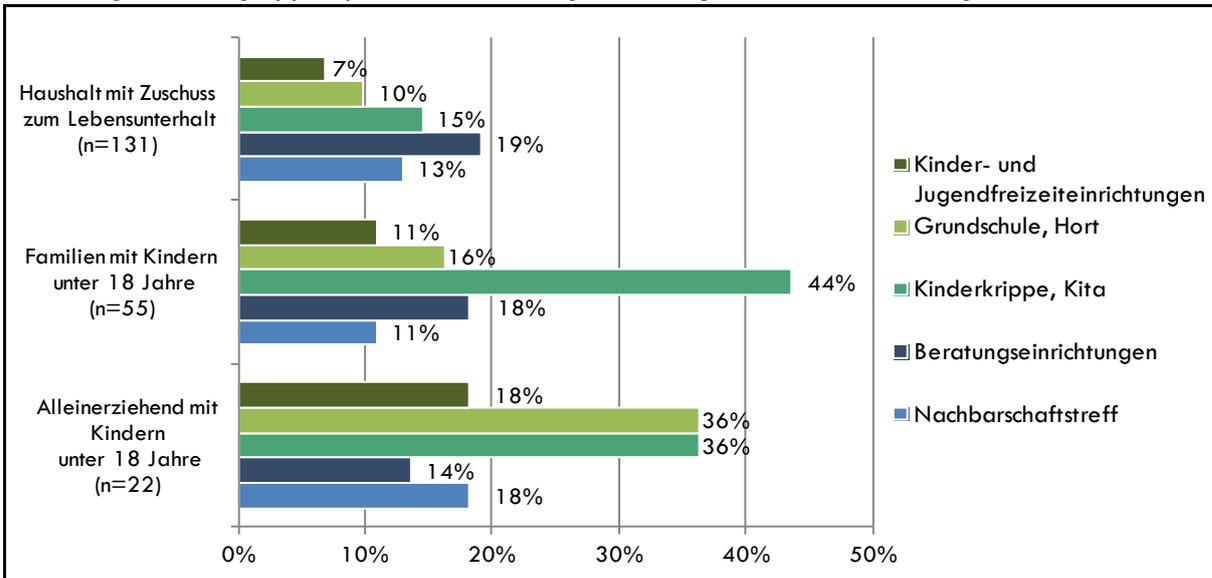
Abbildung 57: Nutzen von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Die Abbildung 58 stellt ausgewählte Haushaltstypen und ihre Nutzung von zielgruppenspezifischen Angeboten und Einrichtungen dar.

