



ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN FORTBESTAND DER VERORDNUNG ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG ("MILIEUSCHUTZVERORDNUNG") GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB FÜR DAS SOZIALE ERHALTUNGSGEBIET SCHILLERPROMENADE



Auftraggeber



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83

12040 Berlin

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Anna Borostowski

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen

Stand:

Juli 2022 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	5
1.2	Fragestellungen der Nachuntersuchung.....	6
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	7
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik.....	8
1.3.2	Infrastrukturanalyse.....	10
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
1.3.4	Fortschreibung der Ortsbildanalyse	17
2.	Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets	18
2.1	Gebiets- und Förderkulissen.....	19
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur	21
3.	Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade	26
3.1	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	26
3.2	Erhaltung des Wohnungsschlüssels.....	31
3.3	Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands	33
3.4	Erhaltung von Mietwohnungen.....	40
3.5	Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.....	42
3.6	Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht	42
3.7	Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts	44
4.	Aufwertungspotenzial	46
4.1	Gebäudealter	46
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	47
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	48
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	52
4.5	Ausstattungsmerkmale.....	53
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	60
5.	Aufwertungsdruck	63
5.1	Angebots- und Bestandsmieten	63
5.2	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	67
5.3	Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)	68
5.4	Sozialmietwohnungen (Statistik).....	69
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	70
5.6	Zweckentfremdung	72
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	73

6.	Verdrängungspotenzial.....	75
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	75
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	78
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	81
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	84
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	89
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung.....	90
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur	94
6.8	Pkw-Nutzung.....	96
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft.....	96
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	98
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	101
7.1	Räumliche Abgrenzung	106
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	107
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	109
7.4	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung	110
8.	Verzeichnisse	111
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	111
8.2	Tabellenverzeichnis.....	113
8.3	Quellenverzeichnis	114
8.3.1	Literatur und Statistik	114
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	116
8.3.3	Internet.....	117
Anhang 1:	Fragebogen.....	119

1. Einleitung

Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergeben muss. Im optimalen Fall korrespondieren die Bevölkerungsstruktur, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander, sodass eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung dazu führen kann, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur oder die Versorgung mit angemessenem Wohnraum möglich sind. Für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung¹ ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit dieser Logik ausschließlich städtebauliche Interessen; der Schutz einzelner Mieter*innen ist kein direktes Schutzziel.² Mit der sozialen Erhaltungssatzung kann jedoch „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“³

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind für die Städte nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit sind soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine generellen Mietobergrenzen festgelegt werden und auch bauliche Angleichungen an gebiets-typische, durchschnittliche Ausstattungsstandards sind zu akzeptieren; dennoch kann in sozialen Erhaltungsgebieten durch die Einführung einer Genehmigungspflicht und damit eines Genehmigungsvorbehalts für bauliche Änderungen auf die Quartiersentwicklung Einfluss genommen werden. Vor diesem Hintergrund hat das soziale Erhaltungsrecht auf angespannten Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen.

Schutzwürdig ist nach der Rechtsprechung ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.⁴ Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr muss aus der Analyse von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial hervorgehen, dass sich aus bereits stattfindenden oder absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner*innenstrukturen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB entsprochen, und städtebauliche Folgekosten werden vermieden.

1.1 Anlass

Der Bezirk Neukölln wendet das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung seit dem Jahr 2016 in nunmehr zehn sozialen Erhaltungsgebieten an. Die sozialen Erhaltungsgebiete sind zeitlich nicht befristet, sind jedoch in regelmäßigen Abständen auf die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen

¹ An die Stelle der Satzung nach § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuchs tritt in Berlin eine Rechtsverordnung des jeweils zuständigen Bezirksamts (vgl. § 30 AGBauGB).

² Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

³ BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

⁴ Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012, Rn 41.

zu überprüfen. Diese sogenannte Nachuntersuchung steht turnusmäßig für das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade an, das im Jahr 2016 erstmalig festgesetzt wurde. Damit wird der rechtssichere Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts überprüft.

Mit der vorliegenden Nachuntersuchung wird die Wirkung und der Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade überprüft. Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird festgestellt, ob

- die mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts verbundenen Erhaltungsziele erreicht wurden und welche Wirkung vom städtebaulichen Instrument im sozialen Erhaltungsgebiet erzielt wurde,
- die Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets weiterhin die schützenswerte Wohnbevölkerung und den wesentlichen Anteil der Wohngebäude umfasst sowie
- die Anwendungsvoraussetzungen für den Fortbestand des sozialen Erhaltungsgebiets weiterhin vorliegen, d. h. ein bauliches Aufwertungspotenzial, ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck, ein soziales Verdrängungspotenzial und negative städtebauliche Folgen vorliegen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung resultieren würden.

1.2 Fragestellungen der Nachuntersuchung

Mit der Nachuntersuchung wurde geprüft, ob im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade weiterhin ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung vorhanden sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und von Planwerken sowie der Fortschreibung der Ortsbildanalyse wurde eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und zu den Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vorliegenden Nachuntersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

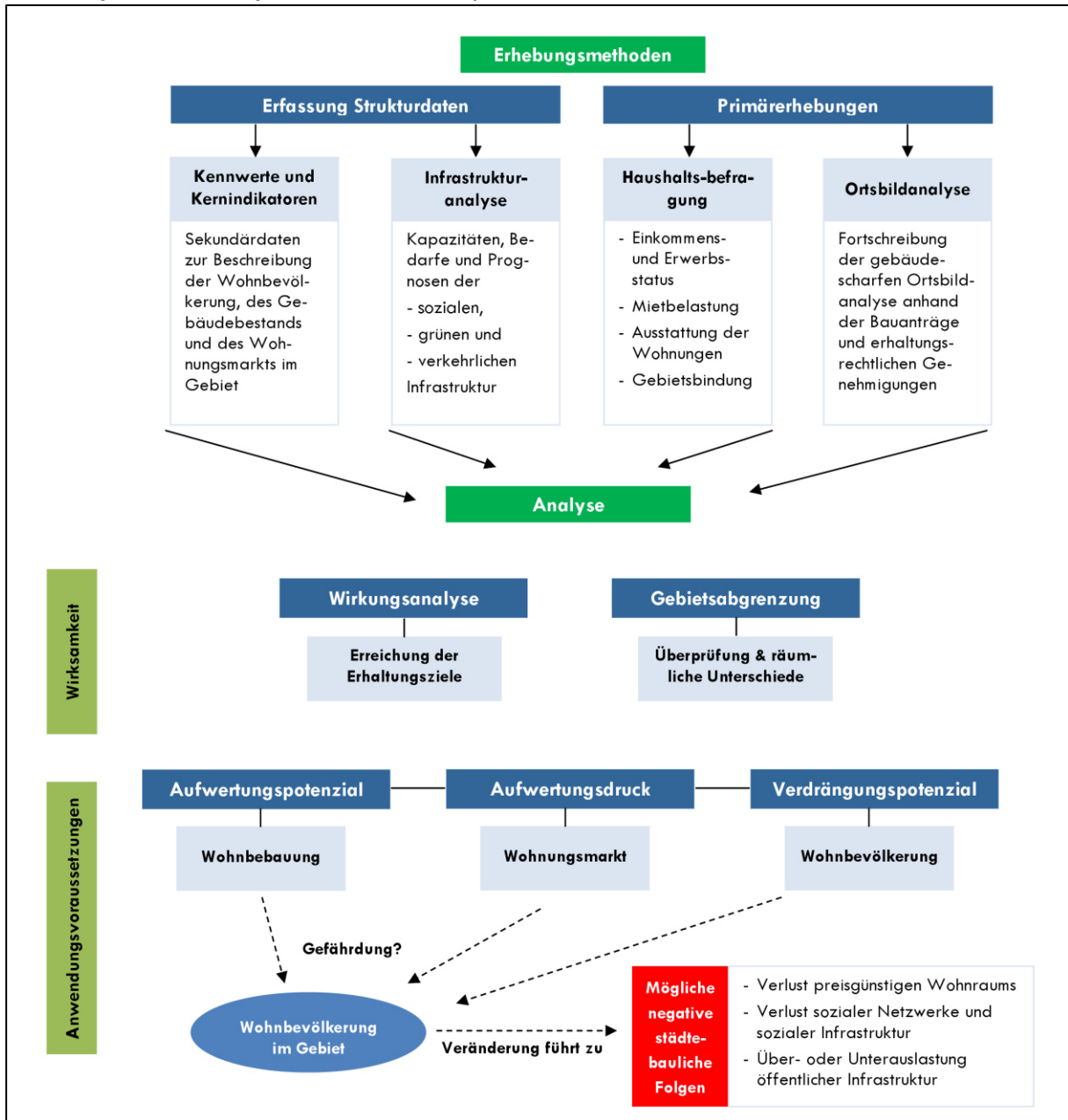
- Wie setzt sich die (zu schützende) Wohnbevölkerung zusammen? Hat sich die Bevölkerungszusammensetzung seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets verändert?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur aus?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen, grünen und verkehrlichen Infrastruktur?
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Wurden die aufgestellten Erhaltungsziele mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht?
- Ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin räumlich nachvollziehbar abgegrenzt, um innerhalb der Geltungsbereiche die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?

1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der Nachuntersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen, entsprechend der Abbildung 1. In zwei Analyseschritten wurde zum einen die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im Gebiet geprüft, indem u. a. ein Vergleich mit der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2015, die Grundlage für die Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung war, angestellt, die Ortsbildanalyse fortgeschrieben und die erhaltungsrechtlichen Genehmigungen analysiert. Zum anderen wurde überprüft, ob das soziale Erhaltungsgebiet sinnvoll räumlich abgegrenzt ist. Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen und des Fortbestands der sozialen Erhaltungsverordnung wurden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt, welche Möglichkeiten im Gebiet vorhanden sind, um den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestands 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**, wie das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. welche Rahmenbedingungen dafür einen Anlass geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die Attraktivität des Wohnstandorts anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulichen Maßnahmen, 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 bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab und leiten sich daraus negative städtebauliche Folgen ab?

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

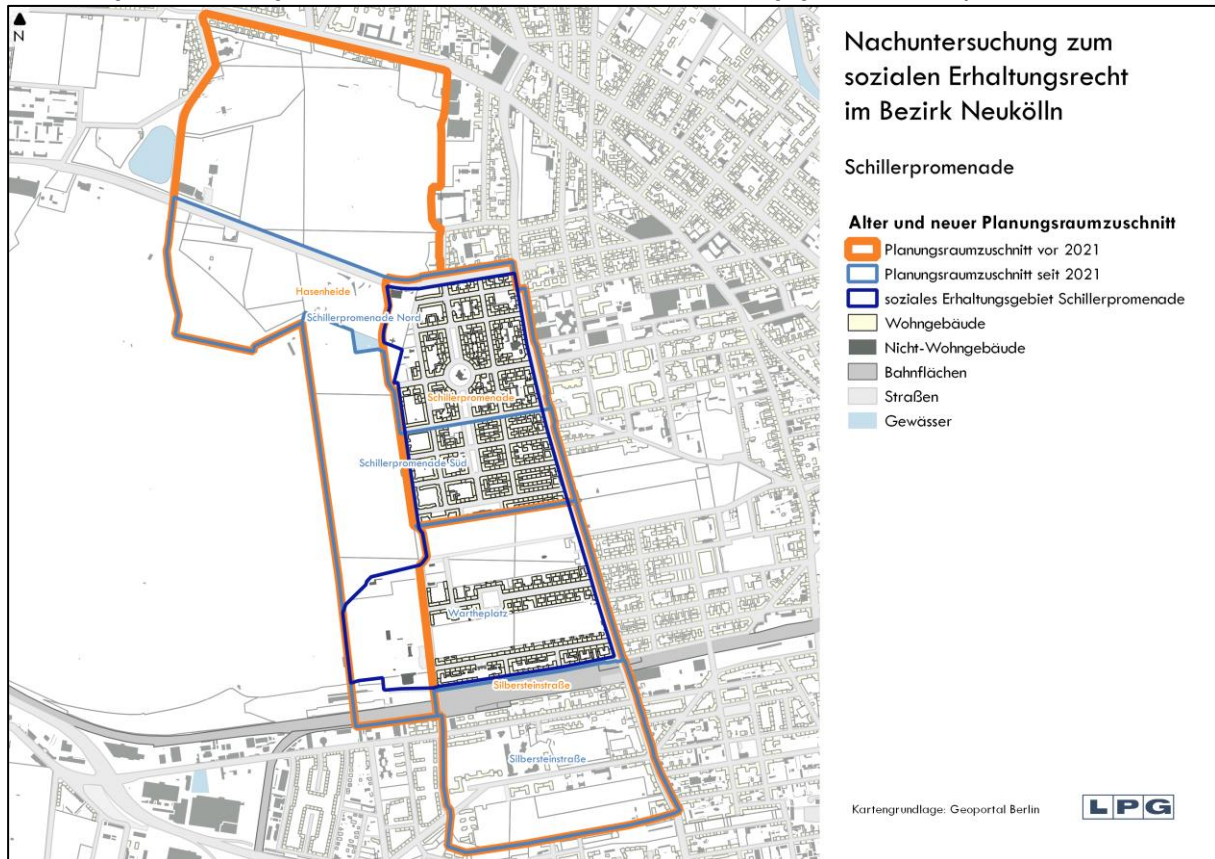
Im Rahmen der Nachuntersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amts für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), des Stadtentwicklungsamts Neukölln wie die erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorgänge und das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf der Ebene des sozialen Erhaltungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet.

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. 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.⁵

Zum 01.01.2021 wurden die räumlichen Zuschnitte der lebensweltlich orientierten Räume in einigen Gebieten verändert. Von dieser Änderung waren auch die Planungsräume Schillerpromenade und Silbersteinstraße betroffen, in dem sich das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade befindet (vgl. Abbildung 2). Der Planungsraum Schillerpromenade wurde in die Planungsräume Schillerpromenade Nord und Schillerpromenade Süd unterteilt. Die Grenze zwischen den beiden Planungsräumen verläuft entlang der Südseite der Kienitzer Straße. Der Planungsraum Silbersteinstraße wurde in die beiden Planungsräume Wartheplatz und Silbersteinstraße unterteilt. Die Grenze zwischen den beiden Planungsräumen verläuft entlang der Südseite der Siegfriedstraße, d. h. der Planungsraum Wartheplatz umfasst damit die gesamte Wohnbebauung nördlich des S-Bahndamms. Durch die Änderung ist das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade nun im Hinblick auf die Wohnbebauung deckungsgleich mit den drei Planungsräumen Schillerpromenade Nord und Süd sowie Wartheplatz. Der Planungsraum Silbersteinstraße (neu) befindet sich hingegen im sozialen Erhaltungsgebiet Silbersteinstraße / Glasower Straße. Dadurch besteht keine Überschneidung des Planungsraums Silbersteinstraße (alt) mit den beiden sozialen Erhaltungsgebieten Schillerpromenade und Silbersteinstraße / Glasower Straße mehr. Die Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Angebotsmieten, Verkäufe von Eigentumswohnungen, Grundbuchumschreibungen und Sozialmietwohnungen sowie Monitoring Soziale Stadtentwicklung – liegen nicht vollständig für die neuen Planungsraumzuschnitte vor. Daher werden die Daten – je nach Verfügbarkeit – für die neuen oder die alten Planungsraumgrenzen ausgewertet und dargestellt. Zur Orientierung dient die Abbildung 2.

⁵ SenSBW, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

Abbildung 2: Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade befindet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurde das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) des Bezirks Neukölln genutzt. Die amtlichen Statistiken wurden durch die schriftliche Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 6).

1.3.3 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im November 2021 an 4.500 von rund 14.600 Haushalten⁶ im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade verschickt. Es wurde somit rechnerisch in etwa jeder dritte Haushalt im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade angeschrieben. Flankierend hat das Bezirksamt Neukölln eine Pressemitteilung veröffentlicht. Die Haushalte wurden

⁶ AfS Berlin-Brandenburg, Einwohner und Privathaushalte in Berlin am 31.12.2020 nach Haushaltsgröße, Haushaltstyp und LOR-Planungsräumen (Schillerpromenade Nord, Schillerpromenade Süd, Wartheplatz).

anhand eines Adressdatenabzugs unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade und der Parameter Alter, Geschlecht, Herkunft und Familienstand zufällig ausgewählt. Ein solches Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt.⁷ Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Neukölln und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit dem Bezirksamt oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt werden konnten. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich.

Die Nachuntersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) statt.⁸ Die Rücksendung der Fragebögen durch die Haushalte erfolgte anonym, d. h. ohne die Angabe des Namens oder der Adresse. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen.

Eine hohe Qualität der Befragungsergebnisse wird durch eine differenzierte Plausibilitätsprüfung sichergestellt, unter anderem durch die ausführliche Prüfung des Datensatzes auf mögliche Unstimmigkeiten sowie den Abgleich der erhobenen Daten der Haushaltsbefragung mit Sekundärstatistiken (vgl. Repräsentativität des Rücklaufs der Haushaltsbefragung). So lassen sich etwaige Fehlerquellen identifizieren. Im Fragebogen selbst erhöhen zusätzliche Erklärungen und eindeutige Antwortmöglichkeiten die Verständlichkeit der Fragen und damit die Qualität der Antworten.

Die Durchführung der Haushaltsbefragung per Fragebogen ist im Hinblick sowohl auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung.

Auswertung und Analyse

Die Antworten aus den postalisch eingereichten Fragebögen 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 Teilnehmende ist damit ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade, also

⁷ OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19, S. 11 f.

⁸ Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt im Rahmen der Befragung auf Grundlage von Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 30 c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB).

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. Die Anteile sind gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel 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. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurden das Teilnahmeverhalten und ggf. leichte Differenzen bei einzelnen der dargestellten Parameter in die Beurteilung einbezogen und es wurde wo immer möglich auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen.

Um die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade zu überprüfen (vgl. Kapitel 3), werden Ergebnisse der im Rahmen der 2015 durchgeführten Voruntersuchung mit den Befragungsergebnissen der Nachuntersuchung aus dem Jahr 2021 gegenübergestellt. Hierbei ist zu beachten, dass es sich jeweils um Stichproben handelt, d. h., dass in beiden Untersuchungen nicht unbedingt dieselben Haushalte befragt wurden. Die sich aus der Gegenüberstellung ableitenden Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind daher als Näherungswerte zu verstehen.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade (vgl. Abbildung 3) erfolgte im November und Dezember 2021. Es wurden 4.500 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden (vgl. Ausführungen oben).

Abbildung 3: Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 22,2 % erreicht (vgl. Tabelle 1), der den prozentualen Rücklauf der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2015, der bei 6.000 versendeten Fragebögen 15,4 % betrug, übersteigt.⁹ Aus gutachterlicher Erfahrung ist die Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,040 erreicht.¹⁰ Die Haushaltsbefragung ist

⁹ LPG mbH, Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ("Milieuschutzverordnung") gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Quartier Schillerpromenade, 2015.

¹⁰ Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

durch den erreichten sehr guten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade

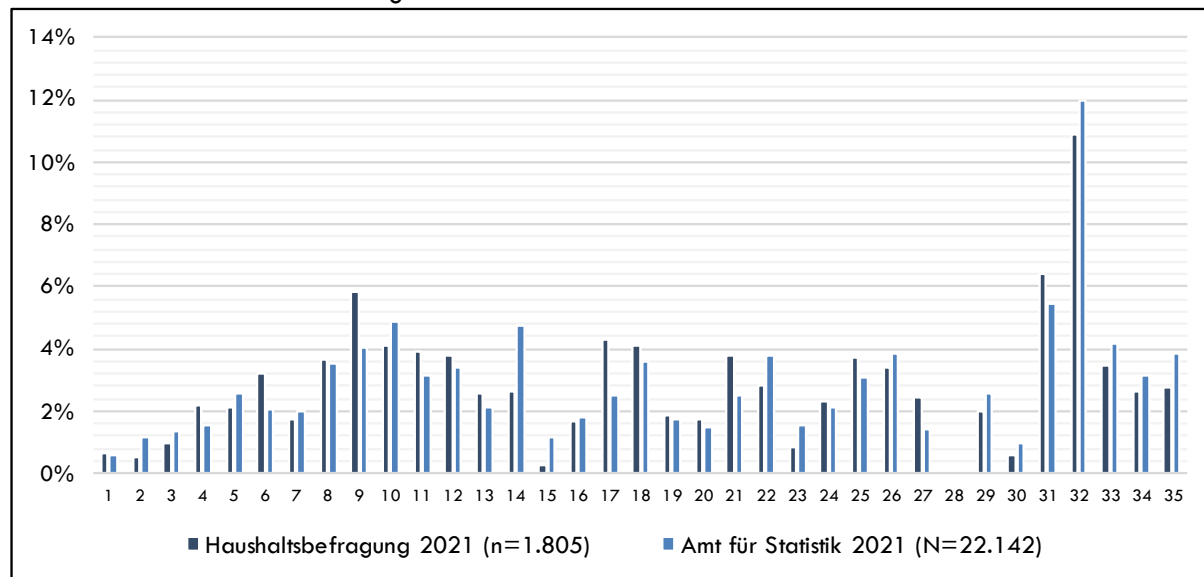
Soziales Erhaltungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Schillerpromenade	4.500	1.001	22,2 %	976*

Quelle: LPG mbH; * 25 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren.

Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und für das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade aggregiert und ausgewertet.

Die Abbildung 4 stellt die Verteilung der Einwohner*innen über die Blöcke des sozialen Erhaltungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik dar. Die Verteilung weist eine hohe Übereinstimmung auf, sodass ein repräsentativer Querschnitt hinsichtlich der räumlichen Verteilung abgebildet werden kann. In Block 28 sind keine Personen gemeldet, sodass auch kein Rücklauf in diesem Block erzielt wurde.

Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik

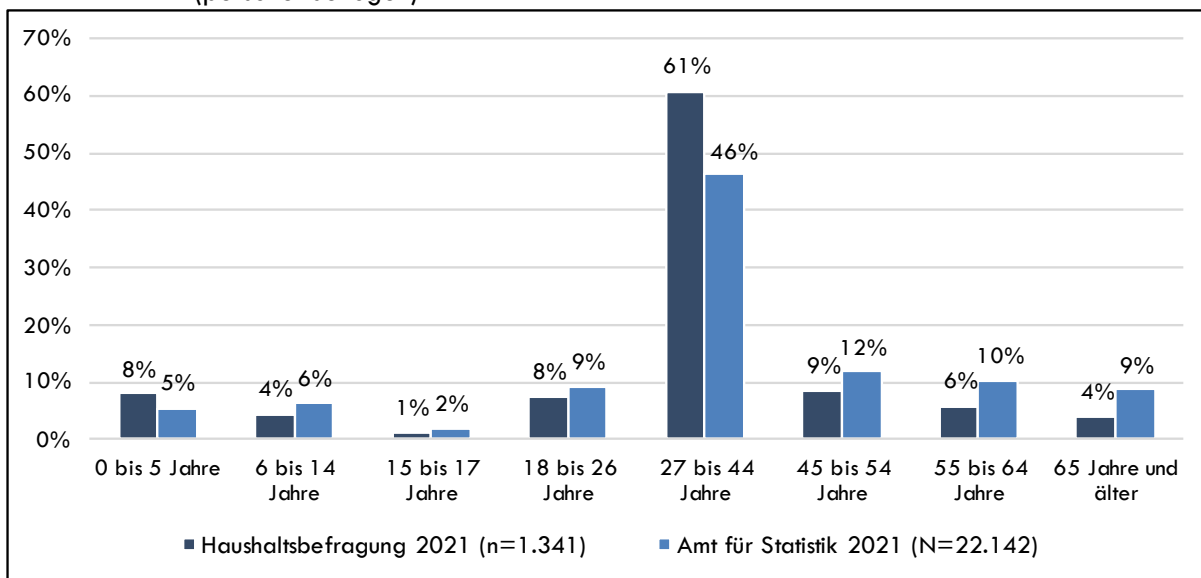


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2021

ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.)

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Alterszusammensetzung weist eine höhere Beteiligung von Personen im Alter 27 bis 44 Jahre auf (vgl. Abbildung 5). Demgegenüber haben sich anteilig weniger Personen im Alter über 44 Jahre an der Befragung beteiligt. Die Auswertung der wesentlichen Indikatoren erfolgt neben der Darstellung für das gesamte soziale Erhaltungsgebiet auch differenziert nach Familienstand und Alter. Dadurch können Aussagen für alle Altersgruppen getroffen werden.

Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2021

In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf. **Personen** mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Deutsche mit Migrationshintergrund sind in der Stichprobe unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 6). In Bezug auf den Anteil der **Haushalte**, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, beträgt der Anteil 32 % und entspricht 297 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.¹¹ 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.¹²

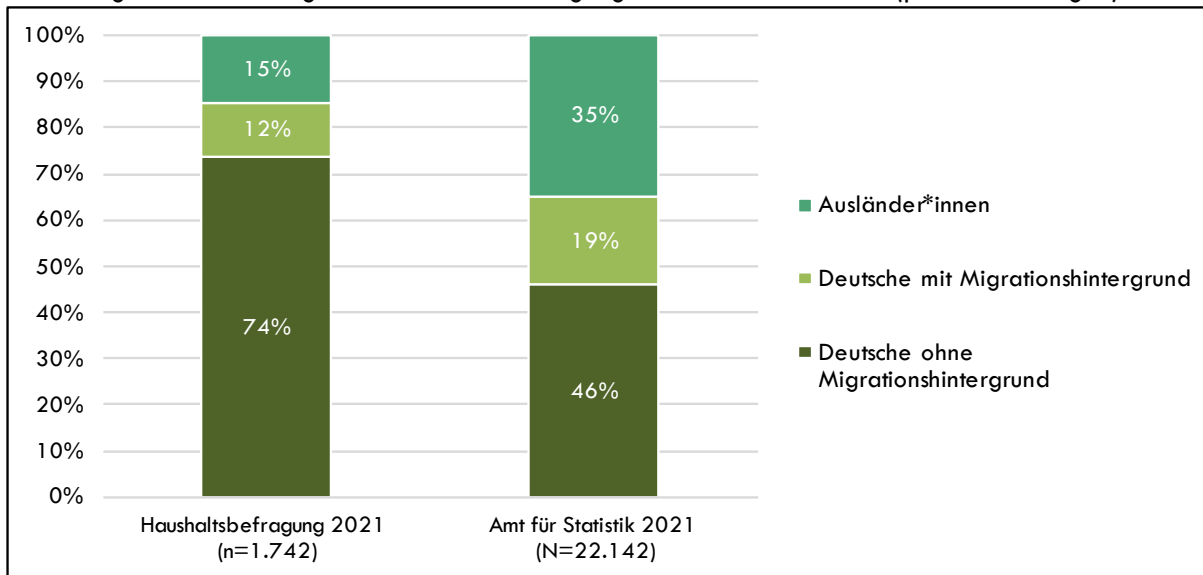
Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte mit Migrationshintergrund hinsichtlich der Anzahl der Personen im Haushalt größer sind und stärker durch Paare mit Kind/ern und Mehr-

¹¹ 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.

¹² 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.

Erwachsenen-Haushalte gekennzeichnet sind. Die Haushalte mit Migrationshintergrund weisen dadurch einen höheren Anteil an überbelegten Wohnungen auf. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 6.5) unterschreitet bei Haushalten mit Migrationshintergrund deutlich das Niveau von Haushalten ohne Migrationshintergrund. Besonders Haushalte mit Kindern weisen ein geringeres Äquivalenzeinkommen auf als dieselben Haushaltstypen ohne Migrationshintergrund. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen zudem eine deutlich höhere Einkommensarmut auf.

Abbildung 6: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2021

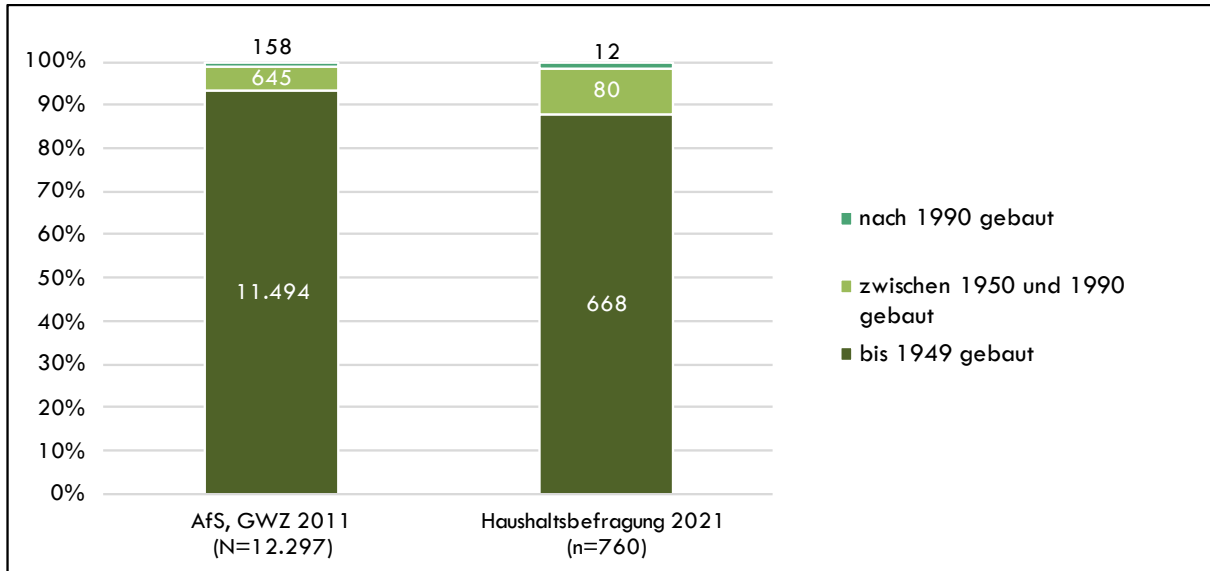
Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalt mit Migrationshintergrund (n=297)	Haushalt ohne Migrationshintergrund (n=625)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,36 Personen	1,68 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Paar mit Kind/ern: 21 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 29 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 26 % Alleinerziehend: 2 %	Paar mit Kind/ern: 12 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 17 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 16 % Alleinerziehend: 4 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 78 % unterbelegt: 5 % überbelegt: 13 % gravierend überbelegt: 4 %	Bedarfsgerecht: 87 % unterbelegt: 9 % überbelegt: 4 % gravierend überbelegt: 0 %
Äquivalenzeinkommen (Median)	1.858 €	2.000 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar mit Kind/ern: 1.542 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.667 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 2.667 € Alleinerziehend: *	Paar mit Kind/ern: 2.333 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.600 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 2.533 € Alleinerziehend: 1.125 €
Einkommensarme Haushalte	43 %	24 %
Nettokaltmiete (Median)	8,81 Euro pro Quadratmeter	7,78 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	30 %	31 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 7 ist das Gebäudealter gemäß der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 mit der Haushaltsbefragung 2021 verglichen. Die Wohnbebauung ist durch Wohnbebauung geprägt, die bis zum Jahr 1949 errichtet wurde. Die im Rahmen der Haushaltsbefragung ermittelte Verteilung entspricht der amtlichen Statistik.

Abbildung 7: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021 und AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 2011

1.3.4 Fortschreibung der Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Rahmen der vertiefenden Untersuchung im Juli 2015 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade durchgeführt. Im Rahmen der Begehung wurden folgende Merkmale für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erkennbar waren, und kartografisch dargestellt:

- Sanierungspotenzial (Instandsetzungsrückstau, Beschädigungen an der Fassade und Bauteilen)
- aktuelle Bautätigkeit
- Wärmedämmung der Fassade

Darüber hinaus wurden die Materialität der Fenster (moderne Kunststoffenster, Kasten-Doppelfenster) und die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung in Kombination ermittelt.

Die Ortsbildanalyse aus dem Jahr 2015 wurde mit einer Analyse der Bauanträge anhand eines Auszugs aus den elektronischen Bauakten des Bezirks Neukölln und den erhaltungsrechtlichen Genehmigungen aus dem Zeitraum 2016 bis 2021 fortgeschrieben (vgl. Kapitel 3.3 und 4.4).

2. Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets

Das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade (vgl. Abbildung 8) ist ein innerstädtisches Wohnquartier im Nordwesten des Bezirks Neukölln. Im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen 22.142 Personen in rund 14.600 Haushalten.¹³ Das soziale Erhaltungsgebiet wird im Norden durch die Flughafenstraße, im Osten durch die Hermannstraße, im Süden durch die Siegfriedstraße und im Westen durch die Oderstraße begrenzt. Damit entsprach das soziale Erhaltungsgebiet dem Quartiersmanagementgebiet Schillerpromenade, das von 1999 bis 2020 festgesetzt war. Der nördliche Teil des sozialen Erhaltungsgebiets – zwischen Oderstraße, Flughafenstraße, Hermannstraße und dem St. Thomas Friedhof – ist seit dem 21.06.1996 als städtebauliches Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt.¹⁴

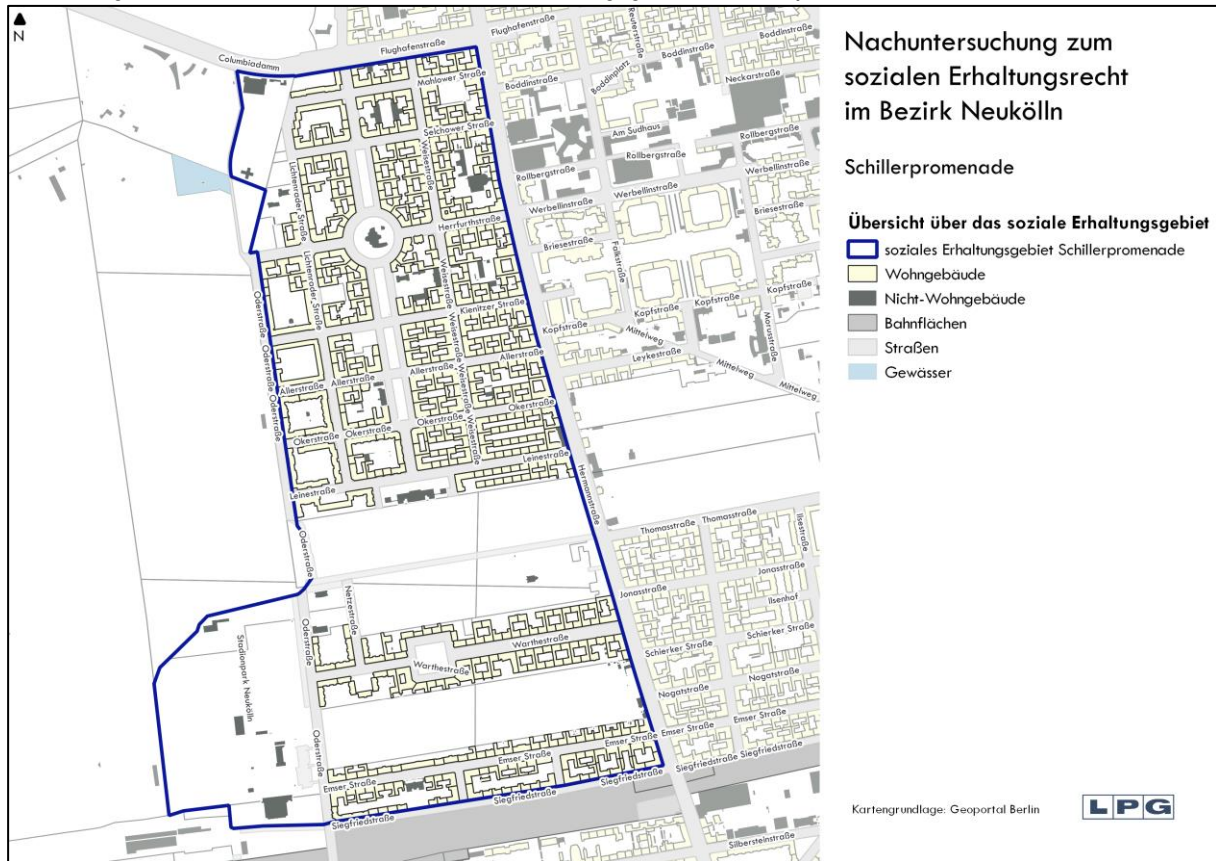
In den letzten Jahren hat sich das soziale Erhaltungsgebiet zu einer beliebten Wohngegend entwickelt, insbesondere seit der Stilllegung des Flughafens Tempelhof sowie der Öffnung des ehemaligen Flugfeldes zur öffentlichen Nutzung als Freifläche und Park. Das soziale Erhaltungsgebiet ist in zwei Stadtquartiere gegliedert, die durch die Friedhofsflächen St. Thomas und Neue Gemeinde Jerusalem sowie St. Jacobi getrennt werden: Zum einen das städtebauliche Ensemble mit dem Grünzug der Schillerpromenade im Norden sowie das südliche Quartier um den Wartheplatz. Das Gebiet ist durch eine dichte gründerzeitliche Wohnbebauung in Blockrandstruktur geprägt. Im Westen in Richtung des Tempelhofer Felds ist zudem Blockrandbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren vorhanden.

Das Quartier weist eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie eine kleinteilige gewerbliche Nutzungsstruktur auf. Die meisten Gewerbeeinrichtungen sind entlang der Hermannstraße zu finden. Entlang der Neuköllner Hauptzugangswege zum Tempelhofer Feld haben sich viele neue Gastronomieangebote angesiedelt, insbesondere in der Herrfurthstraße und den benachbarten Seitenstraßen. Zentrale Plätze im Gebiet sind der Wartheplatz im südlichen und der Herrfurthplatz mit der Genezarethkirche im nördlichen Teilgebiet. Das Gebiet ist durch drei U-Bahnstationen entlang der Hermannstraße, die S-Bahn-Station Hermannstraße und verschiedene Buslinien gut an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden.

¹³ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Neukölln am 31.12.2021.

¹⁴ Landesverwaltungsamt Berlin, Amtsblatt für Berlin, Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Schillerpromenade“ im Bezirk Neukölln von Berlin, 2130-3-39, 21.06.1996. Landesverwaltungsamt Berlin, Amtsblatt für Berlin, Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Schillerpromenade“ im Bezirk Neukölln von Berlin, 2130-3-39-a, 28.09.2001.

Abbildung 8: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Der Bereich nördlich des Anita-Berber-Parks ist seit dem 21.06.1996 als städtebauliches Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt (vgl. Abbildung 9).¹⁵ Im Geltungsbereich des städtebaulichen Erhaltungsgebietes bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Eine Versagung der Genehmigung ist möglich, wenn:

- mit dem Abbruch, der Änderung oder der Nutzungsänderung der baulichen Anlage das Ortsbild oder die Stadtgestalt gestört wird oder
- durch die Errichtung einer baulichen Anlage, die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

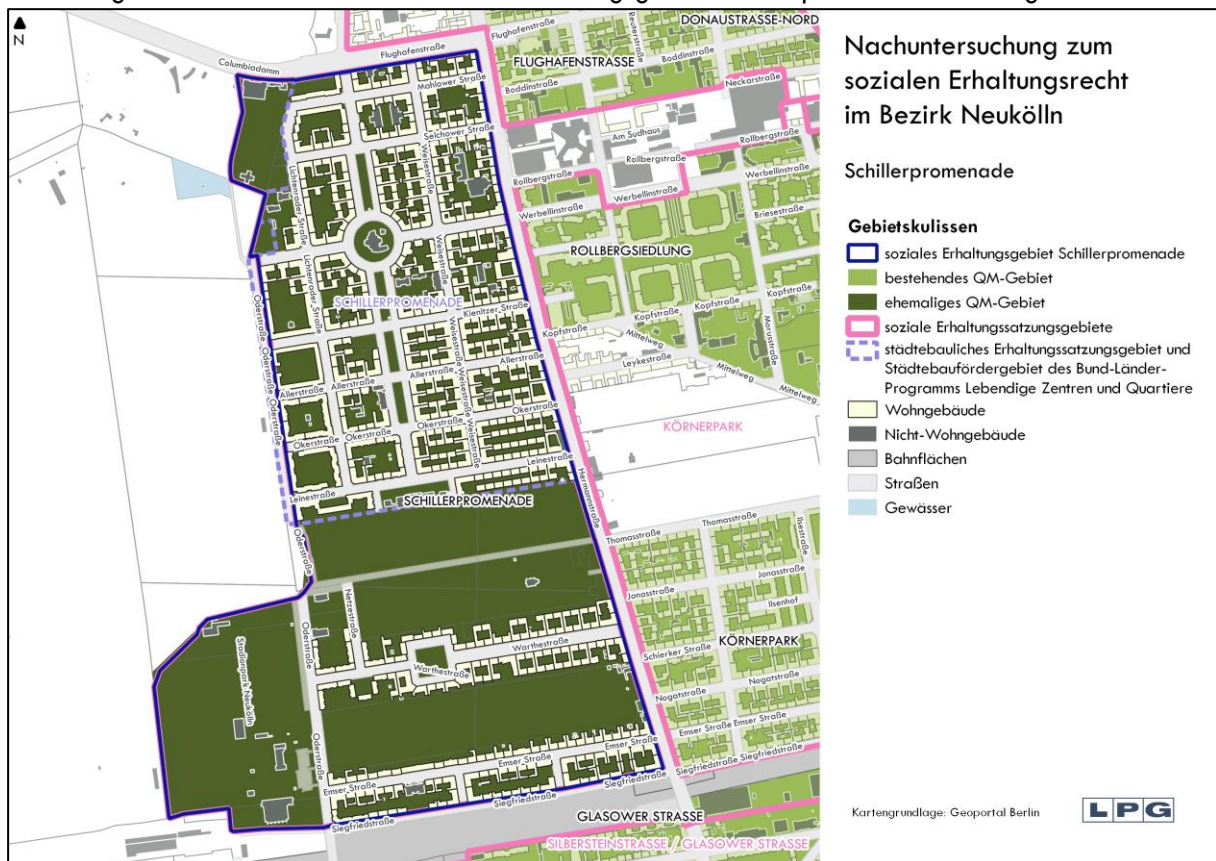
Zur Beurteilung baulicher Vorhaben im Sinne des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB wurde im März 2015 der „Leitfaden für den Umgang mit historischer Bausubstanz im Erhaltungsgebiet Schillerpromenade“ vom Bezirksamt Neukölln veröffentlicht. Ziele der Erhaltungsverordnung sind die Erhaltung der Gebäudeansichten, des einheitlichen Erscheinungsbilds und der besonderen städtebaulichen Merkmale sowie die Bewahrung der historischen Bausubstanz und die Reparatur früherer Sanierungsschäden. Dabei

¹⁵ Landesverwaltungsamt Berlin, Amtsblatt für Berlin, Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Schillerpromenade“ im Bezirk Neukölln von Berlin, 2130-3-39, 21.06.1996.

muss beachtet werden, dass sich die Vorgaben „vorrangig auf die vom Straßenraum sichtbare Fassaden- und Dachflächen“ beschränken.¹⁶ In der vertiefenden Untersuchung zur Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade wurden die Regelungsbereiche der beiden Erhaltungsverordnungen gegenübergestellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Regelungsbereiche nicht widersprechen, sondern ergänzen.¹⁷

Deckungsgleich mit dem städtebaulichen Erhaltungsgebiet ist die Förderkulisse des „Lebendigen Quartiers Schillerpromenade“, das im September 2019 festgesetzt wurde und im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Lebendige Zentren und Quartiere“ gefördert wird. „Das Ziel der Förderung ist es, den öffentlichen Raum im Quartier Schillerpromenade um- und nezugestalten, um ihn an die heutigen Anforderungen z.B. an den Klimaschutz und der Barrierefreiheit anzupassen. Die sozialen und baulichen Strukturen im Quartier sollen erhalten bleiben und die Angebote für die Menschen aus dem Quartier weiterentwickelt werden.“ Neben der Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) gehören zu den bisherigen Projekten die Erstellung eines Baumkonzepts, einer schalltechnischen Untersuchung zur Außengastronomie, eines Konzepts zur Umgestaltung der Oderstraße und die Ermöglichung der barrierefreien Anbindung der Leinestraße zum Anita-Berber-Park mit einer Rampe.¹⁸

Abbildung 9: Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

¹⁶ Bezirksamt Neukölln, Leitfaden für den Umgang mit historischer Bausubstanz im Erhaltungsgebiet Schillerpromenade, Berlin, 2015, S. 30.

