



VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DER ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SOZIALEN ERHALTUNGSVERORDNUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG FÜR DAS GEBIET WITTENBERGPLATZ



Auftraggeberin



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

John-F.-Kennedy-Platz
10825 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
Cand. B. Sc. Cindy Steiner

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, Juli 2021

Stand:

Dezember 2021 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	6
1.2	Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung	6
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	7
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik	8
1.3.2	Infrastrukturanalyse	9
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
1.3.4	Ortsbildanalyse	14
2.	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets	15
2.1	Gebiets- und Förderkulissen	16
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur	17
3.	Abgrenzung des empfohlenen Gebiets	20
4.	Aufwertungspotenzial	22
4.1	Gebäudealter	22
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	24
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial	25
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse	27
4.5	Ausstattungsmerkmale	31
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials	36
5.	Aufwertungsdruck	39
5.1	Bestandsmieten	39
5.2	Mieterhöhungen im Bestand	41
5.3	Entwicklung der Angebotsmieten	42
5.4	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	42
5.5	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen	44
5.6	Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)	46
5.7	Sozialmietwohnungen	47
5.8	Zweckentfremdung	48
5.9	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks	49
6.	Verdrängungspotenzial	51
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft	51
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung	54
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Beteiligung am Erwerbsleben	58
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung	61
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut	66
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	67
6.7	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen	71

6.8	Pkw-Nutzung	74
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft	75
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials	76
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung.....	79
7.1	Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	79
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen.....	80
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts.....	82
7.4	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung	83
8.	Verzeichnisse	84
8.1	Abbildungsverzeichnis	84
8.2	Tabellenverzeichnis	86
8.3	Quellenverzeichnis	86
8.3.1	Literatur und Statistik	86
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	88
8.3.3	Internet.....	89
Anhang 1:	Fragebogen.....	90

1. Einleitung

In den Großstädten Deutschlands hat sich die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen verschlechtert. Angespannte Wohnungsmärkte mit drastisch steigenden Mieten sind eine Folge der steigenden Nachfrage nach städtischem Wohnraum und dem gleichzeitig langsamen Ausschöpfen vorhandener Kapazitäten zur Schaffung von neuen Wohnungen. Das gestiegene Interesse an der Verwertung von Immobilien durch Immobilienunternehmen und Privateigentümer_innen sowie gestiegene Ansprüche an Ausstattungsstandards und Wohnkomforts einkommensstarker Haushalte begünstigen Geschäftsmodelle, die z. B. durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und/oder durch kostenaufwändige, mietumlagefähige Modernisierungen auf die Aufwertung von Bestandsimmobilien abzielen. Dadurch ist der Wohnraum der darin lebenden Mieter_innen zusätzlich gefährdet, weil Mietwohnraum verloren geht bzw. die Mietkosten steigen.

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).¹ Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine generellen Mietobergrenzen festgelegt werden und auch bauliche Angleichungen an gebietstypische, 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.

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 Erhaltungssatzung 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 Trotz der rechtlich begrenzten Eingriffsmöglichkeiten kann mit der sozialen Erhaltungssatzung „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

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 Analy-

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.

se 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

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg waren zum 01.12.2020 acht soziale Erhaltungsgebiete zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB festgesetzt. Im Ortsteil Schöneberg befindet sich fast der gesamte Wohngebäudebestand im Geltungsbereich sozialer Erhaltungsverordnungen. Im Norden, an der Bezirksgrenze zu den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte, befinden sich rund um den Wittenberg- und Nollendorfplatz zwölf Wohnblöcke außerhalb sozialer Erhaltungsgebiete. Diese Wohnblöcke bilden das Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz. Die sozialen Erhaltungsgebiete Schöneberger Norden und Tiergarten-Süd grenzen unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an.

Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung für das Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz wurde der abschließende Verfahrensschritt zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß der in Kapitel 1.2 benannten Fragestellungen vollzogen.

1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung

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

- Liegen die Anwendungsvoraussetzungen zur Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet oder in Teilen vor?
- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen Infrastruktur?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur im Untersuchungsgebiet aus?
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?

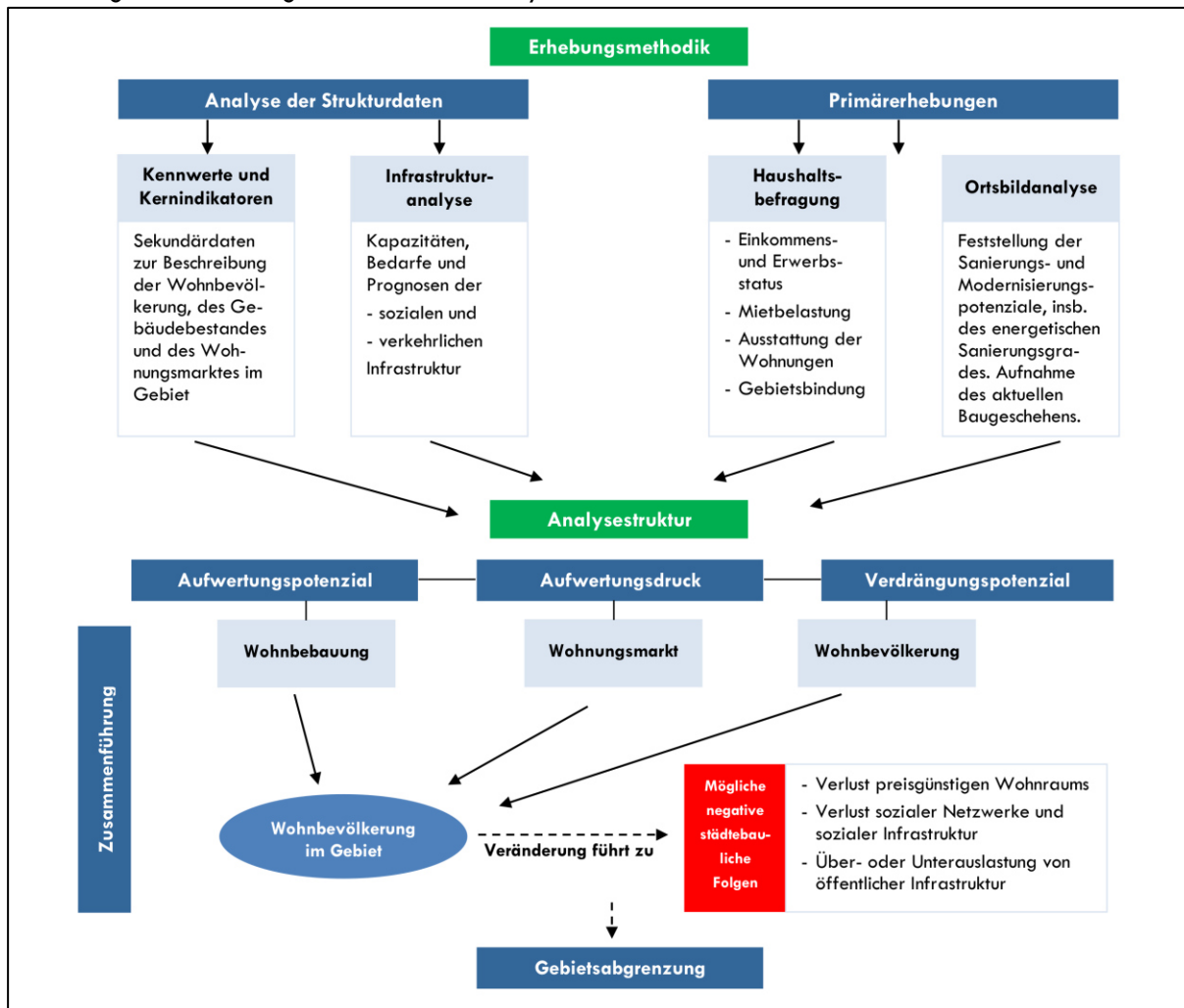
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Gebiet und welche Erhaltungsziele sollen mit dem sozialen Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet oder in Teilen des Untersuchungsgebiets erreicht werden?
- Wie ist das potenzielle soziale Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?

1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 1. Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Festsetzung einer 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 und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten? Zeichnen sich 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 vertiefenden Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amtes für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), des Stadtentwicklungsamts Tempelhof-Schöneberg 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 Untersuchungsgebiets, 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 Verkehrstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berück-

sichtigen.⁵ Das Untersuchungsgebiet befindet sich innerhalb der Planungsräume Wittenbergplatz, Kalkreuthstraße und Frobenstraße. Diese Zuteilung gilt seit der Modifikation der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR), die seit dem 01.01.2021 gültig ist. Vor 2021 befand sich das Untersuchungsgebiet innerhalb des Planungsraums Wittenbergplatz/Viktoria-Luise-Platz, der räumlich dem PLR Wittenbergplatz entspricht, und des Planungsraums Nollendorfplatz, der die jetzigen Planungsräume Kalkreuthstraße und Frobenstraße umfasste.⁶ Da sich die in diesem Gutachten analysierten Sekundärdaten auf die alte LOR-Systematik beziehen, sind in der Abbildung 2 die Planungsräume in ihrem Zuschnitt vor 2021 dargestellt. Die Planungsräume umfassen einen größeren Bereich als das Untersuchungsgebiet. Daher sind die Sekundärdaten auf Ebene der Planungsräume für das Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz nur näherungsweise für das Untersuchungsgebiet zu betrachten.

Abbildung 2: Planungsräume, in denen sich das Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz befindet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale und grüne Infrastruktur im Gebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurden das Bezirksregionenprofil für die Bezirksregion Schöneberg Nord, die Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026 und das Soziale-Infrastruktur-Konzept (SIKo) des Bezirks Tempelhof-Schöneberg aus dem Jahr 2018 genutzt. In der Regel wurden diese Daten auf Ebene von Planungsräu-

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

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, Referat I A; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Referat 41B – Kommunalstatistik; RegioKontext GmbH; Dr. Paul Hebes – Wissensbasierte Planung: Dokumentation zur Modifikation der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR), 2020, S. 122.

men, Bezirksregion oder Prognoseraum ausgewertet. Die amtlichen Statistiken wurden durch die Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 6.7).

1.3.3 Haushaltsbefragung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im Gebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im Mai 2021 an 3.100 Haushalte – und damit an etwa jeden Haushalt – im Untersuchungsgebiet verschickt. Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein 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 des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg 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.

Alternativ konnte der Fragebogen online in einem eigens dafür eingerichteten Online-Tool ausgefüllt werden. Um eine doppelte Teilnahme, d. h. sowohl postalisch als auch online, auszuschließen, wurden die Anschreiben und Fragebögen mit einem individuellen kryptischen Code versehen, der auch als Zugangsschlüssel für die Online-Befragung fungierte. Über das Online-Tool bestand auch die Möglichkeit, den Fragebogen im barrierefreien Format PDF-UA auszufüllen und einzureichen. Das PDF wurde vom blista - Bundesweites Kompetenzzentrum für Menschen mit Blindheit und Sehbehinderung erstellt. Die vertiefende Untersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der DSGVO statt.⁷ Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen. Flankierend hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Pressemitteilung veröffentlicht.

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 unmissverständliche Kategorienumschnitte die Verständlichkeit der Fragen und damit die Qualität der Antworten.

Die Durchführung der Haushaltsbefragung per Fragebogen, unterstützt durch eine Online-Befragung, 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.

⁷ 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 (AGBauGB).

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz (vgl. Abbildung 3) erfolgte im Mai 2021. Es wurden 3.100 Haushalte im Gebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melde- register ermittelt wurden.

Abbildung 3: Blockkarte des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 16 % erreicht (vgl. Tabelle 1). Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als gut zu bewerten. Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten 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 in den drei Untersuchungsgebieten

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Wittenbergplatz	3.100	496	16 %	465*

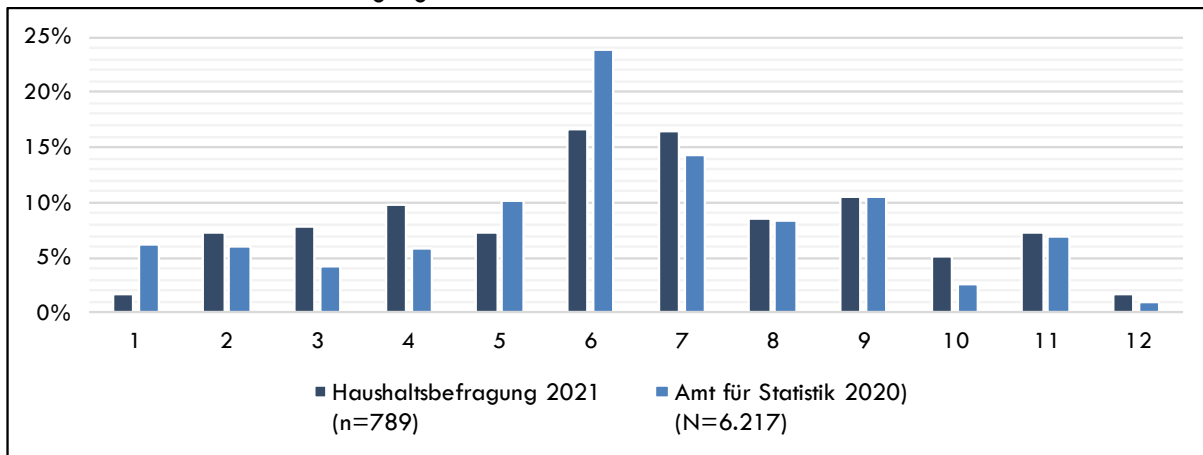
Quelle: LPG mbH; * 31 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung aussortiert, da sie unvollständig oder doppelt waren

Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltebefragung 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 Haushaltebefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und gebiets-scharf für das Untersuchungsgebiet ausgewertet.

Die Abbildung 4 zeigt die Verteilung der Einwohner_innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik. Diese weist eine hohe Übereinstimmung auf. Einzel-

ne Abweichungen sind mit Hotels/Appartments zu erklären, die Wohnraum für Geflüchtete bereitstellen, so z. B. die Apartments in den Blöcken 1, 5 und 7, die anhand des Melderegisterabzugs ermittelt werden konnten.

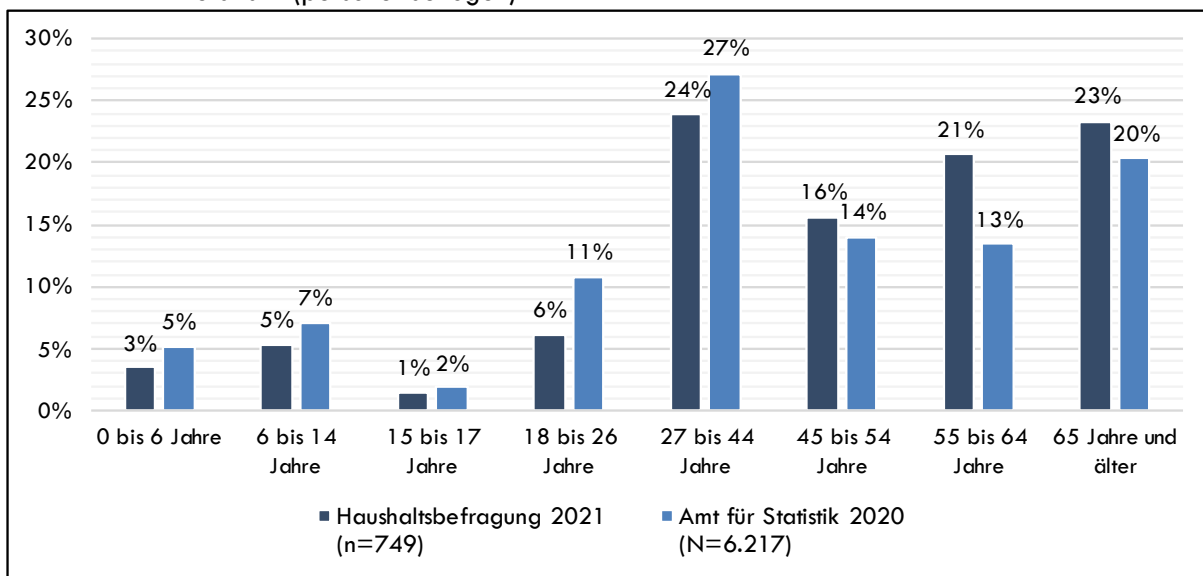
Abbildung 4: Verteilung der Einwohner_innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Altersstruktur weist eine hohe Übereinstimmung mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2020 auf (vgl. Abbildung 5). Personen ab 45 Jahre sind leicht überrepräsentiert, Personen unter 45 Jahre leicht unterrepräsentiert.

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



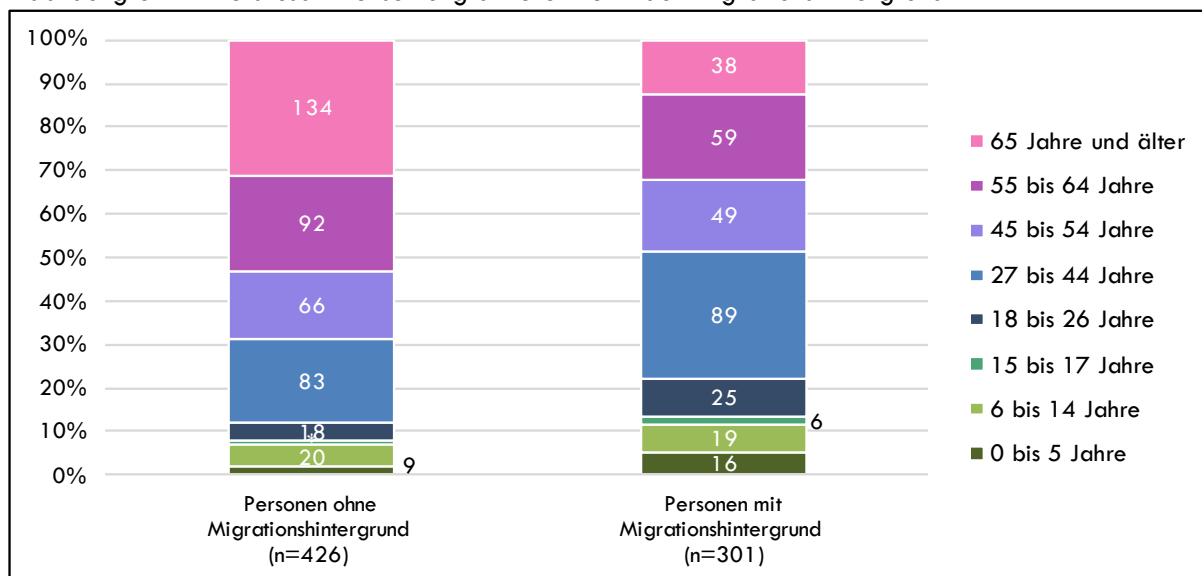
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf. Deutsche mit Migrationshintergrund und ausländischer Staatsangehörigkeit sind in der Stichprobe stark unterrepräsentiert. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und

Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.⁸ Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.⁹

Die Abweichungen hinsichtlich der Merkmale Alter und Herkunft stehen miteinander im Zusammenhang, wie die Abbildung 6 verdeutlicht. Personen mit Migrationshintergrund sind im Schnitt deutlich jünger.

Abbildung 6: Alterszusammensetzung differenziert nach Migrationshintergrund



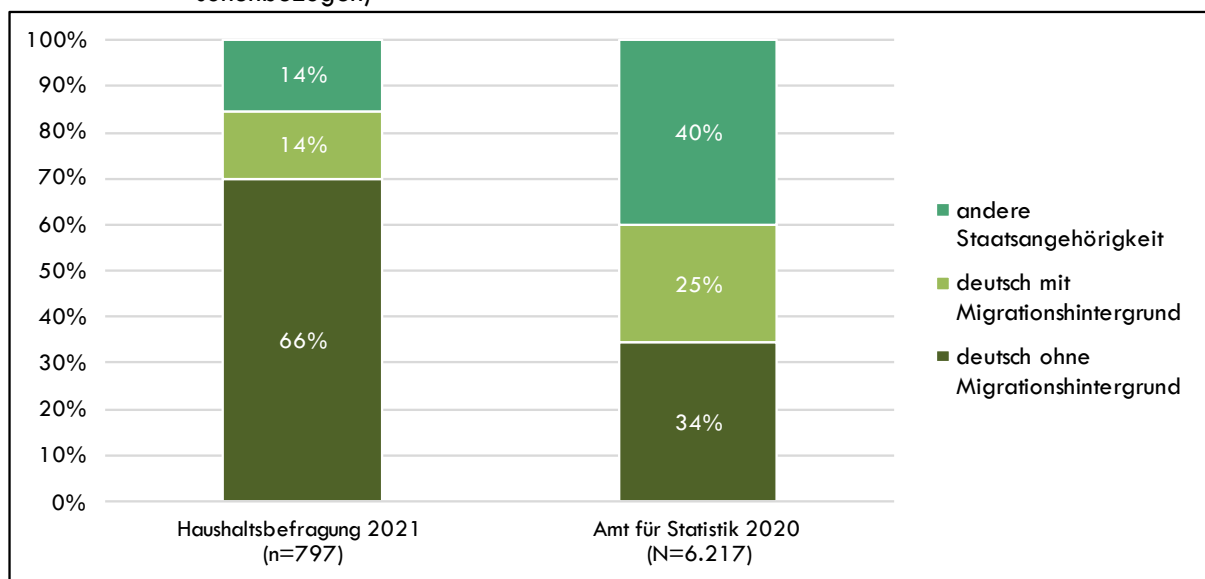
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die starke Abweichung hinsichtlich des Merkmals Herkunft ist in Teilen durch die oben beschriebene Beherbergung geflüchteter Personen in Hotels bzw. Apartments im Untersuchungsgebiet zu erklären. Dennoch bleibt auch bei Berücksichtigung dieser Personengruppe eine Diskrepanz zwischen der Stichprobe und der tatsächlichen Zusammensetzung der Bevölkerung bestehen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, einzelne Indikatoren gesondert nach dem Merkmal Migrationshintergrund auszuwerten und die Ergebnisse bei der Gesamteinschätzung zu berücksichtigen. Diese Sonderauswertungen befinden sich in den Kapitel 6.4 zur Mietbelastung und 6.5 zum Äquivalenzeinkommen und zur Einkommensarmut.

⁸ Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

⁹ Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

Abbildung 7: Herkunft der Einwohner_innen gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

1.3.4 Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Juni 2021 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erkennbar waren:

- Fassadenzustand und Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen oder Aufzug
- Fenster (Zustand der Rahmen)
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Erdgeschoss nach Nutzungsart (inkl. Leerstand)
- aktuelle Bautätigkeit

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

2. Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz befindet sich im Norden des Ortsteils Schöneberg im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Im gesamten Untersuchungsgebiet wohnten am 31.12.2020 6.217 Personen¹⁰. Die nord-östliche Grenze des Untersuchungsgebiets bildet die Kurfürstenstraße; im Süden begrenzen die Else-Lasker-Schüler-Straße, die Kleiststraße, die Lietzenburger Straße und die Augsburgur Straße das Gebiet, wobei der Block zwischen Kalkreuthstraße, Fuggerstraße und Martin-Luther-Straße ebenfalls in das Untersuchungsgebiet eingeschlossen ist. Im Westen bildet die Nürnberger Straße die Gebietsgrenze. Das Untersuchungsgebiet ist durch kerngebietstypische Nutzungen geprägt. Gewerbliche Nutzungen sind an der Nürnberger Straße und An der Urania konzentriert, aber im gesamten Gebiet vorhanden. Südlich des Wittenbergplatzes befindet sich das überregional bekannte Warenhaus Ka-De-We. Die Wohnfunktion der Gebäude nimmt teilträumlich eine untergeordnete Rolle ein. Über die U-Bahnhöfe Wittenbergplatz und Nollendorfplatz mit Anbindung an die U-Bahnlinien 1, 2, 3 und 4 ist das Untersuchungsgebiet sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen. Zudem queren mehrere Buslinien das Gebiet.

Abbildung 8: Überblick über das Untersuchungsgebiet



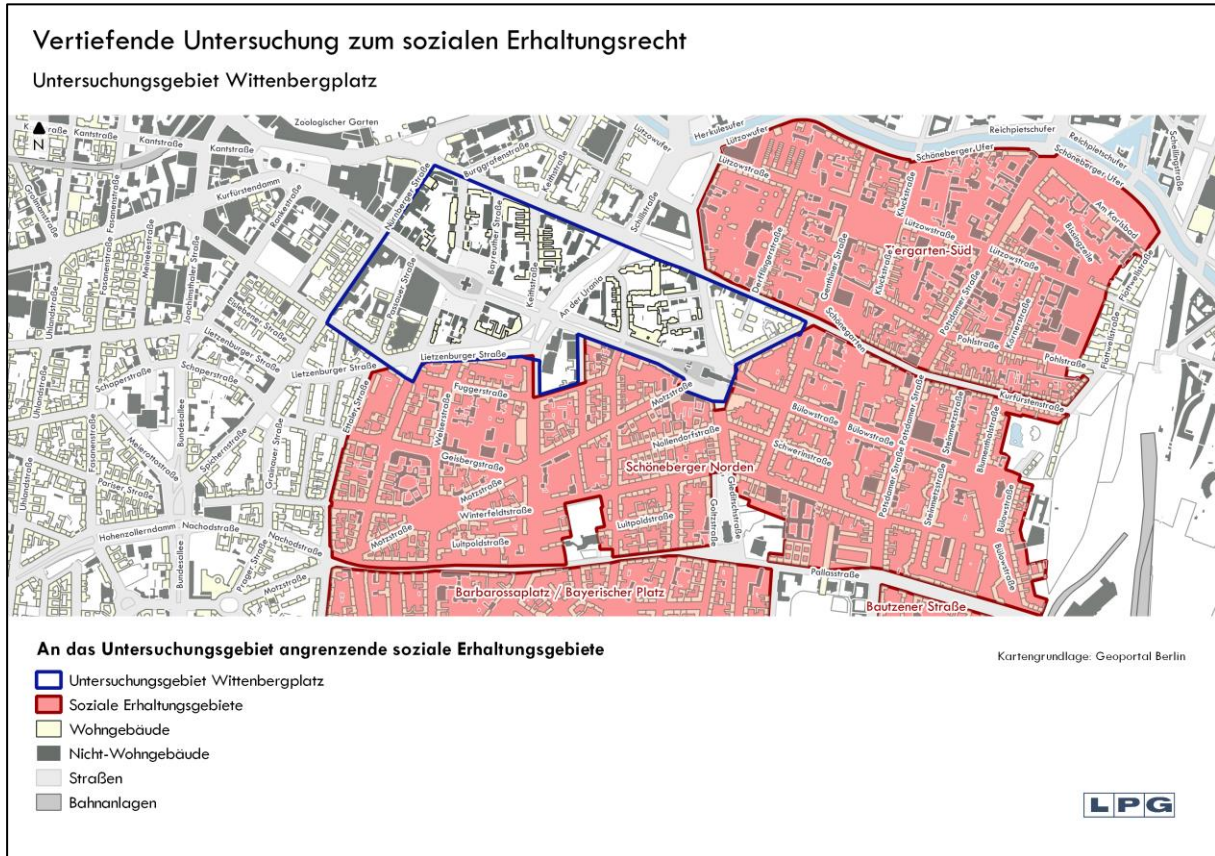
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

¹⁰ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Das Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz grenzt an zwei bestehende soziale Erhaltungsgebiete an (vgl. Abbildung 9). Im Nord-Osten befindet sich das soziale Erhaltungsgebiet Tiergarten-Süd. Südlich an das Untersuchungsgebiets angrenzend befindet sich das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Norden. Beide soziale Erhaltungsgebiete wurden im Jahr 2018 festgesetzt.

Abbildung 9: An das Untersuchungsgebiet angrenzende soziale Erhaltungsgebiete



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Der westliche Teil des Untersuchungsgebiets – Blöcke 1 bis 3 sowie 8 bis 11 – befand sich bis zum Jahr 2019 innerhalb der Förderkulisse des Aktiven Zentrums City West (vgl. Abbildung 10). Im Rahmen des Förderprogramms wurden im Untersuchungsgebiet seit 2010 mehrere Straßenräume gestalterisch und funktional erneuert.¹¹ So wurde die Nürnberger Straße am westlichen Gebietsrand durch Baumpflanzungen und die Installation von Bodenstrahlern atmosphärisch aufgewertet. Weiterhin wurde der Mittelstreifen auf der Taentzienstraße umgestaltet und mit Bäumen, Pflanzinseln und Sitzgelegenheiten ausgestattet. Auch die Freifläche auf dem Mittelstreifen an der Kreuzung An der Urania / Lietzenburger Straße wurde umgestaltet und mit neuen Wegen, einer Wildblumenwiese, Pflanzflächen, Sitzgelegenheiten und Abfallbehältern versehen.

¹¹ Koordination Aktives Zentrum City West, Internetquelle.