Abbildung 58: Zielgruppenspezifische Nachfrage nach Angeboten und Einrichtungen

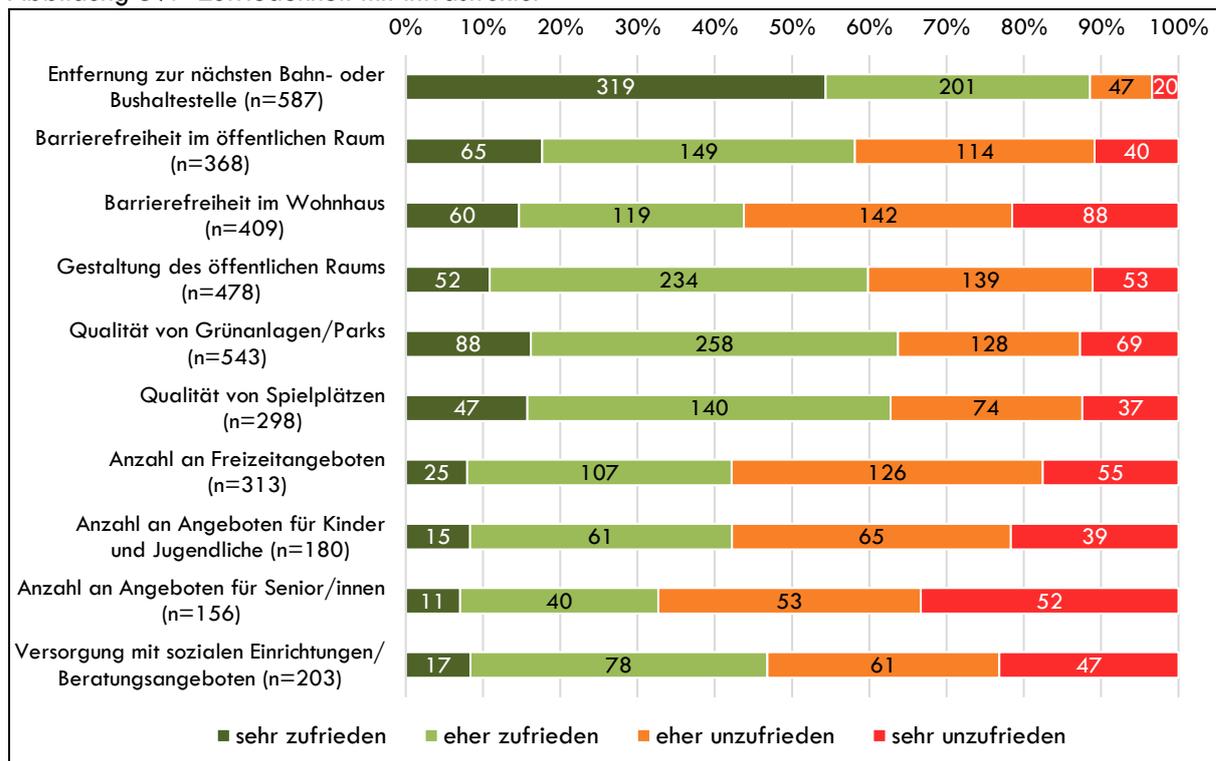


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

Haushalte mit Kindern nutzen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche deutlich intensiver als der Gebietsdurchschnitt. Auch die Nutzung von Beratungseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs ist anteilig deutlich höher. Diese nehmen auch eine größere Bedeutung für Haushalte ein, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen. Darüber hinaus werden Nachbarschaftseinrichtungen stärker von Alleinstehenden im Alter von 18 bis 45 Jahren genutzt. Rund 10 % der Alleinstehenden über 65 Jahre und der Paare über 65 Jahre nutzen Angebote für ältere Menschen. Insgesamt ist eine zielgruppenspezifische Nutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen festzustellen.

Abbildung 59 bildet die Zufriedenheit der Haushalte mit den Infrastruktureinrichtungen sowie der Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet ab. Zu beachten ist, dass die Anzahl der Angaben je nach Kategorie aufgrund der variierenden Nutzungsintensität stark schwankt. Besonders zufrieden sind die Haushalte im Untersuchungsgebiet mit der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Überwiegend positiv werden außerdem die Barrierefreiheit im und die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die Qualität von Grünanlagen und Spielplätzen bewertet. Mit der Qualität der Spielplätze sowie mit der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sind mehr Haushalte zufrieden als unzufrieden. Mit der Barrierefreiheit in den Wohnhäusern sind allerdings mehr als die Hälfte der Haushalte, die sich dazu geäußert haben, unzufrieden. Auch die Anzahl an Angeboten für Seniorinnen und Senioren wird überwiegend als unzureichend empfunden.

Abbildung 59: Zufriedenheit mit Infrastruktur



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

5.8 Bewertung der Entwicklungen im Gebiet gemäß Haushaltsbefragung

Abbildung 60 zeigt die von den Haushalten wahrgenommenen Veränderungen im Untersuchungsgebiet. Negativ bewertete Veränderungen sind rot, positiv bewertete Veränderungen grün aufgeführt. Je größer ein Begriff dargestellt ist, desto häufiger wurde er genannt²⁷. Insgesamt wurden negative Veränderungen deutlich häufiger genannt als positive. Negative Veränderungen wurden von 48 %, positive Veränderungen von rund 18 % der Haushalte wahrgenommen. Der meistgenannte Kritikpunkt ist die mangelnde Sauberkeit und Pflege und, damit verbunden, die Entsorgung von Sperrmüll im öffentlichen Raum. Weitere als negativ empfundene Veränderungen betreffen die Anzahl der Stellflächen, den Verkehr(slärm), das Zusammenleben im Gebiet, die Zusammensetzung der Bevölkerung sowie Kriminalität und Sicherheit. Positive Nennungen betreffen unter anderem Infrastrukturmaßnahmen im Untersuchungsgebiet, die Grün- und Freiflächen, die Zusammensetzung der Bevölkerung sowie den Zuzug ins Gebiet.

Abbildung 60: Bewertung der Entwicklungen im Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2019

5.9 Zusammenführung Verdrängungspotenzial

Im Gebiet leben rund 52 % der Haushalte bereits seit mindestens zehn Jahren, was auf gewachsene nachbarschaftliche Strukturen und informelle Netzwerke schließen lässt. Die Bewertung des Zusammenlebens und der nachbarschaftlichen Kontakte wird von den Haushalten positiv bewertet. Die hohe Wohnzufriedenheit zeigt sich auch anhand der sehr gering ausgeprägten Umzugsneigung der Haushalte. Die Haushalte haben eine überwiegend hohe Gebietsbindung, die durch die positive Bewertung des Wohnumfeldes und die Nutzung der lokalen Infrastrukturen belegt werden. Hierbei ist vor allem eine zielgruppenspezifische Nachfrage nach Angeboten und Einrichtungen festzustellen.

Das Einkommensniveau ist vielfältig, aber durch untere und mittlere Einkommensklassen geprägt. Rund ein Viertel der Haushalte verfügt über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von weniger als

²⁷ Veränderungen mit weniger als fünf Nennungen werden nicht dargestellt.