¹⁷ LPG mbH, Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ("Milieuschutzverordnung") gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Quartier Schillerpromenade, 2015, S. 86.

¹⁸ Lebendiges Quartier Schillerpromenade, Die Ziele des lebendigen Quartiers, Internetquelle.

Von 1999 bis 2020 war das Quartiersmanagementgebiet (QM) Schillerpromenade festgesetzt, welches der Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade entsprach. Nach 21 Jahren endete diese besondere städtebauliche Förderung im Gebiet. Das Ziel des QM-Verfahrens war es, Stadtteile zu stabilisieren, denen droht, von der gesamtstädtischen Entwicklung abgehängt zu werden. „Quartiersmanagement soll negative Folgen von gesellschaftlicher Benachteiligung abmildern oder kompensieren. Damit Quartiere mit besonderen sozialen Integrationsaufgaben ihr Potenzial entwickeln können, aktiviert Quartiersmanagement die Bewohnerschaft und beteiligt sie an der Weiterentwicklung ihres Kiezes.“¹⁹ Im Rahmen des QM-Verfahrens wurden gemeinsam mit der Bewohner*innenschaft und lokalen Akteur*innen Projekte initiiert, die an den Bedarfen der Wohnbevölkerung ausgerichtet waren.

Insgesamt wurden im Rahmen des QM-Verfahrens 19,17 Mio. Euro aus dem Projekt Soziale Stadt in verschiedene Projekte wie die Aufwertung von Grünflächen, Spiel- und Freiflächen von Kitas oder die Umgestaltung des Schulhofs der Karlsgarten Grundschule investiert. Hervorzuheben ist der Aufbau und die Stärkung von Einrichtungen als Ankerpunkte für die Wohnbevölkerung, ehrenamtliches Engagement, Netzwerkarbeit sowie das Angebot offener, zielgruppen- und generationsübergreifender Angebote wie das Nachbarschaftshaus „Vielfalt“, der Nachbarschaftstreff Schillerkiez mit verschiedenen Beratungsangeboten oder das Nachbarschaftszentrum Kiezkapelle auf dem Neuen St. Jacobi-Friedhof, der als nachbarschaftlicher Ort vielfältige Nutzungen für Veranstaltungen, Workshops und Austausch ermöglicht. Die Fortführung von Netzwerken und Gremien wie der Kiez AG, dem Bildungsverbund oder des Quartiersrats im Schillament, dem Forum für nachbarschaftliches Engagement, bietet den Bewohner*innen und Akteur*innen weiterhin die Möglichkeit, die Kiezentwicklung zu begleiten und Interessen aus dem Kiez gegenüber der Politik und Verwaltung zu vertreten. Darüber hinaus wurde das Nachbarschaftscafé mit Lehrküche „Warthe-Mal“ gesichert. Im Rahmen des QM-Verfahrens wurde zudem die Schillerwerkstatt zur Förderung von Mediankompetenz und des gesellschaftlichen Zusammenhalts aufgebaut und auch aus dem Programm der Sozialen Stadt gefördert.²⁰

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 10 ist der Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade dargestellt. Wie bereits im vorherigen Kapitel 2.2 beschrieben, ist das soziale Erhaltungsgebiet durch ein dichtes Netz verschiedener Einrichtungen gekennzeichnet. Zu nennen sind u. a. folgende Einrichtungen und Angebote

- **Nachbarschaftshaus „Vielfalt“:** offenes Haus für die Bewohner*innen des Sozialraums Schillerkiez/Nordwest-Neukölln, Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen und des friedlichen Zusammenlebens der Menschen im Kiez, Bewohner*innen werden aktiv in die Planung und Umsetzung der Angebote aus den Bereichen Bildung und Beratung einbezogen. Ein Schwerpunkt des Nachbarschaftshauses sind Angebote für Mädchen und Frauen, insbesondere mit Fluchterfahrung, die im Projekt KONAK - Mädchen- und Frauentreff umgesetzt werden. Zu den Grundangeboten gehören ein täglich geöffnetes Kiezcafé, ein Sprachcafé, eine offene Nähwerkstatt, ein Kiezfrühstück sowie das Projekt "Deutsch lernen durch Kochen".

¹⁹ Quartiersmanagement Berlin, Berliner Quartiersmanagement, Internetquelle.

²⁰ Quartiersmanagement Berlin, Schillerpromenade, Internetquelle. Quartiersmanagement Berlin, Schillerpromenade Datenblatt, Internetquelle.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

- **Nachbarschaftstreff Schillerkiez:** Ort für Austausch und Engagement, Treffpunkt für Initiativen und Vereine, Angebote für Menschen, die Unterstützung in alltäglichen Lebenslagen benötigen wie Sozial-, Mieter-, Renten- und Handyberatung.²¹
- **Nachbarschaftszentrum Kiezkapelle:** „Nachbarschaftlicher Ort für vielfältige Nutzungen: sie gibt Raum für Workshops und Diskussionen, beherbergt Ausstellungen und andere Veranstaltungen und ist Anlaufstelle für Informationen und Austausch zu den Entwicklungen auf den Friedhöfen an der Hermannstraße.“ Treffpunkt u. a. vom Schillament, der Raumkoordination Schillerraum und des Campus Climate Cafés.
- **Schilleria Mädchentreff:** Die Schilleria bietet Empowerment- und Freizeiträume für Mädchen und junge Frauen ab sieben Jahre. Niedrigschwelliges Freizeit- und Bildungsangebot wie thematische Workshops, außerdem geschützter Rückzugsort.²²
- **Interkulturelles Kinder-, Jugend- und Familienzentrum „Kinderwelt am Feld“:** Freizeit- und Bildungsangebote für Kinder und Jugendliche im Alter von 0 bis 15 Jahren und für ihre Eltern. Dazu gehören z. B. eine Sozialberatung, ein Eltern-Kind-Café, Hausaufgabenhilfe, Baudschungel, Fußball- und PC-AG. Darüber hinaus wird das Außengelände regelmäßig für Familien geöffnet.²³

Gemäß dem SIKo 2021/2022 ist in der Bezirksregion Schillerpromenade ein Rückgang von 7,5 % bei der Altersgruppe der unter 7-Jährigen festzustellen. Stark zurückgegangen ist auch die Anzahl der 6- bis 26-Jährigen.²⁴ Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für die Bezirksregion Schillerpromenade bis zum Jahr 2025 ein Wachstum und bis 2030 ein Rückgang der Altersgruppe der unter 7-Jährigen prognostiziert. Für die 6- bis 26-Jährigen wird bis 2025 ein Wachstum und bis 2030 eine Stabilisierung prognostiziert.²⁵

²¹ Nachbarschaftsheim Neukölln e. V., Nachbarschaftstreff Schillerkiez, Internetquelle.

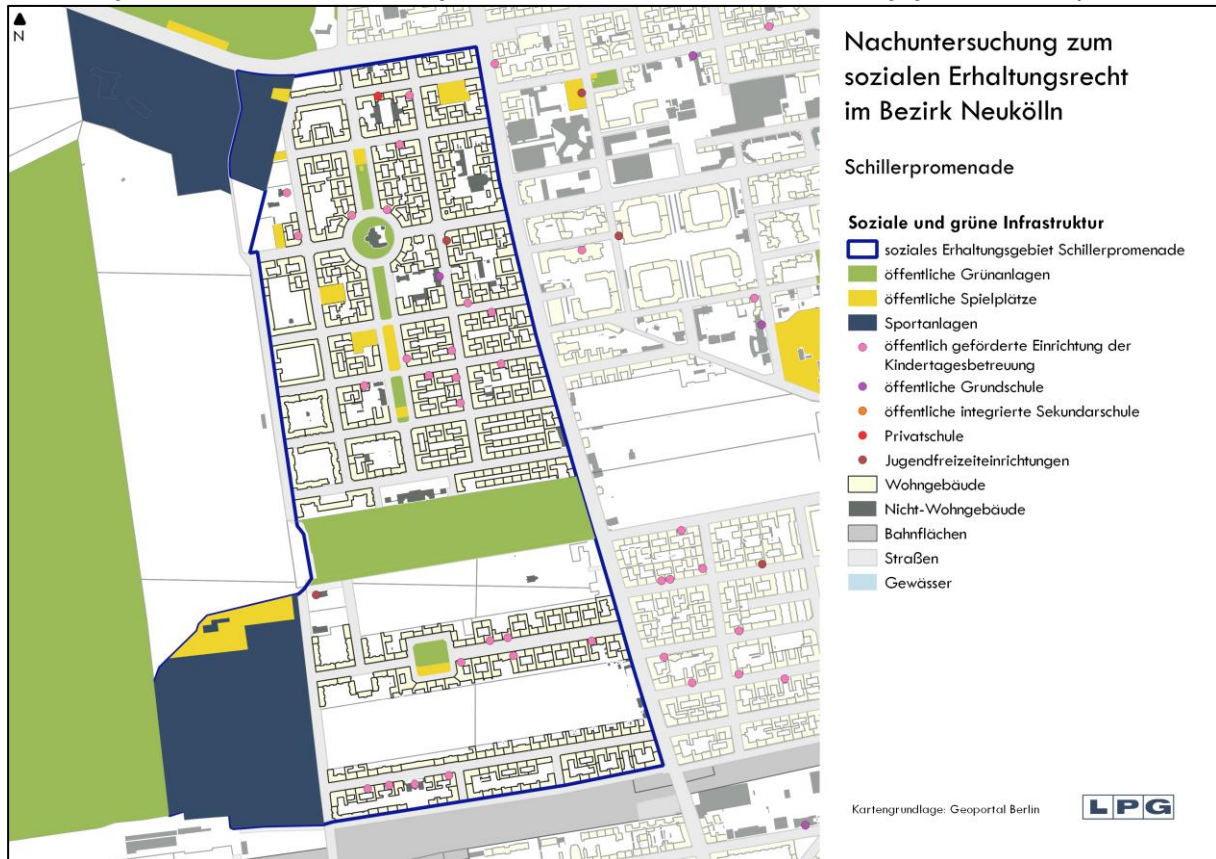
²² Schilleria, Philosophie & Vision, Internetquelle.

²³ Kinderwelt am Feld, Kinder/Jugendbereich, Internetquelle; Kinderwelt am Feld, Familienbereich, Internetquelle.

²⁴ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 17 f.

²⁵ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 22 f.

Abbildung 10: Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** wird in der Bezirksregion Schillerpromenade eine angespannte Versorgungslage festgestellt. Gemäß dem Kita-Förderatlas 2022 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion Schillerpromenade in die Kategorie 4 eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit noch Platzreserven bestehen bzw. diese durch den Ausbau des Angebots weiterhin bestehen. Zudem wird ein sinkender Platzbedarf prognostiziert.²⁶ Die **Versorgungsquote** – Anzahl der Plätze / Anzahl der Kinder unter 7 Jahren – in der Bezirksregion Schillerpromenade betrug im Jahr 2019 69,8 % und entspricht 33 fehlenden Plätzen in Einrichtungen der Kindertagesbetreuung. Damit wird die zweithöchste Versorgungsquote und das geringste absolute Platzdefizit im Bezirk erreicht. Bis zum Jahr 2025 sinkt die Versorgungsquote im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, aber ohne Berücksichtigung geplanter Maßnahmen, auf 64,4 %. Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen bleibt die Versorgungsquote bis 2025 hingegen mit 69,9 % auf dem ähnlichen Niveau wie 2019.²⁷ Die **Betreuungsquote** – Betreute Kinder unter 7 Jahren / Kinder unter 7 Jahren gesamt – betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Schillerpromenade 61,1 % und übertraf den bezirklichen Orientierungswert von 60 %. Bis zum Jahr 2025 soll die Betreuungsquote in der Bezirksregion Schillerpromenade auf 64,7 % gesteigert werden. Für das Jahr 2025 wird nur noch ein Fehlbedarf von 3 Plätzen prognostiziert.²⁸ Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen, kann der Fehlbedarf abgebaut und ein rechnerischer Überschuss von 120 Plätzen erzielt werden.²⁹ Wie bereits in der Vertiefenden Untersuchung 2015 beschrieben,

²⁶ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2022, S. 5.

²⁷ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 142.

²⁸ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 40 f.

²⁹ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 143.

übernimmt die Bezirksregion Schillerpromenade auch für benachbarte unterversorgte Bezirksregionen eine wichtige Versorgungsfunktion ein.³⁰

Hinsichtlich der schulischen **Bildungssituation** liegen keine kleinräumigen Daten für die Bezirksregion Schillerpromenade vor.³¹

Die Bedarfsdeckung im Bereich der **öffentlichen und öffentlich geförderten standortgebundenen, offenen Jugendarbeit** betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Schillerpromenade 87 %. Dies entspricht einem rechnerischen Defizit von 56 Plätzen. Im Vergleich aller zehn Bezirksregionen wird die vierthöchste Bedarfsdeckung im Bezirk Neukölln erreicht. Die Spanne beträgt von einer hohen Bedarfsdeckung mit 127 % in der Gropiusstadt bis zu keiner Bedarfsdeckung in Buckow Nord mit 0 %.

Die Prognose wurde nur auf Ebene der Prognoseräume erstellt: So wird die Bedarfsdeckung im Prognoseräum Neukölln von 80,3 % im Jahr 2019 auf 75 % im Jahr 2030 sinken.³² Der Bezirk Neukölln ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern im Alter von 6 bis unter 18 Jahren gekennzeichnet, die sich im SGB II-Bezug befinden: Davon sind 42,5 % der Kinder und Jugendlichen dieser Altersgruppe betroffen. In Berlin beträgt der Mittelwert 25,5 %. Aufgrund dessen erhält der Bezirk einen sog. Armutsaufschlag, d. h. der Bezirk „erhält somit bei der Berechnung der Soll-Platzzahlen einen Aufschlag von 10% [...] zusätzlichen Plätzen.“³³ Unter Berücksichtigung des Armutsaufschlags erhöht sich das Defizit erheblich: im Prognoseräum Neukölln von 494 auf 758 fehlende Plätze im Jahr 2019 und in den folgenden Jahren weiter steigend.³⁴ Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen kann hingegen eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation mit einem Anstieg von 400 Plätzen im Prognoseräum Neukölln erreicht werden. Bis 2030 wird eine Bedarfsdeckung von 95 % erzielt. Unter Berücksichtigung des Armutsaufschlags beträgt die Bedarfsdeckung im Jahr 2030 noch 86 %.³⁵

Die Versorgung mit **gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen** liegt im Prognoseräum Neukölln jeweils unter den Richtwerten: Bei den gedeckten Kernsportanlagen wird eine Versorgung von 0,09 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in erreicht und bei ungedeckten Kernsportanlagen eine Versorgung von 0,66 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in erzielt. Der Richtwert beträgt 0,20 bzw. 1,47 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in. Die Versorgungsraten bleiben gemäß dem SIKo 2021/2022 bis 2030 stabil.³⁶ Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen kann das prognostizierte Defizit verringert werden, bleibt mit einem Versorgungsgrad von dann 0,10 bzw. 0,71 Quadratmetern Nettosportfläche pro Einwohner*in jedoch jeweils unter den fachlichen Orientierungswerten zurück.³⁷

³⁰ LPG mbH, Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ("Milieuschutzverordnung") gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Quartier Schillerpromenade, 2015, S. 73 f.

³¹ Aus dem SIKo 2021/2022: "Aufgrund der Darstellung der Kapazitäten der Grundschulen auf Ebene des Bezirks können regionale Differenzen nicht dargestellt werden. Dies ist, im Unterschied zu den weiterführenden Schulen, aber wichtig, da jeder Grundschule ein fester Einschulungsbereich zugewiesen ist, der maßgeblich bestimmt, welche Schule die schulpflichtige Bevölkerung aufzunehmen hat. Daher ist die SIKo-Darstellung der Grundschulplatzversorgung nicht aussagefähig, da sie nicht darstellt, welche Grundschulen freie Kapazitäten und welche Grundschulen Platzdefizite aufweisen. Es bedarf zur Abschätzung der tatsächlichen Versorgungssituation der Ergänzung durch einen fachlichen Entwicklungsplan auf Bezirksebene." (vgl. Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 44).

³² Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 56 f.

³³ Vgl. Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 59.

³⁴ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 59 f.

³⁵ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 156 ff.

³⁶ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 50 und 53.

³⁷ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 153 und 155.

Der Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung mit **öffentlichen Spielplätzen** betrug im Jahr 2019 in den Planungsräumen Schillerpromenade und Silbersteinstraße 0,4 bzw. 0,2 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner*innen. Der Richtwert beträgt 1,0 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner*innen und wird somit unterschritten. Bezogen auf die Bezirksregion Schillerpromenade wird ein höherer Versorgungsgrad von 0,7 Quadratmetern Nettospielfläche pro Einwohner*innen erreicht, da der Planungsraum Hasenheide einen Versorgungsgrad von 11,6 aufweist. Bis zum Jahr 2030 bleibt das Niveau – auch unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen – unterhalb des Richtwerts.³⁸

Im dicht bebauten und verdichteten Norden Neuköllns ist neben der geringen Ausstattung mit öffentlichen Spielplätzen auch eine defizitäre Versorgung mit **öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen** festzustellen. Das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade ist diesbezüglich in Nord-Süd-Richtung zu differenzieren. Im nördlichen Planungsraum Schillerpromenade betrug der Anteil nicht versorgter Einwohner*innen 2019 21 %, wohingegen im südlichen Planungsraum Silbersteinstraße 53 % der Einwohner*innen unterversorgt waren. Bis 2030 soll die Versorgung auf ähnlichem Niveau bleiben.³⁹ Eine wichtige Versorgungsfunktion für das soziale Erhaltungsgebiet übernimmt das westlich angrenzende Tempelhofer Feld.

Zusammengefasst bestehen in Nord-Neukölln insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen sowie gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen hohe Defizite in der Versorgung der Wohnbevölkerung. „Dieser Raum ist zeitgleich besser mit Angeboten/Einrichtungen für die Kindertagesbetreuung und Jugendarbeit als die südlichen PGR rein rechnerisch ausgestattet, allerdings aufgrund der Vielzahl von Einrichtungen in Mietobjekten als nicht dauerhaft gesichert einzuschätzen.“⁴⁰

Gemäß des Flächenscreenings wurden in der Bezirksregion Schillerpromenade insgesamt acht Standorte identifiziert, die für Maßnahmen im Bestand oder im Neubau bzw. der Neuanlage sozialer Infrastruktur in Frage kommen.⁴¹ Davon drei Planungsflächen – Flächen mit bisheriger Infrastrukturnutzung, Maßnahmen zur Flächensicherung oder zur baulichen Erweiterung bereits konkretisiert – und fünf Planungsoptionen – noch kein hinreichender Konkretisierungsgrad der Maßnahme(n), keine gesicherte Planung.⁴² Zu den Planungsflächen gehören der Neubau einer Gemeinschaftsschule in der Oderstraße 5 auf einer derzeit als Friedhof und als Wagendorf genutzten Fläche sowie Maßnahmen im Bestand an der Hermann-Sander-Grundschule und der Karlsgarten-Grundschule. Die Planungsoptionen umfassen eine Kita im Bestand und im Neubau zwei Jugendfreizeiteinrichtungen, eine gedeckte Kernsportanlage sowie Spielplätze.⁴³

³⁸ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 62 ff.

³⁹ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 67 f.

⁴⁰ Vgl. Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 82.

⁴¹ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 33.

⁴² Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 28 ff.

⁴³ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 28 ff.

3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade

Mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts sollen folgende Ziele erreicht werden:

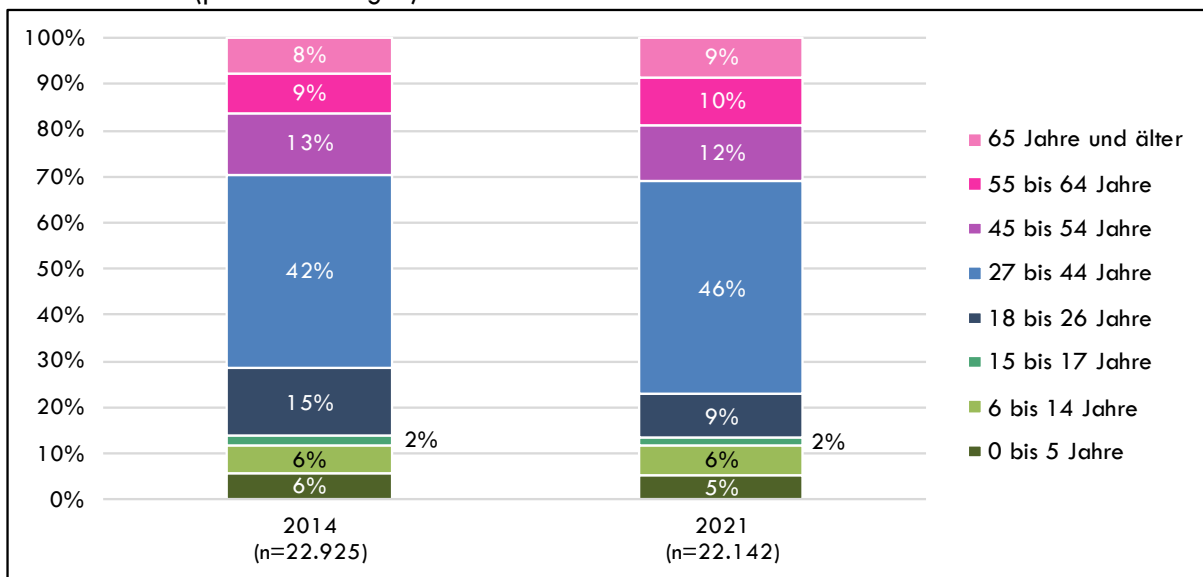
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach soziodemographischen Merkmalen,
- Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen,
- Erhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und Versagung von darüberhinausgehenden wohnwerterhöhenden Modernisierungen,
- Erhaltung von Mietwohnungen durch Reglementierung von Wohnungsumwandlungen, die Versagung von Rückbau und Nutzungsänderungen in gewerbliche Nutzungen o. ä. sowie
- Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.

Die Erhaltungsziele stimmen mit den in der Studie aus dem Jahr 2015 formulierten Handlungserfordernissen und der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Schillerpromenade überein. In einem ersten Schritt der Nachuntersuchung (vgl. Kapitel 1) wird geprüft, ob die mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts verbundenen Erhaltungsziele erreicht wurden und welche Wirkung vom städtebaulichen Instrument im sozialen Erhaltungsgebiet erzielt wurde.

3.1 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade hat sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf den Altersaufbau der im Gebiet melderechtlich registrierten Einwohner*innen im Zeitraum 2016 bis 2021 leicht verändert (vgl. Abbildung 6). Veränderungen sind im Hinblick auf einen Rückgang der jungen Erwachsenen im Alter 18 bis 26 Jahre und einem Anstieg der Personen im Alter 27 bis 44 Jahre festzustellen. Diese Entwicklung entspricht dem bezirklichen und berlinweiten Trend (vgl. Kapitel 6.1).

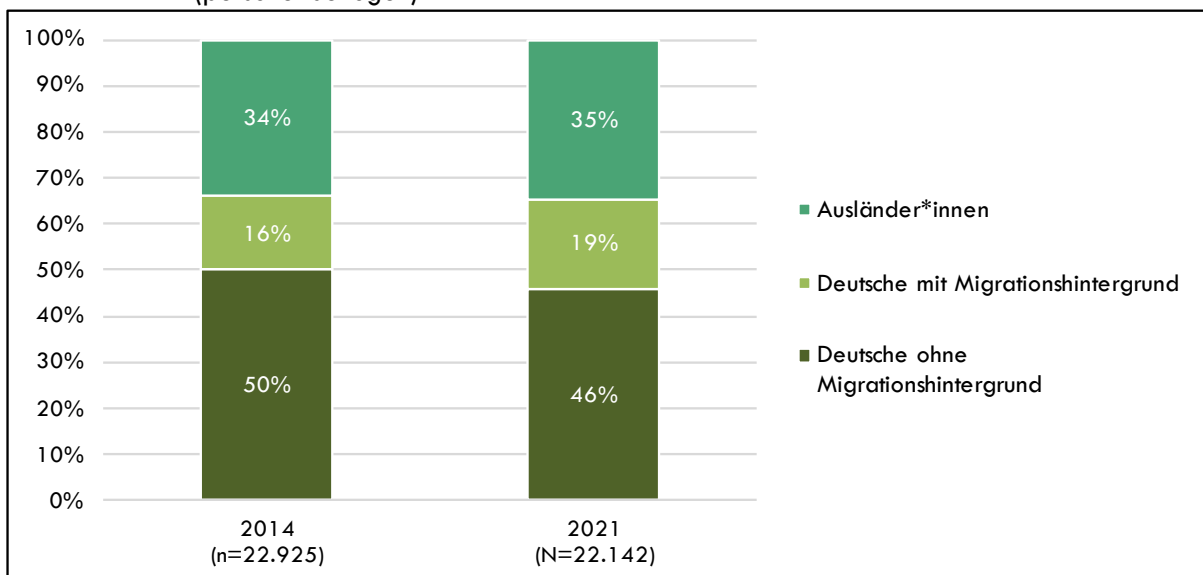
Abbildung 11: Altersaufbau in den Jahren 2015 und 2021 gemäß amtlicher Statistik
(personenbezogen)



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2014 und 31.12.2021

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist gemäß der amtlichen Statistik im Zeitraum 2014 bis 2021 im sozialen Erhaltungsgebiet um rund 4 %-Punkte gestiegen (vgl. Abbildung 12). Dies entspricht der bezirklichen und der gesamtstädtischen Entwicklung, die jeweils einen Anstieg der Personen mit Migrationshintergrund von rund 5 %-Punkten erfahren haben.

Abbildung 12: Staatsangehörigkeit in den Jahren 2014 und 2021 gemäß amtlicher Statistik
(personenbezogen)



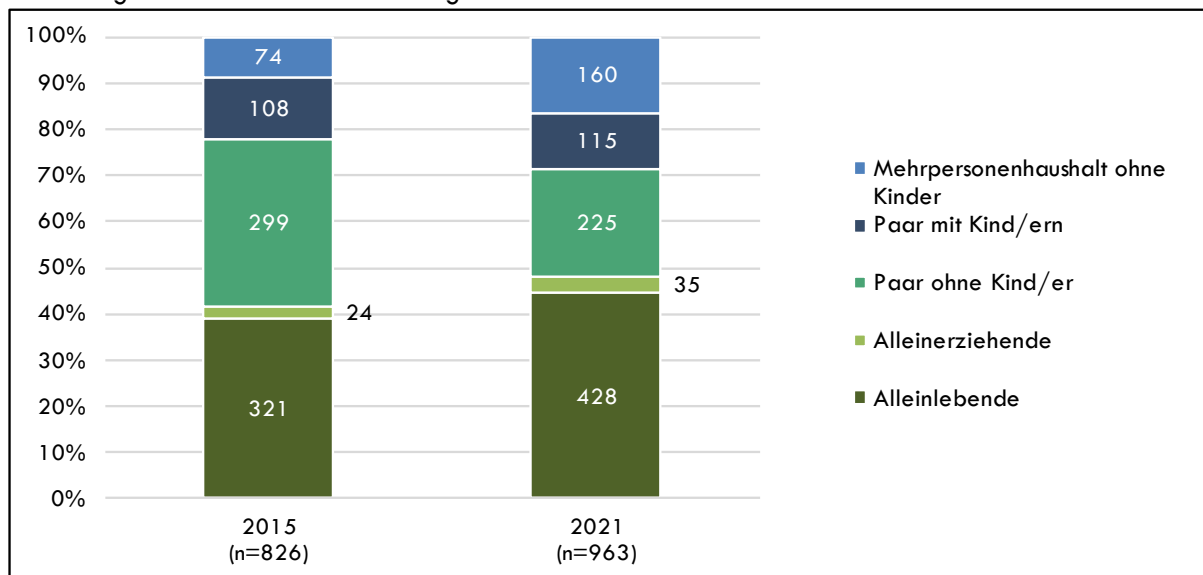
Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2014 und 31.12.2021

Hinsichtlich der Haushaltsform auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen 2015 und 2021 wird deutlich, dass Alleinlebende weiterhin die am stärksten vertretene Haushaltsform im Gebiet darstellen. Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2015 ist der Anteil an Paaren ohne Kind/er geringer, während der

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

Anteil der Mehrpersonenhaushalte ohne Kind/er wie Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhaushalten größer ist. Der Anteil an Alleinerziehenden ist in beiden Befragungen ähnlich. Der Vergleich belegt, dass weiterhin verschiedene Haushaltsformen im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade leben und es keine starken Veränderungen gab. Die Wohndauer der Haushalte im Gebiet bzw. ihrer Wohnung ist gemäß der Tabelle 3 gestiegen. Dies ist ein Beleg für stabile Wohnverhältnisse.

Abbildung 13: Haushaltsform im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

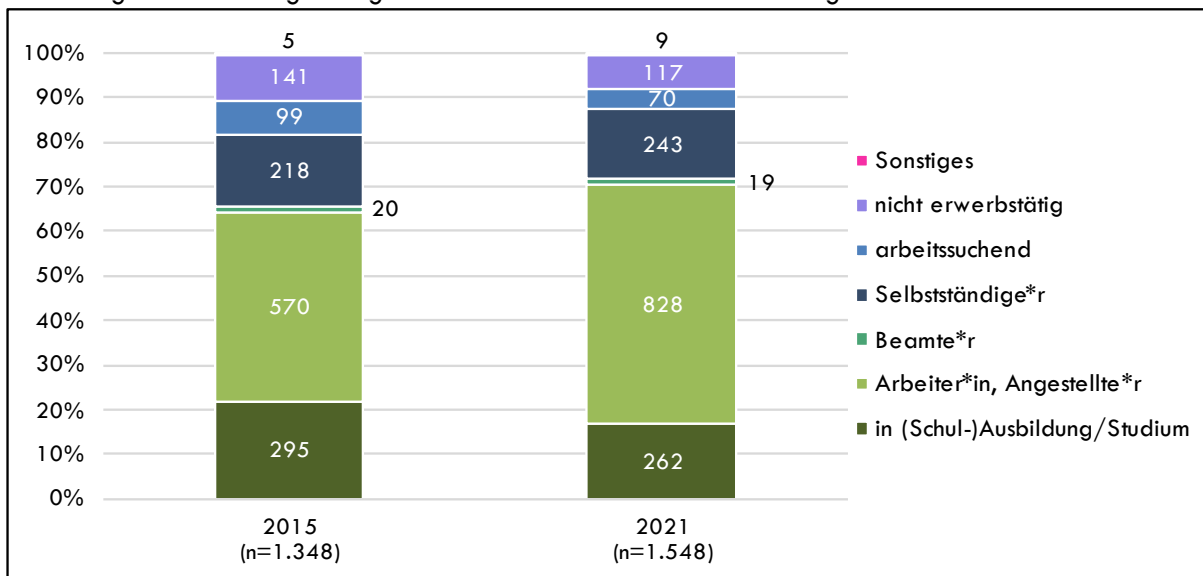
Tabelle 3: Wohndauer in Jahren im Vergleich 2015 zu 2021

Soziales Erhaltungsgebiet Schillerpromenade	Wohndauer Wohngebiet		Wohndauer Wohnung	
	2015 (n=858)	2021 (n=962)	2015 (n=863)	2021 (n=967)
Median	6,0	8,0	6,0	7,0
Durchschnitt	10,1	11,0	10,8	9,7

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Der Anteil der Personen im Alter über 15 Jahre, die erwerbstätig sind, ist von 60 % auf 70 % gestiegen. Der Anteil an Personen, die arbeitssuchend sind, ist von rund 7% auf rund 5 % gesunken. Damit folgt das Gebiet dem Berlin-Trend. Der Anteil der Angestellten und Arbeiter*innen ist gestiegen. Diese Entwicklungen deuten auf eine stabile Erwerbstätigkeit hin.

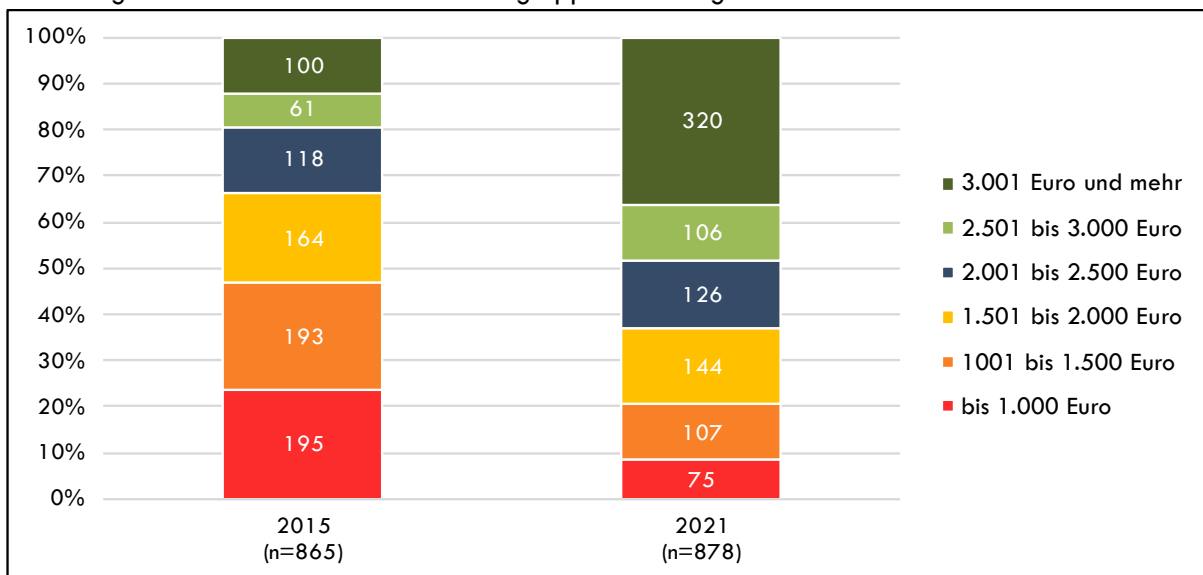
Abbildung 14: Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahre im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 15 ist das gruppierte monatliche Netto-Haushaltseinkommen der Haushalte im Vergleich 2015 zu 2021 dargestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.000 Euro und mehr ist deutlich gestiegen, wohingegen der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro zurückgegangen ist. Der Zuzug einkommensstarker Haushalte, der bereits in der vertiefenden Untersuchung 2015 in Abhängigkeit zum späteren Einzugsjahr in die Wohnung festgestellt wurde, hat sich demnach auch nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets fortgesetzt.

Abbildung 15: Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2015 zu 2021



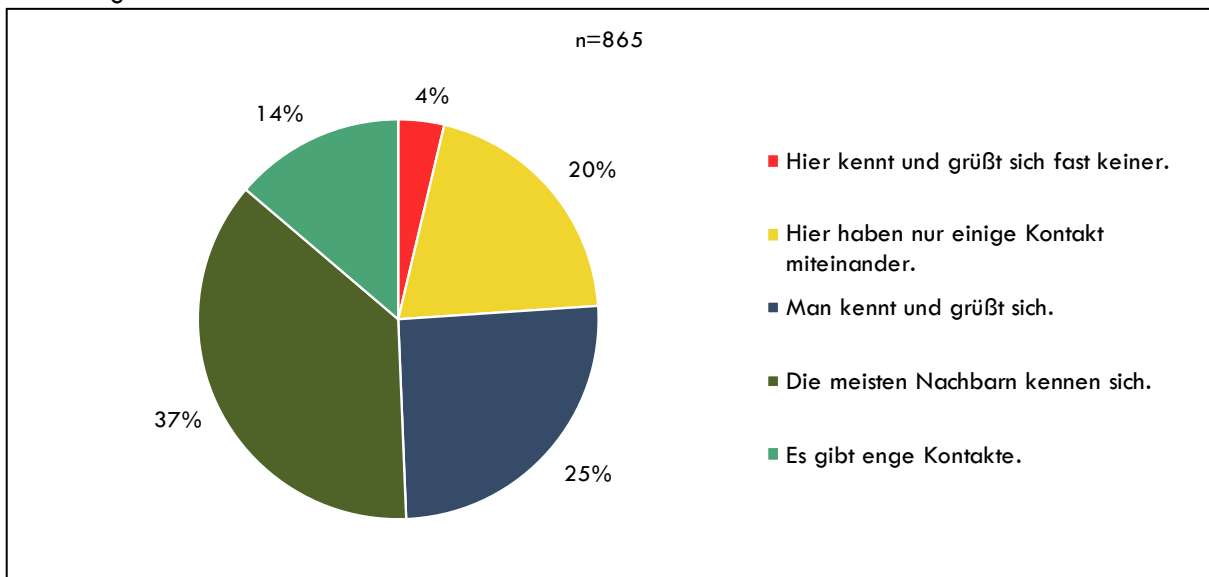
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die nachbarschaftlichen Kontakte und persönlichen Bindungen – dargestellt in den beiden nachfolgenden Abbildungen – haben sich im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade im Hinblick auf enge Kontakte und nachbarschaftlicher Unterstützung verfestigt. Daran anknüpfend hat sich der Anteil der Haushalte,

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

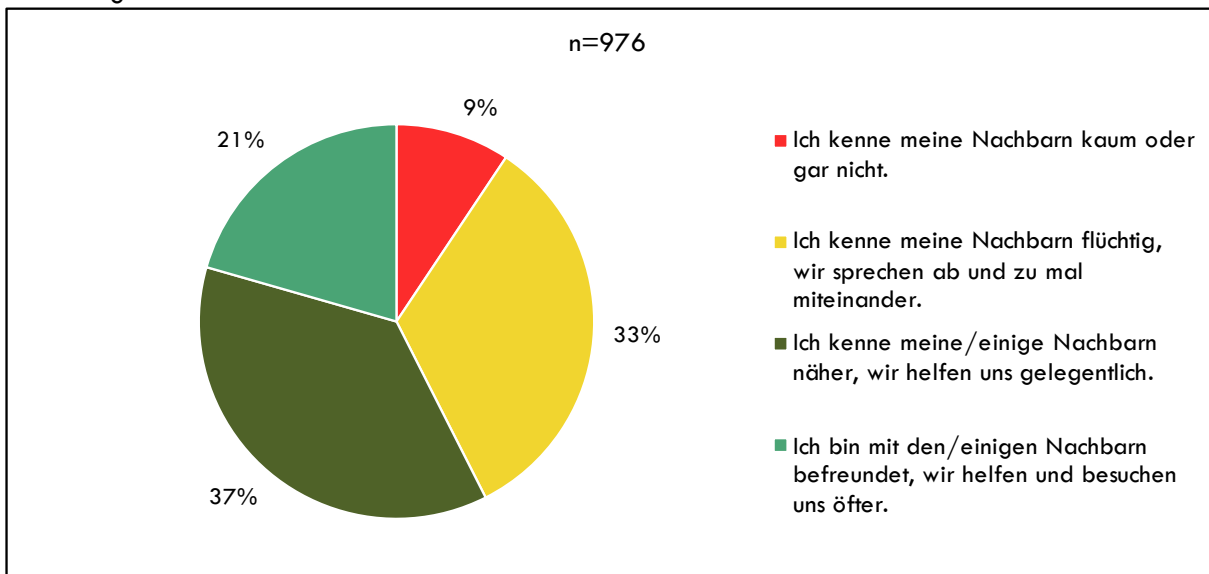
die nicht aus ihrer Wohnung bzw. dem Wohngebiet wegziehen möchten von 57 auf 78 % erhöht, wie die Gegenüberstellung der nachfolgenden beiden Abbildungen belegt.