Abbildung 10: Programmkulisse des Aktiven Zentrums City West



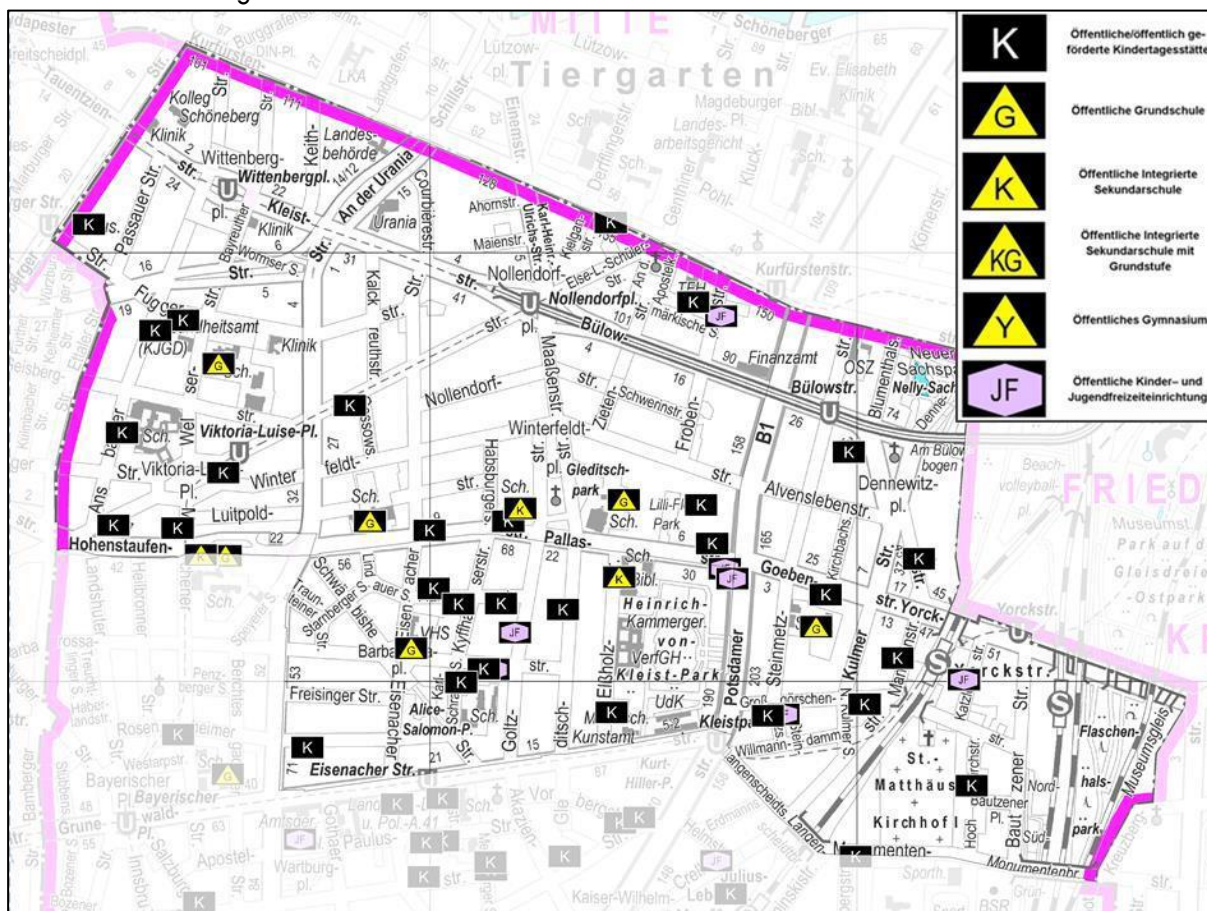
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 11 sind die Standorte der Kindertagesbetreuung, Schulen und Jugendfreizeittätten in der Bezirksregion Schöneberg Nord dargestellt. Folgende Einrichtungen befinden sich im Untersuchungsgebiet bzw. in der Bezirksregion:

- zwei Kindertagesstätten innerhalb, 28 angrenzend
- keine Schulen im Untersuchungsgebiet, angrenzend sieben Schulen, darunter fünf Grundschulen und zwei integrierte Sekundarschulen mit gymnasialer Oberstufe
- drei berufliche Schulen im Untersuchungsgebiet, drei angrenzend
- keine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet, sieben angrenzend
- keine Einrichtungen für Senior_innen im Untersuchungsgebiet, drei angrenzend
- keine Nachbarschaftseinrichtungen im Untersuchungsgebiet, zwei angrenzend

Abbildung 11: Kindertagesbetreuung, Schulen und Jugendfreizeitstätten in der Bezirksregion Schöneberg Nord



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Sozialraumorientierte Planungskoordination, Bezirksregionenprofil Schöneberg Nord 2017, Teil 1, S. 30

Gemäß der Bedarfsplanung für die **Kindertagesbetreuung** in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026 betrug die Auslastungsquote im Juni 2019 in der Bezirksregion Schöneberg-Nord 99 % und übertraf damit die bezirkliche Auslastungsquote von 98,1 %.¹² Gemeinsam mit den Bezirksregionen Mariendorf und Friedenau „lässt sich schlussfolgern, dass hier der höchste Bedarf an zusätzlichen Kitaplätzen besteht.“¹³ Die Betreuungsquote der Kinder im Alter 0 bis 7 Jahre hat sich im Zeitraum 2017 bis 2019 von 58,8 % auf 59,7 % erhöht. Als Zielbetreuungsquote wird für das Jahr 2020 ein Wert von 66,6 % angestrebt.¹⁴

Gemäß dem Kita-Förderatlas 2019 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion Schöneberg-Nord, in welcher sich das Untersuchungsgebiet befindet, in die Kategorie 3+ eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit in den Kitas nur noch geringe Platzreserven vorhanden sind und zugleich ein steigender Bedarf prognostiziert wird.¹⁵ Aufgrund dieser Einstufung sind Projekte zum Ausbau der bedarfsgerechten Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion förderfähig. Seit dem Jahr

¹² Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 7.

¹³ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 8.

¹⁴ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 12.

¹⁵ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2019, S. 2, 5.

2017 haben sich die Einstufungen im Kita-Förderatlas kaum verändert, trotz des Ausbaus von Kitaplätzen. In der Bezirksregion Schöneberg-Nord hat sich die Anzahl der angebotenen Plätze in Kita und Kindertagespflege im Zeitraum 2016 bis 2019 von 1.827 auf 2.020 Plätze erhöht. Im Bezirksvergleich wurden in Schöneberg-Nord und Friedenau die wenigsten Kitaplätze geschaffen. „Ein Rückschluss auf die Förderprogramme lassen diese Daten allerdings nicht zu. Das Angebot wird auch durch andere Faktoren wie z. B. Fachkräfteausstattung/-mangel, Sanierungsbedarf, Baumaßnahmen etc. beeinflusst.“¹⁶

Für das Jahr 2025 wird zum 30.06. ein Bedarf von 2.198 Plätzen prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Belegung durch Kinder anderer Bezirke und ausgehend vom aktuell verfügbaren Angebot von 2.020 Plätzen ergibt sich ein rechnerischer Fehlbedarf von 339 Plätzen.¹⁷ Zusätzlicher Platzbedarf durch Wohnungsneubau ist zu vernachlässigen. Gemäß Jugendamt fehle es in den hochverdichteten innerstädtischen Bereichen an geeigneten Flächen und Räumlichkeiten, sodass „die Situation in dieser Bezirksregion unbefriedigend“ bleibe.¹⁸

Gemäß dem Sozialen Infrastruktur-Konzept (SIKo) des Bezirks Tempelhof-Schöneberg aus dem Jahr 2018 mit dem Datenstand 31.12.2015 besteht in der **Schulplanungsregion** Schöneberg-Nord und Schöneberg-Süd zum Schuljahr 2021/22 ein negativer Saldo von 2,0 bis 2,2 Zügen. Zum Schuljahr 2025 wird ein negativer Saldo von 3,2 bis 3,6 Zügen prognostiziert. Im SIKo werden als Maßnahmen die Arrondierung und Neuschneidung der Einschulungsbereiche, die Erweiterung der Teltow-Grundschule um 0,5 Züge durch Auslagerung von Fremdnutzungen und die Nutzung der ehemaligen Teske-Grundschule als Grundschule benannt.¹⁹ Die benannten Grundschulen befinden sich nicht im Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz und auch nicht angrenzend.

Im Hinblick auf die Versorgung mit Plätzen in der **Jugendfreizeit** weist die Bezirksregion Schöneberg-Nord ein Defizit von 609 Plätzen auf. Rechnerisch beträgt die Versorgungsquote 8,7 Plätze je 100 Einwohner_innen und unterschreitet somit den fachlichen Richtwert von 11,4 Plätzen je 100 Einwohner_innen.²⁰ Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich keine Jugendfreizeiteinrichtung, auch Nachbarschaftseinrichtungen liegen nicht in der Nähe.

¹⁶ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 9.

¹⁷ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 13.

¹⁸ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 14.

¹⁹ Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, Soziale Infrastruktur Konzept Tempelhof-Schöneberg, 2018, S. 25.

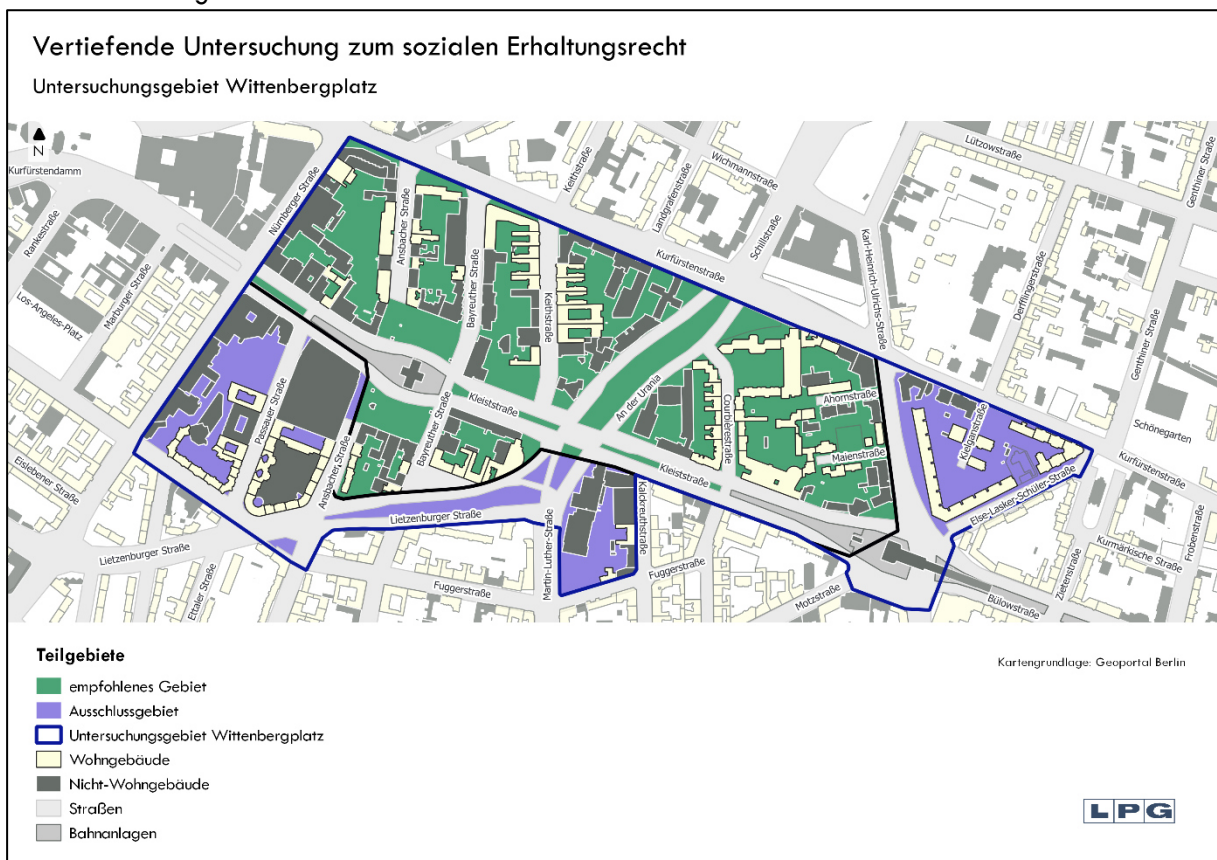
²⁰ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Sozialraumorientierte Planungscoordination, Bezirksregionenprofil Schöneberg-Nord 2017, Teil 1, S. 32 f.

3. Abgrenzung des empfohlenen Gebiets

Die Auswertung der Haushaltsbefragung erfolgte in mehreren Phasen und kleinräumig auf Ebene der Wohnblöcke, indem die einzelnen Indikatoren miteinander verglichen wurden. Im Ergebnis der Analyse erfüllen einige der Wohnblöcke die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht. Dies betrifft die Blöcke 1 bis 6 sowie 10 und 11. In der Addition dieser Wohnblöcke ergibt sich das in der Abbildung 12 dargestellte „empfohlene Gebiet“, welches für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen wird.

Vier Blöcke erfüllen die Anwendungsvoraussetzungen nicht. Dabei handelt es sich um die Blöcke 8 und 9 im Südwesten des Gebiets, den Block 7 nordöstlich des Nollendorfplatzes sowie den Block 12 südöstlich der Kleiststraße und der Lietzenburger Straße. Der Wohngebäudebestand in diesem „Ausschlussgebiet“ weist nur geringe bauliche Aufwertungspotenziale auf, da die großen Mietwohnbestände in den Blöcken 7 und 9 bereits umfassend modernisiert bzw. erst in den letzten Jahren neu gebaut wurden. Dies wird in Abbildung 13 bis Abbildung 16 ersichtlich. Der Wohnungsbestand im Block 8 befindet sich fast ausschließlich im kommunalen Eigentum und weist keine Aufwertungspotenziale auf bzw. ist eine Aufwertung über den gebietstypischen Standard nicht zu erwarten. In Block 12 umfasst die Wohnnutzung nur einen geringen Anteil des Gebäudebestands; die wenigen vorhandenen Wohnungen sind darüber hinaus Eigentumswohnungen.

Abbildung 12: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, des empfohlenen Gebiets und des Ausschlussgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Abbildung 13: Sanierter Gebäudekomplex an der Else-Lasker-Schüler-Str. Ecke Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. (straßenseitig)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juni 2021

Abbildung 14: Sanierter Gebäudekomplex an der Else-Lasker-Schüler-Str. Ecke Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. (hofseitig)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juni 2021

Abbildung 15: Neubau an der Else-Lasker-Schüler-Str. Ecke Kurfürstenstr.



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juni 2021

Abbildung 16: Sanierter Gebäudekomplex südlich des KaDeWe



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juni 2021

Wie aus der Tabelle 2 hervorgeht, bestehen im empfohlenen Gebiet im Gegensatz zum Ausschlussgebiet noch bauliche **Aufwertungspotenziale**. Zudem ist hier vergleichsweise günstiger Wohnraum in zentraler Lage vorhanden. Die Haushalte im empfohlenen Gebiet haben im Vergleich zu den Haushalten im Ausschlussgebiet im Mittel ein geringeres Einkommen, sodass hier eine größere Verdrängungsgefahr besteht. Damit ist im empfohlenen Gebiet die Steuerungswirkung für das soziale Erhaltungsrecht gegeben. Das empfohlene Gebiet umfasst insgesamt 205 Wohngebäude und 4.100 Einwohner_innen.

Tabelle 2: Gegenüberstellung des empfohlenen Gebiets und des Ausschlussgebiets

	Empfohlenes Gebiet	Ausschlussgebiet
Gebäude mit neuwertiger/sanierter Fassade	23 %	63 %
Gebäude mit zeitgemäßer Fassadendämmung	13 %	59 %
Haushalte mit Balkon mit bis zu 4 qm	43 %	51 %
Haushalte mit Balkon mit mehr als 4 qm	26 %	39 %
Haushalte mit Aufzug	61 %	84 %
Haushalte mit Modernisierung in den letzten 5 Jahren	25 %	56 %
Nettokaltmiete/qm (Median)	7,96 €	9,50 €
Einkommen (Median)	2.500 €	3.000 €

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2021, Haushaltsbefragung 2021

4. Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die im Gebiet 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 Untersuchungsgebiet wurden Indikatoren herangezogen, die als sachliche und materielle Voraussetzungen für eine Aufwertung des Wohnungsbestands angesehen werden.

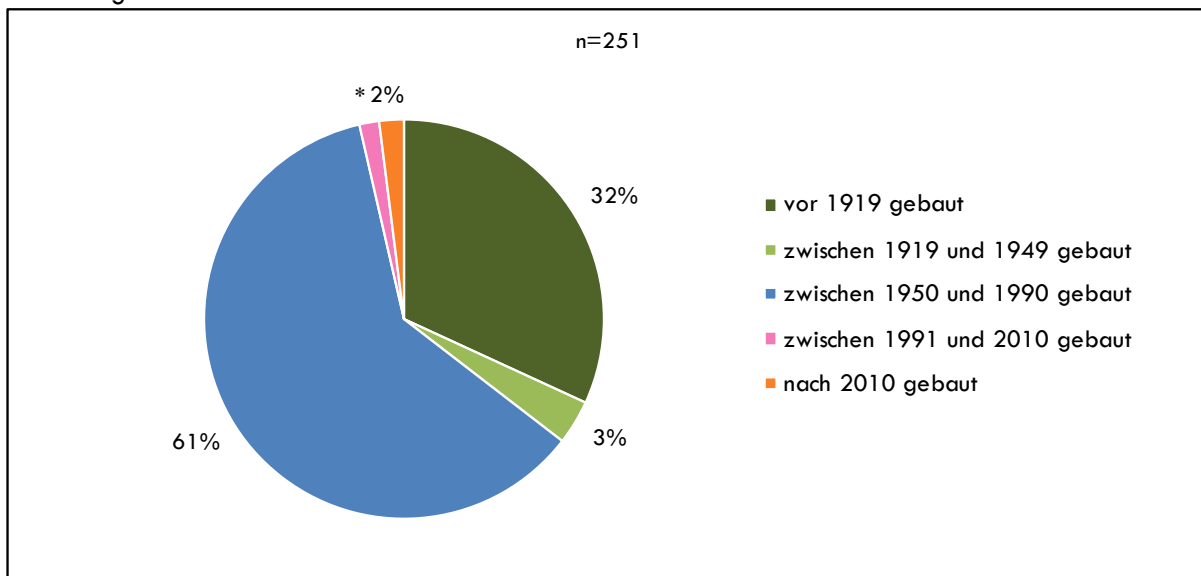
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard 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 eine 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 Untersuchungsgebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im Untersuchungsgebiet vorwiegenden Baualterklassen und Eigentumsverhältnisse betrachtet. Daraus werden Schwerpunkte für die Auswertung der erhobenen Primärdaten (gebäudescharfe Ortsbildanalyse und auf Blockebene anonymisierte Haushaltsbefragung) abgeleitet und der Gebäude- und Wohnungsbestand hinsichtlich dieser Schwerpunkte untersucht. 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

Abbildung 17 und Abbildung 18 veranschaulichen gebäudescharf die Verteilung des Wohnungsbestands nach Baualterklasse im Untersuchungsgebiet. Knapp ein Drittel der Haushalte wohnt in gründerzeitlichen Altbauten. Mit 61 % wohnt der überwiegende Teil der Haushalte in Gebäuden, die zwischen 1950 und 1990 erbaut wurden.

Abbildung 17: Gebäudealter



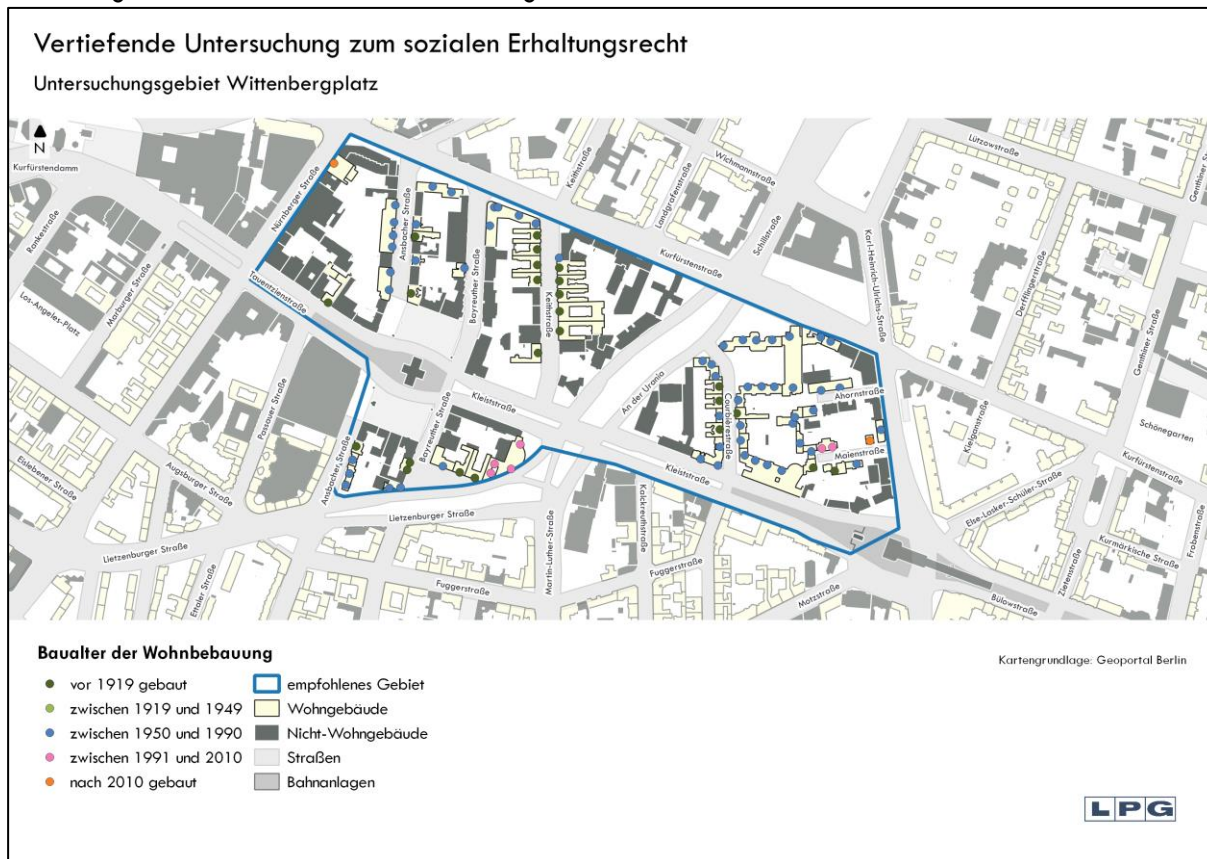
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

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 (Nord-Neukölln und Prenzlauer Berg), Leipzig (Osten und Westen) oder Köln (Severinsviertel).

In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch neuere 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 Wohnungsgrundrisse oder der 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.

Abbildung 18: Baulalter der Wohnbebauung



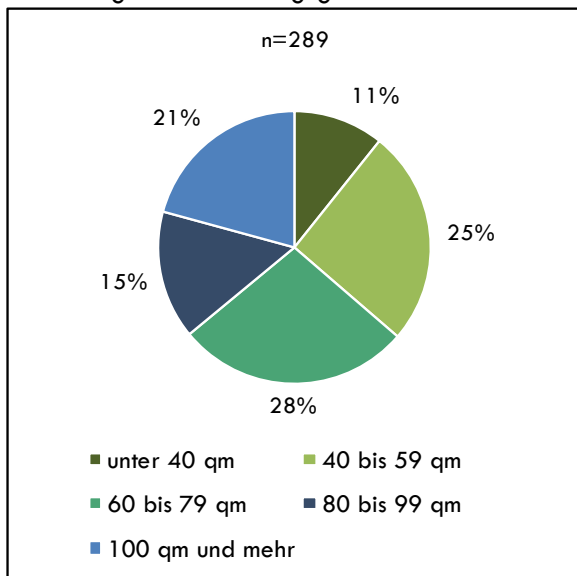
Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2021

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.

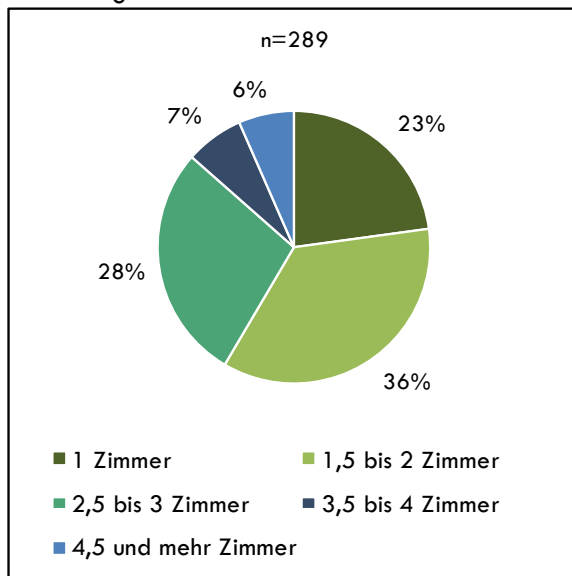
Gemäß der Haushaltsbefragung sind im empfohlenen Gebiet Wohnungen verschiedener Größen vorhanden. Die mittlere Wohnfläche pro Haushalt beträgt 65 Quadratmeter im Median. Wie in der Abbildung 17 dargestellt wird, sind 36 % der Wohnungen kleiner als 60 qm. Wie in Abbildung 20 ersichtlich ist, ist das empfohlene Gebiet mit rund 60 % durch 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen geprägt. Wohnungen mit mehr als drei Zimmer sind mit 13 % nur in geringem Umfang vorhanden.

Abbildung 19: Wohnungsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 20: Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

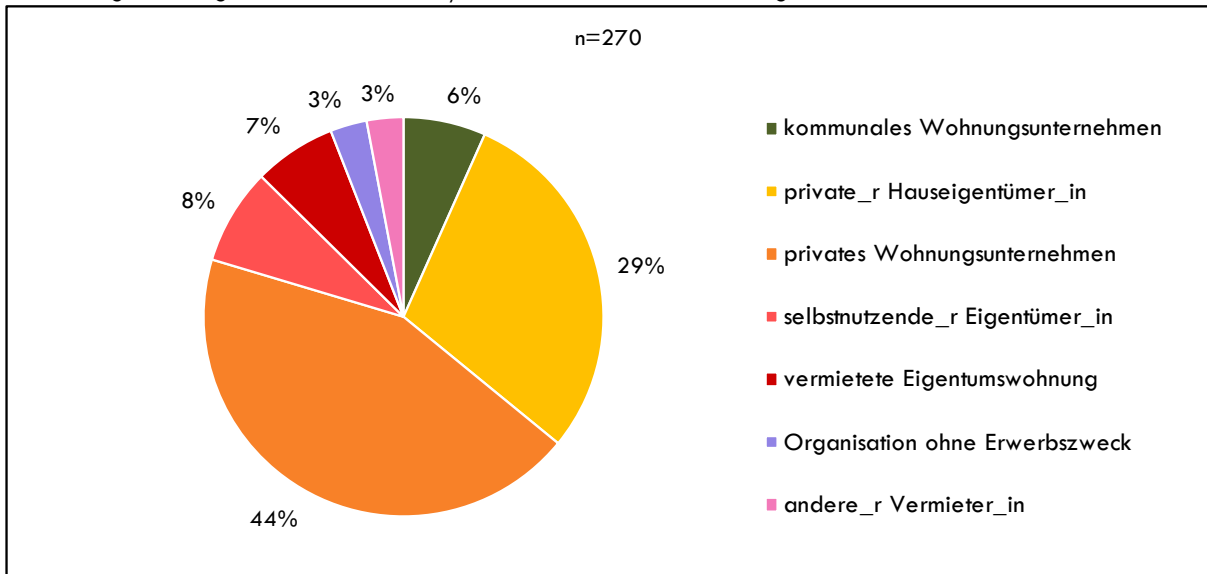
Private Eigentumsformen bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Infolge der Umwandlung von Miet- in (Einzel-)Eigentum werden die umgewandelten Wohnungen häufig dem Mietwohnungsmarkt entzogen, was langfristig zu einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse in einem Gebiet führen kann, die wiederum oftmals eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur nach sich zieht. Zudem verfügen Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.

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 Wohngebäuden 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).

Das Untersuchungsgebiet ist stark durch Mietwohnungen geprägt. 92 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet wohnen zur Miete, demgegenüber sind 8 % der befragten Haushalte selbstnutzende Eigentümer_innen. Die Abbildung 21 belegt, dass die Eigentumsstruktur im empfohlenen Gebiet durch private Eigentumsformen geprägt ist. Wohnungen im Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen, Organisationen ohne Erwerbszweck und sonstigen Vermieter_innen bilden insgesamt nur 13 % des Be-

stands. 6 % sind vermietete Eigentumswohnungen. 44 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum privater Wohnungsunternehmen, 29 % gehören privaten Hauseigentümer_innen. Demnach besteht für etwa drei Viertel der Wohnungen ein hohes Umwandlungspotenzial.

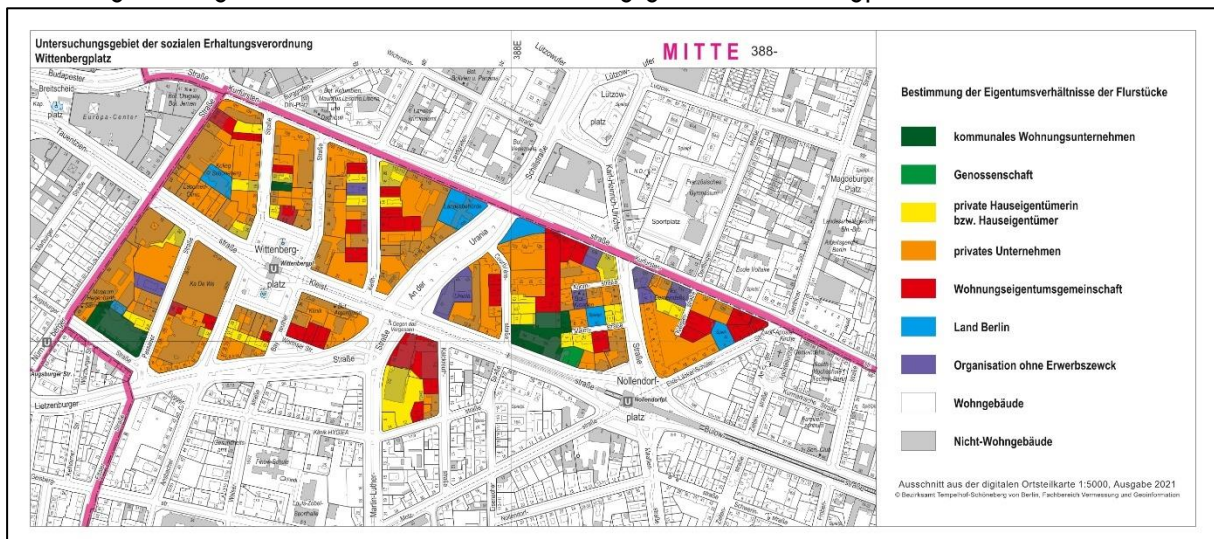
Abbildung 21: Eigentumsverhältnisse / Vermieter_in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Auch anhand der räumlichen Darstellung der Eigentumsverhältnisse wird deutlich, dass das Gebiet durch private Eigentumsformen, d. h. private Wohnungsunternehmen, private Hauseigentümer_innen sowie Wohnungseigentumsgemeinschaften geprägt ist. Nennenswerte kommunale Bestände befinden sich im südwestlichsten Block des Untersuchungsgebiets, der nicht Bestandteil des empfohlenen Gebiets ist, sowie im Osten des Gebiets an der Kleiststraße.

Abbildung 22: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

4.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Juni 2021 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durch die LPG mbH durchgeführt, um Zustand und Ausstattung der Gebäude zu erfassen. In der Regel handelt es sich um den straßenseitigen Eindruck, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Aktuelle Bautätigkeiten an Bestandsgebäuden wurden im empfohlenen Gebiet zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht festgestellt. Beim Merkmal Balkon ist nur von einer Annäherung auszugehen; bei diesem Merkmal sind die Ergebnisse der Haushaltsbefragung ggf. stärker in die Beurteilung einzubeziehen. Insgesamt wurden 137 Hausaufgänge im gesamten Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz erfasst. 49 davon befinden sich im Ausschlussgebiet (vgl. Kapitel 3), 88 im empfohlenen Gebiet. In den folgenden Tabellen und Abbildungen sind die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse für das empfohlene Gebiet dargestellt.

Tabelle 3: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude

Merkmal	Kategorien	Empfohlenes Gebiet (N=88)	
		Anzahl	Anteil (%)
Fassadenzustand	neuwertige sanierte Fassade	20	23 %
	normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. einzelne kleinere Schönheitsfehler)	62	70 %
	mäßiger Erhaltungszustand (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)	6	7 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden	11	13 %
	vsl. nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden	17	19 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	48	55 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (WDVS würde die Attraktivität des Gebäudes abwerten)	12	14 %
Fenster	überwiegend schlechter Zustand, erneuerungsbedürftig, schadhaft	3	3 %
Balkone	überwiegend vorhanden	61	69 %
DG-Ausbau/ Aufstockung	Dachgeschoss ausgebaut/aufgestockt	20	23 %
	Potenzial zum Dachgeschossausbau ²¹	40	45 %
Sonstiges	Wohnhaus steht offenbar überwiegend/vollständig leer	3	3 %

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

²¹ umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

Fassadenzustand

Über eine neuwertige bzw. neuwertig sanierte Fassade verfügt bislang weniger als ein Viertel der Gebäudeaufgänge im empfohlenen Gebiet. Der Großteil der Gebäude zeichnet sich durch einen normalen Erhaltungszustand aus. Vereinzelt weisen Gebäude Schäden oder deutliche Abnutzungserscheinungen auf. Eine räumliche Konzentration ist dabei nicht zu erkennen, wie aus Abbildung 23 hervorgeht.

