



VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DER ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS EINER VERORDNUNG ZUM ERHALT DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB FÜR DAS GEBIET KLAUSENERPLATZ/SOPHIE-CHARLOTTE-PLATZ





Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf-
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
Fachbereich Stadtplanung

Hohenzollerndamm 174-177
10713 Berlin

Auftragnehmer



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder
Gaudystraße 12

10437 Berlin

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

Bearbeitung:

M. Sc. Wiebke Köker
Dipl.-Ing. Sören Drescher
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Oliver Frühauf
B. Sc. Elisabeth Brandmeyer

Abbildungen Deckblatt:

Eigene Aufnahmen LPG mbH, September 2019

Stand:

März 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	5
1.1 Anlass für die vertiefende Untersuchung im Gebiet Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz....	5
1.2 Methodisches Vorgehen	6
2. Das soziale Erhaltungsrecht	12
3. Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets	17
3.1 Bevölkerungszahl und Altersstruktur	17
3.2 Soziale und grüne Infrastruktur	18
4. Analyseebene Aufwertungspotenzial	20
4.1 Gebäudealter und Baustruktur	20
4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche.....	21
4.3 Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen	24
4.4 Sozialwohnungen.....	26
4.5 Ausstattungszustand und Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	27
4.6 Instandhaltungszustand der Fassaden und Dachgeschossausbau	30
4.7 Zusammenführung Aufwertungspotenzial	31
5. Analyseebene Aufwertungsdruck	33
5.1 Bestandsmietpreise.....	33
5.2 Mietpreisentwicklung	35
5.3 Modernisierungen.....	39
5.4 Wohnungsumwandlungen, Eigentumswechsel und Wohnungsverkäufe	41
5.5 Bauanträge und Grundbuchumschreibungen	43
5.6 Entwicklung der Sozialwohnungen	45
5.7 Zusammenführung Aufwertungsdruck	46
6. Analyseebene Verdrängungspotenzial	48
6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alter und Herkunft.....	49
6.2 Haushaltsgröße und Haushaltsform	51
6.3 Ausbildung und (Berufs-)Tätigkeit	53
6.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung	54
6.5 Bewertung der Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft	59
6.6 Umzugsabsichten	60
6.7 Nutzung und Bewertung von Infrastruktureinrichtungen.....	61
6.8 Zusammenführung Verdrängungspotenzial.....	62
7. Analyseebene Veränderungsbewegungen	65
7.1 Bevölkerungszusammensetzung und Haushaltsstruktur	65
7.2 Bildungsabschluss und (Berufs-)Tätigkeit.....	68

7.3	Entwicklung der Haushaltseinkommen.....	72
7.4	Zusammenfassung Veränderungsbewegung.....	74
8.	Zusammenfassende Bewertung	76
8.1	Empfehlung: soziales Erhaltungsgebiet Klausenerplatz	78
8.1.1	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen	79
8.1.2	Handlungserfordernis/Erhaltungsziele	81
8.1.3	Abgrenzung des Geltungsbereichs	82
9.	Verzeichnisse und Quellen	83
9.1	Abbildungsverzeichnis	83
9.2	Tabellenverzeichnis	84
9.3	Literatur und Statistik	85
9.4	Drucksachen, Gesetze, Rechtsquellen, Verordnungen.....	86

1. Einleitung

1.1 Anlass für die vertiefende Untersuchung im Gebiet Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz

Mit dem Instrument des sozialen Erhaltungsrechtes soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden, um negative städtebauliche Folgen zu verhindern.

Für das Gebiet Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin wurde im Jahr 2019 ein Aufstellungsbeschluss für eine Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB erlassen. In dem 2019 durchgeführten Grobscreening zur Ermittlung von möglichen Verdachtsgebieten, die die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf aufweisen, hat sich der durch Wohnnutzung geprägte Bereich des Aufstellungsbeschlusses als Verdachtsgebiet grundsätzlich bestätigt.

Ob die Verdachtsmomente aus dem Grobscreening für den gesamten Bereich des Aufstellungsbeschlusses oder nur für einzelne Teilgebiete vorliegen, soll mit der vertiefenden Untersuchung ermittelt werden. Folgende Fragen sollen mit der vertiefenden Untersuchung beantwortet werden:

- Inwiefern liegen im Gebiet ein bauliches Aufwertungspotenzial, ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck und ein soziales Verdrängungspotenzial vor, die eine Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet begründen?
- Lassen sich konkrete negative städtebauliche Folgen ableiten, die bei einer Nichtfestsetzung der Gebietskulisse zu befürchten sind?
- Wie ist das soziale Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um die Erhaltungsziele erreichen zu können? Liegen die Anwendungsvoraussetzungen in allen Teilgebieten vor? Ist ggfs. die Teilung in mehrere soziale Erhaltungsgebiete sinnvoll?

Um diese Fragestellungen zu beantworten, wurden im Zuge der vertiefenden Untersuchung eine repräsentative Haushaltsbefragung, eine vertiefte Sekundärdaten- und Infrastrukturanalyse sowie eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durchgeführt.

Abbildung 1: Aufstellungsbeschluss für das Gebiet Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.2 Methodisches Vorgehen

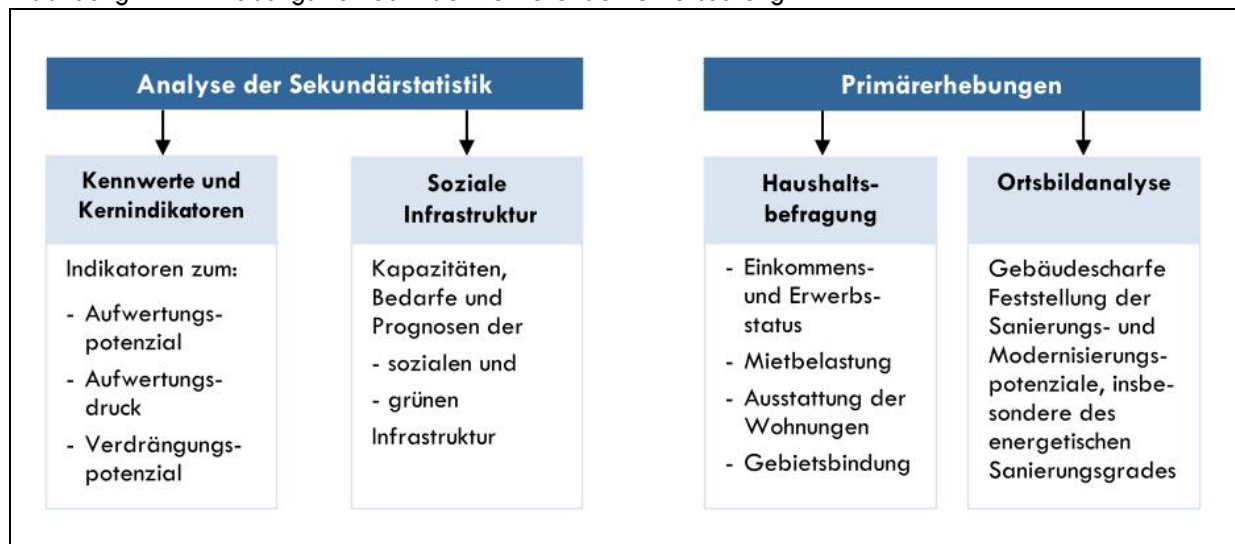
In kleinräumiger Vertiefung des bezirklichen Grobscreenings zur Identifizierung von Verdachtsgebieten, werden auch in der vertiefenden Untersuchung die folgenden vier Analyseebenen verwendet:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt die im Gebiet vorhandenen Möglichkeiten, den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestandes über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinweg, wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.
- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck**, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen Anlass dazu geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarktes und die Attraktivität des Wohnstandortes anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulicher Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** der Wohnbevölkerung 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?

- Die **Veränderungsbewegungen** der Wohnbevölkerung sind indirekt an die Analyseebene Verdrängungspotenzial geknüpft. Während die Ebene Veränderungspotenzial den Ist-Zustand in den jeweiligen Teilbereichen betrachtet, untersucht und bewertet die Analyseebene Verdrängungsbewegung bereits nachweisbare Änderungen innerhalb der Bevölkerungsstruktur der Teilgebiete innerhalb der letzten 5 Jahre. Es geht dabei insbesondere um die Frage: Zeichnet sich eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur bereits ab?

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der Untersuchung im Gebiet Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz basiert auf einer Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials und Primärerhebungen wie Abbildung 2 verdeutlicht. Die vier Bausteine stehen dabei gleichrangig nebeneinander und haben eine eigene Wertigkeit für die Untersuchung. Das Ergebnis der Untersuchung ist demnach nicht einseitig von der durchzuführenden Haushaltsbefragung abhängig, da diese nur einen Teil des Analyseaufbaus umfasst. Nachfolgend werden die Bausteine Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik, Haushaltsbefragung, Infrastrukturanalyse und Ortsbildanalyse kurz erläutert und insbesondere die methodische und organisatorische Durchführung der Haushaltsbefragung dargestellt. Im Anschluss folgt eine kurze Übersicht zu jeweils verwendeten Untersuchungsebenen der Daten.

Abbildung 2: Erhebungsmethodik der vertiefenden Untersuchung



Quelle: LPG mbH

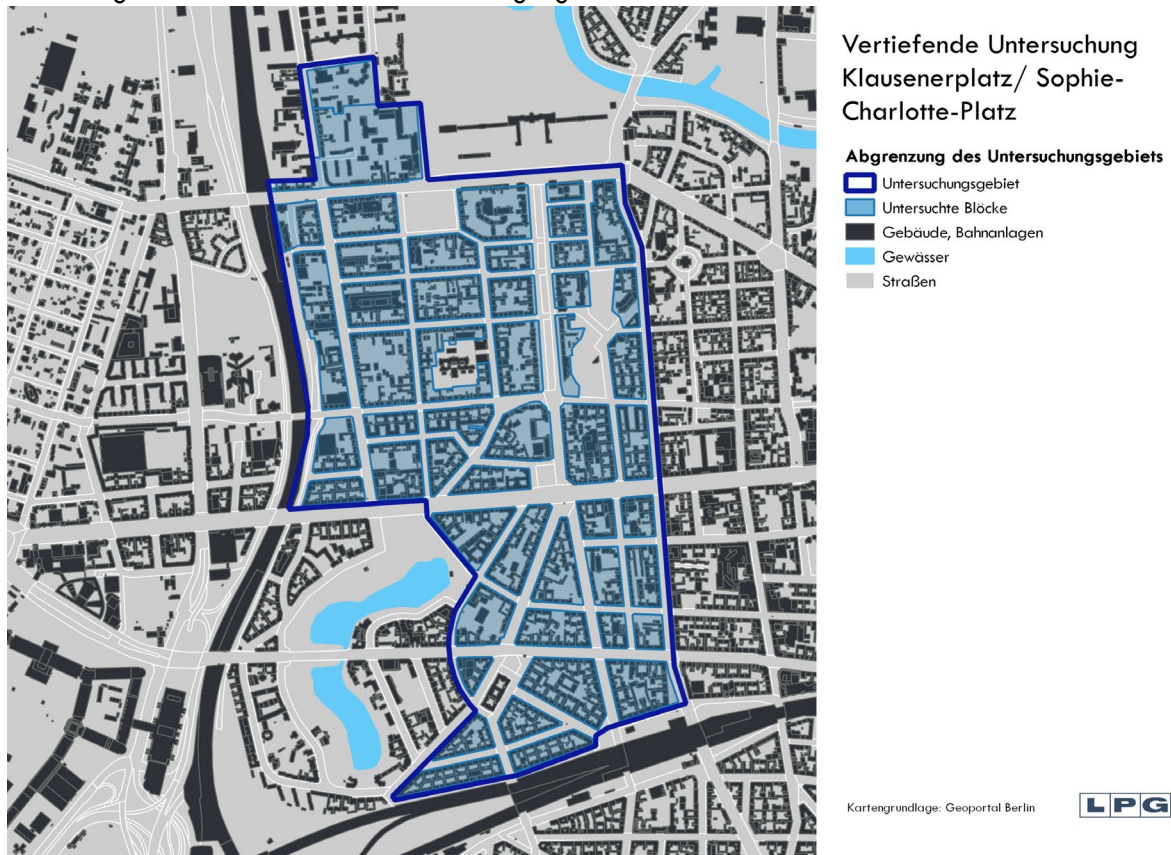
Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Die aufbereiteten Daten der Sekundärstatistik – Kennwerte und Kernindikatoren – wurden mit den durch die Haushaltsbefragung erhobenen Daten abgeglichen (Plausibilitätsprüfung) und weiter qualifiziert. Außerdem wurden im Rahmen der Untersuchung einige Daten vertieft ausgewertet, so z. B. die Bauanträge, die gebäudescharf und hinsichtlich der jeweiligen Art der Maßnahme analysiert wurden. Ergänzt wurden diese Daten um die Darstellung der vorhandenen (sozialen und grünen) Infrastruktur. Die Analyse der Sekundärstatistik erfolgte im Rahmen der Erhebung **größtenteils auf Planungsraumbene (PLR)**, auf welcher die Daten durch die Behörden zur Verfügung gestellt wurden.

Primärerhebung

Die Haushaltsbefragung erfolgte im September 2019 für das in Abbildung 3 dargestellte Untersuchungsgebiet. Insgesamt wurden 10.500 zufällig ausgewählte Haushalte angeschrieben, 2.354 auswertbare Fragebögen gingen bei der LPG mbH fristgerecht ein, sodass ein Rücklauf von 22,4 % bei der Haushaltsbefragung erreicht wurde. Der Rücklauf verteilt sich, wie Tabelle 1 veranschaulicht, nahezu gleichmäßig über die drei Gebiete Klausenerplatz/Schlossgarten, Schlosstraße und Amtsgerichtsplatz, sodass für alle drei Gebiete durch die Haushaltsbefragung repräsentative Ergebnisse gewonnen wurden.

Abbildung 3: Gebiet der Haushaltsbefragung



Quelle: Eigene Darstellung, LPG mbH.

Tabelle 1: Berechnung Versand Fragebögen für die Haushaltsbefragung

Planungsraum	Personen insgesamt	Haushalte insgesamt	Stichprobenziel (Fragebögen)	Rücklauf (Fragbögen)
Klausenerplatz/ Schlossgarten	13.700	8.151	633	897
Schlosstraße	10.976	6.920	626	746
Amtsgerichtsplatz	12.302	8.019	630	711
Summe	36.978	23.090	653	2.354

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung und Berechnung

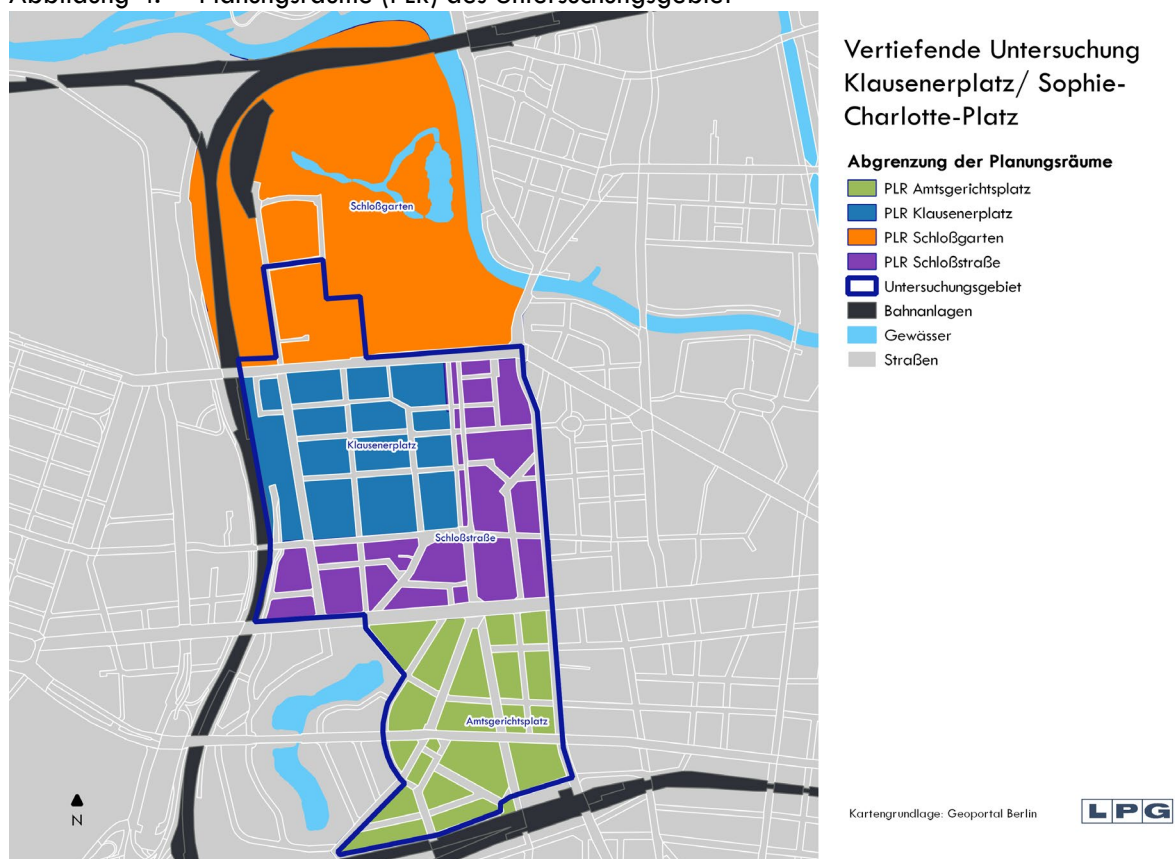
Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im September 2019 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für alle Mehrfamilienhäuser erhoben: aktuelle Bautätigkeit, Fassadenzustand, Wärmedämmung (Fassade), Balkone, Aufzug, Fenster, Geschosse, Dachgeschossausbau bzw. Aufstockung, Nutzung Erdgeschoss (inkl. Leerstand).

Abgrenzung des Untersuchungsraums in Gebiete und Teilgebiete

Das Untersuchungsgebiet „Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz“ umfasst wie in Abbildung 4 dargestellt nahezu die gesamten Planungsräume (PLR) Klausenerplatz, Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz sowie Teile des PLR Schlossgarten. Herausgenommen wurden die nicht durch Wohnnutzung geprägten Bereiche des PLR Schlossgarten wie das Schloss Charlottenburg und der Schlossgarten sowie die gewerblich genutzten Flächen zwischen Sophie-Charlotten-Straße und der S-Bahn. Ausgenommen sind im Norden außerdem die Schlossparkklinik, die European Business School und die Eigentumswohnungen am Standort der ehemaligen Geburtsklinik Charlottenburg (Joli Cover) auf der Nordseite der Mollwitzstraße.

Abbildung 4: Planungsräume (PLR) des Untersuchungsgebiet

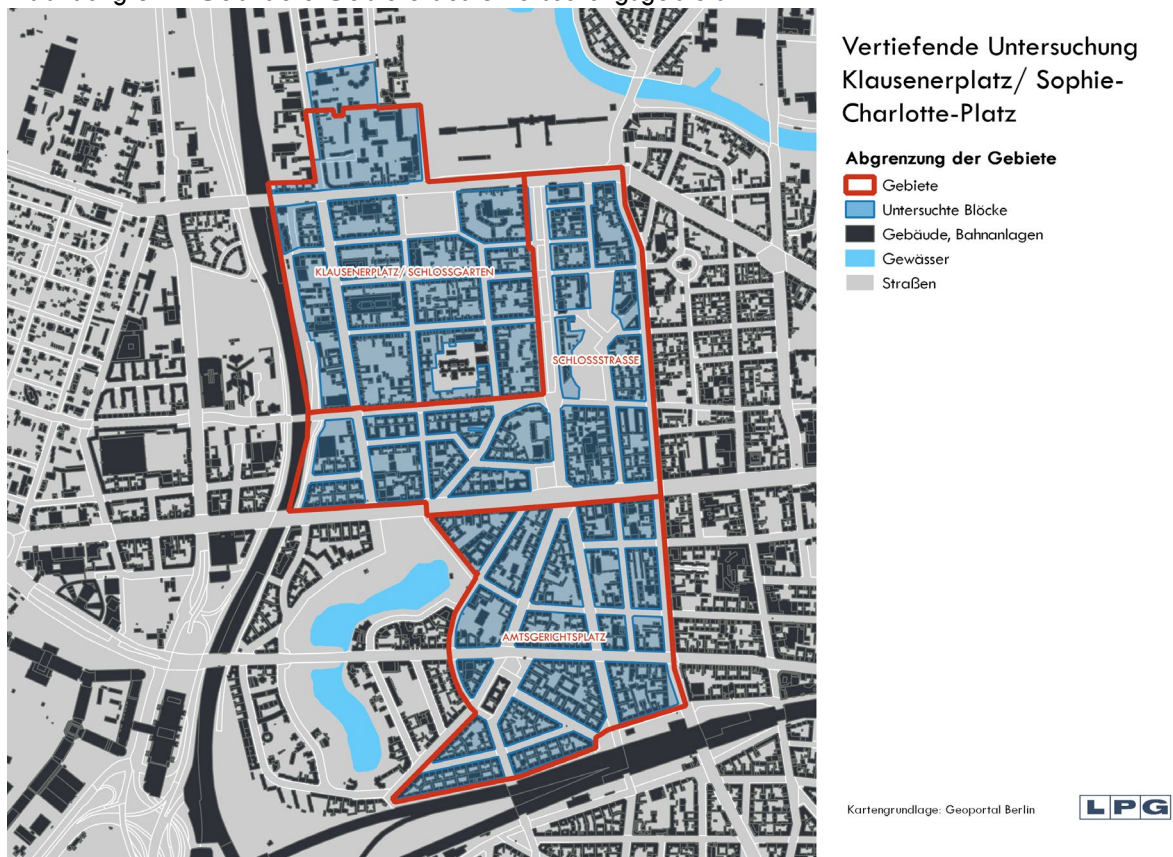


Quelle: Eigene Darstellung, LPG mbH, 2019

Die Daten der Haushaltsbefragung wurden auf Blockebene erhoben. Mit dem Ziel im Ergebnis dieser Untersuchung geeignete Gebietszuschnitte für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung vorzuschlagen, erfolgte die Datenauswertung der Blöcke in zusammengefassten **Gebieten** und **Teilgebieten**.

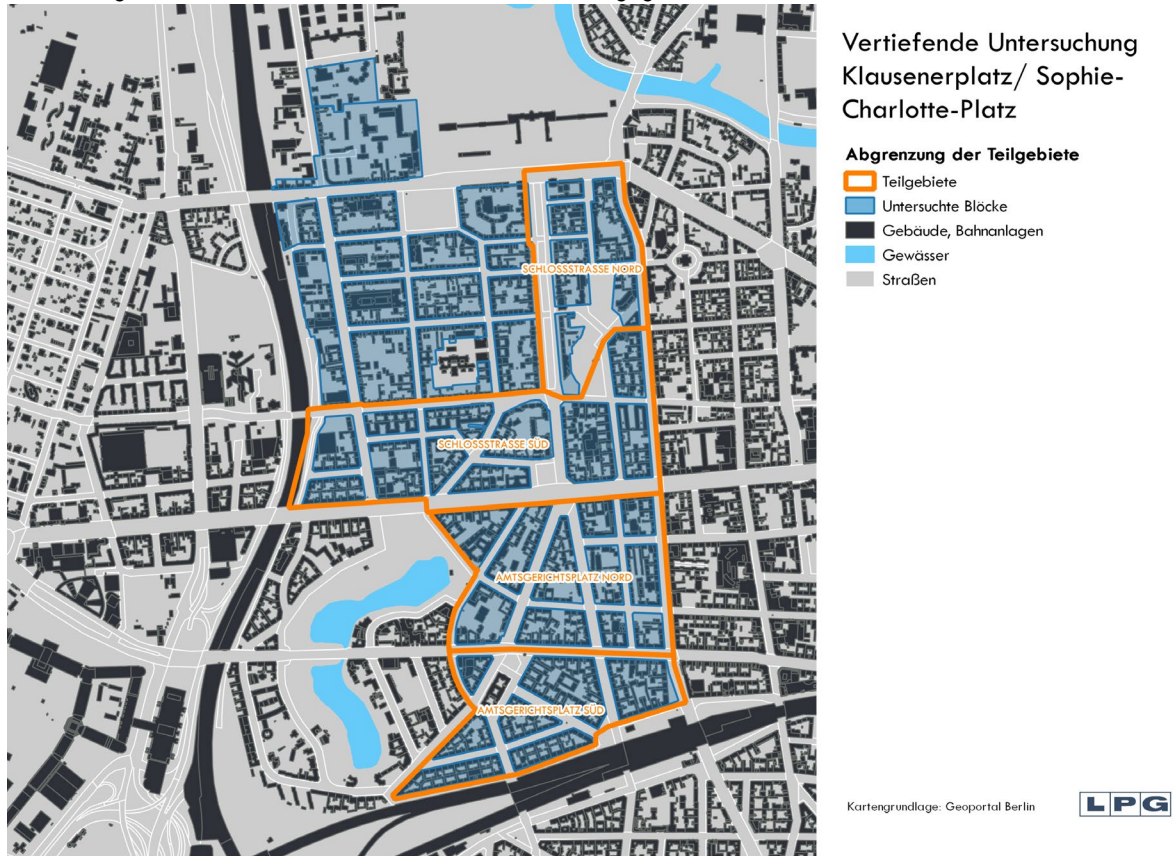
Der Zuschnitt der gebildeten Gebiete und Teilgebiete orientiert sich an den an den Gebietsgrenzen der Planungsräume, auch um die Vergleichbarkeit zur Sekundärstatistik zu gewährleisten. Um einen möglichst passgenauen Gebietszuschnitt für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung zu erhalten, bilden die **Gebiete** einen **größeren Umriss** mehrerer Blöcker ab, während die **Teilgebiete** diese noch einmal **kleinräumiger** unterteilen wie Abbildung 5 und 6 veranschaulichen.

Abbildung 5: Gebildete Gebiete des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Abbildung 6: Gebildete Gebiete des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

In der Auswertung der Haushaltsbefragungsdaten werden daher sowohl die Gebiete Klausenerplatz/ Schlossgarten, Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz als auch die Teilgebiete Schlossstraße Nord, Schlossstraße Süd sowie Amtsgerichtsplatz Nord und Amtsgerichtsplatz Süd zur Anwendung kommen.

2. Das soziale Erhaltungsrecht

Ziel und Wirkungsweise

Das Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen. Dies verweist auf zwei Tatbestände, die bei der Beurteilung über eine Erhaltungsverordnung überprüft werden müssen: Zum einen die Schutzwürdigkeit der gegenwärtig bestehenden Bevölkerungszusammensetzung und zum anderen das Vorhandensein der städtebaulichen Gründe. Daraus ergeben sich zwei Fragen: Wie wird die Sozialstruktur der Bevölkerung aus städtebaulicher Sicht bewertet und welche städtebaulichen Auswirkungen gehen von einer Veränderung dieser Struktur aus?

§ 172 Absatz 1 Satz 1 und 4 BauGB geben für Erhaltungsgebiete einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, vor. Die Erhaltungsverordnung hat eine zweistufige Wirkungsweise. Mit der Festsetzung der Verordnung für einen bestimmten räumlichen Geltungsbereich (Stufe 1) wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes begründet, eine konkrete Verbindlichkeit für Vorhaben ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Dies bedeutet, dass die nunmehr genehmigungspflichtigen Vorhaben grundsätzlich genehmigt werden können, jedoch bei der Antragstellung einer konkreten Prüfung unterzogen werden, um die von ihnen ausgehende Gefährdung für das Erhaltungsziel zu bestimmen (Stufe 2). Erst mit Einreichung des Genehmigungsantrages findet eine Abwägung über das betreffende Vorhaben statt.¹

Versagungsgründe und zeitgemäßer Ausstattungszustand

Die Versagungsgründe stehen in engem Zusammenhang mit den Erhaltungszielen und ergeben sich daraus. In § 172 Absatz 4 BauGB ist geregelt, dass die Genehmigung nur versagt werden darf, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Bei der Abwägung von Vorhaben ist es unerheblich, ob von der konkreten Maßnahme eine reale Verdrängung von Bewohner/innen ausgeht oder diese nur generell dazu geeignet ist. Dabei stellt sich die Frage, ab wann eine Maßnahme den Erhaltungszielen entgegensteht: Ist die erste Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung aufgrund des Wohnungsschlüssels noch städtebaulich vertretbar, so kann durch die Umwandlung weiterer Wohnungen der großflächige Verlust von Mietwohnraum drohen. Zu klären ist demnach, ob von der Maßnahme eine Vorbildwirkung ausgeht, die dem Erhaltungsziel nicht zuträglich ist.² In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes 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 baulichen Substandard im Quartier zu konservieren.

Die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen sind bei der Beurteilung von Maßnahmen zu berücksichtigen, d. h. sie sind abwägend zu überprüfen. Nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB ist die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Min-

¹ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 48.
² BVerwG, 18.06.1997 - BVerwG 4 C 2/97.

destanforderungen zu genehmigen. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch für den Antragssteller. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden. Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar. Der zeitgemäße Ausstattungszustand bezieht sich zum anderen auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebietes zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.³

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine einheitliche Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können jedoch dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Diese Regelung verhindert, dass in Erhaltungsgebieten schlechte bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung, Außentoilette), erhalten bleiben.⁴ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.⁵ Einzelkohlöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB haben Eigentümer/innen eines Gebäudes im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung einen Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung, wenn die beabsichtigte Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) dient. Zweck dieser Verordnung ist die Einsparung von Energie in Gebäuden als Beitrag zur Erfüllung der bundesweiten energiepolitischen Ziele. Gemäß § 555b BGB sind bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird, energetische Modernisierungen. Wärme-Energie kann z. B. durch den Einbau von Isolierglasfenstern, den Austausch von Außentüren, Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie der Dämmung von Außenwänden, Keller- und Geschossdecken eingespart werden.

Mit der Beschränkung auf die in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB abgestellten Mindestanforderungen soll dem Ziel des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.⁶ Dabei kommt die EnEV in ihrer jeweils geltenden Fassung zur Anwendung.^{7, 8} Die Durchführung einer Maßnahme, die den Mindestanforderungen der EnEV entspricht und zu genehmigen ist, kann nach den §§ 559 und 555b

³ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

⁴ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 51.

⁵ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, IBRRS 2004, 3556.

⁶ Deutscher Bundestag, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, BT-Drs. 17/13272, S. 17.

⁷ Vgl. Gaßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015, S. 8 ff.

⁸ Energieeinsparverordnung vom 24.07.2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt durch Artikel 3 VO am 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789, 1790) geändert.

BGB mit einer Modernisierungsumlage von 8 % auf die Miete umgelegt werden⁹. Eine Erhöhung der Mietbelastung und langfristige Wirkungen auf das lokale Mietpreisniveau sind mögliche Folgen. Die EnEV regelt Mindeststandards für Bauteile, die erneuert oder ausgetauscht werden sollen. Es wird dabei unterschieden in

- den Austausch/die Erneuerung von Einzelbauteilen (z. B. Fenster und Fassade) und
- eine komplette Gebäudesanierung (Gebäudebilanzierung).

Sofern nur einzelne Sanierungsmaßnahmen wie die Erneuerung der Fassade oder der Austausch von Fenstern vorgenommen wird, gibt die EnEV konkrete Anforderungswerte für den einzuhaltenden Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) vor.¹⁰ Werden diese Werte durch den Austausch und die Erneuerung unterschritten, kann eine Genehmigung versagt werden. Außerdem beinhaltet § 9 Absatz 3 EnEV eine Einschränkung hinsichtlich der von einem Austausch oder einer Erneuerung betroffenen Fläche der Bauteile. Wenn die Fläche der geänderten Bauteile weniger als 10 % der gesamten Bauteilfläche des Gebäudes betrifft, besteht kein Zwang zur Anwendung der EnEV, dies gilt z. B. bei Reparaturarbeiten.

Bei einer umfassenden energetischen Modernisierung muss eine energetische Gesamtbilanzierung für das Gebäude durchgeführt werden, d. h. der Jahres-Primärenergiebedarf errechnet werden. Dazu wird das Referenzgebäudeverfahren angewandt. Das Referenzgebäude dient dabei zur Ermittlung des nach der EnEV maximal zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lüftung und Kühlung. Der Jahres-Primärenergiebedarf des sanierten Gebäudes darf laut EnEV bis zu 40 % höher sein als der eines entsprechenden Neubaus.^{11, 12}

Es ist also darauf zu achten, ob beabsichtigte Maßnahmen das Erfordernis einer energetischen Sanierung der betroffenen Bauteile auslösen und dadurch das Erhaltungsziel konterkariert wird. Folglich ist eine Steuerung im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts möglich, wenn eine Genehmigung unter der Voraussetzung erteilt wird, dass bauliche Änderungsmaßnahmen so durchzuführen sind, dass eine energetische Modernisierung nicht erforderlich wird.¹³ Zwingende Nachrüstpflichten sind in § 10 EnEV geregelt, so z. B. Dämmmaßnahmen von obersten Geschossdecken sowie der Austausch von Heizkesseln, die vor dem 01.10.1978 eingebaut oder aufgestellt wurden. Im Genehmigungsverfahren gibt es in der Praxis die Interpretation bzw. Auslegung, dass nur dann energetische Modernisierungen genehmigt werden, wenn die Eigentümer/in bereits die Nachrüstpflichten erfüllt hat.