Abbildung 16: Kontakte Nachbarschaft 2015



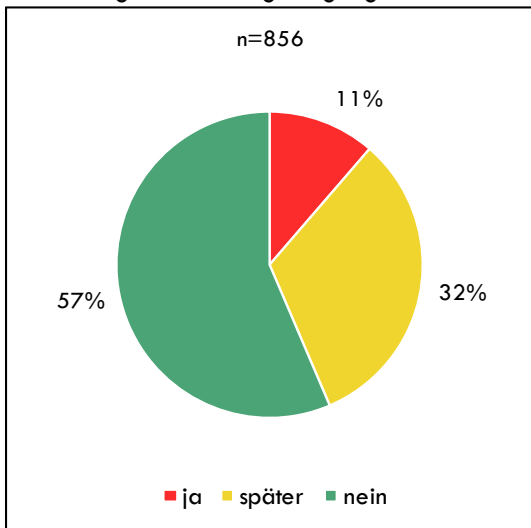
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015

Abbildung 17: Kontakte Nachbarschaft 2021



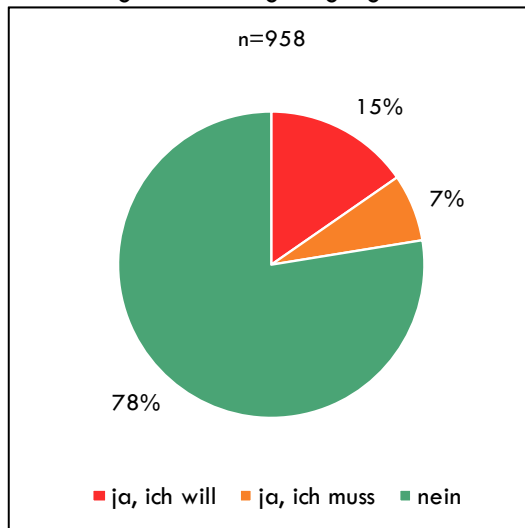
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 18: Umzugsneigung 2015⁴⁴



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015

Abbildung 19: Umzugsneigung 2021⁴⁵



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.2 Erhaltung des Wohnungsschlüssels

Ziel des sozialen Erhaltungsrechts ist die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestands und der Wohnungsgröße. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bevölkerungszusammensetzung. Die Tabelle 4 und die nachfolgenden Abbildungen belegen, dass der Wohnungsschlüssel – die Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und Wohnungsgröße – im Gebiet erhalten wurde und somit auch die Haushaltsgröße weitgehend konstant geblieben ist. Auch der Wohnflächenverbrauch pro Person ist auf einem ähnlichen Niveau geblieben.

Tabelle 4: Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2015 zu 2021

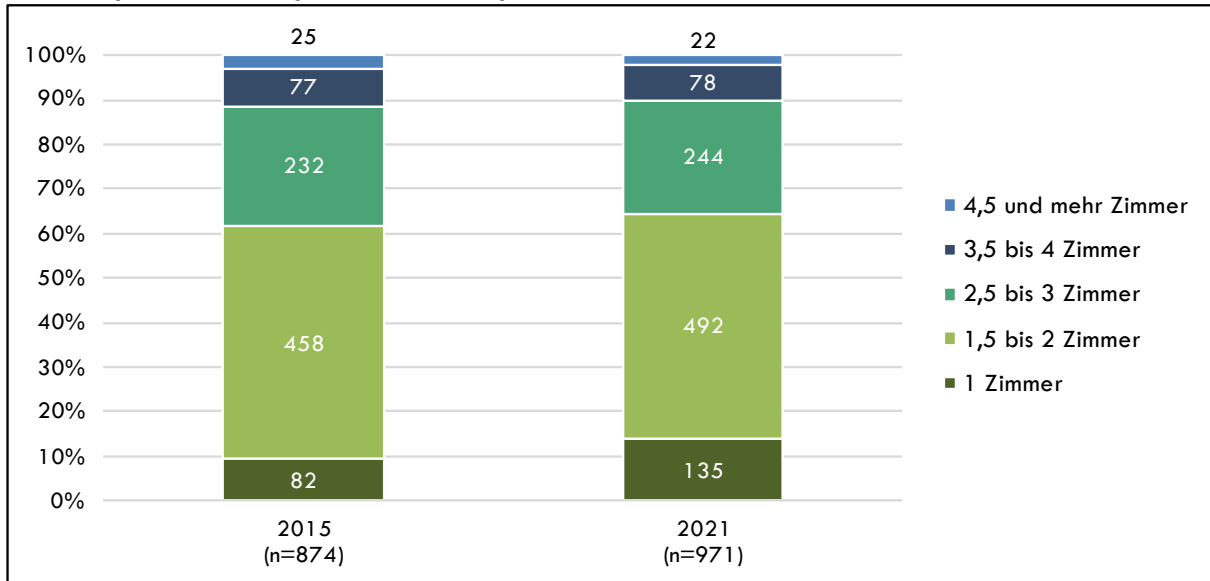
Gebiet	Wohnfläche pro Person in Quadratmetern		Anzahl Zimmer	
	2015	2021	2015	2021
Median	37,5	37,5	2,0	2,0
Durchschnitt	40,9	41,4	2,4	2,3

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

⁴⁴ Formulierung der Frage: Wollen oder müssen Sie aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen??

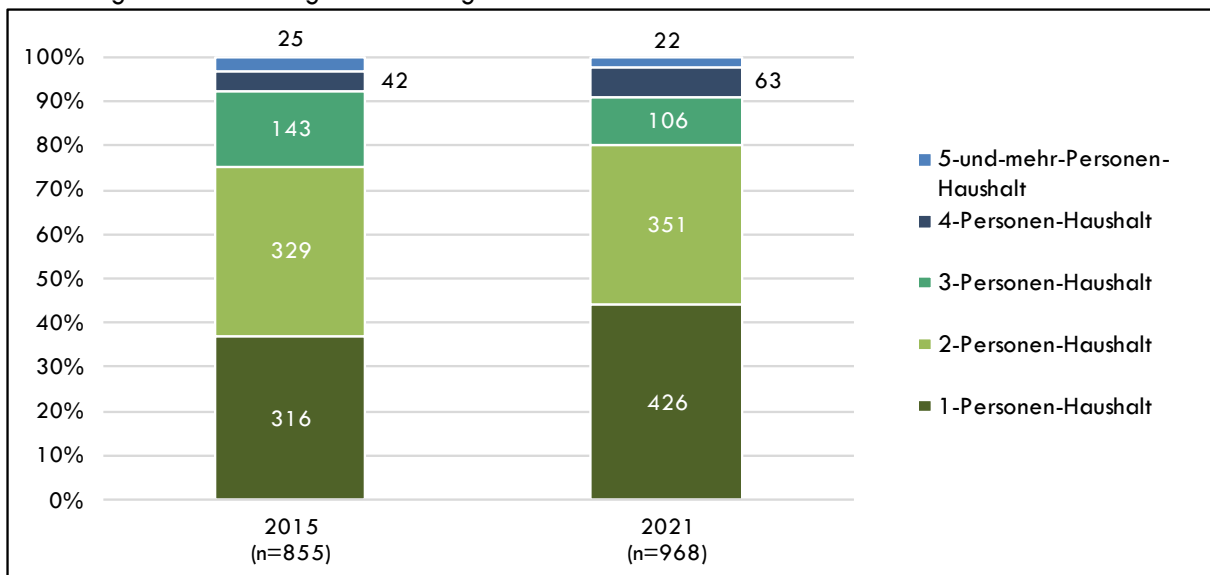
⁴⁵ Formulierung der Frage: Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

Abbildung 20: Wohnungsschlüssel im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

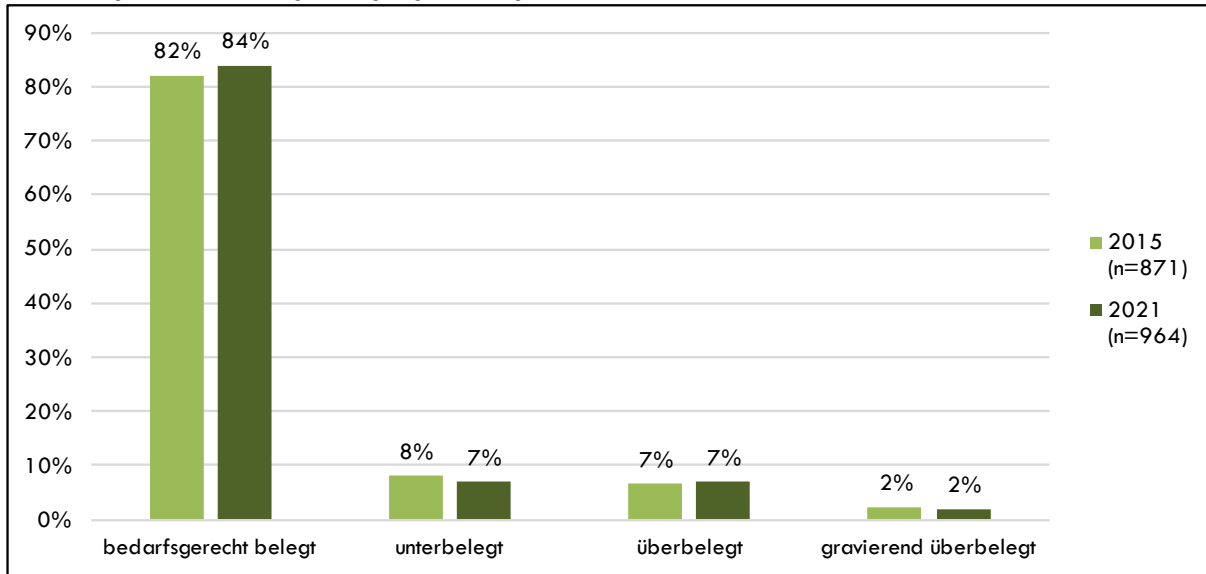
Abbildung 21: Haushaltsgröße im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Auch eine hohe Passgenauigkeit zwischen der Haushaltsstruktur – bezogen auf die Haushaltsgrößen – und der Wohnungsstruktur – bezogen auf die Zimmeranzahl – im sozialen Erhaltungsgebiet ist weiterhin gegeben. Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2015 ist der Anteil der bedarfsgerecht belegten Wohnungen im Jahr 2021 mit 84 % etwas höher.

Abbildung 22: Wohnungsbelegung im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.3 Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands

Mit dem sozialen Erhaltungsrecht geht eine konkrete Steuerungswirkung auf bauliche Maßnahmen zur Veränderung des Ausstattungszustands einher. Die Tabelle 5 gibt einen Überblick über ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich der Jahre 2015 und 2021, die jeweils auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelt wurden. Im Vergleich zum Jahr 2015 wurde in der Haushaltsbefragung im Jahr 2021 ein gleichbleibender bzw. etwas geringerer Anteil an Wohnungen mit einem Substandard wie Einzelöfen oder einer Toilette außerhalb der Wohnung ermittelt. Der Anteil der Wohnungen, die über eine Zentralheizung beheizt werden, ist dagegen höher. Dies entspricht einer Anpassung des Wohnungsbestands an den heutigen Ausstattungsstandard. Eine hohe Wirksamkeit wurde im Hinblick auf zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Balkon und Aufzug erreicht, da sich die Werte kaum verändert haben.

Bei den energetischen Ausstattungsmerkmalen sind Unterschiede zwischen den beiden Befragungen sowie zwischen der Haushaltsbefragung 2021 und der Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2021 (siehe nächster Punkt) festzustellen. Insbesondere bei den energetischen Ausstattungsmerkmalen können bei den Haushalten Unsicherheiten bei der korrekten Angabe der vorhandenen Ausstattungsmerkmale bestehen, da sich die Merkmale nicht in der eigenen Wohnung befinden. Diese Daten sind daher mit den erhaltungsrechtlichen Genehmigungen und im Hinblick auf Fassadendämmung mit der Fortschreibung der **Ortsbildanalyse** abzugleichen. Im Abgleich der Daten ist zu berücksichtigen, dass sich die Ortsbildanalyse auf alle **Wohngebäude** im Gebiet bezieht (Vollerhebung) und die Haushaltsbefragung durch die teilnehmenden Haushalte die Ausstattung in Bezug auf die **Wohnungen** darstellt. Die Ortsbildanalyse gibt in der Regel den straßenseitigen Eindruck der Wohngebäude wieder, wohingegen sich die Haushaltsbefragung auch auf die straßenabgewandten Seiten des Wohngebäudes beziehen kann. Abweichungen können auch damit erklärt werden, dass nicht dieselben Haushalte wie bei der Befragung im Jahr 2015 an der Haushaltsbefragung teilgenommen haben sowie ein unterschiedlicher Kenntnisstand über den Ausstattungszustand des Wohngebäudes in Abhängigkeit von der Wohndauer möglich ist. Zusammengefasst kann trotz der Abweichungen festgehalten werden, dass weiterhin ein hohes energetisches Modernisierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet besteht.

Tabelle 5: ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2015 zu 2021

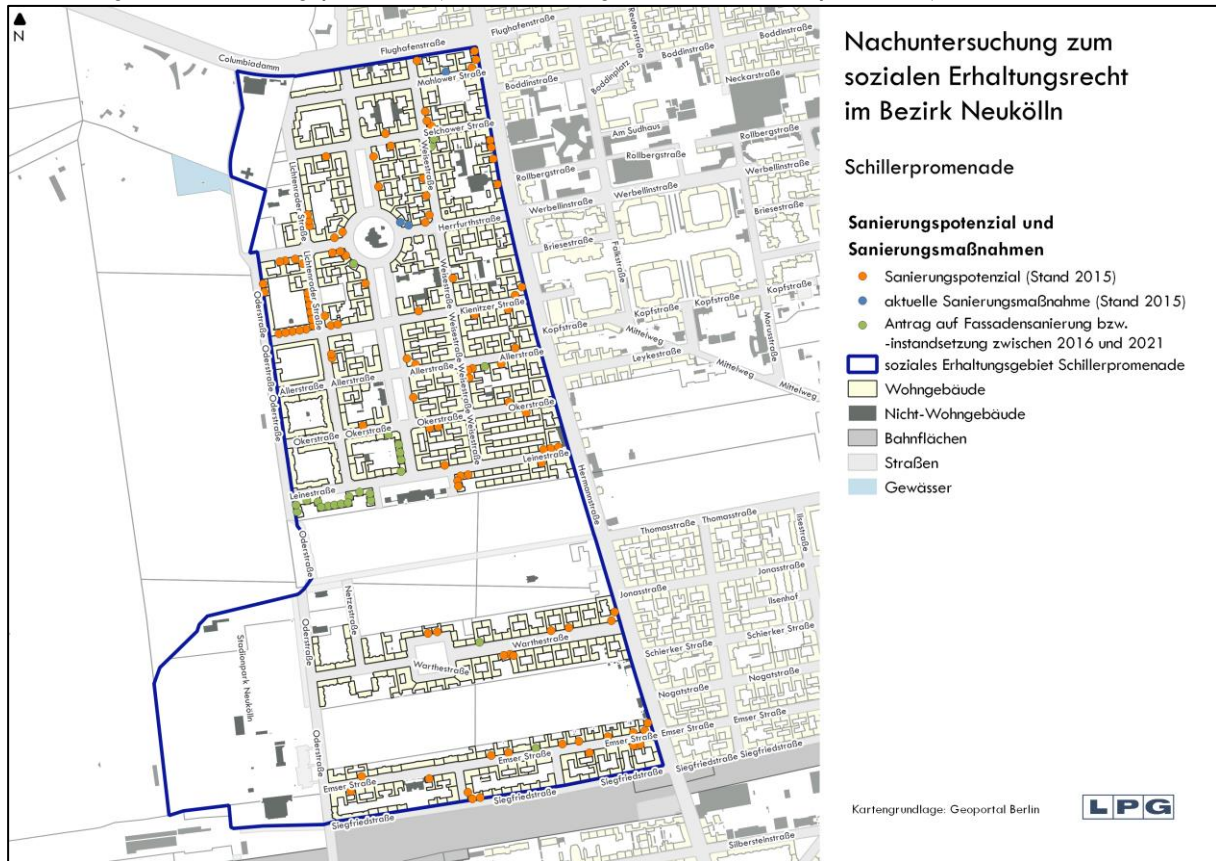
Ausstattungsmerkmale	2015 (n=878)	2021 (n=976)
Badezimmer und Sanitäranlagen		
mit Dusche oder Badewanne	96 %	89 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander		9 %
Toilette innerhalb der Wohnung	98 %	98 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	2 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	9 %	7 %
Beheizung der Wohnung		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	4 %	4 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	30 %	30 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	54 %	61 %
zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 qm Grundfläche	71 %	56 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 qm Grundfläche		11 %
Aufzug	6 %	7 %
Energieeinsparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	1 %	0 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	15 %	12 %
energiesparende Heizungsanlage	14 %	2 %
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	14 %	9 %
gedämmte Kellerdecke	5 %	2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Fortschreibung der Ortsbildanalyse

Zur Ermittlung des Sanierungspotenzials im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade wurde die Ortsbildanalyse, die im Rahmen der vertiefenden Untersuchung 2015 durchgeführt wurde, anhand von zwischen 2016 und 2021 genehmigten Bauanträgen auf Instandsetzung oder Sanierung der Fassade fortgeschrieben. 2015 wurde ein Sanierungspotenzial an 108 Adressen festgestellt. Für drei dieser Adressen wurden im betrachteten Zeitraum Anträge auf Fassadeninstandsetzung bzw. -sanierung genehmigt. Rechnerisch besteht daher noch immer bei rund 13 % der Adressen ein Sanierungspotenzial an Fassade und/oder Bauteilen. In der Abbildung 23 sind die im Jahr 2015 ermittelten Sanierungspotenziale und Sanierungsmaßnahmen sowie die im Zeitraum der Jahre 2016 bis 2021 genehmigten Bauanträge kartografisch dargestellt. Die Abbildung verdeutlicht, dass sich die Wohngebäude mit Sanierungspotenzial über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilen.

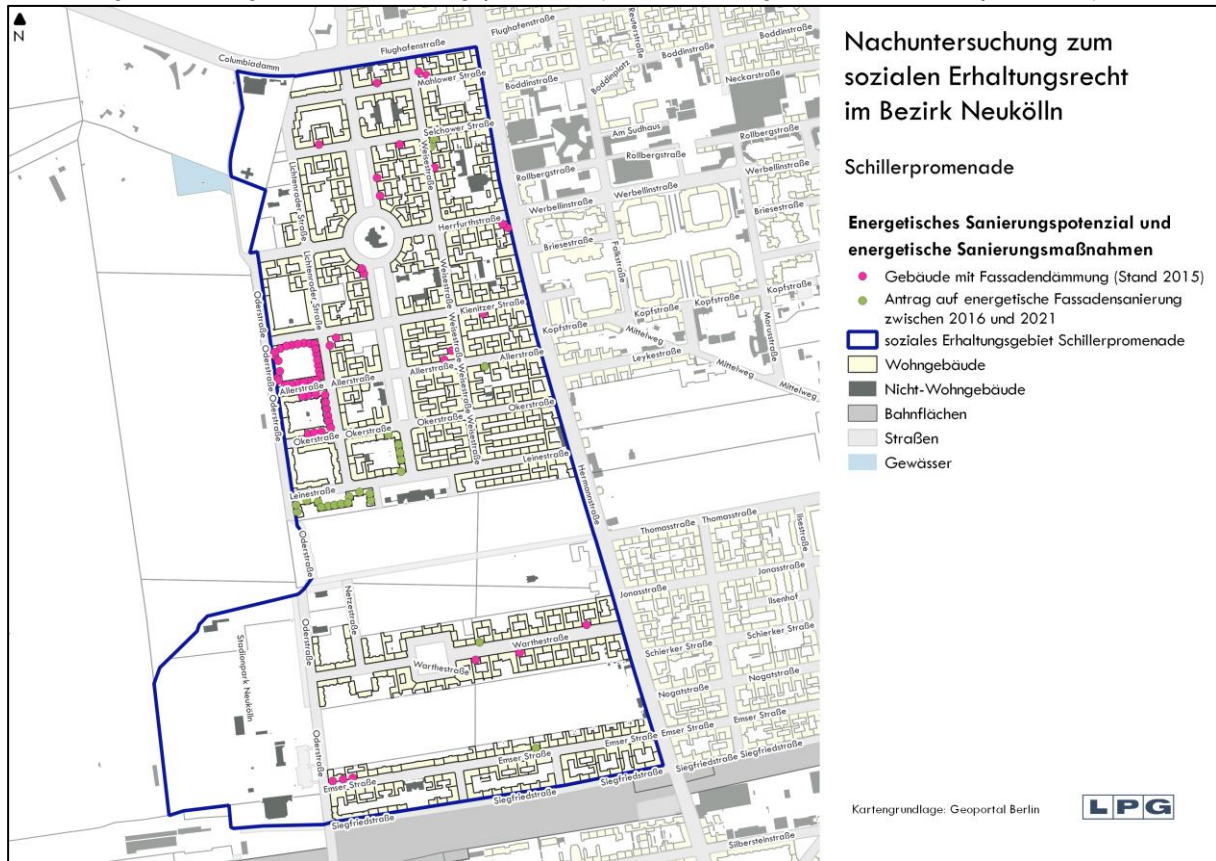
Abbildung 23: Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015)



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2015; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten im Zeitraum 2016 bis 2021, Verfahren gemäß § 172 BauGB im Zeitraum Juni 2016 bis Mitte Mai 2022

Auch das energetische Sanierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade wurde anhand der Ortsbildanalyse aus dem Jahr 2015 und den zwischen den Jahren 2016 und 2021 genehmigten Bauanträgen auf das Anbringen einer Fassadendämmung ermittelt. Im Jahr 2015 verfügten 60 Gebäudeaufgänge über eine gedämmte Fassade. Seitdem wurde für 23 Adressen ein Antrag auf das Anbringen einer Fassadendämmung genehmigt. Der Anteil der Gebäudeaufgänge mit einer Fassadendämmung hat sich demnach von 7,7 % auf 10,6 % erhöht.

Abbildung 24: Energetisches Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015)



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2015; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten im Zeitraum 2016 bis 2021, Verfahren gemäß § 172 BauGB im Zeitraum Juni 2016 bis Mitte Mai 2022

Auswertung der Verfahren gemäß § 172 BauGB

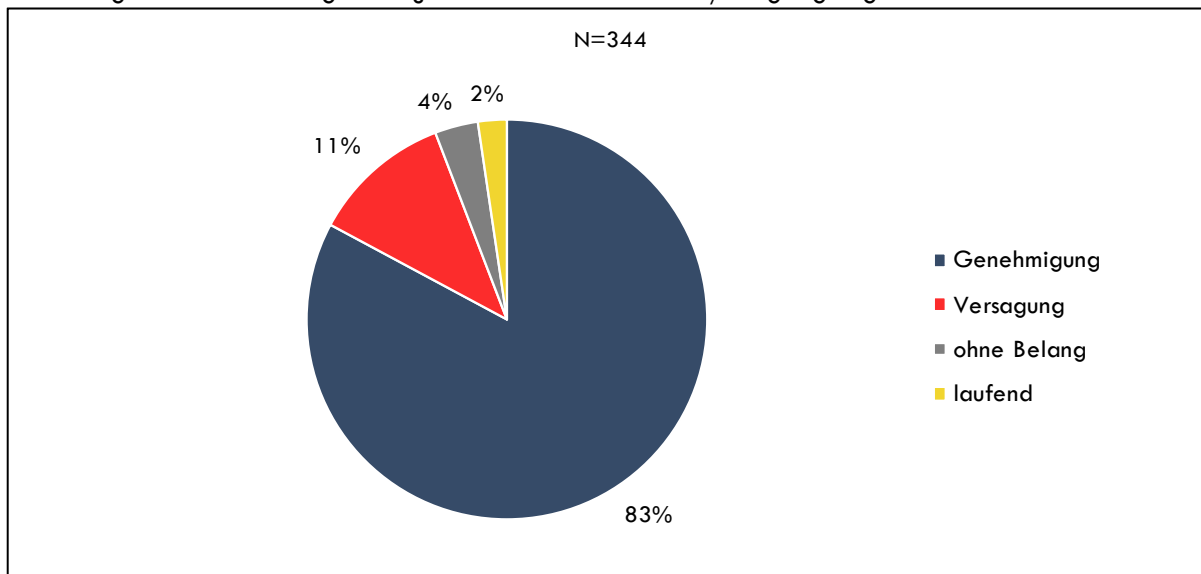
Jedes Bauvorhaben bzw. jede bauliche Maßnahme des bzw. der Eigentümer*in von Gebäuden wird vom Bezirksamt geprüft. Mit einer baulichen Veränderung darf erst begonnen werden, sofern eine erhaltungsrechtliche Genehmigung vorliegt. Die Prüfung der Anträge erfolgt auf der Grundlage der bezirklich festgelegten „Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Neukölln“.⁴⁶

Seit dessen Festsetzung wurden im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade 344 Genehmigungsanträge gemäß § 172 BauGB vom Fachbereich Stadtplanung erfasst. Von diesen Anträgen wurden 83 % genehmigt und 11 % versagt. 2 % waren zum Zeitpunkt der Auswertung noch in Bearbeitung (vgl. Abbildung 25). 4 % der Anträge waren erhaltungsrechtlich nicht relevant – z. B. Gewerbeeinheiten betreffende Maßnahmen, reine Instandsetzungsmaßnahmen oder Dachgeschossausbauten ohne Umbau von Bestandswohneinheiten – und werden daher im Folgenden nicht weiter behandelt. Die hohe Genehmigungsquote erklärt sich durch das Verfahren der Bauberatung, in dessen Rahmen die Genehmigungsanträge im Hinblick auf die Genehmigungskriterien geprüft und, wenn möglich, darauf abgestimmt werden, um sie „genehmigungsfähig“ im Sinne der Erhaltungsziele zu machen. Die Genehmigungskriterien

⁴⁶ Landesverwaltungsamt Berlin, Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Neukölln, ABl. Nr. 49 / 17, 17.11.2017, S. 5583 – 5584.

gewährleisten Transparenz gegenüber den Antragstellenden und haben sich in der Praxis bewährt. Die genehmigten Anträge betreffen insgesamt 207 Adressen – dies entspricht rund 27 % aller Adressen im sozialen Erhaltungsgebiet.

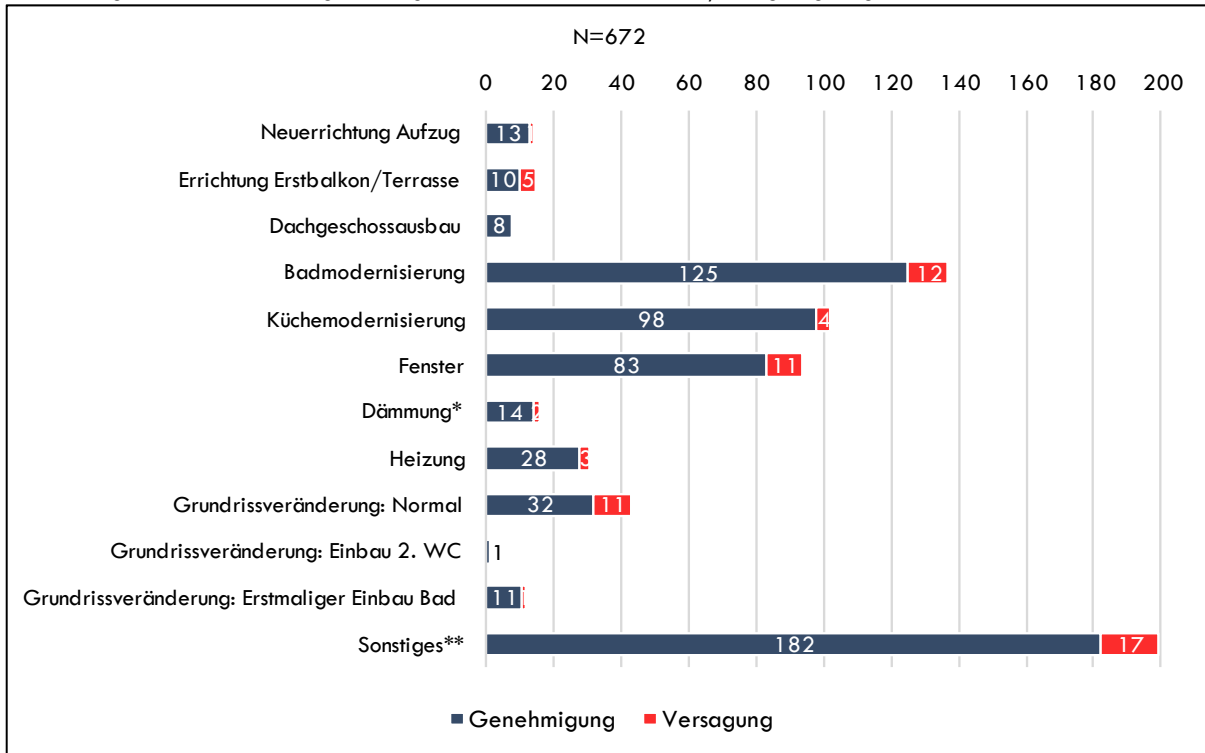
Abbildung 25: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum Juni 2016 bis Mitte Mai 2022

Von den Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB entfiel ein hoher Anteil auf energetische Modernisierungsmaßnahmen wie den Austausch der Fenster, den Austausch der Heizung sowie die Dämmung von Fassaden, Dächern, obersten Geschossdecken oder Kellerdecken (vgl. Abbildung 26). Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 a BauGB zu genehmigen, wenn sie der Anpassung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes bzw. der Energieeinsparverordnung dienen. Auch Bad- und Küchenmodernisierungen wurden häufig beantragt und genehmigt. Grundrissänderungen wurden in insgesamt 44 Fällen genehmigt. Davon entfallen 11 auf den erstmaligen Einbau eines Bades, was einer Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand gleichkommt und gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen ist. Ein Aufzuganbau wurde in 13 Fällen genehmigt und in einem Fall versagt. Die Errichtung eines Erstbalkons bzw. einer Terrasse wurde in zehn Fällen genehmigt und in fünf Fällen versagt. Dachgeschossausbauten werden im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren dann geprüft, wenn sie im Zusammenhang mit anderen beantragten Maßnahmen – zumeist dem Anbau von Aufzügen – stehen. In acht Fällen wurden erhaltungsrechtliche Anträge genehmigt, die einen Dachgeschossausbau enthielten. Bei den sonstigen Maßnahmen handelte es sich überwiegend um die Erneuerung der Elektrik oder der Fußböden sowie um allgemeine bzw. nicht spezifizierte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Abbildung 26: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Maßnahmenart

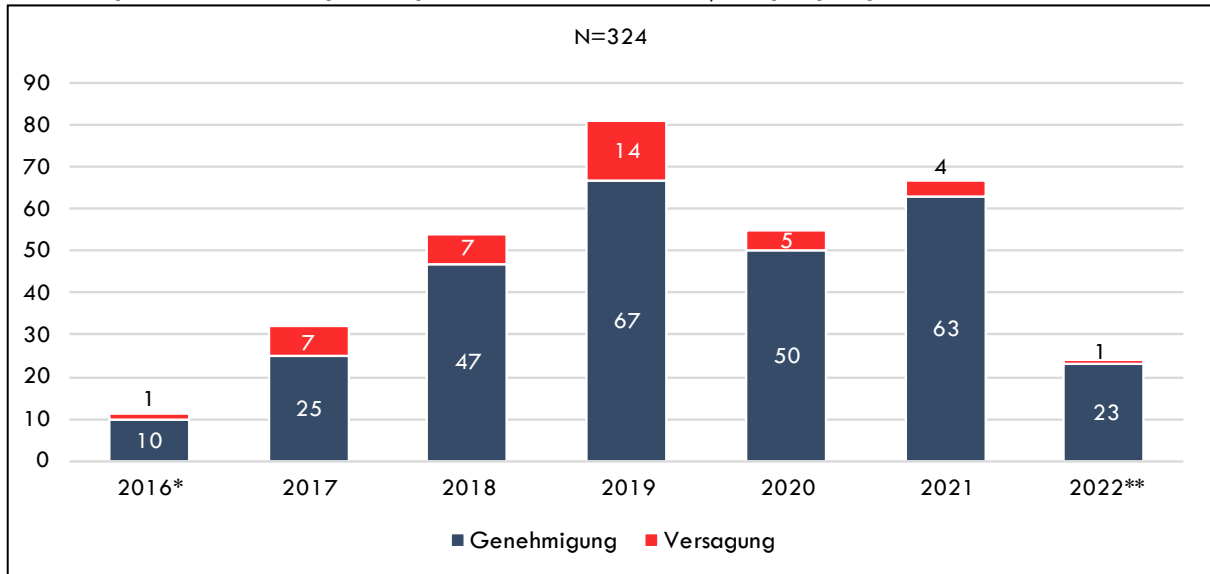


Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum Juni 2016 bis Mitte Mai 2022; *: umfasst vollständige und teilweise Dämmung der Fassade, Dämmung des Daches, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke; **: umfasst vor allem die Erneuerung der Elektrik, die Erneuerung von Fußböden und allgemeine bzw. nicht spezifizierte Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowie weitere Maßnahmen.

Besonders viele Verfahren entfielen auf die Jahre 2019 und 2021, wie die Abbildung 27 belegt. Vor allem im Jahr 2017, aber auch 2018 und 2020 wurden im Vergleich weniger Anträge genehmigt bzw. versagt. Möglicherweise ist der Rückgang der Modernisierungstätigkeit im Jahr 2020 auch auf den Berliner Mietendeckel zurückzuführen⁴⁷. Für die Jahre 2016 und 2022 ist zu beachten, dass jeweils nicht das gesamte Jahr abgebildet wird und die Anzahl der Verfahren entsprechend geringer ausfällt.

⁴⁷ Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) wurde am 24.02.2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, über das Einfrieren, Deckeln und Absenken von Mieten in den folgenden fünf Jahren „Mietende vor den Entwicklungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zu schützen“. Im März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für nichtig. (Vgl. SenSW, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).

Abbildung 27: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Jahr

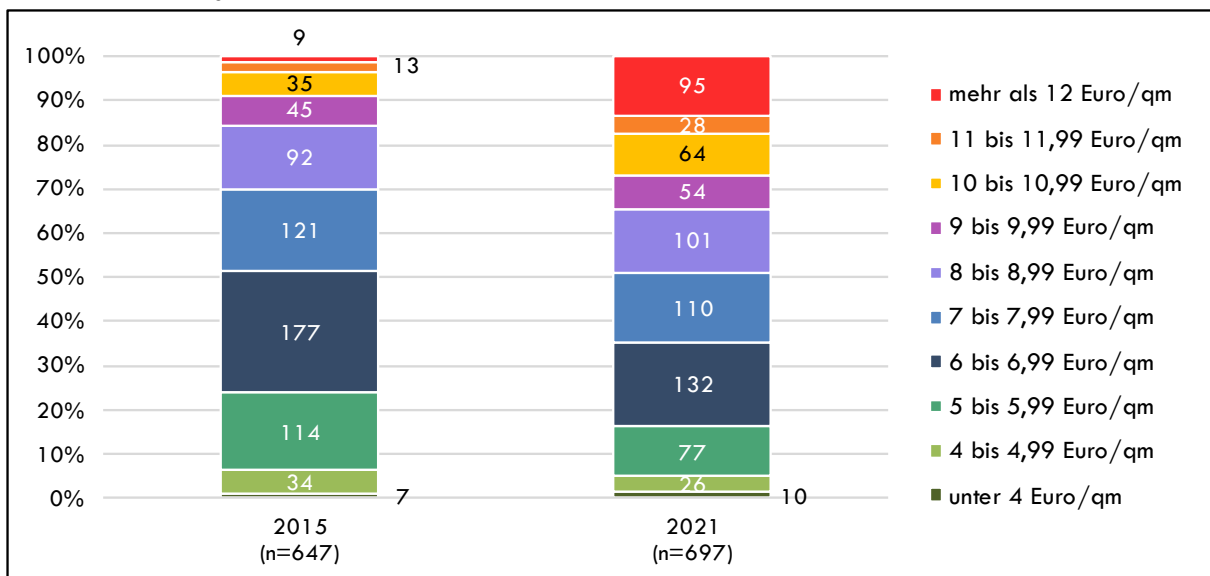


Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB; *: ab Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade im Juni 2016; **: bis Mitte Mai 2022

Auswirkungen auf die Miethöhe

In der Abbildung 28 ist die gruppierte Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter für die Jahre 2015 und 2021 dargestellt. Die Nettokaltmiete ist im Median von 5,94 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 7,93 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2021 gestiegen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von rund 34 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete gemäß Berliner Mietspiegel beträgt im Vergleich 6,79 Euro pro Quadratmeter und ist zwischen 2015 und 2021 um 16 % gestiegen.

Abbildung 28: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter, gruppiert im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Miethöhe wird durch das soziale Erhaltungsrecht nur indirekt über die Versagung bzw. die Einschränkung baulicher Maßnahmen beeinflusst. Der Anstieg des Mietniveaus im sozialen Erhaltungsgebiet

Schillerpromenade ist zum einen auf ein deutlich höheres Niveau bei Neuvermietung und zum anderen auf Mieterhöhungen zurückzuführen: So haben Haushalte, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, eine Nettokaltmiete von 10,04 Euro pro Quadratmeter im Median. Außerdem waren 55 % der Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Mieterhöhung betroffen. Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 51 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 20 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 15 % Modernisierungsmaßnahmen. In der Tabelle 6 ist dargestellt, dass die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit 14 % nur unwesentlich höher als Mietsteigerungen nach Anpassung an den Berliner Mietspiegel mit 13 % ausgefallen ist. Dies belegt die dämpfende Wirkung des sozialen Erhaltungsrechts im Hinblick auf Mieterhöhungen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen und somit indirekt beeinflusst werden können.

Tabelle 6: Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung

	Schillerpromenade
Berliner Mietspiegel	13 %
Staffel-/Indexmietvertrag	3 %
Modernisierungsmaßnahmen	14 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

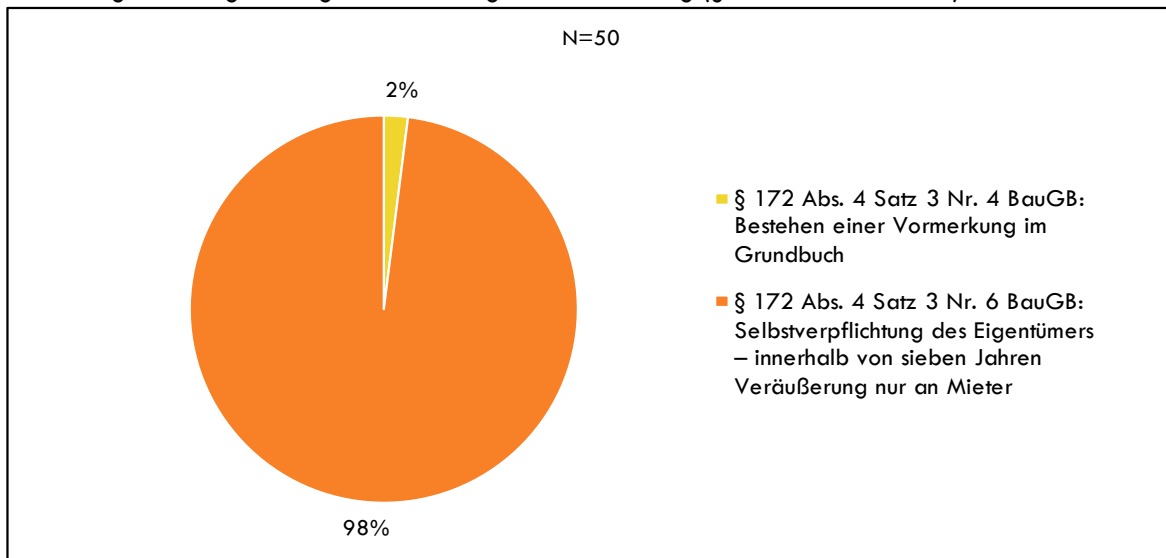
3.4 Erhaltung von Mietwohnungen

Das Land Berlin hat im März 2015 die „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Umwandlungsverordnung – UmwandV)“ erlassen. Die Grundlage hierfür bildet § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB. Die Umwandlungsverordnung wurde nach fünf Jahren im März 2020 verlängert und tritt im März 2025 außer Kraft. Zudem hat das Land Berlin im September 2021 die „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB)“ erlassen. Die Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB entfaltet ihre Wirkung in Gebieten, die als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a BauGB bestimmt sind. Dies trifft auf das gesamte Berliner Stadtgebiet zu. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB hat demnach eine größere Reichweite als die Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, deren Anwendung auf die sozialen Erhaltungsgebiete beschränkt ist. Der Vollzug der Umwandlungsverordnungen erfolgt in Berlin durch die Bezirksämter. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschreibt die Aufteilung eines Mietswohnhauses in einzelne, voneinander abgetrennte Einheiten, die als einzelne Eigentumswohnungen an verschiedene Eigentümer*innen veräußert werden können.

Zwischen den Jahren 2016 und 2021 wurden insgesamt 53 Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 2.177 Wohneinheiten gestellt. Davon entfallen 50 Anträge auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB (vgl. Abbildung 29). Von diesen 50 Anträgen wurden alle genehmigt, in 49 Fällen aufgrund der Ausnahmeregelung nach § 172 Absatz 1 Satz 3 Nr. 6 BauGB, d. h. der Selbstverpflichtung des bzw. der Eigentümer*in, die umgewandelte Wohnung innerhalb von sieben Jahren ausschließlich an den bzw. die Mieter*in zu veräußern. Von den drei

auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB entfallenden Umwandlungsanträgen wurden dagegen alle Anträge versagt; dies betrifft jene Anträge, die ab dem 06. August 2021 beschieden wurden. Insgesamt wurde im betrachteten Zeitraum – zwischen 2016 und 2021 – die Umwandlung von 2.054 Wohneinheiten von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigt.

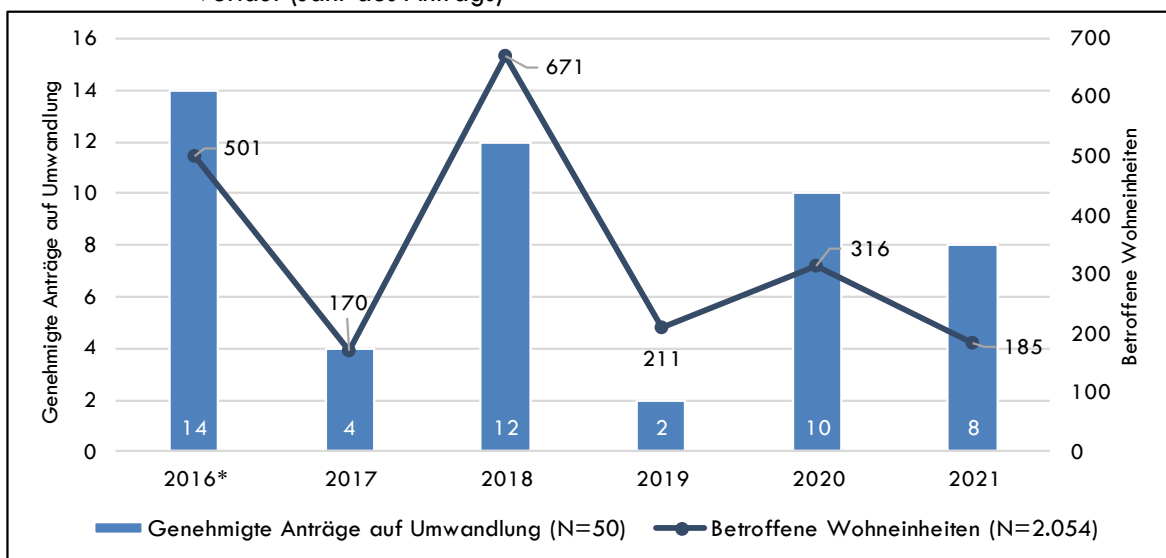
Abbildung 29: Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB)



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum Mai 2016 bis 2021

Wie in Abbildung 30 dargestellt, wurden in den Jahren 2016 und 2018 die meisten Umwandlungsanträge genehmigt; entsprechend entfällt auch ein großer Anteil der umgewandelten Wohnungen auf diese Jahre. Im Jahr 2018 wurden mit 671 Wohneinheiten besonders viele Wohnungen umgewandelt. Nach einem Rückgang des Umwandlungsgeschehens im Jahr 2019 wurden im Jahr 2020 wieder 10 Anträge auf Umwandlung für mehr als 300 Wohneinheiten und im Jahr 2021 acht Anträge für 185 Wohneinheiten genehmigt. Für das Jahr 2016 ist zu beachten, dass nicht das gesamte Jahr abgebildet wird, sondern nur der Zeitraum seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets.