Abbildung 23: Fassadenzustand



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2021

Fassadendämmung

Nur 13 % der Gebäudeaufgänge verfügen über eine zeitgemäße, d. h. eine voraussichtlich den Anforderungen des GEG entsprechende Fassadendämmung. Dabei handelt es sich um zwei Gebäude an der Ansbacher Straße und der Kurfürstenstraße, wie in Abbildung 24 dargestellt. Der Großteil der Gebäude verfügt über eine veraltete oder keine Fassadendämmung. Daraus ergibt sich ein enormes energetisches Sanierungspotenzial. Dieses umfasst auch jene Gebäude im Gebiet, die aufgrund ihrer Geschossigkeit viele Wohneinheiten umfassen (vgl. Abbildung 25 und Abbildung 26). Somit wären von einer umfassenden energetischen Sanierung eine Vielzahl von Haushalten betroffen. Unter diesem Gesichtspunkt kann das soziale Erhaltungsrecht im empfohlenen Gebiet eine hohe Steuerungswirkung entfalten.

Abbildung 24: Fassadendämmung



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2021

Abbildung 25: Gebäude ohne Fassadendämmung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juni 2021

Abbildung 26: Gebäude mit nicht zeitgemäßer Fassadendämmung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juni 2021

Fenster

Bei der Ortsbegehung wurden die Fenster in 3 % der Wohngebäude als eindeutig erneuerungsbedürftig und schadhaft identifiziert. Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender Dreifach-Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestands vorhanden. In der Haushaltsbefragung wurde demnach auch ein deutlich höheres Potenzial ermittelt (vgl. nächstes Kapitel).

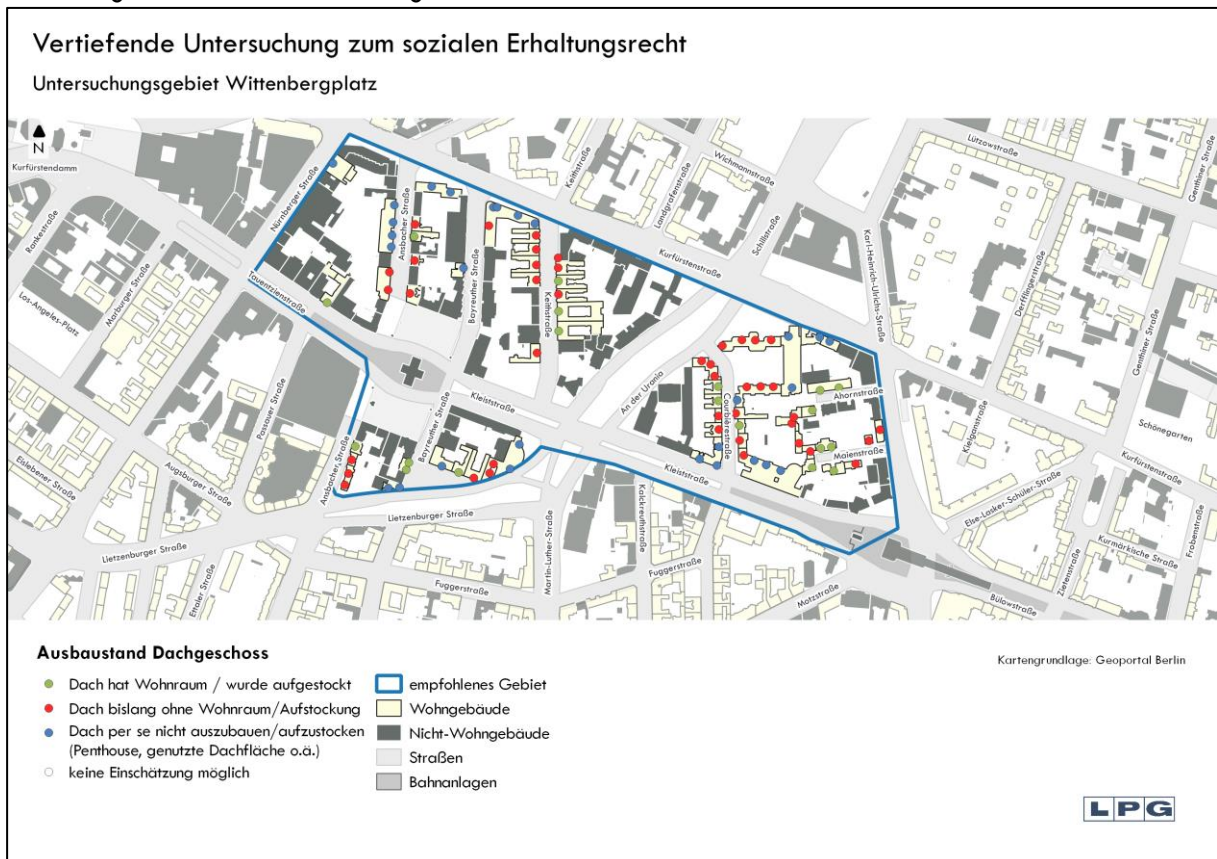
Balkone

In der Regel wurden nur Balkone erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen bei 69 % der Gebäude festgestellt. Es besteht im empfohlenen Gebiet folglich noch weiteres Potenzial für den Anbau von Balkonen.

Dachgeschossausbau

Bei einzelnen Wohngebäuden im empfohlenen Gebiet wurden Potenziale zum Dachgeschossausbau bereits genutzt. Dies betrifft insbesondere den gründerzeitlichen Altbaubestand. Dennoch bestehen weiterhin überall im empfohlenen Gebiet Potenziale für den Ausbau von Dachgeschossen bzw. für die Aufstockung von Gebäuden mit Flachdächern, wie die Abbildung 27 veranschaulicht.

Abbildung 27: Ausbaustand Dachgeschoss



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2021

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 Elektroinstallatio- nen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Woh- nung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbe- völkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.²²

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine ein- heitliche Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanfor- derungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können jedoch dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungs- gruppen verdrängt werden. Diese Regelung verhindert aber auch, dass in Erhaltungsgebieten unzu- längliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.²³ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.²⁴ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im empfohle- nen Gebiet wurden die in der Tabelle 4 dargestellten Ausstattungsmerkmale in der Haushaltsbefra- gung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert und für das empfohlene Gebiet dargestellt. 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

²² Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

²³ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

²⁴ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, IBRRS 2004, 3556.

- die Möglichkeiten für den An- oder Einbau **zusätzlicher, wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie einer Fußbodenheizung, eines zweiten Balkons oder eines Aufzugs festgestellt werden.

Der Ausstattungszustand dient außerdem als Grundlage zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands, der sich aus der überwiegenden Anzahl der vorhandenen Merkmale zusammensetzt.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der gebietstypische Ausstattungszustand umfasst die Ausstattungsmerkmale, die in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden sind.²⁵ Damit wird der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB als Standard definiert. Darüber hinaus gehende bzw. zusätzliche Ausstattungsmerkmale würden den Wohnwert und ggf. auch die Miete erhöhen.²⁶ Sie sind somit als Modernisierung zu definieren, für die das soziale Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung erzielen kann.

Der gebietstypische Ausstattungszustand des Wohnungsbestands im empfohlenen Gebiet entspricht einer Wohnungsausstattung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Badezimmer mit WC sowie Dusche oder Badewanne
- innenliegende Toilette
- Zentralheizung und Beheizung der Wohnung über Heizkörper
- ein Erstbalkon
- Gegensprechanlage ohne Kamera

Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen mit Elektrospeicheröfen oder anderen Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume oder einfachverglaste Fenster.

Nur einzelne Wohnungen im empfohlenen Gebiet sind noch mit Elektrospeicheröfen oder anderen Einzelöfen ausgestattet. Auch die Ausstattung mit einfachverglasten Fenstern bildet einen Substandard ab. Das nachholende Sanierungspotenzial dieses Merkmals beträgt im empfohlenen Gebiet 16 %. Kasten-Doppelfenster sind bei 44 % der Haushalte vorhanden und können je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen.

²⁵ 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.

²⁶ Auch zu genehmigende Maßnahmen können umlagefähige Modernisierungen 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. Fast die Hälfte des Wohnungsbestands bietet, der Haushaltsbefragung folgend, Potenzial für die Ausstattung mit Isolier-/Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenstern. Darüber hinaus bestätigt die Haushaltsbefragung die bereits per Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Bei diesem Merkmal ist auf die gebäudescharfe Erhebung im Rahmen der Ortsbildanalyse abzustellen. Diese Maßnahmen der energetischen Modernisierung sind nach dem BGB mietumlagefähig. Mit einer Ausnutzung dieses Potenzials ist daher in naher Zukunft zu rechnen.

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Anhand der Tabelle 4 wird zudem deutlich, dass die selbstgenutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Ausstattungszustand aufweisen als Wohnungen in Mietshäusern. Beispielsweise verfügen anteilig deutlich mehr Eigentumswohnungen über ein zweites Badezimmer, eine Fußbodenheizung und über größere und Zweitbalkone als die Mietwohnungen im empfohlenen Gebiet. Es ist also davon auszugehen, dass es im Zuge von einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einer Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale kommt.

Tabelle 4: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet und den Teilgebieten

Ausstattungsmerkmal	Empfohlenes Gebiet (n=294)	Mietwohnungen (n=236)	Eigentumswohnungen (n=39)
Badezimmer			
mit Dusche oder Badewanne	86 %	87 %	77 %
mit Dusche und Badewanne	11 %	10 %	21 %
Zusätzliches zweites Badezimmer	5 %	5 %	10 %
Gäste-WC	11 %	11 %	13 %
Beheizung der Wohnung über			
Heizkörper	94 %	95 %	95 %
Elektrospeicheröfen	1 %	1 %	0 %
andere Einzelöfen	1 %	1 %	0 %
Fußbodenheizung	3 %	3 %	10 %
Erzeugung der Wärme für die Wohnung			
dezentral für die Wohnung (Einzelöfen)	2 %	2 %	0 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	12 %	12 %	18 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	82 %	85 %	79 %
Warmwasserversorgung			
dezentrale Warmwasserversorgung	43 %	43 %	62 %
zentrale Warmwasserversorgung	55 %	57 %	41 %
Fenster (überwiegend)			
Einfachverglasung	16 %	19 %	8 %
Kasten-Doppelfenster	44 %	43 %	63 %
Isolier-/Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster	40 %	42 %	33 %
zusätzliche Ausstattung			
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmeter Grundfläche	43 %	42 %	41 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmeter Grundfläche	26 %	25 %	36 %
weitere/r Balkon ¹	5 %	3 %	21 %
Aufzug	62 %	64 %	46 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	27 %	25 %	55 %
Einbauküche (von Vermieter_in eingebaut)	53 %	55 %	51 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	85 %	86 %	85 %
Gegensprechanlage mit Kamera	3 %	3 %	5 %
Energiesparende Ausstattung			
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	0 %	0 %	0 %
gedämmte Fassade	17 %	24 %	22 %
Energiesparende Heizungsanlage ²	3 %	5 %	28 %

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

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

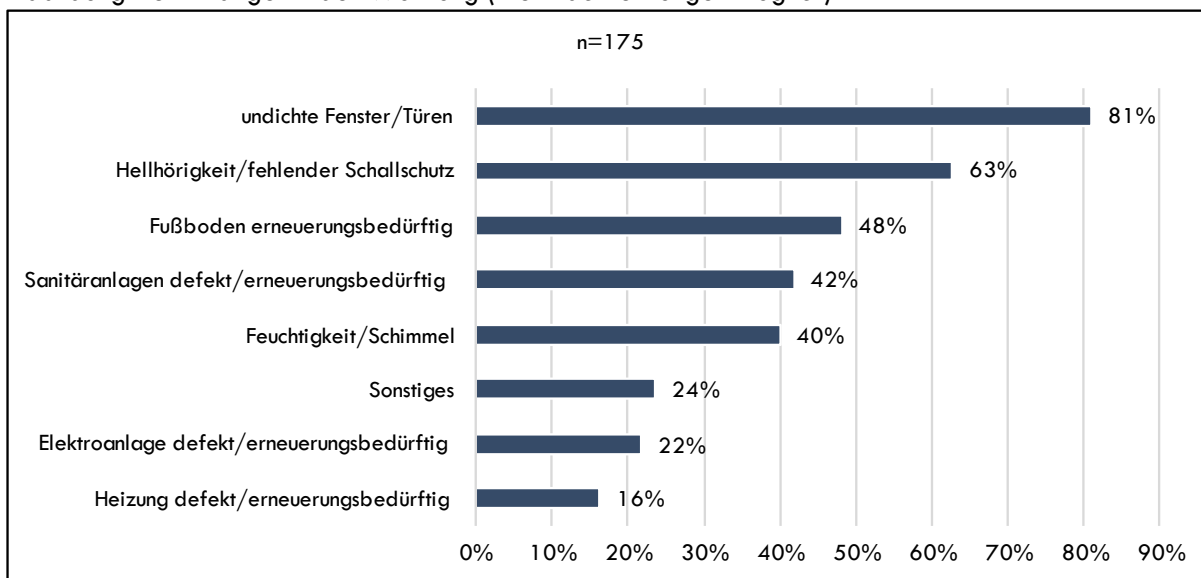
Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard im Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden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

Bisher verfügen nur 11 % des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne sowie über ein separates Gäste-WC. Über einen großen Balkon mit einer Größe von mehr als vier Quadratmetern verfügt bislang etwa ein Viertel der Wohnungen. Auch der An- oder Einbau ist für über ein Drittel der Wohnungen möglich, sofern bauordnungsrechtlich möglich.

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung des gegenwärtigen Zustands der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. 61 % der Haushalte im empfohlenen Gebiet haben in ihrer Wohnung einen oder mehrere Mängel. Die meistgenannten Mängel in den Wohnungen der Haushalte, die einen oder mehrere Mängel aufweisen, beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen und Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vielfach sind die Fußböden erneuerungsbedürftig, die Sanitäranlagen defekt bzw. erneuerungsbedürftig und es treten auch Feuchtigkeit und Schimmel in der Wohnung auf.

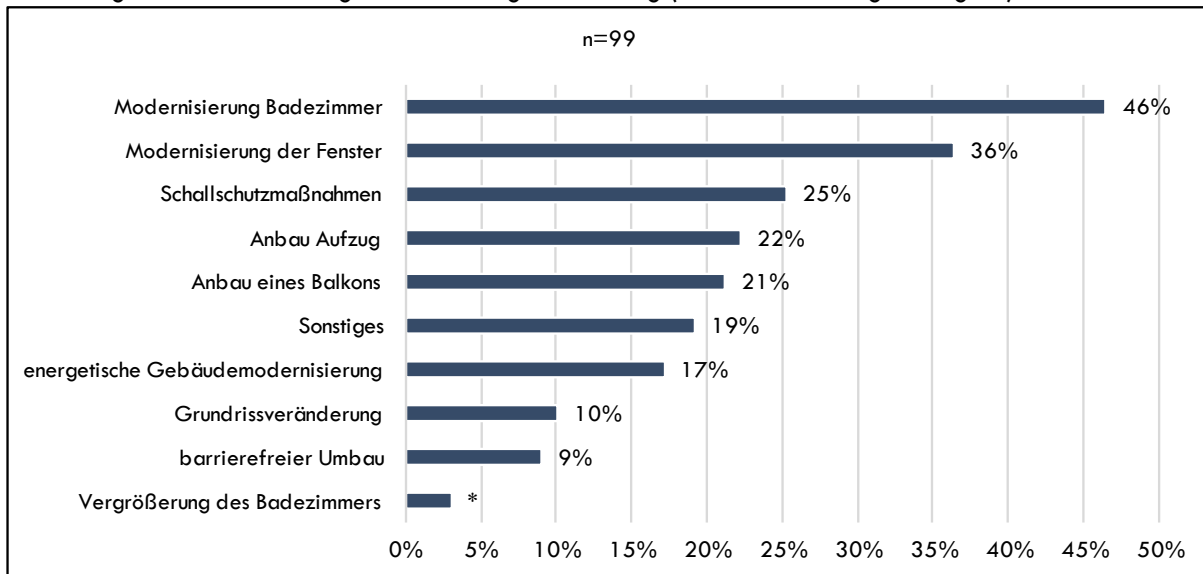
Abbildung 28: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 29 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung – auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden ist – dargestellt. 35 % der Haushalte im empfohlenen Gebiet wünschen sich Verbesserungen. Die meisten Nennungen der Haushalte, die sich eine Verbesserung wünschen, entfallen auf die Modernisierung des Badezimmers. Nachfolgend werden die Modernisierung der Fenster und Schallschutzmaßnahmen genannt. Dies korrespondiert mit den benannten Wohnungsmängeln. Jeweils gut ein Fünftel der Nennungen entfällt auf den Anbau eines Aufzugs und eines Balkons.

Abbildung 29: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungspotenzial belegt, dass im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz bauliche und eigentumsrechtliche Aufwertungspotenziale bestehen, deren Nutzung Auswirkungen auf die Struktur der Wohnungen und das Wohnungsangebot haben können. In der Tabelle 5 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials dargestellt.

Das empfohlene Gebiet ist durch Wohnbebauung aus verschiedenen Baualtersklassen geprägt. Es dominiert Wohnbebauung aus dem Zeitraum 1950 bis 1990, darunter insbesondere Wohnbebauung aus den 1960er und 1970er Jahren. Es besteht großes Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung. Die mittlere Wohnfläche pro Haushalt beträgt 65 qm im Median. Die Wohnungen haben überwiegend 1 bis 2 Zimmer.

Im Hinblick auf die **Ausstattung der Wohnungen und Wohngebäude** sind vor allem hinsichtlich der energetischen Ertüchtigung umfassende Modernisierungspotenziale vorhanden. Insbesondere die im empfohlenen Gebiet vorhandenen Hochhäuser mit mehr als zehn Geschossen weisen bisher keine oder veraltete Fassadendämmungen auf. Energetische Modernisierungsmaßnahmen würden sich daher auf eine Vielzahl von Haushalten auswirken. Die Fassaden im empfohlenen Gebiet weisen zwar überwiegend ein normales Erscheinungsbild ohne Schäden, aber mit Abnutzungserscheinungen auf. Besonders die Gebäudebestände, die in den 1960er und 1970er Jahren errichtet wurden, weisen einen dem Alter entsprechenden Zustand auf. In Kombination mit den vom überwiegenden Teil der Haushalte benannten Wohnungsmängeln deutet dies auf ein hohes Instandsetzungspotenzial hin, das auch die Modernisierung von Ausstattungsmerkmalen begründen kann. Die Instandsetzung und die Anpassung der Wohnungen an den zeitgemäßen Ausstattungszustand sind auch im sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig. Steuernd Einfluss kann aber auf den Umfang der durchzuführenden Maßnahme oder damit verbundene, zusätzliche Maßnahmen genommen werden.

Mit einem Erxbalkon sind mehr als zwei Drittel der Wohnungen ausgestattet. Damit ist dieses Merkmal als gebietstypischer Ausstattungszustand anzusehen. Das soziale Erhaltungsrecht kann hinsichtlich dieses Ausstattungsmerkmals dennoch eine Steuerungswirkung entfalten, indem der Anbau von Erst- und Zweitbalkonen und die Vergrößerung bzw. der Austausch von Balkonen reguliert wird, z. B. über die Größe des Balkons. Aufzüge sind kein gebietstypisches Ausstattungsmerkmal. Eine Steuerungswirkung kann über den Kostenaufwand beim erstmaligen Aufzugsanbau oder beim Austausch bestehender Aufzüge entfaltet werden. Darüber hinaus sind hinsichtlich der Ausstattung von Badezimmern und dem Einbau von Fußbodenheizungen Möglichkeiten vorhanden, die Ausstattung und damit den Wohnwert zu erhöhen. Zudem bestehen Potenziale zur nachholenden Sanierung, deren Umsetzung mit weiteren Maßnahmen verbunden sein kann. Dazu gehören der Austausch von einfachverglasten Fenstern, der Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung und in begrenztem Umfang auch der Einbau einer Sammelheizung anstelle von Einzelöfen oder Elektrospeicheröfen.

Tabelle 5: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Empfohlenes Gebiet Wittenbergplatz
Eigentumsform	überwiegend private Eigentumsformen, Anteil Eigentumswohnungen beträgt 14 %; rund 7 % der Wohnungen im kommunalen Eigentum
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rund drei Viertel der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	überwiegend normales Erscheinungsbild ohne Schäden; 7 % der Fassaden mit Schäden oder starkem Erneuerungsbedarf
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (16 %) und Austausch Einzelöfen (1 %), 61 % der Wohnungen haben Mängel, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab; Einbau zentraler Warmwasserversorgung für 43 % der Wohnungen möglich
gebietstypische Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Badezimmer mit WC sowie Dusche oder Badewanne - innenliegende Toilette - Zentralheizung - ein Erxbalkon/Wintergarten/Loggia/Terrasse (überwiegend mit einer Grundfläche von bis zu 4 Quadratmetern) - Gegensprechanlage ohne Kamera
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Fußbodenheizung - Aufzug - Gäste-WC - getrennte Dusche und Badewanne - Erxbalkon über 4 Quadratmeter Grundfläche oder zusätzlicher Balkon - hochwertige Bodenbeläge - Einbauküche - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale, 55 % der Fassaden nicht gedämmt, 19 % der Fassaden mit veralteter Dämmung

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Die **Eigentumsverhältnisse** der Wohngebäude und Wohnungen ist vielfältig. Insgesamt wird der lokale Wohnungsmarkt durch private Eigentumsformen dominiert. 14 % der Wohnungen sind Eigentumswohnungen, die teilweise selbstgenutzt und teilweise vermietet werden. Daneben befinden sich nur rund 7 % der Wohnungen im kommunalen Eigentum. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst etwa drei Viertel des Wohnungsbestands.

Zusammengefasst bestehen im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz verschiedene bauliche Aufwertungspotenziale, die insbesondere die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, den Wohnwert erhöhender Merkmale umfassen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, 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 Untersuchungsgebiet besteht.

5. Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit vorhandene Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im Gebiet 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 Gebiet ermittelt, etwa durch die Analyse durchgeführter oder absehbarer Modernisierungsmaßnahmen. Mieterhöhungen, die wiederum Einfluss auf die gewachsenen soziodemographischen und sozialräumlichen Verhältnisse haben, sind vor allem im Hinblick auf die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen zu erwarten, denen mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden kann.

5.1 Bestandsmieten

Die Betrachtung der Angebots- und Bestandsmieten gibt Aufschluss über die derzeitige wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender umlagefähiger Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten (auch aufgrund derzeit niedriger Zinsen) Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mietparteien-Wechsel 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.

Die mittlere Bestandsmiete im empfohlenen Gebiet beträgt 7,96 Euro pro Quadratmeter im Median und 8,52 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. Damit überschreitet die durchschnittliche Bestandsmiete den Berliner Vergleichswert für das Jahr 2020 um 1,73 Euro pro Quadratmeter, wie die Tabelle 6 zeigt.

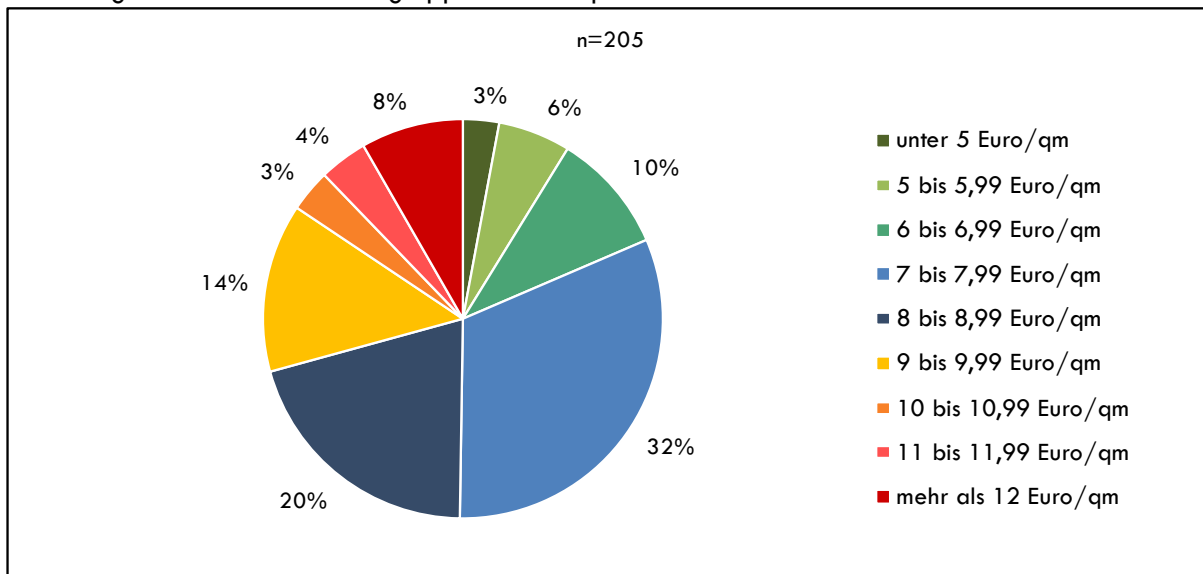
Tabelle 6: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt)

	Empfohlenes Gebiet (n=205)	Land Berlin 2020
Median	7,96 €	-
Durchschnitt	8,52 €	6,79 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Wert für Berlin: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, 2021, S. 8

In der Abbildung 30 ist die klassifizierte Verteilung der Netto-Kaltmiete je Quadratmeter im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz dargestellt. Etwa die Hälfte der Haushalte hat eine Netto-Kaltmiete von unter 8,00 Euro.

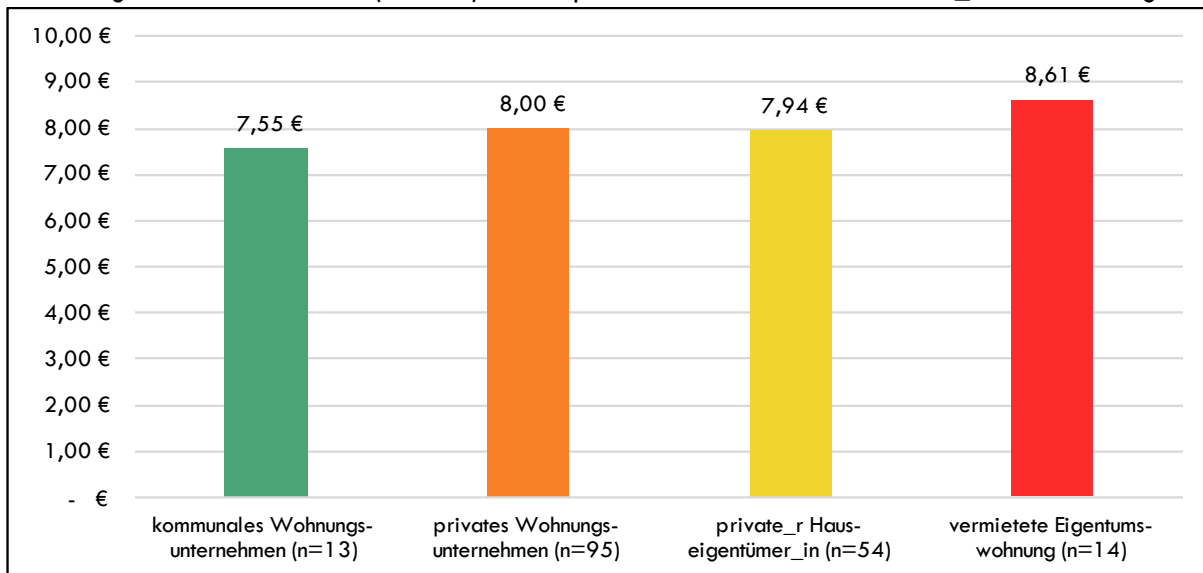
Abbildung 30: Netto-Kaltmiete gruppiert in Euro je Quadratmeter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Abbildung 31 zeigt den Median der Bestandsmiete differenziert nach Vermieter_in der Wohnung. Das höchste Bestandsmietniveau wird in vermieteten Eigentumswohnungen erreicht, das niedrigste im Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen. In Wohnungen privater Wohnungsunternehmen und privater Hauseigentümer_innen beträgt die Nettokaltmiete im Median (knapp) acht Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 31: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung

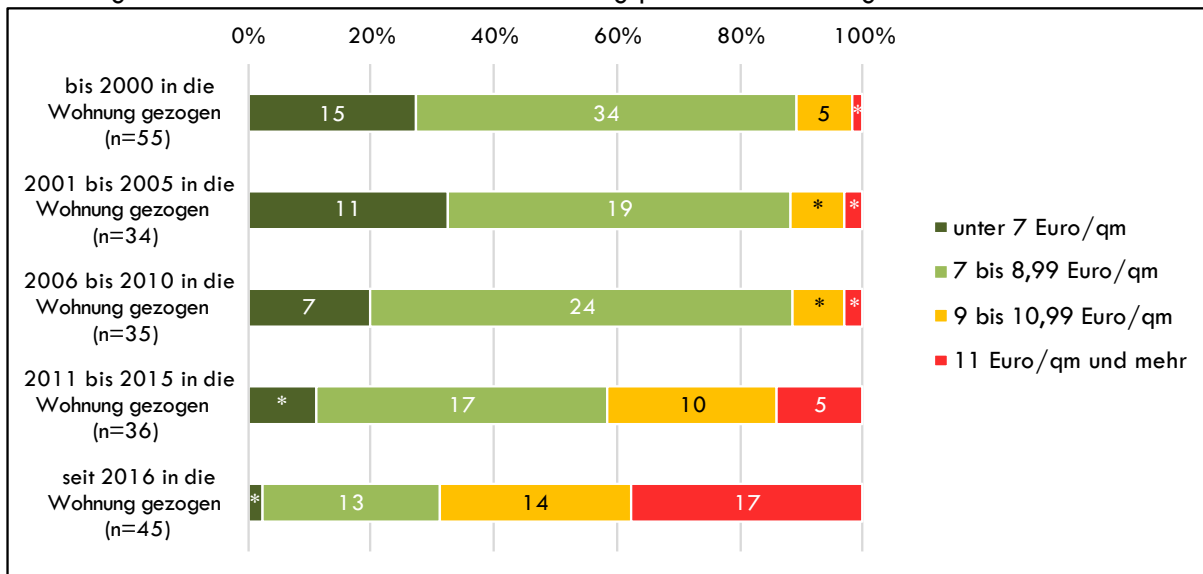


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 32 ist die Nettokaltmiete pro Quadratmeter differenziert nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Der Anteil an Mieten von neun Euro pro Quadratmeter und mehr ist seit dem Zuzugsjahr 2011 stark gestiegen. Von den Haushalten, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung

gezogen sind, hat knapp ein Drittel eine Nettokaltmiete von unter neun Euro pro Quadratmeter. 38 % haben bereits eine Nettokaltmiete von mindestens 11 Euro pro Quadratmeter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen erzielbar sind.