Im Falle einer Fassaden- oder Dachsanierung, die der Instandsetzung dient, wird regelmäßig das Erfordernis des § 9 Absatz 3 EnEV (10 %-Regel) erfüllt sein. Die Kommune hat nach gutachterlicher Bestätigung keine Möglichkeit, einer solchen Maßnahme die Genehmigung zu versagen, allerdings kann die durchzuführende Maßnahme in ihrem Umfang auf die Mindestanforderungen beschränkt werden.

⁹ Mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz wurde die Modernisierungsumlage von 11 auf 8 % gesenkt (Bundesrat, Drucksache 611/18, 30.11.2018).

¹⁰ Vgl. Anlage 3, EnEV.

¹¹ Vgl. ECOBAU Consulting (Hrsg.): Ingenieurtechnisches Fachgutachten zum Rechtsgutachten „Sozialverträgliche Steuerung der energetischen Sanierung in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ im Bezirk Pankow, Berlin 2015, S. 7.

¹² Bilanzierungsverfahren erfolgt gemäß: DIN V 18599, DIN V 4108-6, DIN V 4701-10.

¹³ Vgl. Gaßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015, S. 28 ff.

Umwandlungsverordnung

Neben dem Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen räumt § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB die Möglichkeit ein, dass auch „die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf.“¹⁴ Um die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen zu können, sind die Landesregierungen ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Verordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 eine Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu erlassen.

Die Umwandlung in Wohnungs- oder Teileigentum darf in sozialen Erhaltungsgebieten gemäß § 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist und ist ferner gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 bis 6 BauGB zu erteilen, wenn

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,
3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,
4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,
5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder
6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um fünf Jahre; die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

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 auch deutlich auf die Mieterstruktur 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 Bewohnerschaft nur selten möglich, da z. B. die finanziellen Rahmenbedingungen 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.

¹⁴ vgl. § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB.

Erfahrungen mit den Effekten einer Umwandlungsverordnung aus Hamburg und Berlin bestätigen, dass trotz der bestehenden und von den Antragstellern genutzten Ausnahmeregelungen (s. o.), „Geschäftsmodelle, die über Umwandlungen auf kurzfristige Erträge zielen, in den sozialen Erhaltungsgebieten zurückgedrängt werden“ konnten.¹⁵

Vorkaufsrecht

Im Geltungsbereich von Erhaltungsgebieten ist die Anwendung des Vorkaufsrechts gemäß § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB durch die Gemeinde möglich, sofern von einem Grundstücksverkauf eine negative Wirkung für die aufgestellten Erhaltungsziele, d. h. dem Wohl der Allgemeinheit, ausgeht. „Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts werden die Ziele der Erhaltungsverordnung gefördert, da mietwirksame Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch den Ankauf effektiver beschränkt werden können als dies ohne den Ankauf der Fall wäre.“¹⁶

Um die Ausübung des Vorkaufsrechtes abzuwenden, hat der Käufer bzw. die Käuferin gemäß § 27 Absatz 1 Satz 1 BauGB die Möglichkeit, eine Abwendungsvereinbarung mit der Gemeinde zu schließen, in der sich der Käufer bzw. die Käuferin verpflichtet, das Grundstück nur im Sinne der Erhaltungsziele zu nutzen. Eine solche Vereinbarung kann folgende Verpflichtungen beinhalten:

- Verzicht auf die Begründung von Wohnungseigentum gemäß § 172 Absatz 4 BauGB,
- Verzicht auf Nutzungsänderung,
- keine Durchführung von baulichen Veränderungen und Modernisierungen, die über die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung im Quartier oder über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen.

Kommt es zur Ausübung des Vorkaufsrechtes, wird dieses in der Regel zugunsten eines Dritten gemäß § 27a BauGB ausgeübt. Begünstigte Dritte sind ebenso verpflichtet, das Grundstück im Sinne der Erhaltungsziele zu nutzen. In Frage kommen dafür kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften oder gemeinnützige Stiftungen. Zur Ausübung des Vorkaufsrechts müssen entsprechende Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Die Einrichtung eines revolvingierenden Fonds wird gemäß Empfehlung des bezirklichen Arbeitskreises Vorkaufsrecht in Berlin durch den Berliner Senat geprüft, um die Handlungsoptionen zum Erwerb von Gebäuden durch städtische Wohnungsbaugesellschaften zu erweitern.¹⁷ In der Stadt München speist sich der „Ankaufsfonds“ aus Erlösen der Reprivatisierung und aus einem festen Haushaltstitel.¹⁸

¹⁵ Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage: Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?, Drucksache 17/18118, 29.02.2016, S. 3

¹⁶ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Begründung zum Beschluss über die Ausübung des Vorkaufsrechtes, o. D.

¹⁷ Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Gründung des Bezirklichen Arbeitskreises Vorkaufsrecht, Pressemitteilung Nr. 218 vom 15.11.2018, Internetquelle.

¹⁸ Landeshauptstadt München, 25 Jahre Erhaltungsverordnung in München, S. 31 ff.

3. Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets

3.1 Bevölkerungszahl und Altersstruktur

Insgesamt lebten am 31.12.2018 im Untersuchungsgebiet Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz 36.978 Personen. Im Vergleich zum Bezirk sowie zu Berlin sind hinsichtlich der Bevölkerungsanzahl nach Alter kaum Auffälligkeiten feststellbar. Der Großteil der Altersgruppenanteile innerhalb der Bevölkerung in den PLR ist deckungsgleich mit den Vergleichswerten für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, wie auch für Berlin. Auffällig ist, dass der Anteil der Bevölkerungsgruppe zwischen 6 und 14 Jahren im PLR Schlossstraße etwa halb so groß ist wie der Anteil in den anderen PLR oder den Vergleichswerten aus Bezirk und Gesamtstadt. Der Anteil der 18 bis 26 Jahre alten Personen ist im PLR Schlossgarten im Vergleich zu den anderen PLR sowie zum Bezirk und der Gesamtstadt leicht erhöht. Die Bevölkerungsverteilung nach Alter ist in den anderen PLR sonst weitgehend deckungsgleich, wie Tabelle 2 veranschaulicht.

Tabelle 2: Bevölkerungszahl nach Alter der Planungsräume (PLR) im Vergleich

Altersgruppe	PLR				Gesamt (36.978)	Bezirk (341.327)	Berlin (3.748.148)
	Schloss- garten (3.048)	Klausener- platz (10.652)	Schloss- straße (10.976)	Amtsge- richtplatz (12.302)			
0 bis 5 Jahre	3,8%	6,1%	5,3%	4,7%	5,0%	4,8%	6,0%
6 bis 14 Jahre	3,7%	7,6%	6,6%	6,3%	6,1%	6,2%	7,6%
15 bis 17 Jahre	1,2%	2,8%	2,2%	2,2%	2,1%	2,0%	2,3%
18 bis 26 Jahre	13,0%	11,2%	10,2%	11,4%	11,4%	9,9%	9,8%
27 bis 44 Jahre	28,6%	28,4%	28,0%	28,4%	28,3%	25,6%	28,8%
45 bis 54 Jahre	12,3%	14,7%	14,5%	15,4%	14,2%	14,4%	13,9%
55 bis 64 Jahre	11,9%	13,7%	13,6%	13,7%	13,2%	13,7%	12,5%
65 Jahre und älter	25,5%	15,6%	19,8%	17,9%	78,7%	23,4%	19,1%

Quelle: Amt für Statistik, Auszug Melderegister Stand 31.12.2018

Seit dem Jahr 2014 ist die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet um 1.372 Personen von 35.606 Einwohner/innen auf 36.987 gestiegen. Innerhalb der PLR und nach Alter betrachtet verlief diese Entwicklung jedoch sehr unterschiedlich. Tabelle 3 veranschaulicht differenziert die Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen für den Zeitraum von 2014 bis 2018. Die Altersgruppe der 45- bis 54-Jährigen ist hinsichtlich ihrer Dynamik binnen der vergangenen fünf Jahre auffällig. Während sie innerhalb der PLR Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz eine rückläufige Entwicklung erlebt hat, ist der Anteil der Personen in diesem Alter im PLR Schlossgarten im selben Zeitraum stark gestiegen. Ebenfalls auffallend positive Entwicklungsraten weisen im PLR Schlossgarten die Altersgruppen 0 bis 5 Jahre sowie 15 bis 17 Jahre auf.

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung nach Alter im Zeitraum 2014 - 2018

Altersgruppe	PLR				Gesamt (36.978)
	Schlossgarten (3.048)	Klausener- platz (10.652)	Schlossstraße (10.976)	Amtsgericht- platz (12.302)	
0 bis 5 Jahre	45,6%	9,0%	6,8%	1,2%	15,7%
6 bis 14 Jahre	-5,0%	0,9%	6,0%	-0,1%	0,4%
15 bis 17 Jahre	37,0%	5,3%	0,4%	21,8%	16,4%
18 bis 26 Jahre	8,5%	-1,5%	-3,5%	8,9%	3,1%
27 bis 44 Jahre	9,8%	4,2%	4,7%	6,0%	6,2%
45 bis 54 Jahre	27,6%	-6,1%	-11,8%	-10,5%	-0,2%
55 bis 64 Jahre	8,7%	3,5%	3,9%	2,1%	4,5%
65 Jahre und älter	5,3%	17,7%	10,0%	15,9%	12,2%

Quelle: Amt für Statistik, Auszug Melderegister Stand 31.12.2018

3.2 Soziale und grüne Infrastruktur

Die vier PLR des Untersuchungsgebiets werden im Monitoring soziale Stadtentwicklung 2017 größtenteils in mittlere Entwicklungskategorien eingestuft. Für die PLR Schlossstraße, Klausenerplatz und Amtsgerichtsplatz wird ein mittlerer Status mit stabiler Dynamik ausgewiesen, der PLR Schlossgarten hat einen niedrigen Status mit stabiler Dynamik¹⁹. Im Vergleich zur Gesamtstadt entsprechen die PLR Schlossstraße, Klausenerplatz und Amtsgerichtsplatz dem Durchschnittsstatus²⁰, der PLR Schlossgarten zählt im berlinweiten Vergleich zu den 9 % der Planungsräume, die einen niedrigen Status mit stabiler Dynamik aufweisen.

Der überwiegende Teil des PLRs Klausenerplatz ist ein ehemaliges Sanierungsgebiet. Nach Aufhebung des Sanierungsgebietes (1995) kam es in den Folgejahren zu negativen Entwicklungstendenzen, wie Abwanderung finanzstärkerer Haushalte ins Umland und damit einhergehender Zunahme an Ladenleerstand sowie Müllablagerungen im Kiez, so dass sich engagierte Bewohner/innen in 1999 zu einer Initiative (Kiezbündnis Klausenerplatz e.V.) zusammenschlossen. Professionelle Unterstützung erhielt die Initiative von 2001-2011, indem der Bezirk in Kooperation mit der ansässigen Gewobag einen Gebietskoordinator einrichtete. Im Laufe der Jahre wurden sichtbare Erfolge durch Verbesserungsmaßnahmen im Wohnumfeld, vielfältige Kunst- und Kulturangebote sowie dem Aufbau eines Unternehmernetzwerks erzielt. Der lokale Anlaufpunkt des Kiezbündnisses ist das „KiezBüro“ in der Seelingstraße 44. Neben Kiezfesten, Sportevent und Kunstfestivals zählen auch regelmäßig erscheinende Publikationen wie die Stadtteilzeitung, der Kiezkalender und Publikationen zur Stadtteilgeschichte zu den Tätigkeiten des Kiezbündnisses. Das Kiezbündnis arbeitet nunmehr ausschließlich ehrenamtlich.²¹

¹⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Monitoring Soziale Stadtentwicklung

²⁰ 64 % der Planungsräume haben laut dem Monitoring der Sozialen Stadtentwicklung einen mittleren Status; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Monitoring Soziale Stadtentwicklung

²² Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, Schulentwicklungsplan für das Land Berlin 2014-2018; <https://kita-navigator.berlin.de/> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

Das Untersuchungsgebiet Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz verfügt über die drei Grundschulen „Lietzensee-Grundschule“, „Schinkel-Grundschule“ und „Nehring-Grundschule“ sowie über die drei integrierten Sekundarschulen „Paula-Fürst-Schule“, „Schule am Schloss“ und „Peter-Ustinov-Schule“. Des Weiteren befindet sich im Untersuchungsgebiet das Oberstufenzentrum „Hans-Litten-Schule“ und ca. 25 Kinderläden und -tagesstätten.²² In der Nehringstraße ist als weitere Bildungseinrichtung die Ingeborg-Bachmann-Bibliothek zu verorten.

Im Untersuchungsgebiet sind drei Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen vorhanden: zwei davon sind im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten zu verorten, eine weitere Einrichtung befindet sich im Gebiet Amtsgerichtsplatz. Das Untersuchungsgebiet verfügt darüber hinaus über insgesamt 8 öffentliche Spielplätze sowie zahlreiche Sportanlagen, die sich nahezu gleichmäßig über die drei Gebiete des Untersuchungsgebiet verteilen.²³

²² Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, Schulentwicklungsplan für das Land Berlin 2014-2018; <https://kita-navigator.berlin.de/> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie

²³ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf; Bestand und Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur im Bezirk 2015-2030; Entwurf Stand: August 2017

4. Analyseebene Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die im Gebiet vorhandenen Möglichkeiten zur Erhöhung des Wohnwerts wie durch mietumlagefähige kostenaufwendige Ausstattungsmerkmale (Modernisierung), die Zusammenlegung von kleineren zu großen Wohnungen oder 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 können. Als Datengrundlage dient die Haushaltsbefragung. Die Grundlage der zum Vergleich herangezogenen Statistik sind Tabelle 4 zu entnehmen.

Tabelle 4: Indikatoren zur Analyse des Aufwertungspotenzials

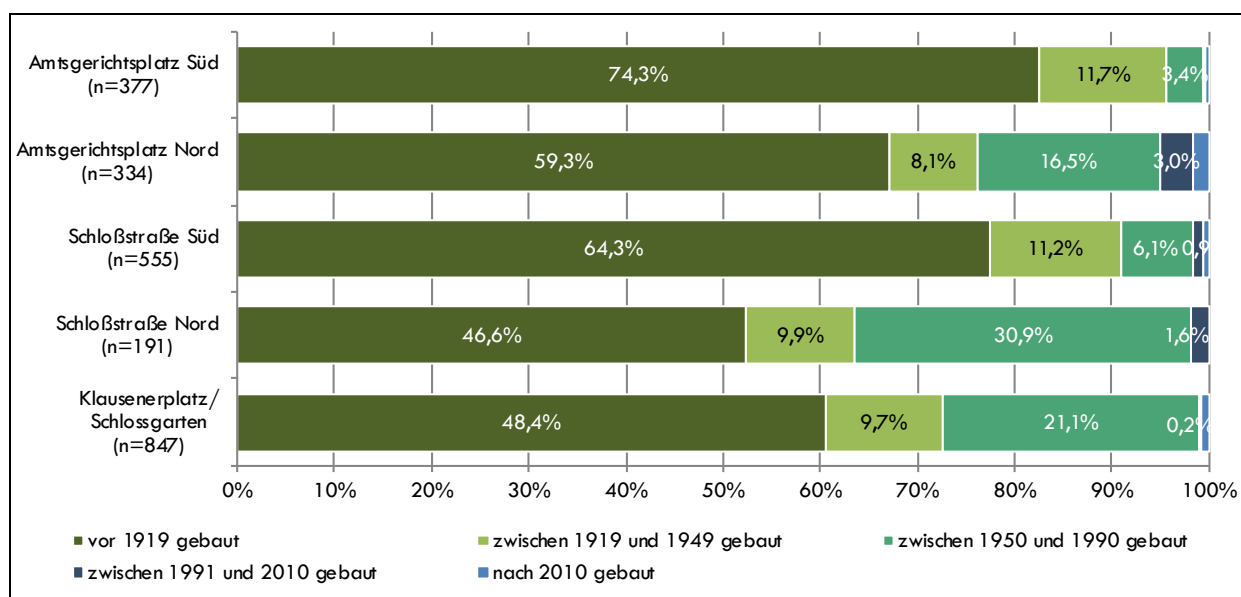
Indikator	Interpretation	Quelle
Gebäudealter	Je höher das Baualter, desto höher ist das Potenzial für rentierliche Investitionen. Dies betrifft insbesondere Gründerzeitbauten.	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014), GWZ, Zensus 2011
Wohnungsgröße/ Zimmeranzahl	Je höher der Anteil kleiner Wohnungen (Kleinraumbwohnungen), desto größer ist das Potenzial für Wohnungszusammenlegungen und Veränderungen der Wohnungsstruktur.	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014), GWZ; Zensus 2011
Eigentümerstruktur	Je größer der kommunale Wohnungsbestand, desto weniger Verdrängungsgefahr für einkommensschwache Haushalte.	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014), GWZ, Zensus 2011
	Je größer der Bestand an privatem und privatwirtschaftlichem Wohneigentum, desto größer ist das Wohnungspotenzial zur Aufwertung (Modernisierung/ Umwandlung)	
Sozialwohnungen	Je weniger Sozialwohnungen, umso mehr Potenzial für Mieterhöhungen.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A
Ausstattungsstandart	Je niedriger der Ausstattungsstandart, desto mehr Potenzial für mietumlagefähige Investitionen.	
Sanierungszustand	Je niedriger der Sanierungszustand, je mehr Potenzial für rentierliche Investitionen.	Ortsbegehung durch die LPG mbH

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

4.1 Gebäudealter und Baustruktur

Im Untersuchungsgebiet Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz weisen alle Gebiete zum Großteil Gebäude auf, die in Gründerzeit vor 1919 entstanden sind. Mit 74 % ist der Anteil der Gründerzeitbauten im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd am höchsten, im Teilgebiet Schlossstraße Nord und Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten mit 47 % bzw. 48 % geringer (vgl. Abbildung 7). Im Teilgebiet Schlossstraße Nord ist darüber hinaus der höchste Anteil an Gebäuden vorzufinden, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden, gefolgt vom Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten mit über einem Fünftel und dem Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord mit über 16 %. Auffällig im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord ist ebenfalls der Anteil neuerer Bauten, die zwischen 1991 und 2010 errichtet wurden.

Abbildung 7: Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

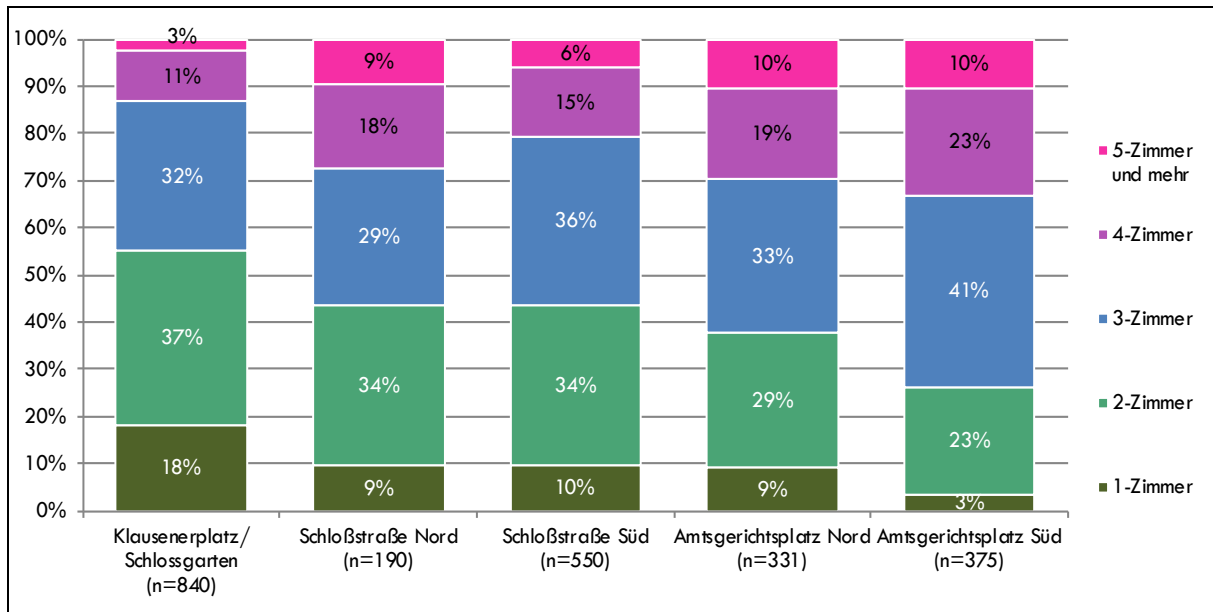
Ein Abgleich mit der Statistik bestätigt die erzielte Stichprobe in der Haushaltsbefragung. Anteilig 70 % des Gebäudebestands in den PLR Klausenerplatz, Schloßstraße und Amtsgerichtsplatz sind Gründerzeitbauten, die bis zum Jahr 1919 erbaut wurden. Im Planungsraum Schlossgarten sind 47 % der Gebäude in der Nachkriegszeit zwischen 1950 und 1969 erbaut worden, was den vergleichsweise geringen Anteil der Gründerzeitbauten in dem gebildeten Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten in der Erhebung durch die Haushaltsbefragung erklärt. ²⁴

4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Die Anzahl der Zimmer pro Wohnung variiert in den Teilräumen des Untersuchungsgebietes deutlich, wie in Abbildung 8 dargestellt. Generell ist festzustellen, dass die Anzahl der Zimmer vom nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets zum südlichen Teil des Untersuchungsgebiets zunimmt. Erkennlich wird dies insbesondere bei der Betrachtung der 1-Zimmer-Wohnungen im Vergleich zu den 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen im Gebiet. Mit anteilig 18 % 1-Zimmer-Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten sinkt der Anteil dieser kleinen Wohnungen kontinuierlich auf bis zu 3 % am Amtsgerichtsplatz Süd herab. Genau gegenläufig zeichnet sich die Anzahl der großen Wohnungen ab. Der Anteil der 4-Zimmer- und mehr-Wohnungen steigt vom Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten von 14 % auf bis zu 33 % im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd an. Der Wohnungsschlüssel steht in direktem Zusammenhang mit dem Gebäudealter. Kleinere Wohnungen sind vorrangig im Nachkriegsalter entstanden.

²⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014), GWZ, Zensus 2011.

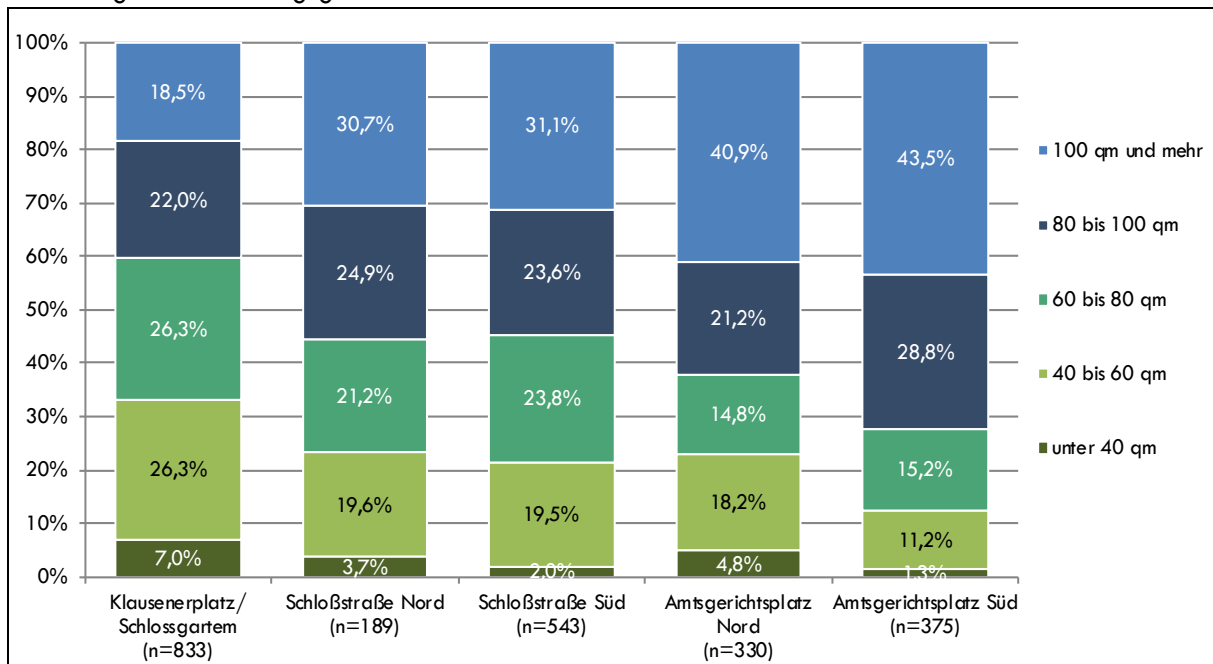
Abbildung 8: Anzahl der Zimmer



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Die Auswertung nach Wohnungsgröße in Quadratmetern ergibt, dass es im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten den höchsten Anteil an kleineren Wohnungen bis 60 Quadratmeter gibt. In den anderen (Teil-)Gebieten beträgt der Anteil an Wohnungen ab 60 Quadratmetern mehr als 75 bis 80 % (Schloßstraße Nord und Süd, Amtsgerichtsplatz Nord) bzw. sogar knapp 90 % (Amtsgerichtsplatz Süd).

Abbildung 9: Wohnungsgröße

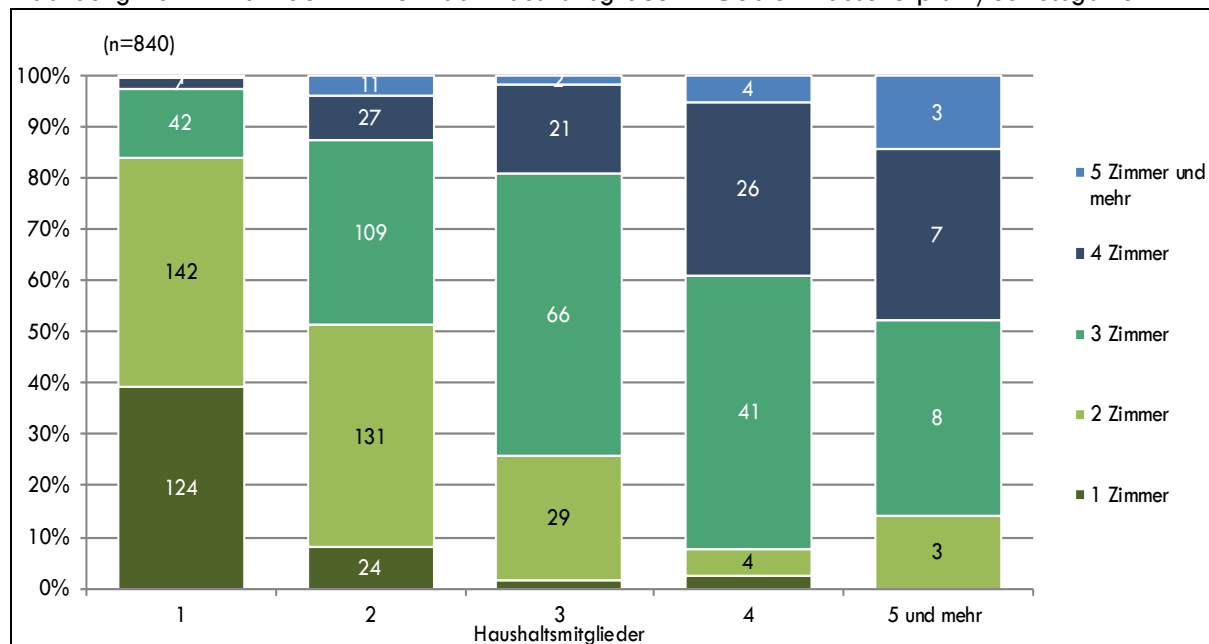


Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Der Abgleich mit der amtlichen Statistik verweist auf einen Anteil von Kleinraumwohnungen bis 50qm, der für den PLR Amtsgerichtsplatz bei 33 %, für den PLR Schlossstraße bei 36 % und für den PLR Klausenerplatz bei 37 % beträgt.²⁵ Der Anteil der Kleinraumwohnungen für den PLR Schlossgarten ist mit 61 % etwa doppelt so hoch. Diese Relation spiegelt sich auch in der erzielten Stichprobe der Haushaltsbefragung wider.

Bezieht man die Haushaltgröße in die Analyse der Wohnungsgrößen mit ein, wird deutlich, dass sich die Wohnfläche pro Person in den Gebieten Klausenerplatz/Schlossgarten, Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz deutlich voneinander unterscheidet, wie Abbildung 10, Abbildung 11 und Abbildung 12 veranschaulichen. Erkennlich wird dies besonders anhand der Betrachtung der 1-Personen-Haushalte, die in 1-Zimmer-Wohnungen wohnen. Der Anteil dieser Haushalte ist im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten mit knapp 40 % etwa 10 % höher als im Gebiet Schlossstraße und weist im Vergleich zum Gebiet Amtsgerichtsplatz einen doppelt so hohen Anteil auf (vgl. Abbildung 12). Die Verteilung der 5-und-mehr-Personen-Haushalte auf die Wohnungsgrößen veranschaulicht für die Gebiete Schlossstraße in Abbildung 11 und Amtsgerichtsplatz in Abbildung 12 ein sehr ähnliches Bild. Im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ist die Verteilung dieser großen Haushalte auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen hingegen anders. Während in den Gebieten Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz keine 5-und-mehr-Personen-Haushalte weniger als 3-Zimmer-Wohnungen bewohnen, sind es im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten etwa 15 % dieser Haushalte, die mit 5 oder mehr Personen 2-Zimmer-Wohnungen bewohnen. Gleichzeitig verdoppelt sich im Vergleich zu den Gebieten Amtsgerichtsplatz und Schlossstraße jeweils der Anteil dieser großen Haushalte im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten, die in 3 Zimmer-Wohnungen wohnen, während sich der Anteil der 5-und-mehr-Zimmer-Wohnungen halbiert. Dementsprechend bewohnen die Befragten im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten im Vergleich zu den anderen beiden Gebieten tendenziell mit mehr Personen auf weniger Wohnraum.