Abbildung 30: Anzahl der genehmigten Anträge und der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf (Jahr des Antrags)



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum Mai 2016 bis 2021; *: ab Mai 2016

3.5 Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen

Um negative städtebauliche Folgen für die soziale Infrastruktur abzuwenden, soll in sozialen Erhaltungsgebieten die bedarfsgerechte Nachfrage nach insbesondere zielgruppenspezifischen Einrichtungen erhalten bleiben. In der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2015 wurde festgestellt, dass jeder zweite Haushalt angibt, die öffentlichen Grün- und Freiflächen im Quartier zu kennen und zu nutzen. Besonders das Tempelhofer Feld spielt im Hinblick auf die Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen eine wichtige Rolle. „15 % der Haushalte kennen und nutzen Beratungsangebote oder die Nachbarschaftstreffs im Quartier. Neben der Nutzung des ÖPNV haben Kindertagesstätten, Schulen und die ärztliche Versorgung eine bedeutende Rolle bei der Versorgung der Quartiersbevölkerung. Soziale Beratungsangebote, Angebote für Kinder und Familien sowie das Quartiersmanagement als wichtige Einrichtungen machen zusammen rund 8 % der Nennungen aus.“ Wie in der vertiefenden Untersuchung 2015 ausführlich beschrieben und in Kapitel 2 skizziert, ist das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade durch eine hohe Anzahl an Einrichtungen, Initiativen und Netzwerken geprägt, die u. a. in den Bereichen Bildung, Kultur, Nachbarschaft, Wohnen, öffentlicher Raum und Mobilität ein vielfältiges, unterstützendes Angebot für die Gebietsbevölkerung bereitstellen. Der Aufbau und die bedarfsgerechte Anpassung der Infrastruktur wurden durch Städtebaufördermittel aus verschiedenen Programmen unterstützt. Die Tabelle 7 belegt, dass die Angebote und Einrichtungen im Gebiet weiterhin stark und intensiv durch die Wohnbevölkerung nachgefragt werden.

Tabelle 7: Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen **innerhalb** des sozialen Erhaltungsgebiets

	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=139)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=35)	Einkommensarme Haushalte (n=313)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=125)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=306)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	96 %	80 %	91 %	78 %	90 %
Kinderkrippe, Kita	50 %		17 %	9 %	13 %
Grundschule, Hort	19 %		8 %	6 %	6 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	35 %		15 %	8 %	12 %
Nachbarschaftstreff	21 %	17 %	27 %	26 %	22 %
Angebote für Senior/innen		14 %			
Beratungseinrichtungen	18 %	20 %	23 %	30 %	20 %
kulturelle Einrichtungen	59 %	40 %	60 %	52 %	62 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	32 %	14 %	37 %	24 %	31 %

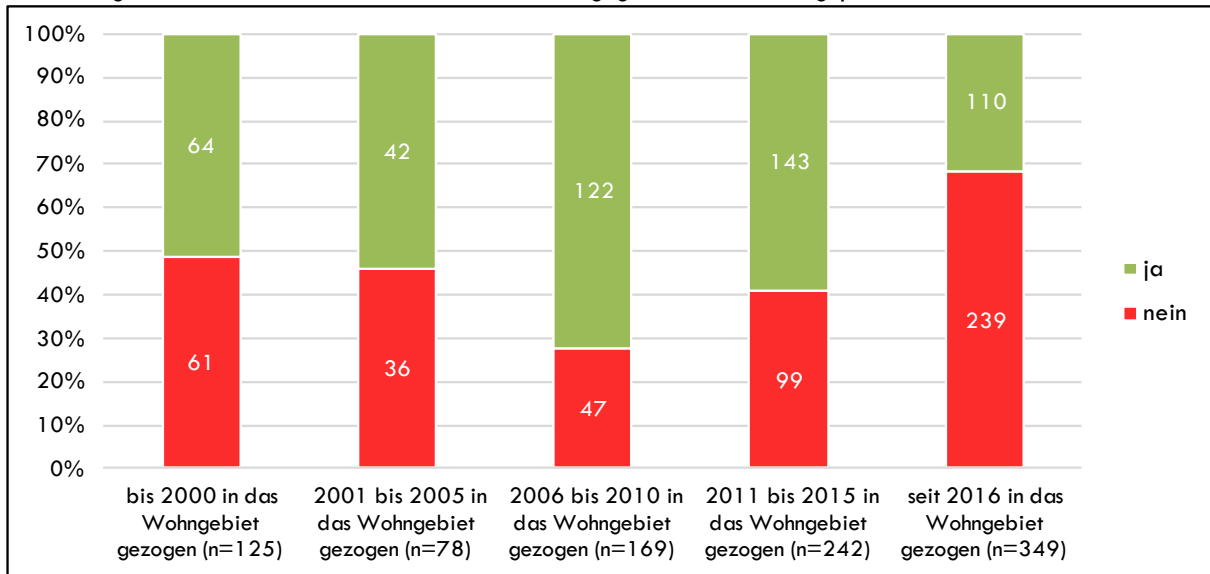
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.6 Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde ermittelt, ob bei den Haushalten eine Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet besteht und ob die Haushalte vom sozialen Erhaltungsrecht bereits betroffen waren. Rund die Hälfte der Haushalte wusste, dass das Gebiet Schillerpromenade ein soziales Erhaltungsgebiet

ist. Haushalte, die vor der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets zugezogen sind, haben zu einem größeren Anteil Kenntnis von dessen Bestehen. Von den Haushalten, die seit 2016 in das Gebiet gezogen sind, weiß lediglich ein Drittel vom Bestehen des sozialen Erhaltungsgebiets (vgl. Abbildung 31).

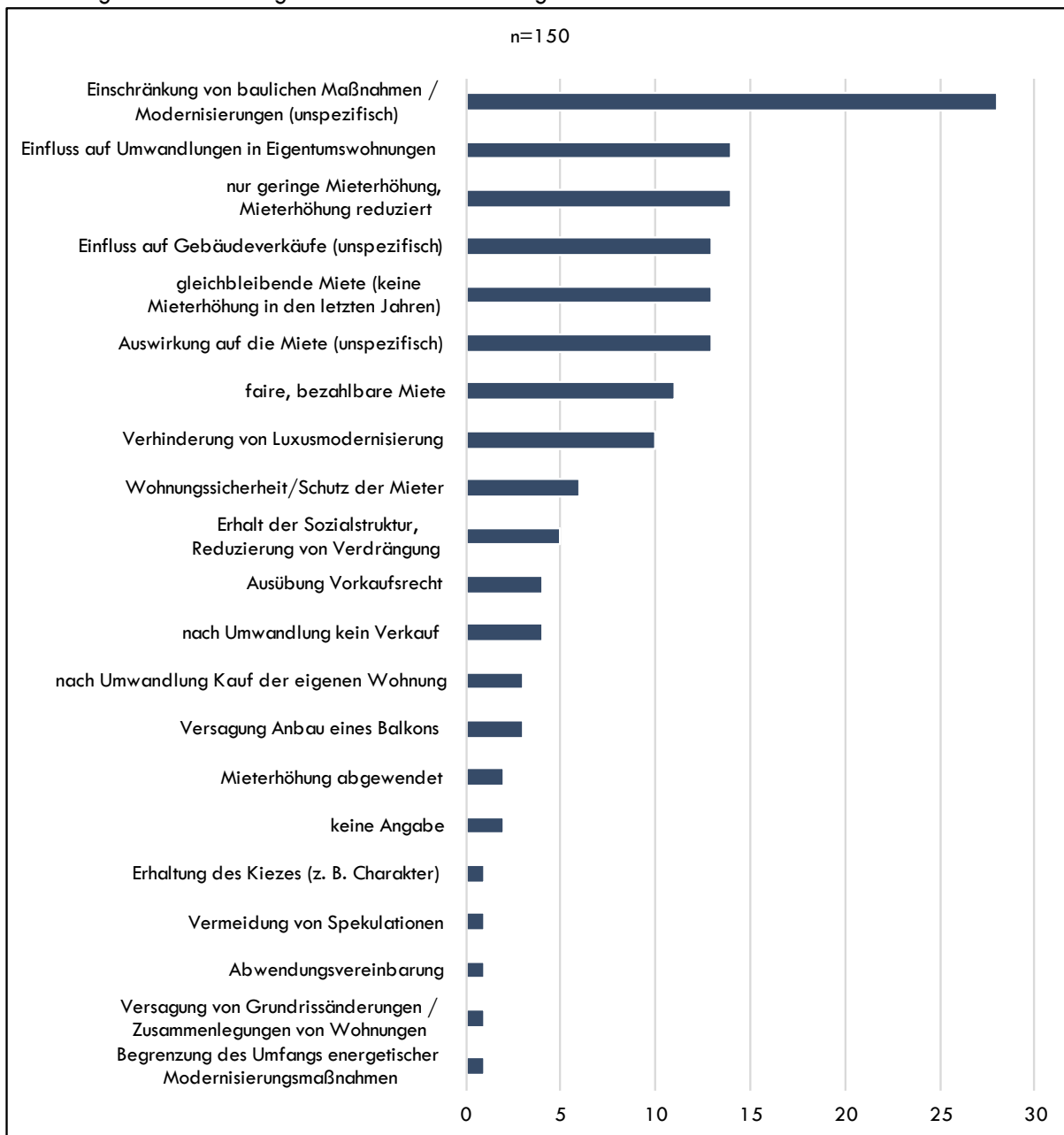
Abbildung 31: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

16 % der Haushalte gaben an, dass das soziale Erhaltungsrecht bereits Auswirkungen auf sie als Mieter*in bzw. Eigentümer*in gehabt habe. Davon bewerteten 54 % der Haushalte die Auswirkung als positiv, 22 % als negativ; bei 24 % war keine Wertung feststellbar. Die angegebenen Gründe für die Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts sind vielfältig, wie in der Abbildung 32 dargestellt. Am häufigsten wurde die Beschränkung baulicher Maßnahmen benannt. Auch wurde das soziale Erhaltungsrecht häufig in einen Zusammenhang zur Miete gebracht – beispielsweise mit einer bezahlbaren Miete und der Regulierung von Mieterhöhungen. Außerdem wurden u. a. die Erschwerung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, der Einfluss auf den Verkauf von Gebäuden sowie die Verhinderung von Luxusmodernisierungen als Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts benannt.

Abbildung 32: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.7 Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts

Die vergleichende Analyse der Indikatoren des Aufwertungspotenzials, des Aufwertungsdrucks und des Verdrängungspotenzials belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele grundsätzlich mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht wurden. Dazu gehört die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach Alter, Herkunft und Haushaltsform. Grundlage ist ein Wohnungsangebot, das nach Größe in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer sowie der Ausstattung mit der Nachfrage durch die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet übereinstimmt. Der Wohnungsschlüssel konnte erhalten, der Effekt von Modernisierungen auf die Miethöhe im Sinne der Genehmigungskriterien gesteuert und der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen leicht erhöht werden. Das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade ist weiterhin durch eine breite soziale Mischung und demnach unterschiedliche Bedarfe und

Herausforderungen gekennzeichnet. Die sozialen Infrastrukturen und Einrichtungen werden weiterhin intensiv genutzt, die u. a. durch das QM-Verfahren und den Einsatz von Städtebaufördermitteln (vgl. Kapitel 2) aufgebaut wurden. Im Rahmen der Förderkulisse des „Lebendigen Quartiers Schillerpromenade“ werden die sozialen und baulichen Strukturen im Quartier zudem seit 2019 an die Bedarfe der im Gebiet lebenden Menschen angepasst und weiterentwickelt.

Die Analyse verdeutlicht jedoch auch die Grenzen des sozialen Erhaltungsrechts, z. B. auf die Entwicklung der Mieten und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Einhergehend mit dem Anstieg des Mietniveaus, welcher insbesondere auf Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel zurückzuführen ist, ist auch ein Anstieg einkommensstärkerer Haushalte festzustellen. Das Umwandlungsgeschehen konnte auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB nur eingeschränkt beeinflusst werden. Aufgrund der Ausnahmeregelung der Eigentümerselbstverpflichtung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB wurden nahezu alle Umwandlungsanträge genehmigt. Mit dem Einsatz der seit 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden, die sich im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade bereits im Ansatz gezeigt hat (vgl. weitere Ausführungen in Kapitel 4.3).

Die Anzahl der Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB belegt zudem, dass Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung des Wohngebäudebestands weiterhin stattfinden, jedoch in ihrem Umfang und den Auswirkungen auf die Mieter*innen durch die Anwendung der bezirklichen Genehmigungskriterien begrenzt werden konnten. In diesem Sinne konnte durch den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts die behutsame und sozial verträgliche Umsetzung von Baumaßnahmen im sozialen Erhaltungsgebiet befördert werden.

4. Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die im sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Möglichkeiten zur Erhöhung des Wohnwerts durch mietumlagefähige, kostenaufwendige Ausstattungsmerkmale (Modernisierung), Grundrissänderungen von Wohnungen, die u. a. mit der Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen einhergehen, oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Zur Bestimmung des Aufwertungspotenzials im sozialen Erhaltungsgebiet wurden Indikatoren herangezogen, die als sachliche und materielle Voraussetzungen für eine Aufwertung des Wohnungsbestands angesehen werden.

Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie deren Größe und Struktur. In diesem Kapitel werden diese Indikatoren einzeln betrachtet und, sofern zielführend und umsetzbar, miteinander in Bezug gesetzt.

Je schlechter die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger die Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Um gebietstypische Besonderheiten herauszuarbeiten und zu einer belastbaren Gesamteinschätzung des Aufwertungspotenzials im sozialen Erhaltungsgebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im sozialen Erhaltungsgebiet vorwiegenden Baualterklassen und Eigentumsverhältnisse betrachtet. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

4.1 Gebäudealter

Wegen seiner zentralen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der gründerzeitliche Altbaubestand schon lange attraktiv für Mieter*innen und Investor*innen. Neben der Aufteilung in Wohneigentum bestehen Potenziale – wenn bauordnungsrechtlich möglich – durch das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie z. B. Aufzügen, große, hochwertig ausgestattete Badezimmer, neue, größere Balkone oder Zweit-Balkone, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen. Dies belegen Beispiele aus verschiedenen deutschen Großstädten wie Berlin (neben Neukölln z. B. in den Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg), Leipzig (Osten und Westen) oder Köln (Severinsviertel).⁴⁸

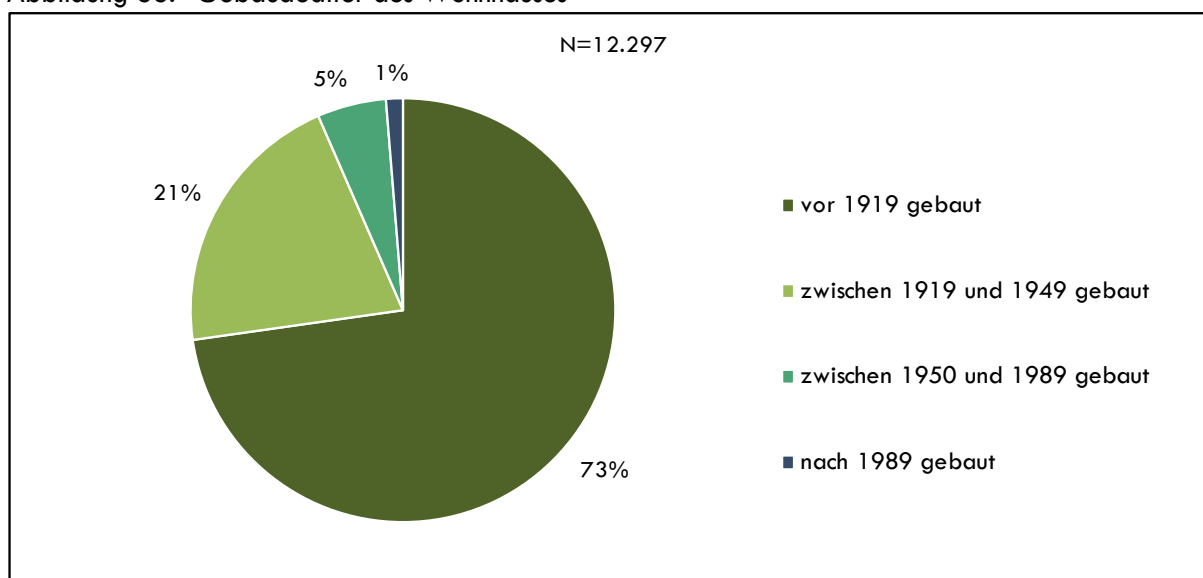
In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch jüngere Bestände in den Fokus von Investor*innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. So ermöglichen der Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1980 vielfältige Aufwertungspotenziale für die Eigentümer*innen. Neben den schon beschriebenen Maßnahmen wie der energetischen Ertüchtigung oder der Veränderung von Wohnungsstrukturen, z. B. durch die Schaffung großzügiger

⁴⁸ LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Severinsviertel, 2019; LPG mbH, Detailuntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Stadträume in der Stadt Leipzig, 2019.

Wohnungsgrundrisse oder die Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenziale durch die Erneuerung bzw. den Ersteinbau von Bauteilen wie z.B. Balkonen oder Aufzügen. Die Bestände dieser Baualterklassen umfassen zudem oft ganze Gebäudeblöcke oder Siedlungen in homogener Eigentumsstruktur (und entsprechend potenziell großem Umfang an Wohnungen pro Maßnahme), sodass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner*innenstruktur eines Viertels haben können. Die genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagefähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

Wie bereits in den Kapiteln 1.3.3 und 2 beschrieben, ist das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade insbesondere durch Wohngebäude gekennzeichnet, die bis zum Jahr 1919 entstanden sind (vgl. Abbildung 33). Darüber hinaus wurden rund 21 % der Wohngebäude zwischen 1950 und 1989 errichtet. Diese Gebäude befinden sich vor allem im Westen des sozialen Erhaltungsgebiets in der Oderstraße.

Abbildung 33: Gebäudealter des Wohnhauses



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 2011

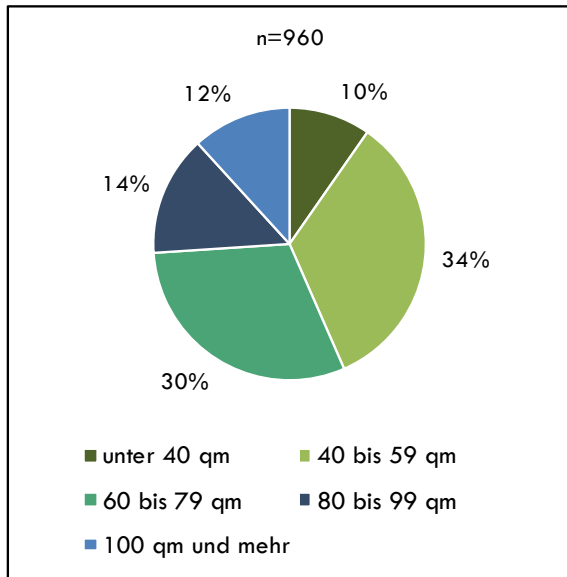
4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung ist dafür, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und es zu einer überwiegend bedarfsgerechten Wohnungsbelegung kommt.

Das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Rund 74 % der Wohnungen haben eine Größe von unter 80 Quadratmetern und 90 % der Wohnungen sind 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Hervorzuheben ist der hohe Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen mit 14 %. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 60 Quadratmeter und zwei Zimmer (jeweils im Median). Die Versorgung unterschiedlicher Haushaltsformen mit adäquatem Wohnraum gemäß der Größe

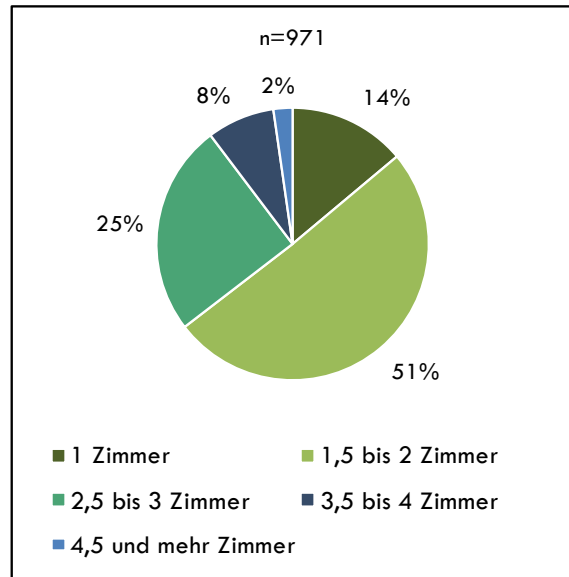
der Wohnung und der Anzahl der Zimmer ist demnach möglich. Die Wohnungsbelegung ist in Kapitel 6.2 dargestellt.

Abbildung 34: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 35: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird das Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten“ von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache.“⁴⁹ Verkaufspreisfördernd wirken sich vor dem Abverkauf einzelner Wohnungen Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist. Verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass

⁴⁹ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, so dass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.⁵⁰

Hinzu kommt, dass in nicht aufgeteilten Wohngebäuden kaum Möglichkeiten für die Eigentümer*innen bestehen, den Mieter*innen zu kündigen; vorausgesetzt, die Mieter*innen leisten regelmäßig ihre Mietzahlungen und verletzen keine mietvertraglichen Pflichten. Hingegen droht im aufgeteilten Wohneigentum die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB. „Zwar schützt § 577a Mieter nach Umwandlung oder Veräußerung bis zu 3 Jahre bzw. gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 im Verkaufsfall bis zu 10 Jahren, gelingt es aber dem Eigentümer den Mieter dazu zu bewegen, auszuziehen, so kann er die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB scheitert in angespannten Wohnungsmärkten häufig am Kaufpreis“.⁵¹

Zusammengefasst können die Erhöhung des Ausstattungszustands und die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur in den betroffenen Wohngebäuden führen.

Der Senat von Berlin hat am 21. September 2021 beschlossen, die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) zu erlassen. Damit gilt ab dem 07.10.2021 in ganz Berlin für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum in solchen Wohngebäuden ist damit grundsätzlich verboten. Es bestehen jedoch Ausnahmen, sodass in diesen Fällen eine Aufwertung nach Umwandlung weiterhin möglich ist. Erfahrungen aus der Anwendungspraxis sind abzuwarten. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist befristet und gilt bis zum 31.12.2025. Nach deren Auslaufen greift wieder die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, sofern diese verlängert wird (in Kraft treten: 13.03.2020, Ablauf: 12.03.2025). Für Wohngebäude mit bis zu fünf Wohneinheiten gilt in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung weiterhin die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, so auch in den Neuköllner Erhaltungsgebieten.

Das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade ist weiterhin ein Mietwohnungsquartier, denn rund zwei Drittel der Wohngebäude⁵² beinhalten Mietwohnungen. Knapp ein Drittel der **Wohngebäude** befinden sich im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Gemäß der Haushaltsbefragung wird zudem etwa die Hälfte der Eigentumswohnungen vermietet. Wie in der Abbildung 36 dargestellt ist, befindet sich der überwiegende Anteil der Wohnungen im privaten Eigentum. Private Hauseigentümer*innen und private Wohnungsunternehmen sind die größten Vermietenden von Wohnungen im Gebiet. Wohnungen im Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bilden zusammen rund ein Fünftel des Wohngebäudebestands im sozialen Erhaltungsgebiet ab.

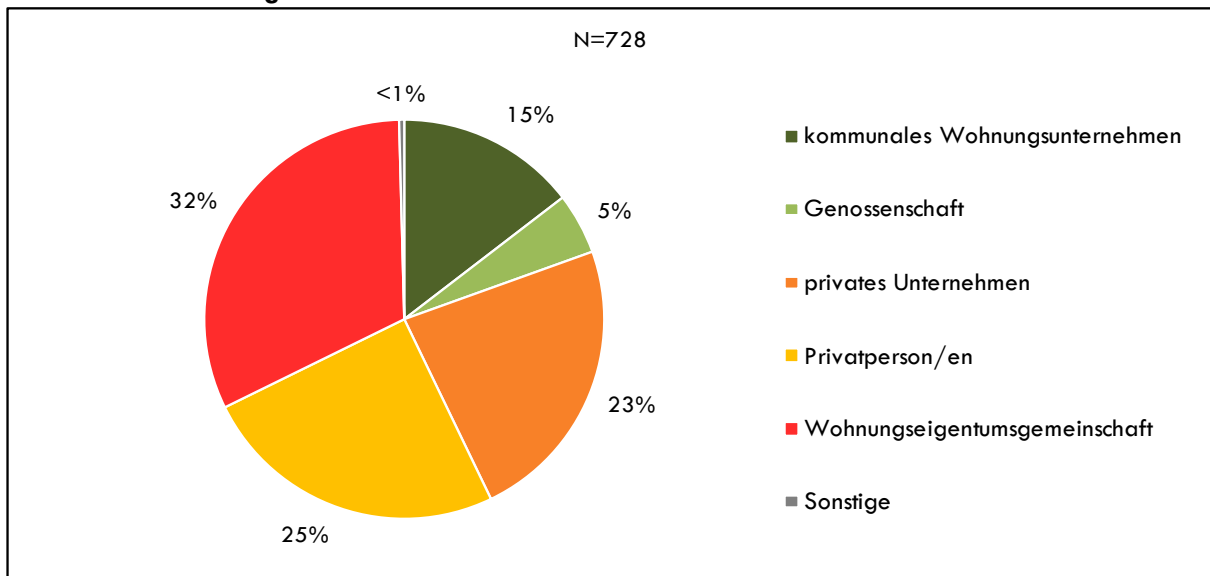
⁵⁰ LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

⁵¹ Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhner, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

⁵² Bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude.

Das Umwandlungspotenzial für das **soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade** ergibt unter Berücksichtigung des Umwandelungsgeschehens (vgl. Kapitel 5.2) und bezogen auf die **Wohnungen** rund 50 %.⁵³

Abbildung 36: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade bezogen auf die **Wohngebäude**

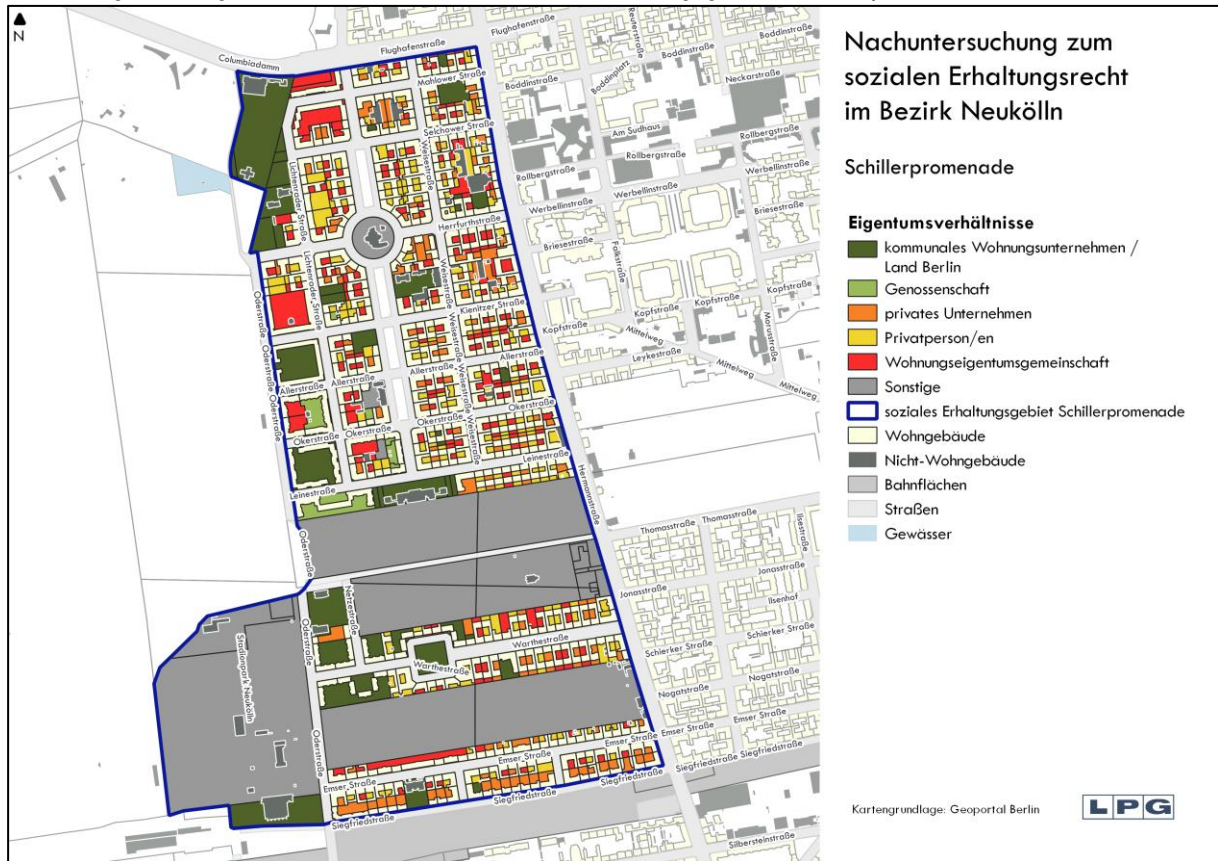


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 31.12.2021

In der Abbildung 37 sind die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade kartografisch dargestellt. Aus der Plandarstellung geht hervor, dass sich die Flurstücke im Eigentum von Privatpersonen, privaten Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentumsgemeinschaften über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilen.

⁵³ Zur Ermittlung des Umwandlungspotenzials wurde die Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus) aus dem Jahr 2011 anhand der Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2012 bis 2021 für die Planungsräume Schillerpromenade Nord, Schillerpromenade Süd und Wartheplatz fortgeschrieben. Abgezogen wurde der Wohnungsbestand im kommunalen und genossenschaftlichen Eigentum.

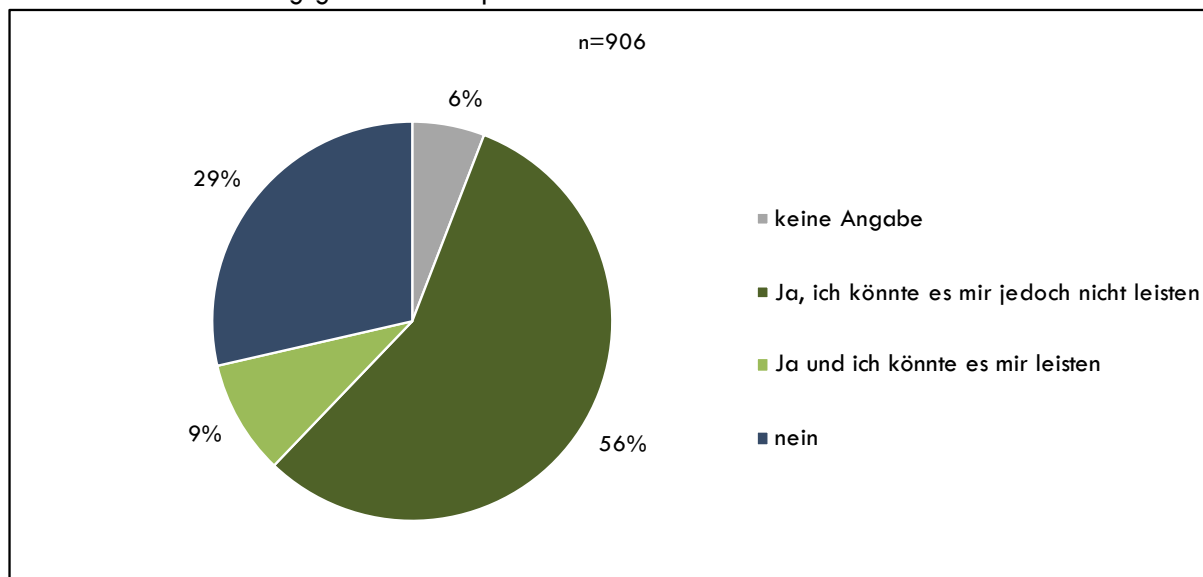
Abbildung 37: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 31.12.2021

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die Mieter*innen-Haushalte zusätzlich gefragt, ob sie die Wohnung, in der sie zur Miete leben, oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen würden. 56 % der Mieter*innen-Haushalte würden ihre oder eine Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 38). Dies belegt zum einen die hohe Bindung an das Quartier, zum anderen aber auch, dass sich die Haushalte finanziell nicht in der Lage sehen, Wohneigentum zu erwerben. Dazu sehen sich nur rund 9 % der Mieter*innen-Haushalte in der Lage.

Abbildung 38: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

4.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts im Gebiet Schillerpromenade wurde im Jahr 2015 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durchgeführt, bei welcher die Wohngebäude auf deren Sanierungspotenzial sowie auf das Vorhandensein einer Fassadendämmung geprüft wurden. Zur Ermittlung der Sanierungspotenziale wurden die seitdem genehmigten Bauanträge auf Fassadeninstandsetzung bzw. -sanierung sowie auf das Anbringen einer Fassadendämmung mit der Ortsbildanalyse überlagert (vgl. Kapitel 3.3). Insgesamt wurden 780 Hausaufgänge im Gebiet Schillerpromenade erfasst, wobei ein Gebäude – je nach Gebäudetyp – einen oder mehrere Aufgänge umfassen kann. In der Tabelle 8 sind die Ergebnisse der Fortschreibung der Ortsbildanalyse für das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade dargestellt.

2015 wurde an 108 Gebäudeaufgängen ein Sanierungspotenzial – d. h. ein Instandsetzungsrückstau bzw. Beschädigungen an der Fassade – festgestellt. An drei davon wurde seitdem ein Antrag auf eine (energetische) Fassadensanierung genehmigt. Rechnerisch besteht damit noch immer für rund 13 % der Gebäudeaufgänge ein Potenzial zur Fassadensanierung. Ggf. sind im Jahr 2015 noch nicht als sanierungsbedürftig eingeschätzte Gebäude heute gegebenenfalls in einem schlechteren Zustand. Das auf den Zustand der Fassade bezogene Sanierungspotenzial ist demnach als eine Annäherung zu verstehen.

Über eine Fassadendämmung verfügten 2015 lediglich 60 Gebäudeaufgänge. Seitdem wurde für 23 bislang ungedämmte Gebäudeaufgänge das Anbringen einer Fassadendämmung beantragt und genehmigt. Das energetische Sanierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet ist mit rund 89 % weiterhin sehr hoch.

Tabelle 8: Ergebnisse der Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015 anhand der Baugenehmigungen bezogen auf die Anzahl der Gebäudeaufgänge im Gebiet Schillerpromenade

Merkmal	Kategorien	(N=780)	
		absolut	%*
Allgemeiner Sanierungszustand	Gebäudeaufgänge ohne Sanierungspotenzial 2015	672	86 %
	Gebäudeaufgänge mit Sanierungspotenzial 2015	108	14 %
	davon mit Fassadensanierung/-instandsetzung zwischen 2016 und 2021	3	0 %
	rechnerisches Sanierungspotenzial 2022	105	13 %
Fassaden-dämmung	Dämmung vorhanden 2015	60	8 %
	keine Dämmung vorhanden 2015	720	92 %
	davon mit Dämmung der Fassade zwischen 2016 -2021	23	3 %
	rechnerisches Potenzial zur Dämmung der Fassaden 2022	697	89 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2015; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten, Zeitraum 2016 bis 2021 und Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum Juni 2016 bis Mai 2021; *: Werte gerundet

4.5 Ausstattungsmerkmale

In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen. Eine soziale Erhaltungsverordnung soll damit nicht dazu beitragen, einen im Quartier möglicherweise vorhandenen baulichen Substandard zu konservieren. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch bei der Antragsstellung. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden.

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.⁵⁴

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können zwar dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Auf der anderen Seite verhindert diese Regelung, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B.

⁵⁴ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

Ofenheizung), erhalten bleiben.⁵⁵ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.⁵⁶ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade wurden die in der Tabelle 9 dargestellten Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

- **nachholende Sanierungspotenziale** zur Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungszustand, z. B. durch den Einbau einer Sammelheizung, eines Bades oder einer innenliegenden Toilette,
- das **energetische Modernisierungspotenzial**, z. B. durch die Dämmung von Fassaden oder den Austausch von einfachverglasten Fenstern und
- die Möglichkeiten für den An- oder Einbau **zusätzlicher, wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie einer Fußbodenheizung oder eines Aufzugs

festgestellt werden.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der in dieser Untersuchung erhobene vorhandene Ausstattungszustand dient als Anhaltspunkt zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Bauliche Merkmale die zum Zeitpunkt der Erhebung in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden waren, werden als „gebietstypisch“ bezeichnet.⁵⁷ Der Begriff „gebietstypisch“ ist jedoch nicht mit dem in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB genannten „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ gleichzusetzen. Ob das jeweilige Merkmal auch zeitgemäß und durchschnittlich ist, hängt unter anderem von bundesweiten bzw. landesweiten Maßstäben ab.⁵⁸

Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume, einfachverglaste Fenster sowie außerhalb der Wohnung befindlichen Toiletten. Außerdem gehören dazu Wohnungen, die ohne Badewanne oder Dusche ausgestattet sind.

Noch rund 3 % der Wohnungen sind mit Einzelöfen ausgestattet, bei 2 % der Wohnungen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Beides betrifft Wohnungen, die sich in Wohngebäuden

⁵⁵ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

⁵⁶ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

⁵⁷ Vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

⁵⁸ Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

befinden, die bis zum Jahr 1919 errichtet wurden. Es besteht demnach ein begrenztes Potenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau eines Bades mit Dusche oder Badewanne sowie einer Sammelheizung. Beides ist erhaltungsrechtlich zu genehmigen, da ein zeitgemäßer Ausstattungszustand geschaffen und somit kein Substandard im Gebiet konserviert wird.

Ein weiteres nachholendes Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, da noch rund 15 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 79 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen. Auch die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung und/oder zentrale Heizungsanlage kann ein Modernisierungspotenzial für weite Teile des Wohnungsbestands darstellen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

Energetische Modernisierungen sind bauliche Veränderungen, durch die Endenergie in Wohngebäuden nachhaltig eingespart werden soll. Dabei ist die energetische Sanierung zur Erreichung der baulichen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zulässig. Anhand dieser Ausstattungsmerkmale wird darüber hinaus Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands deutlich.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade besteht weiterhin ein großes Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, auch wenn es in den vergangenen Jahren zu energetischen Modernisierungen gekommen ist, wie in Kapitel 3 dargestellt. Neben dem Austausch von einfachverglasten Fenstern hin zu einer Wärmeschutzverglasung besteht ein sehr großes Potenzial für den Einbau energiesparender Heizungsanlagen oder den Anbau von Solaranlagen zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom. Die Haushaltsbefragung bestätigt zudem die bereits per Fortschreibung der Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Energetische Modernisierungen sind in einem sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG begrenzt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Mit einer Ausnutzung dieses Potenzials ist daher in naher Zukunft zu rechnen.

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard im sozialen Erhaltungsgebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

Dazu gehört das Merkmal Aufzug: Über einen Aufzug verfügen nur rund 7 % der Wohnungen. Dies betrifft mit 20 % Wohnungen, die sich in zwischen 1950 und 1990 errichteten Wohngebäuden befinden. Ein hoher Ausstattungsgrad mit Aufzügen wird in Wohngebäuden, die nach 1990 errichtet wurden, festgestellt. Im gründerzeitlichen Wohnungsbestand verfügen hingegen nur rund 6 % der Wohnungen über einen Aufzug. Andere Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge und bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts. Dazu gehört auch der Einbau wandhängender WCs und von Handtuchheizkörpern, der allerdings – in Standardausführung gemäß der bezirklichen Genehmigungskriterien – genehmigungsfähig ist.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

Bisher verfügen 9 % des Wohnungsbestands über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne bzw. 7 % über ein separates Gäste-WC. Rund 67 % der Wohnungen haben einen Balkon⁵⁹. Von den Wohnungen mit einem Balkon sind 83 % mit einem kleinen Balkon, der eine Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern aufweist, ausgestattet. Größere Balkone mit vier und mehr Quadratmetern sind demnach nicht gebietstypisch. Ebenso ist der Anteil an Wohnungen mit einem Zweitbalkon mit 5 % sehr gering. Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera sind im sozialen Erhaltungsgebiet weiterhin kaum vorhanden.

⁵⁹ umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

Tabelle 9: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade

Ausstattungsmerkmale	2021 (n=976)
Badezimmer und Sanitäranlagen	
mit Dusche oder Badewanne	89 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	9 %
zusätzliches zweites Badezimmer	4 %
Toilette innerhalb der Wohnung	98 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	7 %
WC stehend	62 %
WC wandhängend	36 %
Handtuchheizkörper	41 %
Fußbodenheizung	2 %
ebenerdige Dusche	8 %
Beheizung der Wohnung	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	3 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	30 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	61 %
Fußbodenheizung	1 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	62 %
zentrale Warmwasserversorgung	34 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	15 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	79 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	5 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	56 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	11 %
weiterer Balkon ¹	5 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	7 %
Aufzug	7 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	17 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	83 %
Gegensprechanlage mit Kamera	1 %
Energieeinsparende Ausstattung	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	0 %
gedämmte Fassade / Gebäudehülle	12 %
energiesparende Heizungsanlage ²	2 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	9 %
gedämmte Kellerdecke	2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *: unter 5 Nennungen; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse ²: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in der Einleitung des Kapitels 4.3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird – höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer*innen selbst bewohnt werden, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung. Wie die Haushaltsbefragung belegt (vgl. Kapitel 4.3), werden die Hälfte der Eigentumswohnungen zwar weiterhin vermietet, selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind jedoch auch potenzielle Mietwohnungen, wenn die Eigentümer*innen ausziehen. Somit würden die dann höherwertigen Wohnungen wieder auf den Markt kommen.