Abbildung 32: Klassierte Nettokaltmiete nach Einzugsjahr in die Wohnung

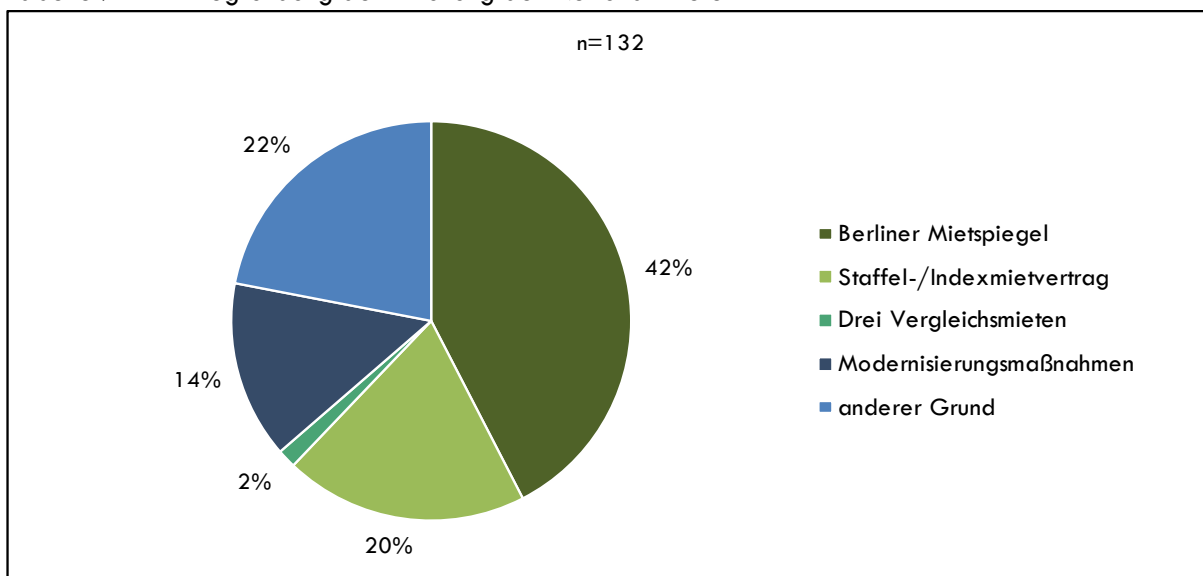


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.2 Mieterhöhungen im Bestand

Bei 60 % der Haushalte im empfohlenen Gebiet wurde in den letzten fünf Jahren die Nettokaltmiete erhöht. In 42 % der Fälle wurde die Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel begründet. 20 % der Mieterhöhungen waren durch einen Staffel- oder Indexmietvertrag bedingt. Modernisierungsmaßnahmen waren für 14 % der Mieterhöhungen ursächlich. 22 % der Mieterhöhungen waren anderweitig begründet; eine große Rolle spielte hierbei der Wegfall der Förderung bzw. Änderungen der Förderkonditionen im Sozialwohnungsbestand.

Tabelle 7: Begründung der Erhöhung der Nettokaltmiete



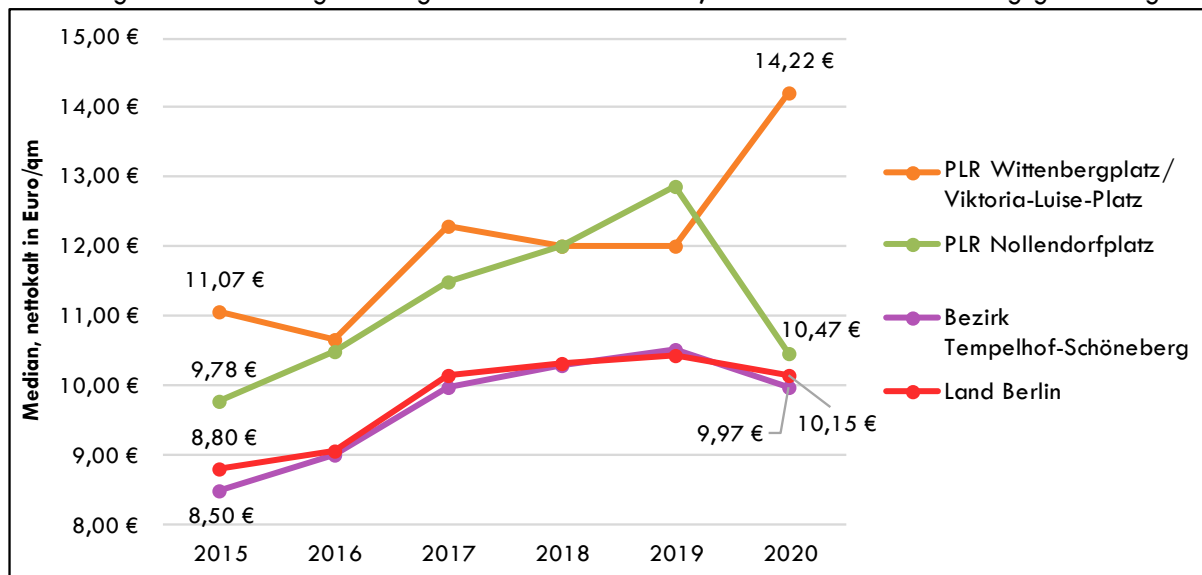
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Im Schnitt wurde die Miete um 10 % erhöht. Besonders hohe Mieterhöhungen von durchschnittlich 14 % zogen Modernisierungsmaßnahmen nach sich. Bei Erhöhungen nach Berliner Mietspiegel wurde die Miete im Schnitt um 11 % erhöht. Durch Staffel- oder Indexmietverträge bedingte Mieterhöhungen waren mit durchschnittlich 4 % vergleichsweise moderat.

5.3 Entwicklung der Angebotsmieten

Die Angebotsmieten in den Planungsräumen Wittenbergplatz/Viktoria-Luise-Platz und Nollendorfplatz überschritten zwischen 2015 und 2019 die Angebotsmieten im Bezirk und in der Gesamtstadt deutlich, wie aus der Abbildung 33 hervorgeht. In der Tendenz stiegen die Angebotsmieten im betrachteten Zeitraum. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels zu berücksichtigen. Während im Planungsraum Nollendorfplatz das Angebotsmietenniveau stark sank, war im Planungsraum Wittenbergplatz/Viktoria-Luise-Platz entgegen der gesamtstädtischen und bezirklichen rückläufigen Entwicklung ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Grund hierfür können z. B. hohe Angebotsmieten im Neubau sein.

Abbildung 33: Entwicklung der Angebotsmieten in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt

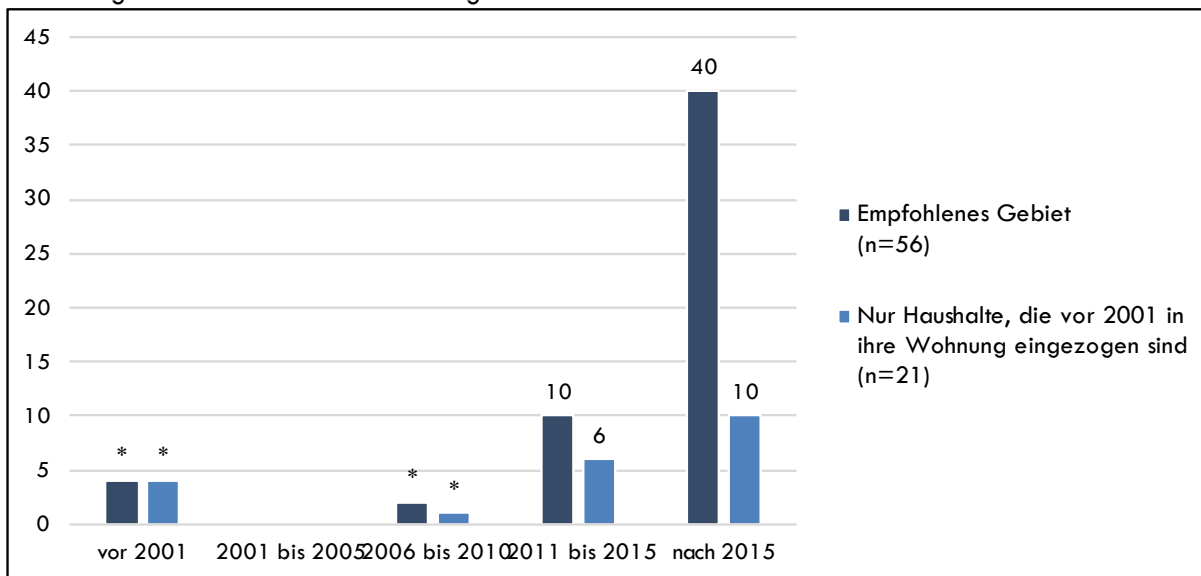


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: IDN Immodaten, ImmoScout (13/14) GEWOS; ImmoScout (2015-2017) RegioKontext; empirica-systeme GmbH (2018, 2019, 2020), eigene Berechnungen RegioKontext, VALUE Marktdatenbank (2020), eigene Berechnungen RegioKontext

5.4 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Bei einem Viertel der Haushalte im empfohlenen Gebiet erfolgte während des Mietverhältnisses eine Modernisierung. Bei 15 % der Haushalte wurde die Wohnung innerhalb der letzten fünf Jahre modernisiert. In der Abbildung 34 ist dargestellt, in welchen Jahren die Modernisierungen erfolgten. Die meisten Modernisierungen haben nach 2015 stattgefunden. Dies gilt auch, wenn nur die Haushalte, die bereits vor 2001 in ihre Wohnung gezogen sind, betrachtet werden. Insofern kann ein Anstieg des Modernisierungsgeschehens festgestellt werden.

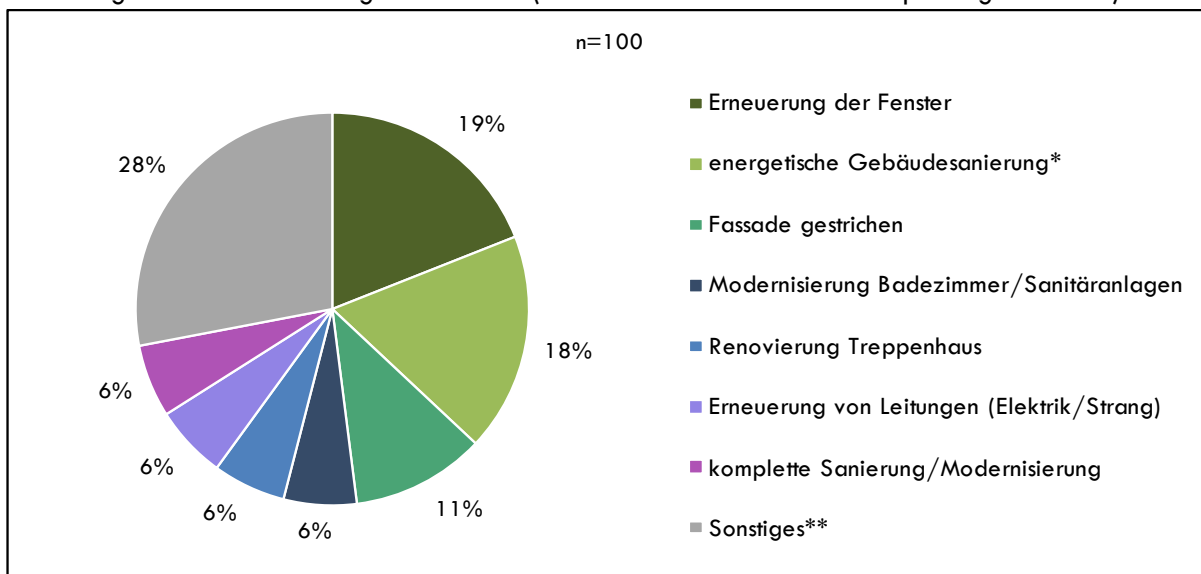
Abbildung 34: Jahr der Modernisierung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 35 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Der größte Anteil entfällt auf die Erneuerung der Fenster und andere energetische Modernisierungsmaßnahmen wie die Dämmung der Gebäudefassade oder des Daches oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen. Das Streichen der Fassade bildet rund ein Zehntel der Maßnahmen. Hierbei handelt es sich um klassische Instandhaltungsarbeiten. Gerade bei Fassadenarbeiten kann es aber auch zu Fehleinschätzungen durch die Befragten in der Haushaltsbefragung kommen, sodass womöglich auch über die Instandsetzung hinaus gehende Maßnahmen hier benannt werden, die ggf. zu einer Umlage geführt haben, z. B. in Kombination mit dem Anbringen einer Wärmedämmung. Jeweils 6 % der durchgeführten Maßnahmen entfallen auf die Modernisierung des Badezimmers bzw. der Sanitäranlagen, die Renovierung des Treppenhauses, die Erneuerung von Leitungen und Komplettansierungen.

Abbildung 35: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen im jeweiligen Gebiet)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *einschließlich Dämmung der Fassade oder des Daches und Austausch der Heizung; **Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen

Die Auswertung der elektronischen Bauakte für das empfohlene Gebiet ergibt, dass zwischen 2016 und 2020 16 Bauanträge für insgesamt 17 bauliche Maßnahmen gestellt wurden, die sich (vermutlich) auf Wohnraum auswirken und genehmigt bzw. freigestellt wurden oder sich noch im Verfahren befinden. Jeweils drei Mal wurde der Anbau eines Aufzugs und Neubau beantragt, in zwei Fällen eine Aufstockung. Weiterhin wurde beispielsweise eine energetische Sanierung und eine Änderung der Fensterformate, eine Wohnungszusammenlegung und eine Grundrissveränderung sowie mehrere Nutzungsänderungen beantragt.

5.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, besteht im empfohlenen Gebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts, ist außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die Eigentümer_in möglich. Durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen werden dem Wohnungsmarkt Mietwohnungen entzogen, da diese nicht zwangsläufig weiterhin vermietet werden. Dies hat Auswirkungen auf den betroffenen Haushalt, weil z. B. die Miethöhe im Zuge von Modernisierungen steigen kann oder ein Umzug aufgrund der Anmeldung von Eigenbedarf nötig wird.

Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit erheblichen Veränderungen der Gebäude- und Wohnungssubstanz einhergeht und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter_innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirkt. Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Trotz der Möglichkeit für die ansässigen Mieter_innen, die Wohnungen über das Vorkaufsrecht selbst zu erwerben, ist der Verbleib der angestammten Bewohner_innen nur selten möglich, da z. B. die finanziellen Möglichkeiten nicht ausreichen. 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.²⁷

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.²⁸ Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ermöglicht es somit, die zukünftigen Wohnungsumwandlungen abschätzen zu können, hingegen stellen die Grundbuchumschreibungen die tatsächlich vollzogenen Umwandlungen dar.

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

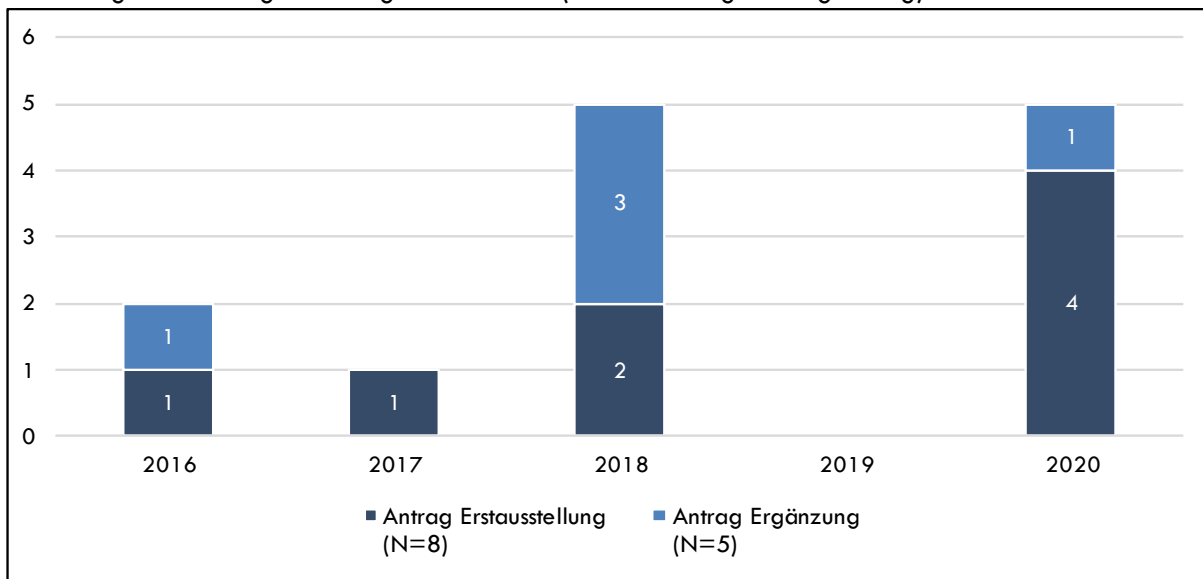
²⁷ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

²⁸ 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.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

In der Abbildung 36 ist die Entwicklung der Anträge auf Abgeschlossenheit für bestehende Wohnungen (kein Neubau) seit dem Jahr 2016 dargestellt. Es wird zwischen Anträgen auf Erstaussstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und Ergänzungsanträgen differenziert. Insgesamt wurden acht Anträge auf Abgeschlossenheit für 202 bestehende Wohneinheiten gestellt, vorrangig in Block 6. Davon entfiel ein Großteil auf das Jahr 2020, in dem Abgeschlossenheitsbescheinigungen für 112 Wohneinheiten beantragt wurden. Dies entspricht 8,8 % der Wohnungen im empfohlenen Gebiet.²⁹

Abbildung 36: Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstaussstellung und Ergänzung) im zeitlichen Verlauf



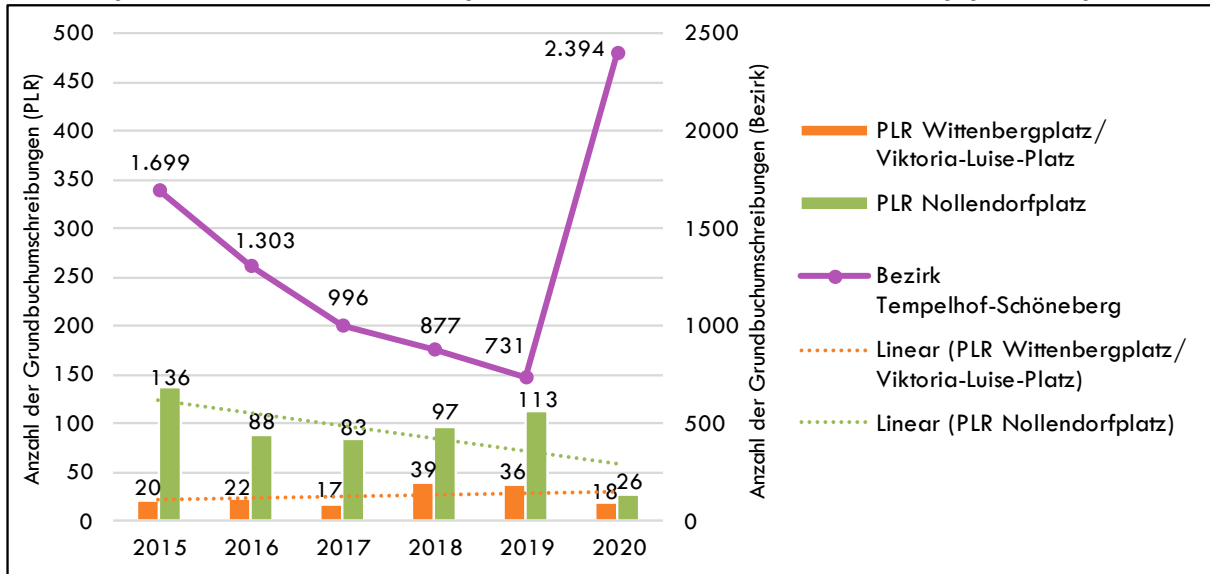
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten

Grundbuchumschreibungen

Bei 2 % der Mieter_innenhaushalte wurde die Wohnung während des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt. In der Abbildung 37 ist die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen 2015 und 2020 in den Planungsräumen, in denen das Gebiet liegt, und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg dargestellt. Im Planungsraum Nollendorfplatz erfolgte im betrachteten Zeitraum im Schnitt jährlich für 1,1 % aller Wohnungen eine Grundbuchumschreibung. Es ist eine sinkende Tendenz festzustellen. Im Planungsraum Wittenbergplatz/Viktoria-Luise-Platz erfolgte im Schnitt jährlich für 0,5 % des Wohnungsbestands eine Grundbuchumschreibung. Der Planungsraum Nollendorfplatz liegt damit über, der Planungsraum Wittenbergplatz/Viktoria-Luise-Platz unter den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerten von 0,7 % bzw. 0,8 %.

²⁹ Gemäß Zensus 2011 auf Ebene der statistischen Blöcke: ca. 2.300 Wohneinheiten.

Abbildung 37: Grundbuchumschreibungen in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt



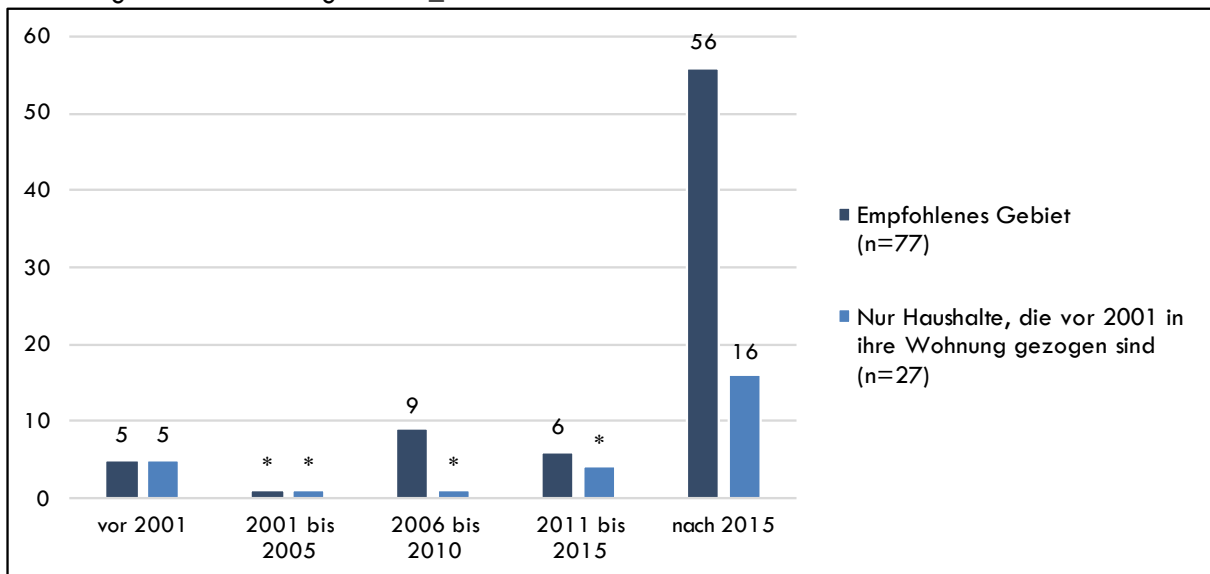
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A 4

5.6 Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei 38 % der Mieter_innenhaushalte fand während des Mietverhältnisses ein Eigentümer_innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes statt. Eine Konzentration des Verkaufsgeschehens ist in den Blöcken 5 und 6 festzustellen. Hier fand bei 61 % bzw. 66 % der Mieter_innenhaushalte ein Eigentümer_innenwechsel statt.

In der Abbildung 38 ist das Jahr des Eigentümer_innenwechsels dargestellt. Es ist ein deutlicher Anstieg der Verkaufszahlen im zeitlichen Verlauf zu erkennen. Dies gilt auch, wenn nur die Haushalte, die vor 2001 in ihre Wohnung eingezogen sind, betrachtet werden.

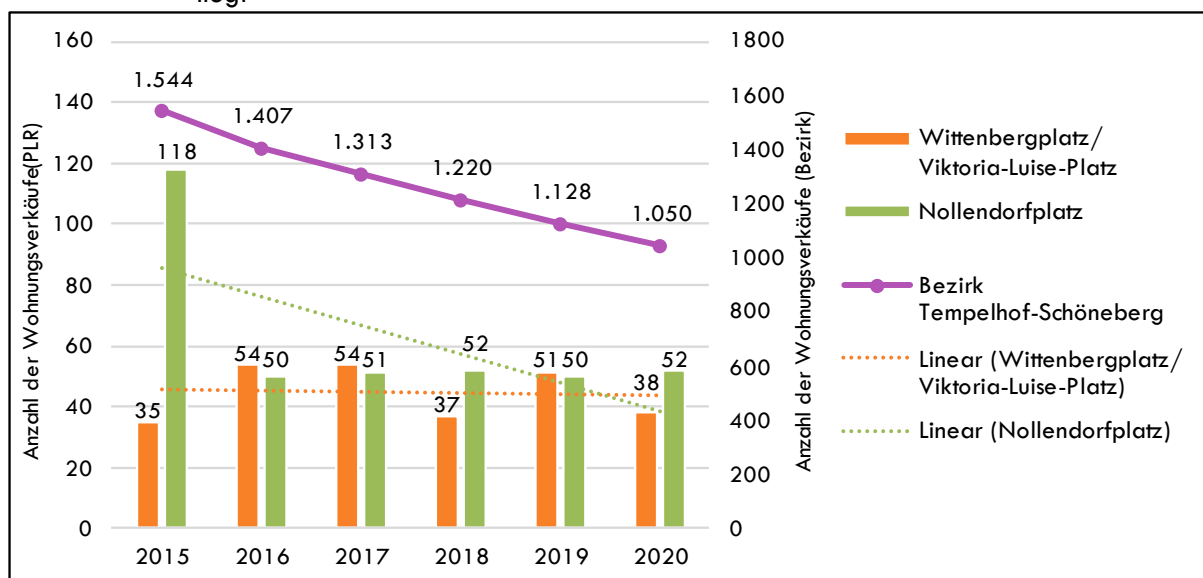
Abbildung 38: Jahr des Eigentümer_innenwechsels



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 39 ist die Entwicklung der Verkäufe von Eigentumswohnungen in den Planungsräumen Wittenbergplatz/Viktoria-Luise-Platz und Nollendorfplatz, im Land Berlin und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg dargestellt. Zu beachten ist, dass u. a. Paketverkäufe, also Verkäufe von mehreren Eigentumswohnungen in einem Gebäude, unberücksichtigt bleiben. Während in Berlin eine deutlich sinkende Tendenz erkennbar ist, gestaltet sich die Entwicklung in den beiden Planungsräumen stabil. Eine Ausnahme bildet lediglich das Jahr 2015 im Planungsraum Nollendorfplatz. Dieser hohe Wert ist auf die Einführung der Umwandlungsverordnung in Berlin in diesem Jahr zurückzuführen, die stellenweise ein erhöhtes, gewissermaßen vorgezogenes Umwandlungsgeschehen nach sich zog.³⁰

Abbildung 39: Verkäufe von Eigentumswohnungen³¹ in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A 4

Im Schnitt wurden zwischen 2015 und 2020 in beiden Planungsräume jährlich 0,8 % aller Wohnungen verkauft. Dieser Wert übersteigt den gesamtstädtischen Vergleichswert von 0,6 % und den bezirklichen Vergleichswert von 0,7 % geringfügig.

5.7 Sozialmietwohnungen

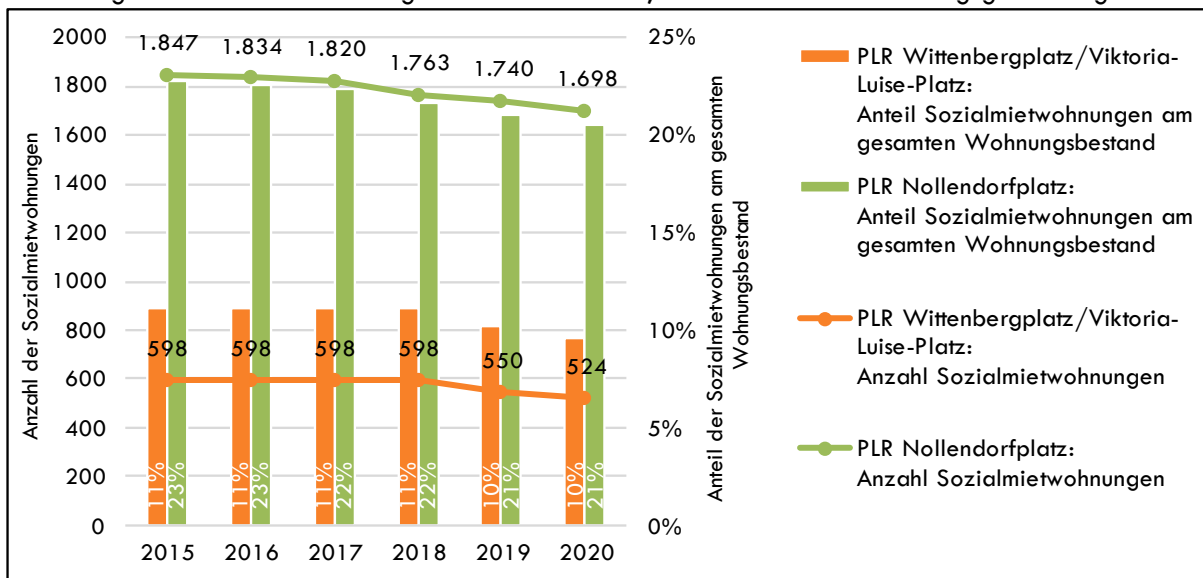
Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2015 und 2020 im Planungsraum Wittenbergplatz/Viktoria-Luise-Platz um 8 % und im Planungsraum Nollendorfplatz um 12 % verringert. Damit ist der Rückgang weniger stark als im Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit 19 % und in der Gesamtstadt mit 22 %.³² Insgesamt reduzierte sich der Sozialmietwohnungsbestand in den beiden Planungsräumen um 223 Wohnungen.

³⁰ vgl. IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, 2020.

³¹ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

³² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A 4.

Abbildung 40: Sozialmietwohnungsbestand in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A4

5.8 Zweckentfremdung

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

- 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.³³

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 ist 13 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 15 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.³⁴ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

³³ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

³⁴ Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leer stehenden 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.

5.9 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Das **Bestandsmietniveau** im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz beträgt im Median 7,96 Euro je Quadratmeter. Das Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2020 mit 6,79 Euro im Durchschnitt wird zwar übertroffen, dennoch trägt das Gebiet zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit vergleichsweise preisgünstigem Wohnraum in zentraler Lage bei. Insbesondere im Gebäudebestand, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, liegt die Bestandsmiete noch unter dem Gebietsmittel. Dies ist vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit. Gleichzeitig bestehen Unterschiede zwischen langjährigen Mieter_innen und neu in das Gebiet Ziehenden, da das Bestandsmietniveau mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung angestiegen ist. Diese Entwicklung wird durch das stark steigende Angebotsmietniveau begünstigt. Hinzu kommen **Mieterhöhungen** im Wohnungsbestand, von denen in den letzten fünf Jahren bereits rund 60 % der Haushalte betroffen waren.