Abbildung 10: Anzahl der Zimmer nach Haushaltsgröße im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten

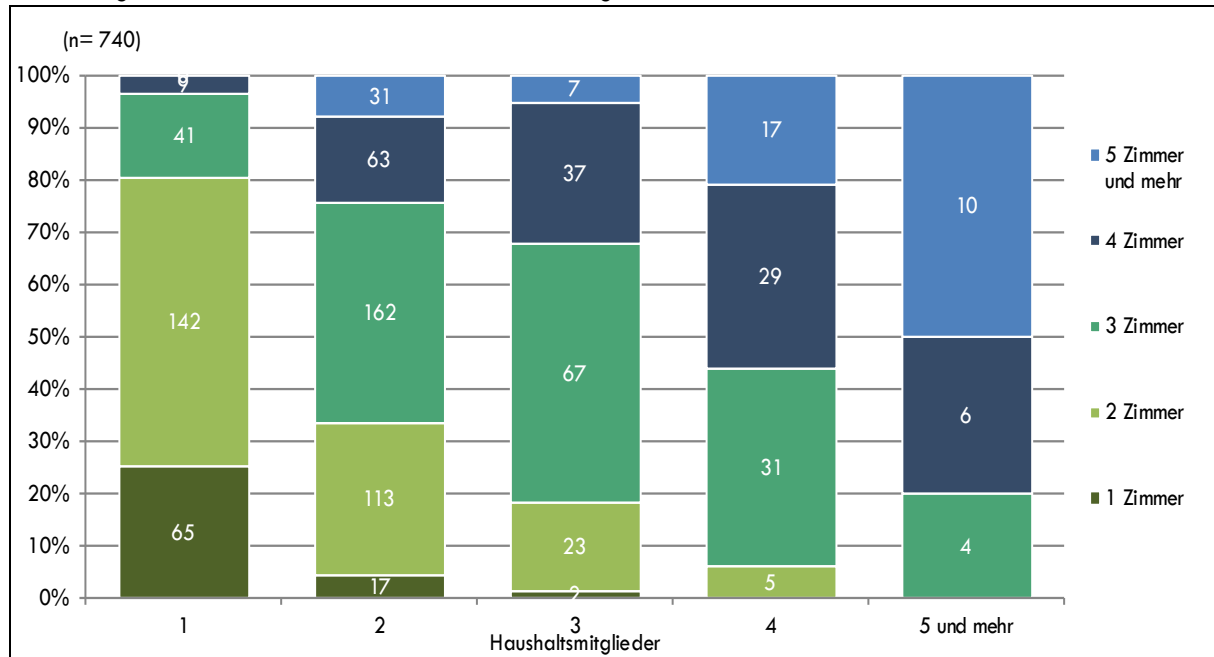


Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

²⁵

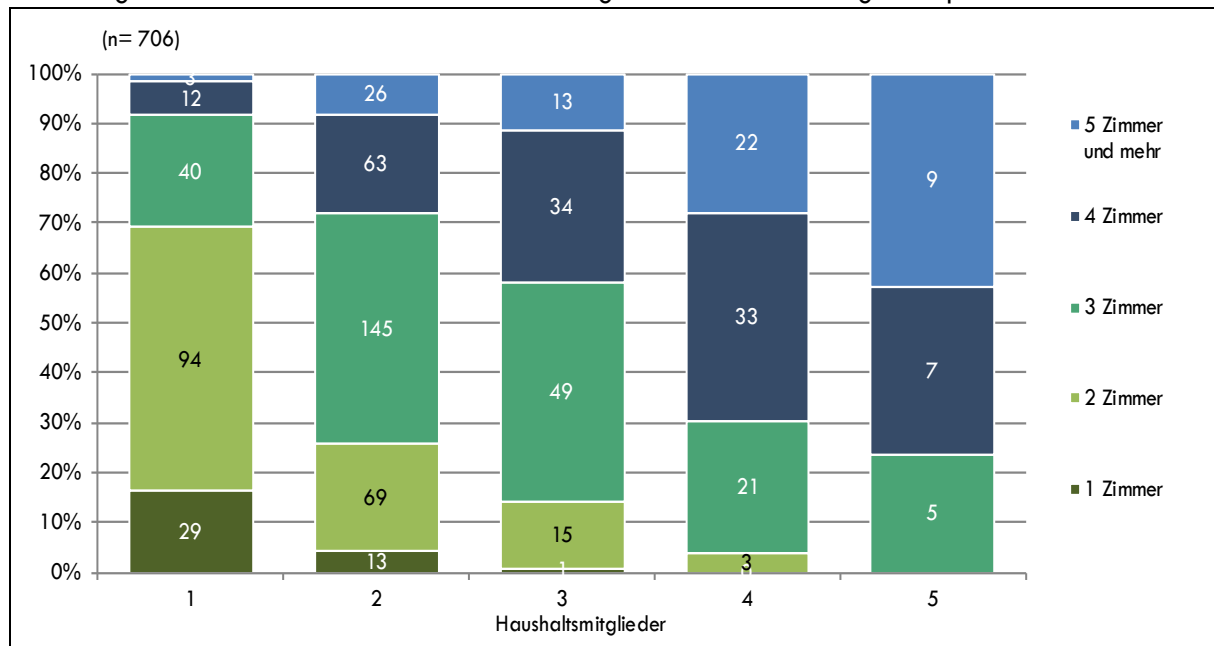
Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014), GWZ; Zensus 2011

Abbildung 11: Anzahl der Zimmer nach Haushaltsgröße im Gebiet Schlosstraße



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Abbildung 12: Anzahl der Zimmer nach Haushaltsgröße im Gebiet Amtsgerichtsplatz



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

4.3 Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen

Gemäß amtlicher Statistik halten private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer/innen im PLR Schlosstraße 67 % des Gebäudebestands, im PLR Amtsgerichtsplatz sind es 63 %. Im PLR Klausenerplatz ist der Anteil mit 36 % etwas geringer, im PLR Schlossgarten beträgt der Anteil privater Wohnungsunternehmen und privater Hauseigentümer/innen 59 %. Generell ist davon auszugehen, dass je höher der Wohnungsanteil von Privatpersonen und Wohnungsunternehmen ist, desto höher ist auch das mögliche Umwandlungspotenzial sowie die Bereitschaft für rentierliche mietumlagefähige Moderni-

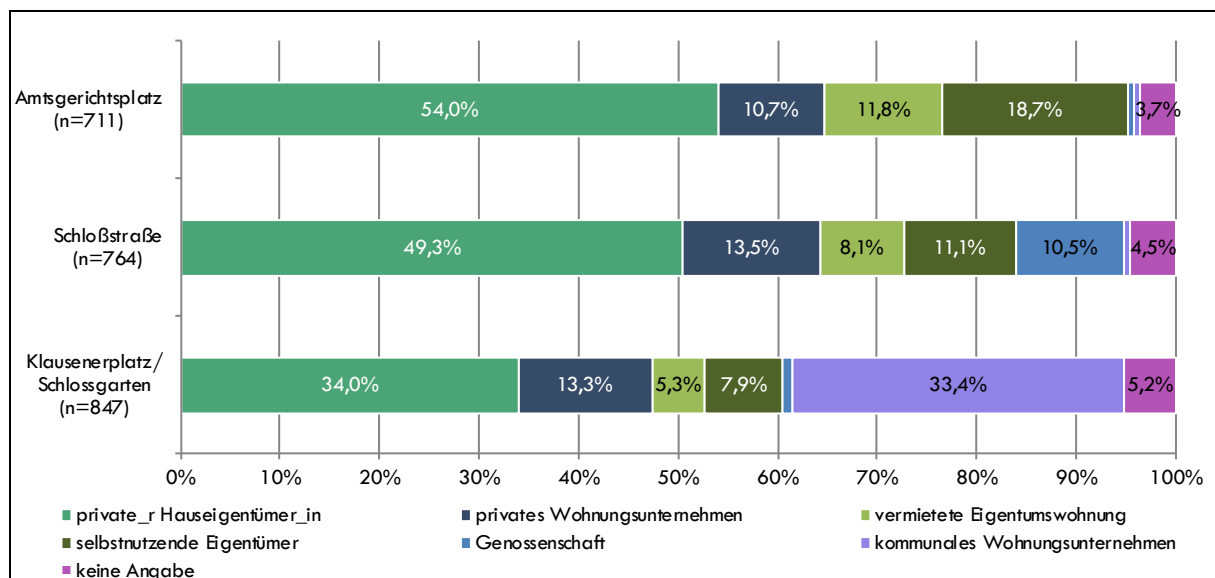
sierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand. Der Anteil der bereits in Einzeleigentum umgewandelten Wohnungen beträgt laut Statistik im PLR Schlossgarten 22 %, im PLR Schloßstraße 23 % und im PLR Amtsgerichtsplatz 35 %. Mit anteilig 16% ist der Anteil der bereits in Einzeleigentum umgewandelten Wohnungen im PLR Klausenerplatz am geringsten. ²⁶

Wohnverhältnisse nach Eigentumsstruktur

Den Ergebnissen der Haushaltsbefragung folgend wohnen 87,6 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet gegenwärtig zur Miete. Der Anteil an Eigentümer/innen, die ihre Wohnung selbst bewohnen, ist im Gebiet Amtsgerichtsplatz mit etwa 19 % deutlich höher als im Gebiet Schloßstraße mit 11 % und im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten mit knapp 8 %. Von den selbstnutzenden Eigentümer/innen im Untersuchungsgebiet hat etwa ein Viertel vor dem Kauf die Wohnung gemietet.

Die Haushaltsbefragung bestätigt, dass der Großteil der Haushalte im Untersuchungsgebiet Wohnungen im Eigentum privater Wohnungsunternehmen sowie privater Hauseigentümer/innen bewohnt. Im Gebiet Amtsgerichtsplatz ist der Anteil mit knapp 65 % ähnlich hoch wie im Gebiet Schloßstraße mit 63 %. Im Klausenerplatz/Schlossgarten ist der Anteil mit 47 % etwas niedriger. Im Gebiet Amtsgerichtsplatz wohnen wie Abbildung 13 veranschaulicht mit anteilig etwa 30 % viele Haushalte in bereits umgewandelten Wohnungen²⁷. Im Gebiet Schloßstraße sind es knapp 20 %. Im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten bewohnt ein Drittel der Befragten Wohnungen, die sich im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen befinden. Im Gebiet Schloßstraße wohnen 11 % der Befragten in Wohnungen von Genossenschaften. In den übrigen Gebieten wohnen weder in den Wohnungsbeständen von Genossenschaften noch in den Wohnungsbeständen von kommunalen Wohnungsunternehmen nennenswerte Anteile der befragten Haushalte.

Abbildung 13: Wohnverhältnisse nach Eigentumsstruktur



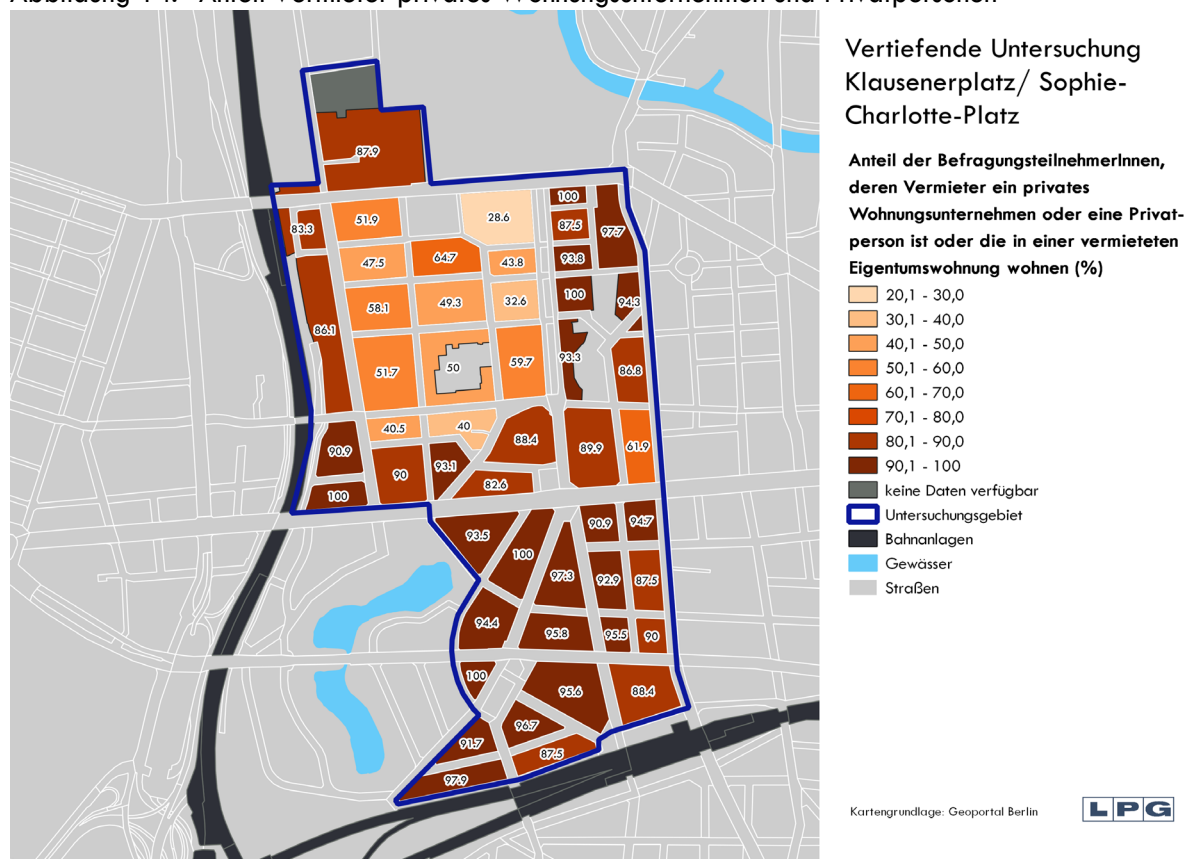
Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

²⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014), GWZ, Zensus 2011

²⁷ Anteil selbstnutzender Eigentümer/innen sowie Anteil vermieteter Eigentumswohnungen

Abbildung 14 stellt die räumliche Verteilung der Befragten dar, deren Vermieter der Haushaltsbefragung zur Folge ein privates Wohnungsunternehmen oder eine Privatperson einschließlich Wohnungseigentümer/in ist, auf Blockebene im Untersuchungsgebiet dar. Es wird jeweils veranschaulicht, wie groß der Anteil dieser Wohnungen im Verhältnis zum gesamten Wohnungsbestand des Blocks ist. Deutlich wird, dass auch in den Blöcken mit hohen Anteilen an kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungen, eine Vielzahl von Haushalten antwortete, deren Vermieter eine Privatperson oder ein privates Wohnungsunternehmen ist. In den Gebieten Schlosstraße sowie Amtsgerichtsplatz beträgt der Anteil 62 bis 100 %; die zum PLR Schlossgarten gehörigen Blöcke weisen Anteile von bis zu etwa 88 % auf.

Abbildung 14: Anteil Vermieter privates Wohnungsunternehmen und Privatpersonen



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

4.4 Sozialwohnungen

Der Anteil von Sozialwohnungen ist in den jeweiligen PLR des Untersuchungsgebiets sehr unterschiedlich wie Tabelle 5 darstellt. Im PLR Schlossgarten sind 2,3 % des Gesamtwohnungsbestand Sozialwohnungen, im PLR Amtsgerichtsplatz ist der Anteil mit 1,4 % ebenfalls sehr gering. Im PLR Schlosstraße beträgt der Anteil 4,3 % und befindet sich sowohl noch unterhalb des bezirklichen Niveaus wie auch unterhalb des Berliner Niveaus. Der PLR Klausenerplatz hebt sich deutlich von diesen Werten ab. Mit 24 % verfügt der PLR über einen etwa fünfmal so hohen Anteil an Sozialwohnungen wie der Bezirks- und auch der Berliner Durchschnitt. Diese Sozialwohnungen befinden sich im Eigentum von städtischen Gesellschaften und sind in Korrelation zu Abbildung 13 zu betrachten.

Tabelle 5: Anteil Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Planungsräume 2017

	Gebiete (PLR)				Bezirk	Berlin
	Schlossgarten	Klausenerplatz	Schlossstraße	Amtsgerichtsplatz		
Anteil der Sozialwohnungen	2,3 %	23,3 %	4,7 %	1,4 %	5,2 %	5,1 %

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A, Stand: 31.12.2017

4.5 Ausstattungszustand und Sanierungs- und Modernisierungspotenziale

In Tabelle 6 sind die Ausstattungsmerkmale für die jeweiligen (Teil-)Gebiete dargestellt. Werte, die auf einen höheren Ausstattungsgrad hindeuten, sind grün hinterlegt, Werte, die auf einen Substandard hindeuten oder deutlich vom Gesamtgebiet abweichen, sind rot hinterlegt.

Das Potenzial für nachholende Sanierungen (Badeofen, Ofenheizung) zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel ist insgesamt gering. Im Teilgebiet Schlossstraße Nord haben knapp 5 % der Wohnungen noch kein Badezimmer und im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd wird mit 4 % beim Ausstattungsmerkmal Ofenheizung eine Minderausstattung festgestellt. In Bezug auf den Einbau von zentralen Heizungs- oder Warmwassersystemen gibt es in allen Teilgebieten noch Modernisierungspotenziale.

Ein Balkon gehört zum gebietstypischen Standard. Bis zu 60 % der befragten Haushalte verfügen über einen Balkon mit einer Größe von bis zu 4 Quadratmetern, bis zu 37 % der Wohnungen im Teilgebiet Schlossstraße Nord über einen Balkon mit einer Größe von mehr als 4 Quadratmetern. Die Ausstattung mit Einbauküchen und der Ausstattungsgrad mit Aufzügen sind im Gebiet teilweise hoch. Während im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ein Fünftel der Haushalte über eine Einbauküche verfügt, sind es im Teilgebiet Schlossstraße Nord mehr als ein Drittel aller Haushalte. Die Ausstattung mit Aufzügen trifft im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord und Schlossstraße Nord auf bis zu 40 % der Wohngebäude zu, sodass hier bereits von einer höherwertigen Ausstattungsstandart gesprochen werden kann. Deutlich wird dieser höhere Ausstattungsstandart auch bei der Betrachtung der Ausstattungsmerkmale hochwertiger Bodenbelag und hochwertige Ausstattung im Bad bzw. zweites Badezimmer. Auch bei diesen Merkmalen erreichen die beiden Teilgebiete Amtsgerichtsplatz Nord und Süd und teilweise auch Teilraum Schlossstraße Nord deutlich höhere Anteile als die (Teil-)Gebiete Klausenerplatz/Schlossgarten und auch Schlossstraße Süd. Dies zeugt davon, dass Modernisierungspotenziale hinsichtlich einer gehobenen Ausstattung vor allem in diesen beiden Teilgebieten zu vermuten sind. Im gesamten Untersuchungsgebiet besteht grundsätzlich ein hohes energetisches Modernisierungspotenzial. Lediglich das Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord weist mit etwa 16 % bereits einen nennenswerten Anteil an Gebäuden mit Fassadendämmung auf.

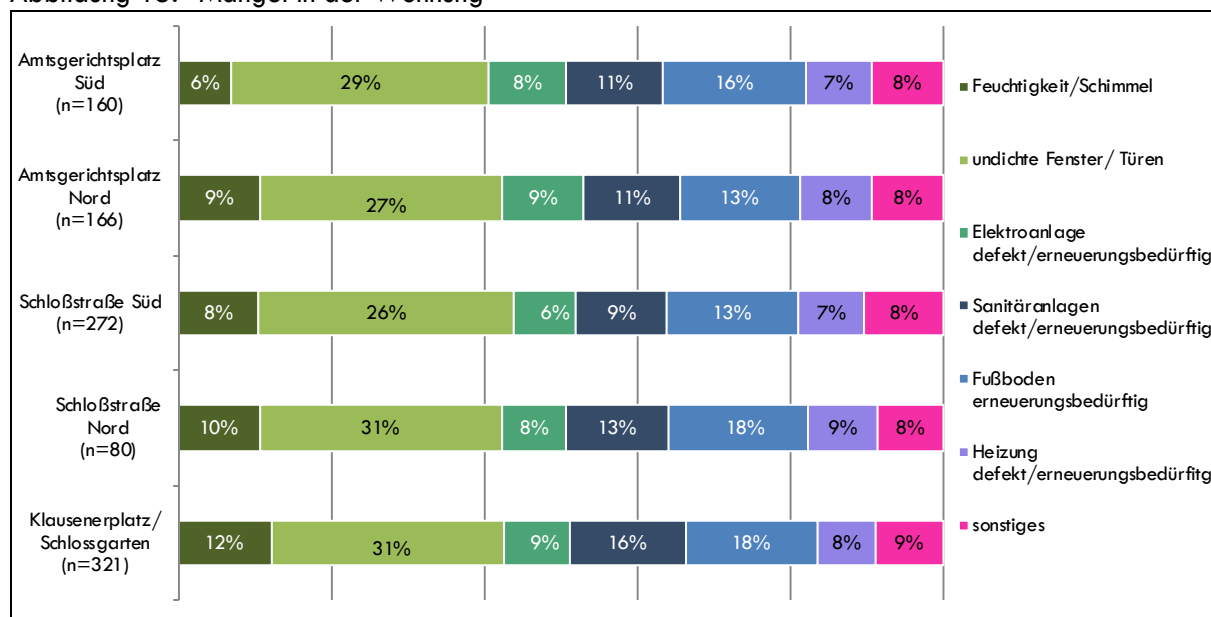
Tabelle 6: Ausstattung der Wohnung nach Ausstattungsmerkmalen

	Klausenerplatz/Schlössgarten (n=845)	Schlossstr. Nord (n=191)	Schlossstr. Süd (n=555)	Amtsgerichtsplatz Nord (n=334)	Amtsgerichtsplatz Süd (n=377)
Badezimmer					
kein Badezimmer	3,4%	4,7%	3,2%	1,8%	2,7%
maximal 1 Meter breit	8,9%	7,9%	8,5%	7,8%	10,9%
einfache Ausstattung	82,4%	77,0%	74,6%	67,4%	67,1%
Dusche und Badewanne getrennt	13,3%	19,4%	16,8%	23,1%	23,3%
gehobene Ausstattung	7,3%	9,4%	16,8%	21,0%	20,4%
zweites Bad	10,5%	19,9%	11,5%	22,8%	14,1%
Küche					
separate Küche	87,1%	77,0%	85,9%	86,8%	80,4%
Wohnküche	9,0%	19,4%	11,5%	12,3%	18,0%
Kochnische	3,6%	2,1%	2,9%	1,5%	0,5%
Heizung					
Ofenheizung	2,0%	0,5%	2,0%	0,6%	4,0%
Gas-Außenwandheizung	2,1%	3,1%	2,0%	3,0%	5,0%
Nachtspeicherheizung	0,1%	0,5%	0,7%	0,0%	1,6%
Gas-Etagenheizung	21,2%	20,9%	18,0%	25,1%	48,3%
Zentral-/Fernheizung	66,9%	63,9%	74,1%	66,8%	39,5%
Energieeinspar. Heizanlage	4,3%	4,2%	1,1%	2,4%	2,1%
Fußbodenheizung	2,0%	8,4%	1,1%	4,2%	2,4%
Warmwasserversorgung					
Badeofen	0,8%	0,0%	0,2%	0,0%	1,1%
dezentrale WW-Versorgung	37,5%	56,5%	57,8%	48,2%	57,0%
zentrale WW-Versorgung	57,2%	40,3%	37,8%	48,2%	36,3%
Zusätzliche Ausstattung					
Balkon/... < 4m ²	38,3%	37,2%	51,2%	49,4%	57,3%
Balkon/... > 4m ²	23,2%	37,2%	22,3%	32,9%	23,9%
hochwertiger Bodenbelag	12,5%	22,5%	22,2%	33,8%	32,4%
Aufzug	19,1%	37,7%	21,8%	40,4%	20,7%
Einbauküche	20,9%	36,6%	26,8%	25,4%	24,4%
Fenster					
Einfachverglasung	15,0%	15,2%	11,5%	12,3%	9,0%
Kasten-Doppelfenster	56,0%	52,9%	70,6%	60,2%	70,6%
Wärme-/Schallschutz	29,7%	33,5%	22,2%	31,4%	25,5%
Energiesparende Ausstattung					
Solaranlage	1,3%	2,6%	0,0%	0,9%	0,3%
gedämmte Fassade	13,0%	10,5%	9,4%	15,9%	10,6%
Teilw. gedämmte Fassade	12,0%	16,8%	11,5%	11,4%	11,4%

Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Der ermittelte Ausstattungszustand der Wohnungen in den fünf (Teil-)Gebieten des Untersuchungsraums spiegelt sich auch in den folgenden Abbildung 15 und Abbildung 16 wider. Abbildung 15 veranschaulicht die durch die Mieter/innen festgestellten Mängel in den Wohnungen und verdeutlicht anhand der Werte für Mängel in Form von Feuchtigkeit und Schimmel beispielsweise den nachzuholenden Sanierungsbedarf im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten. Der Anteil der Mieter/innen, die Feuchtigkeit und Schimmel in Ihren Wohnungen festgestellt haben ist doppelt so hoch wie im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd. Weitere Mängel verteilen sich hinsichtlich ihrer Anteile gleichmäßig über die Gebiete des Untersuchungsraums. Insgesamt bewegt sich der Anteil der Wohnungen mit Mängeln in allen (Teil-)Gebieten entsprechend der Haushaltsbefragung zwischen 40 - 50 %.

Abbildung 15: Mängel in der Wohnung



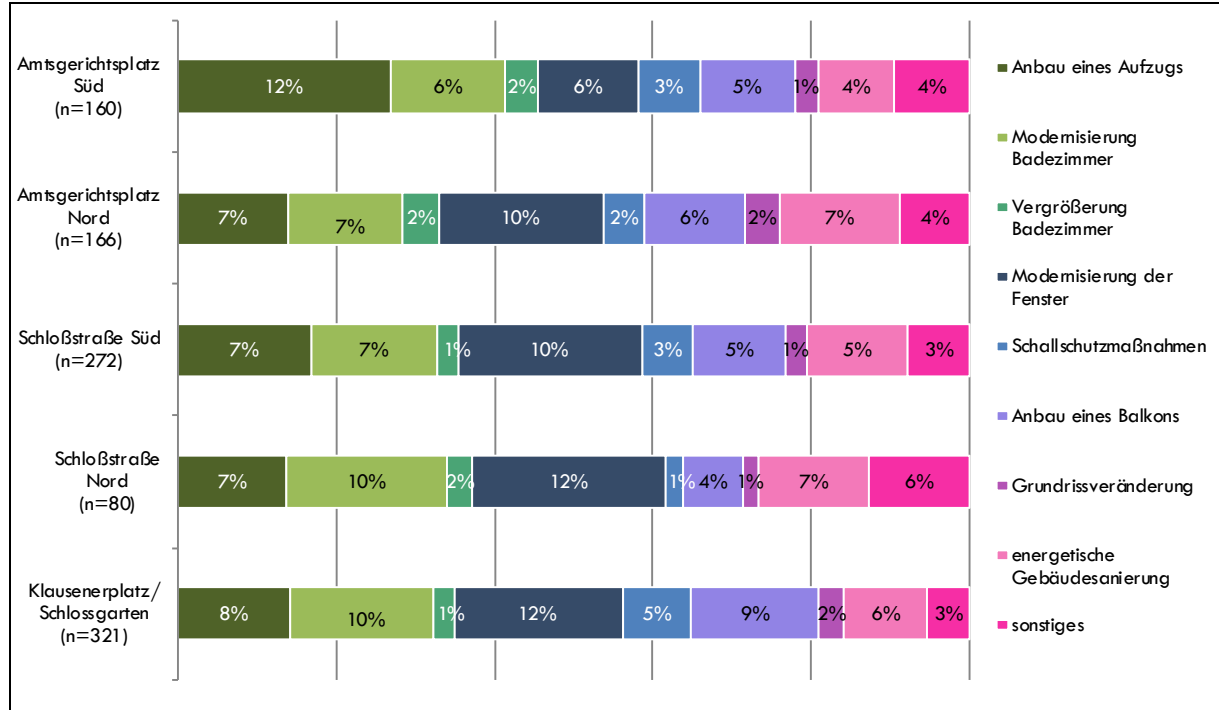
Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Über die derzeitige Ausstattung der Wohnung hinaus wünschen sich entsprechend der Haushaltsbefragung 25 - 30 % der Mieter/innen im gesamten Untersuchungsgebiet eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn dieser mit einer Mieterhöhung verbunden sein sollte. Abbildung 16 veranschaulicht diese Wünsche nach Ausstattungsmerkmale und in den verschiedenen Teilgebieten. Deutlich wird, dass in allen Teilgebieten der Wunsch nach der Modernisierung des Badezimmers oder der Fenster sowie der Anbau eines Aufzugs im Hinblick auf eine Verbesserung der Wohnungsausstattung am häufigsten genannt werden. Hier ist eine Korrelation zum erfassten Ausstattungszustand in Tabelle 6 erkennbar. Der Ausstattungsstandart der Badezimmer ist im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten und im Teilgebiet Schloßstraße Nord ein deutlich niedriger mit zum Teil auch nachzuholendem Sanierungsbedarf (4,7 % der Wohnungen ohne Badezimmer im Teilgebiet Schloßstraße Nord), sodass in diesen (Teil-)Gebieten der Wunsch nach einer Modernisierung des Badezimmers deutlicher ausgeprägt ist. Der Wunsch nach einem Aufzug ist im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd mit anteiligen 12 % etwa doppelt so hoch wie in dem übrigen Untersuchungsgebiet.

Tabelle 6 veranschaulicht auch hierfür eine Korrelation, da besonders im Vergleich zum Amtsgerichtsplatz Nord nur etwa halb so viele Wohnungen im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd über dieses Ausstattungsmerkmal verfügen. Der Wunsch nach dem Anbau eines Balkons ist im Gebiet Klausener-

platz/Schlossgarten etwa doppelt so hoch wie in den Teilgebieten. Dies lässt sich ebenfalls mit dem Ausstattungszustand erklären: während in allen Teilgebieten das Ausstattungsmerkmal Balkon in zwischen 75 und 80 % der Wohnungen vorhanden ist, liegt der Anteil im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten bei etwa 60 %.

Abbildung 16: Zusätzlich gewünschte Ausstattungsmerkmale unter Berücksichtigung zusätzl. Mietkosten



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

4.6 Instandhaltungszustand der Fassaden und Dachgeschossausbau

Im Rahmen der gebäudescharfen Ortsbegehung wurden für das gesamte Untersuchungsgebiet Aufwertungs- und Modernisierungspotenziale festgestellt, die sich vorrangig auf die Ausstattung mit WDVS sowie den Ausbau von Dachgeschossen konzentrieren.

Die Fassaden der Gebäude befinden sich überwiegend in einem guten bis sehr guten Zustand: 20 % der Gebäude im PLR Amtsgerichtsplatz und bis zu 37 % des Gebäudebestands im PLR Schlossgarten haben frisch sanierte Fassaden. Instandhaltungsdefizite sind in den PLR Schlossgarten und Schloßstraße bei etwa 7 % des Gebäudebestands feststellbar, im PLR Klausenerplatz ist dieser mit knapp 4 % halb so groß und im PLR Amtsgerichtsplatz mit 14 % etwa doppelt so hoch. Augenscheinliche Instandhaltungsdefizite der Fassaden konzentrieren sich auf die östliche Grenze des Untersuchungsgebiets entlang der Kaiser-Friedrichstrasse in den PLR Schloßstraße und Amtsgerichtsplatz.

Die Ausstattung des Gebäudebestands mit Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) ist insgesamt gering, lediglich im PLR Schlossgarten sind bereits 37 % der Gebäude energetisch modernisiert und saniert worden. Betroffen sind hiervon vermutlich vorrangig die Neubauten im PLR. Potenzial für die Durchführung energetische Sanierung ist in den PLR Klausenerplatz, Schloßstraße und Amtsgerichtsplatz für etwa 90 % des Gebäudebestands nachweisbar, wie Tabelle 7 verdeutlicht.

Tabelle 7: Instandhaltungszustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Planungsraum	Fassade frisch saniert	Instandhaltungsdefizite	Wärmedämmung	Keine Wärmedämmung
Schlossgarten	36,8%	7,0%	36,8%	63,2%
Klausenerplatz	31,2%	3,7%	9,4%	90,7%
Schlossstraße	23,3%	7,6%	8,8%	90,7%
Amtsgerichtsplatz	20,9%	14,0%	12,2%	87,5%

Quelle: Eigene Erhebung, Ortsbildanalyse LPG mbH

Tabelle 8 veranschaulicht den Zustand der Dachgeschosse des Gebäudebestands in den PLR. Demnach konzentriert sich das Aufstockungspotenzial für Gebäude, bei denen noch keine Aufstockung des Dachgeschosses vorgenommen wurde, vorrangig auf den PLR Klausenerplatz. Hier ist eine Aufstockung bei etwa 80 % des Gebäudebestands möglich; in den anderen PLR beträgt der Anteil je 40 bis 45 % des Gebäudebestands. Auch trotz bereits durchgeführter Dachgeschossaufstockung können weitere Potenziale für eine erneute Aufstockung vorhanden sein. In den PLR Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz betrifft dies etwa 43 % des Gebäudebestands, in den PLR Schlossgarten und Klausenerplatz ist dieses mit 28 % bzw. 16 % geringer.

Tabelle 8: Dachgeschossausbau der Gebäude im Untersuchungsgebiet

Planungsraum	DG aufgestockt, kein weiteres Potenzial	Bisher kein Ausbau; Potenzial vorhanden	Kein DG-Ausbau; kein Potenzial	DG aufgestockt; noch weiteres Potenzial
Schlossgarten	3,5%	40,4%	28,1%	28,1%
Klausenerplatz	2,3%	79,1%	2,3%	16,3%
Schlossstraße	9,1%	44,9%	3,2%	42,5%
Amtsgerichtsplatz	8,5%	44,7%	3,4%	43,1%

Quelle: Eigene Erhebung, Ortsbildanalyse LPG mbH

4.7 Zusammenführung Aufwertungspotenzial

Zusammenfassend ist für die Analyse des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet festzuhalten, dass hinsichtlich des Baualters anteilig die meisten Gründerzeitbauten, die generell das größte Aufwertungspotenzial bieten, im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd vorhanden sind und in Richtung nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets anteilig weniger werden. Im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord sind auffallend viele neuere Bauten vorhanden, die seit 1991 entstanden sind und entsprechend weniger Potenzial zur baulichen Aufwertung bieten.