Für das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 10 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie einen Aufzug, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, einen großen Balkon oder eine hochwertigere Ausstattung des Badezimmers aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist es demnach zur Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale gekommen.

Tabelle 10: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
	(n=802)	(n=127)
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	7 %	20 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	6 %	14 %
WC wandhängend	34 %	50 %
Handtuchheizkörper	40 %	50 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	1 %	9 %
ebenerdige Dusche	*	5 %
Einfachverglasung	15 %	14 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	4 %	13 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	10 %	18 %
weiterer Balkon ²	5 %	8 %
Aufzug	6 %	13 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	15 %	28 %
Gegensprechanlage mit Kamera	1 %	2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; ¹: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, ²: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

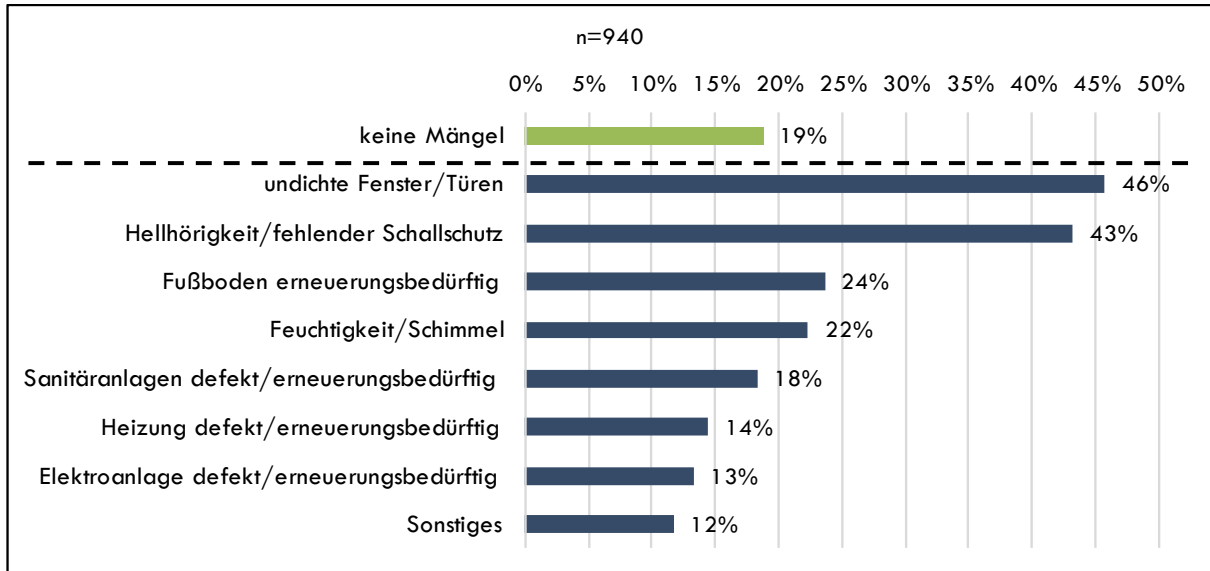
Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner*innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. Rund 78 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade geben an, dass in ihrer Wohnung ein oder mehrere Mängel

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

vorhanden sind. Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen und Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem erneuerungsbedürftige Fußböden, Feuchtigkeit und/oder Schimmel sowie defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär- und Heizungsanlagen.

Abbildung 39: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

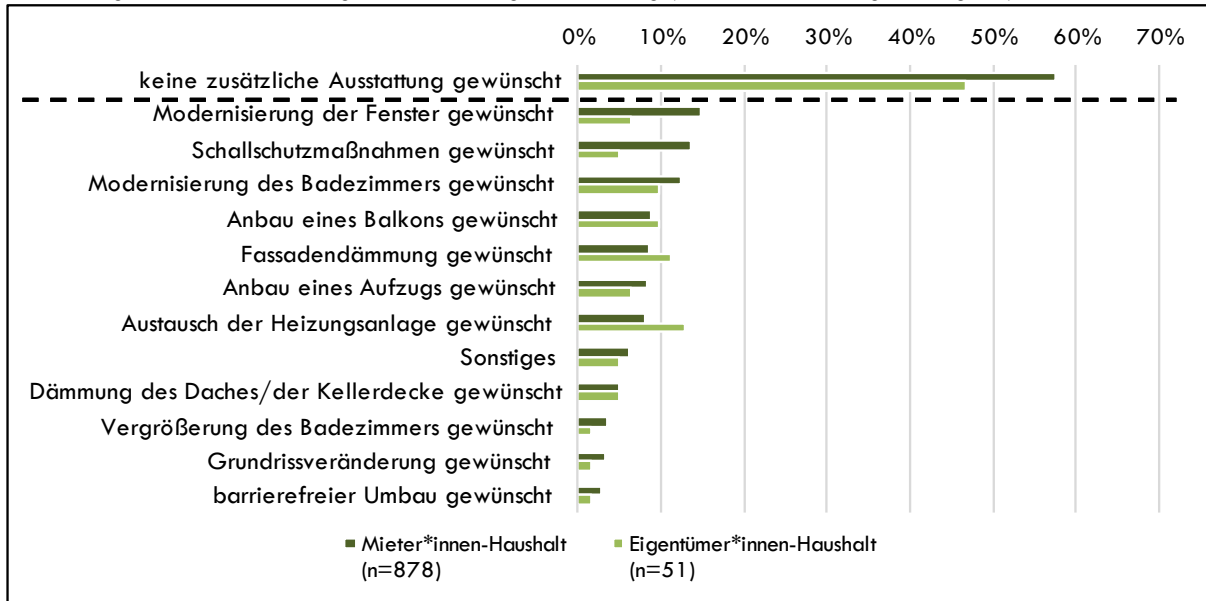


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

61 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung. In der Abbildung 40 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung für die Mieter*innen- und Eigentümer*innen-Haushalte – auch wenn damit für die Mieter*innen-Haushalte eine Mieterhöhung verbunden sein sollte.

Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die zur Miete wohnen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern und des Badezimmers sowie auf Schallschutzmaßnahmen. Energetische Maßnahmen wie der Austausch der Heizungsanlage, die Dämmung von Fassade, Dach oder Kellerdecke wird von den Eigentümer*innen stärker gewünscht als von den Mieter*innen.

Abbildung 40: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse des Aufwertungspotenzials belegt in Kombination mit der Analyse der Wirksamkeit der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts in Kapitel 3, dass im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade weiterhin umfassende Potenziale zur Aufwertung, z. B. durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale oder zur Veränderung des Wohnungsbestands durch die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder die Änderung von Grundrissen sowie zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen. In der Tabelle 11 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

Das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade, das durch gründerzeitlichen Wohnungsbestand sowie teilträumlich durch Wohngebäude aus den 1920er und 1930er Jahren geprägt ist, hat sich in den letzten Jahren nach der Schließung des Flughafens Tempelhof und der der Öffnung des ehemaligen Flugfeldes als Park zu einer beliebten Wohngegend entwickelt. Die Angebotsvielfalt im Bereich der Gastronomie und des Einzelhandels ist gestiegen. Der Wohnungsbestand ist durch ein vielfältiges Wohnungsangebot nach Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer gekennzeichnet, sodass verschiedene Haushaltsformen passenden Wohnraum finden können. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, weil bei 84 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 3.2).

Das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade ist ein Mietwohnungsquartier, denn rund 93 % der Haushalte wohnen zur Miete. Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum; private Hauseigentümer*innen, private Wohnungsunternehmen und Wohneigentumsgemeinschaften sind die dominierenden Eigentumsformen. Der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums ist gering. Auch kommunaler

und genossenschaftlicher Wohnungsbestand ist kaum vorhanden. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet noch etwa 50 % der Wohnungen.⁶⁰

Tabelle 11: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Soziales Erhaltungsgebiet Schillerpromenade
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, geringer Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rund 50 % der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	13 % der Wohngebäude mit Potenzial zur Instandsetzung oder Sanierung von Fassaden
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (15 %) und Austausch Einzelöfen (4 %), 78 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Fußbodenheizung - Aufzug - Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer - getrennte Dusche und Badewanne - Balkon mit einer Grundfläche von 4 Quadratmetern oder mehr sowie zweiter Balkon - wandhängendes WC - Handtuchheizkörper - hochwertige Bodenbeläge - bodentiefe Fenster / französischer Balkon - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Dämmung oberste Geschossdecke / Dach und Kellerdecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Anhand der Fortschreibung der gebäudescharfen Ortsbildanalyse und die Ermittlung des Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude auf der Grundlage der Haushaltsbefragung lassen sich im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade weiterhin umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale identifizieren, deren Nutzung durch das soziale Erhaltungsrecht gesteuert werden kann. Dazu gehört zum einen die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, die die energetische Ertüchtigung von Fassaden, Fenstern und Heizungsanlagen umfasst. Zum anderen ist ein großes Potenzial zum An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie den Anbau von Aufzügen und Balkonen, die Ausstattung von Badezimmern, den Einbau von Fußbodenheizungen oder Gegensprechanlagen mit Kamera vorhanden. Der An- oder Einbau dieser Merkmale kann den Wohnwert deutlich erhöhen. Der überwiegende Anteil der Haushalte wünscht sich jedoch keine Verbesserung des Ausstattungszustands, wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte. Der gebietstypische Ausstattungszustand im sozialen

⁶⁰ Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 4.3 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

Erhaltungsgebiet verdeutlicht, dass weiterhin Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts gegeben sind und somit eine hohe Steuerungswirkung vom sozialen Erhaltungsrecht ausgeht.

Rund 78 % der Haushalte beklagen Mängel in ihrer Wohnung. Es bestehen zudem in begrenztem Umfang noch Potenziale zur nachholenden Sanierung und Instandsetzung von Ausstattungsmerkmalen in Wohnungen oder an Wohngebäuden. So sind noch rund 4 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 15 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet. Daneben besteht bei rund 13 % der Wohngebäude noch ein Potenzial zur Sanierung oder Instandsetzung der Fassade gemäß der Fortschreibung der Ortsbildanalyse.

5. Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit vorhandene Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im sozialen Erhaltungsgebiet bereits genutzt werden, oder welche Anhaltspunkte vorliegen, die die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den nächsten Jahren wahrscheinlich machen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts analysiert. Für die Beurteilung des Aufwertungsdrucks sind u. a. die Höhe und die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zentrale Indikatoren. Eine steigende Entwicklung deutet hierbei auf einen starken Aufwertungsdruck hin. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird analysiert, weil in diesen Fällen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist und die Möglichkeit zur Anmeldung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen besteht. Beides wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohner*innen im betroffenen Wohngebäude aus. Darüber hinaus wird der Aufwertungsdruck anhand der baulichen Maßnahmen im sozialen Erhaltungsgebiet ermittelt, etwa durch die Analyse erfolgter oder absehbarer Modernisierungsmaßnahmen. Diese können zum einen durch Modernisierungsumlagen zu einer Erhöhung der Bestandsmieten führen; zum anderen kann es durch die Schaffung wohnwerterhöhender Merkmale nach der Modernisierung zu einer Erhöhung der Angebotsmieten kommen. Diesen Einflüssen auf die gewachsenen soziodemographischen und sozialräumlichen Verhältnisse durch die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden.

5.1 Angebots- und Bestandsmieten

Die Betrachtung der Angebots- und Bestandsmieten gibt Aufschluss über die derzeitige wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein, die gemäß § 559 BGB umlagefähig sind. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten (auch aufgrund derzeit niedriger Zinsen) Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mietparteienwechsel herbeiführen können, welcher wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert. Bestimmte Eigentumsformen wie genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbestand können sich hingegen dämpfend auf das Bestandsmietniveau auswirken. Ein geringes Angebots- und Bestandsmietniveau bietet umgekehrt ein Potenzial zur Steigerung z. B. durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Hierfür ist die Betrachtung bezirklicher und gesamtstädtischer Vergleichswerte hilfreich.

Bestandsmietniveau

Die mittlere Nettokaltmiete im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 7,93 Euro pro Quadratmeter im Median und 8,56 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt (vgl. Tabelle 12). Die durchschnittliche Bestandsmiete überschreitet damit den Vergleichswert des Berliner Mietspiegels für das Jahr 2021 von 6,79 Euro pro Quadratmeter⁶¹. Haushalte mit Migrationshintergrund haben mit 8,81 Euro pro Quadratmeter im Median eine deutlich höhere Netto-Kaltmiete. Das Bestandsmietniveau ist seit 2015 um 33 % im Median gestiegen und übersteigt damit auch den Anstieg des Berliner Mietspiegels von 16 %.

⁶¹ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, S. 8.

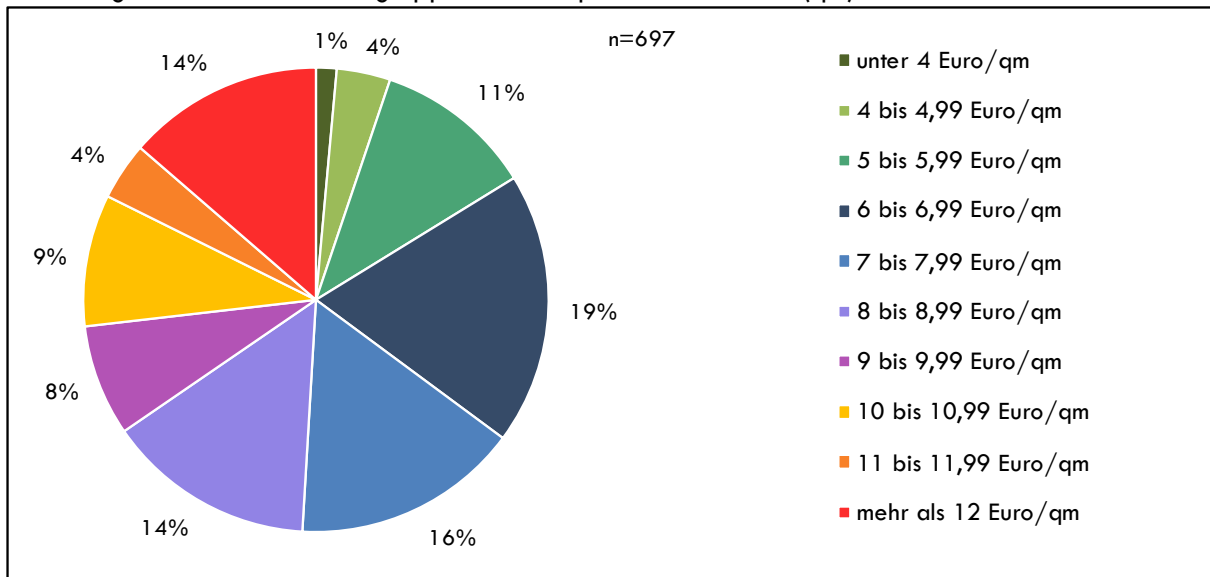
Tabelle 12: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2015 zu 2021

	Mietniveau in Euro/qm		Entwicklung	
	2015	2021	in Euro	in %
Median	5,94 €	6,33 €	+ 1,99 €	+ 33 %
Durchschnitt	7,93 €	8,56 €	+ 2,23 €	+ 35 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 41 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. 35 % der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr haben 27 % der Haushalte.

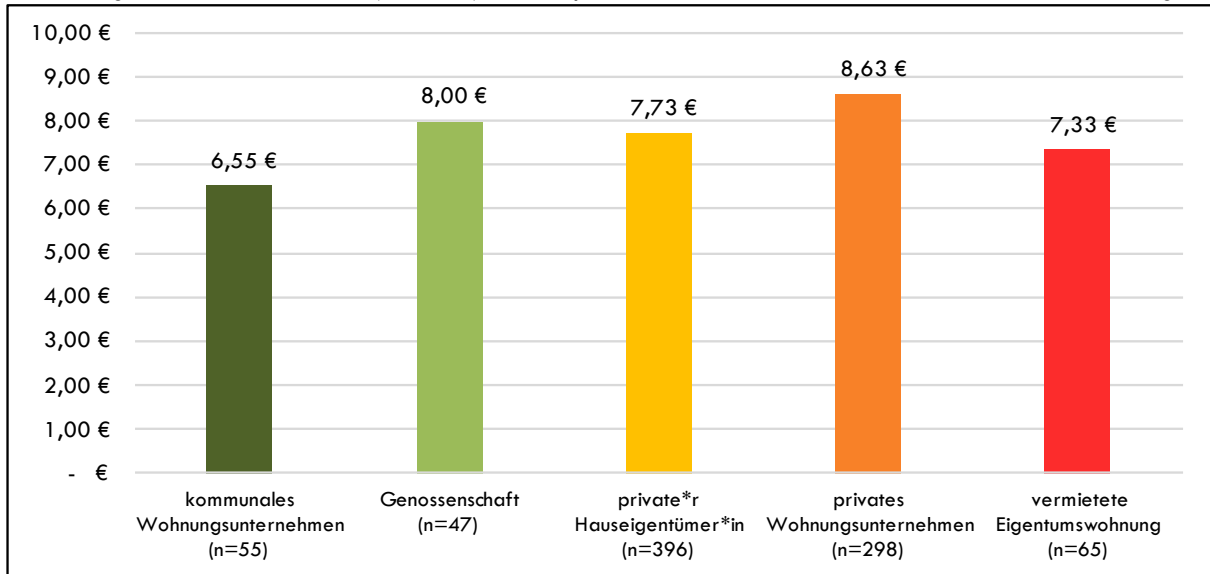
Abbildung 41: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 42 ist der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter*in der Wohnung dargestellt. Das höchste Bestandsmietniveau wird in den Beständen privater Wohnungsunternehmen erreicht, in dessen Eigentum sich rund ein Drittel der Wohnungen befinden (vgl. Kapitel 4.3). Die Bestände von kommunalen Wohnungsunternehmen weisen ein deutlich geringeres Mietniveau auf. Im Vergleich dazu fällt auf, dass im Genossenschaftsbestand ein höheres Mietniveaus festgestellt wird.

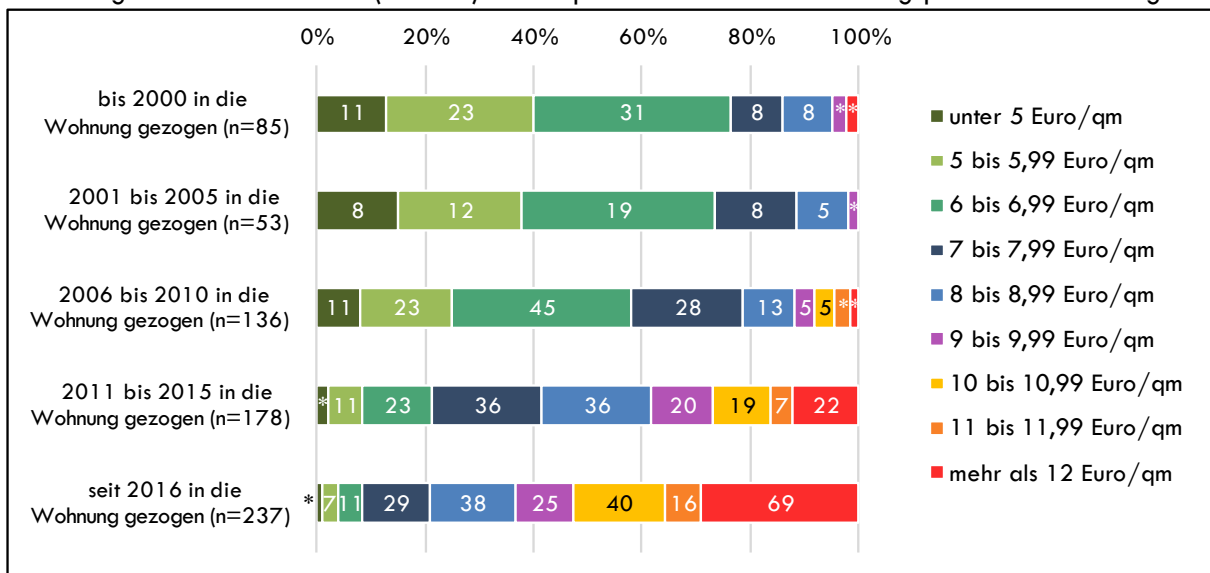
Abbildung 42: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 43 ist die Entwicklung der Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2000 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,22 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2016 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 10,04 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2011 und 2015 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 8,33 Euro pro Quadratmeter und liegt damit rund 1,70 Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 30 % der Haushalte, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr.

Abbildung 43: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung

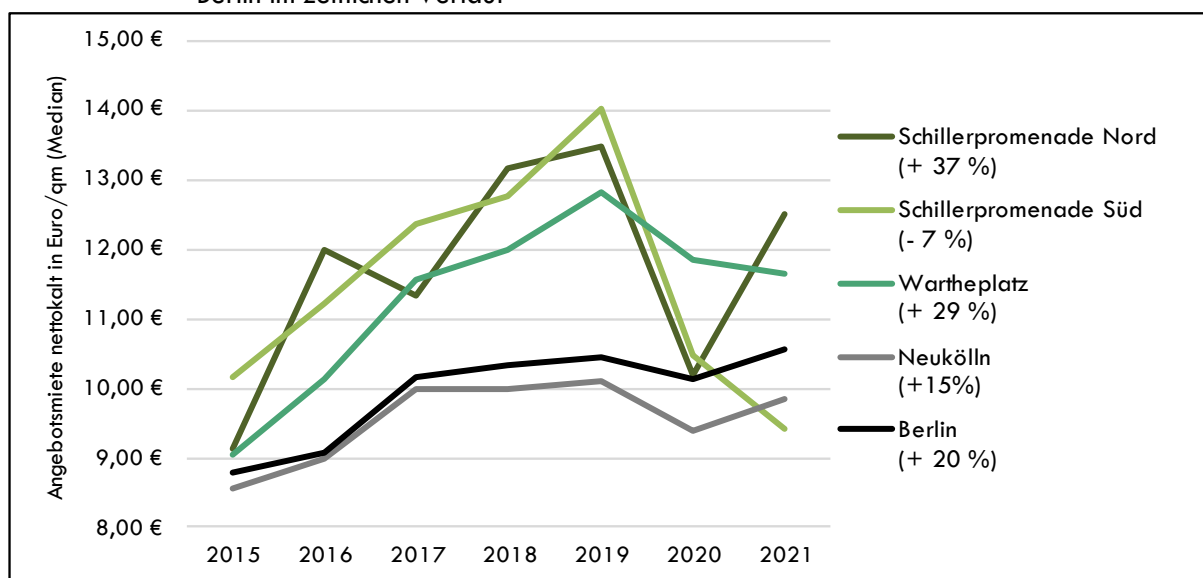


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 44 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus für die drei Planungsräume im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt dargestellt. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels⁶² zu berücksichtigen, die in allen dargestellten Betrachtungsebenen einen Rückgang des Mietniveaus bewirkten. In den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets waren die Effekte deutlich stärker ausgeprägt als im Bezirk und der Gesamtstadt. Dies deutet darauf hin, dass in den drei Planungsräumen die Vermieter*innen in hohem Maße ihre Mietforderungen reduzieren mussten. Im Planungsraum Schillerpromenade Nord ist das Mietniveau im Jahr 2021 wieder deutlich von 10,20 Euro auf 12,50 Euro pro Quadratmeter angestiegen. In den anderen beiden Planungsräumen hat sich der rückläufige Trend auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Im gesamten abgebildeten Zeitraum 2015 bis 2021 ist das Angebotsmietniveau in den Planungsräumen Schillerpromenade Nord und Wartheplatz mit 37 % bzw. 29 % im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich stark angestiegen. Im Planungsraum Schillerpromenade Süd ist das Angebotsmietniveau zwischen 2015 und 2019 sehr stark, um rund 4 Euro pro Quadratmeter, angestiegen und verzeichnete im Jahr 2019 mit 14 Euro pro Quadratmeter den Höchststand im Vergleich der dargestellten Betrachtungsebenen. In den beiden Folgejahren sank das Angebotsmietniveau unter das bezirkliche Mietniveau ab.

Abbildung 44: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen RegioKontext

⁶² Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) wurde am 24.02.2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, über das Einfrieren, Deckeln und Absenken von Mieten in den folgenden fünf Jahren „Mietende vor den Entwicklungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zu schützen“. Im März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für nichtig. (Vgl. SenSW, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).

5.2 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, besteht im sozialen Erhaltungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen⁶³, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter*innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

1. umlagefähige Modernisierungsmaßnahmen und
2. die Entziehung der Mietwohnung vom Wohnungsmarkt durch die Möglichkeit zur Anmeldung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen.

Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Unsere Analysen in Erhaltungsgebieten zeigen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.⁶⁴ Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen. Umgewandelte Wohnungen werden nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Ein Umzug der betroffenen Mietenden ist die Folge.

Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.⁶⁵

Die Ausführungen in Kapitel 4.3 zum Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB sind im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Umwandlungsgeschehens zu berücksichtigen.

Grundbuchumschreibungen

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel 3.4 ist in der Abbildung 45 die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen je 1.000 Bestandswohneinheiten zwischen 2016 und 2021 in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade, dem Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt vergleichend dargestellt. Im Zeitraum 2016 bis 2021 wurden in den drei Planungsräumen zusammen

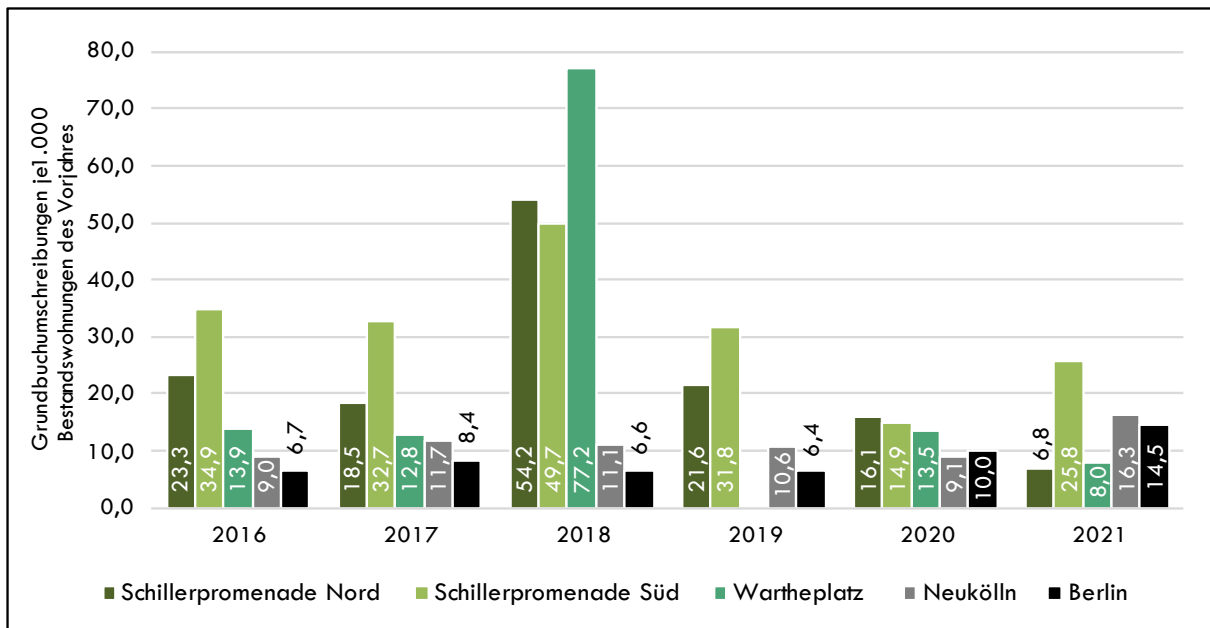
⁶³ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Röllberg/Körnerpark, 2015-2016.

⁶⁴ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

⁶⁵ Statistisch umfassen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jeweils einen Antrag, der ein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden betreffen kann. Die Umwandlungen können hingegen Grundstücke oder Wohnungen umfassen. Die jeweilige Bezugsgröße ist in den Abbildungsüberschriften aufgeführt.

1.819 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2020 entspricht dies 15,3 % der Wohnungen. Im Bezirk waren es 6,7 % und in der Gesamtstadt 5,2 %. Dies belegt ein deutlich stärker ausgeprägtes Umwandlungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade als im Bezirk und der Gesamtstadt. Differenziert nach den drei Planungsräumen war die Umwandlungsquote in allen drei Planungsräumen überdurchschnittlich hoch: Schillerpromenade Nord mit 14,1 %, Schillerpromenade Süd mit 18,9 % und Wartheplatz mit 12,2 %. Im Jahr 2018 wurde mit 686 umgewandelten Wohneinheiten in allen drei Planungsräumen zusammen ein Höchststand erreicht.

Abbildung 45: Grundbuchumschreibungen je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

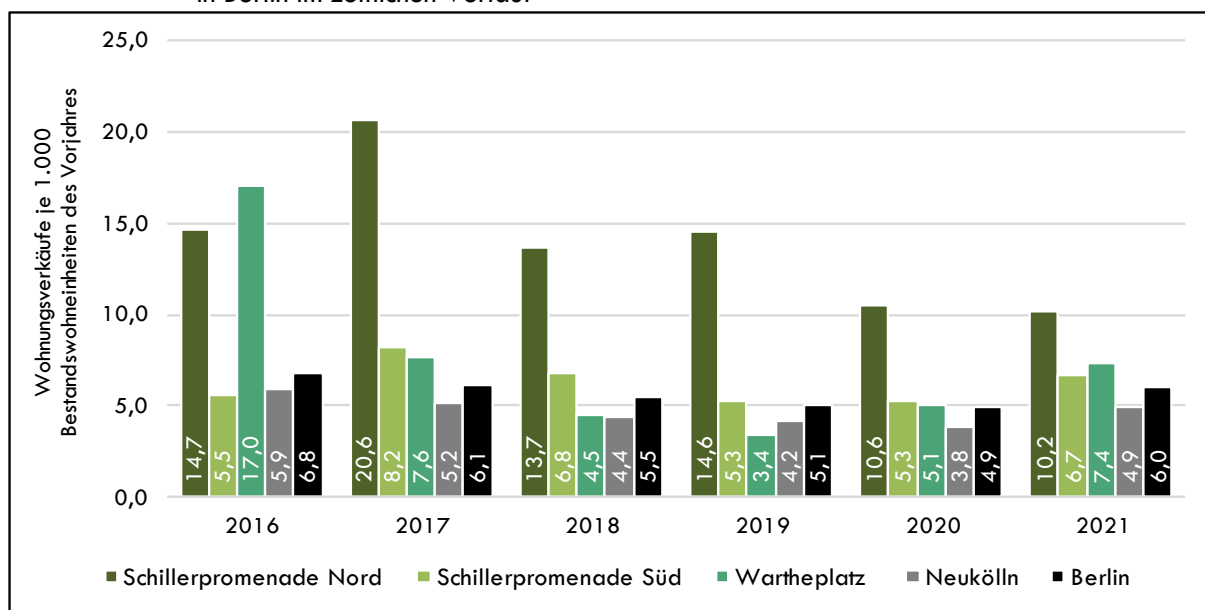
5.3 Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei rund 17 % der Mieter*innenhaushalte fand während des Mietverhältnisses ein **Eigentümer*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** statt. Weitere 15 % waren sich darüber nicht sicher. Alle von den Haushalten angegebenen Wechsel der Eigentümer*innen entfallen auf den Zeitraum 2016 bis 2021. Seit 2018 hat sich die absolute Anzahl pro Jahr erhöht, dies korrespondiert mit dem Anstieg der Umwandlungen im Jahr 2018 (siehe oben).

In der Abbildung 46 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** je 1.000 Bestandswohneinheiten im Zeitraum 2016 bis 2021 in den drei Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade, im Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt vergleichend dargestellt. In diesem Zeitraum wurden in den drei Planungsräumen zusammen 688 Eigentumswohnungen verkauft; das entspricht 5,8 % des Gesamtwohnungsbestands von 2020. Zum Vergleich betrug die Verkaufsquote im Bezirk Neukölln 2,8 % und in Berlin 3,3 %. Damit war die Dynamik der Verkäufe von Eigentumswohnungen im dargestellten Zeitraum überdurchschnittlich stark ausgeprägt. In den beiden Planungsräumen Schillerpromenade Nord und Wartheplatz ist ein Rückgang der Verkäufe von Eigentumswohnungen in den letzten Jahren festzustellen. Im Jahr 2021 stieg der Anteil in den Planungsräumen Schillerpromenade Süd und

Wartheplatz wieder an. Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade angestiegen, wie im Kapitel 5.2 beschrieben. Aufgrund der Verpflichtung zum Verkauf der Wohnung nur an die Mieter*innen (vgl. Kapitel 3.4), ist davon auszugehen, dass der Verkauf der gebildeten Eigentumswohnungen erst nach Ablauf der sieben Jahres-Frist erfolgen wird. Somit ist der Rückgang der Verkäufe im Gebiet in den letzten Jahren zu erklären. Mit Ablauf der Frist ist mit einem Anstieg der Wohnungsverkäufe und in diesem Zuge erfolgenden Ankündigungen von Eigenbedarf zu rechnen.

Abbildung 46: Verkäufe von Eigentumswohnungen⁶⁶ je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

5.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

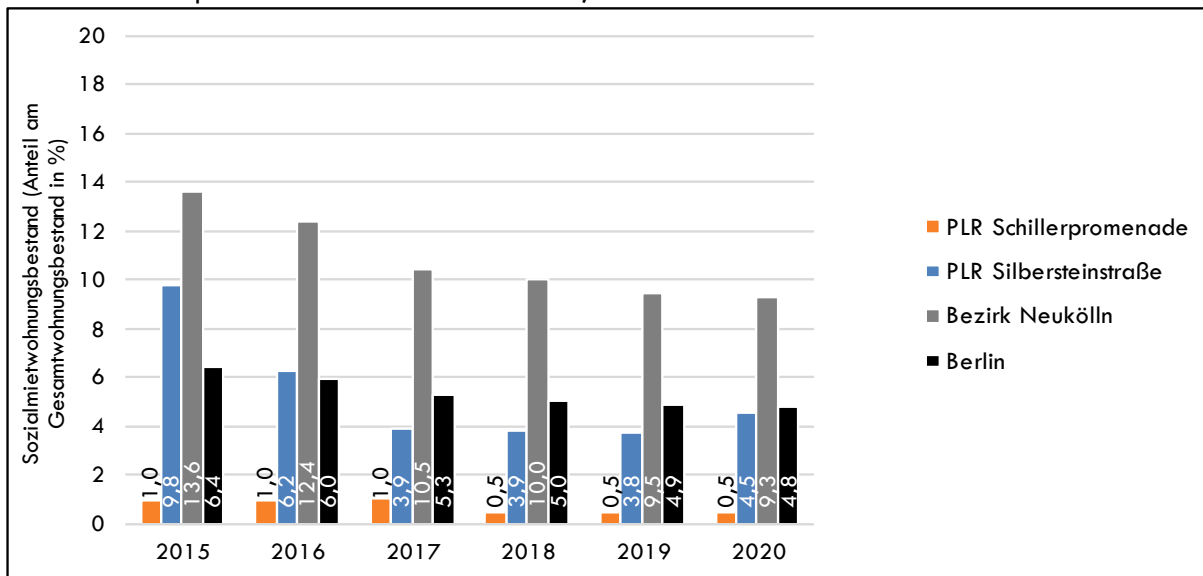
Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2015 und 2020 im Planungsraum Schillerpromenade von 89 auf 44 Wohnungen verringert, da die Wohnungen aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind.⁶⁷ Dies entspricht einem Rückgang von rund 50 %. Insgesamt beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 2020 nur noch 0,5 % und ist geringer als im Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt. Im Planungsraum Silbersteinstraße hat sich der Bestand an Sozialwohnungen ebenfalls um die Hälfte von 544 auf 269 Wohnungen halbiert. Der Anteil beträgt 4,5 % am Gesamtwohnungsbestand von 2020. Für die Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind gilt: „Miet-erhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten

⁶⁶ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

⁶⁷ „Zu jedem Jahresende verlieren Tausende von Wohnungen ihre Eigenschaft als Sozialwohnung. Die öffentlichen Baudarlehen sind zurückgezahlt beziehungsweise laufende Aufwendungshilfen werden nicht mehr gewährt oder die zehn- bis 15-jährige sogenannte Nachwirkungsfrist (vgl. § 16 WoBindG, § 50 WoFG und in Berlin § 11 a WoG Bln) bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel ist abgelaufen. Dadurch entfällt sowohl die Belegungsbindung als auch die Bindung an die Kostenmiete (Mietpreisbindung)“ (vgl. Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle).

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)⁶⁸.

Abbildung 47: Anteil der Sozialmietwohnung am Wohnungsbestand in den Planungsräumen Schillerpromenade und Silbersteinstraße, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

5.5 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Die Analyse des Modernisierungsgeschehens dient als Indikator für die Bewertung des Aufwertungsdrucks. Modernisierungsmaßnahmen bedingen auf der Grundlage der Möglichkeit zur Umlage der entstandenen Kosten gemäß § 559 BGB in der Regel Mietpreiserhöhungen, die wiederum die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflussen. Ein hoher Anteil von Modernisierungsmaßnahmen lässt auf ein hohes Aufwertungs-geschehen und eine starke Ausschöpfung des Aufwertungspotenzials schließen. Hier entfaltet das Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung.

Der Umfang und die Art der erhaltungsrechtlich relevanten baulichen Maßnahmen wurden im Kapitel 3.3 im Detail beschrieben. Insbesondere energetische Modernisierungen, Bad- und Küchenmodernisierungen, die Erneuerung von Fußböden und der Elektrik sowie Grundrissveränderungen wurden häufig beantragt und genehmigt.

Zusätzlich zu den erhaltungsrechtlich relevanten Genehmigungsanträgen (vgl. Kapitel 3.3) wurden ausgewählte in der elektronischen Bauakte erfasste sonstige Bauanträge zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums betrachtet, die in der Tabelle 13 dargestellt sind. Es wurden sechs Neubauten beantragt, von denen fünf genehmigt wurden. Dachgeschossausbauten wurden in insgesamt 25 Fällen genehmigt, davon acht innerhalb der erhaltungsrechtlich relevanten Maßnahmen und 17 im regulären Baugenehmigungsverfahren. Die Aufstockung eines Bestandsgebäudes wurde in einem Fall genehmigt und in einem Fall versagt. Im Zusammenhang mit der Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbau oder Aufstockung wurden sechs Aufzugausbauten genehmigt und einer versagt. Zusammen mit den 13 im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren genehmigten Aufzügen wurden demnach der Anbau von

⁶⁸ Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

insgesamt 19 Aufzügen im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade genehmigt. Die Ausschöpfung der Potenziale zur Schaffung neuen Wohnraums im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade belegt die hohe Attraktivität des Gebiets für Investitionen in den Immobilienbestand und ist ein Indiz für einen weiterhin hohen Aufwertungsdruck.

Tabelle 13: Ausgewählte Bauanträge (elektronische Bauakte) nach Antragsergebnis, 2016 bis 2021

	Genehmigung, Genehmigungsfreistellung/-verzicht	Versagung
Neubau	5	1
Dachgeschossausbau	17	4
Aufstockung	1	1
Aufzuganbau im Zusammenhang mit Dachgeschossausbau/Aufstockung	6	1

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, Zeitraum 2016 bis 2021

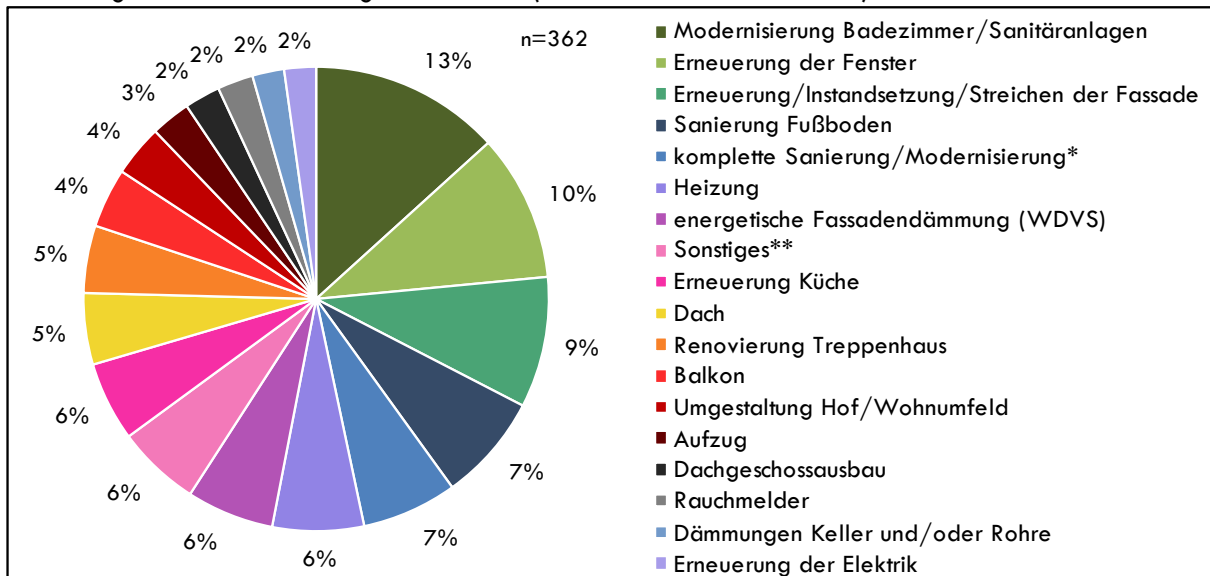
In der Haushaltsbefragung gaben rund 23 % der Haushalte, die im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung stattgefunden hat. Rund 8 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Im Gebiet findet demnach weiterhin eine rege Bautätigkeit statt. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig⁶⁹, die Kosten müssen von den Vermieter*innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter*innen umgelegt werden.⁷⁰ In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäreinrichtungen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäreinrichtungen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

In der Abbildung 48 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Neben der Modernisierung von Bädern und Sanitäreinrichtungen wurden häufig auch Arbeiten an der Fassade durchgeführt. Hierbei kann es teilweise zu ungenauen oder fehlerhaften Benennungen der Maßnahmen durch die Befragten kommen, wenn z. B. das Anbringen einer Wärmedämmung mit einer Fassadensanierung verwechselt wird. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – wie die Dämmung der Fassade oder des Daches, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen rund 30 % der Modernisierungsmaßnahmen. Auch bei den umfassenden Sanierungen/Modernisierungen der Wohneinheit ist davon auszugehen, dass energetische Belange berührt werden. Die Modernisierung des Badezimmers und der Sanitäreinrichtungen ist ebenfalls eine häufig durchgeführte Maßnahme. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen und Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB überein.