1.500 Euro. Demgegenüber liegt der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von über 5.000 Euro bei rund 2 %. Im Hinblick auf das Zuzugsjahr in das Wohngebiet wird deutlich, dass in den letzten fünf Jahren höhere Einkommensklassen anteilig stärker in das Gebiet ziehen. Über ein geringes Äquivalenzeinkommen verfügen insbesondere Haushalte mit Kindern, besonders niedrig ist es bei Alleinerziehenden mit einem oder mehreren minderjährigen Kindern im Haushalt.

Im Gebiet Germaniapromenade weisen rund 50 % der Haushalte bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf, bei 20 % der Haushalte liegt die Warmmietbelastung bereits bei 40 % und mehr. Eine hohe Warmmietbelastung weisen 1-Personen-Haushalte, darunter vor allem Seniorenhaushalte (65 Jahre und älter), und Haushalte mit Kind/ern auf. Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.300 Euro müssen über 40 % im Median für die Warmmiete aufwenden. Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 1.300 bis 2.000 Euro liegen bereits über der 30 %-Schwelle. Aufgrund der hohen Warmmietbelastung können die benannten Haushalte nur sehr begrenzt Mietpreiserhöhungen finanzieren und sind daher stark verdrängungsgefährdet. Die beschriebene Mietentwicklung und die vorhandenen baulichen Aufwertungspotenziale werden die Warmmietbelastung im Gebiet weiter beeinflussen und die Verdrängungsgefahr auch für Haushalte mit mittleren Einkommen erhöhen.

Die Sozialdaten auf Planungsebene sind im Vergleich zur Gesamtstadt und teilweise auch im Bezug zum Bezirk Neukölln stärker ausgeprägt, dies betrifft vor allem den Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, insbesondere auch den Anteil an Kindern unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften und den Anteil an Beziehenden von Grundsicherung nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und mehr (jeweils zum 31.12.2017). Die Entwicklung in den vergangenen Jahren zeigt einen leichten Rückgang der Indikatoren, die auf Verdrängungsprozesse hindeuten. Der Anteil an Beziehenden und Beziehern von Grundsicherung im Alter ist hingegen angestiegen. Aufgrund des Mietniveaus und des Wohnraumangebotes durch einen hohen Anteil an 1- bis 2,5-Zimmerwohnungen übernimmt das Gebiet Germaniapromenade gegenwärtig auch eine Versorgungsfunktion mit Wohnraum für kleine und einkommensschwache Haushalte. Dies wird durch den noch feststellbaren Zuzug von Haushalten mit geringen Einkommen belegt. Die beschriebenen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen werden diese Versorgungsfunktion weiter beeinträchtigen.

Durch die Haushaltsbefragung konnten insbesondere folgende Haushaltstypen identifiziert werden, die in besonderem Maße durch Mieterhöhungen im Zuge baulicher Veränderungen verdrängungsgefährdet sind. Dazu gehören:

- **Haushalte mit Kindern.** Viele Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann. Bei alleinerziehenden Haushalten ist diese Gefahr noch deutlich höher einzuschätzen.
- **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 und die Auslastung der bewohneradäquaten Infrastruktur im Gebiet. Insbesondere Rentnerinnen und Rentner kenn-

zeichnen diese Gruppe. Altersarmut verstärkt die angespannte finanzielle Lage dieser Haushaltsgruppe und damit deren wirtschaftliche Handlungsfähigkeit, auf steigende Miete zu reagieren.

- **Kleine, einkommensschwache Haushalte.** Diese Haushalte weisen eine besonders hohe Mietbelastung auf und sind Nachfragende des gebietstypischen Kleinraumwohnungssegments. 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 hohen Neuvermietungspreise unter anderen Rahmenbedingungen. Insbesondere Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und mehr gehören in diese Gruppe.
- **Haushalte mit einer hohen Mietbelastung.** Das bedeutet, dass im Gebiet nicht nur sozial schwächere Haushalte, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen von Verdrängung bedroht sind. Dies betrifft Alleinlebende genauso stark wie Haushalte mit Kindern, insbesondere Alleinerziehende.

6. Zusammenfassende Bewertung

In der Zukunft ist entsprechend den gutachterlichen Feststellungen ohne die soziale Erhaltungsverordnung eine Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestandes zu erwarten. Die sich aus dem bestehenden Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ohne deren Erlass wesentliche Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu verursachen. In den letzten Jahren wurden im Untersuchungsgebiet Germaniapromenade bereits erste Veränderungen der Bevölkerungsstruktur festgestellt. Die Ursachen hierfür lagen unter anderem

- in einem kontinuierlichen Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro und einem Anstieg der Einkommensgruppe mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von über 5.000 Euro seit dem Jahr 2015,
- im Zuzug hochqualifizierter Haushalte (über 80,0 % der seit dem Jahr 2012 zugezogenen Haushalte verfügen über eine Fach- oder Hochschulreife),
- in einem kontinuierlichen prozentualen Anstieg sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und einem Rückgang von Arbeitslosen und Beziehenden von Transferleistungen seit dem Jahr 2013 sowie
- in Veränderungen der Haushaltsstrukturen, die sich in einem Anstieg der Paare ohne Kinder und einem Rückgang von Alleinlebenden seit dem Zuzugsjahr 2015 feststellen lassen.