Kleinraumwohnungen bis 60 qm sind vermehrt im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten vorhanden; sie entsprechen etwa 30 % des dortigen Wohnraumangebots und weisen im Hinblick auf potenzielle Wohnungszusammenlegungen das größte Potenzial auf. Im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets besteht das gegenteilige Bild. Im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd sind 43 % der Wohnungen größer als 100 qm und lediglich 10 % der Wohnungsgrößen bis 60 qm vorhanden. Die Analyse der Zimmeranzahl unter Berücksichtigung der Haushaltsgröße verdeutlicht, dass im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten die Personen weniger Wohnraumfläche zur Verfügung haben. Zum südlichen Teil des Untersuchungsgebiets wird die Wohnfläche pro Person größer.

Die Eigentumsstruktur im Untersuchungsgebiet wird grundsätzlich durch private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer/innen dominiert. Diese Eigentumsformen bieten Potenzial für Umwandlungen, sodass das Umwandlungspotenzial für das gesamte Untersuchungsgebiet etwa 58 % beträgt. Kleinräumig unterscheiden sich die Anteile der privaten Wohnungsunternehmen und Privatpersonen in den (Teil-)Gebieten. Im PLR Schlossstraße sind es ca. 67 %, im PLR Amtsgerichtsplatz 63 % und im PLR Schlossgarten 59 % des Gebäudebestands, die sich im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen und privaten Hauseigentümer/innen befinden.²⁸ Auffällig ist der hohe Anteil bereits umgewandelter Wohnungen in der Schlossstraße und dem Amtsgerichtsplatz, der darauf hindeutet, dass das Umwandlungspotenzial im Untersuchungsgebiet bereits genutzt wird.

Die Analyse der Wohnungsausstattung im Untersuchungsgebiet macht deutlich, welche Aufwertungs- und Modernisierungspotenziale vorhanden sind und wo diese räumlich bereits genutzt werden. Gehobene Ausstattungsmerkmale sind zu vergleichsweise hohen Anteilen bereits in den Teilgebieten Schlossstraße Nord und Amtsgerichtsplatz Nord vorhanden. Besonders deutlich wird dies anhand der Merkmale Gäste-WC, hochwertiger Bodenbelag und Aufzug: hier erreichen die genannten Teilgebiete teilweise doppelt so hohe Anteile in der Ausstattung mit diesen Merkmalen wie das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten.

Im Ergebnis der Analyse des Aufwertungspotenzials konzentriert sich dieses entsprechend vorrangig auf das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten, obwohl in diesem Gebiet der Anteil kommunaler Wohnungsunternehmen hoch und das Umwandlungspotenzial vergleichsweise niedriger ist. Das Aufwertungspotenzial begründet sich im Teilgebiet vor allem durch die identifizierten Potenziale für zusätzliche Ausstattungsmerkmale, Wohnungszusammenlegungen und energetische Modernisierungen.

²⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014), GWZ, Zensus 2011

5. Analyseebene Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt inwieweit das im Gebiet identifizierte Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts bereits genutzt wird. Dies wird z. B. anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, der Anzahl baulicher Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert. Zur Bestimmung des Aufwertungsdrucks im Untersuchungsgebiet wurden Indikatoren herangezogen, die die Dynamik des Wohnungsmarktes im Untersuchungsgebiet anzeigen und abbilden in welcher Intensität wohnwerterhöhendes Potenzial genutzt wird. Als Datengrundlage dient die Haushaltsbefragung. Die Grundlage der zum Vergleich herangezogenen Statistik sind Tabelle 9 zu entnehmen.

Tabelle 9: Indikatoren zur Analyse des Aufwertungsdrucks

Indikator	Interpretation	Quelle
Bestandsmietpreise	Je höher das Bestandsmietniveau, desto höher ist der vorhandene Aufwertungsdruck.	
Mietpreisentwicklung	Je stärker die Mieten gestiegen sind, desto stärker ist der Aufwertungsdruck.	
Modernisierungen	Je mehr Modernisierungsarbeiten es gibt, desto höher ist der Aufwertungsdruck.	
Wohnungsumwandlungen/ Grundbuchumschreibungen	Je mehr Grundbuchumschreibungen es gibt, desto höher ist der Aufwertungsdruck.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A
Eigentumswechsel/ Wohnungsverkäufe	Je mehr Eigentumswechsel/Wohnungsverkäufe es gibt, desto höher ist der Aufwertungsdruck.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A
Bauanträge	Je mehr Bauanträge es gibt, desto höher ist der Aufwertungsdruck.	Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Auszug aus den elektronischen Bauakten
Entwicklung Sozialwohnungen	Je weniger Sozialwohnungen es gibt, desto höher ist der Aufwertungsdruck.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A
Auslaufen der Sozialbelegungsbindungen	Je stärker der Rückgang der Sozialwohnungen, desto höher ist der Aufwertungsdruck.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

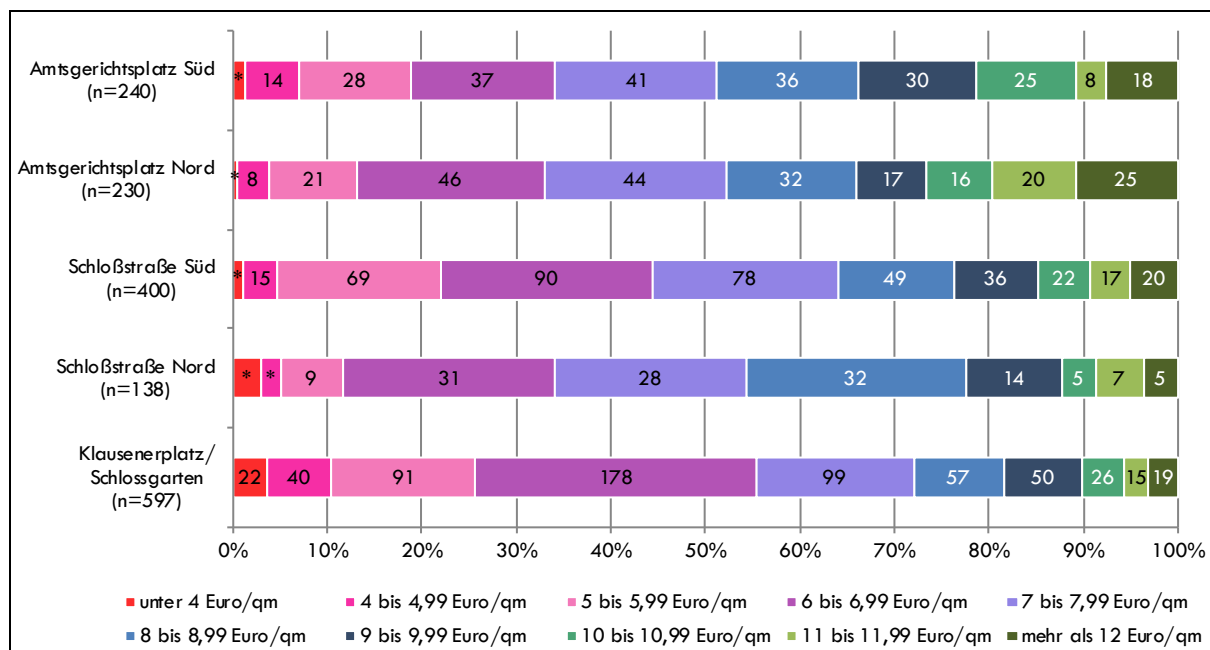
5.1 Bestandsmietpreise

Die Auswertung der Netto-Kaltmieten/qm nach Teilgebieten in Abbildung 17 veranschaulicht, dass das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten über den höchsten Anteil an preisgünstigem Wohnraum verfügt. 55 % der befragten Haushalte im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten haben einen Mietpreis von bis zu 6,99 Euro/qm. Der Anteil an preisgünstigem Wohnraum ist in den weiteren Teilgebieten deutlich geringer – im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord mit 33 % am geringsten. Entsprechend dem geringen Anteil an preisgünstigem Wohnraum weist das Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord den höchsten prozentualen Anteil an Netto-Kaltmieten über 10 Euro/qm auf.

Im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ist der prozentuale Anteil der Haushalte, deren Netto-Kaltniete mehr als 10 Euro/qm netto-kalt beträgt, von allen untersuchten (Teil-)Gebieten am geringsten.

ten. Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete im Median liegt im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten bei 6,75 Euro/qm und entspricht damit in etwa dem Berliner Durchschnitt von 6,72 Euro/qm²⁹. Die anderen Teilgebiete sind mit 7,62 Euro/qm im Teilgebiet Schloßstraße Nord; 7,20 Euro/qm in Schloßstraße Süd und 7,90 Euro/qm im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord sowie 7,92 Euro/qm in Amtsgerichtsplatz Süd über dem Durchschnitt.

Abbildung 17: Netto-Kaltmiete/qm nach (Teil-)Gebieten



Quelle: Haushaltsbefragung 2019

Tabelle 10 und Tabelle 11 bilden die Netto-Kaltmieten des Untersuchungsgebiets im Median noch einmal detailliert nach Eigentümer/in und Wohnungsgröße ab. Tabelle 10 veranschaulicht die Netto-Kaltmiete im Median nach Eigentümer/in und verdeutlicht, dass die höchsten Mietpreise mit 8,35 Euro/qm in der Eigentumsform vermietetes Eigentum abgerufen werden, während die kommunalen Wohnungsunternehmen mit durchschnittlich 6,38 Euro die günstigsten Netto-Kaltmieten bieten.

Tabelle 10: Netto-Kaltmiete nach Eigentümer/in und pro Quadratmeter (Median)

	kommunales Wohnungsunternehmen (n=221)	Genossenschaft (n=77)	priv. Wohnungsunternehmen (n=252)	priv. Hauseigentümer/in (n=862)	vermietetes Eigentum (n=152)
Untersuchungsgebiet	6,38 €	5,94 €	8,04 €	7,49 €	8,35 €

Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Tabelle 11 stellt die Netto-Kaltmiete aufgeschlüsselt nach Wohnungsgröße pro Quadratmeter im Median dar. Kleinraumwohnungen bis 40qm sind mit 8,83 Euro pro Quadratmeter die teuersten Quadratmeterpreise auf. Wohnungen mit einer Größe über 100qm sind im Schnitt pro Quadratmeter etwa 1,80 Euro günstiger.

²⁹ Berliner Mietspiegel 2018

Tabelle 11: Netto-Kaltmiete nach Wohnungsgröße pro Quadratmeter (Median)

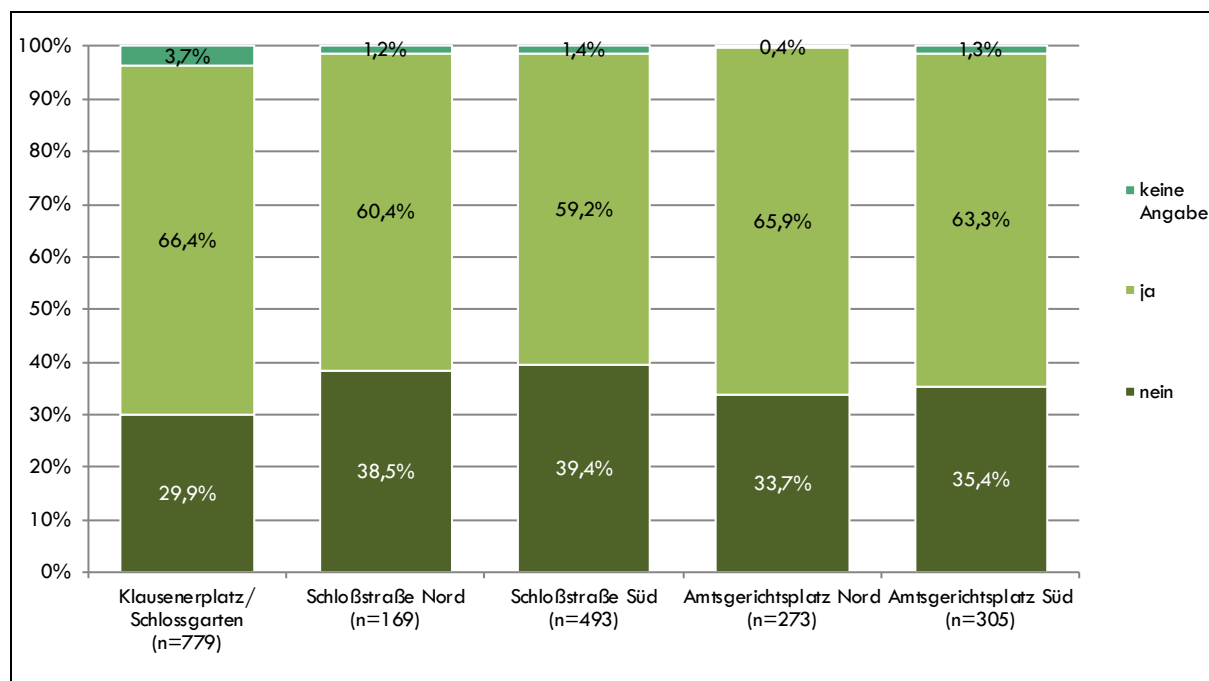
	unter 40 qm (n=74)	40 - 60 qm (n=364)	60 – 80 qm (n=368)	80 – 100 qm (n=401)	über 100 qm (n=422)
Untersuchungsgebiet	8,83 €	7,46 €	7,27 €	7,13 €	7,08 €

Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

5.2 Mietpreisentwicklung

Entsprechend der Daten aus der Haushaltsbefragung wurden seit dem Jahr 2014 in allen (Teil-) Gebieten bei rund 2/3 der befragten Haushalte Änderungen der Netto-Kaltmieten/qm vorgenommen. Abbildung 18 veranschaulicht, dass insbesondere in dem Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten und dem Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord die Netto-Kaltmieten/qm geändert wurden. Im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd sind mit einem prozentualen Anteil von 59 % die wenigsten Haushalte von einer Änderung der Netto-Kaltmiete betroffen.

Abbildung 18: Änderung der Netto-Kaltmiete/qm seit dem Jahr 2014



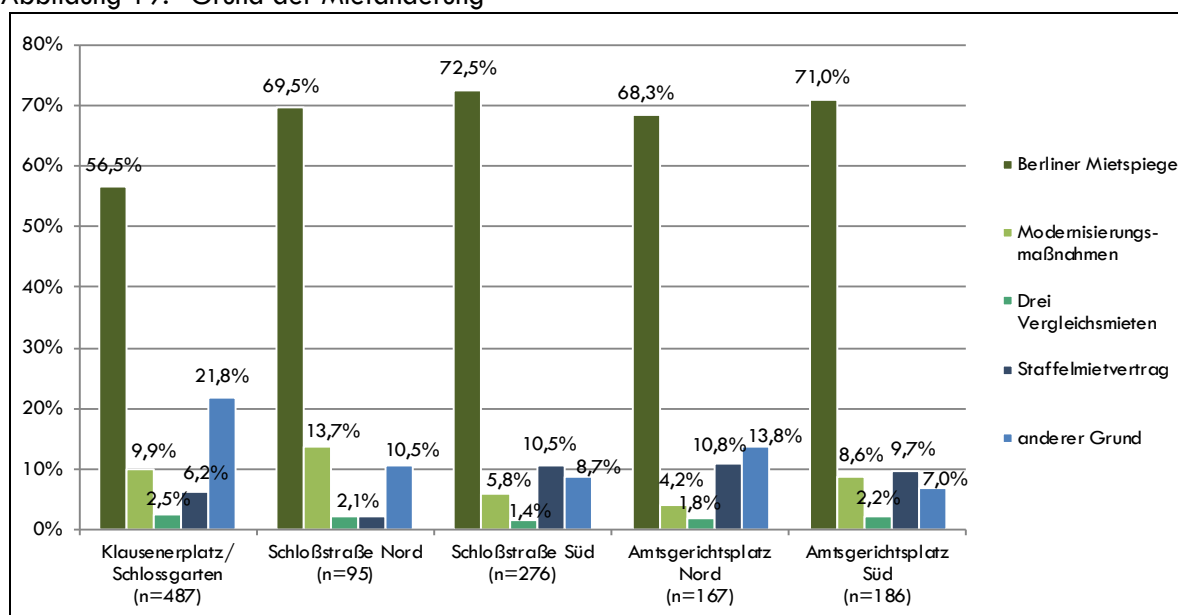
Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Als überwiegender Grund für eine Mietänderung wurde, wie in Abbildung 19 dargestellt, die Anpassung der Miete an den Berliner Mietspiegel angegeben. Dies betrifft den Teilgebieten entsprechend zwischen 57 und 73 % der Haushalte, die in den vergangenen fünf Jahren Mietänderungen erfahren haben. Am häufigsten wurden die Mieten in dem Teilgebiet Schloßstraße Süd und am seltensten im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten an den Berliner Mietspiegel angepasst.

Darüber hinaus wurden im gesamten Untersuchungsgebiet Modernisierungsmaßnahmen als Begründung für eine Mietänderung herangezogen. Diese begründen jedoch im Vergleich zu den Mietanpassungen auf Grundlage des Berliner Mietspiegels in wesentlich geringerem Ausmaß Mietänderungen. Modernisierungsmaßnahmen waren in dem Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten mit etwa 10 % und im Teilge-

biet Schlosstraße Nord mit etwa 14 % der Grund für Mietänderungen. Auffallend hoch sind die Anteile der Mietänderungen in den Teilgebieten Schlosstraße Süd, Amtsgerichtsplatz Nord und Amtsgerichtsplatz Süd, die auf Staffelmietverträgen zurückzuführen sind. Während in diesen Teilgebieten rund 10 % der Mietänderungen mit Staffelmietverträgen begründet sind, trifft dies im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten und im Teilgebiet Schlosstraße Nord nur im geringen Maße zu. Mietänderungen, die auf Grundlage von drei Vergleichsmieten vorgenommen wurden, sind in dem gesamten Untersuchungsgebiet mit 1,4 bis 2,5 % kaum vertreten und somit als nachrangig zu bewerten. Im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten lassen sich circa 21 % der Mietänderungen auf „andere Gründe“ zurückführen. Genannt wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung an dieser Stelle eine Vielzahl von Möglichkeiten, eine Mietsteigerung zu fordern.

Abbildung 19: Grund der Mietänderung



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Wie stark die Mieten in den vergangenen Jahren tatsächlich gestiegen sind, ist in Tabelle 12 übersichtlich dargestellt. Die stärkste Mietsteigerung ist mit einem Anstieg von 67 % seit dem Jahr 1999 im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd festzustellen. Während bis zum Jahr 1999 Zugezogene im Schnitt noch eine Miete von 5,99 Euro pro Quadratmeter haben, ist der Mietpreis pro Quadratmeter seit dem Jahr 2015 für Zugezogene auf 10,01 Euro gestiegen.

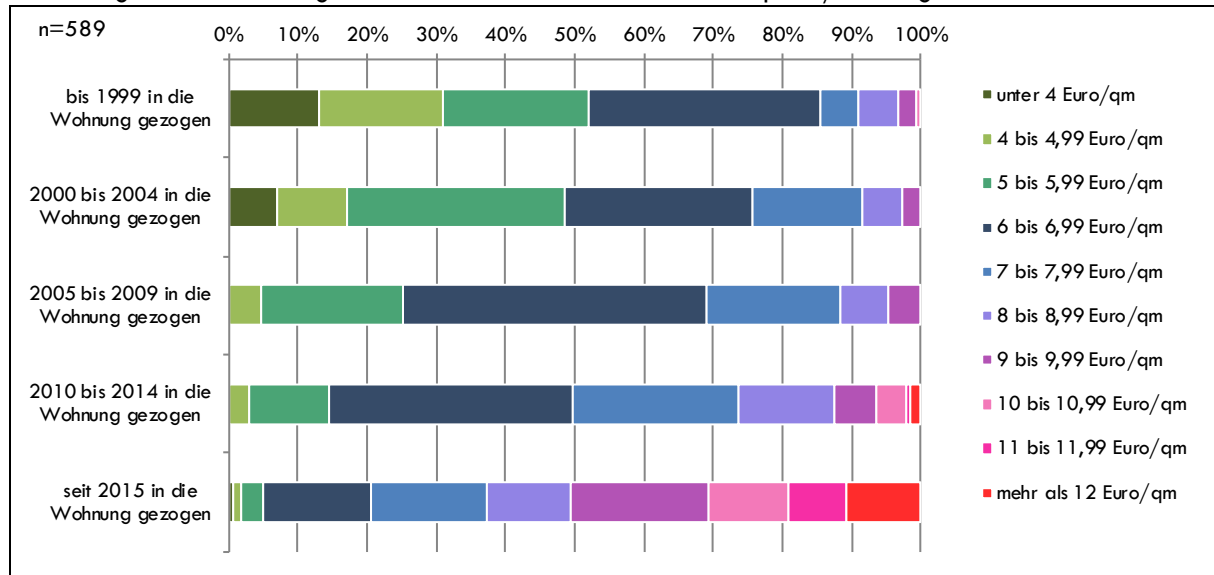
Tabelle 12: Entwicklung der Bestandsmiete nach Zuzugsjahr pro Quadratmeter (Median)

	Bis 1999	2000-2004	2005-2009	2010-2015	nach 2015	Entwicklung
Klausenerplatz/Schlossgarten (n=589)	5,95€	6,03 €	6,57€	7,02€	9,02€	51,5%
Schlosstraße Nord (n=136)	7,21€	7,30€	7,74€	7,60€	9,51€	31,9%
Schlosstraße Süd (n=392)	6,22€	6,86€	6,71€	7,68€	9,27€	49,1%
Amtsgerichtspl. Nord (n=229)	6,71€	6,87€	7,02€	8,08€	10,73€	59,7%
Amtsgerichtsplatz Süd (n=235)	5,99€	7,27€	7,12€	8,84€	10,01€	67,0%

Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Die folgende Abbildung 20, Abbildung 21 und Abbildung 22 veranschaulichen die Entwicklung der Bestandsmieten für die Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten, Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz noch einmal übersichtlich. Die drei Abbildungen zeigen deutlich, wie der Anteil der Mieten mit bis zu 6,99 Euro/qm von 1999 bis zum Jahr 2015 schrittweise zurückgeht. Die rückläufige Entwicklung ist in allen drei Teilgebieten sehr ähnlich, verläuft jedoch auf unterschiedlichem Niveau.

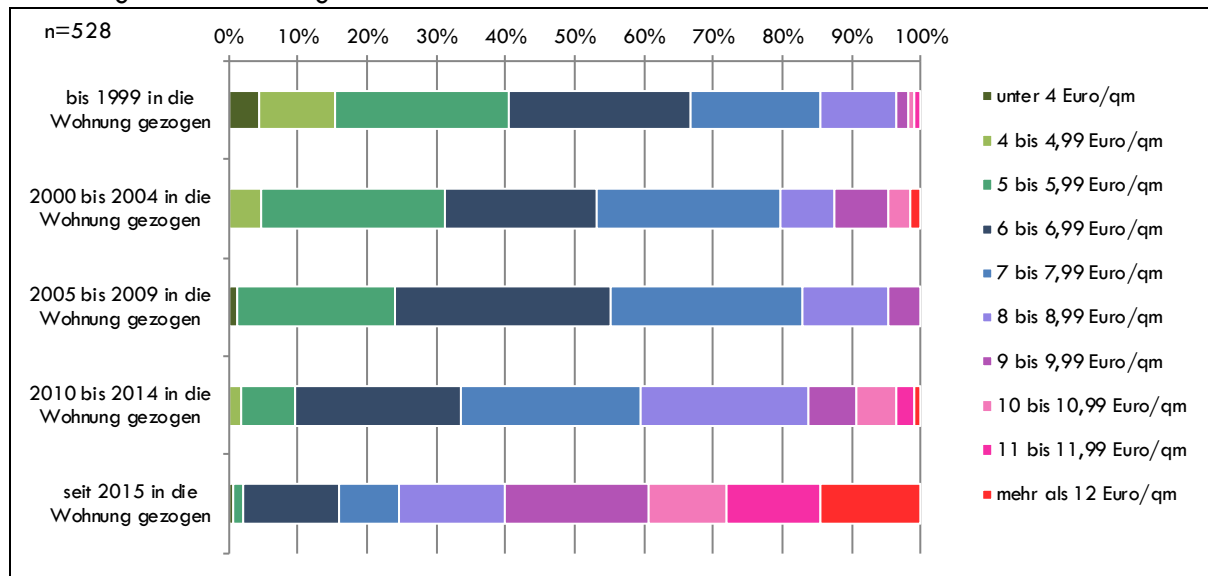
Abbildung 20: Entwicklung Bestandsmieten im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Während im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten noch 85 % der bis 1999 zugezogenen Haushalte einen Mietpreis von maximal 6,99 Euro/qm haben, ist der Anteil der Haushalte, die seit 2015 eine Wohnung im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten bezogen haben, für diesen Quadratmeterpreis auf 20 % gesunken. Ein besonders starker Rückgang dieses Preissegments ist zwischen den Zuzugsjahren 2010 und 2015 feststellbar. In diesen ging der Anteil des Preissegments bis maximal 6,99 Euro/qm von anteilig 50 % auf 20 % zurück. Gleichzeitig liegen seit dem Zuzugsjahr 2015 10 % der Mieten über 12 Euro/qm. Ein Preissegment, das bis dahin in der Bestandsmietentwicklung im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten noch nicht vorkam.

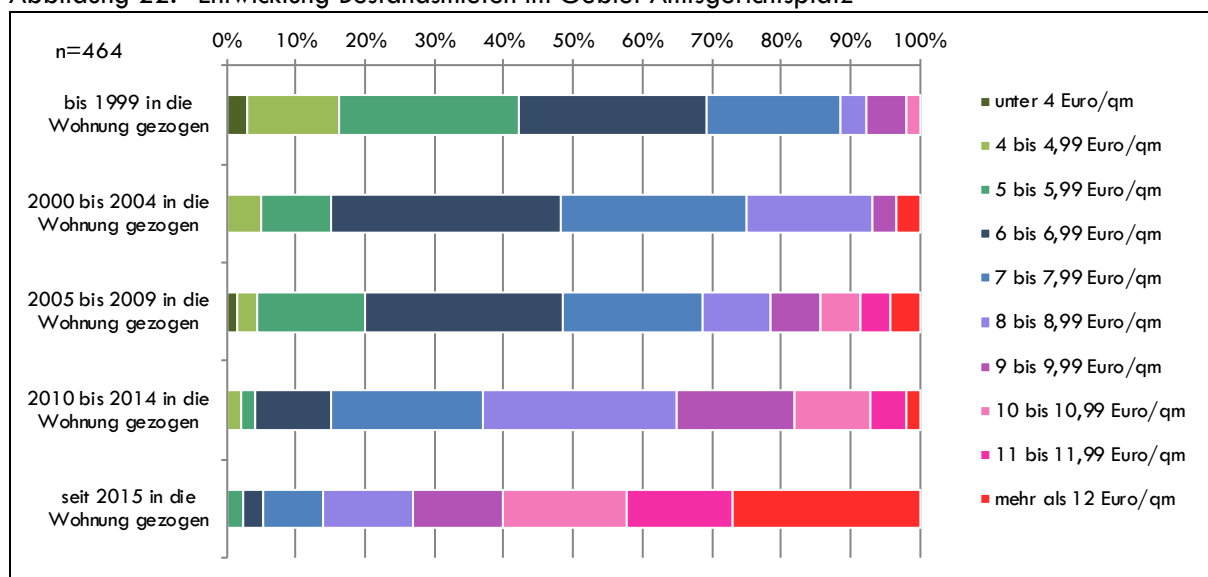
Abbildung 21: Entwicklung Bestandsmieten im Gebiet Schlosstraße



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Die Entwicklung der Bestandsmieten des Gebiets Schlosstraße in Abbildung 21 startet bereits auf einem anderen Niveau als die des Gebiets Klausenerplatz/Schlossgarten. Der Anteil der preisgünstigen Wohnungen mit einem Mietpreis von bis zu 6,99 Euro/qm beträgt für die bis 1999 Zugezogenen 65 % und ist somit bereits 20 % niedriger als im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten. Bis zum Jahr 2005 sinkt dieser auf etwa 53 %, der Anteil der Mieten unter 4 Euro/qm verschwindet und geringe Anteile von Mietpreisen über 12 Euro/qm kommen hinzu. Zwischen den Jahren 2005 und 2009 steigt der Anteil von preisgünstigen Mieten bis 6,99 Euro/qm leicht auf 55 % an, bevor sich eine Verschiebung zu höheren Bestandsmieten dazu führt, dass sich der Anteil der seit 2015 Zugezogenen, die eine Miete von bis zu 6,99 Euro/qm zahlen, auf etwa 15 % reduziert. Gleichzeitig wächst der Anteil der Mietpreise ab 12 Euro/qm auch im Gebiet Schlosstraße auf anteilig 15 %.

Abbildung 22: Entwicklung Bestandsmieten im Gebiet Amtsgerichtsplatz



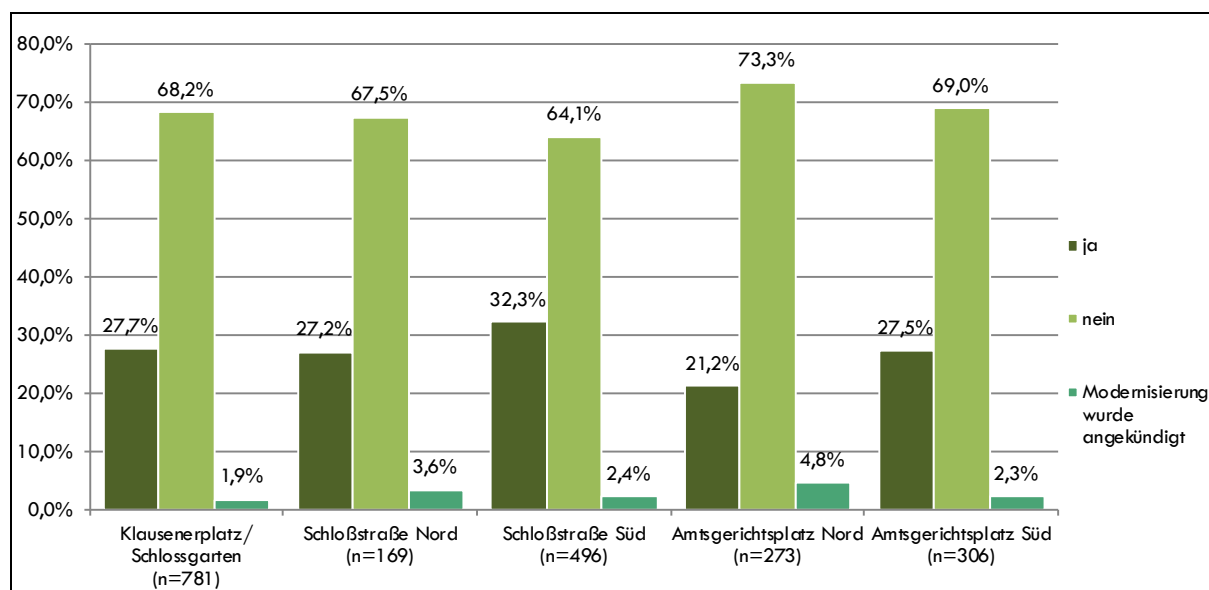
Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Die in Abbildung 22 veranschaulichte Entwicklung der Bestandsmiete nach Zuzugsjahr im Gebiet Amtsgerichtsplatz zeigt deutlich, wie der Anteil der Mietpreise bis 6,99 Euro/qm in zwei Schritten von knapp 70 % unter den bis 1999 Zugezogenen auf 5 % der seit 2015 Zugezogenen zurückgeht. Das Preissegment bis 6,99 Euro/qm ging bereits bei seit dem Jahr 2000 Zugezogenen anteilig um etwa 20 % zurück. Bei den Zugezogenen seit Jahr 2010 ist ablesbar, dass der Anteil der Mietpreise bis 6,99 Euro/qm um weitere 35 Prozentpunkte auf 15 % zurückgeht. Im Unterschied zu den beiden Gebieten Schloßstraße und Klausenerplatz/Schlossgarten ist im Gebiet Amtsgerichtsplatz das Segment der Bestandsmieten über 12 Euro/qm bereits bei den seit dem Jahr 2000 Zugezogenen anteilig vorhanden. Ein extremer Sprung lässt sich für das Jahr 2015 ablesen: der Anteil, der seit dem Jahr 2015 Zugezogenen, die einen Mietpreis von mehr als 12 Euro/qm haben, vervielfacht sich stark auf anteilig fast 30 % und erreicht damit einen Anteil der doppelt so hoch ist wie im Gebiet Schloßstraße und dreimal so hoch ist wie im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten. Besonders die Entwicklung im höheren Bestandsmietenpreissegment verläuft im Gebiet Amtsgerichtsplatz daher auf einem viel höheren Niveau als in den anderen Teilgebieten.