⁶⁹ Vgl. § 559 Abs. 2 BGB

⁷⁰ Vgl. § 559 Abs. 1 BGB

Abbildung 48: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; * der Wohneinheit; **Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen, z. B. Erneuerung der Gegensprechanlage, Grundrissveränderung

5.6 Zweckentfremdung

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn dieser nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Dies schließt die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung sowie folgende Nutzungen mit ein:

- die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke,
- bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen,
- den Abbruch von Wohnraum sowie
- länger als drei Monate andauernder Leerstand.⁷¹

Während die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung zumeist aufgrund höherer Mieteinnahmen für Eigentümer*innen attraktiv ist, kann Leerstand in Wohngebäuden entweder ein Anzeichen für eine geringe Attraktivität der Wohnung oder aber Ausdruck für spekulative Renditeabsichten der Eigentümer*innen sein. Durch die Wahrnehmung von Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen.

Gemäß der Haushaltsbefragung sind in 9 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 14 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.⁷² Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

⁷¹ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

⁷² Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

5.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Sowohl die Wirksamkeitsanalyse als auch die Auswertung der Indikatoren des Aufwertungsdrucks belegen, dass weiterhin ein hoher Druck auf dem lokalen Wohnungsmarkt nachgewiesen werden kann, der sich in einem steigenden Mietniveau, einer regen Bautätigkeit sowie einem anhaltenden Umwandlungsgeschehen seit der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung geäußert hat.

Das gründerzeitliche Altbauquartier hat durch die Öffnung des Tempelhofer Feldes einen Impuls für die Quartiersentwicklung erhalten, der sich durch den Wegfall des Fluglärms und den neuen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die das Flugfeld bietet, positiv auf den Wohnstandort und die Lebensqualität ausgewirkt haben. Damit ist das Quartier im Zuge der berlinweiten Entwicklungen auch für die Immobilienwirtschaft attraktiv geworden.

Das Angebotsmietniveau der drei Planungsräume des sozialen Erhaltungsgebiets war im Jahr 2015 noch geringfügig höher als im Bezirk Neukölln und in der Gesamtstadt – zwischen 9,00 und 10,00 Euro im Vergleich zu 8,60 im Bezirk und 8,80 Euro in der Gesamtstadt. Bis zum Jahr 2019 ist das Angebotsmietniveau entkoppelt von der bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklung sehr stark angestiegen; so betrug das mittlere Angebotsmietniveau in den drei Planungsräumen zwischen 12,83 Euro und 14,01 Euro pro Quadratmeter und überschritt die Vergleichswerte des Bezirks mit 10,10 Euro und der Gesamtstadt mit 10,45 Euro. Durch die Einführung des Mietendeckels sank das Angebotsmietniveau deutlich. Dies belegt, dass die Vermietenden von Wohnraum ihre Mietforderungen deutlich reduzieren mussten. Nach Aufhebung des Mietendeckels ist im Jahr 2021 im Planungsraum Schillerpromenade Nord erneut ein starker Anstieg des Mietniveaus zu verzeichnen, der jedoch noch nicht das vorherige Niveau erreicht hat. In den anderen beiden Planungsräumen sank das Angebotsmietniveau weiter.

Die hohen Neuvertragsmieten führen neben Mieterhöhungen – rund 55 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Mieterhöhung betroffen – zum Anstieg des Mietniveaus im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade. Haushalte, die 2016 und später in das soziale Erhaltungsgebiet gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 10,04 Euro pro Quadratmeter. Damit übersteigt die Miete das mittlere Bestandsmietniveau von 7,93 Euro pro Quadratmeter im Median bereits sehr deutlich. Im Wohnungsbestand trägt das soziale Erhaltungsgebiet noch zur Versorgung mit günstigem Mietwohnraum bei, da rund 35 % der Haushalte noch eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter haben. Preisdämpfend wirkt sich kommunaler Wohnungsbestand aus, der jedoch nur in geringem Maße im Gebiet zur Verfügung steht. Dies gilt auch für den geringen Anteil an Sozialmietwohnungen: Insgesamt beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 2020 im Planungsraum Schillerpromenade nur noch 0,5 % und ist geringer als im Bezirk Neukölln mit 9,3 % und der Gesamtstadt mit 4,8 %. Im Planungsraum Silbersteinstraße hat sich der Bestand an Sozialwohnungen um die Hälfte von 544 auf 269 Wohnungen halbiert. Der Anteil beträgt 4,5 % am Gesamtwohnungsbestand von 2020. Damit fällt für diese Wohnungen die Preis- und Belegungsbindung weg. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 51 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 20 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 15 % Modernisierungsmaßnahmen. Die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit

14 % im Median war nur unwesentlich höher als Mietsteigerungen nach Anpassung an den Berliner Mietpiegel mit 13 %. Dies belegt die dämpfende Wirkung des sozialen Erhaltungsrechts im Hinblick auf Mieterhöhungen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen und somit indirekt beeinflusst werden können.

Die Analyse der Verfahren gemäß § 172 BauGB in Kapitel 3.3, die ergänzend ausgewerteten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im sozialen Erhaltungsgebiet in den letzten Jahren genutzt wurden und weiterhin eine rege bauliche Aktivität nachgewiesen werden kann. Rund 27 % der Wohngebäude waren von Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen. Von den Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB entfiel ein Großteil auf energetische Modernisierungsmaßnahmen wie den Austausch der Fenster, den Austausch der Heizung sowie die Dämmung von Fassaden, Dächern, obersten Geschossdecken oder Kellerdecken, sowie auf Bad- und Küchenmodernisierungen.

Die Analyse der Umwandlungsgenehmigungen im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade und der Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen Schillerpromenade Nord, Schillerpromenade Süd und Wartheplatz verdeutlicht, dass das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade genutzt wurde. Insgesamt wurden im Zeitraum 2016 bis 2021 2.054 Wohneinheiten von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2020 war die Umwandlungsquote im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade mit 15,3 % überdurchschnittlich hoch; im Bezirk Neukölln betrug die Umwandlungsquote 6,7 % und in Berlin 5,2 %. 98 % der Umwandlungsanträge wurden auf der Grundlage der Eigentümerselbstverpflichtung, wonach die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter*innen verkauft werden dürfen, genehmigt. Diese 7-Jahres-Frist hat Auswirkungen auf die Verkaufsdynamik von Eigentumswohnungen, die in den vergangenen Jahren trotz steigender Umwandlungen zurückgegangen sind. Im Jahr 2021 war in den Planungsräumen Schillerpromenade Süd und Wartheplatz ein Anstieg zu erkennen. Mit dem Verkauf der umgewandelten Eigentumswohnungen ist nach Ablauf der 7-Jahres-Frist zu rechnen, ebenso kann es dann zur Häufung von Eigenbedarfskündigungen kommen. Mit dem Einsatz der seit 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden, die sich im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade bereits im Ansatz gezeigt hat. In der Folge ist von einem deutlichen Rückgang der Umwandlungen auszugehen.

Zusammengefasst ist im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade weiterhin ein hoher Aufwertungsdruck festzustellen, der sich auf den gesamten Wohnungsbestand auswirkt. Dies hängt mit einer regen baulichen Aktivität, der hohen Umwandlungsquote in den vergangenen Jahren und dem Anstieg des Mietniveaus zusammen. Gleichzeitig trägt das noch geringe Bestandsmietniveau zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer attraktiven städtischen Lage bei.

6. Verdrängungspotenzial

In der Analyseebene Verdrängungspotenzial wird die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festgestellt und geprüft, ob Teile der Wohnbevölkerung von der Verdrängung durch wohnwert-erhöhende bauliche Maßnahmen oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bedroht sind.

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.⁷³ Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.⁷⁴ Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur 'bewährt' hat.“⁷⁵

Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemographischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten einen schlechteren Zugang zum Wohnungsmarkt haben oder weniger flexibel sind, weil sie z. B. auf das Angebot und die Struktur der Wohnungen oder des Wohnumfelds angewiesen sind. Auch das soziale Umfeld, das informelle Unterstützung – z. B. Hilfe im Haushalt, bei der Kinderbetreuung oder Pflege – ermöglicht, kann hierzu gezählt werden. Eine niedrige Umzugsneigung kann die geringe Flexibilität bzw. fehlende Ortsunabhängigkeit auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls verdeutlichen.

6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Gemäß dem SIKo 2021/2022 ist die Bevölkerungszahl im Bezirk Neukölln im Zeitraum 2010 bis 2021 um 6,5 % angestiegen. Hinter der Bezirksregion Britz mit 10,1 % wurde in der Bezirksregion Schillerpromenade mit 9,4 % das zweithöchste Wachstum im Bezirk Neukölln festgestellt. In den Bezirksregionen Nord-Neuköllns ist ein Rückgang bei den Altersgruppen der unter 7-Jährigen und den 6- bis 26-Jährigen festzustellen.⁷⁶ Bis zum Jahr 2025 wird ein Wachstum der Bevölkerung um 2,4 % und zwischen 2025 und 2030 ein leichter Rückgang von - 0,2 % für die Bezirksregion Schillerpromenade erwartet.⁷⁷

⁷³ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

⁷⁴ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

⁷⁵ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

⁷⁶ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 17 f.

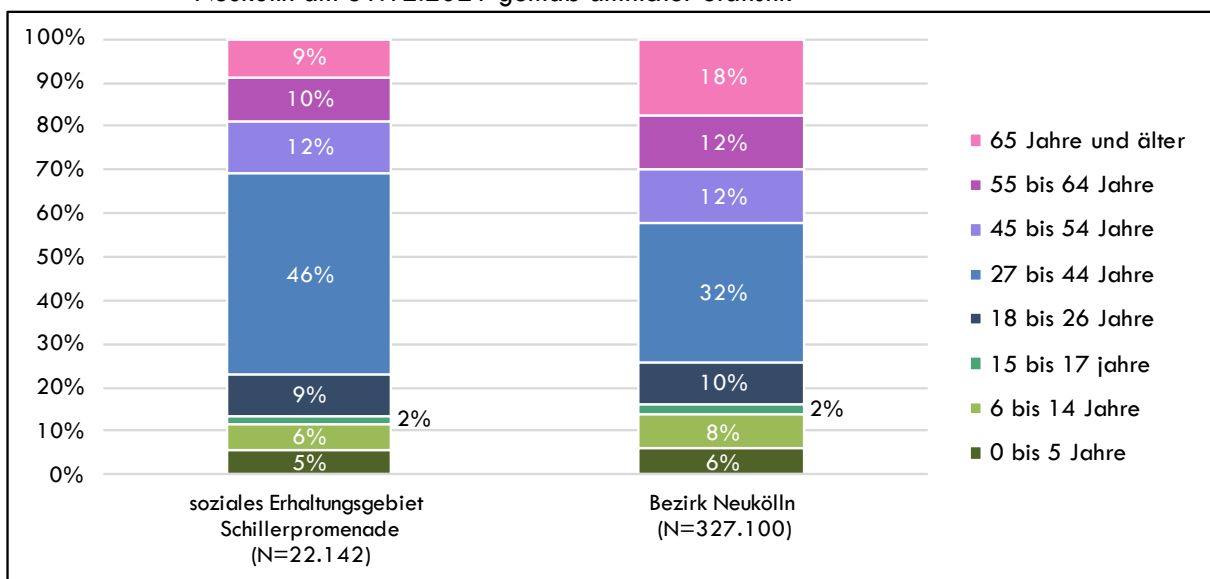
⁷⁷ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 24 f.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

Zwischen 2016 und 2021 ist die Bevölkerungszahl im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade um 2,6 % gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 590 Personen.⁷⁸

In der Abbildung 49 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade im Vergleich zum Bezirk Neukölln dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im sozialen Erhaltungsgebiet mit 46 % einen größeren Anteil umfasst als im Bezirk mit 32 %. Personen im Alter von über 54 Jahren und insbesondere ab 65 Jahren sind im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich weniger vertreten als im Bezirk. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist im Vergleich zum Bezirk geringfügig kleiner. Zusammenfassend ist das soziale Erhaltungsgebiet durch einen im Vergleich zum Bezirk höheren Anteil an Personen im Erwerbsalter gekennzeichnet.

Abbildung 49: Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade und im Bezirk Neukölln am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik

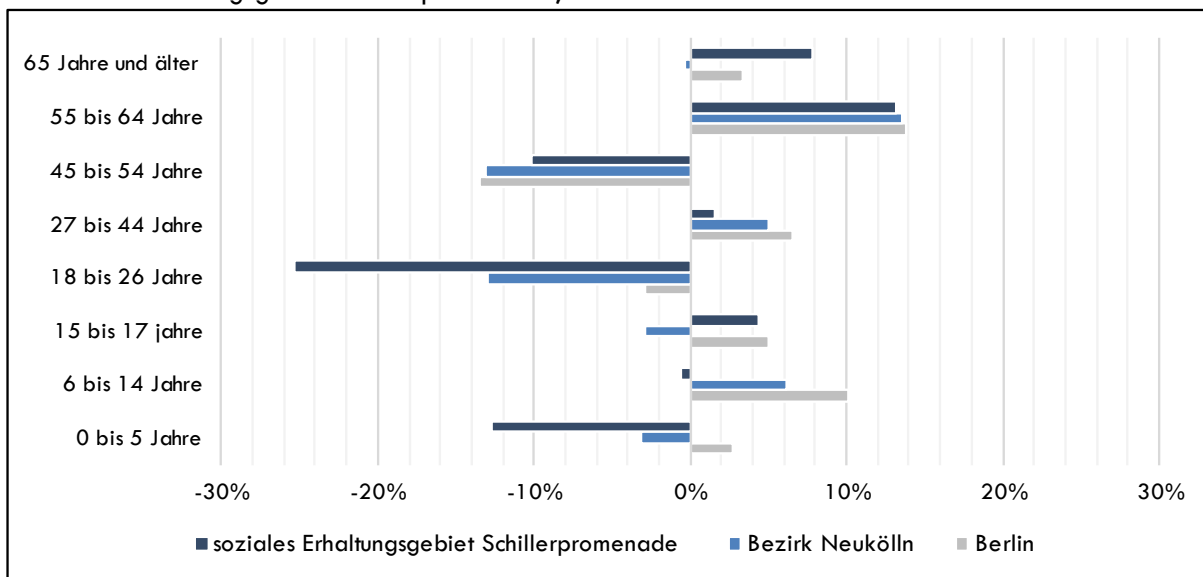


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Neukölln am 31.12.2021

In der Abbildung 50 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen von 2016 bis 2021 auf Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Die Entwicklung im sozialen Erhaltungsgebiet unterscheidet sich zum Teil von den Entwicklungen im Bezirk und der Gesamtstadt. So ist die Zahl der Kinder im Alter unter 6 Jahren sowie die Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren prozentual deutlich stärker gesunken als im Bezirk und der Gesamtstadt. Die Tendenz ist aber dieselbe. Die Zahl der Personen ab 65 Jahre ist dagegen vergleichsweise stark gestiegen.

⁷⁸ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Neukölln am 31.12.2016 und 31.12.2021.

Abbildung 50: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2016 und 31.12.2021

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 14 für das soziale Erhaltungsgebiet, den Bezirk Neukölln und die Gesamtstadt gegenübergestellt. Im Wesentlichen spiegeln sich die beschriebenen absoluten Veränderungen der Altersgruppen im sozialen Erhaltungsgebiet auch in der Entwicklung der Alterszusammensetzung wider, d. h. der Anteil der Kinder unter 6 Jahren und auch der Anteil der jungen Erwachsenen ist im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt etwas stärker zurückgegangen, wohingegen der Anteil der Personen im Alter ab 65 Jahren mit 0,8 %-Punkte etwas stärker angestiegen ist.

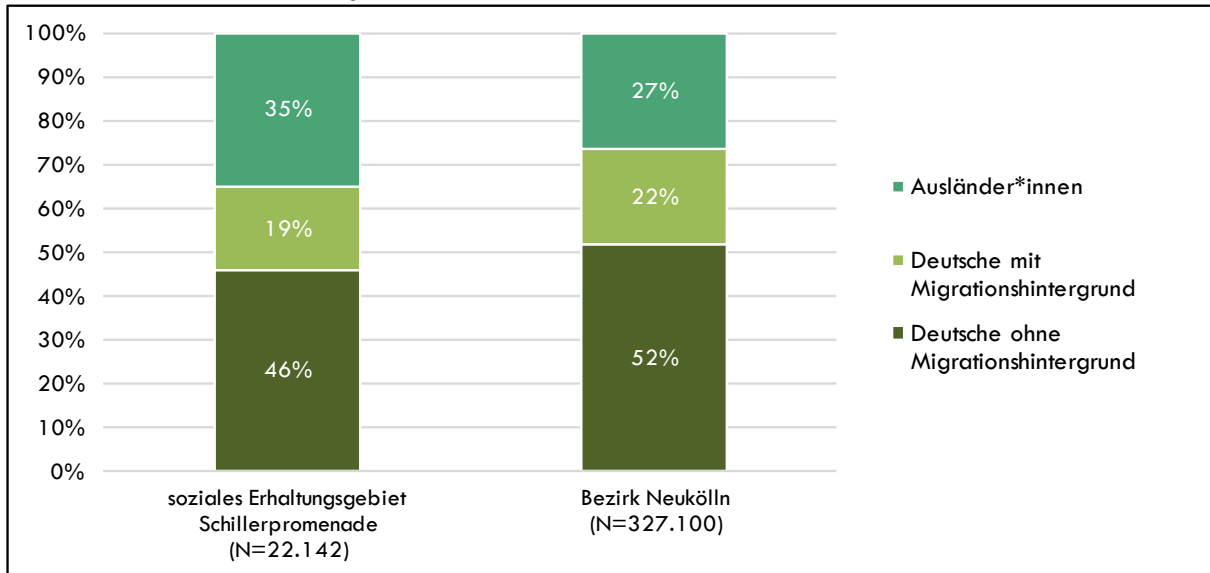
Tabelle 14: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Soziales Erhaltungsgebiet Schillerpromenade	Bezirk Neukölln	Berlin
0 bis 5 Jahre	-0,6 %-Punkte	-0,2 %-Punkte	0,0 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	0,1 %-Punkte	0,5 %-Punkte	0,5 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	0,1 %-Punkte	-0,1 %-Punkte	0,0 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-2,8 %-Punkte	-1,4 %-Punkte	-0,6 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	1,9 %-Punkte	1,5 %-Punkte	1,0 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-1,0 %-Punkte	-1,8 %-Punkte	-2,4 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	1,4 %-Punkte	1,5 %-Punkte	1,3 %-Punkte
65 Jahre und älter	0,8 %-Punkte	0,0 %-Punkte	0,1 %-Punkte

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2016 und 31.12.2021

Im Vergleich zum Bezirk Neukölln leben im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade weniger Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft – mit und ohne Migrationshintergrund – und mehr Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, wie die Abbildung 51 belegt. Zum Vergleich mit der Gesamtstadt: In Berlin haben 21 % der Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit.

Abbildung 51: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade und im Bezirk Neukölln am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Neukölln am 31.12.2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

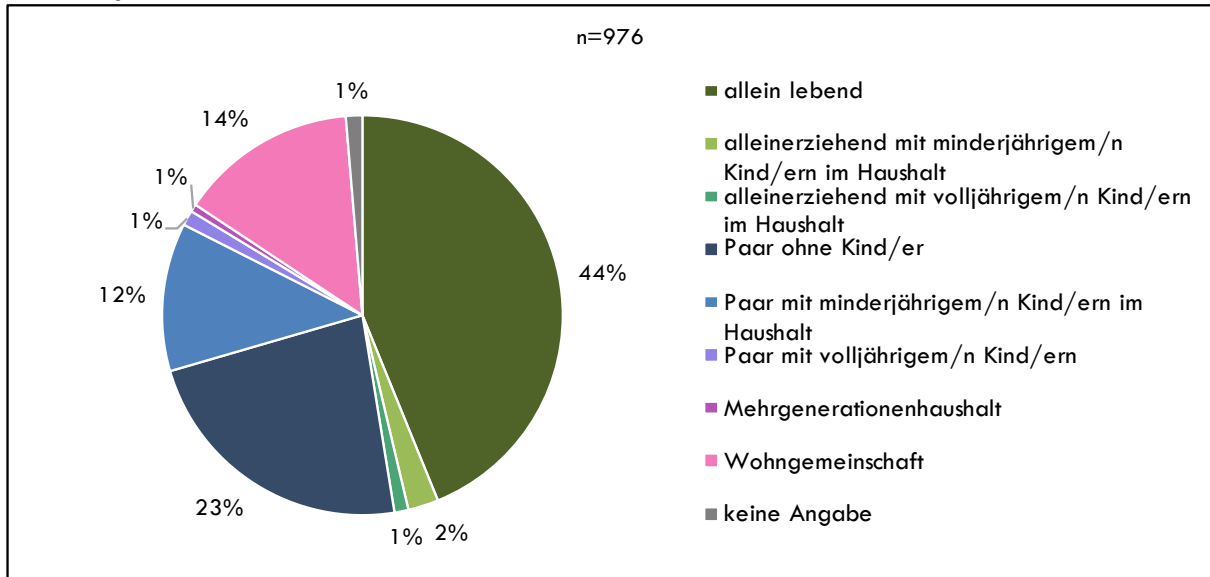
6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung dafür ist, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und es zu einer überwiegend bedarfsgerechten Wohnungsbelegung kommt. In Kapitel 3.2 wurde nachgewiesen, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich des Wohnungsschlüssels mit der Haushaltsgröße übereinstimmt und eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung bei rund 84 % der Haushalte gegeben ist.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 52 ist die Haushaltsform der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade dargestellt. Mit 44 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. Knapp ein Viertel der Haushalte sind Paare ohne Kind/er. In 14 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zudem leben viele Personen in Wohngemeinschaften, die 14 % der Haushalte umfassen.

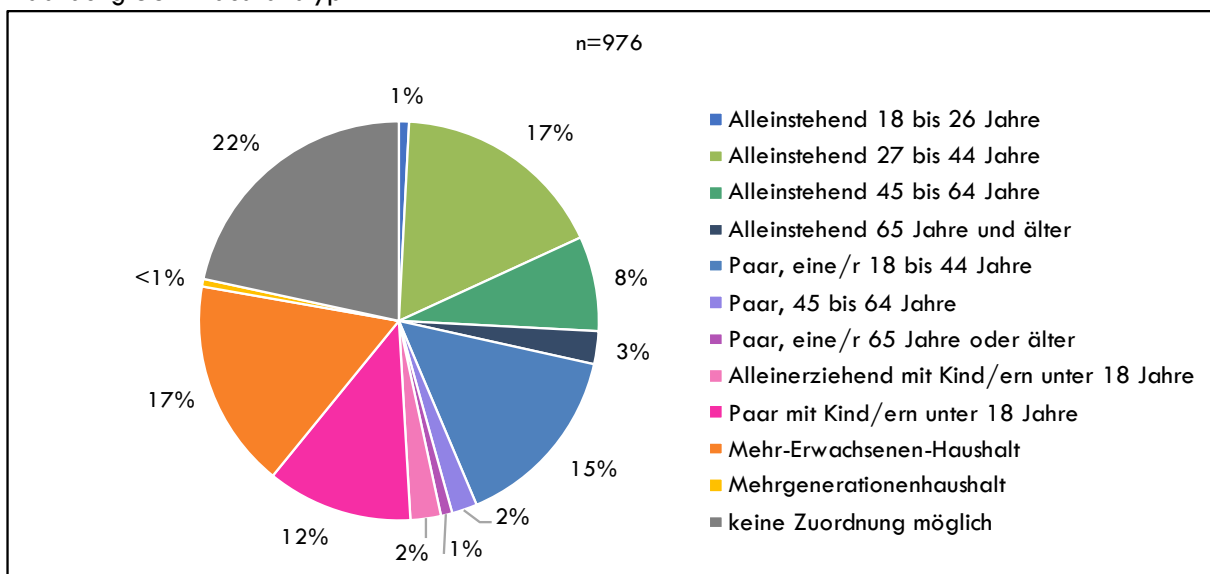
Abbildung 52: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 53 die Haushaltstypen im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Nicht bei allen Haushalten wurden vollständige Angaben zur Haushaltsform und/oder dem Alter der im Haushalt lebenden Personen gemacht, sodass rund 22 % der Haushalte keinem Haushaltstyp zugeordnet werden konnten. Unter den Alleinstehenden dominieren die Altersgruppen der 27- bis 44-Jährigen und 45- bis 64-Jährigen. Alleinstehende junge Erwachsene unter 27 Jahren sowie ältere Alleinlebende ab 65 Jahren sind kaum vertreten. Bei den Paaren ohne Kind/er bilden die Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren den größten Anteil. Diese befinden sich aufgrund des Alters in der Familiengründungsphase. Haushalte mit Kindern umfassen 14 % der Haushalte. Wie bereits in Kapitel 1.3.3 dargestellt, ist der Anteil an Paaren mit Kind/ern bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

Abbildung 53: Haushaltstyp

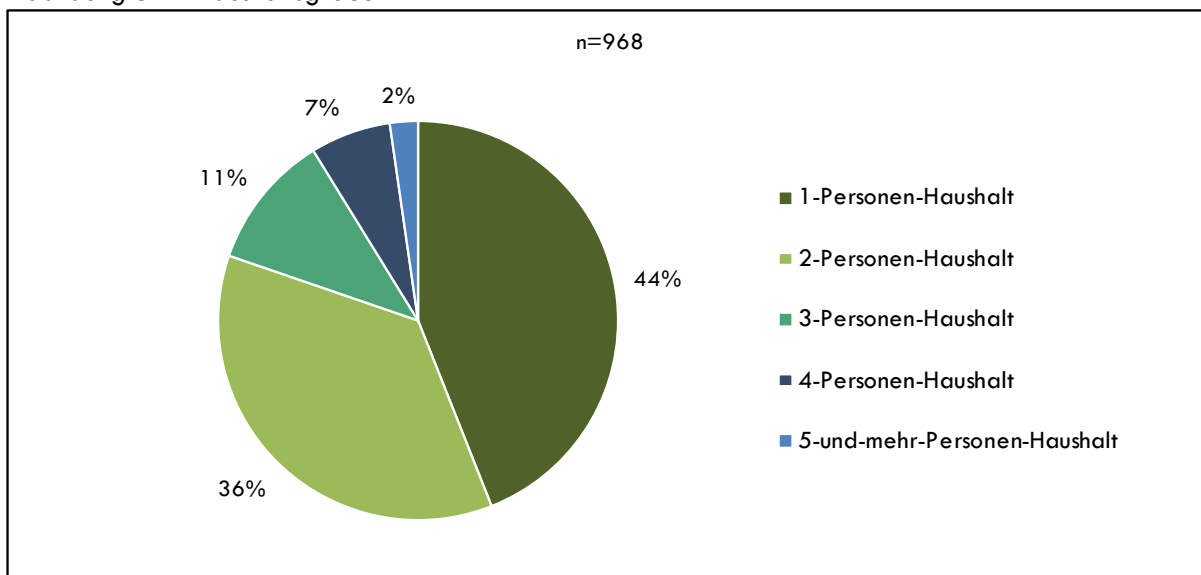


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 80 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade, wie aus der Abbildung 54 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 1,88 Personen und übersteigt damit den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von jeweils 1,8 Personen⁷⁹ leicht. Die Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund beträgt zum Vergleich 2,4 Personen.

Abbildung 54: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

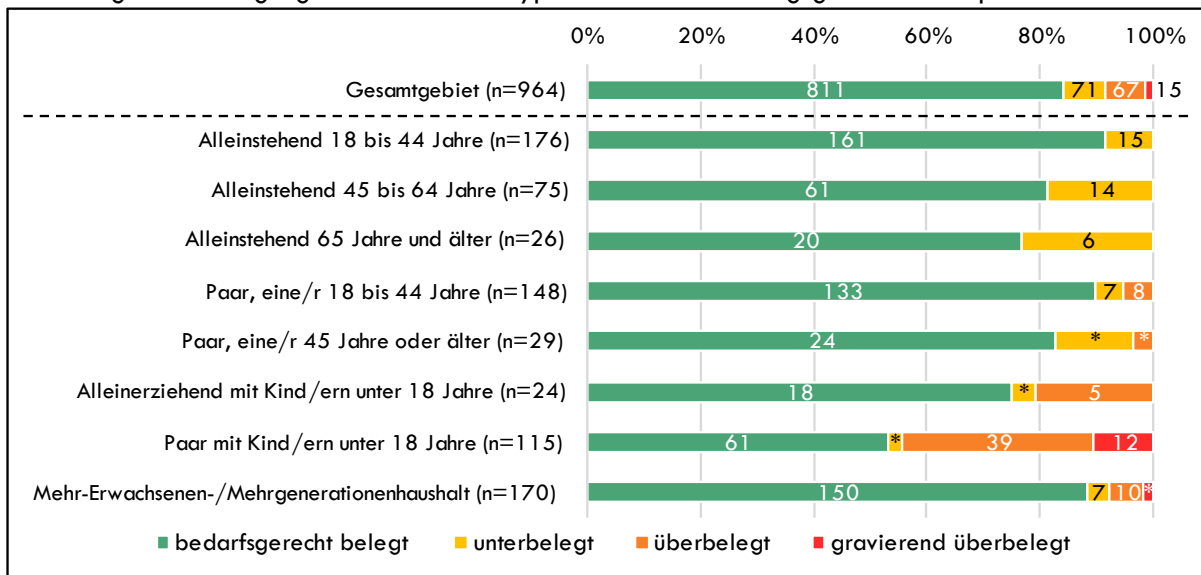
Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 55 dargestellt, sind die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade zu 84 % bedarfsgerecht belegt; 7 % sind unterbelegt und insgesamt 9 % sind überbelegt bzw. stark überbelegt. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade stimmt somit sehr gut überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. 84 % der Mieter*innen belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht.

Die Differenzierung nach Haushaltstyp veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der mittleren und gehobenen Altersklassen, also 45 bis 64 Jahre sowie ab 65 Jahren, sowie auf Paare ab 45 Jahren entfällt. Diese Haushaltstypen sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet, d. h., dass Haushalte in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. Dies korrespondiert mit dem günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen, die bereits vor zehn oder mehr Jahren angemietet wurden (vgl. Kapitel 5.1). In überbelegten und stark überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Paare bzw. Alleinerziehende mit Kind/ern

⁷⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

unter 18 Jahren. Dies betrifft besonders Haushalte mit Migrationshintergrund, die zu 17 % in überbelegten Wohnungen leben.

Abbildung 55: Belegung⁸⁰ nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

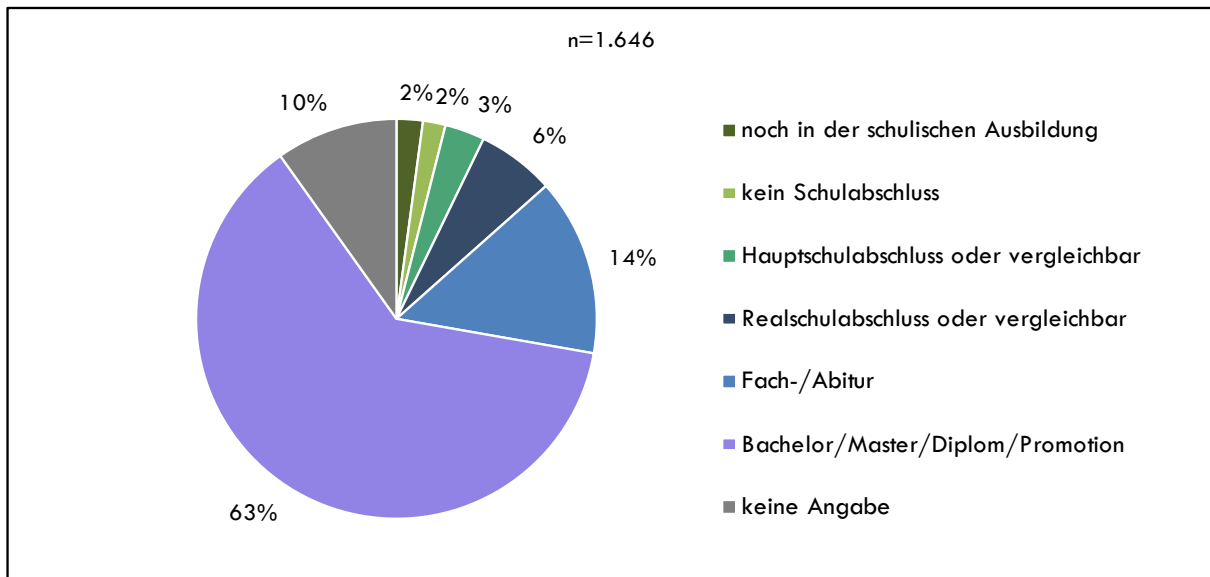
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen mit niedrigeren Bildungsabschlüssen und niedriger vergüteten Berufen. Haushalte, die nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, sind zudem besonders gefährdet, da Mietsteigerungen nur schwer kompensiert werden können.

Bildung

Gemäß der Haushaltsbefragung 2021 ist das soziale Erhaltungsgebiet durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 56 erkennbar ist. 63 % der Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 14 % über das Fach-/Abitur.

⁸⁰ Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um ein Zimmer unterschreitet. Eine gravierende Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet.

Abbildung 56: Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade wohnenden Personen ab 15 Jahre

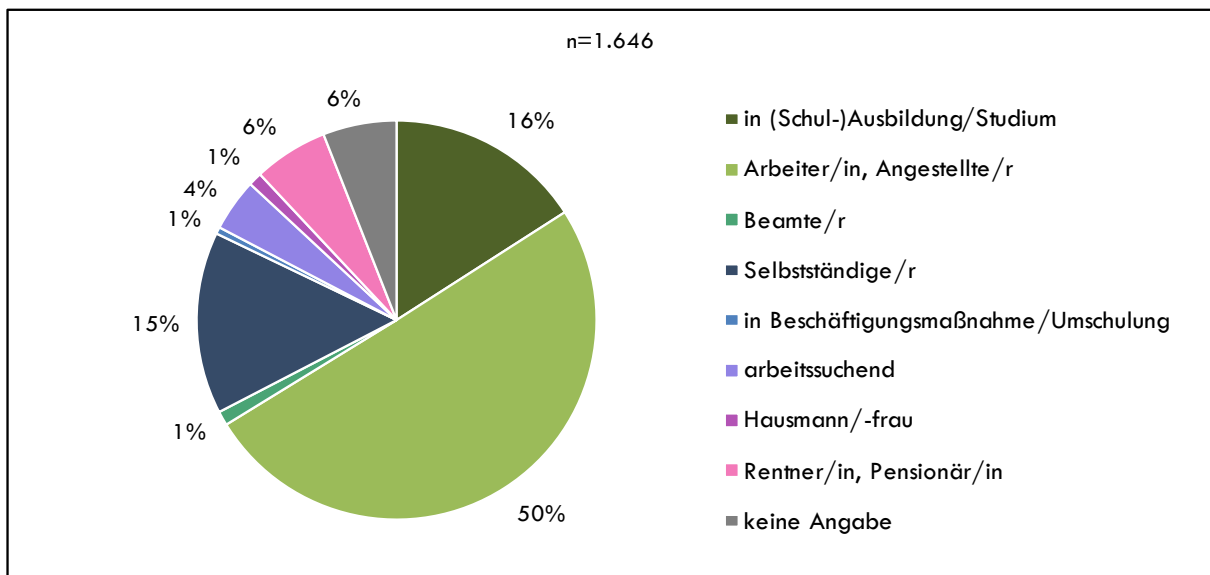


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 57 dargestellt. 12 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. Rund zwei Drittel der Personen sind berufstätig. Rund 12 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, die größten Anteile entfallen dabei auf Personen in Rente oder Pension sowie Arbeitssuchende.

Abbildung 57: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Bezug von Transferleistungen

Wie in Kapitel 2.1 beschrieben, war das soziale Erhaltungsgebiet bis Ende 2020 als QM-Gebiet festgesetzt. In der Tabelle 15 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner*innen der Planungsräume Schillerpromenade und Silbersteinstraße sowie für den Bezirk Neukölln und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Der Arbeitslosenanteil in beiden Planungsräumen überschreitet den im Bezirk und in der Gesamtstadt leicht. Der Anteil der Transferleistungsbeziehenden befindet sich im Planungsraum Schillerpromenade auf dem bezirklichen Niveau; im Planungsraum Silbersteinstraße wird der bezirkliche Vergleichswert deutlich überschritten. Dies trifft auch auf den Anteil der von Kinderarmut betroffenen Kinder bis 14 Jahre zu. Der Anteil der ausländischen Transferleistungsbeziehenden ist im Planungsraum Schillerpromenade geringer und im Planungsraum Silbersteinstraße höher als im Bezirk. Altersarmut ist im Vergleich zum Bezirk Neukölln in beiden Planungsräumen, insbesondere im Planungsraum Schillerpromenade, deutlich stärker verbreitet.

Tabelle 15: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen

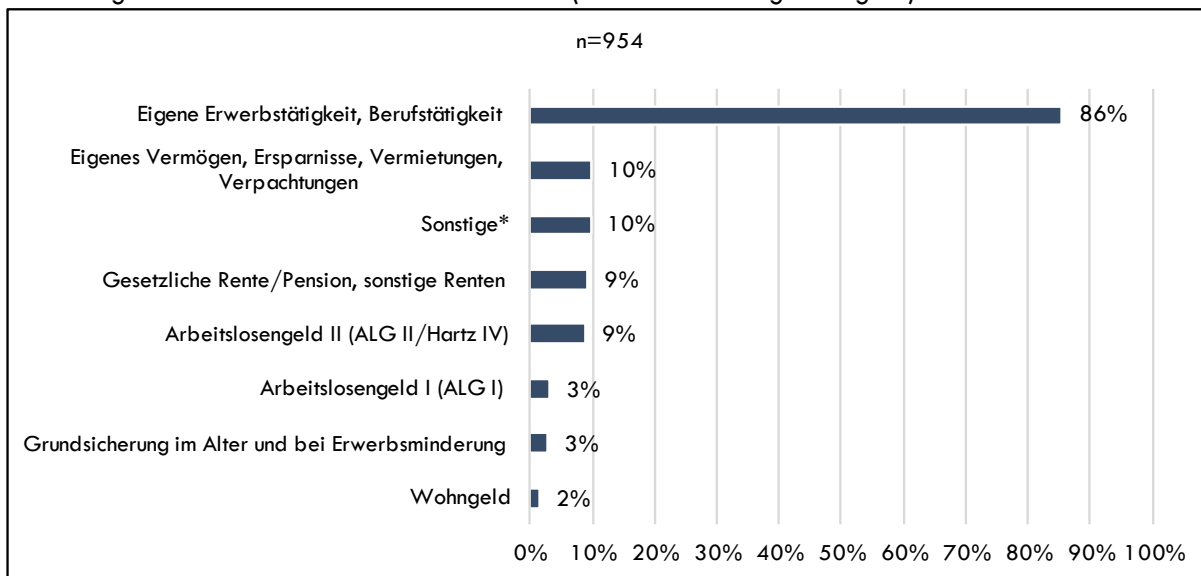
	PLR Schiller- promenade	PLR Silberstein- straße	Bezirk Neukölln	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	6,5 %	8,2 %	6,1 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	18,6 %	26,9 %	18,8 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	41,1 %	61,8 %	43,2 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	22,1 %	16,9 %	9,2 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	23,0 %	37,6 %	32,8 %	26,7 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019

In der Abbildung 58 sind die Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 16 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, wobei der größte Anteil auf das Arbeitslosengeld II entfällt.⁸¹ Rund 9 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 86 % der Haushalte ihr Einkommen.

⁸¹ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

Abbildung 58: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *z. B. Elterngeld, Unterhaltszahlungen, BAföG

6.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

Zentrale Indikatoren zur Bestimmung des Verdrängungspotenzials sind die Einkommensverhältnisse und die Mietbelastung der Haushalte. Haushalte mit geringen Einkommen sind besonders von steigenden Mieten bedroht, da sie in der Regel kaum Möglichkeiten haben, Mieterhöhungen zu kompensieren. Haushalte mit mittleren Einkommen können besonders verdrängungsgefährdet sein, wenn sie bereits eine hohe Mietbelastung aufweisen. Durch den Verlust günstigen Wohnraums im Zuge von Mieterhöhungen ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte und von Haushalten mit einer bereits hohen Mietbelastung nicht mehr gewährleistet, weil entsprechender Ersatzwohnraum im Quartier und in der Gesamtstadt kaum oder gar nicht zur Verfügung steht. Dieser müsste an anderer Stelle neu geschaffen werden.

Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade 2.500 Euro im Median und ist somit höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019.⁸² Wie in der Tabelle 16 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 3.575 Euro im Median ein um mehr als 1.000 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 2.500 Euro.

⁸² Die Entwicklung des Einkommensniveaus der vergangenen drei Jahre auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt betrug je rund 4 %. Bei einer Fortschreibung des Einkommensniveaus 2019 (gemäß Ergebnissen des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19) für die Jahre 2020 und 2021 zu je 4 % errechnet sich ein bezirkliches Einkommensniveau von rund 2.200 Euro und gesamtstädtisch von 2.350 Euro.