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

Tabelle 10: Steckbrief Aufwertungspotenzial

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rund 44 % der Wohnungen sind kleiner als 60 qm bzw. 78,5 % der Wohnungen sind 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen ➤ hohe Passgenauigkeit zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsgröße: 78 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ▪ Wohnungsbestand durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert, nur rund 13 % der der Wohnungen im genossenschaftlichen oder kommunalen Eigentum ▪ 13 % der Wohnungen bereits in Wohneigentum umgewandelt ➤ Potenzial für Wohnungsumwandlungen noch für ca. 75 % 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 -teilungen, dem Wohnungsabriss oder der Umwandlung in Wohneigentum.
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsbestand durch Wohngebäude der 1920er und 1930er Jahre sowie der 1950er bis 1970er Jahre geprägt ▪ rund 14 % der Fassaden in schlechtem oder mäßigem Zustand ▪ rund 75 % der Fassaden nicht gedämmt ➤ Potenzial für Instandsetzung und energetische Modernisierung gegeben ➤ Potenzial für Dachgeschossausbau oder Aufstockung gegeben 	<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. ▪ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Bildung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungs- zustand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ geringes Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ nur einzelne Wohnungen mit Badeofen und/oder Ofenheizung ▪ rund 19 % einfachverglaste Fenster ▪ 88 % der Wohnungen verfügen über einen Erstbalkon ➤ großes Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ▪ größerer Erstbalkon oder zusätzlicher Balkon ▪ Aufzug ▪ Gäste-WC ▪ Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander ▪ energiesparende Merkmale 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 Darstellung

Tabelle 11: Steckbrief Aufwertungsdruck

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Starker Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten ▪ Vor allem seit dem Zuzugsjahr 2015 starker Anstieg der Nettokaltmiete/qm ▪ Bestandsmietniveau mit 6,38 Euro/qm noch unterhalb des Berliner Mietspiegels ▪ Mietniveau im genossenschaftlichen Wohnungsbestand niedriger als in anderen Eigentumsformen ➤ Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Mietwohnraum, 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"> ▪ 66 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ▪ 25 % der Haushalte waren von Modernisierungen betroffen, insbesondere in den letzten fünf Jahren ▪ Bei 65 % der durchgeführten Modernisierungen handelt es sich um energetische bedeutsame Maßnahmen ▪ Anstieg der Bauanträge im Jahr 2019 ➤ Bestehende bauliche Aufwertungspotenziale werden genutzt ➤ Ggf. Ausstrahleffekte vom Wohnungsneubau am Mariendorfer Weg 	<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"> ▪ starker Anstieg der Wohneinheiten mit erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den Jahren 2018 und 2019 ▪ Umwandlungsquote übersteigt in den drei Planungsräumen den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert ➤ Potenzial für Umwandlungen für alle Baustrukturen im Wohnungsbestand gegeben ▪ Anstieg von Eigentümerwechseln in den letzten fünf Jahren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen ▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 4 % der Haushalte geben konkret an, dass in ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen vermietet werden; Ballung von Ferienwohnungsinserten in den Blöcken 9 und 10 ▪ bei 6,5 % der Haushalte stehen Wohnungen dauerhaft leer 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Tabelle 12: Steckbrief Verdrängungspotenzial

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Haushaltsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1- und 2-Personen-Haushalte sind die dominierenden Haushaltsgrößen ➤ hohe Passgenauigkeit zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsgröße 82 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ▪ hoher Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund ▪ rund 47 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 % ➤ davon sind besonders betroffen: 1-Personen-Haushalte, darunter besonders Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und älter, Alleinerziehende, Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen ▪ insbesondere Alleinerziehende und Paare mit Kind/ern mit geringem Äquivalenzeinkommen ▪ Veränderungen nach Zuzugsjahr: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückgang unterer Einkommensgruppen, Anstieg oberer Einkommensgruppen ▪ Zahl der Personen mit höheren Bildungsabschlüssen steigt an ▪ Anstieg Paare ohne Kind/er und Rückgang Anteil der alleinlebenden Haushalte ➤ weitere Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erwartet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder Wohnungszusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete, zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums bzw. der Versorgung der Gebietsbevölkerung ▪ 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"> ▪ Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ▪ Rückgang des Arbeitslosenanteils und Beziehenden von Transferleistungen ▪ Anstieg der Altersarmut ▪ 24 % der Haushalte beziehen einen Zuschuss zum Lebensunterhalt ➤ Werte im Bezirks- und Berlin-Vergleich erhöht 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rund 52 % der Haushalte wohnt bereits seit mindestens zehn Jahren im Gebiet ▪ geringe Umzugsneigung ▪ überwiegend enge nachbarschaftliche Bindung ➤ Wirkungsgefüge zwischen Bewohnerschaft und unterstützender Infrastruktur durch zielgruppenspezifische Nutzung 	