5.3 Modernisierungen

Wie in Abbildung 19 bereits dargestellt, werden bis zu 14 % der Mietänderungen mit Modernisierungsarbeiten begründet. Abbildung 23 veranschaulicht, dass zwischen 21 % und 32 % der Wohnungen und Wohngebäude während des Mietverhältnisses modernisiert wurden und in bis zu etwa 5 % der Wohnungen eine Modernisierung angekündigt wurde. Es zeigt sich, dass im Teilgebiet Schloßstraße Süd im Vergleich zum gesamten Untersuchungsgebiet am häufigsten und im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord am seltensten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Gleichzeitig wurden im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord im Vergleich zu den übrigen Teilgebieten am häufigsten Modernisierungsmaßnahmen angekündigt.

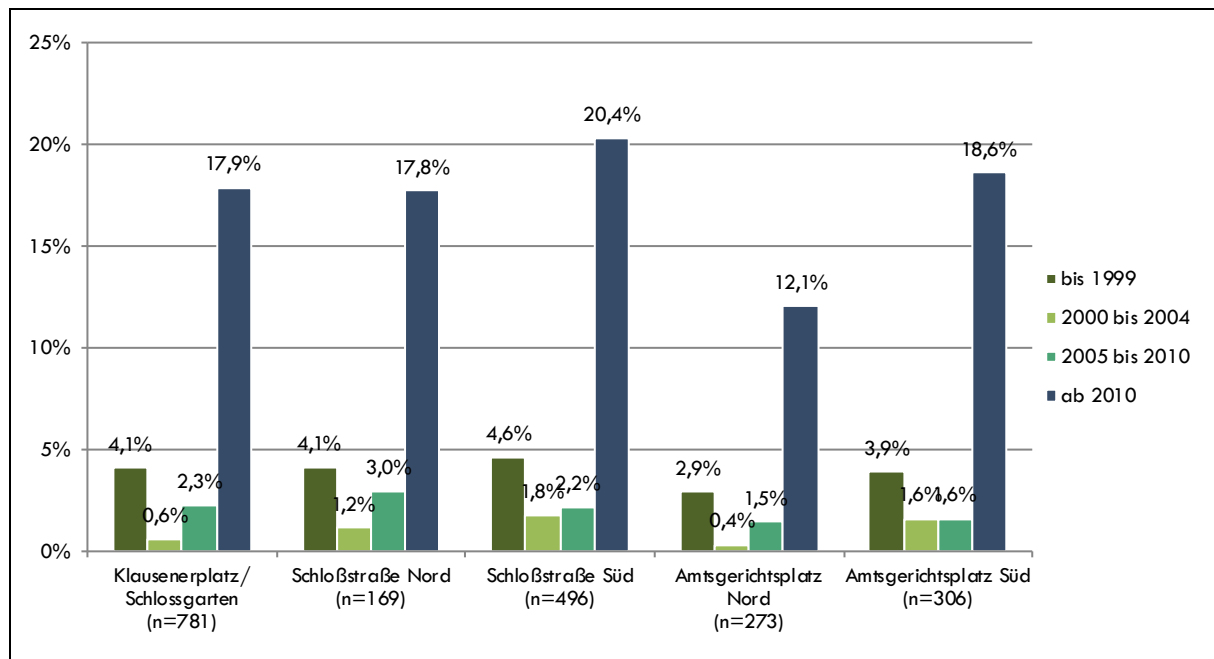
Abbildung 23: Modernisierung der Wohnungen und Wohngebäude



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Die Auswertung der Modernisierungsmaßnahmen nach Zeitpunkt ihrer Durchführung, dargestellt in Abbildung 24, veranschaulicht für das gesamte Untersuchungsgebiet einen starken Anstieg der Modernisierungstätigkeit seit dem Jahr 2010. Während bis zum Jahr 1999 3 bis 4 % aller Wohnungen von Modernisierungsmaßnahmen betroffen waren, wurden in dem Zeitraum 2000 bis 2004 kaum Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Im Zeitraum 2005 bis 2010 stieg die Modernisierungstätigkeit in den überwiegenden Teilgebieten leicht an und verzeichnet seit dem Jahr 2010 einen deutlichen Aufschwung. In überdurchschnittlich vielen Wohnungen des Teilgebietes Schlosstraße Süd wurden seit dem Jahr 2010 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

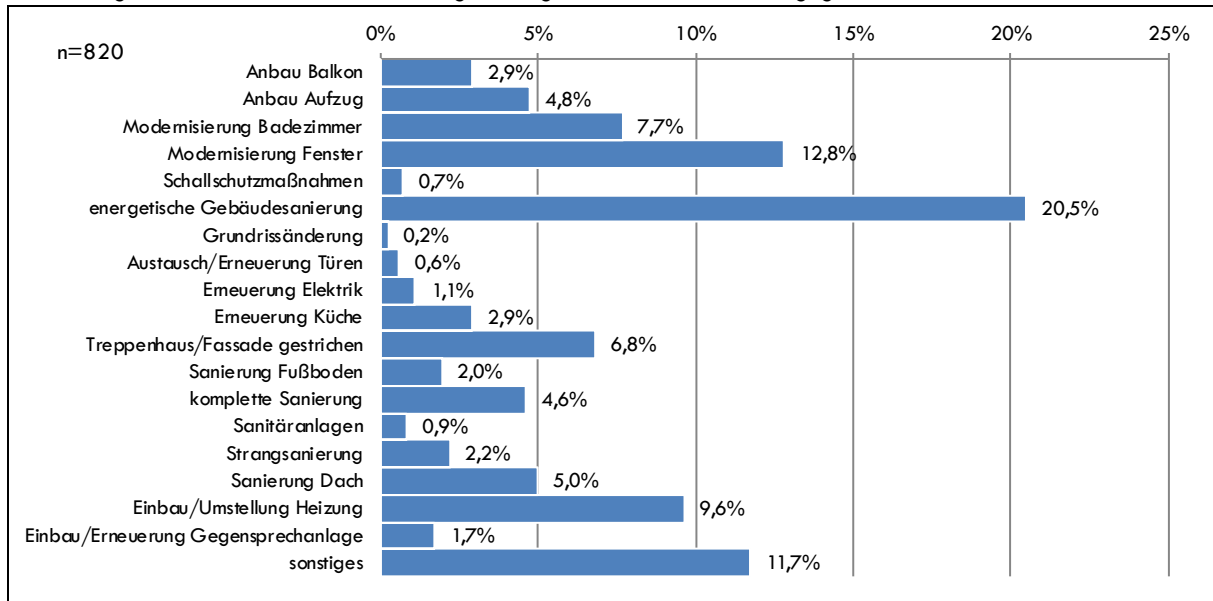
Abbildung 24: Jahr der Modernisierungen



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Die vorrangig durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sind im gesamten Untersuchungsgebiet sehr ähnlich und daher in Abbildung 25 zusammengefasst für alle Teilgebiete dargestellt. Am häufigsten wurden im Untersuchungsgebiet entsprechen der Haushaltsbefragung energetische Gebäudesanierungen mit 20,5 % und Modernisierungen der Fenster mit 12,8 % durchgeführt. Auch der Einbau bzw. die Umstellung der Heizung ist mit knapp 10 % eine Maßnahme, die häufig im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt wurde. Teilräumliche Unterschiede ergeben sich kaum. Die Modernisierung des Badezimmers wurde häufig im Gebiet Schlosstraße durchgeführt, während im Gebiet Amtsgerichtsplatz vermehrt Aufzüge angebaut wurden.

Abbildung 25: Art der Modernisierungen im gesamten Untersuchungsgebiet



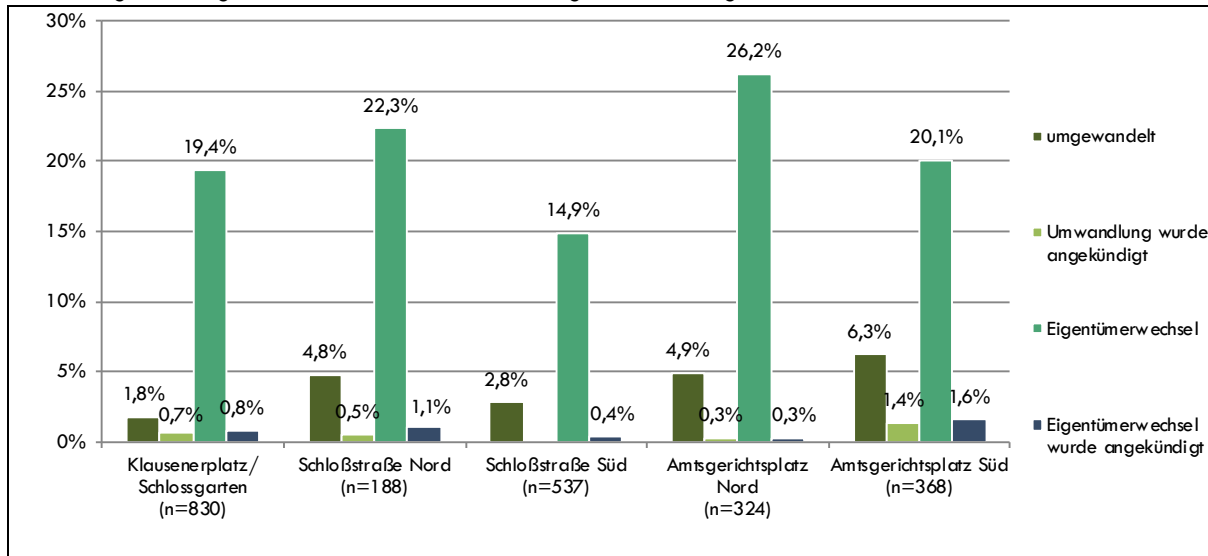
Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

5.4 Wohnungsumwandlungen, Eigentumswechsel und Wohnungsverkäufe

Bereits vollzogene sowie angekündigte Wohnungsumwandlungen und Eigentümerwechsel während des Mietverhältnisses sind durch die Haushaltsbefragung im gesamten Untersuchungsgebiet nachweisbar, wie Abbildung 26 veranschaulicht.

Bei etwa 26 % der Befragten im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord gab es während ihres Mietverhältnisses einen Eigentümerwechsel, bei 5 % der Befragten wurde die Wohnung in Einzeleigentum umgewandelt. In den Teilgebieten Schloßstraße Nord und Amtsgerichtsplatz Süd sind 20 bis 22 % der Befragten während ihres Mietverhältnisses von einem Eigentümerwechsel betroffen, während knapp 5 % bzw. 6% der Miet- in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurden. Das Gebiet Klausenerplatz/Schloßgarten weist ebenso wie das Teilgebiet Schloßstraße Süd etwas niedrigere Anteile auf, sodass hier eine etwas geringere Umwandlungs- und Verkaufsdynamik festzustellen ist.

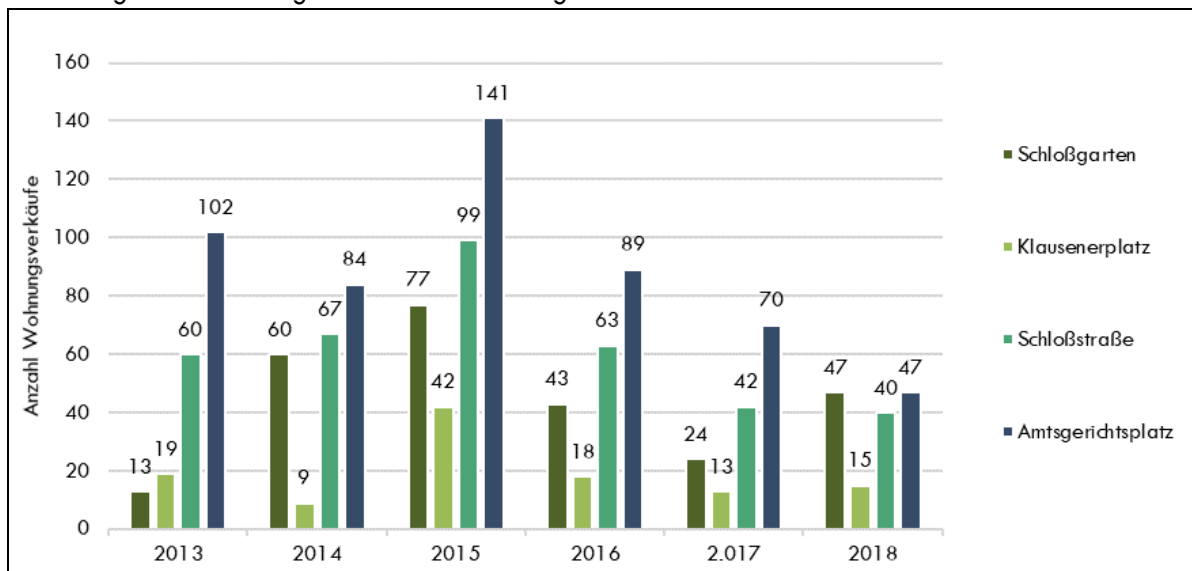
Abbildung 26: Eigentümerwechsel und Wohnungsumwandlungen während des Mietverhältnisses



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Im Abgleich mit der Statistik lässt sich die Darstellung der Umwandlungen ergänzen. Abbildung 27 veranschaulicht, dass sich zwischen den Jahren 2013 und 2018 die absolute Anzahl der Eigentumswohnungsverkäufe konstant auf den Planungsraum Amtsgerichtplatz konzentriert. Die Quote der Wohnungsverkäufe im Planungsraum Amtsgerichtplatz beträgt entsprechend 8,8 % und liegt somit sowohl über dem bezirklichen Durchschnitt von 7,6 % als auch deutlich über der Berliner Quote für Wohnungsverkäufe von 3,6 %.

Abbildung 27: Wohnungsverkäufe auf Planungsebene im Zeitraum 2013-2018³⁰



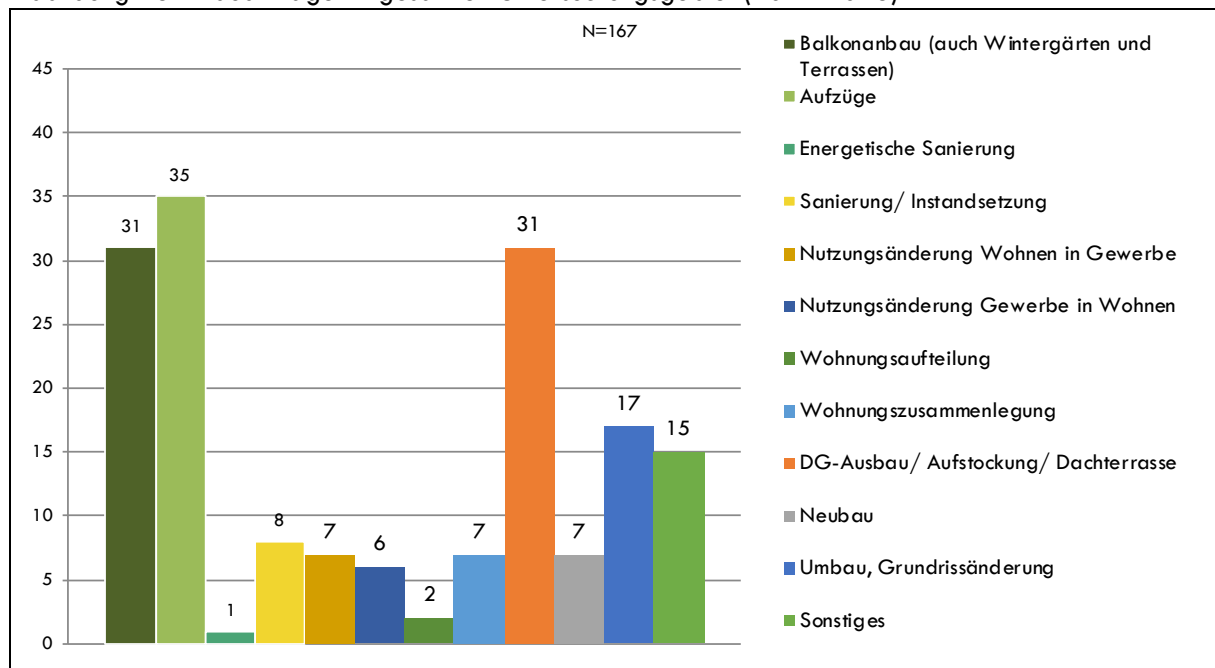
Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A

³⁰ Unberücksichtigt bleiben hierbei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe. Eine Teilerklärung (Umwandlung) muss vorgelegt haben (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Referat IV A: Wohnatlas zu Wohnungsverkäufen).

5.5 Bauanträge und Grundbuchumschreibungen

In Abbildung 28 sind die Bauanträge für das gesamte Untersuchungsgebiet nach Art und Häufigkeit der baulichen Maßnahme in absoluten Zahlen dargestellt. Die Daten beziehen sich auf den Zeitraum von 2014 bis 2018. In der Auswertung wird deutlich, dass Bauanträge insbesondere für Maßnahmen wie den Einbau von Aufzügen, Balkonanbauten, Dachgeschossausbauten, Aufstockungen und den Bau von Dachterrassen sowie für generelle Umbauten und Grundrissänderungen gestellt wurden. Dies sind vorrangig Maßnahmen, die sich durch den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung steuern lassen und daher von besonderem Interesse für diese Untersuchung sind. Tabelle 13 veranschaulicht, wie sich diese Bauanträge nach Art und Häufigkeit auf die Planungsräume Schlossgarten, Klausenerplatz, Schloßstraße und Amtsgerichtsplatz verteilen. Dabei sind die Maßnahmen, für die in den jeweiligen Planungsräumen am häufigsten Bauanträge gestellt wurden, farblich hervorgehoben. Es wird deutlich, dass sich die hohe Anzahl der Bauanträge für Balkonanbauten vorrangig auf die Planungsräume Schlossgarten und Klausenerplatz konzentrieren, während sich die zahlreichen Bauanträge für den Anbau von Aufzügen auf die Planungsräume Schloßstraße und Amtsgerichtsplatz verteilen. Für den Planungsraum Amtsgerichtsplatz wurden mit einer absoluten Anzahl von 66 überdurchschnittlich viele Bauanträge gestellt, die sich neben dem Einbau von Aufzügen auf die Maßnahmen Dachgeschoss-Ausbau sowie Umbau und Grundrissänderungen konzentrieren.

Abbildung 28: Bauanträge im gesamten Untersuchungsgebiet (2014-2018)



Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Auszug aus den elektronischen Bauakten

Die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen ist in absoluten Zahlen für den Zeitraum von 2013 bis 2018 in Abbildung 29 dargestellt. Mit mehr als 400 Grundbuchumschreibungen wurden die meisten Grundbuchumschreibungen in diesem Zeitraum für den PLR Schloßstraße vorgenommen. Unter Berücksichtigung entsprechender Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Bauanträge wird deutlich, dass ein Großteil der Grundbuchumschreibungen im PLR Schloßstraße im Zusammenhang mit dem Ausbau von Dachgeschossen steht. Auffällig bei der Betrachtung des zeitlichen Verlaufs der Grundbuchumschreibungen ist, dass sich die Anzahl der Grundbuchumschreibungen in den Jahren 2013 und 2014, die im

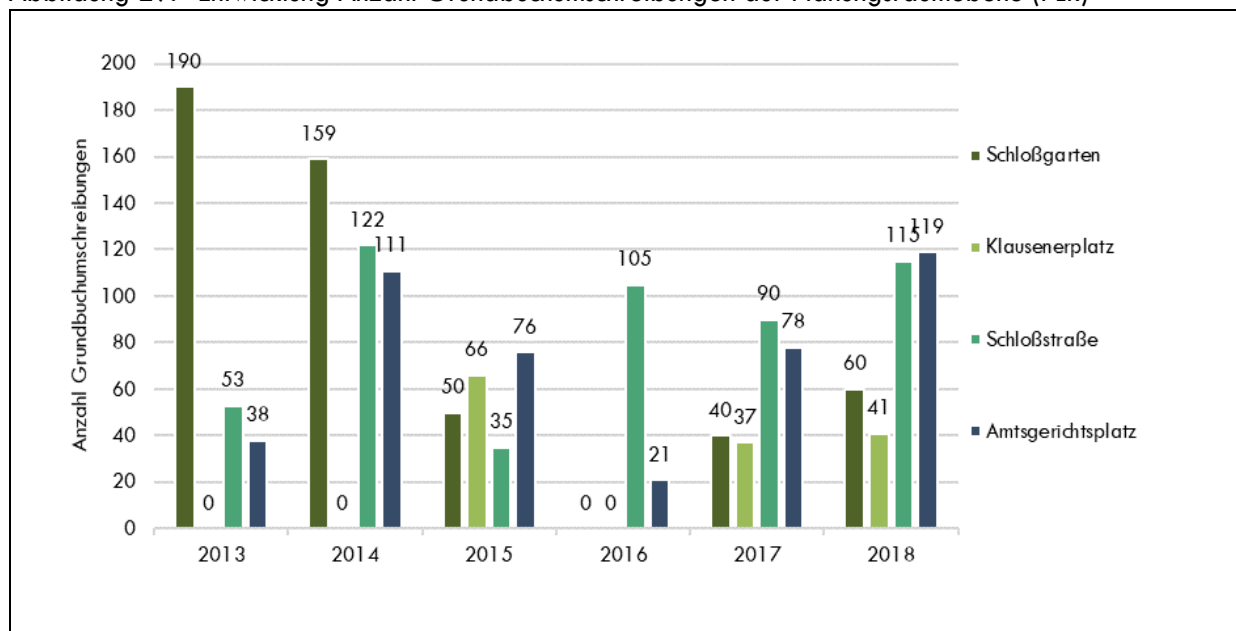
PLR Schlossgarten vorgenommen wurden, deutlich von den anderen Teilgebieten abhebt. Dies ist in der Umnutzung des Standortes des ehemaligen Max-Bürger-Krankenhauses zu Eigentumswohnungen sowie weiteren Wohnneubauten begründet.

Tabelle 13: Bauanträge im Untersuchungsgebiet nach Maßnahme auf Planungsraumebene (PLR)

Stichtag	PLR				Gesamtgebiet (N=167)
	Schlossgarten (N=4)	Klausenerplatz (N=49)	Schlossstraße (N=48)	Amtsgerichtsplatz (N=66)	
Balkonanbau	0	13	10	8	31
Aufzug	1	8	14	12	35
Energetische Sanierung	0	0	0	1	1
Sanierung/ Instandsetzung	0	3	1	4	8
Nutzungsänderung Wohnen - Gewerbe	0	0	3	4	7
Nutzungsänderung Gewerbe – Wohnen	0	2	1	3	6
Wohnungsaufteilung	0	1	0	1	2
Wohnungszusammenlegung	0	3	1	3	7
Dachgeschoss-Ausbau	2	8	7	14	31
Neubau	1	1	2	3	7
Umbau, Grundrissänderung	0	5	4	8	17
Sonstiges	0	5	5	5	15

Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Auszug aus den elektronischen Bauakten

Abbildung 29: Entwicklung Anzahl Grundbuchumschreibungen auf Planungsraumebene (PLR)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A

Gesamtanzahl und Quote der Grundbuchumschreibungen auf Planungsebene (PLR) veranschaulicht die absolute Anzahl der Grundbucheinträge gemessen am Gesamtwohnungsbestand anhand der Quote der Grundbuchumschreibungen für die vier Planungsräume. Besonders hervorzuheben ist die hohe Quote des Planungsraums Schlossgarten. Da der Wohnungsbestand im Planungsraum insbesondere durch das dort befindliche Schloss und den dazugehörigen Park vergleichsweise gering ist, hat die Entstehung der Neubauten in den Jahren 2013 und 2014 eine starke Auswirkung auf die Grundbuchumschreibungsquote und lässt diese entsprechend auf knapp den 6-fachen Bezirksdurchschnitt steigen. Die Quoten für die Planungsräume Klausenerplatz liegen leicht unter dem bezirklichen Durchschnitt, während die Planungsräume Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz diesem in etwa entsprechen.

Tabelle 14: Gesamtanzahl und Quote der Grundbuchumschreibungen auf Planungsebene (PLR)

	Gebiete (PLR)				Bezirk CW
	Schlossgarten	Klausenerplatz	Schlossstraße	Amtsgerichtsplatz	
Gesamtanzahl der Grundbuchumschreibungen (2013 - 2018)	499	144	520	8	
Grundbuchumschreibungsquote	36 %	3 %	9 %	7 %	6,8%

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A

5.6 Entwicklung der Sozialwohnungen

In Tabelle 15 wird die Entwicklung der Sozialwohnungen auf Planungsebene dargestellt. Dabei werden die Wohnungsbestände der einzelnen Planungsräume mit den Wohnungsbeständen des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und des Landes Berlin gegenübergestellt. Auf diese Weise wird verdeutlicht, dass der Bestand der Sozialwohnungen sowohl im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf als auch im Land Berlin in der Zeitspanne 2015 bis 2018 stagniert bzw. rückläufig ist. In dem Planungsraum Schlossgarten befinden sich seit dem Jahr 2018 keine Sozialwohnungen mehr. Die Stadt Berlin hat seit 2015 knapp 25.000 Sozialwohnungen weniger. Lediglich im Planungsraum Klausenerplatz ist der Sozialwohnungsbestand im Jahr 2018 im Vorjahresvergleich um 47 Wohneinheiten gestiegen und weist somit den höchsten Sozialwohnungsbestand im Untersuchungsgebiet auf.

Tabelle 15: Entwicklung Sozialwohnungen auf Planungsebene (PLR) 2015-2018

Stichtag	Gebiete (PLR)				Bezirk	Berlin
	Schlossgarten	Klausenerplatz	Schlossstraße	Amtsgerichtsplatz		
31.12.2015	31	1.184	278	82	10.314	122.002
31.12.2016	31	1.158	276	82	10.214	114.914
31.12.2017	31	1.153	276	82	9.824	103.441
31.12.2018	0	1.200	255	82	9.422	97.872

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A

Die auslaufenden Sozialbindungen im Wohnungsbestand der Planungsräume sind in Tabelle 16 dargestellt. Bis zum Jahr 2025 ist ein deutlicher Rückgang der Sozialbindungen in allen vier PLR sowie für den gesamten Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zu verzeichnen. Am stärksten ist der Rückgang der Sozi-

albelegungen im PLR Klausenerplatz. Bis zum Jahr 2025 werden mehr als 66 % der Sozialbindungen auslaufen. Ein Großteil der betroffenen Wohneinheiten im PLR Klausenerplatz befindet sich im Eigentum der Gewobag, einem der sechs kommunalen Wohnungsunternehmen des Landes Berlins, sodass dadurch keine Aufwertungsprozesse im PLR zu erwarten sind. Durch das Auslaufen der Sozialbindungen in den anderen PLR entfällt ein großer Anteil des preisgünstigen Wohnraums, was zu Aufwertungsprozessen führen kann, da sich diese Wohnungen im privatem Eigentum befinden.

Tabelle 16: Auslaufen der Sozialbindungen bis zum Jahr 2025 auf Planungsraumebene (PLR)

Stichtag	Gebiete (PLR)				Charlottenburg-Wilmersdorf
	Schlossgarten	Klausenerplatz	Schlossstraße	Amtsgerichtsplatz	
Bestand 28.02.2019	0	1140	255	61	9.330
Bestand 01.01.2025	0	383	193	50	6.606
Differenz %	0	-66,4%	-24,3%	-18%	-29,2%

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A

5.7 Zusammenführung Aufwertungsdruck

Zusammenfassend ist für die Analyse des Aufwertungsdrucks im Untersuchungsgebiet festzuhalten, dass hinsichtlich der Mietpreisentwicklung im gesamten Untersuchungsgebiet ein starker Anstieg zu beobachten ist, der sich auch im Verlust von preisgünstigem Wohnraum bis 6,99 Euro/qm widerspiegelt. Besonders hohe Bestandsmieten sind im Gebiet Amtsgerichtsplatz nachzuweisen. Dort beträgt der Anteil von Netto-Kaltpreisen über 12 Euro/qm etwa 30 %. Dies weist darauf hin, dass besonders in diesem Gebiet ein sehr hoher Aufwertungsdruck vorhanden ist, da sich ein großer Anteil der Mietpreise deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 6,72 Euro/qm³¹ befindet. Die Auswirkungen des Aufwertungsdrucks werden im gesamten Untersuchungsgebiet besonders anhand der Mietpreise von vermietetem Eigentum sowie Kleinraumwohnungen mit einer Größe von bis zu 40 qm deutlich. Für diese Eigentumsform und Wohnungsgröße werden die höchsten Mietpreise aufgerufen.

Der Aufwertungsdruck spiegelt sich auch in dem hohen Anteil der Befragten wider, die innerhalb der letzten 5 Jahre von einer Änderung der Netto-Kaltpreise betroffen waren. Im gesamten Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil der betroffenen Mieterschaft zwischen 59 und 66 % und wurde zumeist mit einer Anpassung an den Berliner Mietspiegel begründet.

Die Analyse von durchgeführten Modernisierungsarbeiten und getätigten Baumaßnahmen veranschaulicht im gesamten Untersuchungsgebiet eine Intensivierung baulicher Tätigkeiten, die sich insbesondere auf den Zeitraum ab 2010 datieren lässt und einen ausgeprägten Aufwertungsdruck belegt. Modernisierungsarbeiten und der Großteil gestellter Bauanträge betreffen neben dem Anbau von Balkonen und Aufzügen auch den Ausbau von Dachgeschossen und sind räumlich zwischen den PLR Schlossgarten, Klausenerplatz, Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz sehr ähnlich verteilt. Die benannten Baumaßnahmen sind ebenfalls Maßnahmen, die auf die Miete umgelegt werden können und durch eine soziale Erhaltungsverordnung gesteuert werden könnten.

³¹ Berliner Mietspiegel 2018

Ein weiterer Indikator für einen ausgeprägten Aufwertungsdruck in einem Gebiet sind eine hohe Anzahl von Umwandlungsaktivitäten und Wohnungsverkäufen. Besonders in den Teilgebieten Amtsgerichtsplatz Nord sowie Süd und dem Teilgebiet Schlossstraße Nord wurden zahlreiche Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt. Die Anzahl der Wohnungsverkäufe zwischen den Jahren 2013 und 2018 konzentriert sich räumlich auf den Planungsraum Amtsgerichtsplatz und befindet mit einem Anteil von 9 % des Wohnungsbestands deutlich über dem bezirklichen sowie dem Berliner Durchschnitt. Die Quote für Grundbuchumschreibungen ist insbesondere für den Planungsraum Schlossgarten mit 36 % etwa fünfmal so hoch wie der bezirkliche Durchschnitt.

Der Bestand der Sozialwohnungen in den betrachteten Planungsräumen ist in den PLR Schlossgarten, Schlossstraße sowie dem PLR Amtsgerichtsplatz wie der Bestand der Gesamtstadt stagnierend oder rückläufig. Lediglich im PLR Klausenerplatz ist der Bestand der Sozialwohnungen zwischen 2015 und 2018 um 47 Wohneinheiten leicht gestiegen. Die Sozialbindungen hingegen sind in allen vier PLR des Untersuchungsgebiets rückläufig. Mit einem Rückgang der Sozialbindungen von 66 % ist dieser im PLR Klausenerplatz am höchsten aufgrund der dargestellten Eigentumsstruktur jedoch weniger folgenreich.

Es ist daher zusammenzufassen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet grundsätzlich ein Aufwertungsdruck in allen Teilgebieten festzustellen ist, dieses sich jedoch in seiner Intensität in den Teilgebieten Amtsgerichtsplatz Nord und Amtsgerichtsplatz Süd sehr ausgeprägt abbildet.

6. Analyseebene Verdrängungspotenzial

Das Verdrängungspotenzial oder auch die Verdrängungsgefährdung der im Untersuchungsgebiet wohnenden Bevölkerung bemisst sich anhand der soziodemographischen Rahmenbedingungen im Quartier, denn Gebietsbevölkerung und Wohnungsbestand sind eng miteinander verknüpft. Eine Veränderung im Wohnungsbestand wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft aus, Aufwertungspotenziale und Aufwertungsdruck können zu Verdrängung führen. Daher stellt sich die Frage, wie die betroffene Wohnbevölkerung auf Baumaßnahmen reagiert (hat) bzw. reagieren kann und ob Veränderungen in der Bewohnerschaft mit negativen städtebaulichen Folgen einhergehen. Zur Bestimmung des Verdrängungspotenzials wurden Indikatoren herangezogen, die die soziodemographischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsgebiet anzeigen. Als Datengrundlage dient die Haushaltsbefragung. Die Grundlage der zum Vergleich herangezogenen Statistik sind Tabelle 17 zu entnehmen.