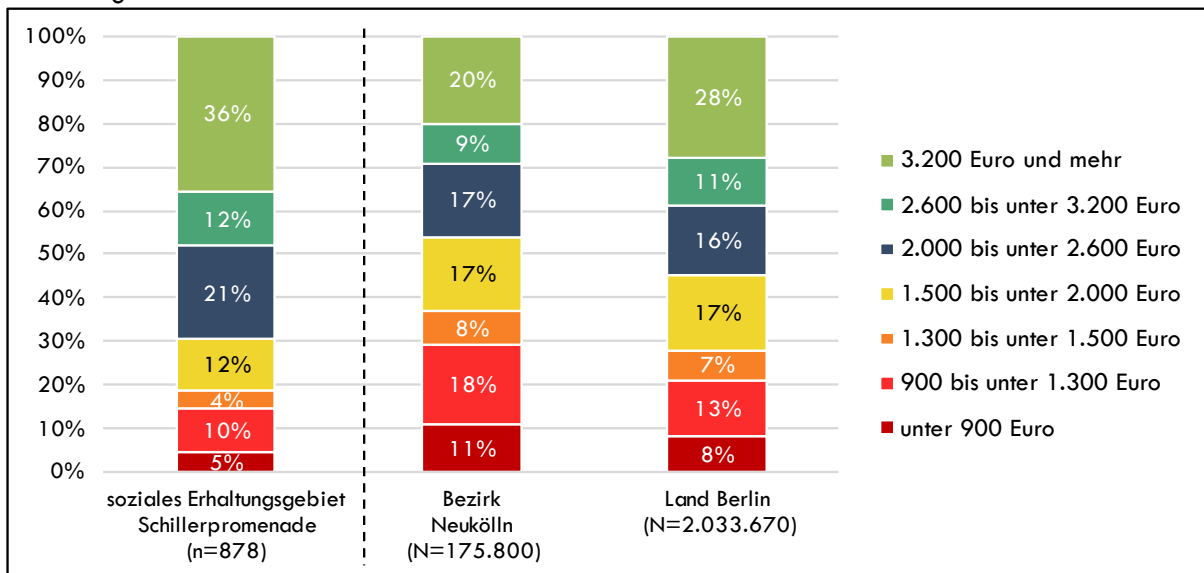
Tabelle 16: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebieten Schillerpromenade

	Soziales Erhaltungsgebiet Schillerpromenade (n=878)	Mieter*innen-Haushalt (n=821)	Eigentümer*innen-Haushalt (n=50)
Durchschnitt	3.014 €	2.851 €	3.866 €
Median	2.500 €	2.500 €	3.575 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; sieben Haushalte haben nicht angegeben, ob sie zur Miete oder in der selbstgenutzten Eigentumswohnung wohnen.

In der Abbildung 59 ist die Verteilung der Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2021 mit den Vergleichswerten des Bezirks und der Gesamtstadt aus dem Jahr 2019 gegenübergestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro beträgt knapp ein Fünftel und unterschreitet die jeweiligen Vergleichswerte. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.200 Euro und mehr ist im sozialen Erhaltungsgebiet erhöht.

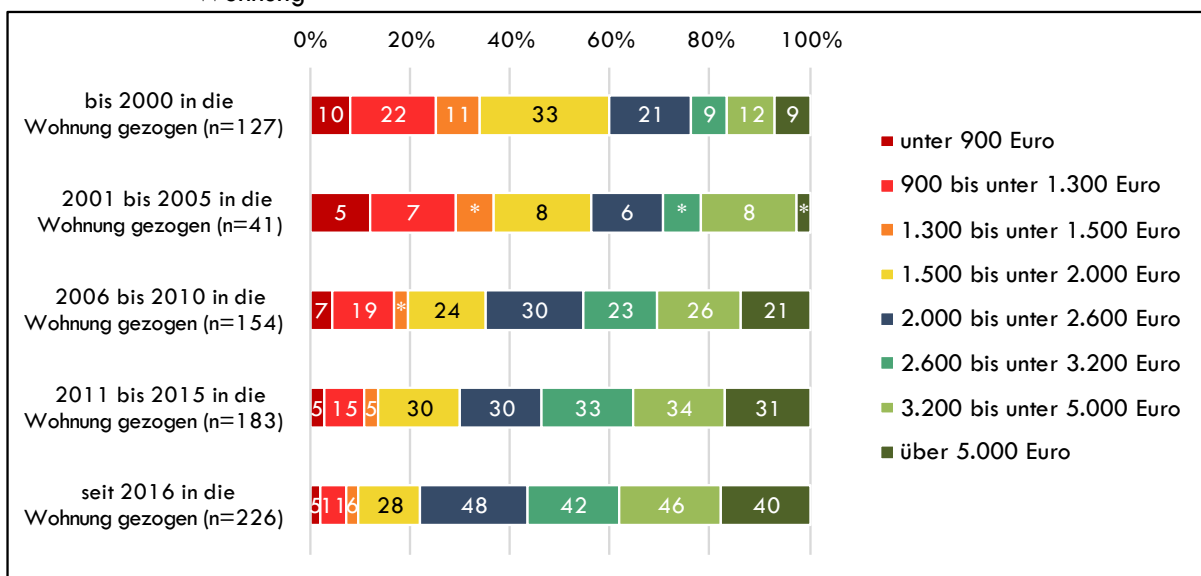
Abbildung 59: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19

In der Abbildung 60 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Haushalte, die innerhalb der letzten zehn Jahre in ihre Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet gezogen sind, verfügen über höhere Netto-Haushaltseinkommen als Haushalte, die bereits länger in ihrer Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr umfasst bei den Haushalten, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, über 40 %. Dennoch ziehen auch Haushalte mit geringeren Einkommen weiterhin in das Gebiet.

Abbildung 60: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Mietbelastung

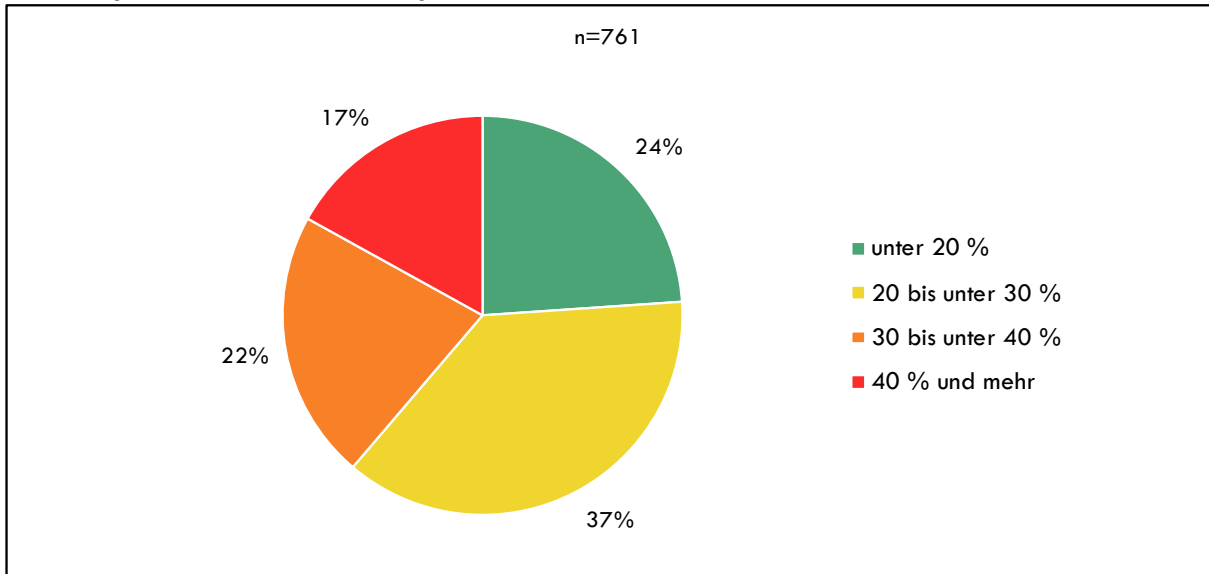
Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden in die Brutto-Kaltnmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Vergleichsdaten genutzt werden können, und in die Warmmietbelastung, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Kaltmiete und allen Betriebskosten umfasst. Nur durch die Warmmietbelastung kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte.⁸³

Im Jahr 2018 betrug die Mietbelastungsquote 28 % in Berlin und 30 % im Bezirk Neukölln – jeweils bezogen auf die Bruttokaltmiete. Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung für das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade beträgt 26 % und liegt damit leicht unterhalb der Vergleichswerte. Zu beachten ist der unterschiedliche Betrachtungszeitraum.

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade 27 %. In der Abbildung 61 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das soziale Erhaltungsgebiet dargestellt. 39 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 19 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

⁸³ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

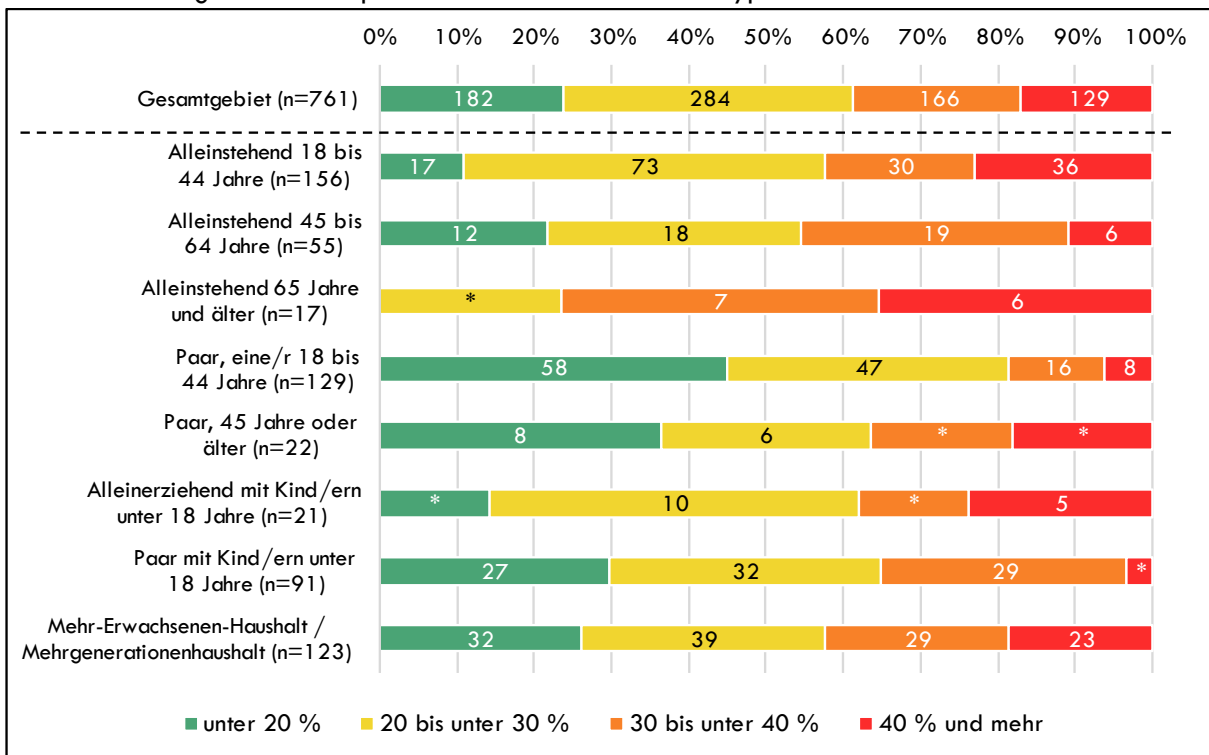
Abbildung 61: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind ältere Erwachsene – sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte, wie die Abbildung 62 belegt. Auch ältere Paare ab 45 Jahren, Alleinerziehende sowie Paare mit minderjährigen Kindern haben jeweils zu mehr als einem Drittel von einer Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Paare ohne Kind/er im Alter 18 bis 44 Jahre weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

Abbildung 62: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade und nach Haushaltstyp

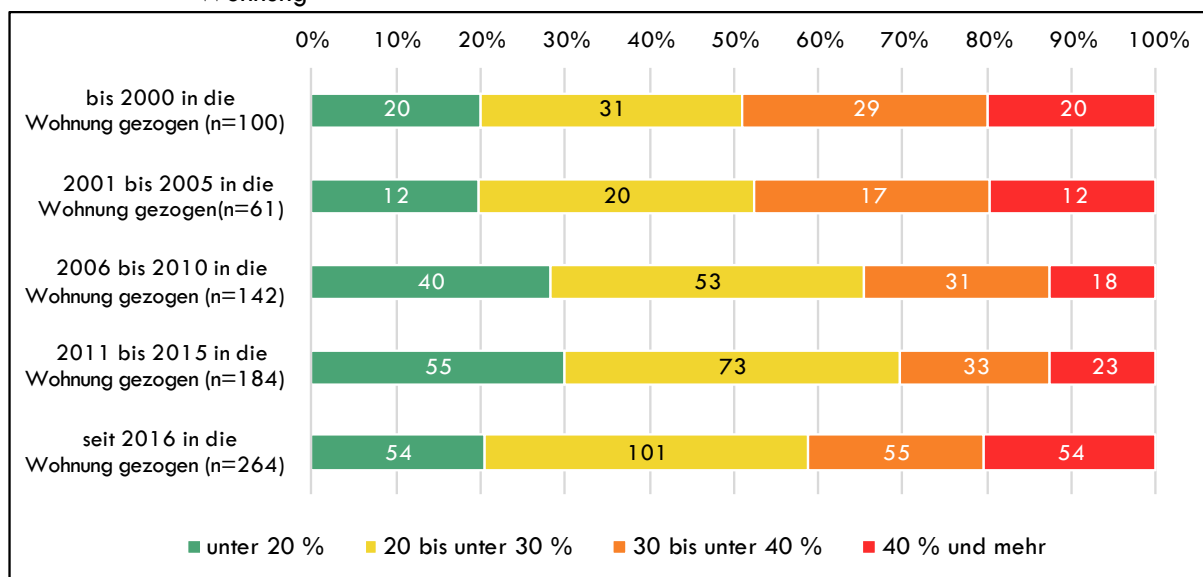


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; 147 Haushalte konnten keinem Haushaltstyp zugeordnet werden

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind Haushalte, die bereits seit über 15 Jahren in ihrer Wohnung leben, zu knapp 50 % von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 63). Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, müssen auch von diesen Haushalten 41 % mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden. Dies korrespondiert mit dem starken Anstieg des Angebotsmietniveaus (vgl. Kapitel 5.1).

Abbildung 63: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung

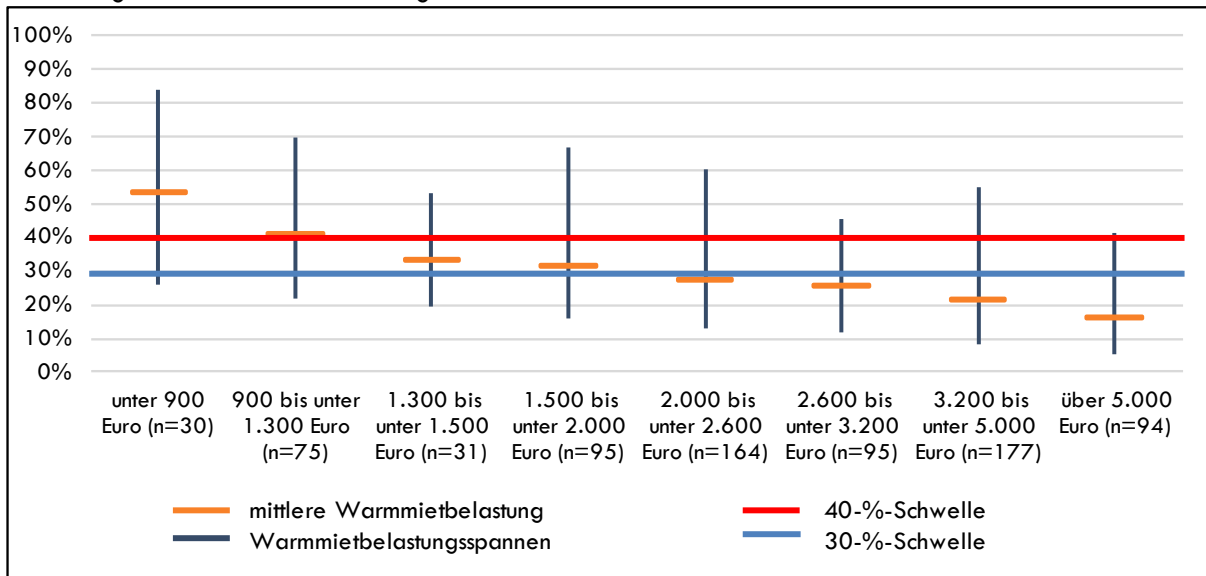


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 64 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro beträgt der Median zwischen 41 % und 54 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 3.200 Euro wenden im Median bereits mehr als 25 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 68 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 64: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

6.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.⁸⁴ Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur **Armutsgefährdungsschwelle** berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen räumlichen Ebenen ermittelt, so auch für das Land Berlin.⁸⁵ Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist.

In der Tabelle 17 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade 2.000 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 30 %, welche die Armutsgefährdungsquoten des Landes Berlin mit 17,8 % und des Bezirks Neukölln mit 29,2 % aus dem Jahr 2019⁸⁶ überschreitet. Ältere Alleinstehende ab 65 Jahren, Paare ab 45 Jahren, Haushalte mit

⁸⁴ 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. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

⁸⁵ Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach ausgewählten deutschen Großstädten und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für das Land Berlin, 2019. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

⁸⁶ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.

Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Die älteren Alleinstehenden und Alleinerziehende weisen ein sehr geringes Äquivalenzeinkommen auf.

Tabelle 17: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis 44 Jahre (n=171)	2.000 €	10 %
	45 bis 64 Jahre (n=64)	1.650 €	20 %
	65 Jahre oder älter (n=20)	1.400 €	40 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=143)	2.667 €	20 %
	45 Jahre oder älter (n=27)	1.800 €	41 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=15)	1.500 €	47 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=68)	1.944 €	57 %
Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte (n=104)		1.613 €	59 %
Gesamtgebiet (n=614)		2.000 €	30 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 1.858 Euro im Median ein im Vergleich etwas niedrigeres Äquivalenzeinkommen auf. Diese Haushalte sind zudem zu 43 % von Einkommensarmut betroffen, im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 24 %.

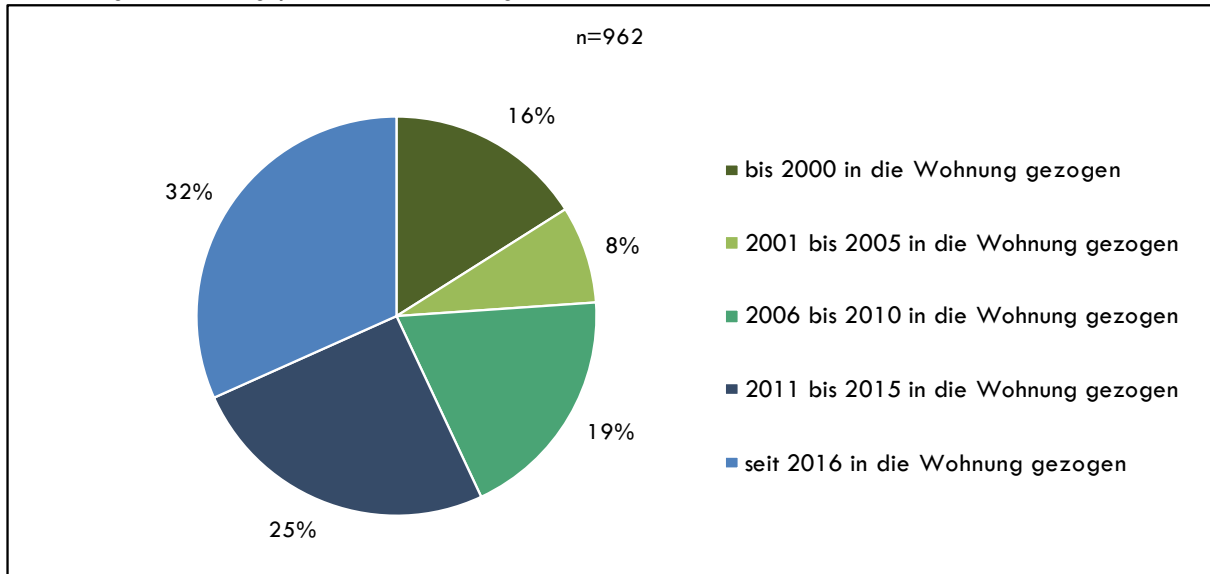
6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer und die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen durch die Haushalte herangezogen. Eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen Bedingungen, Angeboten und Einrichtungen kann ein Indikator für ein funktionierendes Wohnquartier sein. Soziale Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft und damit verbundene informelle Unterstützungsnetzwerke können sich positiv auf die Stabilität der Nachbarschaft auswirken. Zudem werden die durch die Gebietsbevölkerung wahrgenommenen Entwicklungen innerhalb des Quartiers betrachtet.

Wohndauer

Wie in Kapitel 3.1 bereits dargestellt, beträgt die mittlere Wohndauer der Haushalte im Wohngebiet acht Jahre und in der Wohnung sieben Jahre (jeweils Median). 43 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. Abbildung 65).

Abbildung 65: Einzugsjahr in die Wohnung

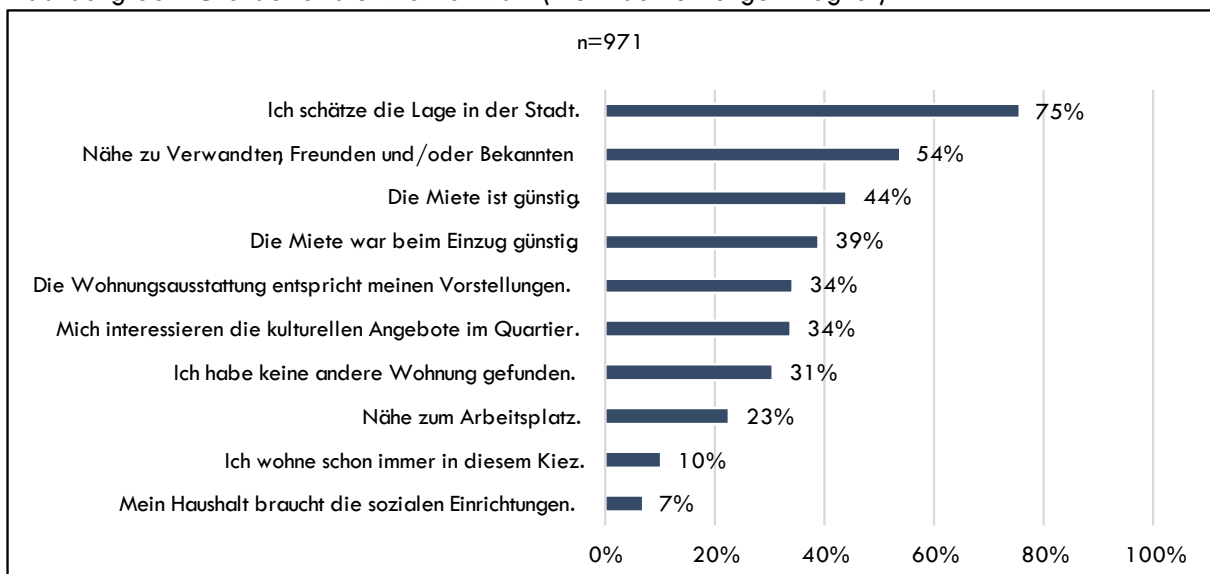


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Gründe für die Wohnortwahl

In Abbildung 66 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Von besonderer Bedeutung war für die Haushalte die zentrale Lage des Gebiets und die Nähe zu Freunden, Verwandten und/oder Bekannten. 44 % der Haushalte geben an, dass die Miete für sie günstig ist. Bei dieser Einschätzung besteht eine starke Abhängigkeit zur tatsächlichen Miethöhe; zudem schätzen bei steigender Warmmietbelastung weniger Haushalte ihre Miete als günstig ein. 39 % gaben an, dass die Miete beim Einzug in die Wohnung günstig war. 7 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Allein-erziehende geben zu 29 % und Paare mit Kind/ern zu 19 % an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein. Dies trifft auch auf 13 % der einkommensarmen Haushalte zu.

Abbildung 66: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

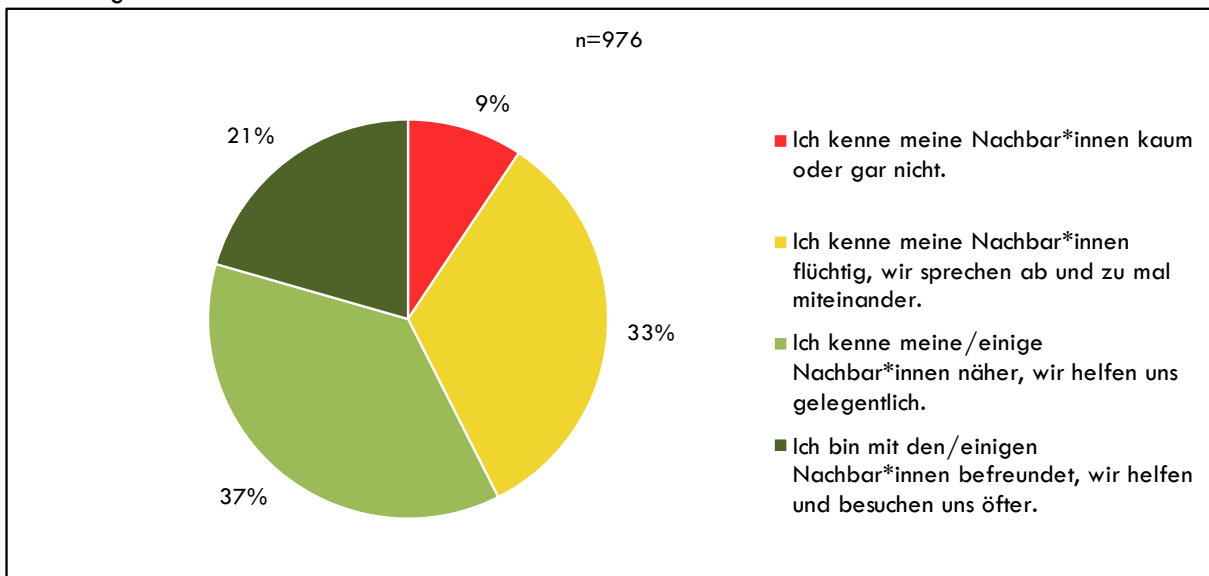


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 67 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn knapp 60 % der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar*innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Nur 9 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht.

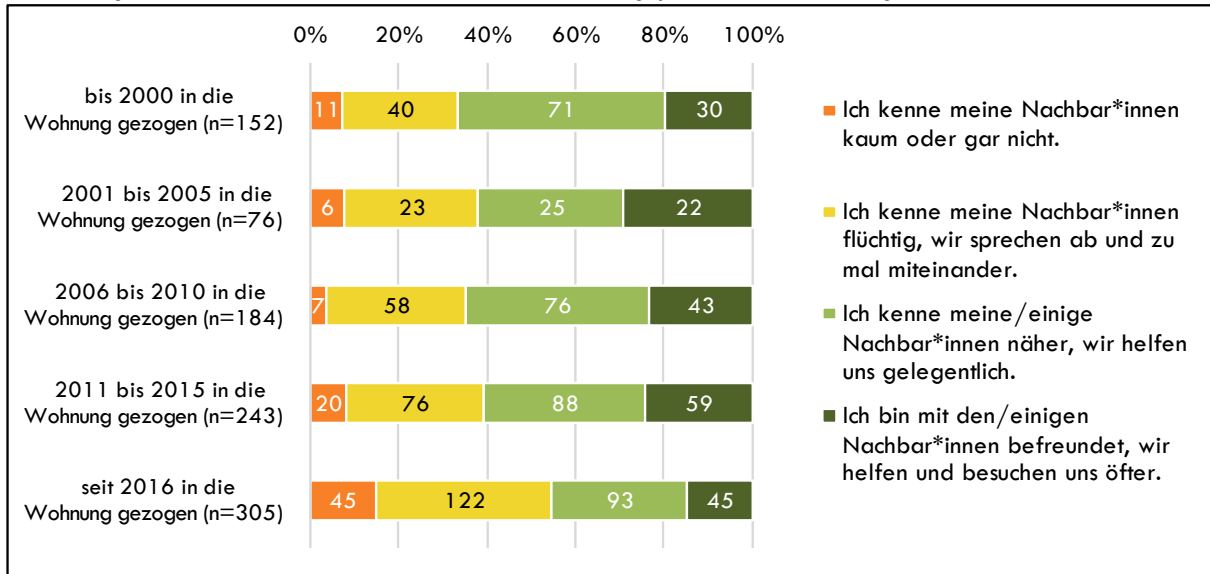
Abbildung 67: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 68 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Haushalte, die bereits zehn Jahre oder länger in ihrer Wohnung leben, haben zu jeweils mehr als 60 % ein enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft. In der jüngsten Zuzugsgruppe sind es 45 %. Dies verdeutlicht, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, über geringere Einkommen verfügen (vgl. Kapitel 6.4), besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung dieser Haushalte, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Abbildung 68: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

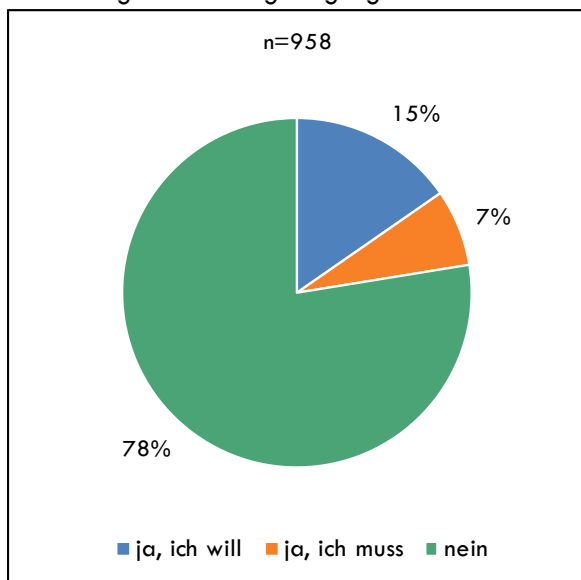


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Umzugsneigung

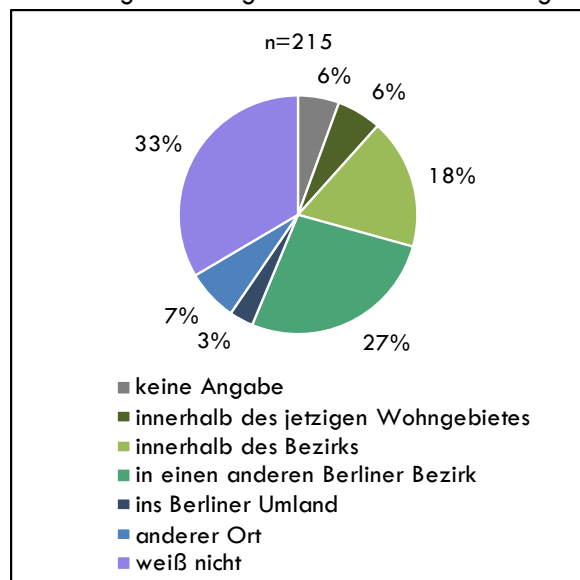
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, ist die Umzugsneigung im sozialen Erhaltungsgebiet gesunken. 78 % der Haushalte planen keinen Umzug; 7 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 15 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 69). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden lediglich 6 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet und 18 % im Bezirk verbleiben. Ein Drittel der Haushalte ist sich über den Zielort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 70 hervorgeht.

Abbildung 69: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 70: Möglicher Zielort beim Umzug

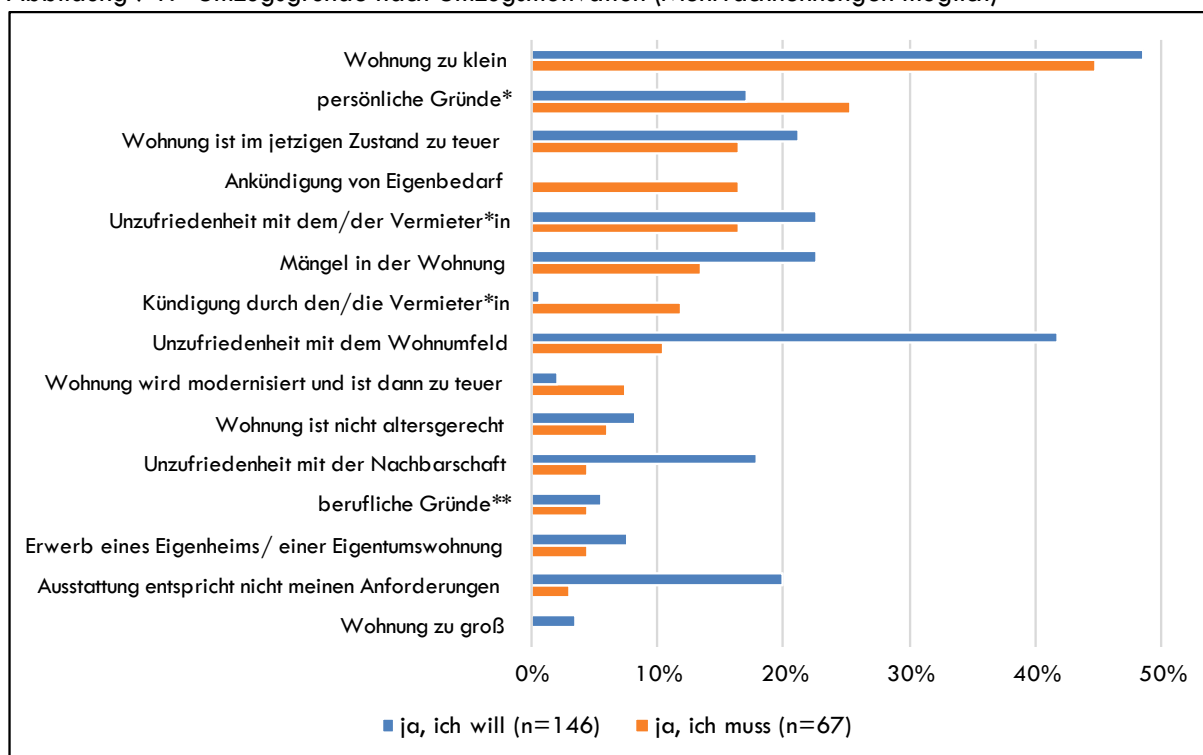


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 71 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die umziehen müssen, ist die Wohnungsgröße der ausschlaggebende Umzugsgrund. Weiterhin werden

persönliche Gründe, eine zu teure Wohnung, die Ankündigung von Eigenbedarf sowie die Unzufriedenheit mit dem bzw. der Vermieter*in benannt. Die Wohnungsgröße ist auch für Haushalte, die umziehen wollen, die hauptsächliche Umzugsmotivation. Dies betrifft insbesondere die Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen, sowie Paare mit Kind/ern unter 18 Jahre und Alleinstehende im mittleren Alter. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem häufiger Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld oder der Nachbarschaft sowie mit einer nicht den eigenen Anforderungen entsprechenden Wohnungsausstattung.

Abbildung 71: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



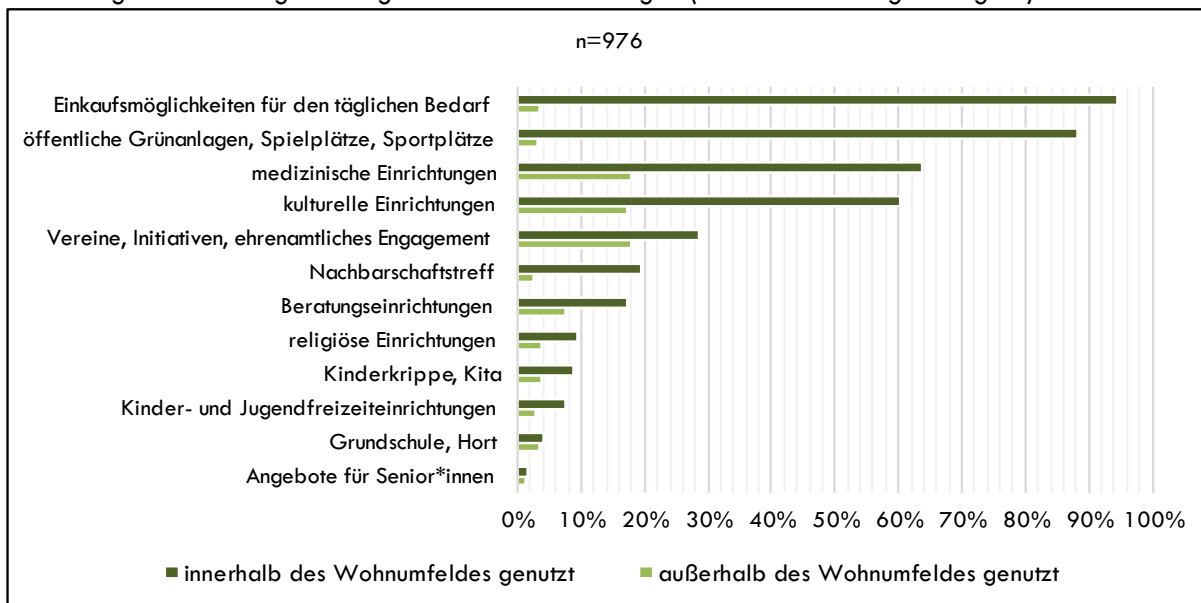
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes); **(z.B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)

6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im sozialen Erhaltungsgebiet nutzt und welcher Anteil das Wohngebiet dafür verlässt, ist nachfolgend in der Abbildung 72 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze sowie medizinische und kulturelle Einrichtungen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets sichergestellt. Knapp die Hälfte der Haushalte ist in Vereinen, Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich innerhalb und außerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets engagiert. Ein Viertel der Haushalte nutzt Beratungseinrichtungen und 22 % besuchen Nachbarschaftstreffs, zum Großteil innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll ist. Diese ist in der Tabelle 18 dargestellt.

Abbildung 72: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Tabelle 18 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior*innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Sowohl Beratungsangebote als auch Nachbarschaftstreffs werden überdurchschnittlich häufig von Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen sowie einkommensarmen Haushalten genutzt. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben, die insbesondere im Rahmen des QM-Verfahrens durch öffentliche Fördermittel aufgebaut wurden und auf die Bedarfe der im Gebiet ansässigen Haushalte zugeschnitten sind.

Tabelle 18: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – innerhalb des Wohnumfelds

	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=139)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=35)	Einkommensarme Haushalte (n=186)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=149)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=297)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	96 %	80 %	91 %	78 %	90 %
Kinderkrippe, Kita	50 %		17 %	9 %	13 %
Grundschule, Hort	19 %		8 %	6 %	6 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	35 %		15 %	8 %	12 %
Nachbarschaftstreff	21 %	17 %	27 %	26 %	22 %
Angebote für Senior*innen		14 %			
Beratungseinrichtungen	18 %	20 %	23 %	30 %	20 %
kulturelle Einrichtungen	59 %	40 %	60 %	52 %	62 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	32 %	14 %	37 %	24 %	31 %

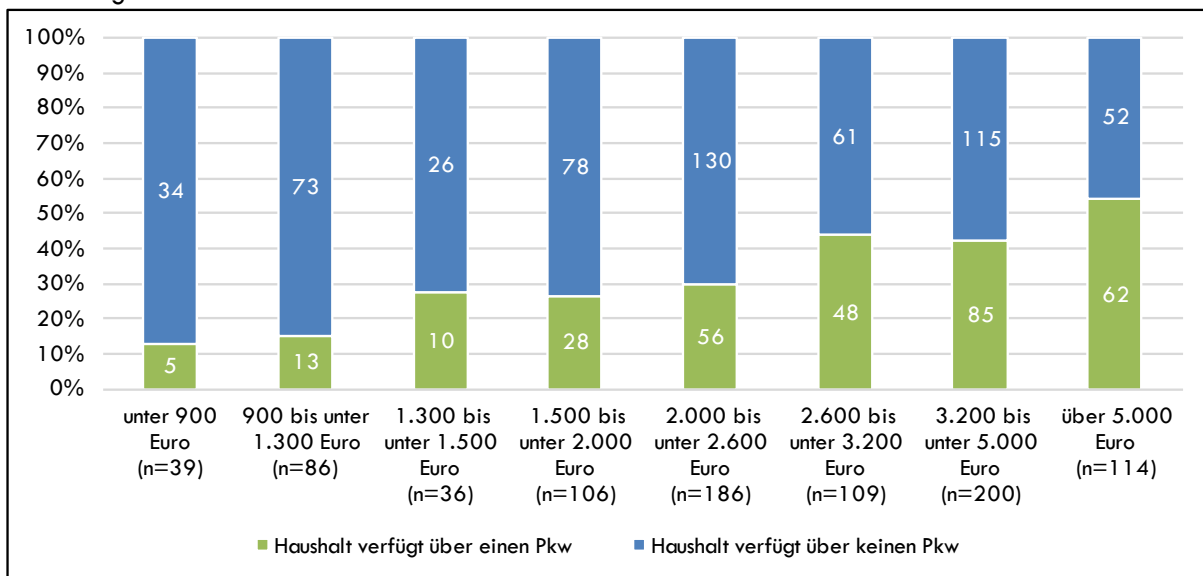
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

35 % der Haushalte benennen in ihrem Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. Die häufigsten Nennungen entfallen auf den Wunsch nach mehr Freizeitangeboten und in diesem Zusammenhang auch auf den Wunsch nach mehr Sportplätzen. Weiterhin wurde das Fehlen von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf häufig benannt. Weitere Nennungen beziehen sich auf den Ausbau der Fahrradinfrastruktur sowie die Sauberkeit im Stadtraum.

6.8 Pkw-Nutzung

34 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet verfügen über ein eigenes Auto. In der Abbildung 73 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad mit steigendem Einkommen ansteigt. In Kombination mit den festgestellten Veränderungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist bei einem weiteren Anstieg des Mietniveaus und dem damit einhergehenden Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten in das soziale Erhaltungsgebiet auch ein steigendes Pkw-Aufkommen erwartbar. Dies würde sich negativ auf die Stellplatzverfügbarkeit und das motorisierte Verkehrsaufkommen im sozialen Erhaltungsgebiet auswirken.