Die analysierten **Bauanträge** und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz in den letzten Jahren bereits genutzt wurden. Rund 15 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen. Diese umfassten insbesondere den Austausch der Fenster und die energetische Gebäudesanierung, aber auch Modernisierungen des Badezimmers sowie Strang- und Komplettisanierungen. 40 % der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen führten zu einem Anstieg der Miete von 20 % und mehr. Die nach einer Modernisierung zu erwartende Steigerung der Mieteinnahmen kann Anreize für Eigentümer_innen begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Potenziale zur Schaffung neuen Wohnraums durch Aufstockung sowie Neubau werden im empfohlenen Gebiet genutzt, das belegen die Bauanträge. Die in den letzten Jahren durchgeführten umfassenden Modernisierungen von Gebäudekomplexen, die an das empfohlene Gebiet angrenzen (vgl. Kapitel 3) belegen eine hohe Dynamik hinsichtlich der Ausschöpfung vorhandener **Modernisierungspotenziale** in dieser zentralen städtischen Lage.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz ein großes Potenzial für die **Umwandlung** von Miet- in Eigentumswohnungen. Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts, ist nach der erfolgten Umwandlung die Ankündigung von Eigenbedarf durch den oder die neue Eigentümer_in möglich. Dies hat Auswirkungen auf den betroffenen Haushalt, weil z. B. die Miethöhe im Zuge von Modernisierungen steigen kann oder ein Umzug aufgrund der Anmeldung von Eigenbedarf nötig wird. Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen den Jahren 2016 und 2020 verdeutlicht, dass insbesondere im Jahr 2020 für eine hohe Anzahl an Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen beantragt wurden. Insgesamt waren rund 9 % des Gesamtwohnungsbestands im Gebiet von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung betroffen. Hinsichtlich der tatsächlichen Umwandlungen wird im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt eine überdurchschnittlich hohe Umwandlungsquote im Planungsraum Nollendorfplatz festgestellt: In diesem Planungsraum wurden zwischen 2015 und 2020 6,6 % des Wohnungsbestands umgewandelt. Auch die Verkaufsquote von Eigentumswohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand ist mit rund 5 % im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt leicht erhöht. Insgesamt wurde bei etwa einem Viertel der Haushalte die Wohnung oder das Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre verkauft.

Zusammenfassend wird im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz ein in Teilen stark ausgeprägter Aufwertungsdruck festgestellt, der sich in stark ansteigenden Angebotsmieten, einer hohen Anzahl an Modernisierungen, der hohen Anzahl an Wohneinheiten, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde äußert. Insbesondere die umfassenden Modernisierungen an Gebäuden im angrenzenden Ausschlussgebiet weisen auf eine Aufwertungs dynamik hin, die sich künftig auch im empfohlenen Gebiet verstärkt niederschlagen könnte. Dies würde die Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in zentraler Lage, die im empfohlenen Gebiet derzeit noch gewährleistet wird, gefährden.

6. Verdrängungspotenzial

In der Analyseebene Verdrängungspotenzial wird die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festgestellt und geprüft, ob Teile der Wohnbevölkerung von einer Verdrängung durch wohnwerterhöhende bauliche Maßnahmen oder 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.³⁵ 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.³⁶ 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.“³⁷

Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemografischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Ausstattung einen schlechteren Zugang zum Wohnungsmarkt haben oder beispielsweise 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 ermöglicht, kann hierzu gezählt werden. Eine geringe Umzugsneigung kann die geringe Flexibilität bzw. fehlende Ortsunabhängigkeit auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls verdeutlichen.

6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Zwischen 2016 und 2020 hat sich im empfohlenen Gebiet im Gegensatz zum Bezirk und zur Gesamtstadt ein geringer Bevölkerungsrückgang um 2,5 % vollzogen; dies entspricht 105 Personen.

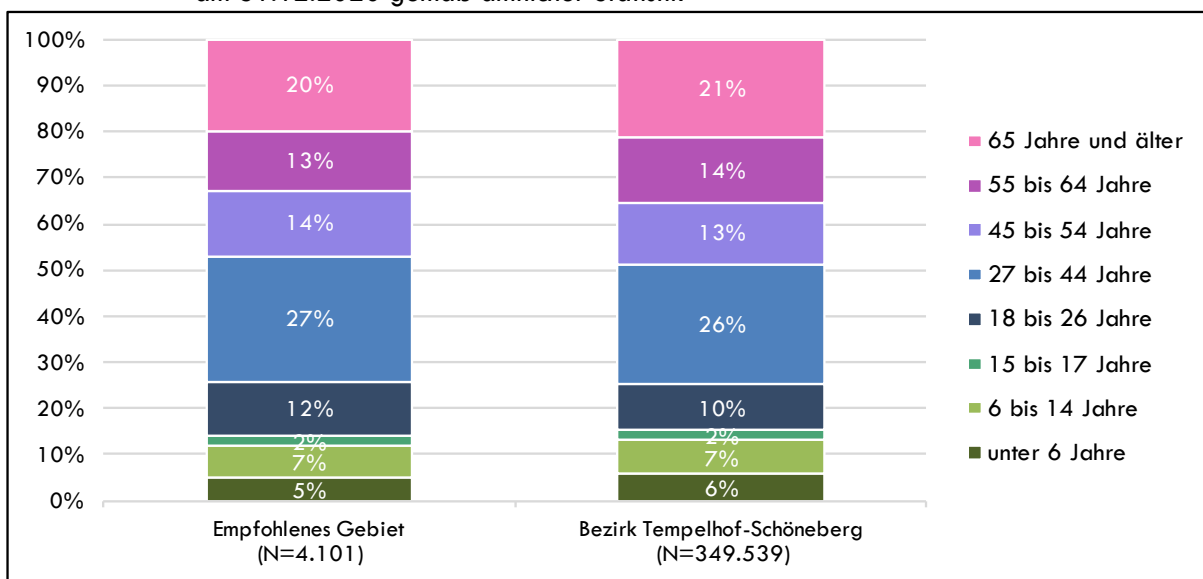
In der Abbildung 41 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im empfohlenen Gebiet im Vergleich mit dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg dargestellt. Kinder und Jugendliche sind im Gebiet mit 14 % wenig vertreten. Personen im Erwerbsalter zwischen 18 und 64 Jahren bilden zusammen zwei Drittel der Bevölkerung. Ein Fünftel der Bewohner_innen ist 65 Jahre oder älter. Insgesamt ist die Bevölkerung hinsichtlich der Altersstruktur im empfohlenen Gebiet ähnlich zusammengesetzt wie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

³⁵ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

³⁶ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

³⁷ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

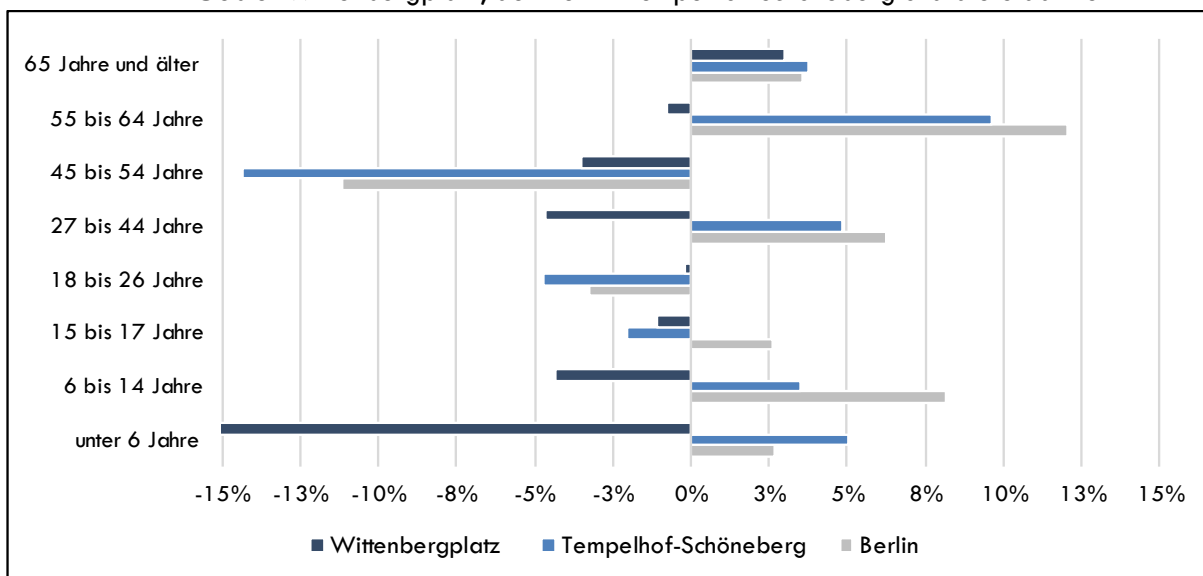
Abbildung 41: Alterszusammensetzung im empfohlenen Gebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

In der Abbildung 42 sind die prozentualen Veränderungen der Altersgruppen auf Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Mit Ausnahme der Altersgruppe ab 65 Jahre ist die Bevölkerungsanzahl in allen Altersgruppen im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz rückläufig. Mit einem Rückgang von insgesamt 19 % hat sich insbesondere die Bevölkerungszahl in den Altersgruppen bis 14 Jahre stark verringert. In Kombination mit der abnehmenden Anzahl an Personen im Familiengründungsalter kann auch der starke Rückgang der Kinder im empfohlenen Gebiet erklärt werden.

Abbildung 42: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2020 für das empfohlene Gebiet Wittenbergplatz, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg und Berlin am 31.12.2020

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 8 für das empfohlene Gebiet Wittenbergplatz, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin gegenübergestellt. Im Wesentlichen spiegeln sich die beschriebenen absoluten Veränderungen der Altersgruppen auch in der Entwicklung der Alterszusammensetzung wider, d. h. einzig der Anteil der 55-Jährigen und älter steigt an, wohingegen fast alle anderen Anteile zurückgingen. Der Anteil der 18- bis 26-Jährigen an der Gesamtbevölkerung steigt leicht an. Hervorzuheben ist, dass dieser Anteil der jungen Erwachsenen in der Regel über begrenzte finanzielle Mittel verfügt (vgl. Kapitel 6.4).

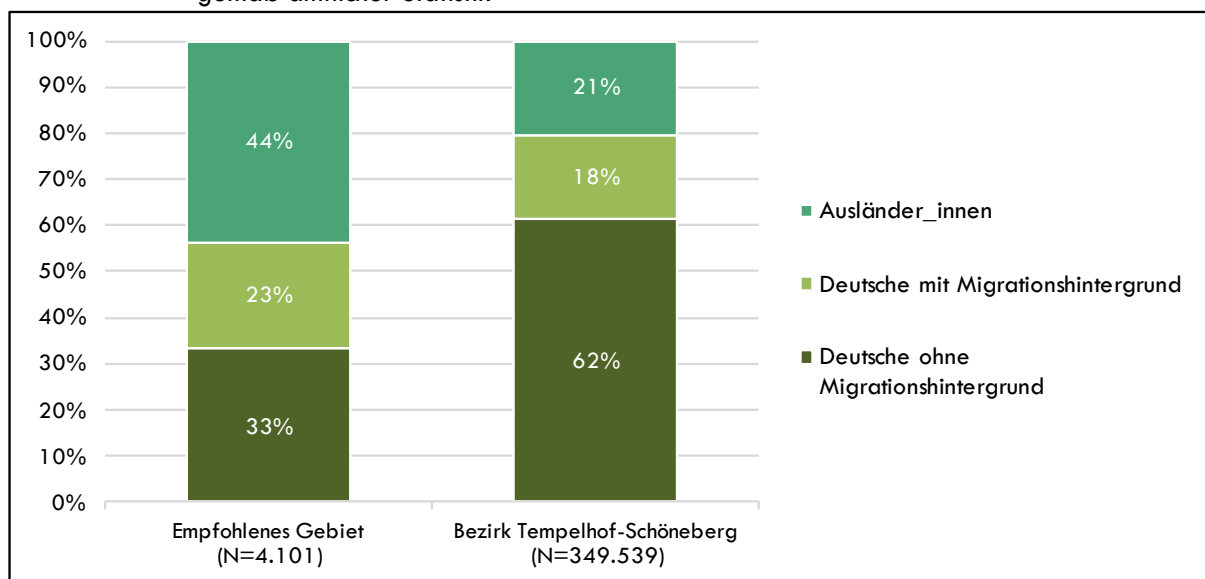
Tabelle 8: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2020 für das empfohlene Gebiet Wittenbergplatz, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz	Tempelhof-Schöneberg	Berlin
0 bis 5 Jahre	-0,7 %-Punkte	0,2 %-Punkte	0,0 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	-0,1 %-Punkte	0,2 %-Punkte	0,4 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	0,0 %-Punkte	-0,1 %-Punkte	0,0 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	0,3 %-Punkte	-0,6 %-Punkte	-0,6 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	-0,6 %-Punkte	1,0 %-Punkte	1,0 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-0,1 %-Punkte	-2,4 %-Punkte	-2,0 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	0,2 %-Punkte	1,1 %-Punkte	1,1 %-Punkte
65 Jahre und älter	1,1 %-Punkte	0,6 %-Punkte	0,2 %-Punkte

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg und Berlin am 31.12.2020

Ein deutlicher Unterschied zwischen dem empfohlenen Gebiet und dem Bezirk zeigt sich hinsichtlich der Zusammensetzung der Herkunft der Bevölkerung. Das empfohlene Gebiet ist mit 44 % durch einen hohen Anteil an Bewohner_innen ohne deutschen Pass gekennzeichnet. Dies ist unter anderem auf mehrere sich im Gebiet befindliche Unterkünfte für Geflüchtete zurückzuführen. Im Bezirk ist deren Anteil weniger als halb so groß. Auch der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund ist im Bezirk fünf Prozentpunkte geringer.

Abbildung 43: Herkunft im empfohlenen Gebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

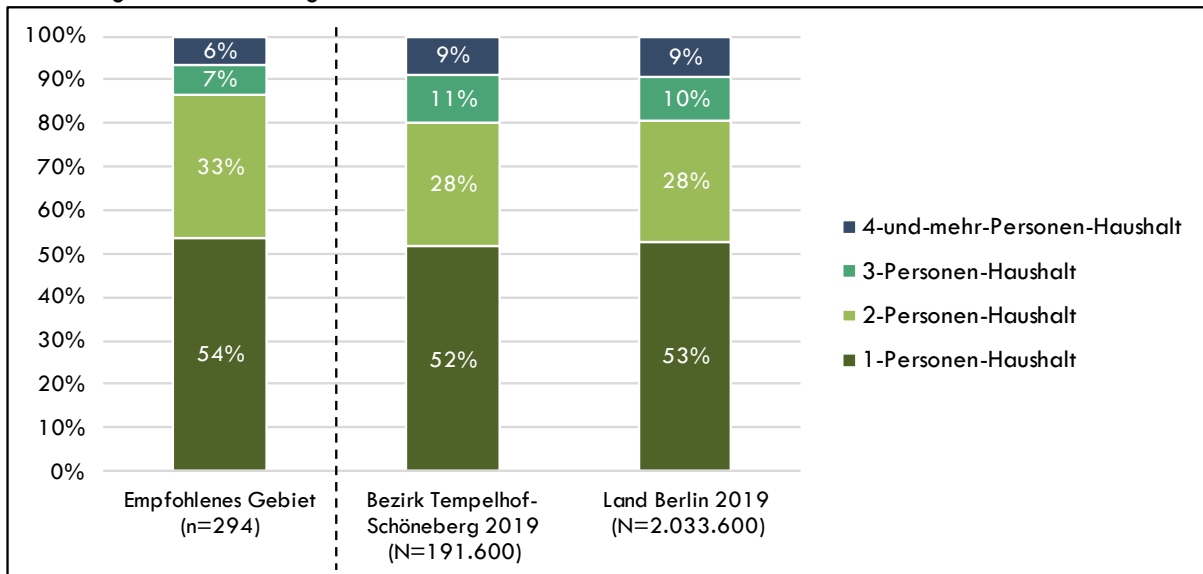
Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung ist dafür, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt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

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Die durchschnittliche Haushaltsgröße im empfohlenen Gebiet beträgt 1,7 und liegt damit knapp unter dem Berliner und dem bezirklichen Vergleichswert von jeweils 1,8³⁸. Wie in der Abbildung 44 dargestellt, ist insbesondere der Anteil an 2-Personen-Haushalten vergleichsweise hoch, während der Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen geringer ist als im Bezirk und im Land Berlin.

³⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020, Statistischer Bericht A | 11 – j / 19, S. 44.

Abbildung 44: Haushaltsgröße

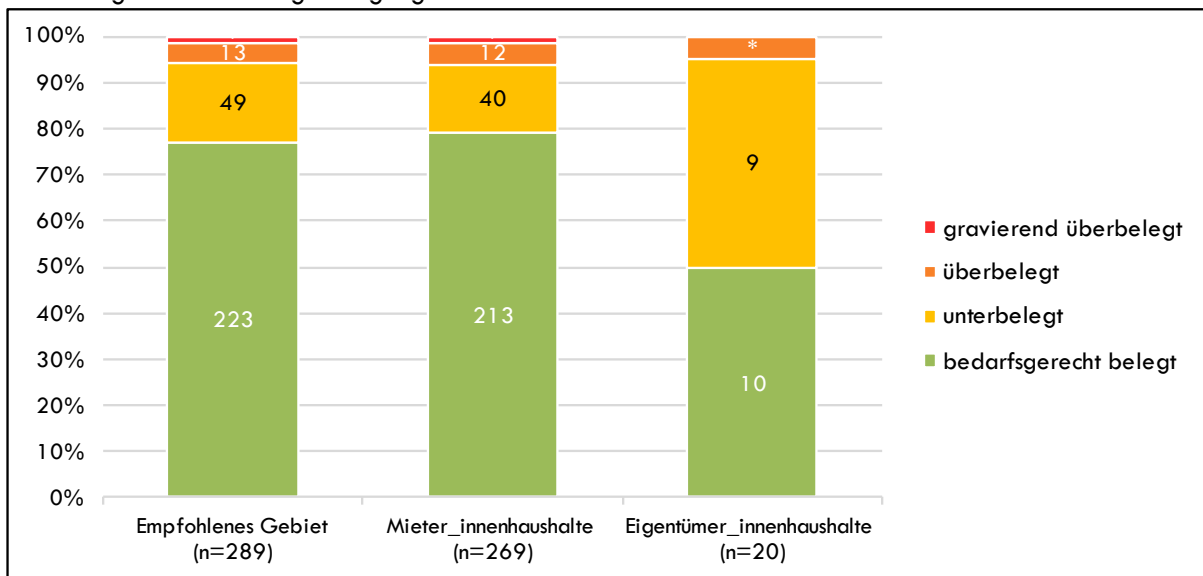


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Werte für Tempelhof-Schöneberg und Berlin: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020, Statistischer Bericht A | 11 – j / 19, S. 44

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbelagung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. In den folgenden Abbildungen ist die Wohnungsbelegung, d. h. das Verhältnis von Haushaltsgröße zur Zimmeranzahl der belegten Wohnung differenziert nach Haushaltsgröße und -typ dargestellt. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Im gesamten empfohlenen Gebiet sind die Wohnungen zu 77 % bedarfsgerecht belegt und 5 % sind überbelegt; 1 % der Wohnungen ist gravierend überbelegt. Unterbelegt sind 17 % der Wohnungen. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und der Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im Gebiet stimmt somit weitgehend überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher.

Die Differenzierung der Wohnungsbelegung nach Mieter_innen- und Eigentümer_innenhaushalten zeigt, dass die Fehlbelegungsquote bei Eigentümer_innenhaushalten mit 50 % im Vergleich zu Mieter_innenhaushalten stark erhöht ist. Selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind zu großen Teilen unterbelegt.

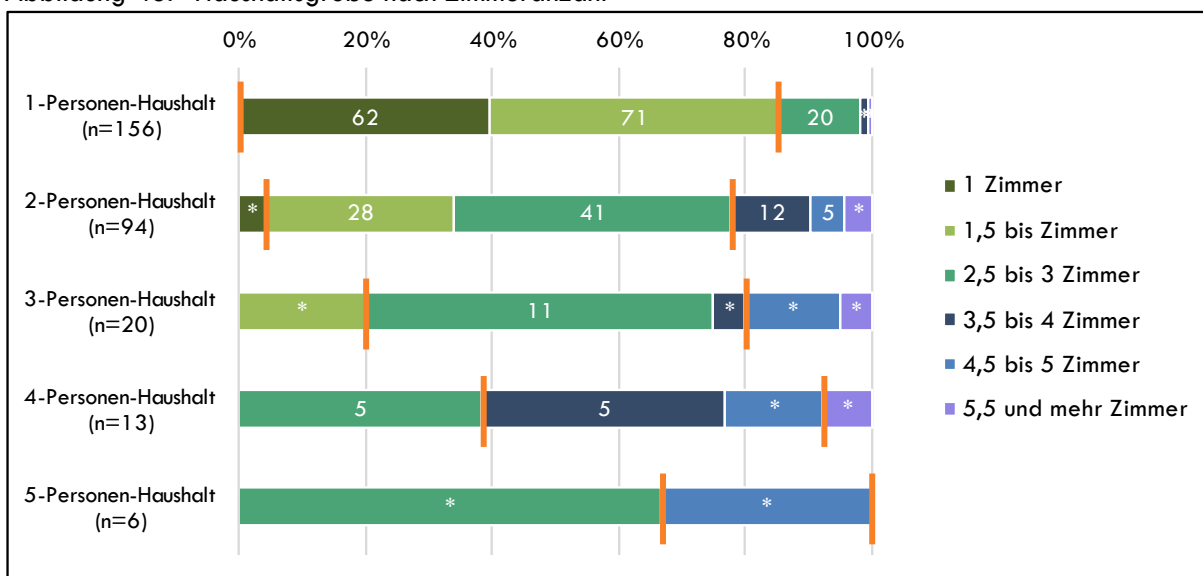
Abbildung 45: Wohnungsbelegung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Abbildung 46 stellt die Wohnungsbelegung mittels der Verschneidung von Haushaltsgröße und Zimmeranzahl dar. Es wird ersichtlich, dass Unterbelegungen vor allem bei 1- bis 3-Personen-Haushalten auftreten und dass insbesondere 3- bis 5-Personen-Haushalte von Überbelegungen betroffen sind.

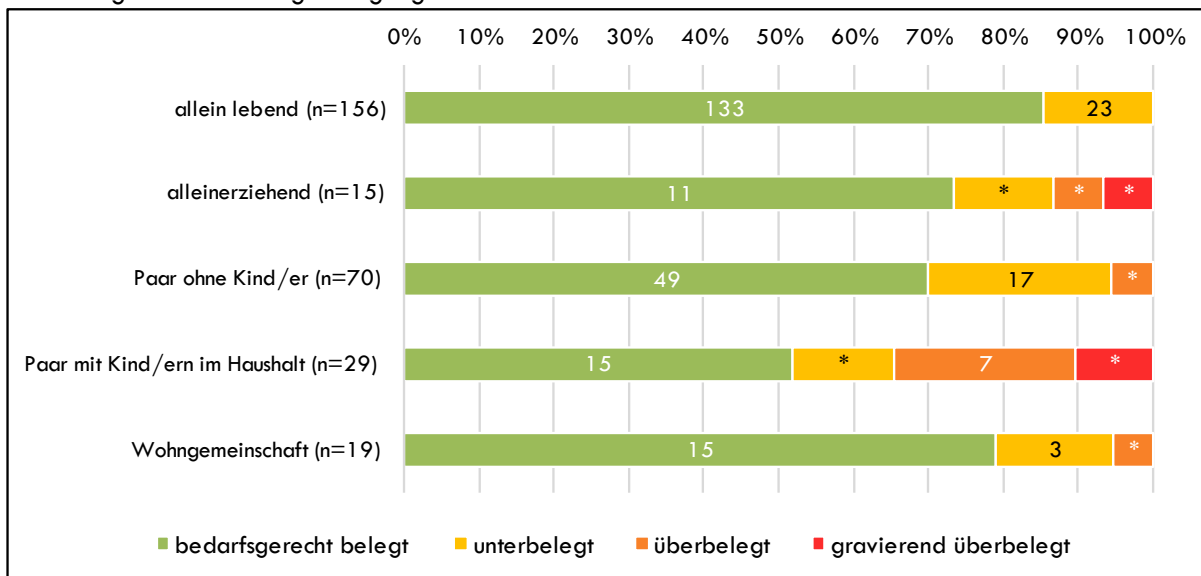
Abbildung 46: Haushaltsgröße nach Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Bereiche innerhalb der orangefarbenen Markierungen entsprechen einer bedarfsgerechten Belegung

Eine Überbelegung ist bei Paaren mit Kind/ern im Haushalt mit 34 % sowie Alleinerziehenden mit 13 % besonders hoch (vgl. Abbildung 47). Unter den Paaren ohne Kinder im Haushalte ist die Unterbelegungsquote hingegen vergleichsweise hoch.

Abbildung 47: Wohnungsbelegung nach Haushaltsform

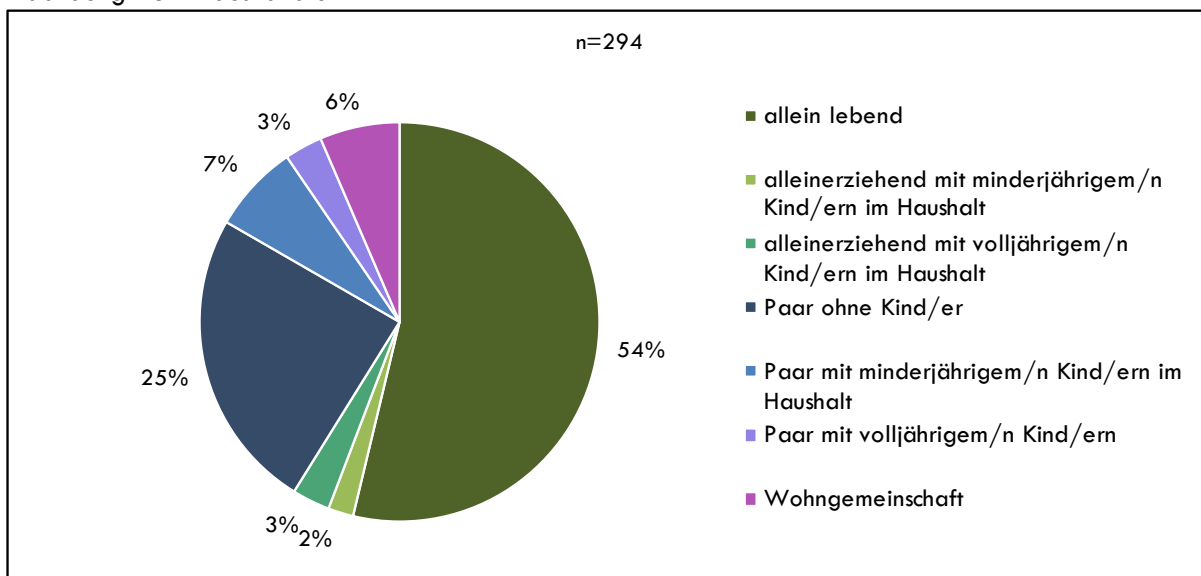


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Haushaltsform und Haushaltstyp

Mehr als die Hälfte der Haushalte im empfohlenen Gebiet sind Einpersonenhaushalte. Paare ohne Kinder stellen ein Viertel der Haushalte. Paare mit minderjährigen Kindern sind mit 7 % nur wenig vertreten; noch geringer ist der Anteil an Paaren mit volljährigen Kindern und Alleinerziehenden mit minderjährigen oder volljährigen Kindern. 6 % der Haushalte sind Wohngemeinschaften.

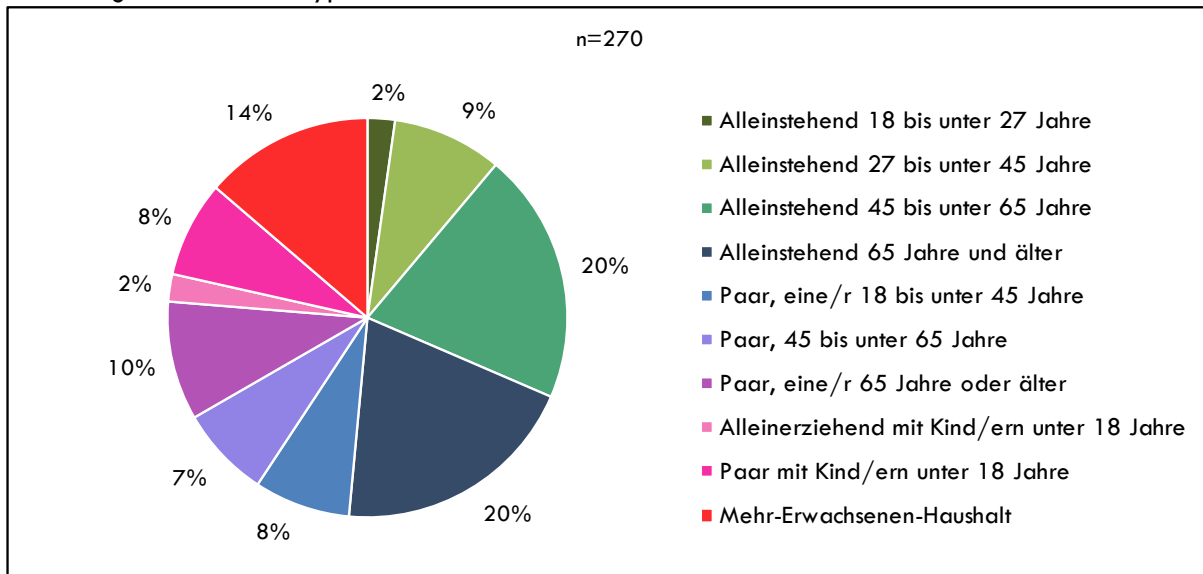
Abbildung 48: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Abbildung 49 sind die Haushaltstypen im empfohlenen Gebiet dargestellt. Die Alleinstehenden im empfohlenen Gebiet sind mehrheitlich 45 Jahre und älter. Dies trifft auch auf die Paare ohne Kinder zu.

Abbildung 49: Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

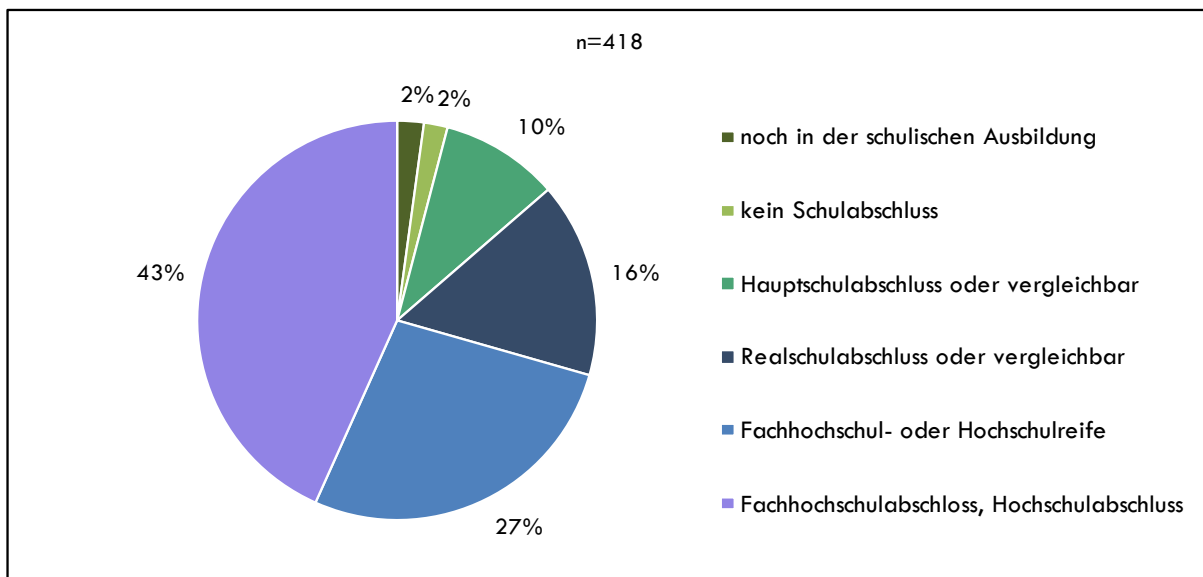
6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Beteiligung am Erwerbsleben

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

Bildung

Das empfohlene Gebiet ist durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 50 erkennbar ist. 43 % der Bewohner_innen ab 15 Jahre verfügen über einen (Fach-)Hochschulabschluss, weitere 27 % haben die (Fach-)Hochschulreife absolviert. Etwa ein Viertel der Personen ab 15 Jahre hat einen Haupt- oder Realschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. 4 % haben (bisher) keine schulische Ausbildung abgeschlossen.