Tabelle 17: Indikatoren zur Analyse des Verdrängungspotenzial

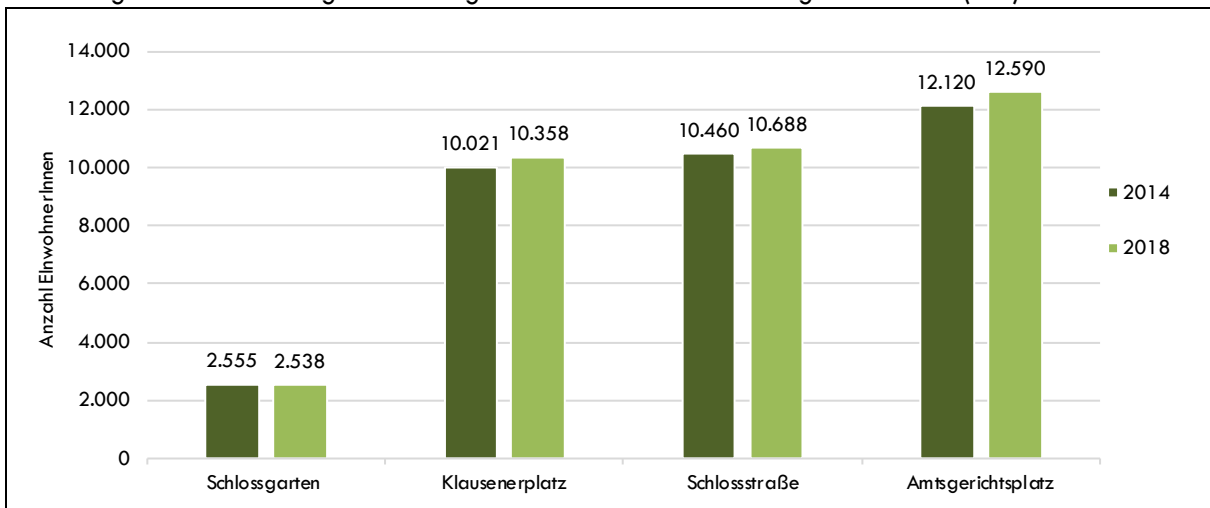
Indikatoren	Interpretation	Quelle
Alter der Gebietsbevölkerung	Je höher der Anteil der Familien mit Kindern unter 18 Jahren sowie der Senior/innen über 65 Jahre, desto höher ist das Verdrängungspotenzial.	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen
Einwohner/innen mit Migrationshintergrund	Je höher der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund, desto höher das Verdrängungspotenzial.	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen
Haushaltsstruktur	Je größer der Anteil Alleinlebender und Alleinerziehender, desto größer ist das Verdrängungspotenzial.	
Zuzugsjahr in die Wohnung/ Wohndauer von mind. 10 Jahren	Je größer der Anteil an Personen mit einer Wohndauer von mind. 10 Jahren, desto größer ist das Verdrängungspotenzial.	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohner/innen in Berlin in LOR-Planungsräumen nach Wohndauer
(Berufs-)Tätigkeit	Je höher der Anteil der Personen in einem festen Beschäftigungsverhältnis, desto geringer ist das Verdrängungspotenzial.	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den PLR
Bildungsabschluss	Je niedriger das Bildungsniveau ist, desto höher ist aufgrund in der Regel niedrigerer Einkommen das Verdrängungspotenzial. .	
Monatliches Haushaltseinkommen	Je niedriger das monatliche Haushaltseinkommen ist, desto höher ist das Verdrängungspotenzial für die Haushalte.	
Hilfen zum Lebensunterhalt	Je höher der Anteil von Personen, die Hilfe zum Lebensunterhalt beziehen, desto größer ist das Verdrängungspotenzial für Personen, die aufgrund von steigenden Wohnkosten in andere Stadtteile ausweichen müssen.	Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen
Bewertung Quartier und Nachbarschaft	Je niedriger der Zusammenhalt in Quartier oder Nachbarschaft, desto größer ist das Verdrängungspotenzial.	

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alter und Herkunft

Die Bevölkerungsanzahl hat sich in den Planungsräumen des Untersuchungsgebiets zwischen den Jahren 2014 und 2018 unterschiedlich entwickelt. Wie Abbildung 30 veranschaulicht, ist die Bevölkerungsanzahl im PLR Schlossgarten leicht rückläufig, während sie in den andern PLR steigt. PLR Amtsgerichtsplatz verzeichnet mit einem Zuwachs von 470 Personen die größte Gebietsbevölkerungszunahme, PLR Klausenerplatz folgt mit einem Zuwachs von 337 Personen. Im PLR Schlosstraße ist die Gebietsbevölkerung um 228 Personen gestiegen.

Abbildung 30: Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2018 auf Planungsebene (PLR)



Quelle: Amt für Statistik, Auszug aus dem Melderegister, Stand: 31.12.2018.

Aufschluss über die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung gibt in erster Linie eine Analyse der Altersstruktur. Diese ist in Tabelle 18 dargestellt und veranschaulicht eine weitestgehend ähnliche Verteilung der Altersklassen in den PLR wie in Bezirk und Gesamtstadt.

Tabelle 18: Bevölkerungszahl nach Alter auf Planungsebene (PLR)

Altersgruppe	PLR				Gesamt (36.978)	Bezirk (341.327)	Berlin (3.748.148)
	Schloss- garten (3.048)	Klausener- platz (10.652)	Schloss- straße (10.976)	Amtsge- richtplatz (12.302)			
0 bis 5 Jahre	3,8%	6,1%	5,3%	4,7%	5,0%	4,8%	6,0%
6 bis 14 Jahre	3,7%	7,6%	6,6%	6,3%	6,1%	6,2%	7,6%
15 bis 17 Jahre	1,2%	2,8%	2,2%	2,2%	2,1%	2,0%	2,3%
18 bis 26 Jahre	13,0%	11,2%	10,2%	11,4%	11,4%	9,9%	9,8%
27 bis 44 Jahre	28,6%	28,4%	28,0%	28,4%	28,3%	25,6%	28,8%
45 bis 54 Jahre	12,3%	14,7%	14,5%	15,4%	14,2%	14,4%	13,9%
55 bis 64 Jahre	11,9%	13,7%	13,6%	13,7%	13,2%	13,7%	12,5%
65 Jahre und älter	25,5%	15,6%	19,8%	17,9%	19,7%	23,4%	19,1%
Durchschnittsal- ter ³²	47,6	40,6	43,4	42,7	-	45,5	42,7

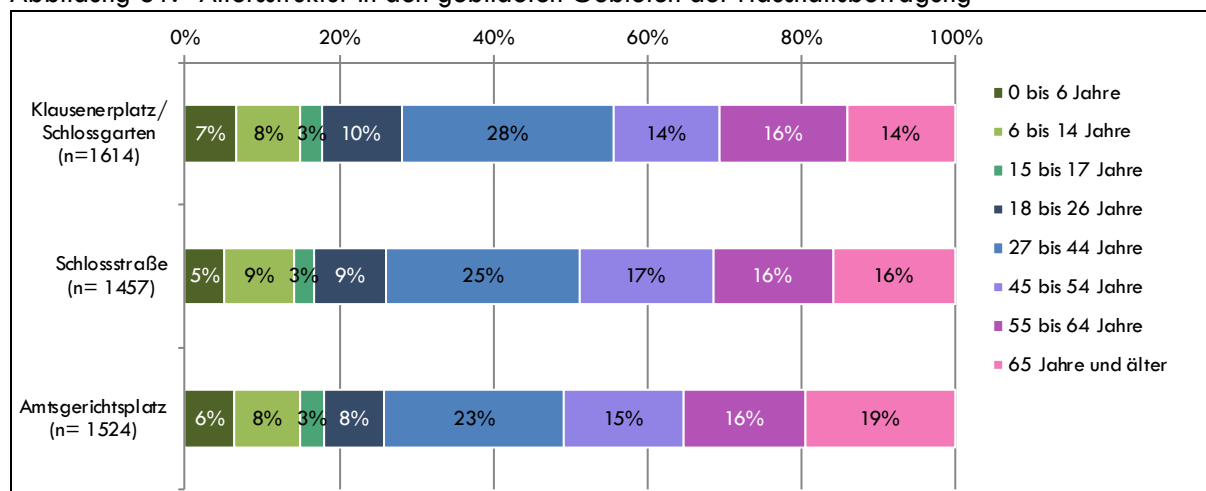
Quelle: Amt für Statistik, Auszug Melderegister Stand 31.12.2018

³² Durchschnittsalter auf Grundlage der Daten zum 31.12.2016 berechnet.

Ein Vergleich der Altersgruppenanteile zwischen den vier PLR des Untersuchungsgebiets verdeutlicht, dass der Anteil der Personen zwischen 6 und 14 Jahren im PLR Schlossgarten etwa halb so groß ist wie in den übrigen PLR sowie dem bezirklichen und gesamtstädtischen Durchschnitt. Entsprechend ist der Anteil der 65 Jahre alten sowie älteren Personen im PLR Schlossgarten höher als in den andere PLR, wobei er in etwa dem Bezirksdurchschnitt entspricht. Dies bedeutet, dass der Anteil der älteren Bevölkerung ab 65 Jahren in den PLR Klausenerplatz, Schlosstraße und Amtsgerichtsplatz vergleichsweise niedrig ist, was sich auch im Durchschnittsalter der PLR widerspiegelt.

Der Altersgruppenquerschnitt der Haushaltsbefragung entspricht weitestgehend der statistischen Altersverteilung der Gebietsbevölkerung in den PLR wie Abbildung 31 veranschaulicht. Der Anteil der 65-Jährigen und älteren Personen beträgt in den Gebieten zwischen 14 und 19 %, während der Anteil der Personen bis 18 Jahren zwischen 13 und 18 % beträgt. Die meisten Befragten sind mit anteilig 23 bis 28 % der Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen angehörig und bestätigen somit auch die in Tabelle 18 dargestellte Statistik.

Abbildung 31: Altersstruktur in den gebildeten Gebieten der Haushaltsbefragung



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019.

Tabelle 19: Demographische Struktur Wohnbevölkerung auf Planungsebene (2017)

	Schlossgarten (3.048)	Klausenerplatz (10.652)	Schlosstraße (10.976)	Amtsgericht- platz (12.302)	Bezirk (341.327)	Berlin (3.748.148)
Anteil unter 18-Jährige	9,0%	16,4%	14,4%	13,7%	13,1%	15,8%
Anteil über 65-Jährige	24,8%	15,2%	19,7%	17,4%	23,3%	19,1%
Anteil Personen mit Migrationshintergrund	51,6%	47,9%	38,0%	40,5%	40,4%	32,5%
Anteil ausländische Staatsangehörigkeit	38,7%	26,9%	23,0%	26,6%	24,4%	19,2%

Quelle: Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen

Neben der Altersstruktur ist auch die Herkunft der Gebietsbevölkerung ein entscheidendes Merkmal der Bevölkerungszusammensetzung. Tabelle 19 stellt die demographische Struktur der Wohnbevölkerung in

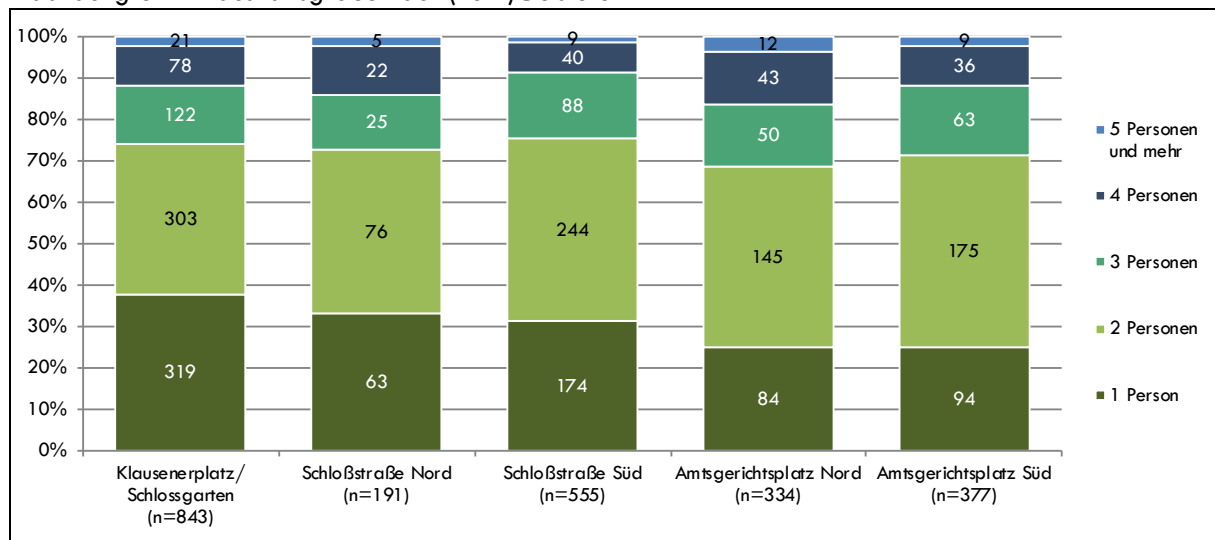
den vier PLR des Untersuchungsgebiets dem Bezirksdurchschnitt sowie dem Berliner Durchschnitt gegenüber. Auffällig ist zunächst einmal, dass im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf der Anteil der über 65-Jährigen 4 % über dem Berliner Durchschnitt liegt, während der Anteil der unter 18-Jährigen knapp 3 % höher ist. Der Anteil an Personen mit einem Migrationshintergrund ist im Bezirk hingegen 8 % höher als in Berlin, der Anteil der Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit befindet sich 5 % über dem Berliner Durchschnitt.

Tabelle 19 veranschaulicht darüber hinaus, dass der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund sowie der Anteil der Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit im PLR Schlossgarten deutlich höher ist als in den anderen PLR. Mit knapp 48 % ist auch im PLR Klausenerplatz der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund im Vergleich zum bezirklichen sowie gesamtstädtischen Durchschnitt deutlich erhöht, der Anteil der Personen mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit befindet sich leicht über dem bezirklichen Durchschnitt. Im PLR Schlossstraße entsprechen die Anteile der Personen mit Migrationshintergrund sowie mit einer ausländischen Staatsangehörigkeit weitestgehend den Durchschnittswerten von Bezirk und Stadt.

6.2 Haushaltgröße und Haushaltsform

In Abbildung 32 sind für jedes Teilgebiet die Anteile der verschiedenen Haushaltgrößen dargestellt. Daraus geht hervor, dass sich in allen Teilgebieten außer dem Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten, Zweipersonenhaushalte noch vor Einpersonenhaushalten die dominante Haushaltgröße darstellen. Im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ist der Einpersonenhaushalt die am häufigsten vertretene Haushaltgröße. Dreipersonenhaushalte treten in allen Teilgebieten des Untersuchungsgebietes in ungefähr gleichen prozentualen Anteilen auf. Das Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord verfügt über den größten prozentualen Anteil an Haushalten mit fünf und mehr Haushaltsmitgliedern.

Abbildung 32: Haushaltgröße nach (Teil-)Gebieten

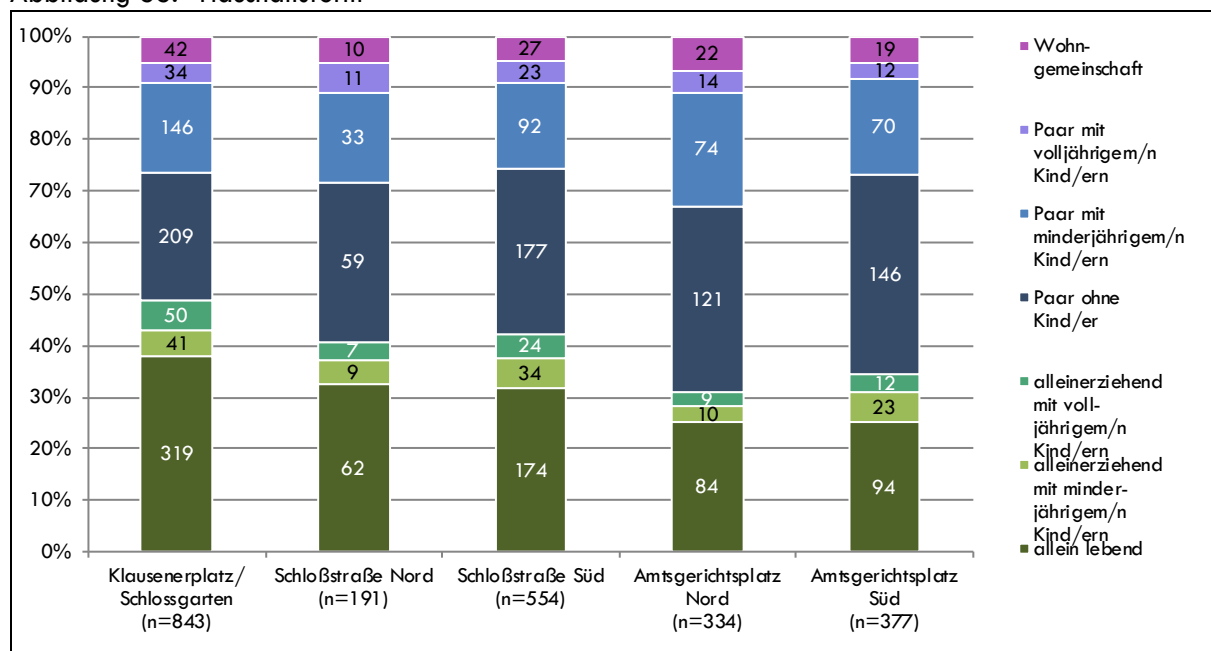


Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

In Bezug auf die Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet wird deutlich, dass diese in den einzelnen (Teil-)Gebieten in unterschiedlicher Ausprägung vorhanden sind wie Abbildung 33 veranschaulicht. Auffällig ist, dass im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten die meisten alleinlebenden Personen vorhanden

sind. In den Teilgebieten Amtsgerichtsplatz Nord und Süd wohnen im Vergleich zu dem restlichen Untersuchungsgebiet weniger alleinlebende Personen. Auch wohnen in den Teilgebieten Amtsgerichtsplatz Nord und Süd vergleichsweise wenige alleinerziehende Personen, unabhängig davon, ob mit minderjährigen oder volljährigen Kindern. Gleichzeitig sind in diesen beiden Teilgebieten mehr kinderlose Paare als im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten oder in den Teilgebieten Schloßstraße Nord und Süd vorhanden. Von Verdrängung gefährdete Haushaltsformen konzentrieren sich demzufolge auf das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten. Die meisten Paare mit minderjährigen Kindern wohnen im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord, in den übrigen Teilgebieten ist der Anteil dieser Haushaltsform niedriger, aber untereinander ähnlich. Wohngemeinschaften sind im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden, treffen jedoch nur auf einen kleinen Anteil der Haushalte zu.

Abbildung 33: Haushaltsform

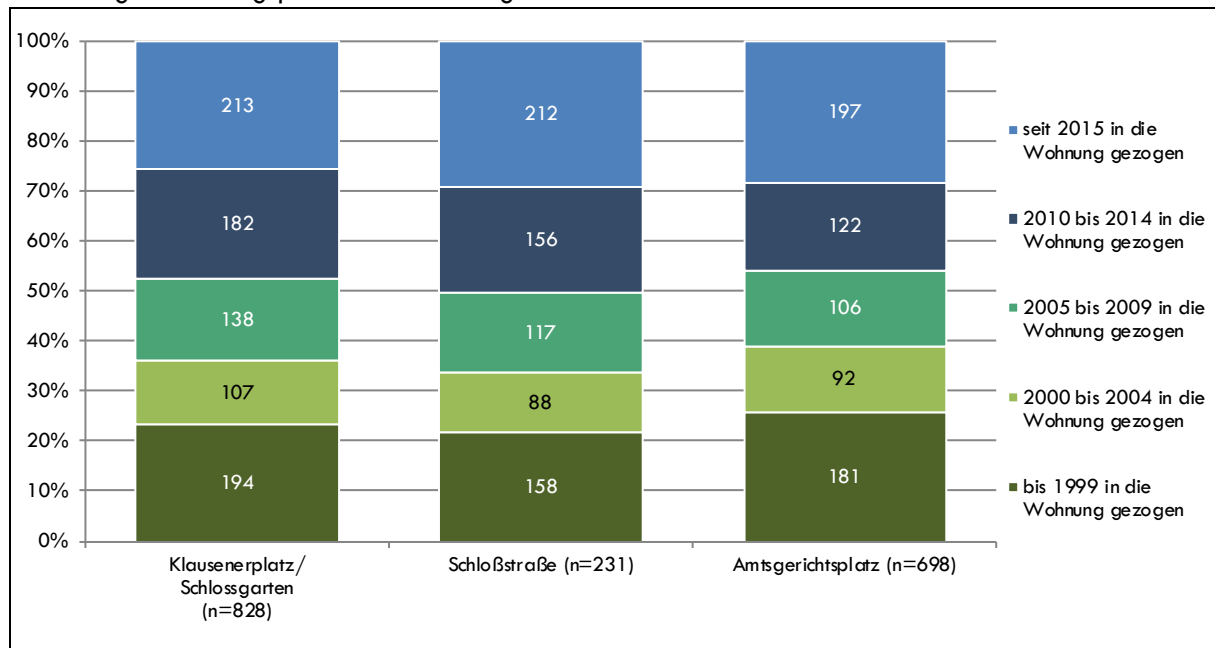


Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Die Auswertung des Zuzugsjahrs in die Wohnung ergibt für alle Gebiete ähnliche Ergebnisse. In allen drei Gebieten ist rund ein Fünftel bis ein Viertel der Bewohner/innen bis zu dem Jahr 1999 in das Wohngebiet gezogen, seit 2015 sind in allen Teilgebieten rund 25 bis 30 % der Bewohner/innen in das Wohngebiet hinzugezogen. Vergleichend hinzugezogene Daten zur Wohndauer an derselben Adresse³³ setzten diese Anteile in einen Bezug. 43 % der Einwohner/innen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind seit mehr als 10 Jahren an derselben Adresse gemeldet, für Berlin beträgt der Anteil 45 %. Die entsprechenden Anteile, der seit 2005 in die Wohnung gezogenen Bewohner/innen, entsprechen in allen Gebieten etwa 50 %, sodass auffällig viele alteingesessene Mieter/innen in den Teilgebieten wohnen.

³³ Amt für Statistik, Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn und Lebensqualität in den Planungsräumen, 31.12.2017

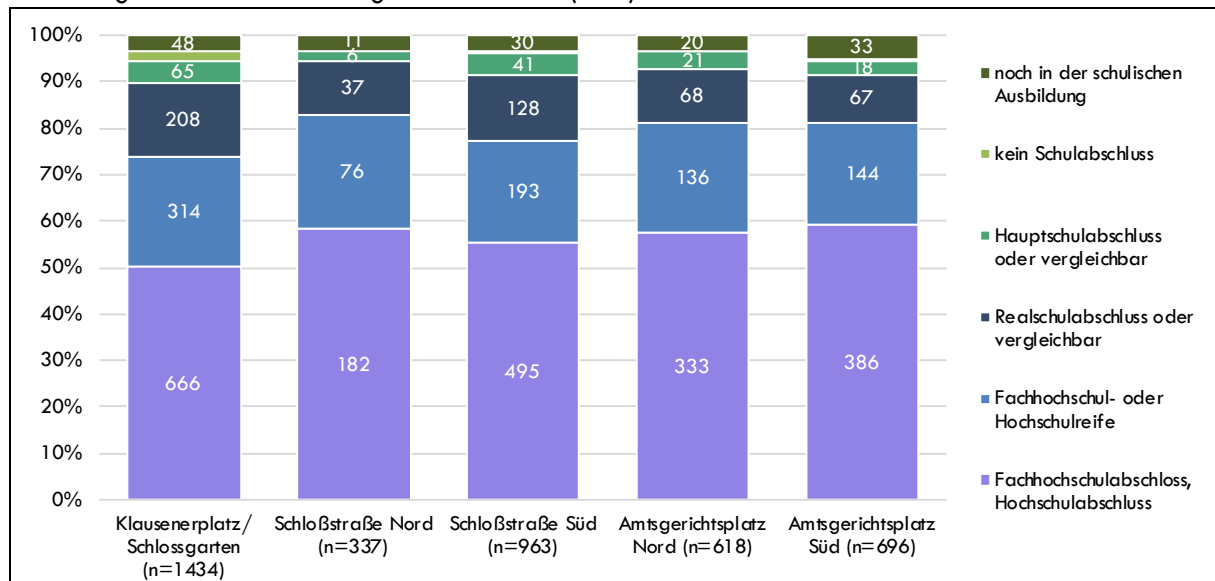
Abbildung 34: Zuzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

6.3 Ausbildung und (Berufs-)Tätigkeit

Abbildung 35: höchster Bildungsabschluss nach (Teil-)Gebiet

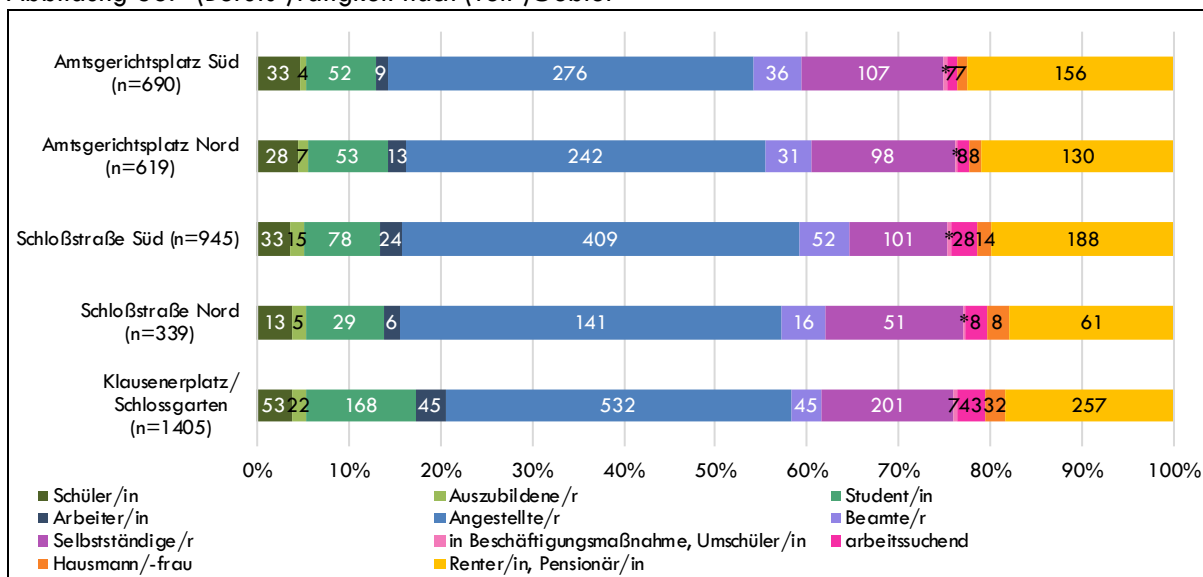


Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Für die Analyse des Verdrängungspotenzials ist sowohl der Bildungsabschluss, als auch die Berufstätigkeit der Personen im Untersuchungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Tätigkeiten sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen bedroht als Personen mit niederen Bildungsabschlüssen und einfachen Tätigkeiten. Abbildung 35 veranschaulicht die Bildungsabschlüsse nach Teilgebiet. In allen Teilgebieten hat mindestens die Hälfte der Personen einen Fachhochschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. In den Teilgebieten Amtsgerichtsplatz Süd und Schloßstraße Nord sind es sogar bis zu 60 %. Generell ist die prozentuale Verteilung der verschiede-

nen Bildungsabschlüsse in den Teilgebieten sehr ähnlich. Unterschiede sind in der Verteilung der Personen mit keinem Schulabschluss sowie Personen, die einen Hauptschulabschluss haben erkennbar. Sie sind zu etwa doppelt so hohen Anteilen im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten vorhanden, wobei im Teilgebiet Schloßstraße Süd ebenfalls vergleichbar viele Personen über einen Hauptschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss verfügen.

Abbildung 36: (Berufs-)Tätigkeit nach (Teil-)Gebiet



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Abbildung 36 veranschaulicht die Tätigkeiten der Personen in den jeweiligen (Teil-)Gebieten. Auf den ersten Blick wirkt die Verteilung der verschiedenen Tätigkeiten auf die (Teil-)Gebiete sehr einheitlich. Unterschiede sind anteilig in der Verteilung der Studenten/innen und der Arbeiter/innen zu erkennen. Diese sind im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten zu höheren Anteilen vertreten. Der Anteil der Selbstständigen ist im Teilgebiet Schloßstraße Süd deutlich kleiner als in den anderen Teilgebieten. Der Anteil der Personen, die arbeitssuchend, Hausmann/-frau oder in Beschäftigungsmaßnahme bzw. Umschüler/in sind, ist in den Teilgebieten Amtsgerichtsplatz Nord und Amtsgerichtsplatz Süd etwa halb so groß wie in den anderen (Teil-)Gebieten. Im Abgleich mit der amtlichen Statistik lässt sich dieses Bild tiefergehend differenzieren. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten unterscheidet sich zwischen den PLR zum Teil deutlich. Während der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im PLR Amtsgerichtsplatz 45 %, im PLR Klausenerplatz 47 % und im PLR Schloßstraße 51 % beträgt, ist der Anteil im PLR Schloßgarten mit 36 % deutlich geringer.

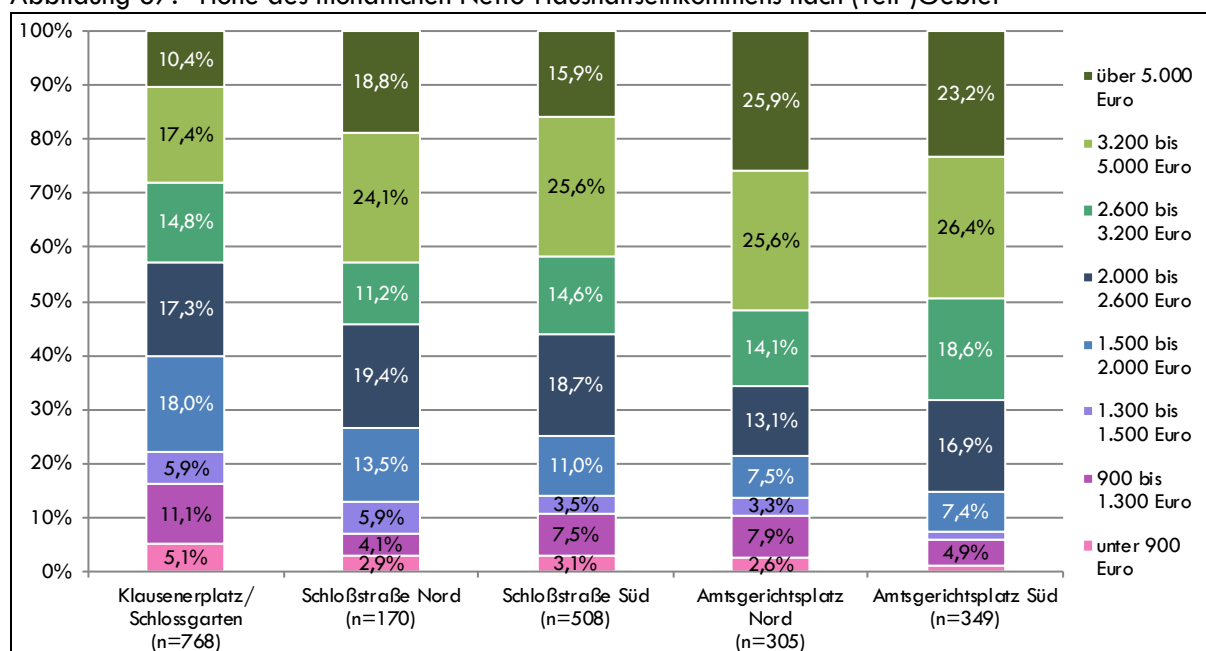
6.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

Abbildung 37 veranschaulicht die Verteilung des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens auf die Teilgebiete im Untersuchungsgebiet. Deutlich wird ein Süd-Nord-Gefälle in der Verteilung höherer Einkommensklassen. Im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten umfasst der Anteil besonders verdrängungsgefährdeter Bevölkerungsgruppen mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 2.000 Euro im Monat bei 40 %.³⁴ In den anderen Teilgebieten ist der Anteil der Haushalte, die bis zu 2.000

³⁴ Im Verweis auf Abbildung 41 sind benannte Einkommensgrenzen an der Warmmietbelastung aller Haushalte im Untersuchungsgebiet orientiert. Eine Warmmietbelastungen von 35 % ist bei monatlichen Netto-Haushaltseinkommen

Euro im Monat verfügen, deutlich geringer – in den beiden Teilgebieten Amtsgerichtsplatz Nord und Amtsgerichtsplatz Süd maximal halb so hoch. Im Vergleich zum Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten sind in den Teilgebieten Schlosstraße Nord und Schlosstraße Süd sowie Amtsgerichtsplatz Nord und Amtsgerichtsplatz Süd vor allem die Haushalte anteilig stärker vertreten, die über mehr als 3.200 Euro Netto-Einkommen im Monat verfügen. Das Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord weist mit einem Anteil von knapp 26 % den höchsten Anteil der stärksten Einkommensgruppe mit mehr als 5.000 Euro Netto-Haushaltseinkommen auf.