Abbildung 73: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

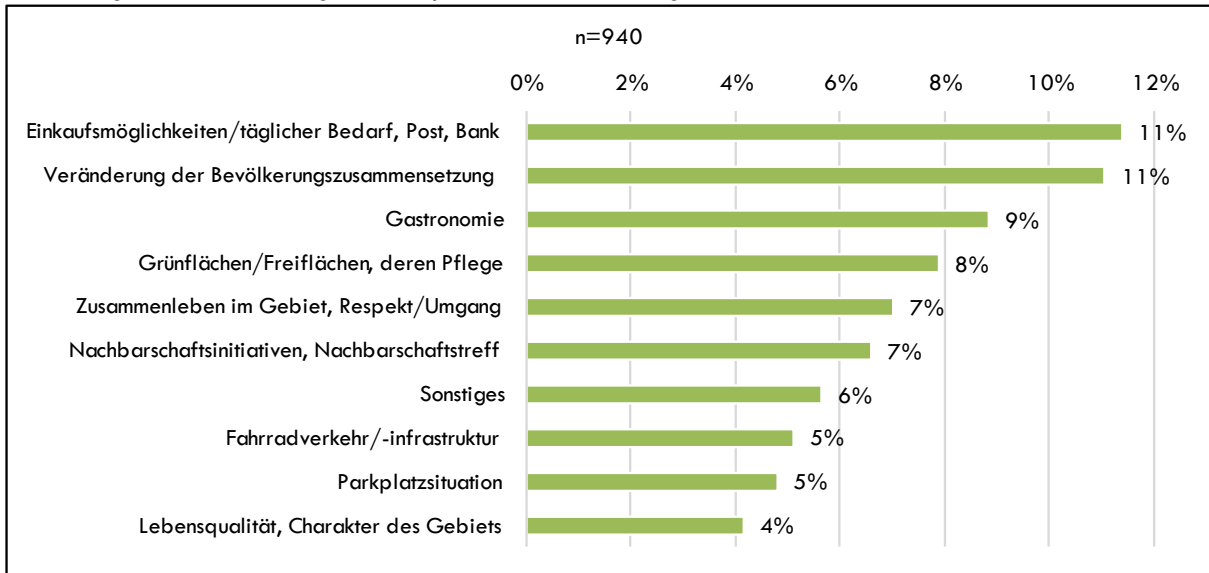
6.9 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft

Neben der Nutzung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier wahrgenommen haben (Mehrfachnennungen möglich). 16 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen sind in Abbildung 74 und Abbildung 75 dargestellt.

Positive Veränderungen wurden von 46 % der Haushalte wahrgenommen, insbesondere hinsichtlich des Angebots an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und der Bevölkerungszusammensetzung. Weiterhin wurden Verbesserungen des gastronomischen Angebots und im Bereich der öffentlichen

Grünflächen benannt. Auch das Zusammenleben im Gebiet hat sich nach der Wahrnehmung einiger Haushalte verbessert, ebenso wie die Vernetzung durch Nachbarschaftstreffpunkte bzw. -initiativen. Verbesserungen hinsichtlich der Fahrradinfrastruktur und der Parkplatzsituation wurden von je 5 % der Haushalte als positiv bewertet. Einige Haushalte äußerten zudem, dass sie die Lebensqualität im Kiez bzw. der Gebietscharakter verbessert habe.

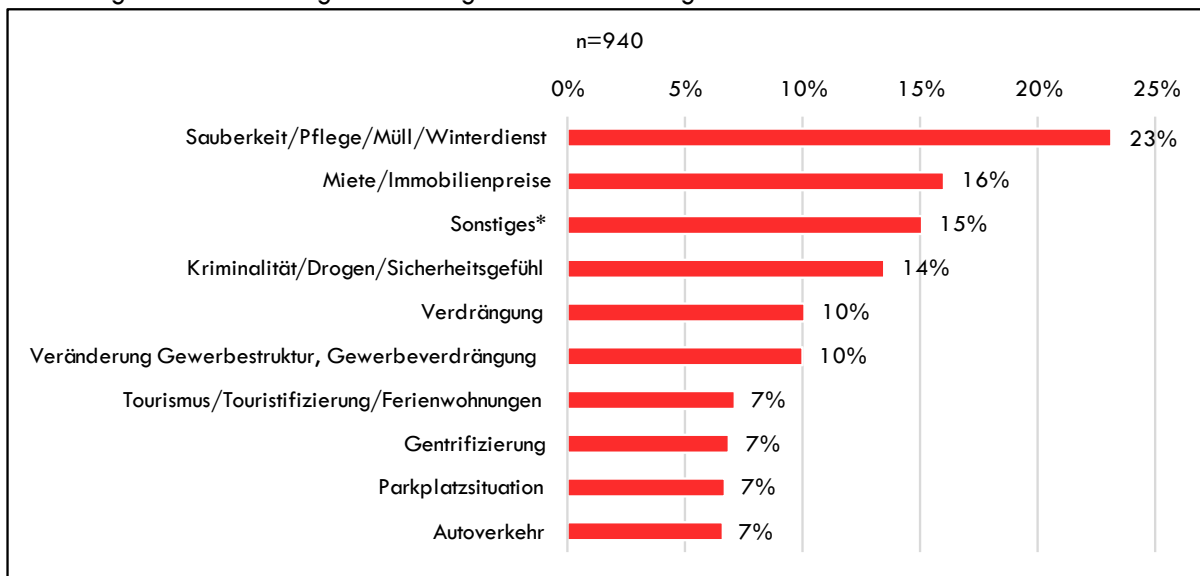
Abbildung 74: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Negative Veränderungen wurden von 71 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Wiederkehrende Nennungen sind die mangelnde Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums. Dahinter folgt das Thema der steigenden Mieten und Immobilienpreise. Im Zusammenhang damit nennen Haushalte häufig die Wohnungsknappheit im Gebiet sowie den Neubau von Eigentumswohnungen bzw. teuren Wohnungen, Mikroapartments, Studierendenwohnungen etc. Weiterhin wird auch eine allgemeine Verteuerung des Lebens im Gebiet sowie spezifisch eine Verteuerung der Gastronomie und des Gewerbes benannt. Viele Haushalte nehmen zudem einen steigenden Nutzungsdruck im öffentlichen Raum wahr, ebenso wie eine steigende Lärmbelastung und zunehmende „Touristifizierung“. Kriminalität wird ebenso bemängelt. Gentrifizierung und eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung werden darüber hinaus als negative Veränderung benannt. Auch hinsichtlich des Autoverkehrs und der Parkplatzsituation wurden von einigen Haushalten Verschlechterungen wahrgenommen.

Abbildung 75: Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *v. a. Verteuerung, hoher Nutzungsdruck auf öffentlichen Raum

6.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade weiterhin erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich aus der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten.

Die Wohnbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade ist im Vergleich zum Bezirk Neukölln durch eine jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Insgesamt sind 69 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Neukölln sind es zum Vergleich 58 %. Dagegen ist der Anteil der Personen ab 65 Jahren mit 9 % im sozialen Erhaltungsgebiet nur halb so groß wie im Bezirk Neukölln mit 18 %. Zwischen 2016 und 2021 ist deren Anzahl im sozialen Erhaltungsgebiet im Vergleich zum Bezirk jedoch überdurchschnittlich gestiegen. Gleichzeitig ist die Zahl der Kinder unter 6 Jahren und der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren zurückgegangen, sodass die Bevölkerung insgesamt älter geworden ist. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 54 %. Damit wird der Vergleichswert des Bezirks mit 48 % leicht und der gesamtstädtische Vergleichswert mit 37 % deutlich übertroffen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine höhere Haushaltsgröße auf; dies begründet sich durch einen höheren Anteil an Paaren ohne und mit Kind/ern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalten und Mehrgenerationenhaushalten. Darüber hinaus ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung belegt, dass bei 84 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage weitgehend übereinstimmt.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass in den Planungsräumen Schillerpromenade und Silbersteinstraße im Vergleich zur Gesamtstadt ein höherer Anteil an Personen lebt, die Transferleistungen nach SGB II und XII beziehen; teils werden auch die bezirklichen Vergleichswerte

überschritten. Auch die Kinder- und Altersarmut sind im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Die Kennwerte zum Erwerbsleben haben sich seit der vertiefenden Untersuchung im Jahr 2015 dahingehend verändert, dass der Anteil der Transferleistungsbeziehenden – etwas stärker als in der Gesamtstadt – zurückgegangen ist. Im sozialen Erhaltungsgebiet ist insbesondere ein Zuzug einkommensstarker Haushalte festzustellen. Trotz dieser Entwicklung beträgt der Anteil einkommensarmer Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade 30 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert von 17,8 % bzw. 29,2 % überschritten. Haushalte mit Kindern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und ältere Paare ohne Kind/er sowie ältere Alleinstehende weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. 68 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

39 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 17 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 19 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.000 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits über der 30 %-Schwelle. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro wenden im Median bereits 28 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf.

Der jeweils nachfolgend dargestellte Anteil der Haushaltstypen hat mindestens eine Warmmietbelastung von 30 %:

- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (76 %)
- Alleinstehend 45 bis 64 Jahre (45 %)
- Alleinstehend 18 bis 44 Jahre (42 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte und Mehrgenerationenhaushalte: 42 %

Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl war neben der zentralen Lage und dem sozialen Umfeld das günstige bzw. das beim Einzug günstige Mietniveau. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums daher für die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade weiterhin von großer Bedeutung. Einige Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet sind besonders verdrängungsgefährdet, da sie zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Spielräume steigende Wohnkosten nicht tragen können bzw. auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds angewiesen sind. Demgegenüber stehen die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 30 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Einkommensarme Haushalte sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und

Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen, die u. a. durch das QM-Verfahren bedarfsgerecht aufgebaut bzw. gestärkt wurden.

Haushalte mit Kindern: Die im sozialen Erhaltungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 57 % aller Paare mit Kind/ern und 47 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Kinderarmut in den Planungsräumen, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet, überdurchschnittlich hoch. Insbesondere im Planungsraum Silbersteinstraße, der den südlichen Teil des sozialen Erhaltungsgebiets umfasst, ist die Kinderarmut mit rund 62 % stark ausgeprägt. Im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade ist ein dichtes Netz an Infrastruktureinrichtungen im Kinder- und Jugendbereich vorhanden, teils mit spezifischer Zielgruppenorientierung.

Personen im Alter über 64 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer: Das Äquivalenzeinkommen dieser Haushalte ist gering. Der Anteil einkommensarmer Haushalte ist überdurchschnittlich hoch und zwei Drittel der Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Zudem ist die Altersarmut in den Planungsräumen Schillerpromenade und Silbersteinstraße im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Der Anteil der älteren Haushalte ist in den vergangenen Jahren angestiegen. Diese Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Dies wird auch durch den höheren Anteil unterbelegter Wohnungen verdeutlicht, da ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu gleichen Mieten nicht mehr möglich ist. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei bzw. sind auch auf diese informellen Unterstützungsnetzwerke angewiesen.

Das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade war von 1999 bis Ende 2020 QM-Gebiet. Im Rahmen des QM-Verfahrens wurden Städtebaufördermittel eingesetzt, um den Arbeits-, Wohn- und Lebensort gemeinsam mit den im Gebiet lebenden Bewohner*innen sowie den vor Ort aktiven Akteur*innen, Einrichtungen und Arbeitenden zu gestalten. Das QM-Verfahren zeichnete sich dabei durch die bedarfsgerechte Stärkung der Infrastrukturangebote unter Einbeziehung der Gebietsbevölkerung aus. Die insbesondere durch das QM-Verfahren initiierten Projekte, Kooperationen und Netzwerke orientieren sich dabei stark an den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Zusammensetzung der Bevölkerung, d. h. sie kommen in besonderem Maße den Bevölkerungsgruppen zugute, die aufgrund ihrer Einkommenssituation, dem Bildungsgrad oder kultureller Hintergründe auf eine besondere Unterstützung neben der Regelfinanzierung angewiesen sind. Dazu gehören im besonderen Maße sozial benachteiligte Haushalte und Familien. Die flankierende soziale Infrastruktur hat sich parallel zur Bevölkerungsstruktur aufgebaut und entwickelt, so dass sie in besonderer Weise mit der Bevölkerung im Quartier korrespondiert. Die Haushaltsbefragung belegt, dass die sozialen Infrastrukturen innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets oder daran angrenzend intensiv genutzt werden. Dazu gehören auch Beratungseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs, die eine intensive Nachfrage erfahren.

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Gebiet Schillerpromenade zur Erreichung der sozialen Erhaltungsziele beigetragen hat und eine hohe Wirkung im Hinblick auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und der Steuerung baulicher Maßnahmen im Sinne der bezirklichen Genehmigungskriterien erreicht wurde. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung weiterhin gegeben sind, da weiterhin ein hohes Aufwertungspotenzial, ein starker Aufwertungsdruck und ein haushalts- und zielgruppenspezifisches Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung negative städtebauliche Folgen zu befürchten sind.

Die **Wirkungsanalyse** zu den Effekten der sozialen Erhaltungsverordnung hat belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht wurden. Es wird deutlich, dass zwar Veränderungsprozesse stattfinden, diese aber abgedämpft werden. Einige Ursachen von Veränderungsprozessen können nicht unmittelbar mit dem städtebaulichen Instrument gesteuert werden, wie die Entwicklung der Mieten oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltung des Wohnungsschlüssels und der bedarfsgerechten Wohnungsbelegung sowie die Reglementierung von baulichen Maßnahmen sind als wesentliche Erfolge hervorzuheben.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade bestehen weiterhin Potenziale zur Aufwertung des Wohn- und Gebäudebestands und zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die baulichen **Aufwertungspotenziale** umfassen die Instandsetzung und die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands, z. B. der Fassaden, Fenster und Heizungsanlagen, den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Balkonen oder Aufzügen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder für die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen. Die Nutzung dieser Potenziale kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale führt zur Veränderung der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner*innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im sozialen Erhaltungsgebiet besteht. Dazu gehört auch das weiterhin hohe Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – welches über die Einführung der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB im Jahr 2021 anderen Regularien unterliegt als bei der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade ist weiterhin ein hoher baulicher und wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festzustellen, der sich auf den gesamten Wohnungsbestand auswirkt. Neben einer regen baulichen Aktivität – mehr als ein Viertel der Wohngebäude waren seit Festsetzung von Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen – konnte eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen festgestellt werden. Die ermittelten baulichen Aufwertungspotenziale wurden demnach genutzt und im Rahmen der bezirklichen Genehmigungskriterien gesteuert. Mieterhöhungen, Modernisierungen und die Entwicklung der Neuvertragsmieten führten zu

einem überdurchschnittlichen Anstieg des Mietniveaus. Gleichzeitig trägt das noch geringe Bestandsmietniveau zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer attraktiven städtischen Lage bei.

Das soziale Erhaltungsgebiet ist gegenwärtig durch eine gemischte Bevölkerungszusammensetzung in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen, Herkunft und Haushaltsform geprägt. Es wurde zudem eine hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen festgestellt. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets nahezu stabil. Die Anteile der unterschiedlichen Haushaltsformen und -größen haben sich nicht grundlegend verändert. Dennoch ist ein Zuzug einkommensstärkerer Haushalte und der Anstieg des Einkommensniveaus festzustellen. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein hohes **Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dies begründet sich in einem im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen, die Transferleistungen beziehen, in einer hohen Kinder- und Altersarmut und einem überdurchschnittlich hohen Anteil von einkommensarmen Haushalten. Die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind gegenwärtig zu 84 % bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt. Wohnwerterhöhende Maßnahmen können die Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung erhöhen, da weiterhin eine hohe Warmmietbelastung nachgewiesen werden kann, wodurch eine Veränderung der Zusammensetzung bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung zu erwarten ist.

Die bei der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung auf der Grundlage der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2015 formulierten negativen städtebaulichen Folgewirkungen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind, liegen weiterhin vor. Dazu gehört der Verlust bedarfsgerecht nachgefragten Mietwohnraums und bedarfsgerecht aufgebauter Infrastruktur. Beides kann zu Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen führen (vgl. Kapitel 7.2).

Die nachfolgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die zentralen Ergebnisse der drei Analyseebenen und die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade.

Tabelle 19: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁸⁷

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ➤ 84% der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung ■ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➤ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 50 % des Wohnungsbestands gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ■ Wohnungsabriss oder ■ Umwandlung in Einzeleigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3))
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungsbestand durch gründerzeitliche Wohngebäude und teilräumlich durch Bebauung aus den 1920er und 1930er Jahren geprägt ■ 13 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf ■ 89 % der Fassaden nicht gedämmt ➤ Potenzial zur Instandsetzung ➤ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Heizung) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ■ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungs-zustand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beseitigung von Wohnungsmängeln (78 %) ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (62 %) ➤ Austausch einfachverglaster Fenster (15 %) ➤ Einbau einer Sammelheizung (4 %) ➤ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ getrennte Dusche und Badewanne ➤ WC wandhängend, Handtuchheizkörper ➤ größerer Erstbalkon / zusätzlicher Balkon ➤ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. ➤ Aufzug ➤ hochwertige Bodenbeläge ➤ Gegensprechanlagen mit Kamera 	<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 darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁸⁷ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 20: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁸⁸

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten ➤ Vergleichswerte werden bei den Angebots- und Bestandsmieten überschritten ➤ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2010 bezogen wurden 	<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"> ■ 55 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ➤ 51 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 15 % durch Modernisierung ■ 27 % der Gebäude von Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB betroffen ■ es erfolgten insbesondere energetische Modernisierungen und die Modernisierung von Badezimmern und Küchen ➤ Bauanträge und Genehmigungsverfahren belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie Dachgeschossausbau, Anbau Aufzug und Balkone, aber auch Neubau und Nutzungsänderungen 	<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 GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ■ Bezirkliche Mieterberatung bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung im Einsatz.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ■ hohe Umwandlungsdynamik: zwischen 2016 und 2021 wurden 2.054 Wohneinheiten umgewandelt ■ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ➤ Wirksamkeit der Anwendung der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB verhindert keine Umwandlung, verschiebt den Verkauf durch die 7-Jahres-Frist in die Zukunft ➤ Potenzial für Umwandlungen ist für rund die Hälfte der Wohnungen weiterhin gegeben ■ Verkaufsquote von Eigentumswohnungen bis 2020 rückläufig, ggf. wieder ansteigend 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands ■ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbe- reich der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3) ■ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mieter-eigen-schaft bei Verkauf umgewandelter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungs- bereich der Zweckentfremdungs- verbotsverordnung Berlins

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁸⁸ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 21: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁸⁹

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform ▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 54 % ➤ 84 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht ➤ Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung sichergestellt, keine grundlegende Veränderung seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 30 % der Haushalte sind einkommensarm ➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ▪ rund 31 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ 39 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 17 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 % ➤ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Alleinlebende aller Altersklassen, insbesondere ältere Alleinstehende ab 65 Jahren ➤ Mehr-Erwachsenen-Haushalte, ➤ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum ▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Soziodemografische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werte im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich ausgeprägt ➤ erhöhte Kennwerte zur Kinder- und Altersarmut 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ➤ dichtes Netz an sozialer Infrastruktur, die eine bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner*innen sicherstellt 	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁸⁹ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

7.1 Räumliche Abgrenzung

Die festgesetzte Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade hat sich in der Nachuntersuchung bestätigt. In einer kleinräumigen Analyse wurden keine teilräumlichen Unterschiede im Hinblick auf die wesentlichen Indikatoren festgestellt, sodass die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB weiterhin im gesamten Gebiet vorliegen.

Abbildung 76: Soziales Erhaltungsgebiet Schillerpromenade



Quelle: Bezirksamt Neukölln von Berlin

Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird deshalb empfohlen, die Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade unverändert aufrechtzuerhalten (vgl. Abbildung 76). Mit der festgesetzten

Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁹⁰ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁹¹, der in der vorliegenden Nachuntersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen. Das wird durch die Wirkungsanalyse der bisherigen Anwendung bestätigt.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die soziale Erhaltungsverordnung Schillerpromenade im Bezirk Neukölln von Berlin ist ein Baustein zur Zielerreichung der Leitlinie 6 des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren.“ Demnach soll „der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen in der Vielfalt des Berliner Wohnungsmarkts gewährleistet werden – durch Neubau und durch die Sicherung entsprechender Wohnangebote im Bestand. Dabei hat der Aspekt der dauerhaften Bezahlbarkeit zentrale Bedeutung. Um bezahlbares Wohnen in Berlin langfristig zu sichern, muss auch der bereits vorhandene kostengünstige Wohnungsbestand bezahlbar bleiben: Er wird auch 2030 noch den größten Teil des Gesamtbestands ausmachen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt.“⁹² Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen Struktur und der soziodemografischen Zusammensetzung leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab. Aus diesem Grund ist der Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung weiterhin geboten.

Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung: Die gegenwärtige Wohnungsbelegung bestätigt die sehr hohe Passgenauigkeit zwischen Haushaltgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht stören.

⁹⁰ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁹¹ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

⁹² SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

- **Erhaltungsziel:** Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgrößen sowie der Struktur der vorhandenen Wohneinheiten dienen als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner*innenzusammensetzung. Dies beinhaltet die Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.

Verlust günstigen Mietwohnraums: Der Wohngebäudebestand im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade bietet umfassende Potenziale für Instandsetzung, Sanierung und insbesondere die Modernisierung durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale sowie für energetische Maßnahmen. Die Wohnungen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum, kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnraum ist kaum vorhanden. Es besteht zudem noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, welches in den vergangenen Jahren trotz Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB bereits intensiv genutzt wurde. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch einen hohen Anteil einkommensarmer Haushalte und Haushalte mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet ist. Die Nutzung der Aufwertungspotenziale, die modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, die Veränderung des Wohnungsschlüssels und/oder Eigenbedarfskündigungen im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach sich ziehen kann, ist dazu geeignet, Verdrängungsprozesse zu begründen. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen wie den Neubau adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis nach sich ziehen. Die Möglichkeit, mit dem sozialen Erhaltungsrecht bestimmte bauliche Maßnahmen zu untersagen oder in ihrem Umfang zu begrenzen, trägt vor diesem Hintergrund dazu bei, passgenauen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit der Gentrifizierung auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung günstigen Mietwohnraums durch die sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen und unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands sowie die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von Ersatzwohnraum vermieden werden. Information und Beratung der Bewohner*innen durch die bezirkliche Mieter*innenberatung sowie der Eigentümer*innen sind dafür sinnvoll.

Verlust der bedarfsgerechten Nachfrage sozialer Infrastruktur sowie Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen: Die Analyse der Bevölkerungszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet belegt, dass im Quartier weiterhin viele Haushalte wohnen, die aufgrund ihres sozialen Status auf besondere Angebote der lokalen Infrastruktur angewiesen sind. Dazu gehören insbesondere sozial benachteiligte, einkommensschwache Haushalte und Familien mit und ohne Migrationshintergrund. Im Rahmen des Quartiersmanagementverfahrens und gegenwärtig durch die Förderkulisse „Lebendiges Quartier Schillerpromenade“ wurden und werden durch öffentliche Investitionen und an der jetzigen Bewohner*innenzusammensetzung ausgerichtete Hilfs- und Unterstützungsinfrastruktur geschaffen, die eine wichtige flankierende Wirkung für die genannten Haushalte einnimmt. Durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das der Nachfrage entsprechende lokale Infrastrukturangebot in Frage gestellt und die Erfolge der Städtebauförderung konterkariert.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der auf die Bedarfe der Bewohner*innen abgestimmten sozialen Infrastruktur zur Sicherung der Erfolge der Städtebauförderung im sozialen Erhaltungsgebiet.

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.⁹³

7.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in deren Geltungsbereich. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungszusammensetzung in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher sollen geplante Maßnahmen den vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums. Es geht somit um die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestands und der Wohnungsgröße. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner*innenstruktur. Und damit zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur wesentlich.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebots, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Nutzungsänderung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum. Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen über die bezirklichen Genehmigungskriterien bzw. ergänzende Regelungsbereiche gesteuert.

Die bezirklichen Genehmigungskriterien des Bezirks sind geeignet, die Erhaltungsziele weiterhin zu erreichen – vor allem im Hinblick auf energetische Maßnahmen wie die Dämmung von Fassaden, den Austausch von Fenstern oder Heizungsanlagen, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, den An- oder Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Aufzügen oder Balkonen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder für die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen das Umwandlungsgeschehens und die Ausübung des Vorkaufsrechts.

⁹³ Vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

Derzeit weiß nur rund die Hälfte der Haushalte, dass sie in einem sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Die Nachuntersuchung hat somit ergeben, dass ein hoher Informationsbedarf der Haushalte über das soziale Erhaltungsrecht und den Möglichkeiten und Grenzen des Instruments besteht. Die Unterstützung durch eine unabhängige Mieterberatung ist weiterhin erforderlich. Eine aktualisierte Information der Bewohner*innen und Eigentümer*innen über den Fortbestand des sozialen Erhaltungsgebiets in Kombination mit dem Angebot der Mieter- und Sozialberatung wird deshalb angeregt.

7.4 Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung

Eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“⁹⁴ Nach der Festsetzung sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Rechtsverordnung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.⁹⁵ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

⁹⁴ Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁹⁵ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade befindet	10
Abbildung 3:	Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade.....	13
Abbildung 4:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik	14
Abbildung 5:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	15
Abbildung 6:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	16
Abbildung 7:	Gebäudealter	17
Abbildung 8:	Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade.....	19
Abbildung 9:	Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade und angrenzend....	20
Abbildung 10:	Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade.....	23
Abbildung 12:	Altersaufbau in den Jahren 2015 und 2021 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	27
Abbildung 13:	Staatsangehörigkeit in den Jahren 2014 und 2021 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	27
Abbildung 14:	Haushaltsform im Vergleich 2015 zu 2021	28
Abbildung 15:	Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahre im Vergleich 2015 zu 2021	29
Abbildung 16:	Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2015 zu 2021	29
Abbildung 17:	Kontakte Nachbarschaft 2015	30
Abbildung 18:	Kontakte Nachbarschaft 2021	30
Abbildung 19:	Umzugsneigung 2015.....	31
Abbildung 20:	Umzugsneigung 2021	31
Abbildung 21:	Wohnungsschlüssel im Vergleich 2015 zu 2021	32
Abbildung 22:	Haushaltsgröße im Vergleich 2015 zu 2021	32
Abbildung 23:	Wohnungsbelegung im Vergleich 2015 zu 2021	33
Abbildung 24:	Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015)	35
Abbildung 25:	Energetisches Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015)	36
Abbildung 26:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis	37
Abbildung 27:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Maßnahmenart.....	38
Abbildung 28:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Jahr	39
Abbildung 29:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter, gruppiert im Vergleich 2015 zu 2021	39
Abbildung 30:	Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB).....	41
Abbildung 31:	Anzahl der genehmigten Anträge und der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf (Jahr des Antrags)	41

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

Abbildung 32:	Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet	43
Abbildung 33:	Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts	44
Abbildung 34:	Gebäudealter des Wohnhauses.....	47
Abbildung 35:	Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern.....	48
Abbildung 36:	Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	48
Abbildung 37:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade bezogen auf die Wohngebäude	50
Abbildung 38:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade.....	51
Abbildung 39:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade	52
Abbildung 40:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	59
Abbildung 41:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	60
Abbildung 42:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)	64
Abbildung 43:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung	65
Abbildung 44:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	65
Abbildung 45:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf	66
Abbildung 46:	Grundbuchumschreibungen je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf	68
Abbildung 47:	Verkäufe von Eigentumswohnungen je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Schillerpromenade, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf	69
Abbildung 48:	Anteil der Sozialmietwohnung am Wohnungsbestand in den Planungsräumen Schillerpromenade und Silbersteinstraße, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf.....	70
Abbildung 49:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	72
Abbildung 50:	Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade und im Bezirk Neukölln am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik.....	76
Abbildung 51:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin	77
Abbildung 52:	Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade und im Bezirk Neukölln am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik	78
Abbildung 53:	Haushaltsform	79
Abbildung 54:	Haushaltstyp	79
Abbildung 55:	Haushaltsgröße	80
Abbildung 56:	Belegung nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade	81
Abbildung 57:	Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade wohnenden Personen ab 15 Jahre	82
Abbildung 58:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade wohnenden Personen ab 15 Jahre	82
Abbildung 59:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	84

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

Abbildung 60:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	85
Abbildung 61:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung	86
Abbildung 62:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	87
Abbildung 63:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade und nach Haushaltstyp	87
Abbildung 64:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	88
Abbildung 65:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	89
Abbildung 66:	Einzugsjahr in die Wohnung	91
Abbildung 67:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	91
Abbildung 68:	Kontakt zur Nachbarschaft	92
Abbildung 69:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	93
Abbildung 70:	Umzugsneigung	93
Abbildung 71:	Möglicher Zielort beim Umzug	93
Abbildung 72:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	94
Abbildung 73:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	95
Abbildung 74:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	96
Abbildung 75:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez	97
Abbildung 76:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez	98
Abbildung 77:	Soziales Erhaltungsgebiet Schillerpromenade.....	106

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade.....	14
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ...	16
Tabelle 3:	Wohndauer in Jahren im Vergleich 2015 zu 2021	28
Tabelle 4:	Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2015 zu 2021	31
Tabelle 5:	ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2015 zu 2021	34
Tabelle 6:	Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung.....	40
Tabelle 7:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets.....	42
Tabelle 8:	Ergebnisse der Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015 anhand der Baugenehmigungen bezogen auf die Anzahl der Gebäudeaufgänge im Gebiet Schillerpromenade.....	53
Tabelle 9:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade.....	57
Tabelle 10:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung ...	58
Tabelle 11:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	61
Tabelle 12:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2015 zu 2021	64

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

Tabelle 13:	Ausgewählte Bauanträge (elektronische Bauakte) nach Antragsergebnis, 2016 bis 2021	71
Tabelle 14:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Schillerpromenade, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin.....	77
Tabelle 15:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen	83
Tabelle 16:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebieten Schillerpromenade.....	85
Tabelle 17:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp.....	90
Tabelle 18:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – innerhalb des Wohnumfelds	95
Tabelle 19:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials	103
Tabelle 20:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks	104
Tabelle 21:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	105

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 Literatur und Statistik

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2016 und 31.12.2021

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Einwohner und Privathaushalte in Berlin am 31.12.2020 nach Haushaltsgröße, Haushaltstyp und LOR-Planungsräumen (Schillerpromenade Nord, Schillerpromenade Süd, Wartheplatz)

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung Zensus 2011, 2014

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021

Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022

Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 31.12.2021

Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten, 2016 bis 2021

Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB, 2016 bis 2022

Bezirksamt Neukölln, Leitfaden für den Umgang mit historischer Bausubstanz im Erhaltungsgebiet Schillerpromenade, Berlin, 2015

Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022

Bezirksamt Neukölln, Umwandlungsgenehmigungen, 2016 bis 2021

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

Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017

Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020

Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009

Landesverwaltungsamt Berlin, Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Neukölln, ABl. Nr. 49 / 17, 17.11.2017

Landesverwaltungsamt Berlin, Amtsblatt für Berlin, Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Schillerpromenade“ im Bezirk Neukölln von Berlin, 2130-3-39-a, 28.09.2001

Landesverwaltungsamt Berlin, Amtsblatt für Berlin, Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Schillerpromenade“ im Bezirk Neukölln von Berlin, 2130-3-39, 21.06.1996

LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022

LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21

LPG mbH, Detailuntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Stadträume in der Stadt Leipzig, 2019

LPG mbH, Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Severinsviertel, 2019

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schillerpromenade

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016

Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016

Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012

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

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2022

SenSBW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Referat IV A 4, Wohnatlas, Angebotsmieten, Grundbuchumschreibungen, Wohnungsverkäufe, Sozialmietwohnungen, 2015 bis 2020 bzw. 2021

SenSBW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Berliner Mietspiegel 2021

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020

Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012

Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012

Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995

8.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19

OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993

8.3.3 Internet

Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau

<https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-47-ende-der-preisbindung-im-sozialen-wohnungsbau-was-bedeutet-dies-fuer-mieterhoehungen-betriebskosten-vertragsaenderung-kuendigung.htm>

Zugriff am 11.05.2022

Kinderwelt am Feld, Kinder/Jugendbereich,

<http://www.kinderwelt-neukoelln.de/kjb.html>;

Zugriff am 06.07.2022

Kinderwelt am Feld, Familienbereich,

<http://www.kinderwelt-neukoelln.de/kjb.html>,

Zugriff am 06.07.2022

Lebendiges Quartier Schillerpromenade, Die Ziele des lebendigen Quartiers,

<https://www.schillerpromenade.berlin/ziele/>

Zugriff am 06.07.2022

Nachbarschaftsheim Neukölln e. V., Nachbarschaftstreff Schillerkiez,

<https://www.nbh-neukoelln.de/standorte/nachbarschaftshaeuser-und-stadtteilarbeit/nachbarschaftstreff-schillerkiez/>

Zugriff am 06.07.2022

Schilleria, Philosophie & Vision,

https://schilleria.blogspot.com/p/blog-page_4.html

Zugriff am 06.07.2022

SenSW, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Mietendeckel,

<https://mietendeckel.berlin.de/>,

Zugriff am 11.05.2022

Quartiersmanagement Berlin, Schillerpromenade,

<https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/verstetigte-quartiere/schillerpromenade->

beendet.html

Zugriff am 06.07.2022

Quartiersmanagement Berlin, Schillerpromenade Datenblatt

https://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/content-media/Datenblaetter_2020/20200311_Schillerpromenade.pdf

Zugriff am 06.07.2022

Quartiersmanagement Berlin, Berliner Quartiersmanagement,

<https://www.quartiersmanagement-berlin.de/unser-programm/berliner-quartiersmanagement.html>

Zugriff am 06.07.2022

SenSBW, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen,

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

Zugriff am 24.04.2022

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung,

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

Zugriff am 24.04.2022

Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im sozialen Erhaltungsgebiet Schillerpromenade



Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Die Befragung ist für Mieter/innen und Eigentümer/innen. Der Fragebogen kann von einem Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angeschriebene Person sein. Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

Kästchen zum Ankreuzen Platzhalter zum Ausfüllen

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) und der DSGVO. Sie werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach deren Abschluss (vsl. im Sommer 2022) sachgerecht vernichtet.

Allgemein

- Wussten Sie, dass das Gebiet Schillerpromenade ein soziales Erhaltungsgebiet ist?
 nein ja
- Hatte die soziale Erhaltungsverordnung bisher Auswirkungen auf Sie als Mieter/in oder Eigentümer/in?
 nein ja und zwar: _____
- Haben Sie die kostenfreie bezirkliche Mieter/innenberatung bereits in Anspruch genommen?
 nein ja
↪ Waren Sie mit der Beratung zufrieden? nein ja
- Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.
 a. Straße _____
 b. Blocknummer (1-35) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte.*
- In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
- In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

- Warum leben Sie in dieser Wohnung bzw. diesem Wohngebiet? *Mehrfachnennungen sind möglich.*

<input type="checkbox"/> Die Miete <u>ist</u> günstig.	<input type="checkbox"/> Ich schätze die Lage in der Stadt.
<input type="checkbox"/> Die Miete <u>war</u> beim Einzug günstig.	<input type="checkbox"/> Nähe zu Verwandten, Freunden, 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"/> Ich wohne schon immer in diesem Kiez.	<input type="checkbox"/> Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).
- Welche der folgenden Einrichtungen und Angebote nutzen Sie üblicherweise **ungeachtet der Einschränkungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie** in Ihrem Wohnumfeld?

Bitte machen Sie in jeder Zeile ein Kreuz.

	<i>wird von mir bzw. meinem Haushalt innerhalb des Wohnumfeldes genutzt</i>	<i>wird von mir bzw. meinem Haushalt außerhalb des Wohnumfeldes genutzt</i>	<i>wird von mir bzw. meinem Haushalt nicht genutzt</i>
a. öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Kinderkrippe, Kita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Grundschule, Hort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Nachbarschaftstreff	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Angebote für Senior/innen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Beratungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. religiöse Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. medizinische Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. kulturelle Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k. Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

9. Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie in Ihrer **fußläufigen Umgebung** mit der...

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

10. Welche Angebote und Einrichtungen fehlen Ihrem Haushalt in Ihrem Wohngebiet?

11. Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbar/innen oder Ihrer Nachbarschaft **ungeachtet der Einschränkungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie** beschreiben?

Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

- Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht.
- Ich kenne meine Nachbarn flüchtig. Wir sprechen ab und zu miteinander.
- Ich kenne meine/einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich.
- Ich bin mit den/einigem Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.

12. Haben Sie in den letzten Jahren im Kiez Veränderungen und Entwicklungen wahrgenommen?

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

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

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

13. Wie groß ist Ihre Wohnung? Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?

Wohngemeinschaften berücksichtigen bitte die Fläche und die Zimmerzahl der gesamten Wohnung.

- a. Wohnfläche _____ Quadratmeter
- b. Anzahl Zimmer _____ Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.
- c. Küche ja nein
- d. Bad ja nein

14. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

- vor 1919 (Gründerzeit) zwischen 1950 und 1990 nach 2010
- zwischen 1919 und 1949 zwischen 1991 und 2010 weiß nicht

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

Ich bin Mieter/in

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. Gewobag)

Genossenschaft (z. B. GW Neukölln eG)

privates Wohnungsunternehmen (z. B. Covivio, Deutsche Wohnen, Heimstaden etc.)

private/r Hauseigentümer/in

vermietete Eigentumswohnung

anderer Vermieter: _____

↳ Würden Sie Ihre Wohnung oder eine andere Wohnung im Untersuchungsgebiet kaufen?

Ja, ich könnte es mir jedoch nicht leisten. Ja und ich könnte es mir leisten. nein

Ich bin Eigentümer/in

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

Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 22.

16. Benötigen Sie einen Wohnberechtigungsschein (WBS), um diese Wohnung mieten zu können?

ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

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

Bitte geben Sie alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. der letzten Mietänderungserklärung an. Falls Sie eine Gas-Etagenheizung haben, rechnen Sie bitte Ihre Kosten für Heizung und Warmwasser hinzu, auch wenn diese nicht Bestandteil des Mietvertrags sind.

Warmmiete/Miete insgesamt (inklusive aller Umlagen)..... €

↳ darin enthalten: Kaltmiete..... €

Betriebskosten..... €

Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser..... €

18. Wird Ihre Miete oder Teile der Miete vom Jobcenter oder vom Sozialamt übernommen?

nein ja, und zwar monatlich _____ €

19. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude seit dem Jahr 2016 modernisiert?

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt Erstbezug nach Modernisierung

ja

↳ Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? _____

20. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete seit dem Jahr 2016 erhöht?

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

nein *Weiter mit Frage 21.*

ja Wie hoch war die Netto-Kaltmiete vor der letzten Erhöhung? _____ €

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

Berliner Mietspiegel

Modernisierungsmaßnahmen

Staffel-/Indexmietvertrag

Auslaufen der Sozialbindung

Drei Vergleichsmieten

anderer Grund, und zwar: _____

21. Gab es seit dem Jahr 2016 einen Eigentümerwechsel Ihrer Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses oder wurde Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt?

	ja, im Jahr	nein	nein, aber angekündigt	weiß nicht
a. Eigentümerwechsel	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung	_____ <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

22. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeitig? Bitte Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.

	vorhanden	weiß nicht
a. Badezimmer		
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>oder</u> Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>und</u> Badewanne getrennt voneinander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches zweites Badezimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Toilette		
innerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nur außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Ausstattung Badezimmer/Toilette		
WC stehend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC wandhängend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Handtuchheizkörper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ebenerdige Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Beheizung der Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer) ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit <u>bis zu</u> 4 m ² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit <u>mehr als</u> 4 m ² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
überwiegend hochwertiges Parkett und/oder Natur-/Kunststein oder Fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>ohne</u> Kamera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>mit</u> Kamera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Energiesparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**23. 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"/> Fußboden erneuerungsbedürftig |
| <input type="checkbox"/> Feuchtigkeit/Schimmel | <input type="checkbox"/> Heizung defekt/erneuerungsbedürftig |
| <input type="checkbox"/> undichte Fenster/Türen | <input type="checkbox"/> Hellhörigkeit/fehlender Schallschutz |
| <input type="checkbox"/> Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |
| <input type="checkbox"/> Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig | |

24. 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:
- | | |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Anbau eines Aufzugs | <input type="checkbox"/> Grundrissveränderung |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung der Fenster | <input type="checkbox"/> Modernisierung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> Schallschutzmaßnahmen | <input type="checkbox"/> Vergrößerung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> Fassadendämmung | <input type="checkbox"/> Anbau eines Balkons |
| <input type="checkbox"/> Austausch der Heizungsanlage | <input type="checkbox"/> barrierefreier Umbau |
| <input type="checkbox"/> Dämmung des Daches/Kellerdecke | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |

25. Sind in Ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen vorhanden oder stehen Wohnungen dauerhaft leer?

- | | | | |
|---------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| a. Ferienwohnung (z. B. Airbnb) | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> weiß nicht |
| b. länger als 3 Monate leerstehende Wohnung | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> weiß nicht |

26. Wollen oder müssen Sie innerhalb des nächsten Jahres aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- nein *Weiter mit Frage 27.*
 ja, ich muss ja, ich will

↳ Bitte beantworten Sie die folgenden Teilfragen 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 Vermieter/in |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu klein | <input type="checkbox"/> Kündigung durch Vermieter/in |
| <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 im jetzigen Zustand zu teuer |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist nicht altersgerecht | <input type="checkbox"/> Wohnung wird modernisiert und ist dann zu teuer |
| <input type="checkbox"/> berufliche Gründe
(z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel) | <input type="checkbox"/> Ausstattung entspricht nicht meinen Anforderungen |
| <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld | <input type="checkbox"/> persönliche Gründe
(z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes) |
| | <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft |

↳ Wohin werden Sie vorraussichtlich ziehen? Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

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

27. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?

- nein ja → Anzahl: _____

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

28. Wie viele Personen leben dauerhaft in Ihrer Wohnung, Sie selbst eingeschlossen? _____

29. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

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

30. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

Bitte füllen Sie für **jede Person** in Ihrem Haushalt folgende Felder aus. Dies gilt auch für WG-Mitglieder. 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 Bitte rechts unter jeweiliger Person eintragen. →						
b. Staatsangehörigkeit						
deutsch ohne Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
deutsch mit Migrationshintergrund ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
andere Staatsangehörigkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf (ab 15 Jahre)						
in (Schul-)Ausbildung/Studium	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeiter/in, Angestellte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beamte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Selbstständige/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
arbeitssuchend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausmann/-frau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentner/in, Pensionär/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. höchster Bildungsabschluss (ab 15 Jahre)						
noch in der schulischen Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kein Schulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hauptschulabschluss (o. Ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Realschulabschluss (MSA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fach-/Abitur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bachelor/Master/Diplom/Promotion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

31. 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: _____ €

Wie viele Personen ihres Haushalts tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei? _____

32. Über welche Arten von Einkommen verfügen Sie und Ihre Haushaltsangehörigen?

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

- Eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit
- Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten
- Arbeitslosengeld I (ALG I)
- Arbeitslosengeld II (ALG II/Hartz IV)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
- Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung
- Wohngeld
- Sonstige: _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

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