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

6.1 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

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

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

- **Veränderte Wohnraumnachfrage:** Aufgrund des gegenwärtigen Mietpreisniveaus und des Miet- und Wohnungsangebotes ist es momentan noch für verschiedene Haushaltsgruppen möglich, in das Quartier zu ziehen, wenngleich sich bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung abzeichnen. Im Vergleich mit dem berlinweiten Angebotsmietniveau nimmt das Gebiet Germaniapromenade eine wichtige Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Mietwohnraum ein. Das Gebiet 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 das Nutzen der bestehenden Mietsteigerungspotenziale, den Anstieg von Modernisierungen und dem großen Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, steht ein großer Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Ein Umzug innerhalb des Quartiers zu ähnlichen Bedingungen ist kaum noch möglich, zudem bietet der angespannte Berliner Wohnungsmarkt kaum Alternativen, so dass die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes nach Art und Maß, die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen dazu beiträgt, preisgünstigen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen entgegenzuwirken.
- **Verlust der Funktion des Mietwohnungsquartiers:** Das Gebiet Germaniapromenade ist durch Mietwohnungen im privatwirtschaftlichen Eigentum geprägt. Das Quartier hat gegenwärtig den Charakter eines Mietwohnungsquartiers. Der Verlust von weiterem Mietwohnraum droht, da sehr hohe Potenziale für Wohnungsumwandlungen bestehen. Die Sozialstruktur zeigt, dass im Quartier ein hoher Anteil an Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen sowie zum Teil sehr hoher Warmmietbelastung lebt. Es wurde nachgewiesen, dass in Eigentum umgewandelte Wohnungen einen höheren Ausstattungsgrad aufweisen, als Mietwohnungen. Weitere Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen zur Aufwertung von Wohnraum und begründen eine konkrete Verdrängungsgefahr für die betroffenen Mieterinnen und Mieter, die kaum in der Lage sind, die Wohnungen selbst zu übernehmen oder auf Mietsteigerungen zu reagieren. Der hohe Anteil an Seniorinnen und Senioren und die leicht steigende Altersarmut sind weitere limitierende Faktoren.

- **Erhaltung des Wohnungsschlüssels mit vielen Kleinraumwohnungen, um nachfragegerechte Belegung zu gewährleisten:** Der Wohnungsschlüssel ist durch einen hohen Anteil an Wohnungen mit 1,0 bis 2,5 Zimmern gekennzeichnet. 1- und 2-Personen-Haushalte stellen den größten Anteil gemäß der Haushaltsgröße. Das Zusammenwirken zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsstruktur muss erhalten bleiben, um eine nachfragegerechte Belegung der Wohnungen gewährleisten zu können und damit auch städtebauliche Folgekosten für die Anpassung der Infrastruktur, z. B. Anstieg der Nachfrage nach Kita- oder Schulplätzen entgegenzuwirken.
- **Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen:** Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet können städtebauliche Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren auftreten, 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. Vor allem müsste Wohnraum für einkommensschwache Haushalte in anderen Quartieren bereitgestellt bzw. neu geschaffen werden.
- **Verlust von sozialen und informellen Netzwerken sowie nachbarschaftlicher Stabilität:** Die Haushalte weisen aufgrund ihrer hohen Gebietsbindung, einem hohen Anteil an Stammbevölkerung, einer positiven Bewertung der Wohnung und enger Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn ein gering ausgeprägtes Umzugsinteresse auf. Die Haushalte pflegen intensive Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn und weisen eine hohe Bereitschaft auf, sich gegenseitig zu helfen. Diese unterstützenden Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung und stellen einen hohen Wert für eine funktionierende Nachbarschaft dar und tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen. Neben dem Mietpreis, der zentralen Lage und der Ausstattung der Wohnungen ist die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten und auch das Lebensgefühl im Gebiet ein häufig genannter Zuzugs- und Bleibegrund. Dadurch wird die enge Bindung an das Quartier deutlich. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen²⁸ – wird mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts entsprochen.

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 erlaubt.

²⁸ § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

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:

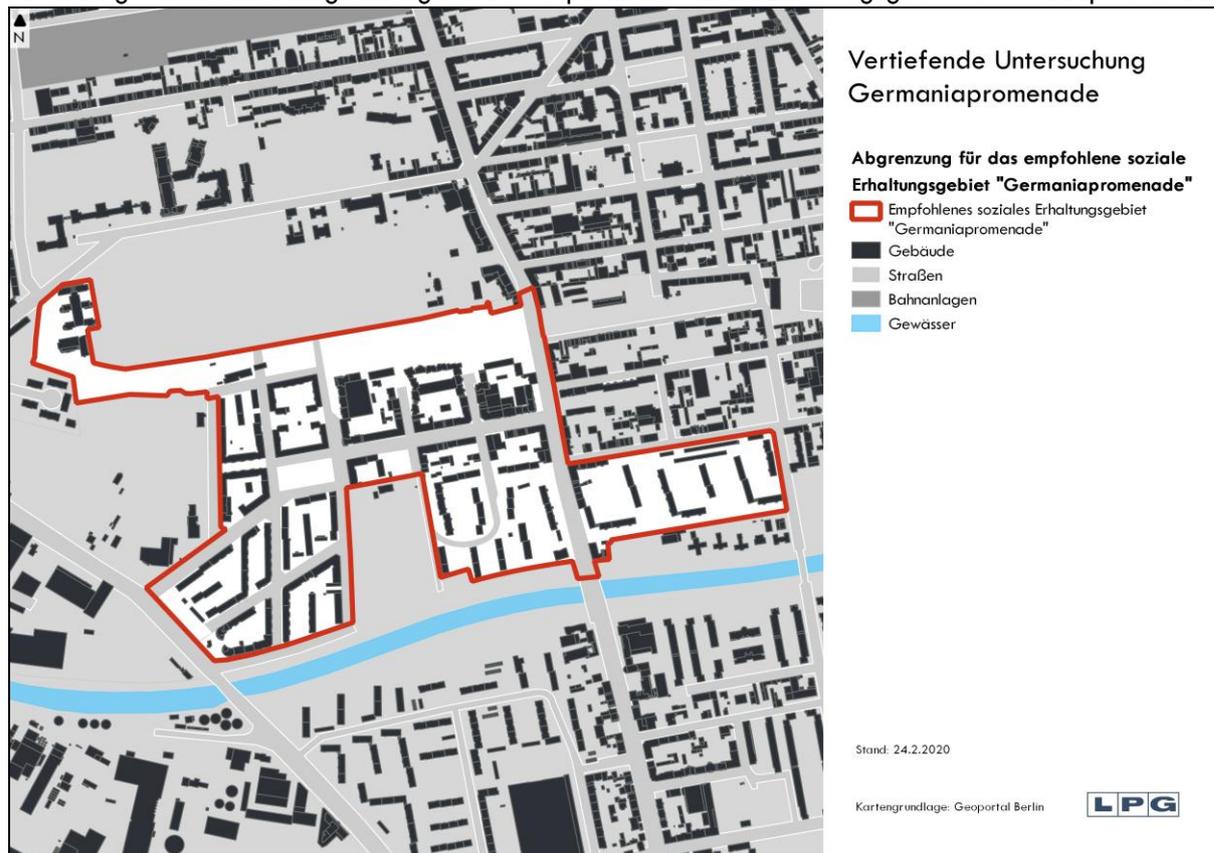
- **Erhaltung des Mietwohnungsangebotes** durch Reglementierung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum. Zusätzlich kann durch eine Versagung von Umwandlungen auch der Ausstattungsstandard der Wohnungen beeinflusst werden. Die Untersuchung belegt, dass der Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen höher ist als der Gebietsdurchschnitt bzw. von Mietwohnungen.
- **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.
- **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.

Die positiven Erfahrungen aus den bestehenden Neuköllner Gebieten des sozialen Erhaltungsrechts zeigen, 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 Germaniapromenade bestätigt.

6.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die vertiefende Untersuchung belegt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet Germaniapromenade vorliegen. Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird daher empfohlen, ein soziales Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das in der Abbildung 61 dargestellte Gebiet festzusetzen. Die vorgeschlagenen Gebietsgrenzen stimmen mit denen des Untersuchungsgebietes überein.

Abbildung 61: Gebietsabgrenzung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Germaniapromenade



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.²⁹ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters³⁰, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

6.4 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Die Untersuchungsergebnisse bestätigen, dass sich die bestehenden Prüfkriterien des Bezirks zur Identifizierung derjenigen Investitionsmaßnahmen eignen, die eine besondere Gefahr für die Erhaltung der

²⁹ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

³⁰ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

Bevölkerungsstruktur im Gebiet darstellen. Angesichts der hohen Dynamik innerhalb des örtlichen Wohnungsmarkts wird empfohlen, die vorhandenen Instrumentarien einschließlich der Regulierung der Umwandlung in Eigentum und der Nutzung des Vorkaufsrechts konsequent anzuwenden.

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

Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck in dem Gebiet ergebende Verdrängungsgefahr ist für große Teile der Bevölkerung des Gebietes Germaniapromenade erheblich und negative städtebauliche Folgen sind zu erwarten. Auf Grundlage der vorstehenden zusammengefassten Untersuchungsergebnisse ist der Einsatz des städtebaulichen Instrumentes einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ein angemessenes, erforderliches und zulässiges Rechtsinstrument, um negative städtebauliche Folgen zu vermeiden.