Abbildung 50: Höchster Bildungsabschluss der im empfohlenen Gebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre

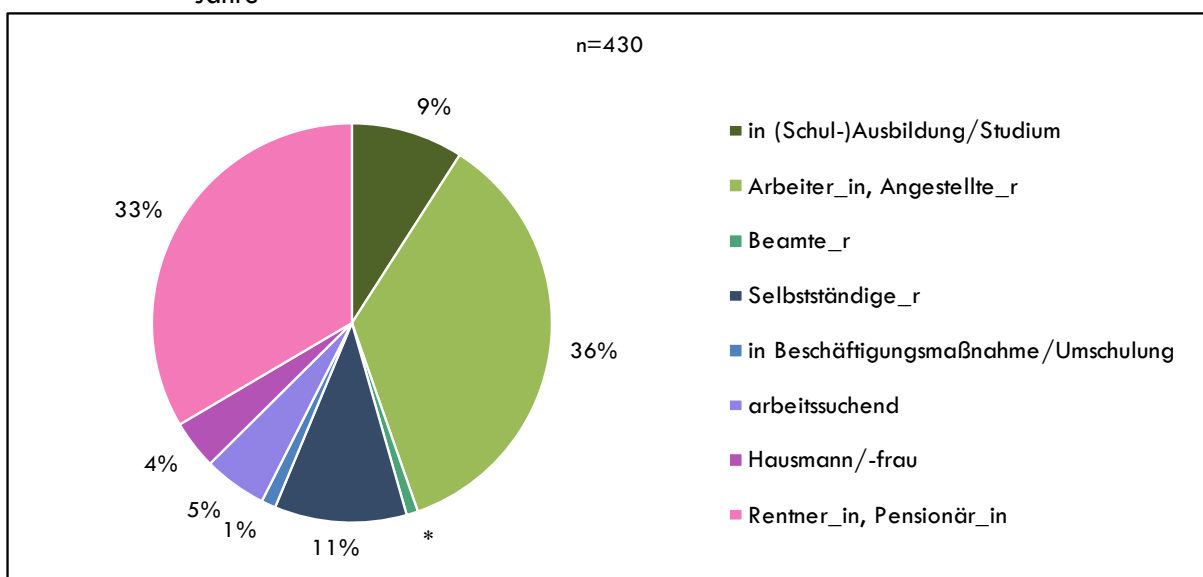


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Berufstätigkeit

In der Abbildung 51 ist die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im empfohlenen Gebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre dargestellt. Knapp die Hälfte der Personen ab 15 Jahre im empfohlenen Gebiet ist berufstätig. Knapp ein Zehntel absolviert eine Ausbildung oder ein Studium. 5 % der Bewohner_innen sind arbeitssuchend, ein weiteres Prozent befindet sich in einer Beschäftigungsmaßnahme oder einer Umschulung. 4 % sind Hausmänner bzw. -frauen. Rentner_innen bzw. Pensionär_innen bilden ein Drittel der Bevölkerung ab 15 Jahre.

Abbildung 51: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im empfohlenen Gebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Beteiligung am Erwerbsleben

In der Tabelle 9 sind verschiedene Indikatoren zum Erwerbsleben für die Planungsräume, in denen das empfohlene Gebiet liegt, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie die Gesamtstadt dargestellt. Im Planungsraum Wittenbergplatz/Viktoria-Luise-Platz sind die Werte zur Arbeitslosigkeit, zum Transferleistungsbezug insgesamt und unter den Ausländer_innen sowie zur Kinderarmut günstiger ausgeprägt als im Bezirk und der Gesamtstadt. Der Anteil der von Altersarmut Betroffenen ist dagegen etwas höher. Im Planungsraum Nollendorfplatz sind die Anteile der Arbeitslosen, der deutschen und ausländischen Transferleistungsbeziehenden und der von Kinderarmut bzw. Altersarmut Betroffenen zum Teil deutlich höher als im Bezirk und der Gesamtstadt. Insgesamt stellt sich der Planungsraum Nollendorfplatz im Hinblick auf die Indikatoren zum Erwerbsleben also weniger günstig dar als der Planungsraum Wittenbergplatz/Viktoria-Luise-Platz sowie der Bezirk und die Gesamtstadt. Die betrachteten Indikatoren sind allerdings nur bedingt aussagekräftig, da die Planungsräume jeweils ein größeres Gebiet umfassen als das empfohlene Gebiet.

Tabelle 9: Indikatoren zum Erwerbsleben (Stand: 31.12.2018)

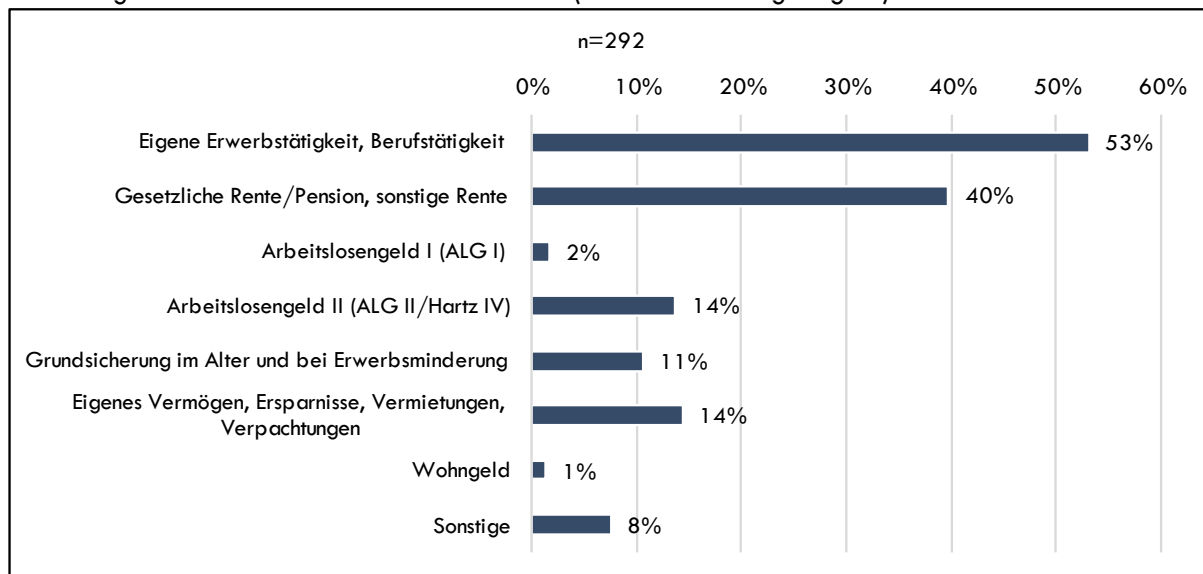
	PLR Wittenbergplatz/ Viktoria-Luise-Platz	PLR Nollendorfplatz	Bezirk Tempelhof-Schöneberg	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	3,8 %	5,2 %	3,9 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	11,4 %	20,7 %	12,7 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	20,7 %	44,5 %	27,6 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	11,7 %	20,2 %	7,2 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	17,2 %	31,0 %	26,8 %	26,7 %

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

So weichen die durch die Haushaltsbefragung ermittelten Anteile für den Bezug bestimmter Transferleistungen teilweise nach oben ab. Dies wird in der Abbildung 52 ersichtlich, in der die Einkommensquellen der Haushalte im empfohlenen Gebiet dargestellt sind. Mehr als die Hälfte der Haushalte beziehen ein Einkommen aus eigener Erwerbstätigkeit. 40 % der Haushalte beziehen gesetzliche Rente, eine Pension oder sonstige Renten. 14 % der Haushalte beziehen das Arbeitslosengeld II, 2 % das Arbeitslosengeld I. Etwa ein Zehntel ist auf Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung angewiesen. Wohngeld nehmen 1 % der Haushalte in Anspruch. Zusammengenommen bezieht etwa ein Viertel – 26 % - der Haushalte im empfohlenen Gebiet einen Zuschuss zum Lebensunterhalt³⁹. Auf eigenes Vermögen, Ersparnisse oder Einkommen aus Vermietung bzw. Verpachtung können 14 % der Haushalte zurückgreifen.

³⁹ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

Abbildung 52: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennung möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

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 betroffen, 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

Das Einkommensniveau beträgt im empfohlenen Gebiet 2.500 Euro im Median und ist somit höher als im Bezirk und in der Gesamtstadt (vgl. Tabelle 10). Zu berücksichtigen ist, dass die Vergleichswerte aus dem Jahr 2019 stammen, der ermittelte Wert der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021.⁴⁰ Das Einkommensniveau selbstnutzender Eigentümer_innen beträgt 4.000 Euro im Median.

Tabelle 10: Einkommensniveau im empfohlenen Gebiet, im Bezirk und in der Gesamtstadt

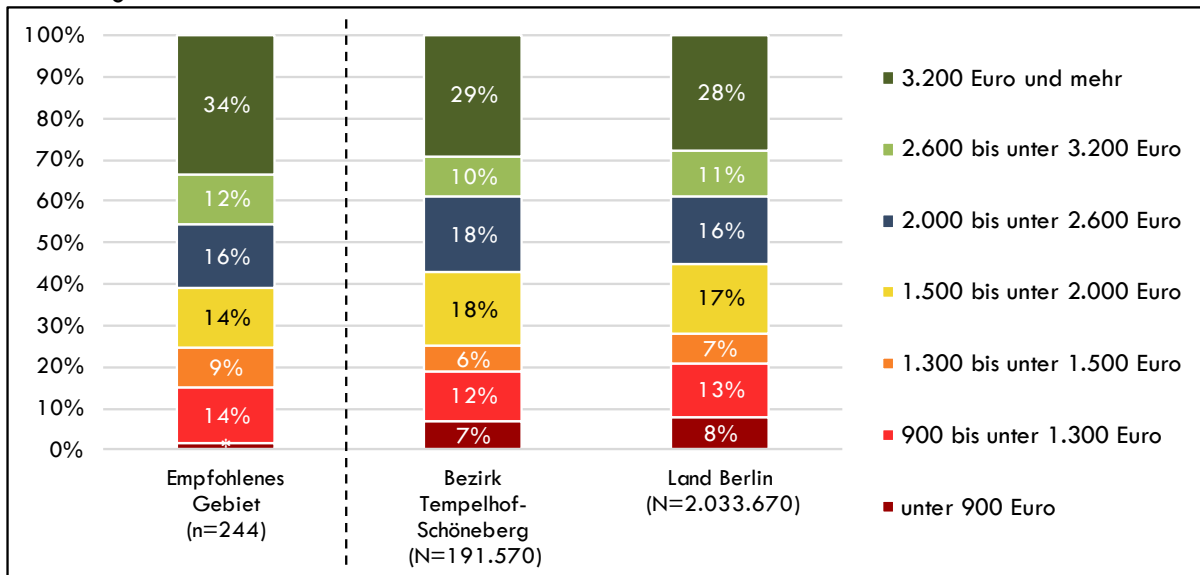
	Empfohlenes Gebiet (n=242)	Bezirk Tempelhof- Schöneberg 2019	Land Berlin 2019
Durchschnitt	2.899 €	-	-
Median	2.500 €	2.200 €	2.175 €

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

⁴⁰ 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 für die Jahre 2020 und 2021 zu je 4 % errechnet sich ein bezirkliches Einkommensniveau von rund 2.400 Euro und gesamtstädtisch von 2.350 Euro.

Das höhere Einkommensniveau zeigt sich auch in der Verteilung der Einkommensklassen im empfohlenen Gebiet im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt in der Abbildung 53. Insbesondere der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von mindestens 3.200 Euro ist im empfohlenen Gebiet deutlich größer als im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und in Berlin. Dennoch hat ein Viertel der Haushalte ein Einkommen von weniger als 1.500 Euro; insgesamt etwa 40 % verfügen über ein Einkommen von unter 2.000 Euro.

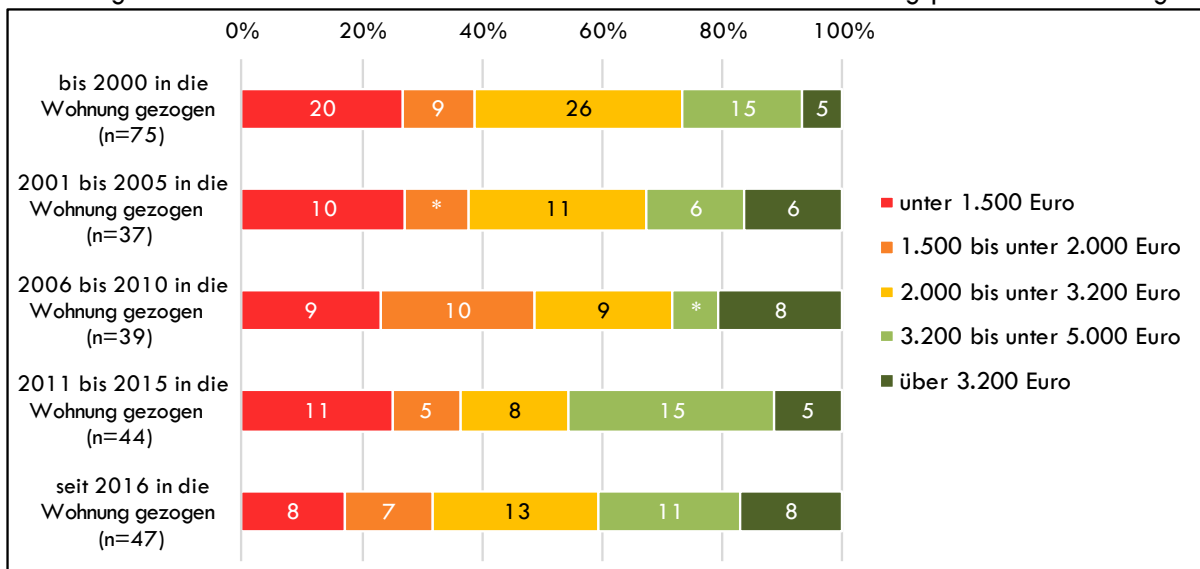
Abbildung 53: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



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 54 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Auch in den letzten Jahren fanden Haushalte mit geringeren Einkommen noch geeigneten Wohnraum im empfohlenen Gebiet vor. Etwa ein Drittel der seit 2016 zugezogenen Haushalte verfügt über ein Netto-Einkommen von weniger als 2.000 Euro monatlich.

Abbildung 54: Klassiertes monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

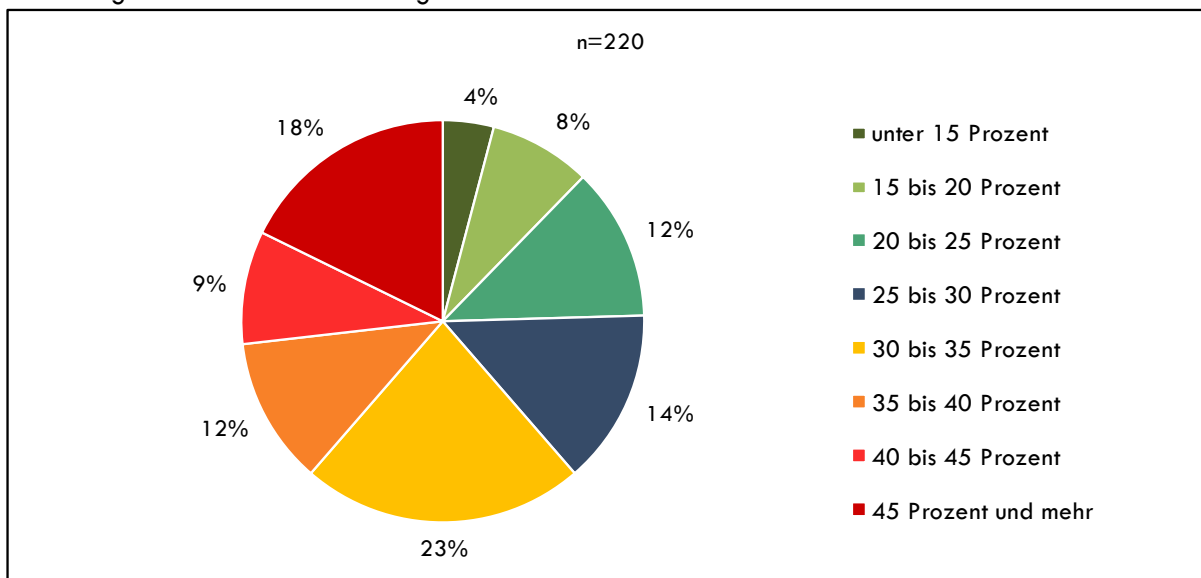
Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im empfohlenen Gebiet für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden in die Brutto-Kaltmietbelastung, 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 aller 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.⁴¹

Die Mietbelastungsquote betrug im Jahr 2018 28 % in Berlin und 29 % im Bezirk Tempelhof-Schöneberg – jeweils bezogen auf die Bruttokaltmiete.^{42 43} Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung beträgt im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz 31 % und liegt damit oberhalb der Vergleichswerte. Zu beachten ist der unterschiedliche Betrachtungszeitraum.

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im empfohlenen Gebiet 32 %. In der Abbildung 55 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im empfohlenen Gebiet dargestellt. Eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr haben demnach 61 % der Haushalte; 27 % der Haushalte wenden 40 % und mehr ihres Einkommens für die Miete auf.

Abbildung 55: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

⁴¹ 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.

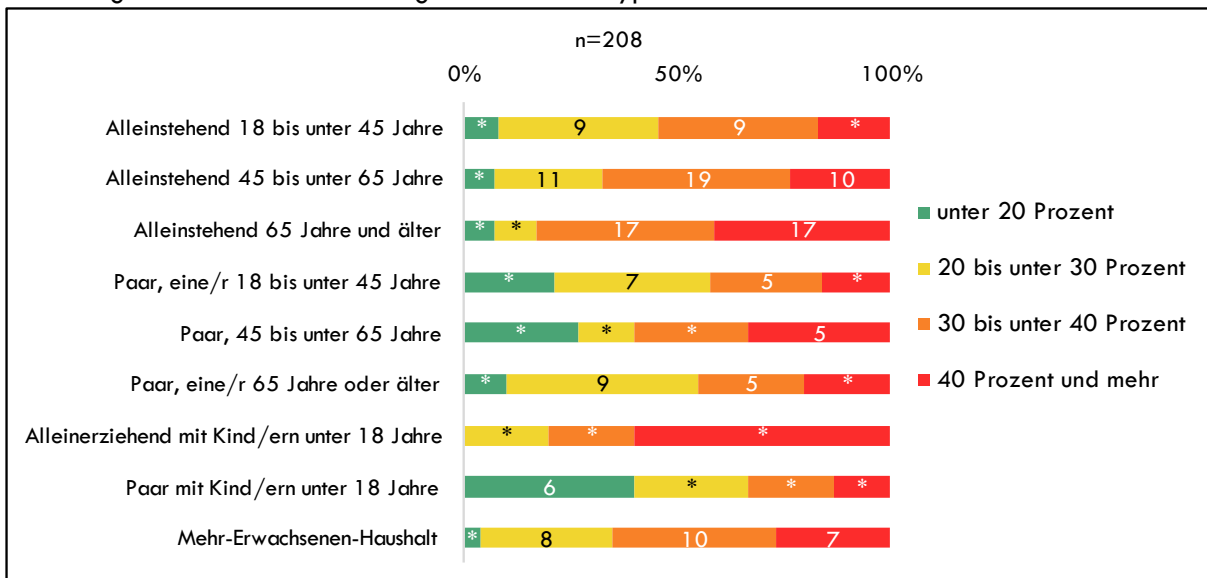
⁴² Amt für Statistik, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018.

⁴³ Weil das Haushaltsnettoeinkommen im Mikrozensus in Kategorien erhoben wird, wurden zur Berechnung der Bruttokaltmietbelastung näherungsweise die Mittelwerte der Einkommensklassen herangezogen (Jörg Fellbach, Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zur Wohnsituation, Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 4/2019, S. 39f.).

Die Auswertung der Warmmietbelastung nach dem Merkmal Migrationshintergrund ergibt, dass Haushalte von Personen mit Migrationshintergrund im Mittel eine etwas höhere Warmmietbelastung haben. Während von den Haushalten ohne Personen mit Migrationshintergrund 60 % eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % haben, sind es bei den Haushalten mit Personen mit Migrationshintergrund 67 %. Eine Warmmietbelastung von mindestens 40 % haben 24 % der Haushalte ohne Personen mit Migrationshintergrund, aber 32 % der Haushalte mit Personen mit Migrationshintergrund.

In der Abbildung 56 wird ersichtlich, dass insbesondere Alleinlebende, besonders ältere Alleinstehende ab 65 Jahren mit 83 % sowie mit 80 % Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern und mit 65 % Mehr-Erwachsenen-Haushalte von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind.

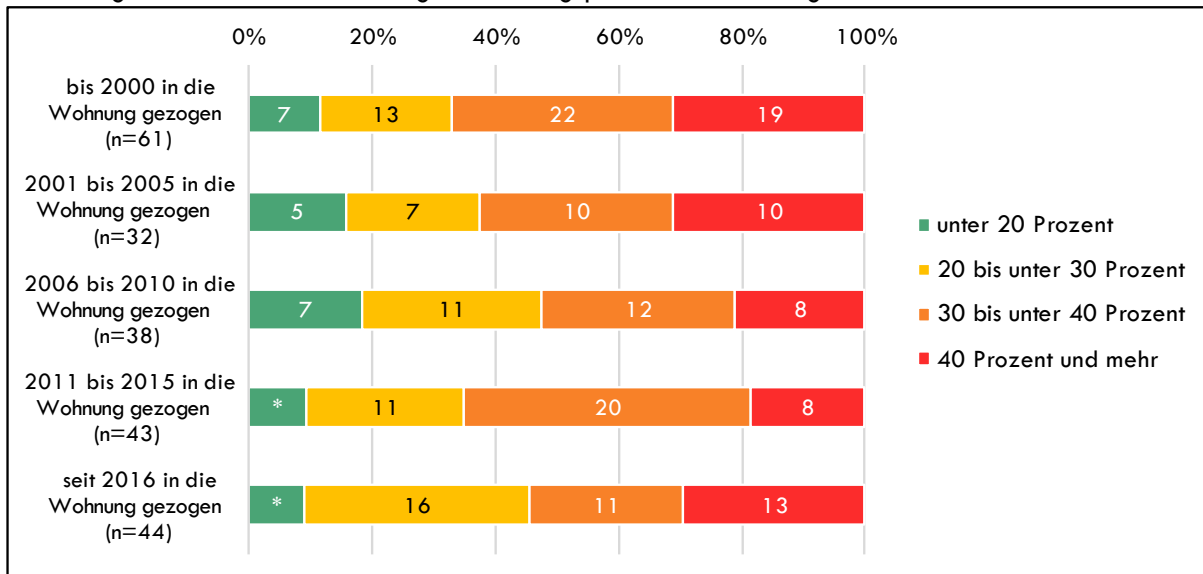
Abbildung 56: Warmmietbelastung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 57 ist die Verteilung der Warmmietbelastungsquoten nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Von einer hohen Warmmietbelastung von mindestens 30 % ist demnach mindestens die Hälfte der Haushalte in allen Zuzugskohorten betroffen.

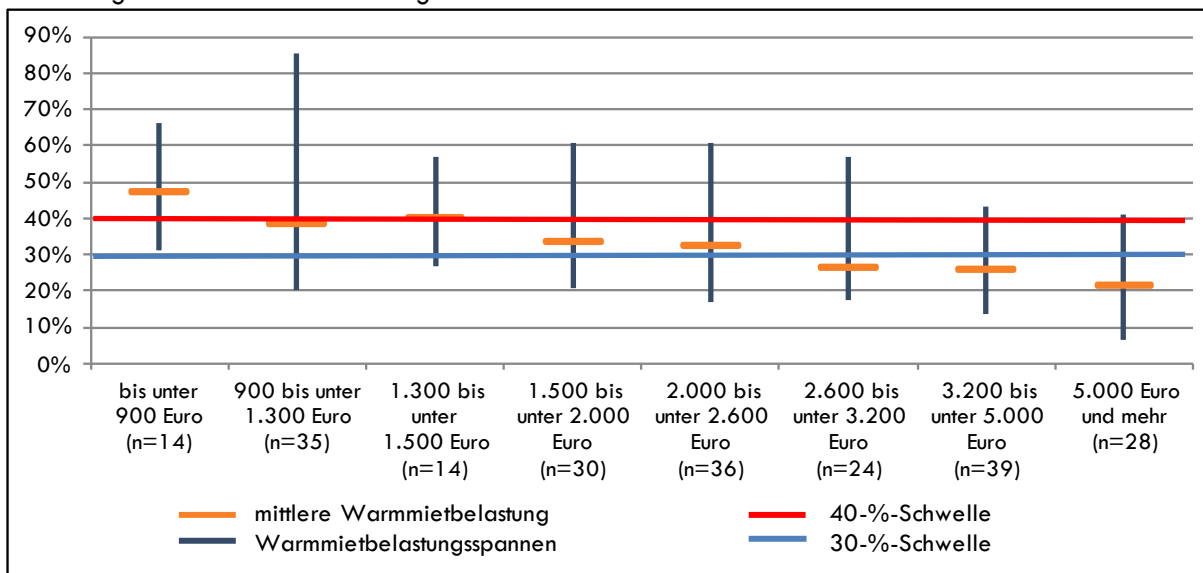
Abbildung 57: Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 58 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet. Haushalte im empfohlenen Gebiet mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.600 Euro pro Monat haben im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro beträgt der Median zwischen etwa 40 % und fast 50 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet.

Abbildung 58: 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 Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.⁴⁴ 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. 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 11 ist das Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp dargestellt. Das Äquivalenzeinkommen liegt bei 1.972 €. Die Armutsgefährdungsquote lag im Jahr 2019 in Berlin bei 16,5 % und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg bei 15,6 %⁴⁵. Im empfohlenen Gebiet liegt sie laut Haushaltsbefragung bei 18 % und ist somit höher als im Bezirk und der Gesamtstadt. Haushalte mit minderjährigen Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte sind besonders stark von Einkommensarmut betroffen.

Tabelle 11: Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Empfohlenes Gebiet (n=231)	
		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis unter 45 Jahre	1.900 €	8 %
	45 bis unter 65 Jahre	1.630 €	6 %
	65 Jahre oder älter	1.600 €	11 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis unter 45 Jahre	2.800 €	16 %
	45 bis unter 65 Jahre	2.667 €	26 %
	eine/r 65 Jahre oder älter	2.667 €	4 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren	1.115 €	80 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren	2.056 €	47 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalte		1.775 €	37 %
Gesamt		1.972 €	18 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Auswertung des Äquivalenzeinkommens nach Migrationshintergrund belegt zudem eine drastische Diskrepanz zwischen Haushalten mit und ohne Personen mit Migrationshintergrund: Haushalte von Per-

⁴⁴ 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. 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).

⁴⁵ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019, S. 7.

sonen mit Migrationshintergrund haben mit 1.750 Euro im Median ein deutlich geringeres Äquivalenzeinkommen als Haushalte ohne Personen mit Migrationshintergrund mit 2.030 Euro. Dies spiegelt sich auch im Anteil einkommensarmer Haushalte wider: Haushalte ohne Personen mit Migrationshintergrund sind zu 8 % einkommensarm; Haushalte mit Personen mit Migrationshintergrund dagegen zu 38 %. Da Personen mit Migrationshintergrund in der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe unterrepräsentiert sind, ist davon auszugehen, dass der Anteil einkommensarmer Haushalte an der Bevölkerung im empfohlenen Gebiet tatsächlich noch höher ist als durch die Haushaltsbefragung ermittelt.

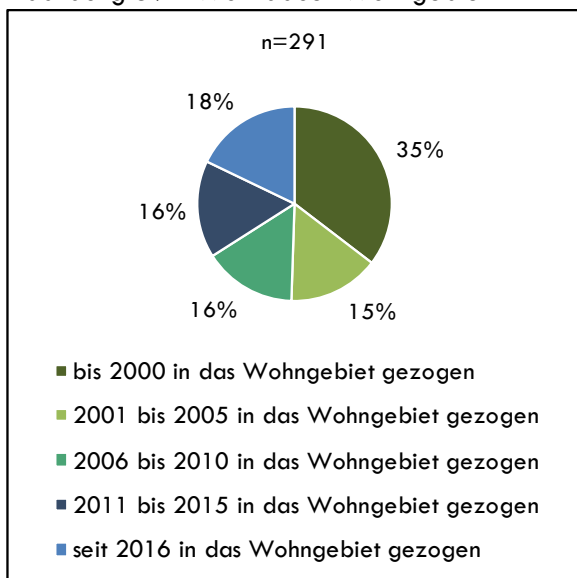
6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

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 Anzeiger 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

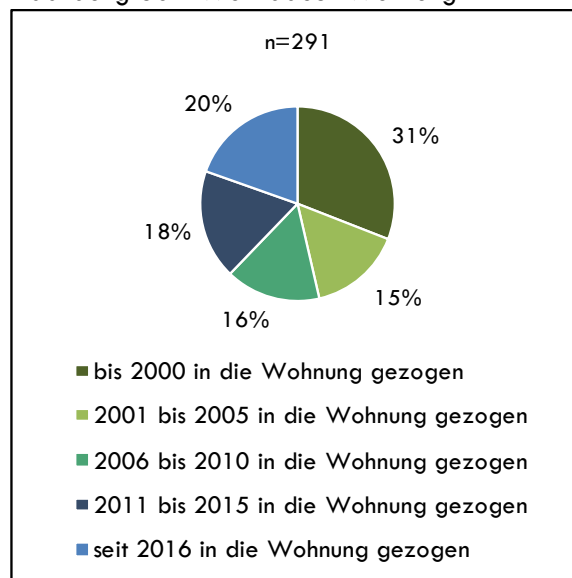
In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die Wohndauer der Gebietsbevölkerung bezogen auf das Wohngebiet sowie die Wohnung dargestellt. 62 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung; im Wohngebiet wohnen 66 % der Haushalte seit mindestens zehn Jahren. Das lässt darauf schließen, dass ein Teil der Haushalte innerhalb des Wohngebiets umgezogen ist. Knapp ein Fünftel der Haushalte ist in den letzten fünf Jahren in das Wohngebiet zugezogen. Dies deutet auf Veränderungsprozesse innerhalb der Wohnbevölkerung hin. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 19 Jahre im Wohngebiet und 17 Jahre in der Wohnung.