Abbildung 37: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens nach (Teil-)Gebiet



Quelle: Haushaltsbefragung 2019

Tabelle 20 fasst die in Abbildung 37 dargestellten monatlichen Netto-Haushaltseinkommen der einzelnen (Teil-)Gebiete im Median in einer Gegenüberstellung anschaulich zusammen. Das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten und das Teilgebiet Schlosstraße Süd weisen monatliche Netto-Haushaltseinkommen von unter 3.000 Euro im Monat auf. Zwischen dem Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord und dem Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten besteht mit einer Diskrepanz von 1.000 Euro ein großer Einkommensunterschied. Die monatlichen Netto-Haushalts-Einkommen im Median befinden sich in allen Teilgebieten – wenn auch mehr oder weniger deutlich – sowohl über dem bezirklichen als auch über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 2.200 Euro bzw. 2.100 Euro³⁵.

Tabelle 20: monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Median) nach (Teil-)Gebiet

	Klausenerplatz/ Schlossgarten (n=756)	Schlosstraße Nord (n=169)	Schlosstraße Süd (n=497)	Amtsgerichts- platz Nord (n=301)	Amtsgerichts- platz Süd (n=348)
Median HH- Einkommen	2.300€	3.000 €	2.950€	3.300€	3.128€

Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

von maximal 2.000 Euro vorhanden, Warmmietbelastungen von 40 % haben in der Regal Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von maximal 1.500 Euro.
³⁵ AfS Berlin Brandenburg Mikrozensus 2018.

In Tabelle 21 sind die monatlichen Netto-Haushaltseinkommen im Median nach Haushaltsgröße aufgeschlüsselt dargestellt. Die Einkommensunterschiede innerhalb der Gebiete sind insbesondere bei den 2-Personen-Haushalten und 5-und-mehr-Personen-Haushalten sichtbar, wie die rot hinterlegten Kästchen kennzeichnen. 1-Personen-Haushalte verfügen im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten mit 1.600 Euro generell über das niedrigste Netto-Haushaltseinkommen.

Tabelle 21: monatliche Netto-Haushaltseinkommen (Median) nach Haushaltsgröße der Gebiete

	1-Person	2-Personen	3-Personen	4-Personen	5-Personen und mehr
Klausenerplatz/ Schlossgarten (n=755)	1.600€	2.595 €	3.000€	3.700€	3.100€
Schlossstraße (n=666)	1.900€	3.158€	3.500€	4.600€	5.370€
Amtsgerichtsplatz (n=649)	2.000€	3.500€	3.500€	5.000€	5.500€

Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Die Zusammenstellung monatlicher Netto-Haushaltseinkommen im Median nach Haushaltsform in Tabelle 22 veranschaulicht die Einkommensunterschiede zwischen dem Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten und den Teilgebieten Schlossstraße Nord und Süd sowie Amtsgerichtsplatz Nord und Süd hinsichtlich der Zusammensetzung der Haushalte. Deutlich wird, dass innerhalb der Haushaltsform der Alleinlebenden und Paaren mit Kind/ern (volljährig oder minderjährig) die größten Einkommensunterschiede bestehen.

Tabelle 22: monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Median) nach Haushaltsform

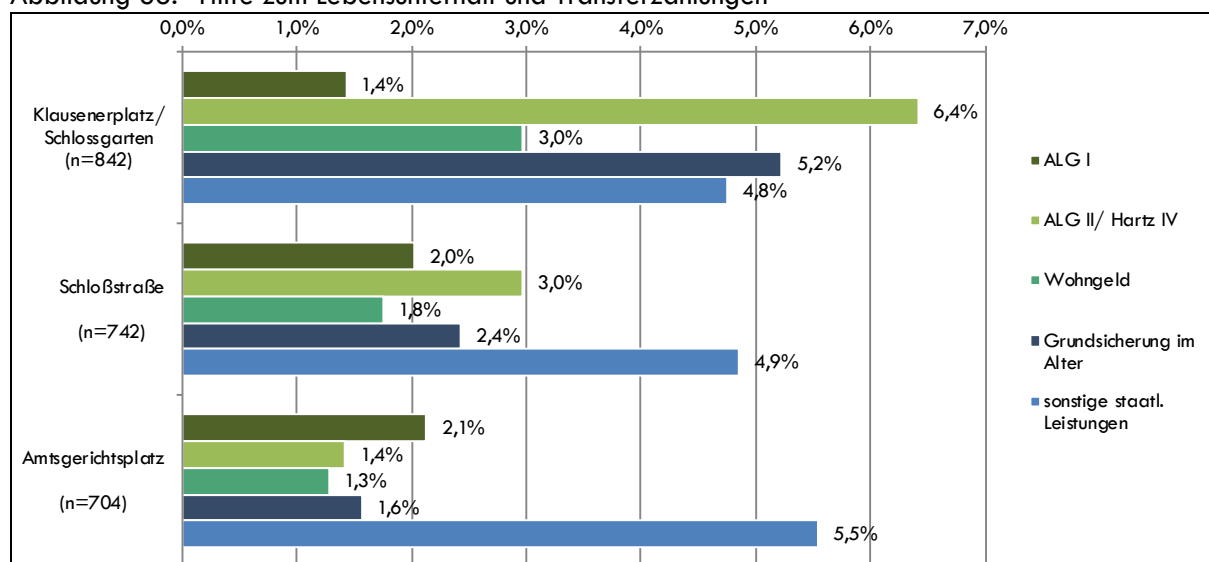
	alleinle- bend	Alleinerzie- hend mit Kind/ern (minderj.)	Alleinerzie- hend mit Kind/ern (vollj.)	Paar ohne Kinder	Paar mit Kind/ern (minderj.)	Paare mit Kind/ern (vollj.)	WG
Klausenerplatz/ Schlossgarten (n=753)	1.600€	2.025 €	2.169€	3.000€	3.600€	3.425€	2.800€
Schlossstraße Nord (=169)	1.775€	3.200€	2.500€	3.252€	4.300€	4.700€	1.900€
Schlossstraße Süd (n=494)	1.900€	2.150€	2.566€	3.500€	4.200€	3.600€	3.000€
Amtsgerichts- platz Nord (n=301)	1.800€	2.960€	2.525€	3.800€	5.000€	3.500€	2.800€
Amtsgerichts- platz Süd (n=348)	2.250€	2.700€	2.500€	3.550€	4.400€	4.200€	3.100€

Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Zusätzlich zur Analyse der Einkommensverhältnisse sind in Abbildung 38 anteilig die Beziehender/innen von Hilfen zum Lebensunterhalt dargestellt, die befragte Haushalte in den Gebieten beziehen. Entsprechend der hohen Einkommen im Gebiet Amtsgerichtsplatz und auch im Gebiet Schlossstraße sind die Anteile der Transferleistungsbeziehenden in diesen Gebieten sehr niedrig. Die vergleichsweise hohen Anteile sonstiger staatlichen Leistungen sind durch Elterngeld, Kindergeld oder Bafög zu erklären. Das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten weist insbesondere für die Beziehenden von ALG II/ Hartz IV deutlich höhere – teilweise doppelt so hohe – Anteile auf. Der Anteil der Beziehenden von Grundsiche-

zung im Alter ist mit mehr als 5 % ebenfalls erhöht, befindet sich aber noch immer unter bezirklichem sowie gesamtstädtischem Niveau, wie ein Abgleich mit der amtlichen Statistik in Tabelle 23 verdeutlicht. Die durchschnittliche Quote der Beziehenden von Grundsicherung im Alter beträgt für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf 7,4 % und für Berlin 5,7 %. Auf Ebene der Planungsräume ermittelte Daten zur Beteiligung am Erwerbsleben sind für den Anteil der Arbeitslosen und die Empfänger/innen von Grundsicherung im Alter etwas höher, verweisen jedoch auf eine ähnliche prozentuale Verteilung wie zwischen den gebildeten Gebieten der Haushaltsbefragung in Abbildung 38.

Abbildung 38: Hilfe zum Lebensunterhalt und Transferzahlungen



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Tabelle 23: Beteiligung am Erwerbsleben und Armutsrisiken 2017

	Schlossgarten	Klausenerplatz	Schloßstraße	Amtsgerichtsplatz	Bezirk	Berlin
Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	36,1%	46,5%	51,3%	45,2%	47,5%	52,8%
Anteil Arbeitslose SGB II & SGB III	7,4%	7,0%	5,2%	4,7%	5,3%	6,3%
Anteil Arbeitslose unter 25 Jahre (SGB II; III)	3,7%	3,4%	2,2%	1,3%	2,2%	3,8%
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften	20,2%	18,5%	12,0%	10,6%	12,2%	18,0%
Anteil Empfänger/innen von Grundsicherung im Alter	16,01%	17,1%	10,1%	6,9%	7,4%	5,7%

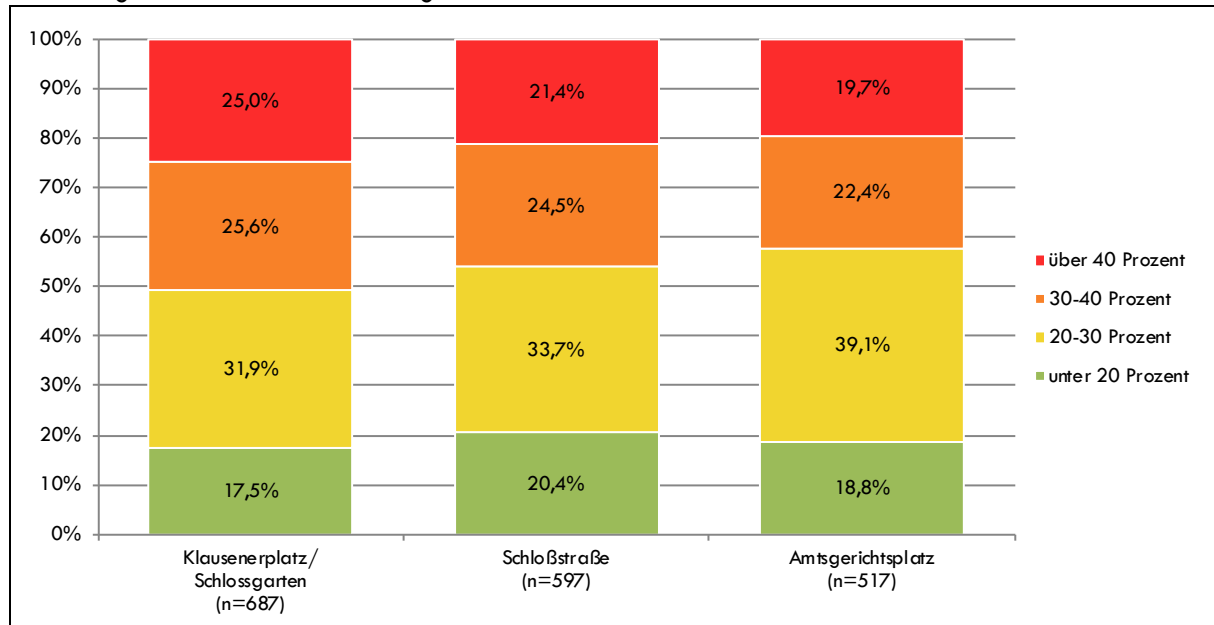
Quelle: Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den Planungsräumen

In Abbildung 39 ist die Warmmietbelastung der Haushalte aufgeschlüsselt und entsprechend der Einkommensverhältnisse nach Gebieten veranschaulicht. Zur Darstellung der Mietbelastung wird an dieser Stelle die Warmmietbelastung hinzugezogen, da diese unter Berücksichtigung der Neben- und Betriebskosten, die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte durch die anfallenden Mietkosten abbildet. In fast allen Gebieten hat knapp die Hälfte der Haushalte eine Warmmietbelastung von über 30 %³⁶. Im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd ist der Anteil mit 40 % etwas niedriger. Hinsichtlich der

³⁶ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Nr. 63, 2018, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

ähnlichen Mietbelastungsquote trotz unterschiedlicher Einkommensverhältnisse ist ein direkter Bezug zu den Wohnungsgrößen herzustellen. Die Haushalte in den Teilgebieten Amtsgerichtsplatz Nord und Amtsgerichtsplatz Süd verfügen zwar über ein höheres Netto-Haushaltseinkommen, wohnen aber auch in deutlich größeren Wohnungen, sodass die Mietbelastungsquote aufgrund des Wohnflächenverbrauchs nicht signifikant geringer ist.

Abbildung 39: Warmmietbelastung

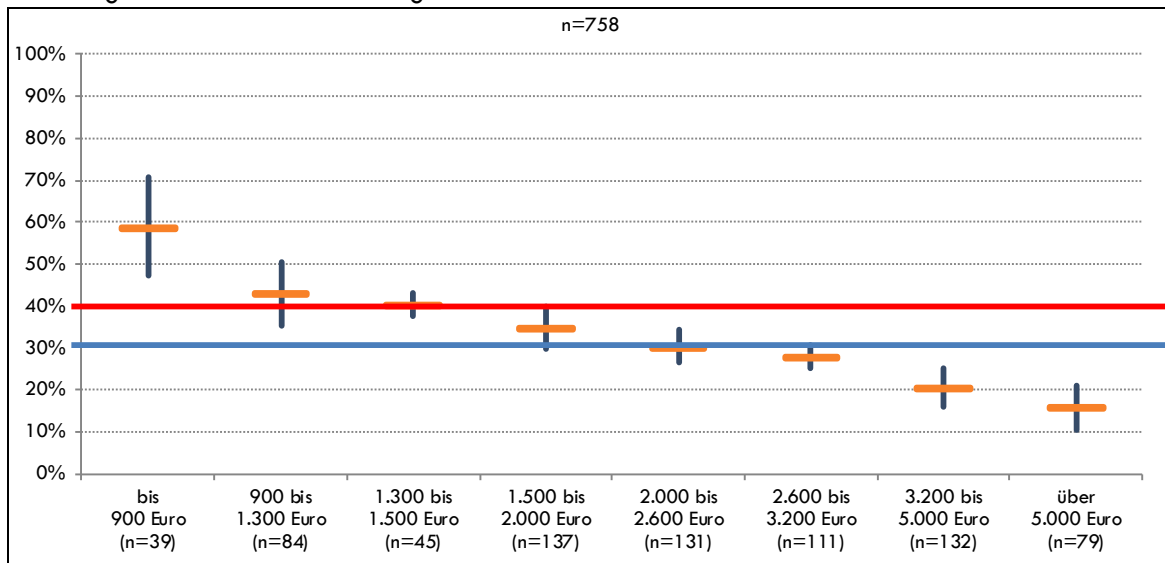


Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Abbildung 40 veranschaulicht die Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen ohne Berücksichtigung der Gebiete für das gesamte Untersuchungsgebiet. Anhand der Abbildung wird deutlich, dass die Warmmietbelastung je nach Haushaltseinkommen stark schwankt: bei Haushalten mit geringem Einkommen entsprechen die Warmmietkosten bis zu 60 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommen, während es bei Haushalten mit hohem Einkommen von über 5.000 Euro etwa 15 % sind.

in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2017, Drucksache 18/13120, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019; Wohnraumversorgung Berlin, Anstalt öffentlichen Rechts, „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins; S.10.

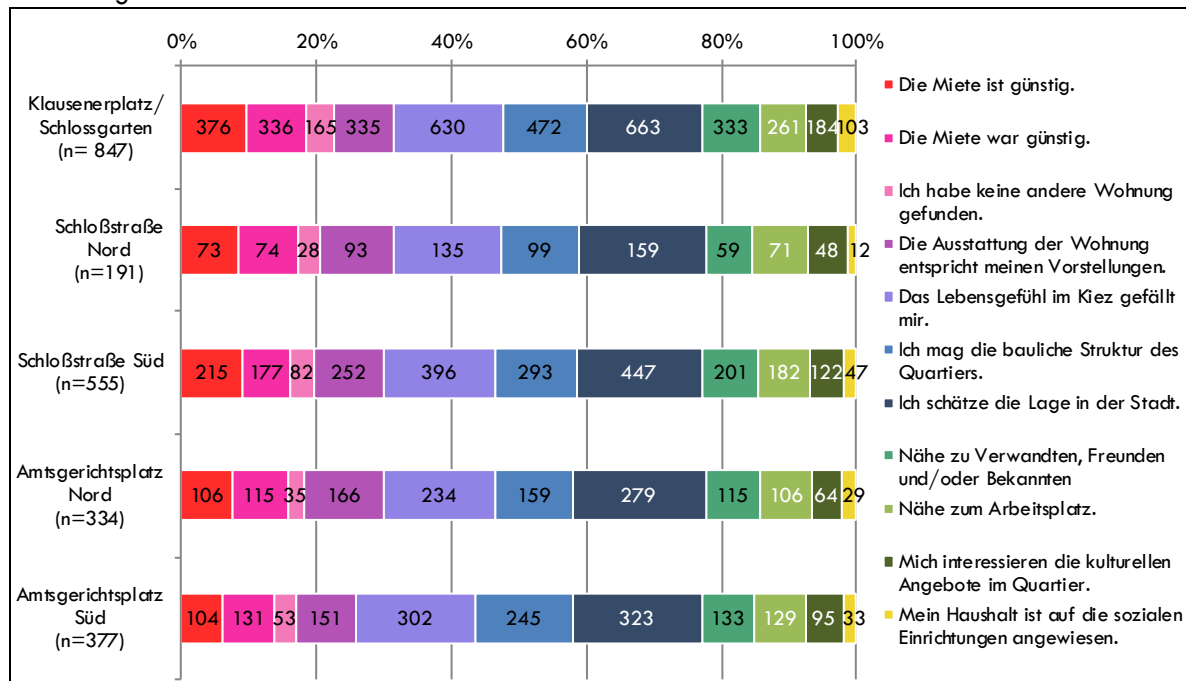
Abbildung 40: Warmmietbelastung nach Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

6.5 Bewertung der Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft

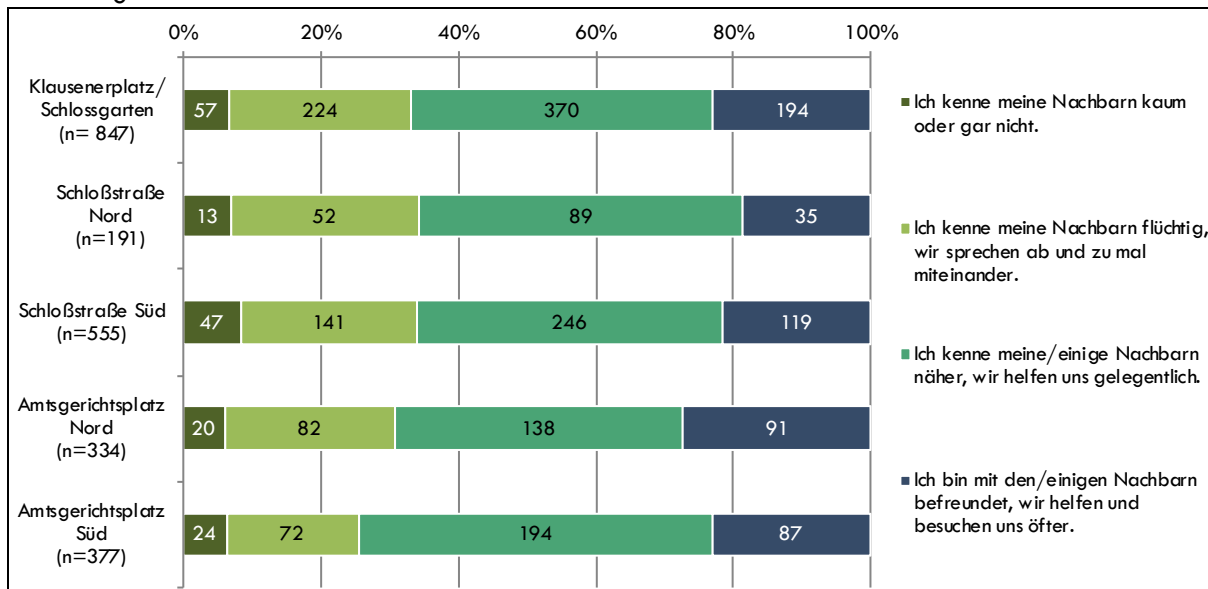
Abbildung 41: Grund für Wohnortwahl



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Die Begründungen für die Wohnungswahl in Abbildung 41 veranschaulicht für die (Teil-)Gebiete lediglich kleinteilige Unterschiede. Tendenziell wird als Grund für die Wohnungswahl eine günstige Miete im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten und dem Teilgebiet Schloßstraße Nord etwas häufiger als in den anderen Teilgebieten benannt. Hingegen wird der Ausstattungszustand für die Wohnortwahl im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten vergleichsweise weniger als in den anderen Teilgebieten benannt. Die bauliche Struktur wird vor allem im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd als ausschlaggebend für die Wohnungswahl empfunden. Diese Angaben bestätigen die erhobenen Daten der Analyseebenen Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck.

Abbildung 42: Kontakt zu den Nachbarn



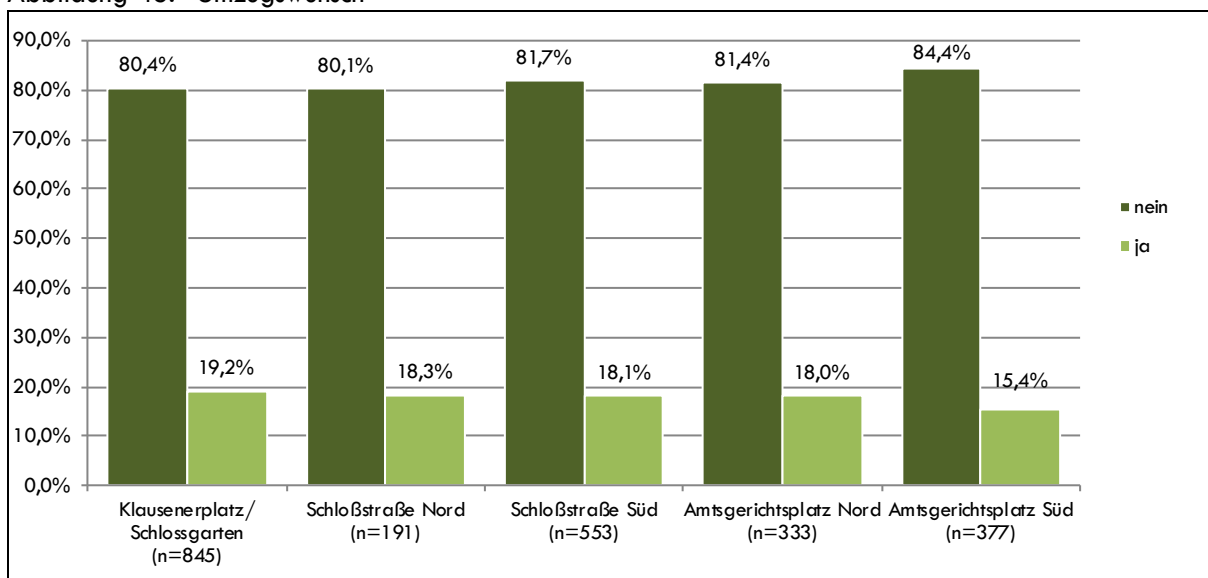
Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Der Kontakt innerhalb der Nachbarschaft ist in den Teilräumen des Untersuchungsgebiets weitgehend ähnlich. Besonders enge Kontakte sind im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord vorhanden. Dort pflegen etwa 30 % der Haushalte ein sehr enges Verhältnis zu ihren Nachbarn und sind sogar mit einigen befreundet.

6.6 Umzugsabsichten

In Abbildung 43 ist die Umzugsabsicht der Haushalte im Untersuchungsgebiet dargestellt. In allen Teilgebieten ist mit etwa 18 bzw. 19 % der Anteil der beabsichtigten Umzüge identisch. Lediglich im Teilgebiet Amtsgerichtplatz Süd ist der Anteil der Haushalte, die zeitnah umziehen müssen oder sich dies vorstellen können, mit 15 % etwas geringer.

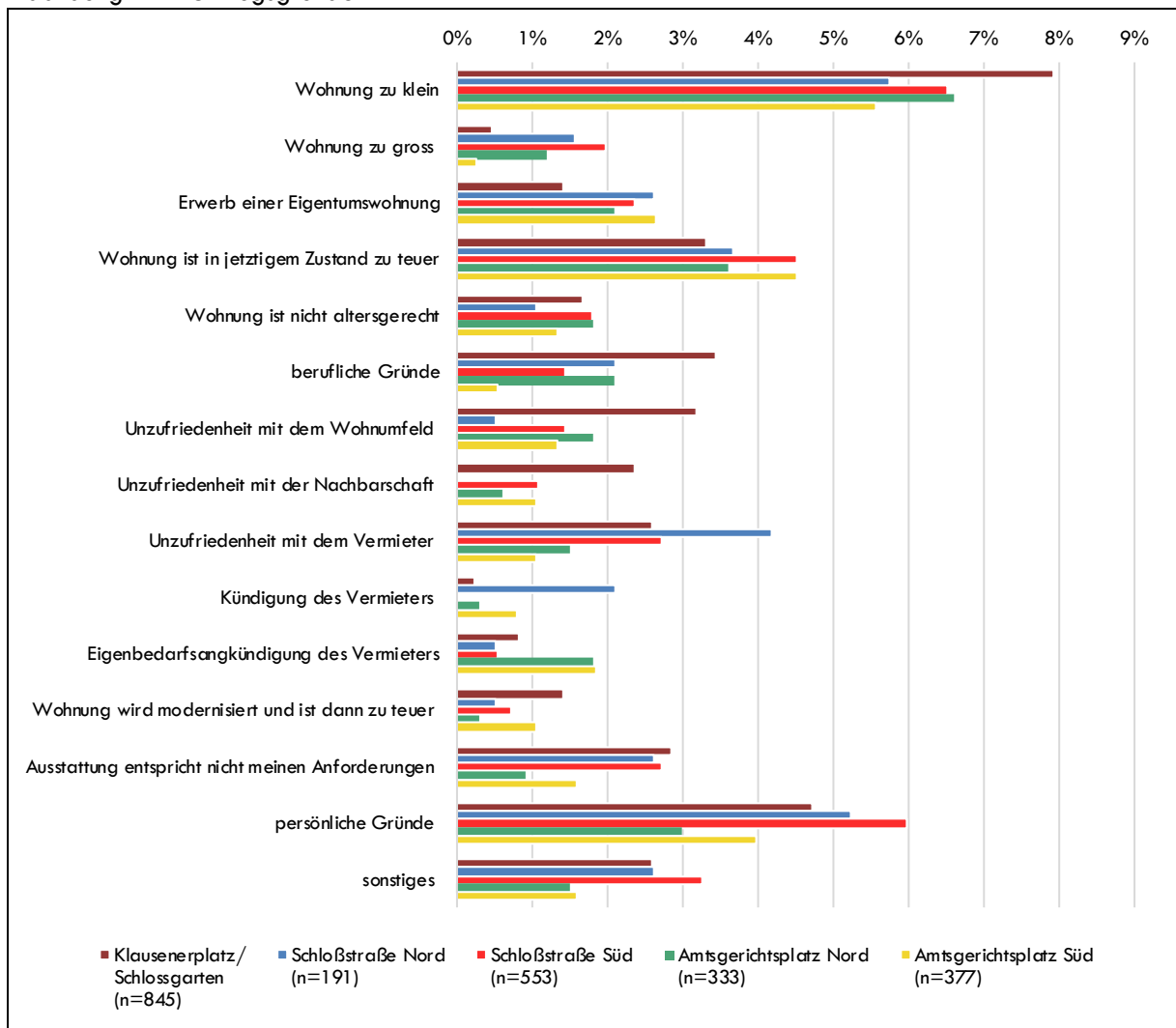
Abbildung 43: Umzugswunsch



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Als Hauptgrund für den geplanten Umzug wird in allen fünf (Teil-)Gebieten eine zu kleine Wohnung angegeben wie Abbildung 44 veranschaulicht. In den Teilgebieten Schloßstraße Süd und Nord sind darüber hinaus persönliche Gründe häufig ausschlaggebend für einen Umzug. Auffällig ist, dass in den Teilgebieten Schloßstraße Süd und Amtsgerichtsplatz Süd knapp 5 % der Haushalte umziehen wollen oder müssen, weil ihre Wohnung zu teuer ist. Im Teilgebiet Schloßstraße Nord werden 4 % der Umzugsfälle mit einer Unzufriedenheit mit dem Vermieter begründet, gleichzeitig wurden deutlich mehr Haushalten aus dem Gebiet gekündigt, sodass diese umziehen müssen. Im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ist der Anteil der Umzüge, die mit einer Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld begründet werden, etwa doppelt so hoch wie in den anderen Teilgebieten.

Abbildung 44: Umzugsgründe



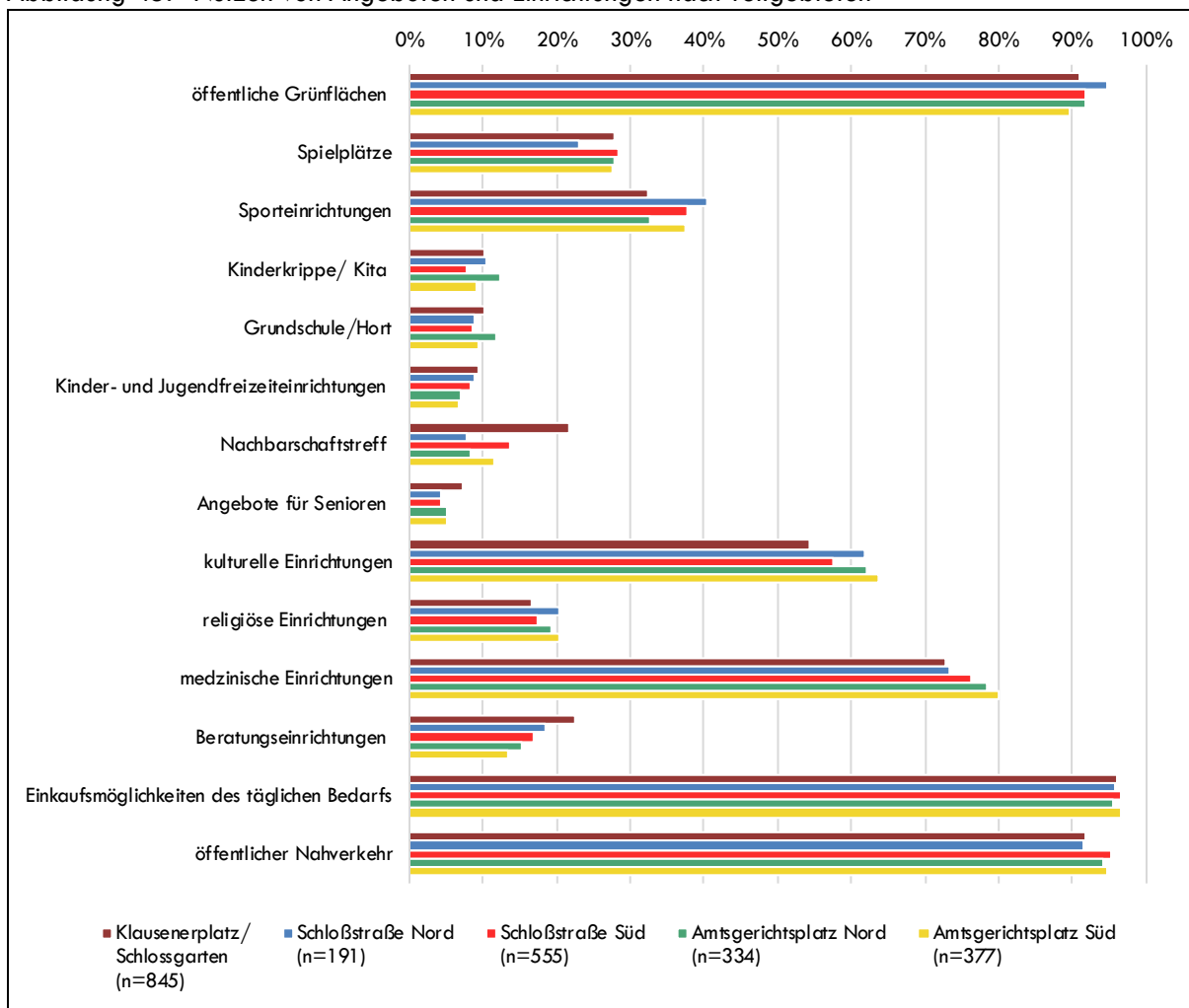
Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

6.7 Nutzung und Bewertung von Infrastruktureinrichtungen

Nahezu alle Haushalte im gesamten Untersuchungsgebiet nutzen neben öffentlichen Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs den öffentlichen Nahverkehr im Gebiet. Diese drei Kategorien erhalten, wie in Abbildung 45 dargestellt, mit über 90 % die höchsten Nutzungsanteile. Ebenfalls in allen Teilgebieten stark in Anspruch genommen werden medizinische (70 - 80 %) und kulturelle

Einrichtungen (50 - 60 %). Auch die zielgruppenspezifischen Infrastrukturangebote (Spielplätze, Sporteinrichtungen, usw.) werden von den jeweiligen Zielgruppen genutzt. Auffällig ist, dass der Nachbarschaftstreff im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten deutlich öfter bzw. doppelt so häufig genutzt wird wie in anderen Teilgebieten. Dies weist auf einen engen Zusammenhalt in der Nachbarschaft hin und markiert das Nachbarschaftstreff als wichtige soziale und identitätsstiftende Einrichtung im Quartier.