7. Verzeichnisse

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethodik der vertiefenden Untersuchung	7
Abbildung 2:	Untersuchungsgebiet Germaniapromenade und Planungsräume.....	8
Abbildung 3:	Blockkarte des Untersuchungsgebietes	10
Abbildung 4:	Anteil der Bevölkerung nach Blöcken gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung	11
Abbildung 5:	Altersstruktur gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung.....	12
Abbildung 6:	Nationalität der Personen gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung	12
Abbildung 7:	Gebäudealter gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung.....	13
Abbildung 8:	Untersuchungsgebiet Germaniapromenade gemäß Aufstellungsbeschluss.....	14
Abbildung 9:	Wohnbauprojekt Neumarien	14
Abbildung 10:	Neumarien im August 2019	14
Abbildung 11:	Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen.....	16
Abbildung 12:	Zimmeranzahl.....	17
Abbildung 13:	Wohnungsgröße.....	17
Abbildung 14:	Wohnungsbelegung.....	17
Abbildung 15:	Eigentumsstruktur gemäß Haushaltsbefragung 2019.....	18
Abbildung 16:	Eigentumsstruktur gemäß Liegenschaftskataster.....	19
Abbildung 17:	Wohnungsmängel (Mehrfachnennungen möglich).....	22
Abbildung 18:	Wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden wäre? (Mehrfachnennungen möglich)	22
Abbildung 19:	Fassadenzustand	24
Abbildung 20:	Fassadendämmung	25
Abbildung 21:	Dachgeschossausbau- oder Aufstockungspotenzial.....	26
Abbildung 22:	Entwicklung der Angebotsmietpreise im zeitlichen Verlauf in den Planungsräumen (PLR), im Bezirk Neukölln und in Berlin (Median).....	29
Abbildung 23:	Netto-Kaltmiete in Euro/qm (Wohnungsbestand).....	30
Abbildung 24:	Monatliche Netto-Kaltmiete in Euro/qm nach Vermietenden der Wohnung (Median)	31
Abbildung 25:	Netto-Kaltmiete in Euro/qm nach Zuzugsjahr in die Wohnung (Median).....	31
Abbildung 26:	Netto-Kaltmiete in Euro/qm nach Zuzugsjahr in das Wohngebiet	32
Abbildung 27:	Prozentuale Mieterhöhung insgesamt und nach Begründung der Mieterhöhung.....	32
Abbildung 28:	Jahr der Modernisierung	33
Abbildung 29:	Art der Modernisierung	34
Abbildung 30:	Anzahl der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohneinheiten	35
Abbildung 31:	Wohnungsumwandlungen in den Planungsräumen nach Anzahl der Wohneinheiten...	36
Abbildung 32:	Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen nach Anzahl der Wohneinheiten.....	37
Abbildung 33:	Jahr der Eigentümerwechsel gemäß Haushaltsbefragung	37
Abbildung 34:	Ferienwohnungen und dauerhaft leerstehende Wohnungen.....	38

Abbildung 35:	Wohnungsinserate.....	38
Abbildung 36:	Altersstruktur.....	41
Abbildung 37:	Nationalität der Bevölkerung im Vergleich gemäß Sekundärstatistik	42
Abbildung 38:	Haushaltsgröße.....	42
Abbildung 39:	Wohnform.....	43
Abbildung 40:	Haushaltstyp.....	43
Abbildung 41:	Haushaltstyp nach Zuzugsjahr in die Wohnung	44
Abbildung 42:	Höchster Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr.....	45
Abbildung 43:	Derzeitige Tätigkeit.....	45
Abbildung 44:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Vergleich mit dem Bezirk Neukölln und Berlin.....	47
Abbildung 45:	Verteilung der staatlichen Transferleistungen	48
Abbildung 46:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Zuzugsjahr	50
Abbildung 47:	Warmmietbelastung im Untersuchungsgebiet	50
Abbildung 48:	Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße.....	51
Abbildung 49:	Warmmietbelastung nach Haushaltsform.....	52
Abbildung 50:	Warmmietbelastung nach Haushaltstyp.....	52
Abbildung 51:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen (Median und Spannweite).....	53
Abbildung 52:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich).....	54
Abbildung 53:	Zuzugsjahr Gebiet	55
Abbildung 54:	Zuzugsjahr Wohnung.....	55
Abbildung 55:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	55
Abbildung 56:	Gründe für Umzugsabsichten (Mehrfachnennungen möglich).....	56
Abbildung 57:	Nutzen von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	57
Abbildung 58:	Zielgruppenspezifische Nachfrage nach Angeboten und Einrichtungen	57
Abbildung 59:	Zufriedenheit mit Infrastruktur	58
Abbildung 60:	Bewertung der Entwicklungen im Gebiet	59
Abbildung 61:	Gebietsabgrenzung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Germaniapromenade.....	69

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung	10
Tabelle 2:	Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen.....	15
Tabelle 3:	Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand in den Planungsräumen.....	19
Tabelle 4:	Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet.....	21
Tabelle 5:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse	23
Tabelle 6:	Anteil der Grundbuchumschreibungen am Wohnungsbestand seit 2008 und in den letzten fünf Jahren nach Anzahl der Wohneinheiten.....	35