Abbildung 59: Wohndauer Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 60: Wohndauer Wohnung

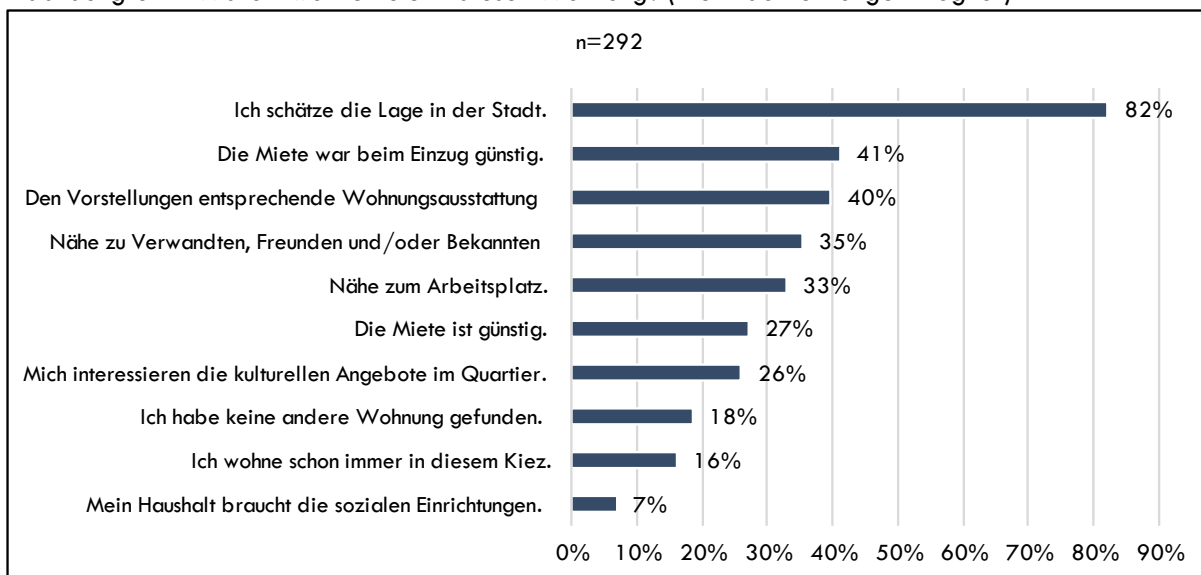


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Gründe für die Wohnortwahl

In der Abbildung 61 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Hier spiegelt sich die zentrale Lage des empfohlenen Gebiets wider: Für mehr als 80 % der Haushalte ist die Lage ein entscheidender Faktor für die Wohnortwahl. Für jeweils etwa 40 % war die Ausstattung der Wohnung bzw. die beim Einzug günstige Miete ausschlaggebend. Im Gegensatz dazu schätzen nur 27 % der Haushalte ihre derzeitige Miete als günstig ein. Etwa ein Drittel der Haushalte sind in soziale Netzwerke vor Ort eingebunden bzw. wohnen in ihrer Wohnung, da sie sich in der Nähe des Arbeitsplatzes befindet. Damit verbunden ist ein kurzer Arbeitsweg, der – je nach Verkehrsmittelwahl – zur Entlastung der Verkehre beitragen kann. Für etwa ein Viertel der Haushalte sind die kulturellen Angebote im Gebiet von Bedeutung für die Wohnortwahl. 7 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Dieser geringe Wert lässt sich wahrscheinlich auf die geringe Anzahl an sozialen Infrastruktureinrichtungen im Untersuchungsgebiet (vgl. Kapitel 2.2) zurückführen.

Abbildung 61: Warum wohnen Sie in dieser Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)

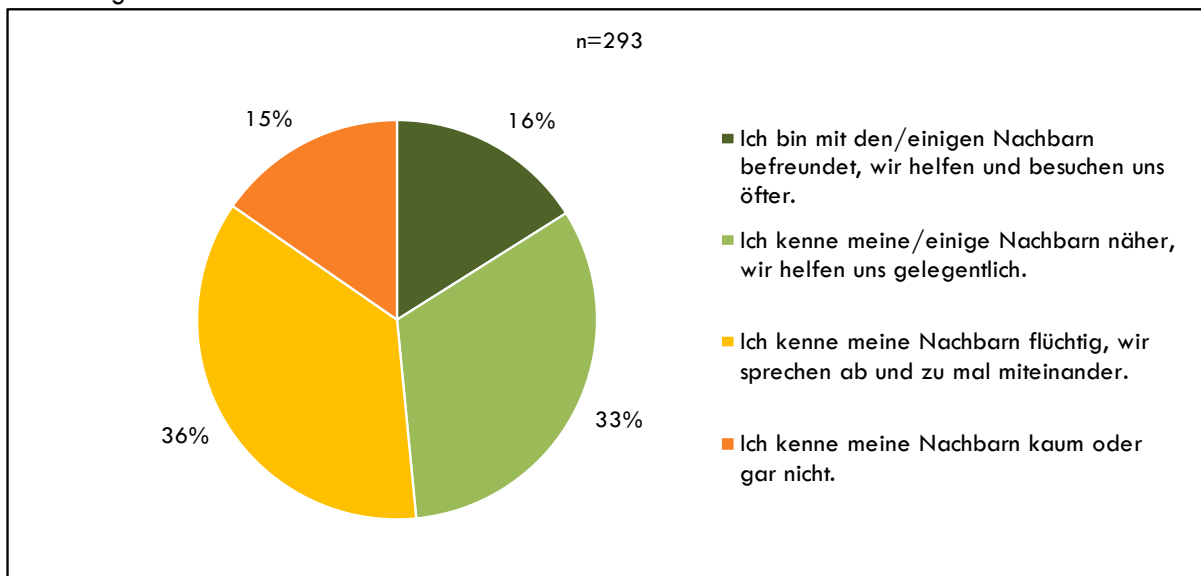


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Kontakt zur Nachbarschaft

Die Abbildung 62 zeigt die Kontakte zur Nachbarschaft. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin: Etwa die Hälfte der Haushalte pflegt engere Kontakte mit den Nachbar_innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen oder regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsstrukturen 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 15 % der Haushalte kennen ihre Nachbar_innen kaum oder gar nicht.

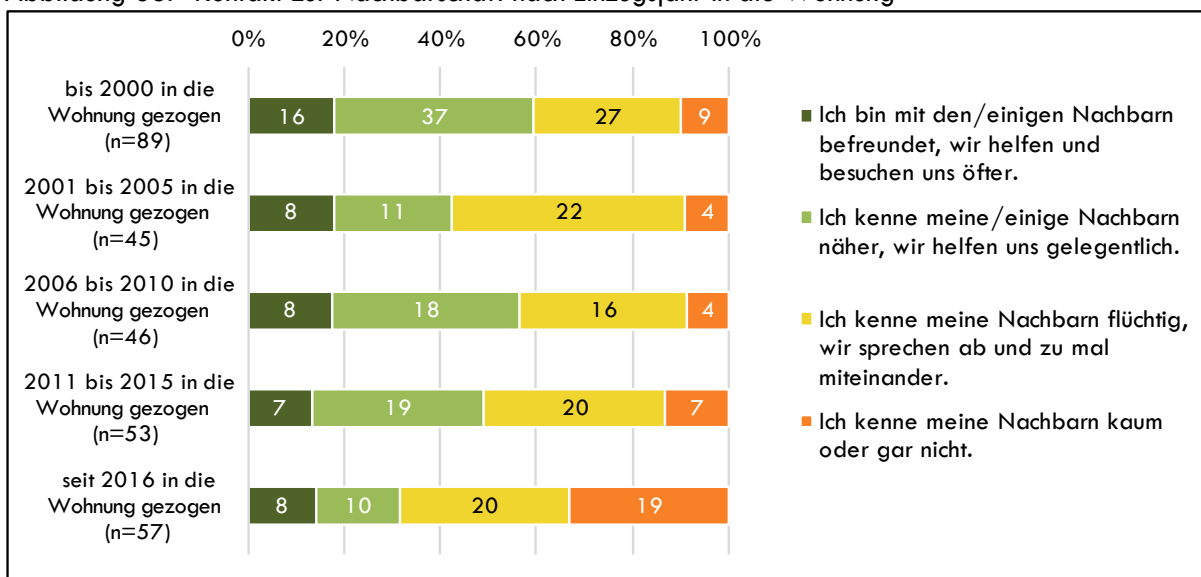
Abbildung 62: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 63 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. In der Tendenz ist der Anteil der Haushalte mit engen oder sehr engen Kontakten zu den Nachbar_innen höher, je länger der Einzug in die Wohnung zurückliegt. Das bestätigt, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Dennoch kennen auch in der jüngsten Zuzugskohorte mehr als 30 % der Haushalte ihre bzw. einige ihrer Nachbar_innen näher bzw. pflegen Freundschaften innerhalb der Nachbarschaft.

Abbildung 63: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung



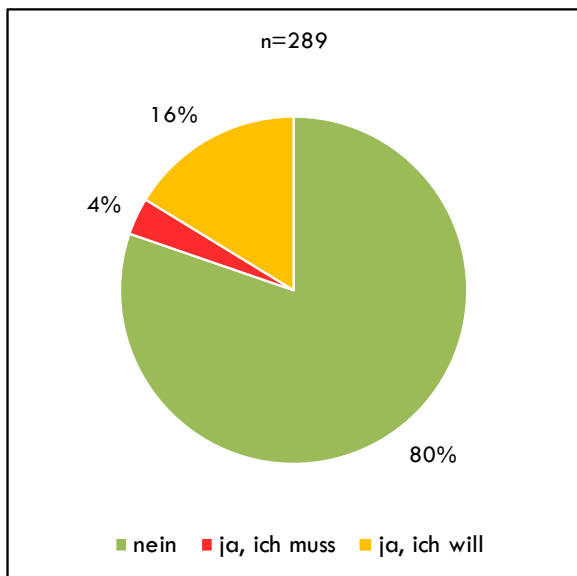
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Umzugsneigung

Die Umzugsneigung, dargestellt in der Abbildung 64, gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Insgesamt betrifft dies ein Fünftel der Haushalte. Rund 4 % entfallen auf Haushalte, die unfreiwillig umziehen müssen. Von den Haushalten,

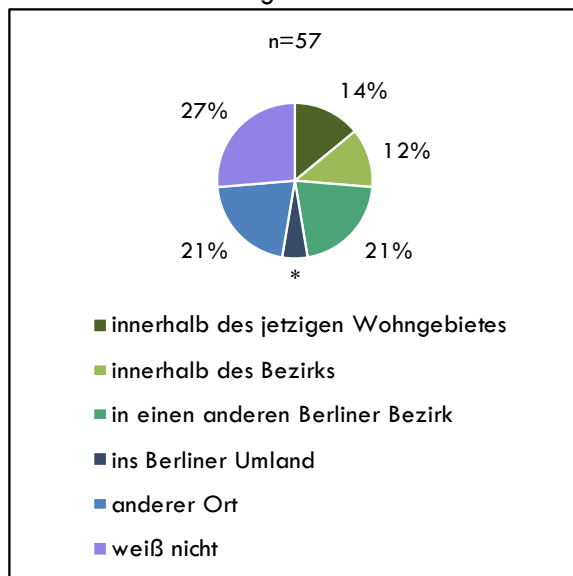
die einen Umzug planen, möchten 14 % gern im Gebiet, 12 % im Bezirk verbleiben. Mehr als ein Viertel der Haushalte ist sich über den möglichen neuen Wohnort noch unschlüssig; jeweils etwa ein Fünftel möchte in Berlin bleiben bzw. an einen anderen Ort außerhalb Berlins und des Berliner Umlands ziehen.

Abbildung 64: Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren umziehen?



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

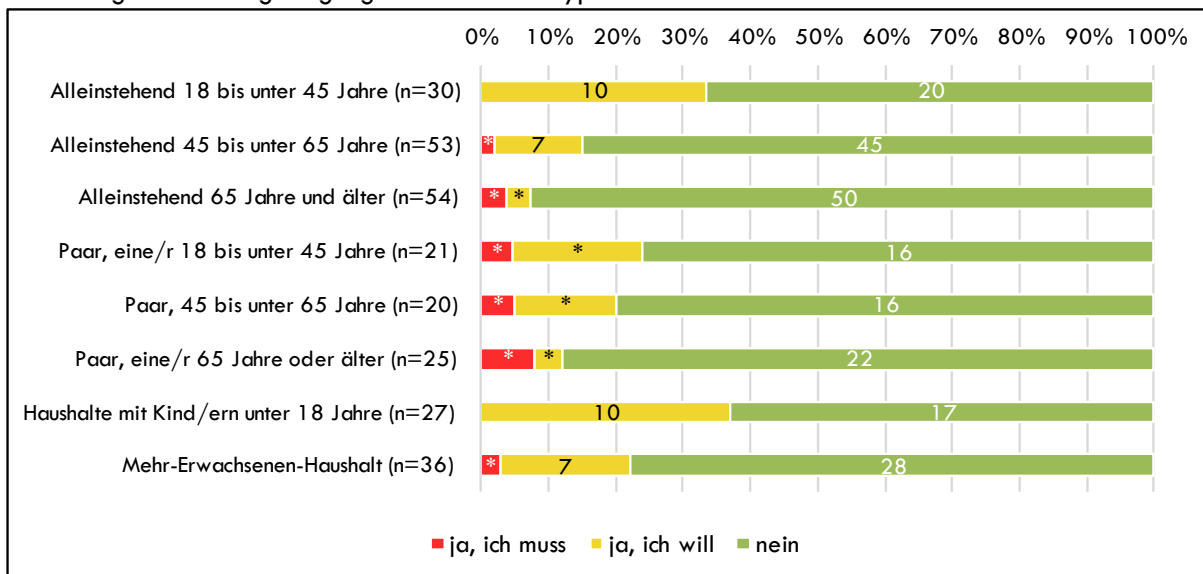
Abbildung 65: Voraussichtlicher Zielort bei einem Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Umzugsneigung im empfohlenen Gebiet ist insgesamt gering. Besonders gering ausgeprägt ist die Umzugsneigung unter älteren Personen ab 65 Jahre. Eine höhere Umzugsneigung weisen insbesondere die Haushaltstypen in früheren Lebensphasen auf, wie aus Abbildung 66 hervorgeht. Von den Alleinstehenden unter 45 Jahre und den Haushalten mit minderjährigen Kindern wollen jeweils mehr als 30 % umziehen.

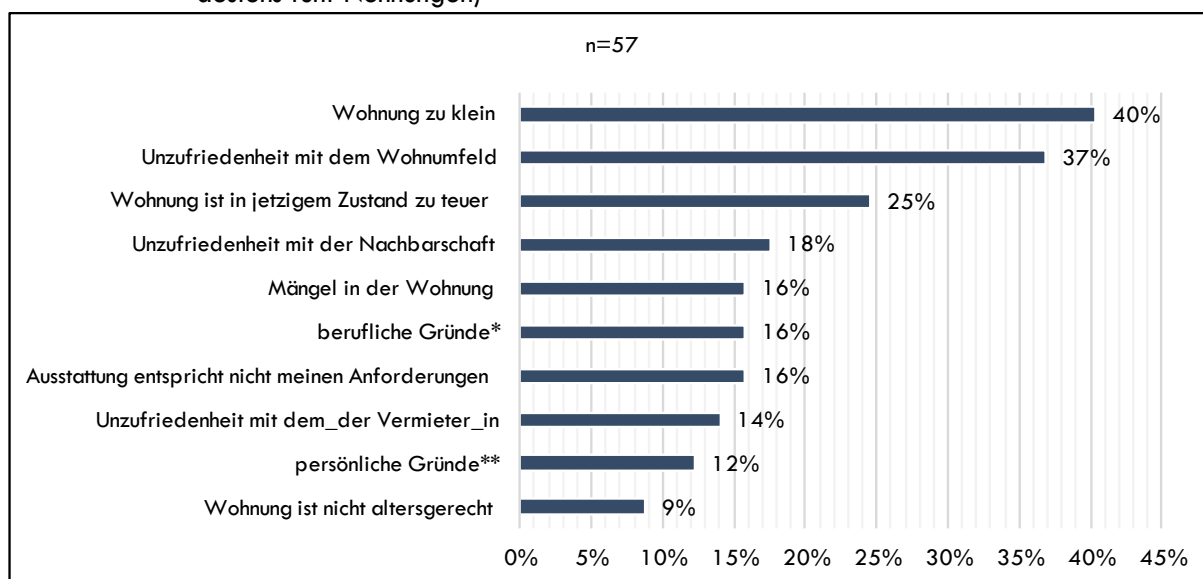
Abbildung 66: Umzugsneigung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Dies wird durch die Umzugsgründe der Haushalte, dargestellt in Abbildung 67 bestätigt. Der am häufigsten genannte Umzugsgrund ist eine zu kleine Wohnung. Da im empfohlenen Gebiet nur wenig Überbelegungen festgestellt werden konnten (vgl. Kapitel 6.2), ist anzunehmen, dass dieser Umzugsgrund in erster Linie Haushalte betrifft, die mit einer Haushaltsvergrößerung rechnen. An zweiter Stelle der Umzugsgründe steht die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Eine zu teure Wohnung ist für ein Viertel der Haushalte, die umziehen müssen, ausschlaggebend für den Umzug. Weitere Gründe umfassen die Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft, berufliche oder persönliche Gründe, Mängel in der Wohnung, eine nicht den Anforderungen entsprechende Ausstattung bzw. die mangelnde Altersgerechtigkeit der Wohnung sowie die Unzufriedenheit mit dem bzw. der Vermieter_in.

Abbildung 67: Umzugsgründe der Haushalte, die umziehen wollen oder müssen (nur Gründe mit mindestens fünf Nennungen)



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

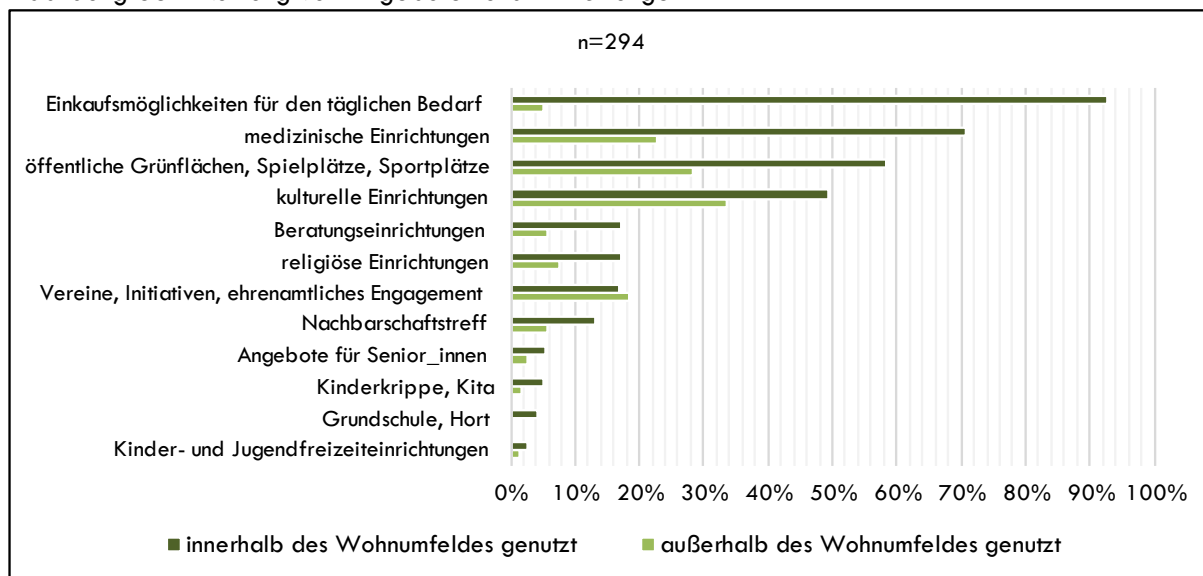
6.7 Nutzung von Angeboten und Einrichtungen

Hohe Nutzungsquoten der im Wohngebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine den Bedürfnissen der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung des Gebiets hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im Gebiet nutzt, ist nachfolgend in der Abbildung 68 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, medizinische Einrichtungen, öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze sowie kulturelle Einrichtungen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des Gebiets sichergestellt. Jeweils 17 % der Haushalte nutzen Beratungseinrichtungen und religiöse Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds bzw. sind in Vereinen, Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich engagiert. 13 % der Haushalte besuchen Nachbarschaftstreffs innerhalb des Wohnumfelds. 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 12 dargestellt. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior_innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen überdurchschnittlich hohe

Nutzungsquoten. Zudem werden insbesondere unterstützende Angebote und Einrichtungen bei Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen oder einkommensarmen Haushalten intensiver nachgefragt. Auch das ehrenamtliche Engagement nimmt eine große Bedeutung ein.

Abbildung 68: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Tabelle 12: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds*

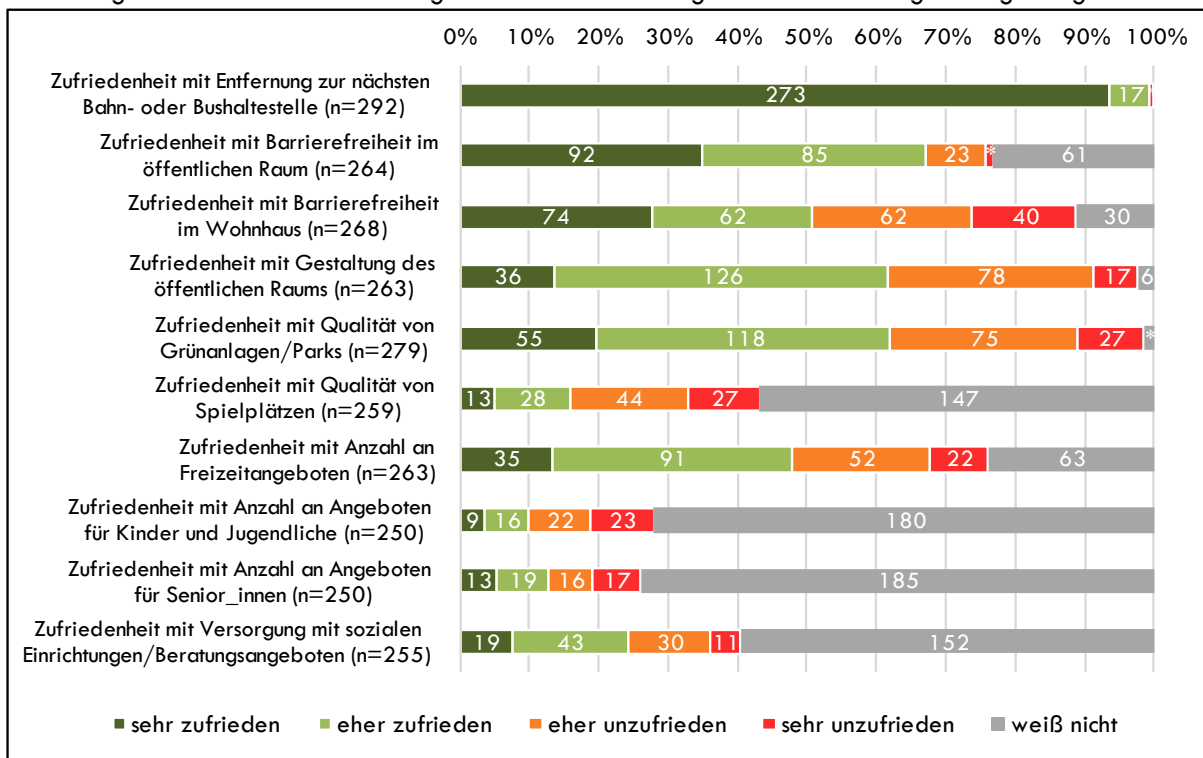
	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (n=27*)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahren (n=80*)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=75*)	Einkommensarme Haushalte (n=62*)
öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Sportplätze	71 %	62 %	68 %	64 %
Kinderkrippe, Kita	44 %			
Grundschule, Hort	39 %			
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	22 %			
Angebote für Senior_innen		12 %		
Nachbarschaftstreff	22 %	15 %	28 %	20 %
Beratungseinrichtungen	22 %	15 %	35 %	31 %
kulturelle Einrichtungen	48 %	57 %	54 %	50 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	9 %	12 %	28 %	20 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *da die Antworthäufigkeiten je nach Einrichtung/Angebot variieren, bezeichnet hier n nicht die Anzahl der Antworten, sondern die Häufigkeit der jeweiligen Zielgruppe

Die Haushalte im Gebiet sind überwiegend zufrieden bis sehr zufrieden mit den Angeboten und Einrichtungen in ihrer fußläufigen Wohnumgebung, wie aus der Abbildung 69 hervorgeht. Insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum wird sehr positiv bewertet. Die Barrierefreiheit im eigenen Wohnhaus, die Gestaltung des öffentlichen Raums, die Qualität der Grünanlagen, die Anzahl der Freizeitangebote und die Versorgung mit sozia-

len Einrichtungen und Beratungsangeboten wurden überwiegend positiv bewertet, wenngleich in diesen Kategorien auch nennenswerte Anteile der Haushalte unzufrieden sind. Die Qualität der Spielplätze, die Anzahl der Angebote für Kinder und Jugendliche sowie die Versorgung mit sozialen Einrichtungen wurden überwiegend negativ bewertet. Die Anzahl der Einrichtungen für Senior_innen wurde zu gleichen Teilen positiv und negativ bewertet.

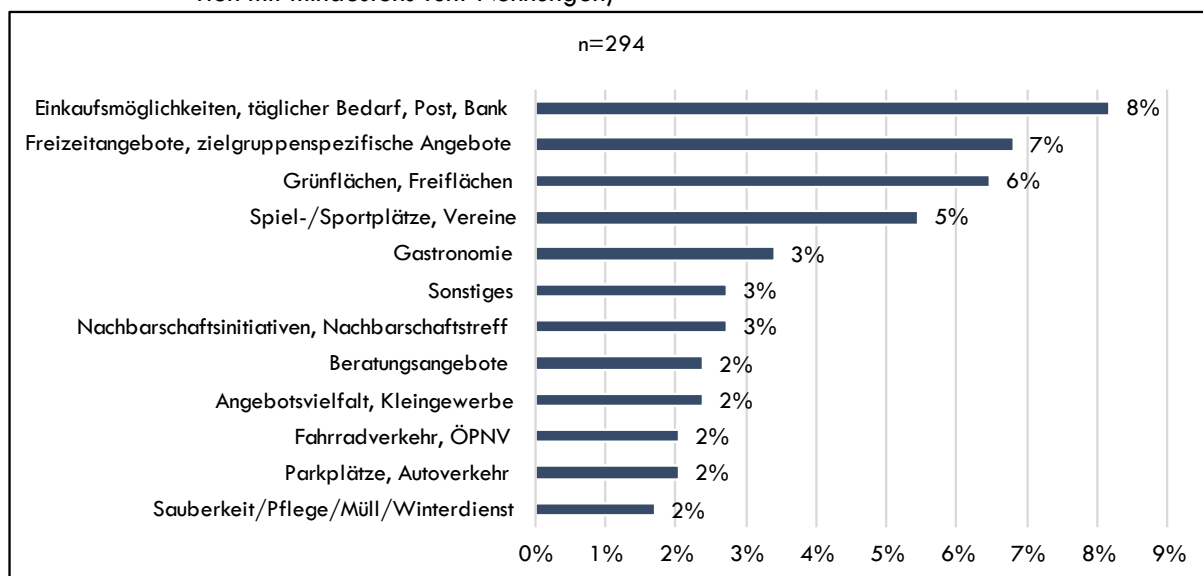
Abbildung 69: Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen in der fußläufigen Umgebung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Etwa ein Drittel der Haushalte benennt in ihrem Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. In der Abbildung 70 ist bezogen auf die Gesamtzahl aller Haushalte im empfohlenen Gebiet dargestellt, wie häufig in der jeweiligen Kategorie fehlende Einrichtungen oder Angebote benannt wurden. Den Haushalten im empfohlenen Gebiet fehlen demnach vor allem Einkaufsmöglichkeiten oder Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Freizeitangebote, Grün- und Freiflächen sowie Spiel- bzw. Sportplätze.

Abbildung 70: Fehlende Angebote und Einrichtungen im Wohngebiet (haushaltsbezogen, nur Kategorien mit mindestens fünf Nennungen)

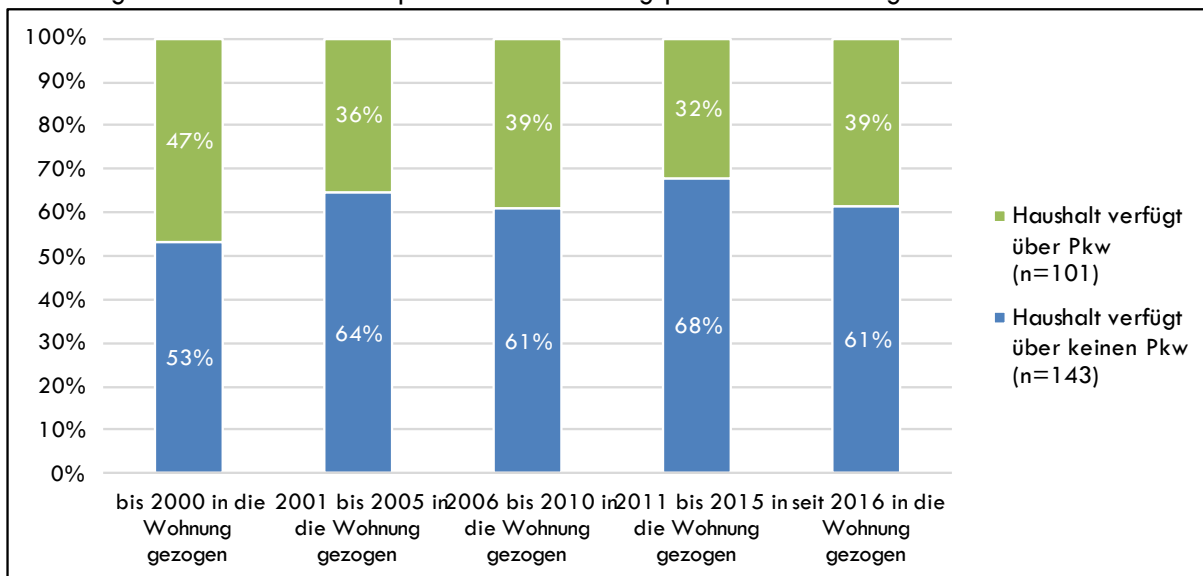


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

6.8 Pkw-Nutzung

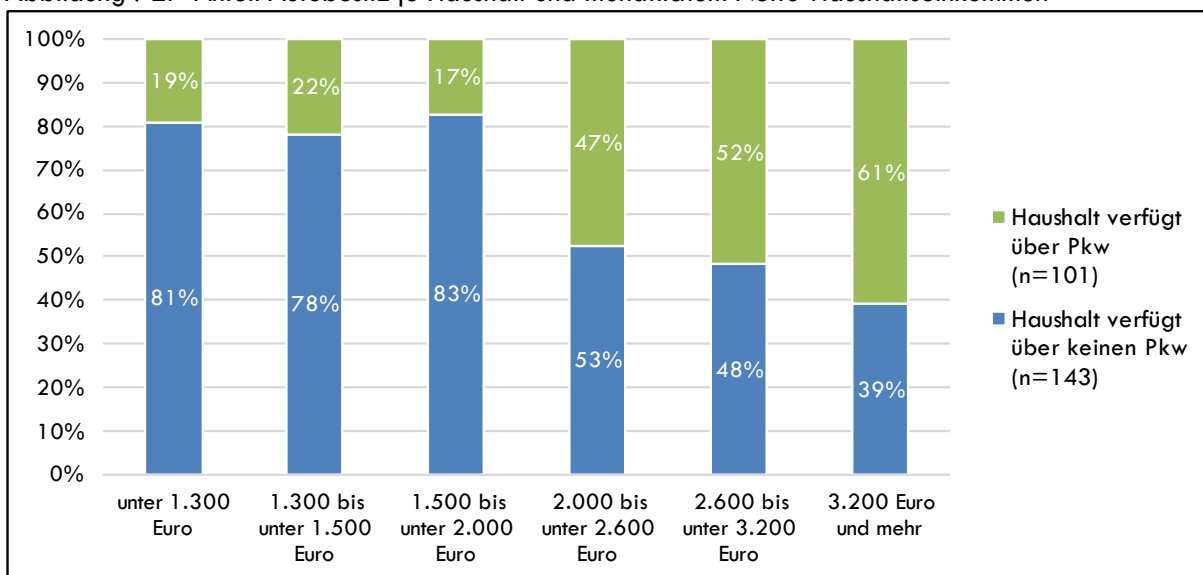
In den nachfolgenden Abbildungen sind differenzierte Ausführungen zum Thema Pkw dargestellt. Der Motorisierungsgrad der Haushalte beträgt im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz 40 %. Paare mit minderjährigen Kindern weisen mit 90 % den höchsten Motorisierungsgrad auf, gefolgt von Paaren ohne Kinder im Alter 45 bis unter 65 Jahre mit 70 % und Paaren ohne Kinder im Alter über 64 Jahre mit 58 %. In der Abbildung 71 ist der Anteil der Haushalte, die einen Pkw besitzen, in Abhängigkeit zum Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Hier ist keine eindeutige Abhängigkeit des Motorisierungsgrads vom Einzugsjahr in die Wohnung festzustellen. Ergänzend ist in der Abbildung 72 dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen verhält. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad der Haushalte mit höherem Einkommen deutlich ansteigt. In Kombination mit den festgestellten Veränderungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung leiten sich daraus bisher keine kurzfristigen negativen Folgen für die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Stellplätzen ab. Bei einem weiteren Anstieg des Mietniveaus und dem damit einhergehenden Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten in das empfohlene Gebiet würde das Pkw-Aufkommen allerdings mittelfristig steigen. Dies würde sich negativ auf die Stellplatzverfügbarkeit auswirken.

Abbildung 71: Anteil Autobesitz je Haushalt und Zuzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 72: Anteil Autobesitz je Haushalt und monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

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

Neben der Bewertung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier wahrgenommen haben. Ein Drittel der Haushalte hat keine spürbaren Veränderungen im Gebiet wahrgenommen.

Positive Veränderungen wurden von 18 % der Haushalte wahrgenommen. Dazu zählen insbesondere die Instandhaltung und Aufwertung des Gebäudebestands, die Aufwertung von Grün- und Freiflächen sowie deren Pflege, die Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen oder die Angebotsvielfalt und Gewerbestruktur im empfohlenen Gebiet.

Negative Veränderungen wurden weitaus häufiger – von 59 % der Haushalte – wahrgenommen. Besonders häufig wurden negative Entwicklungen hinsichtlich der Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums sowie der Kriminalität und des Sicherheitsgefühls benannt. Auch Baustellen und die damit verbundene Lärm- und Staubbelastung sowie Probleme im Bereich des Autoverkehrs und der Stellplatzverfügbarkeit wurden häufig als negative Entwicklung benannt. Darüber hinaus wird der zunehmende Tourismus kritisch wahrgenommen, dazu gehört auch die Zunahme an Hotels im empfohlenen Gebiet. In diesem Bereich kann das soziale Erhaltungsrecht Wirkung entfalten, indem die Nutzungsänderung von Wohnraum in Beherbergungsgewerbe unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt wird. Weiterhin wurden Zuzug und eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung, Obdachlosigkeit und sichtbare Armut im öffentlichen Raum, Neubau und Verdichtung sowie steigende Mieten und Immobilienpreise als negative Entwicklungen benannt.

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 empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich anhand der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten.

Das empfohlene Gebiet weist einen im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt deutlich überdurchschnittlichen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund bzw. ausländischer Staatsangehörigkeit auf. Hinsichtlich der Alterszusammensetzung ähnelt das empfohlene Gebiet dem Bezirk und der Gesamtstadt. Etwa zwei Drittel der Bewohner_innen gehören den Altersklassen im Erwerbsalter zwischen 18 und 64 Jahren an. Ein Fünftel ist 65 Jahre und älter. Kinder und Jugendliche bilden 14 % der Bevölkerung. Zwischen 2016 und 2020 hat das empfohlene Gebiet einen leichten Bevölkerungsrückgang erfahren, der sich insbesondere in einer sinkenden Anzahl von Kindern und Jugendlichen sowie Personen zwischen 27 und 44 Jahren ausdrückt. Demnach haben in den vergangenen Jahren v. a. Familien mit minderjährigen Kindern das empfohlene Gebiet verlassen. Die Anzahl älterer Personen ab 65 Jahre hat sich dagegen geringfügig erhöht. Analog hat sich der Anteil der Kinder und Jugendlichen im empfohlenen Gebiet leicht verringert, während deren Anteil im Bezirk Tempelhof-Schöneberg leicht gestiegen ist.

Noch stärker als der Bezirk und die Gesamtstadt ist das empfohlene Gebiet Wittenbergplatz durch 1- und 2-Personen-Haushalte geprägt, die insgesamt 87 % der Haushalte bilden. Die Alleinstehenden sind überwiegend 45 Jahre und älter; bei den Zwei-Personen-Haushalten handelt es sich überwiegend um Paare ab 45 Jahre ohne Kinder.

Das **monatliche Netto-Haushaltseinkommen** beträgt im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz 2.500 Euro im Median und ist somit höher als im Bezirk mit 2.200 Euro und der Gesamtstadt mit 2.175 Euro – jeweils im Jahr 2019. Das Netto-Einkommen der Mieter_innenhaushalte ist mit 2.400 Euro im Monat etwas geringer; Eigentümer_innenhaushalte haben im Median 4.000 Euro monatlich zur Verfügung. Haushalte, die seit dem Jahr 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, haben ein Einkommen von rund 2.700 Euro im Median, wohingegen das Einkommensniveau von Haushalten, die bereits seit über zehn Jahren in ihrer Wohnung leben, im Vergleich geringer ist. Dennoch hat ein Drittel der seit 2016 zugezogenen Haushalte ein Einkommen von nicht mehr als 2.000 Euro. 26 % der Haushalte erhalten

einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, insbesondere sind die Haushalte auf Arbeitslosengeld II/Hartz IV sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung angewiesen. Dies verdeutlicht die Versorgungsfunktion des empfohlenen Gebiets mit günstigem Wohnraum in zentraler Lage.

Das nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder gewichtete **Äquivalenzeinkommen** im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz beträgt 1.972 Euro. Insbesondere Alleinstehende ab 45 Jahre, Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte verfügen über ein geringes Äquivalenzeinkommen. Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt 18 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert von 16,5 % bzw. 15,6 % übertroffen. Besonders Haushalte mit minderjährigen Kindern – Alleinerziehende zu 80 % und Paare mit Kindern zu 47 % – sind durch einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte gekennzeichnet. Auch Mehr-Erwachsenen-Haushalte, d. h. Alleinerziehende und Paare mit volljährigen Kindern sowie Wohngemeinschaften, sind zu 37 % einkommensarm.

61 % der Haushalte im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz haben eine **Warmmietbelastung** von 30 % oder mehr; bei 27 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.600 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median über der 30%-Schwelle. 87 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Neben der zentralen Lage des Gebiets ist das günstige Mietniveau einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des preisgünstigen Mietwohnraums daher für die Haushalte im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz von großer Bedeutung.

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

- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (83 %)
- Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahren (80 %)
- Alleinstehend 45 bis unter 65 Jahre (67 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalt (65 %)
- Paar 45 bis unter 65 Jahre (60 %)
- Alleinstehend 18 bis unter 45 Jahre (54 %)

Die Wohnbevölkerung ist durch gewachsene **nachbarschaftliche Strukturen** geprägt. Dazu trägt zum einen der Anteil an Haushalten bei, die bereits seit vielen Jahren im Gebiet wohnen, aber auch die intensiven nachbarschaftlichen Kontakte, die gegenseitige Unterstützung ermöglichen, deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin. 80 % der Haushalte planen in den nächsten zwei Jahren keinen Umzug, 4 % geben an, umziehen zu müssen und begründen dies zu einem Viertel mit einer zu hohen Miete. Die Wohnungen im empfohlenen Gebiet sind zu großen Teilen bedarfsgerecht belegt und stellen eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Dies verdeutlicht, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich Art, Größe und Miete mit der Nachfrage durch die gegenwärtige Wohnbevölkerung übereinstimmt.

Die Bedeutung und der **Bedarf zielgruppenspezifischer Angebote** wurden durch die Haushaltsbefragung und die Infrastrukturanalyse belegt. Die Versorgungssituation ist jedoch defizitär, sodass zielgruppenspezifische Einrichtungen in der Regel außerhalb des Wohnumfeldes genutzt werden.

Einige Haushalte im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz 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 bestehenden Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenzielle Mieterhöhungen sowie kontinuierlich steigende Angebots- und Bestandsmieten. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz insbesondere die folgenden Haushalte:

Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung. 61 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von über 30 %. Davon betroffen sind vor allem Alleinlebende verschiedener Altersklassen, insbesondere ältere Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und älter, sowie Alleinerziehende, Mehr-Erwachsenen-Haushalte sowie Paare ohne Kinder im mittleren Alter. Von einer hohen Warmmietbelastung sind sowohl einkommensarme Haushalte, aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen, die eine unterschiedlich lange Wohndauer im Wohngebiet aufweisen.

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte. 18 % der Haushalte im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte leicht. Dies betrifft verschiedene Haushaltstypen wie Alleinerziehende und Paare mit Kind/ern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Haushalte, die auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen sind, sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort wie Beratungseinrichtungen, ehrenamtliches Engagement und Nachbarschaftstreffs angewiesen.

Haushalte mit Kindern. Die im Gebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt, das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser Haushaltstypen. Insgesamt 55 % der Haushalte mit minderjährigen Kindern sind von Einkommensarmut betroffen.

Haushalte mit langer Wohndauer. Das Einkommensniveau der Haushalte, die seit mindestens zehn Jahren im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz wohnen, ist unterdurchschnittlich. 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 oder ähnlichen 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.

Haushalte mit Personen mit Migrationshintergrund. Der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im empfohlenen Gebiet Wittenbergplatz ist teilweise durch die Unterbringung Geflüchteter im Gebiet zurückzuführen. Dennoch sind Haushalte von Personen mit Migrationshintergrund unterrepräsentiert (vgl. Kapitel 1.3.3). Haushalte mit Migrationshintergrund sind in der Tendenz durch ein geringeres Äquivalenzeinkommen, einen deutlich höheren Anteil einkommensarmer Haushalte sowie einen höheren Anteil an Haushalten mit einer hohen Warmmietbelastung geprägt. Da diese Gruppe in der Stichprobe der Haushaltsbefragung unterrepräsentiert ist, ist davon auszugehen, dass die Kennwerte zur Einkommensarmut und Warmmietbelastung und damit die Verdrängungsgefahr insgesamt im empfohlenen Gebiet ungünstiger ausgeprägt sind als durch die Haushaltsbefragung ermittelt.

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass für das empfohlene Gebiet Wittenbergplatz die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet bestehen bauliche **Aufwertungspotenziale**, die die Sanierung von Fassaden, die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands und den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen umfassen. Je nach Gebäudealter bestehen unterschiedliche Aufwertungsmöglichkeiten, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum.

Die bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale wurden im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und der Umgebung in den vergangenen Jahren bereits genutzt, dies belegen die durchgeführten Modernisierungen und Bauanträge. Das Angebots- und Bestandsmietniveau übersteigt bereits die bezirklichen bzw. gesamtstädtischen Vergleichswerte. Insbesondere im Gebäudebestand, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, liegt die Bestandsmiete noch unter dem Gebietsmittel. In Kombination mit den baulichen Aufwertungspotenzialen und der soziodemographischen Zusammensetzung leitet sich daraus eine besondere Schutzwürdigkeit zum Erhalt dieses noch günstigen Mietwohnraums ab. Der hohe **Aufwertungsdruck** wird neben der Entwicklung der Mieten und der Bautätigkeit durch einen Anstieg der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen belegt.

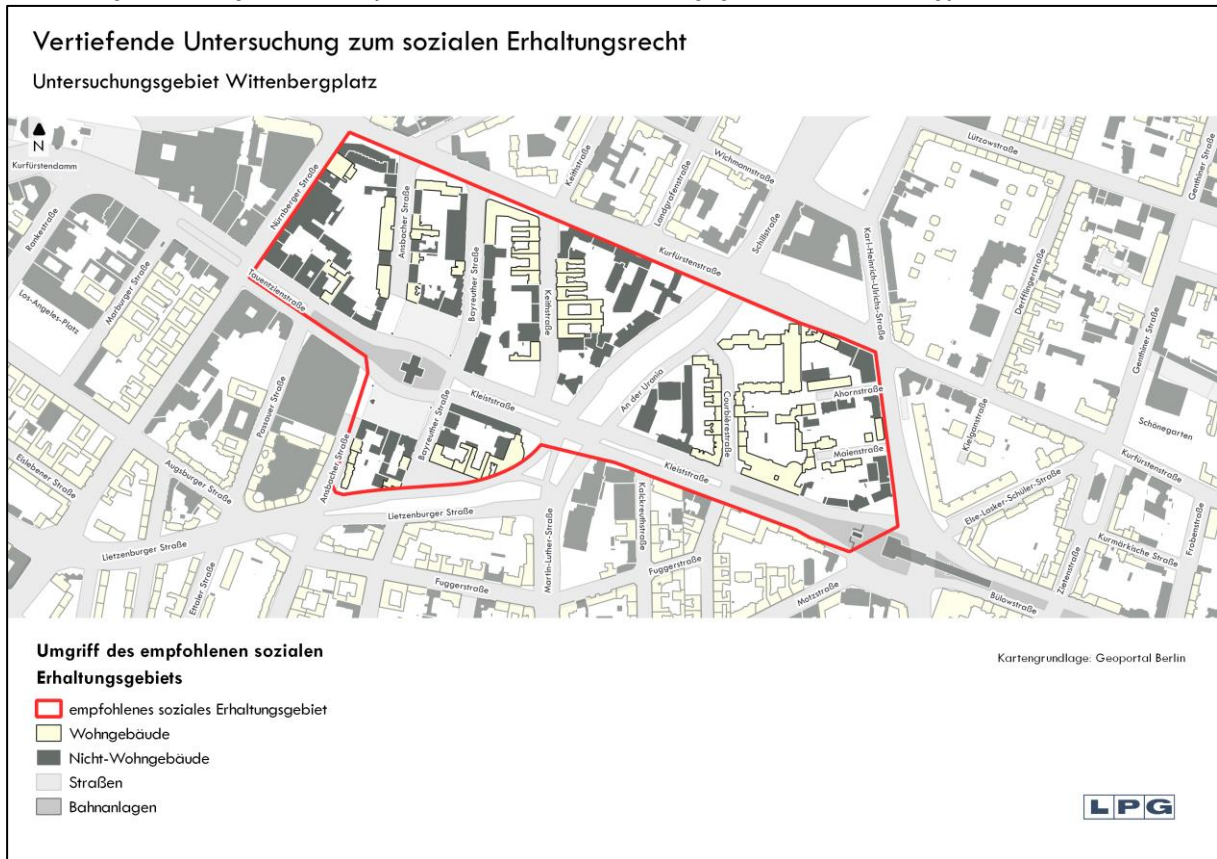
Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein hohes **Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dieses begründet sich durch einen hohen Anteil an Haushalten, die bereits eine hohe Warmmietbelastung aufweisen. Im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz leitet sich eine hohe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung ab, die zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einer zentralen städtischen Lage führen wird. Davon sind bestimmte Haushalte besonders betroffen wie einkommensarme Haushalte, Haushalte mit Kindern und Haushalte mit Personen mit Migrationshintergrund. Die Wohnungen im empfohlenen Gebiet sind gegenwärtig weitgehend bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt.

In Kombination der drei Analyseebenen können aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen den Haushalten und dem Wohnungsangebot, der Verlust von günstigem Mietwohnraum oder der Verlust einer sozialen Mischung resultieren (vgl. Kapitel 7.2).

7.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird für das Gebiet Wittenbergplatz das in der Abbildung 73 dargestellte Gebiet für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB empfohlen.

Abbildung 73: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Wittenbergplatz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebietes erreicht werden kann.⁴⁶ Dabei ist im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.⁴⁷ Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁴⁸ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁴⁹, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb der empfohlenen Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Wittenbergplatz im Bezirk Tempelhof-Schöneberg 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 Be-

⁴⁶ Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

⁴⁷ OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

⁴⁸ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁴⁹ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

zahlbarkeit 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.⁵⁰ 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 Nichterlass 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 empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Wittenbergplatz zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemografischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

Verlust von preisgünstigem Mietwohnraum: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen Bevölkerungsstruktur und Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Vor dem Hintergrund bestehender Aufwertungspotenziale, deren Nutzung modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach sich ziehen können, steht demnach ein großer Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt dazu bei, günstigen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

→ **Erhaltungsziel:** Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Information und Beratung der Bewohner_innen sowie der Eigentümer_innen sind dafür sinnvoll.

Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung: Der Wohnungsschlüssel ist durch einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 60 qm bzw. mit 1- bis 2-Zimmern gekennzeichnet. 1- und 2-Personen-Haushalte stellen den größten Anteil an Haushalten gemäß der Haushaltsgröße und sind im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt stärker vertreten. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung belegt eine sehr hohe Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht stören.

⁵⁰ SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

- **Erhaltungsziel:** Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im Gebiet 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 der sozialen Mischung im Gebiet. Das Gebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Auch der Hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund ist hervorzuheben. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung in einer zentralen städtischen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen nach sich ziehen wie des Neubaus adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten.

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 als erheblich eingeschätzt. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Wittenbergplatz werden daher Maßnahmen vorgeschlagen, um Veränderungsprozesse so weit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen gesteuert werden können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument für die Dämpfung der Dynamik und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.⁵¹

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 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 Zweckentfremdung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum. Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts im

⁵¹ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen über die bezirklichen Genehmigungskriterien bzw. ergänzende Regelungsbereiche gesteuert.

7.4 Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung

Eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 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.“⁵² 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.⁵³ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete ca. alle fünf Jahre überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung in ca. fünf Jahren in geeigneter Form erneut zu überprüfen.

⁵² Tietzsch, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁵³ 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 Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz befindet	9
Abbildung 3:	Blockkarte des Untersuchungsgebiets	11
Abbildung 4:	Verteilung der Einwohner_innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik.....	12
Abbildung 5:	Alterszusammensetzung der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	12
Abbildung 6:	Alterszusammensetzung differenziert nach Migrationshintergrund	13
Abbildung 7:	Herkunft der Einwohner_innen gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)	14
Abbildung 8:	Überblick über das Untersuchungsgebiet	15
Abbildung 9:	An das Untersuchungsgebiet angrenzende soziale Erhaltungsgebiete	16
Abbildung 10:	Programmkulisse des Aktiven Zentrums City West	17
Abbildung 11:	Kindertagesbetreuung, Schulen und Jugendfreizeitstätten in der Bezirksregion Schöneberg Nord	18
Abbildung 12:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, des empfohlenen Gebiets und des Ausschlussgebiets	20
Abbildung 13:	Sanierter Gebäudekomplex an der Else-Lasker-Schüler-Str. Ecke Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. (straßenseitig)	21
Abbildung 14:	Sanierter Gebäudekomplex an der Else-Lasker-Schüler-Str. Ecke Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. (hofseitig)	21
Abbildung 15:	Neubau an der Else-Lasker-Schüler-Str. Ecke Kurfürstenstr.	21
Abbildung 16:	Sanierter Gebäudekomplex südlich des KaDeWe	21
Abbildung 17:	Gebäudealter	23
Abbildung 18:	Baualter der Wohnbebauung	24
Abbildung 19:	Wohnungsgröße	25
Abbildung 20:	Zimmeranzahl	25
Abbildung 21:	Eigentumsverhältnisse / Vermieter_in der Wohnung	26
Abbildung 22:	Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet Wittenbergplatz	26
Abbildung 23:	Fassadenzustand.....	28
Abbildung 24:	Fassadendämmung.....	29
Abbildung 25:	Gebäude ohne Fassadendämmung	29
Abbildung 26:	Gebäude mit nicht zeitgemäßer Fassadendämmung	29
Abbildung 27:	Ausbaustand Dachgeschoss	30
Abbildung 28:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	35
Abbildung 29:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	36
Abbildung 30:	Netto-Kaltmiete gruppiert in Euro je Quadratmeter.....	40

Abbildung 31:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung	40
Abbildung 32:	Klassierte Nettokaltmiete nach Einzugsjahr in die Wohnung	41
Abbildung 33:	Entwicklung der Angebotsmieten in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt	42
Abbildung 34:	Jahr der Modernisierung	43
Abbildung 35:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen im jeweiligen Gebiet)	43
Abbildung 36:	Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstausstellung und Ergänzung) im zeitlichen Verlauf	45
Abbildung 37:	Grundbuchumschreibungen in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt...	46
Abbildung 38:	Jahr des Eigentümer_innenwechsels	46
Abbildung 39:	Verkäufe von Eigentumswohnungen in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt	47
Abbildung 40:	Sozialmietwohnungsbestand in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt	48
Abbildung 41:	Alterszusammensetzung im empfohlenen Gebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik	52
Abbildung 42:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2020 für das empfohlene Gebiet Wittenbergplatz, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin	52
Abbildung 43:	Herkunft im empfohlenen Gebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik	54
Abbildung 44:	Haushaltsgröße	55
Abbildung 45:	Wohnungsbelegung	56
Abbildung 46:	Haushaltsgröße nach Zimmeranzahl	56
Abbildung 47:	Wohnungsbelegung nach Haushaltsform	57
Abbildung 48:	Haushaltsform	57
Abbildung 49:	Haushaltstyp	58
Abbildung 50:	Höchster Bildungsabschluss der im empfohlenen Gebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre	59
Abbildung 51:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im empfohlenen Gebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre	59
Abbildung 52:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennung möglich)	61
Abbildung 53:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	62
Abbildung 54:	Klassiertes monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Einzugsjahr in die Wohnung	62
Abbildung 55:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	63
Abbildung 56:	Warmmietbelastung nach Haushaltstyp	64
Abbildung 57:	Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung	65
Abbildung 58:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	65
Abbildung 59:	Wohndauer Wohngebiet	67
Abbildung 60:	Wohndauer Wohnung	67
Abbildung 61:	Warum wohnen Sie in dieser Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)	68

Abbildung 62:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	69
Abbildung 63:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	69
Abbildung 64:	Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren umziehen?	70
Abbildung 65:	Voraussichtlicher Zielort bei einem Umzug	70
Abbildung 66:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp	70
Abbildung 67:	Umzugsgründe der Haushalte, die umziehen wollen oder müssen (nur Gründe mit mindestens fünf Nennungen)	71
Abbildung 68:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen	72
Abbildung 69:	Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen in der fußläufigen Umgebung	73
Abbildung 70:	Fehlende Angebote und Einrichtungen im Wohngebiet (haushaltsbezogen, nur Kategorien mit mindestens fünf Nennungen).....	74
Abbildung 71:	Anteil Autobesitz je Haushalt und Zuzugsjahr in die Wohnung	75
Abbildung 72:	Anteil Autobesitz je Haushalt und monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	75
Abbildung 73:	Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Wittenbergplatz.....	80

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung in den drei Untersuchungsgebieten	11
Tabelle 2:	Gegenüberstellung des empfohlenen Gebiets und des Ausschlussgebiets	21
Tabelle 3:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	27
Tabelle 4:	Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet und den Teilgebieten	34
Tabelle 5:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	37
Tabelle 6:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt).....	39
Tabelle 7:	Begründung der Erhöhung der Nettokaltmiete.....	41
Tabelle 8:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2020 für das empfohlene Gebiet Wittenbergplatz, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin.....	53
Tabelle 9:	Indikatoren zum Erwerbsleben (Stand: 31.12.2018).....	60
Tabelle 10:	Einkommensniveau im empfohlenen Gebiet, im Bezirk und in der Gesamtstadt	61
Tabelle 11:	Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp	66
Tabelle 12:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds*	72

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 Literatur und Statistik

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011, Potsdam, 2020

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 30.12.2020

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Mikrozensus - Haushalte, Familien und Lebensformen, 2019

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018

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

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse Haushaltsgenerierungsverfahren, Anzahl der Privathaushalte in den Planungsräumen, 31.12.2017

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus den elektronischen Bauakten

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Vermessung und Geoinformation, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 2021

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Bezirksregionenprofil Schöneberg-Nord 2017, Teil 1

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, Soziale Infrastruktur Konzept Tempelhof-Schöneberg, 2018

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2017): Berliner Mietspiegel 2017. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017. Methodenbericht

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2020): Berliner Mietspiegel 2019. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019. Methodenbericht

Fellbach, Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zur Wohnsituation, Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 4/2019

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

Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026

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

LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015

LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015

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

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2019

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Referat I A; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Referat 41B – Kommunalstatistik; RegioKontext GmbH; Dr. Paul Hebes – Wissensbasierte Planung: Dokumentation zur Modifikation der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR), 2020

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Berliner Mietspiegel 2019

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

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, Sozialwohnungen 2008 bis 2020 auf Ebene der Planungsräume

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 Immobilien-Scout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext, VALUE Marktdatenbank (2020), eigene Berechnungen RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2008 bis 2020 auf Ebene der Planungsräume

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2008 bis 2020 auf Ebene der Planungsräume

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

Tietzsch, 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

Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, IBRRS 2004

OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris

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

Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993

8.3.3 Internet

Koordination Aktives Zentrum City West,
<http://www.berlin-city-west.de/projekte-aktives-zentrum>
Zugriff am 07.12.2021

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Amtliche Sozialberichtserstattung, Mediane und Armutsgefährdungsschwellen,
<https://www.statistikportal.de/de/sbe>
Zugriff am 29.06.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/
Zugriff am 28.06.2021

Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im Gebiet Wittenbergplatz



Bezirksamt
Tempelhof-Schöneberg

BERLIN



Landesweite Planungsgesellschaft mbH

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 und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss der Untersuchung (im Sommer 2021) sachgerecht vernichtet.

Zugangscode für die Online-Befragung

Webseite: www.lpgmbh.de/wittenbergplatz

Zugangscode:

Allgemein

1. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.

- a. Straße _____
- b. Blocknummer (1-12) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Karte auf der Rückseite des Anschreibens.*

2. In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? _____

3. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____

4. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?

- nein
- ja → Anzahl: _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

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

- Die Miete ist günstig.
- Die Miete war beim Einzug günstig.
- Ich habe keine andere Wohnung gefunden.
- Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen.
- Ich wohne schon immer in diesem Kiez.
- Ich schätze die Lage in der Stadt.
- Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten
- Nähe zum Arbeitsplatz
- Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
- Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).

6. 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.

	wird von mir bzw. meinem Haushalt <u>innerhalb</u> des Wohnumfeldes genutzt	wird von mir bzw. meinem Haushalt <u>außerhalb</u> des Wohnumfeldes genutzt	wird von mir bzw. meinem Haushalt <u>nicht</u> genutzt
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"/>

7. 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"/>

8. Welche Angebote und Einrichtungen fehlen Ihrem Haushalt im **Wohngebiet Wittenbergplatz**?

9. 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.

10. 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?

11. 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

12. 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



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

Ich bin Mieter/in

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. degewo, GEWOBAG) private/r Hauseigentümer/in
 Genossenschaft vermietete Eigentumswohnung
 privates Wohnungsunternehmen (z. B. Covivio, Deutsche Wohnen) anderer Vermieter: _____

Ich bin Eigentümer/in

↳ Haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt? ja nein
Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 21.

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

ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

15. 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..... €

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

nein ja, und zwar monatlich _____ €

17. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude während Ihres Mietverhältnisses modernisiert?

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt

ja, und zwar im Jahr _____

↳ Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? _____

18. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete während Ihres Mietverhältnisses innerhalb der letzten 5 Jahre erhöht?

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

nein *Weiter mit Frage 19.*

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

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

- Berliner Mietspiegel Modernisierungsmaßnahmen
 Staffel-/Indexmietvertrag anderer Grund, und zwar (bitte nennen): _____
 Drei Vergleichsmieten _____

19. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete aktuell durch den Mietendeckel gesenkt?

nein *Weiter mit Frage 20.*

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

20. Gab es während Ihres Mietverhältnisses 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"/>
b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

21. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeit? 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"/> |
| 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. Beheizung der Wohnung über

- | | | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Heizkörper..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elektrospeicheröfen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fußbodenheizung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| andere Einzelöfen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

d. Erzeugung der Wärme für die 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"/> |

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 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Isolier-/Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

g. Zusätzliche Ausstattung

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit bis zu</u> 4 m ² Grundfläche | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit 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"/> |
| Aufzug | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 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/Gebäudehülle | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

**22. 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 | |

23. 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"/> energetische Gebäudesanierung
z. B. Fassadendämmung oder
Austausch der Heizungsanlage | <input type="checkbox"/> Anbau eines Balkons |
| | <input type="checkbox"/> barrierefreier Umbau |
| | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |

24. 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 |

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

- nein *Weiter mit Frage 26.*
 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 dem/der Vermieter/in |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu klein | <input type="checkbox"/> Kündigung des Vermieters/der Vermieterin |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu groß | <input type="checkbox"/> Ankündigung von Eigenbedarf |
| <input type="checkbox"/> Erwerb eines Eigenheims/einer
Eigentumswohnung | <input type="checkbox"/> Wohnung ist 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 voraussichtlich 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 |



Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

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

27. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> allein lebend | <input type="checkbox"/> Paar mit minderjährigem/n Kind/ern |
| <input type="checkbox"/> alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern | <input type="checkbox"/> Paar mit volljährigem/n Kind/ern (im Haushalt) |
| <input type="checkbox"/> alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern | <input type="checkbox"/> Wohngemeinschaft |
| <input type="checkbox"/> Paar ohne Kind/er | |

28. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

Bitte füllen Sie für **jede Person** in Ihrem Haushalt folgenden 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	_____	_____	_____	_____	_____	_____
b. Geschlecht	_____	_____	_____	_____	_____	_____
c. 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"/>
d. vorrangige Tätigkeit/ in (Schul-)Ausbildung/Studium	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
derzeitiger Beruf						
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						
arbeitssuchend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausmann/-frau.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentner/in, Pensionär/in.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. höchster Bildungs-						
abschluss						
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"/>

29. 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 tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei? _____

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

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens **31.03.2021** mit dem beigefügten Rückumschlag **kostenfrei und anonym** an die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin zurück.