Tabelle 7:	Anteil der Wohnungsverkäufe am Wohnungsbestand seit 2008 und in den letzten fünf Jahren nach Anzahl der Wohneinheiten.....	36
Tabelle 8:	Indikatoren zum Erwerbsleben auf Ebene der Planungsräume, des Bezirks Neukölln und der Gesamtstadt.....	46
Tabelle 9:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen und Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsstruktur.....	49
Tabelle 10:	Steckbrief Aufwertungspotenzial	63
Tabelle 11:	Steckbrief Aufwertungsdruck.....	64
Tabelle 12:	Steckbrief Verdrängungspotenzial.....	65

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

Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung, 01/2016 bis 12/2019

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

Landesverwaltungsamt Berlin, Amtsblatt Berlin, Nr. 10/07. März 2019, S. 1520 ff

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

8.2 Internetquellen

Amtliche Sozialberichtserstattung, Armutsgefährdungsschwellen,

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

Zugriff am 13.02.2020

BUWOG Neumarien,

<https://www.buwog-neumarien.de/das-gelaende/>

Zugriff am 26.02.2020

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Median und Armutsgefährdungsschwelle,

<https://www.statistikportal.de/de/sbe/ergebnisse/einkommensarmut-und-verteilung/armutsgefahrdung-5>

Zugriff am 26.02.2020

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

SPOTAHOME, Wohnungsangebote,

<https://www.spotahome.com/de/berlin>

Zugriff am 11.02.2020

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: Fragebogen

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 (März 2020) 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

- Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.
 - Straße _____
 - Blocknummer (1-13) _____. Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Karte auf der Rückseite des Anschreibens.
- In welchem Jahr sind Sie in das Untersuchungsgebiet gezogen? _____
- In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____

Nachbarschaft

- 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.	
- 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/einigen Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.

Wohnung

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

<input type="checkbox"/> vor 1919	<input type="checkbox"/> zwischen 1950 und 1990	<input type="checkbox"/> nach 2010
<input type="checkbox"/> zwischen 1919 und 1949	<input type="checkbox"/> zwischen 1990 und 2010	<input type="checkbox"/> weiß nicht

15. 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"/>

16. 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

17. 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

18. 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"/>

19. 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"/>				
b. der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	<input type="checkbox"/>				
c. der Barrierefreiheit im Wohnhaus	<input type="checkbox"/>				
d. der Gestaltung des öffentlichen Raums	<input type="checkbox"/>				
e. der Qualität von Grünanlagen/Parks	<input type="checkbox"/>				
f. der Qualität von Spielplätzen	<input type="checkbox"/>				
g. der Anzahl an Freizeitangeboten	<input type="checkbox"/>				
h. der Anzahl an Angeboten für Kinder und Jugendliche	<input type="checkbox"/>				
i. der Anzahl an Angeboten für Senior/innen	<input type="checkbox"/>				
j. der Versorgung mit sozialen Einrichtungen/Beratungsangeboten	<input type="checkbox"/>				

20. Welche Angebote und Einrichtungen fehlen Ihnen/Ihrem Haushalt im Wohngebiet Germaniapromenade?

21. 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

22. 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
23. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?
 nein ja

Anzahl: _____

24. 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 _____

25. 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

26. 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"/>					
	deutsch mit Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>					
	andere Nationalität	<input type="checkbox"/>					
	↳ und zwar:	_____	_____	_____	_____	_____	_____
d. derzeitiger Beruf/ derzeitige Tätigkeit (ab 15 Jahre)	Schüler/in	<input type="checkbox"/>					
	Auszubildende/r	<input type="checkbox"/>					
	Student/in	<input type="checkbox"/>					
	Arbeiter/in	<input type="checkbox"/>					
	Angestellte/r	<input type="checkbox"/>					
	Beamte/r	<input type="checkbox"/>					
	Selbstständige/r	<input type="checkbox"/>					
	in Beschäftigungsmaßnahme/Umschüler/in arbeitssuchend.	<input type="checkbox"/>					
	Hausmann/-frau	<input type="checkbox"/>					
	Rentner/in, Pensionär/in	<input type="checkbox"/>					
e. höchster Bildungs- abschluss (ab 15 Jahre)	noch in der schulischen Ausbildung.	<input type="checkbox"/>					
	kein Schulabschluss.	<input type="checkbox"/>					
	Hauptschulabschluss oder vergleichbar . . .	<input type="checkbox"/>					
	Realschulabschluss (MSA) oder vergleichbar	<input type="checkbox"/>					
	Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur) Fachhochschul- /Hochschulabschluss (Bachelor/Master/Diplom/Promotion).	<input type="checkbox"/>					

27. 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: _____ €

28. 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.)

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens **20.12.2019** mit dem beigefügten Rückumschlag kostenfrei und anonym an die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin zurück.