Abbildung 45: Nutzen von Angeboten und Einrichtungen nach Teilgebieten



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

6.8 Zusammenführung Verdrängungspotenzial

Zusammenfassend ist für die Analyse des Verdrängungspotenzials im Untersuchungsgebiet festzuhalten, dass hinsichtlich der Bevölkerungszusammensetzung nur geringfügige Unterschiede zwischen den (Teil-) Gebieten festzustellen sind. Zu den verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsgruppen zählen insbesondere Personen im Alter von über 65 Jahren, die mit einem Anteil von 24 % vor allem im PLR Schlossgarten wohnhaft sind. Ebenso besonders sensibel für strukturelle Veränderungen sind in der Regel Familien mit Kindern. Der Anteil von Personen im Alter von unter 18 Jahren ist daher ebenfalls vom Interesse für die Analyse des Verdrängungspotenzials. Ihr Anteil weist über alle PLR nur geringfügige Unterschiede auf, mit 16 % hat der PLR Klausenerplatz den höchsten Anteil. Personen mit Migrationshintergrund und ausländischer Staatsangehörigkeit zählen darüber hinaus zu verdrängungsgefährdeten Bevölkerungsgruppen.

pen. Sie konzentrieren sich anteilig mit bis zu 52 % bzw. 39 % räumlich besonders auf den PLR Schlossgarten, im PLR Klausenerplatz. Haben 27 % der Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit und 48 % einen Migrationshintergrund.

Hinsichtlich der Haushaltsgröße und ihrer Struktur sind es besonders kleine Haushalte, das heißt alleinlebende Personen und alleinerziehende Personen mit Kind/ern, verdrängungsgefährdet. Nach Angaben der Haushaltsbefragung konzentriert sich diese Personengruppe anteilig vor allem im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten. Mehr als 40 % der Haushaltsgrößen werden in diesem Gebiet durch 1-Personen-Haushalte abgebildet. Neben diesem hohen Anteil an alleinlebenden Personen sind im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten zudem 10 % der Haushalte alleinerziehende Personen mit minderjährigem oder volljährigem Kind/ern, die ebenfalls sensibel auf Verdrängungsprozesse reagieren. Das Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd weist dem gegenüber mit einem Anteil von 25 % Alleinlebenden und etwa 30 % Paare ohne Kinder eine weniger sensible Haushaltsstruktur auf.

Auch die (Berufs-)Tätigkeit und die höchsten Bildungsabschlüsse der im Untersuchungsgebiet lebenden Personen geben Aufschluss über das Verdrängungspotenzial der Gebietsbevölkerung. Generell lassen sich durch die Analyse diesbezüglich jedoch keine großen Unterschiede zwischen den (Teil-)Gebieten nachweisen. Dennoch ist hervorzuheben, dass besonders in den Teilgebieten Amtsgerichtsplatz Süd und Schlosstraße Nord mit anteilig 60 % Akademikern der Bildungsgrad auf einem sehr hohen Niveau ist. Das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten weist mit einem Akademikeranteil von 50 % den niedrigsten Akademisierungsgrad im Untersuchungsgebiet auf. Auffällig ist darüber hinaus, dass im gesamten Untersuchungsgebiet kaum Personen ohne Schulabschluss leben. Lediglich im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten trifft dies auf etwa 4 % der Gebietsbevölkerung zu. Entsprechend des hohen und sehr ähnlichen Bildungsniveaus lassen sich auch in der (Berufs-)Tätigkeit der Personen kaum Unterschiede feststellen, welche auf ein differenziertes Verdrängungspotenzial in den Teilgebieten hinweisen könnten. In allen Teilgebieten stellt die Gruppe der Angestellten mit etwa 40 % den Großteil der (Berufs-)Tätigkeiten dar. Hervorzuheben ist, dass im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd entsprechend der erhobenen Daten im Rahmen der Haushaltsbefragung anteilig etwa 20 % Rentner/innen wohnen, die tendenziell stärker von Verdrängungsprozessen betroffen sind. Gleiches gilt für Studierende, diese sind vermehrt im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten zu finden.

Besonders ausschlaggebend in der Analyse des Verdrängungspotenzials ist die Auswertung des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens. Hierbei sind zwischen den (Teil-)Gebieten große Unterschiede feststellbar. Während der Anteil der Haushalte, die monatlich über maximal 2.000 Euro Netto-Haushaltseinkommen verfügen, im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten 40 % umfasst, beträgt er in den beiden Teilgebieten Schlosstraße Nord und Süd etwa 25 % und in den Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord und Süd nur etwa 20 bzw. 15 %. Das mittlere monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Median schwankt dementsprechend zwischen 2.300 Euro im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten und 3.300 Euro im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Nord. Entsprechend der signifikanten Einkommensunterschiede sind auch die Anteile der Personen, die Hilfe zum Lebensunterhalt oder Transferleistungen beziehen, innerhalb des Untersuchungsgebiets zum Teil sehr unterschiedlich. Der Anteil der Personen die Arbeitslosengeld II, Wohngeld oder Grundsicherung im Alter bekommen, ist im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten deutlich – zumeist jedoch doppelt so hoch – wie in den anderen Gebieten.

Die Warmmietbelastung ist trotz deutlicher Einkommensunterschiede in allen Gebieten anteilig sehr ähnlich. Bis zu 50 % der Haushalte im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten und mindestens 40 % der Haushalte im Teilgebiet Amtsgerichtsplatz Süd haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Das bedeutet, dass diese Haushalte mindestens 30 % ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommen für Mietkosten aufbringen. Da die Haushalte in den Teilgebieten Amtsgerichtsplatz Nord und Amtsgerichtsplatz Süd generell in größeren Wohnungen leben, ist die Warmmietbelastung trotz höherer Haushaltseinkommen ebenfalls hoch. Eine Warmmietbelastung von 40 % und mehr ist bei einem Viertel aller Haushalte im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten vorhanden, sodass die Warmmietbelastung dort insgesamt am höchsten ist.

Die Untersuchungsergebnisse verdeutlichen, dass es hinsichtlich der Quartiersbindung kaum Unterschiede zwischen den (Teil-)Gebieten gibt. Im gesamten Untersuchungsgebiet pflegen 20 bis 30 % der Haushalte sehr gute Kontakte zu ihren Nachbarn, dementsprechend ist die Umzugsabsicht der Haushalte mit 15 bis 20 % sehr niedrig. Öffentliche Grünflächen, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr werden in allen Teilgebieten von nahezu allen Haushalten in Anspruch genommen. Auffällig ist, dass der Nachbarschaftstreff im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten von besonders vielen Haushalten genutzt wird, was darauf hindeutet, dass dieser als zentraler Anlaufpunkt der Gebietsbewohnerschaft wahrgenommen wird.

Das Verdrängungspotenzial konzentriert sich innerhalb des Untersuchungsgebiets folglich insgesamt vor allem auf das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten und ist für die Teilräume Schlossstraße Nord und Süd sowie Amtsgerichtsplatz Nord und Süd deutlich geringer ausgeprägt.

7. Analyseebene Veränderungsbewegungen

Die Untersuchung der **Veränderungsbewegungen** ist eng an die Analyseebene Verdrängungspotenzial geknüpft und versucht anhand der Betrachtung eines größeren Zeitrahmens der hinzugezogenen Indikatoren bereits stattgefundenen Verdrängungsprozesse sichtbar zu machen. Nachweisbare Änderungen innerhalb der Bevölkerungsstruktur der (Teil-)Gebiete sind insbesondere anhand einer Veränderung der Haushaltszusammensetzung, der Bildungs- und Berufsabschlüsse sowie einer Veränderung der Einkommensstruktur, der in den jeweiligen (Teil-)Gebieten lebenden Haushalte, möglich. Die Grundlage der zum Vergleich herangezogenen Statistik sind Tabelle 24 zu entnehmen.

Tabelle 24: Indikatoren zur Analyse der Veränderungsbewegungen

Indikator	Interpretation	Quelle
Veränderung Bevölkerungszusammensetzung	Je stärker die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung, desto höher ist die Veränderungsbewegung.	Amt für Statistik, Auszug Melderegister Stand 31.12.2018
Veränderungen der Haushaltsstruktur	Je stärker die Veränderung der Zusammensetzung der Haushaltsstruktur, desto höher ist die Veränderungsbewegung.	
Veränderung (Berufs-)Tätigkeit	Je ausgeprägter die Veränderung der Zusammensetzung innerhalb der (Berufs-)Tätigkeiten in einem Gebiet, desto höher ist die Veränderungsbewegung.	
Veränderung Bildungsabschlüsse	Je stärker die Veränderung der Zusammensetzung verschiedener Bildungsabschlüsse in einem Gebiet, desto höher ist die Veränderungsbewegung.	
Veränderung der Einkommensstruktur	Je ausgeprägter die Veränderung der Einkommensstruktur in einem Gebiet, desto größer ist die Veränderungsbewegung und somit die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur.	

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

7.1 Bevölkerungszusammensetzung und Haushaltsstruktur

Tabelle 25 gibt Aufschluss über die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich ihrer Altersstruktur zwischen den Jahren 2014 und 2018. Anteilig starke Zuwächse in einer Altersgruppe der Bevölkerung in den jeweiligen PLR sind in grün hervorgehoben, starke Rückgänge in rot. Im PLR Schlossgarten ist ein starker Zuwachs an Kindern im Alter von 0 bis 6 Jahren sowie 15 bis 17 Jahren feststellbar. Die Altersgruppen sind im Vergleich zum Jahr 2014 anteilig um etwa 46 % bzw. 37 % gestiegen. Auch die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist um etwa 28 % gestiegen, sodass der PLR Schlossgarten einen starken Zuwachs von Familien seit dem Jahr 2014 verzeichnet. Im PLR Klausenerplatz ist hingegen der Anteil der Personen ab 65 Jahren im Vergleich zum Jahr 2014 um etwa 18 % angestiegen. Im PLR Schlosstraße beträgt der Zuwachs dieser Altersgruppe anteilig 10 %, während die Altersgruppe der 45- bis 54-Jährigen einen Rückgang von etwa 12 % aufweist. Der PLR Amtsgerichtsplatz weist wie die PLR Klausenerplatz und Schlosstraße eine 16 %-Zunahme der 65-Jährigen und älteren Personen auf, während gleichzeitig auch der Anteil der 15- bis 17-Jährigen im Vergleich zum Jahr 2014 um etwa 22 % steigt. Der Anteil der 45-bis 54-Jährigen ist wiederum um etwa 11 % rückläufig. Insgesamt weist die Bevölkerungszusammensetzung im gesamten Untersuchungsgebiet einen Zuwachs

von Kindern mit anteilig 32 % auf, auch der Anteil der Personen ab 65 Jahren steigt im Vergleich zum Jahr 2014 um 12 %.

Tabelle 25: Bevölkerungszusammensetzung nach Alter auf Planungsebene (PLR) im Zeitraum 2014 - 2018

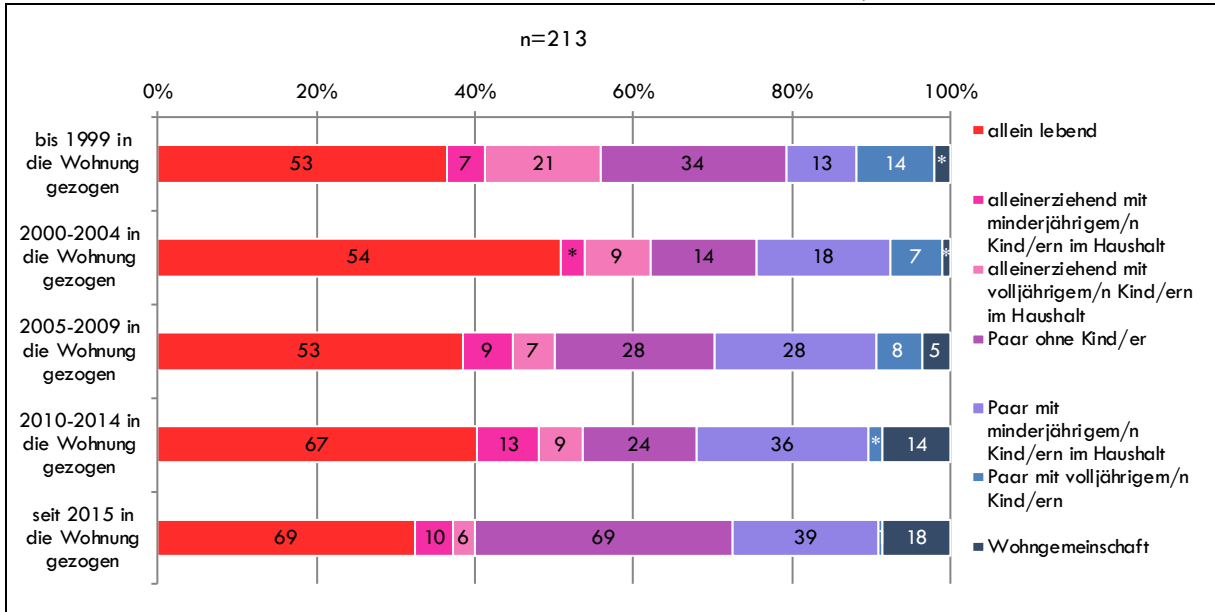
Altersgruppe	Teilgebiete				Gesamt (36.978)
	Schlossgarten (3.048)	Klausenerplatz (10.652)	Schlossstraße (10.976)	Amtsgerichtsplatz (12.302)	
0 bis 5 Jahre	45,6%	9,0%	6,8%	1,2%	15,7%
6 bis 14 Jahre	-5,0%	0,9%	6,0%	-0,1%	0,4%
15 bis 17 Jahre	37,0%	5,3%	0,4%	21,8%	16,4%
18 bis 26 Jahre	8,5%	-1,5%	-3,5%	8,9%	3,1%
27 bis 44 Jahre	9,8%	4,2%	4,7%	6,0%	6,2%
45 bis 54 Jahre	27,6%	-6,1%	-11,8%	-10,5%	-0,2%
55 bis 64 Jahre	8,7%	3,5%	3,9%	2,1%	4,5%
65 Jahre und älter	5,3%	17,7%	10,0%	15,9%	12,2%

Quelle: Amt für Statistik, Auszug Melderegister Stand 31.12.2018

Die nachfolgenden Abbildung 46, Abbildung 47 und Abbildung 48 veranschaulichen die Veränderungen der Haushaltsformen nach Einzugsjahr für das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten sowie zusammengefasst für die Gebiete Schlossgarten und Amtsgerichtsplatz.

Für das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten wird deutlich, dass alleinlebende Personen seit 1999 die dominierende in das Gebiet zuziehende Haushaltsgruppen darstellen. Seit dem Zuzugsjahr 2005 wird der Anteil der Alleinlebenden zwar kleiner, ist im Vergleich zu den Gebieten Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz noch immer hoch. Der prozentuale Anteil der zugezogenen Alleinerziehenden – sowohl mit minderjährigen als auch mit volljährigen Kindern – ist im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten konstant gering und seit dem Zuzugsjahr 2014 leicht gesunken. Auffällig ist der deutlich gestiegene Zuzug von Paaren ohne Kinder seit dem Jahr 2015. Paare mit minderjährigen Kindern stellen im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten die drittgrößte zuziehende Gruppe dar, wohingegen Paare mit volljährigen Kindern in der Tendenz immer seltener zuziehen. Mit den Jahren ziehen deutlich mehr Wohngemeinschaften in das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten, auch wenn diese noch immer einen kleinen Anteil gemessen an allen vertretenen Haushalten im Klausenerplatz/Schlossgarten einnehmen.

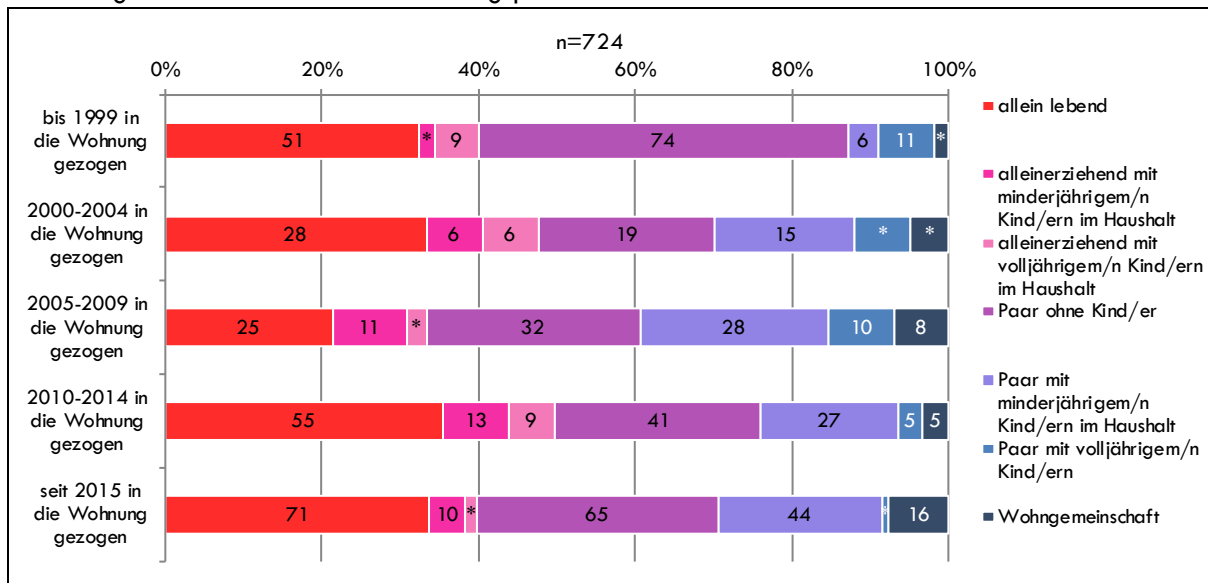
Abbildung 46: Haushaltsform nach Einzugsjahr im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Anhand der Abbildung 47 wird anschaulich, wie sich der Zuzug der Haushaltsformen im Gebiet Schlossstraße verändert hat. Es wird deutlich, dass es zwischen den Jahren 2005 und 2009 einen Rückgang von Zuzügen alleinlebender Personen gab, dieser stieg seit 2010 jedoch wieder und beträgt anteilig wieder über 35 %. Zuzüge von alleinerziehenden Personen – unabhängig davon, ob mit minderjährigen oder volljährigen Kindern – nehmen einen vergleichsweise geringen Anteil an Zuzügen ein und sind seit 2015 deutlich zurückgegangen. Während der Anteil von zuziehenden kinderlosen Paaren im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten zuletzt stark gestiegen ist, ist der Anteil dieser Haushalte im Gebiet Schlossstraße deutlich zurückgegangen. Trotzdem stellen kinderlose Paare, folgend auf die Gruppe alleinlebender Personen, die zweitgrößte zuziehende Haushaltsgruppierung im Gebiet Schlossstraße dar. Während der Zuzug von Paaren mit minderjährigen Kindern seit 2000 – von einem niedrigen Niveau kommend – nahezu unverändert ist, geht der Zuzug von Paaren mit volljährigen Kindern seit 1999 konstant zurück und ist seit 2015 in der Statistik nicht mehr vertreten. Entsprechend dem gestiegenen Zuzug von Wohngemeinschaften im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten verläuft auch im Gebiet Schlossstraße die Entwicklung der Zuzüge von Wohngemeinschaften.

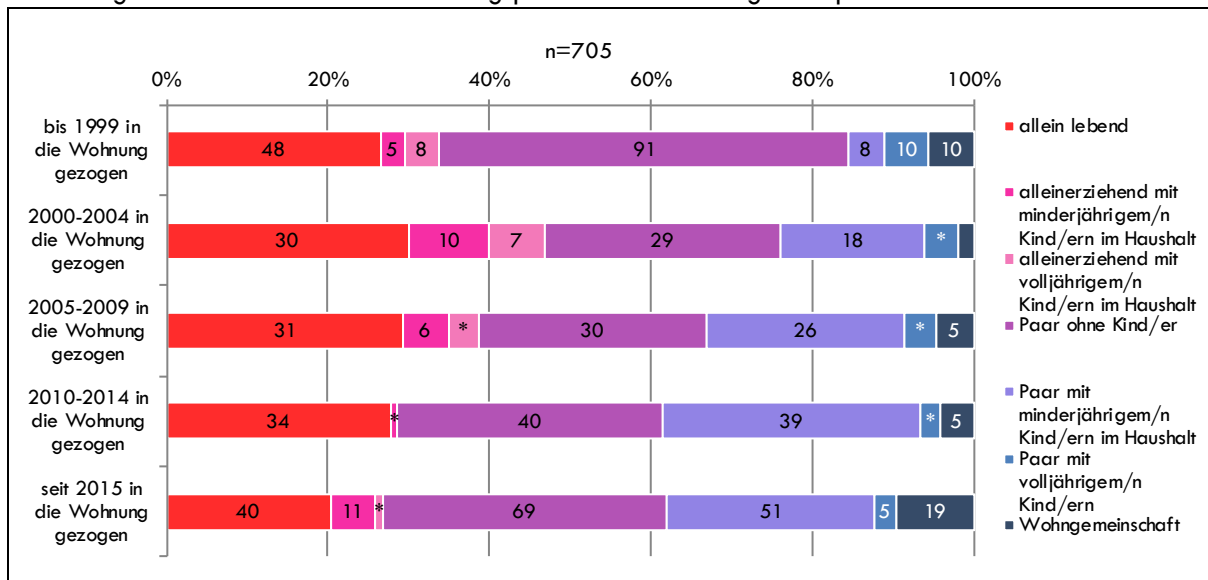
Abbildung 47: Haushaltsform nach Einzugsjahr im Gebiet Schlosstraße



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Im Gebiet Amtsgerichtsplatz hat sich die Haushaltsform der zuziehenden Haushalte seit 1999 stark verändert. In der Tendenz ziehen immer weniger alleinlebende Personen in das Gebiet, auch ziehen anteilig im Vergleich zu 1999 deutlich weniger kinderlose Paare in das Gebiet Amtsgerichtsplatz. Gleichzeitig verzeichnet das Gebiet jedoch einen Anstieg an Zuzügen von Paaren mit minderjährigen Kindern. Paare mit volljährigen Kindern ziehen nur vereinzelt in das Gebiet, Wohngemeinschaften verzeichnen sowohl in absoluten als auch relativen Zahlen einen deutlichen Anstieg seit 1999.

Abbildung 48: Haushaltsform nach Einzugsjahr im Gebiet Amtsgerichtsplatz



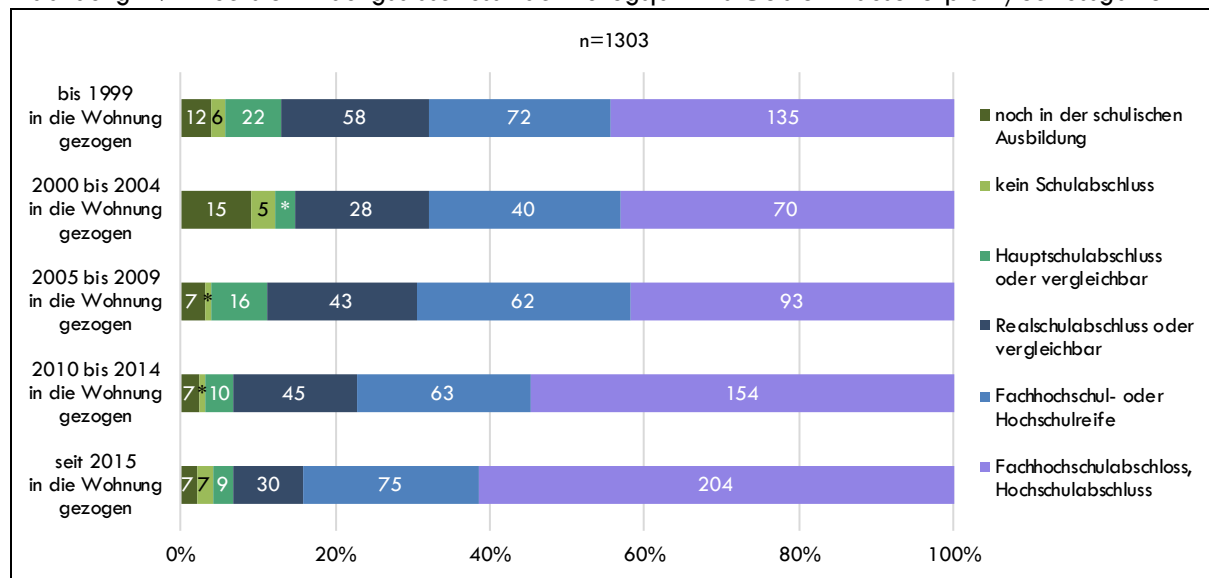
Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

7.2 Bildungsabschluss und (Berufs-)Tätigkeit

Bei der Darstellung der höchsten Bildungsabschlüsse nach Zuzugsjahr für das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten in Abbildung 49 wird deutlich, dass mit späterem Zuzugsjahr mehr und mehr Perso-

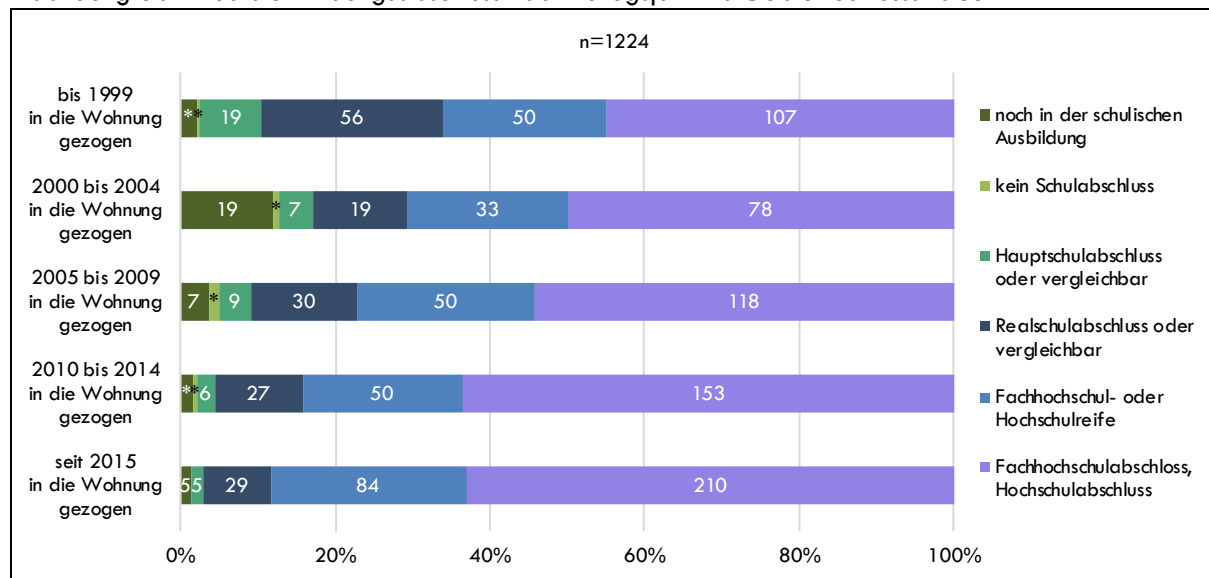
nen mit einem Fachhochschul-/bzw. Hochschulabschluss in das Gebiet gezogen sind. Während der Anteil der Personen mit einer Fachhochschulreife bzw. Hochschulreife auf hohem Niveau geblieben ist, ist der Anteil der Personen mit einem Realschulabschluss oder einem Hauptschulabschluss stark zurückgegangen. Der Anteil der Personen, die keinen Schulabschluss haben, ist mit späterem Zuzugsjahr in das Gebiet ebenfalls rückläufig. Diese Entwicklung deutet auf eine Verdrängung von Personen mit niedrigeren Bildungsabschlüssen durch Personen mit höheren Bildungsabschlüssen hin.

Abbildung 49: höchster Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr ins Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Abbildung 50: höchster Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr ins Gebiet Schlosstraße



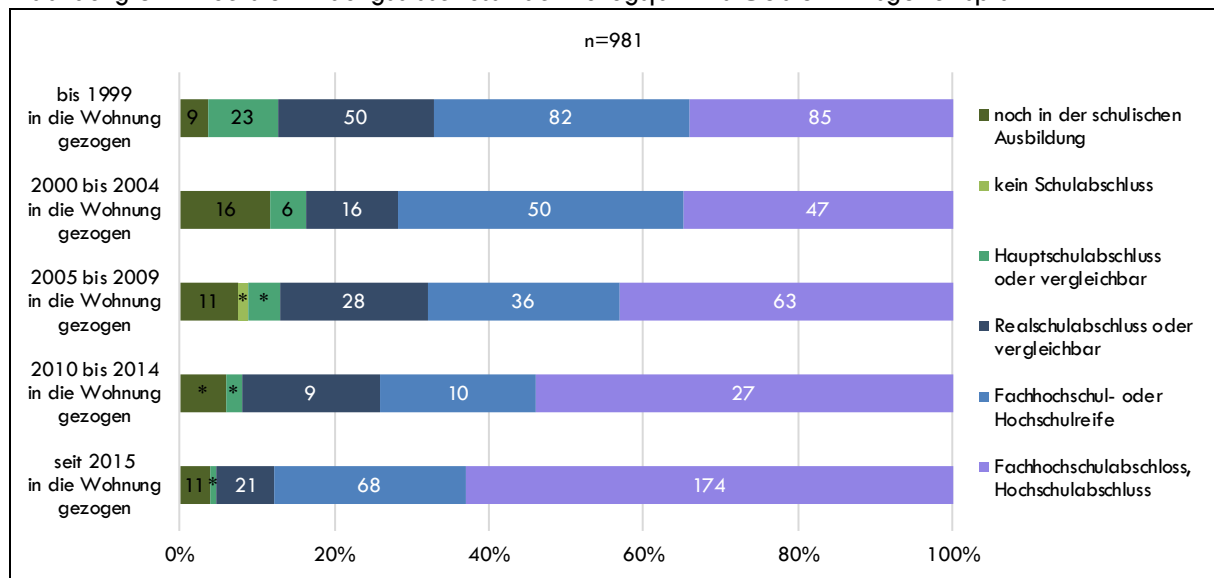
Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Die Veränderung der jeweils höchsten Bildungsabschlüsse im Gebiet Schlosstraße ist in Abbildung 50 dargestellt. Es ist eine kontinuierliche Zunahme der Zuzüge von Personen mit Fachhochschul- und Hochschulabschlüssen erkennbar. Anders als in den anderen Gebieten stagniert diese Zunahme seit dem Zuzugsjahr 2010 bei etwas mehr als 60 % aller zugezogenen Personen. Der Anteil der Zuziehenden mit Fachhochschulreife/Hochschulreife nimmt unter den Personen, die seit dem Jahr 2015 in das Gebiet

gezogen sind, anteilig um etwa 10 % zu. Anteilig stark reduziert hat sich hingegen der Anteil der zugezogenen Personen, die noch in der schulischen Ausbildung sind sowie keinen Schulabschluss haben. Diese Personen gehörten kaum zu den Personen, die in das Gebiet im betrachteten Zeitraum gezogen sind.

Abbildung 51 veranschaulicht die Veränderung der Bevölkerungsstruktur hinsichtlich des höchsten Bildungsabschlusses nach Zuzugsjahr für das Gebiet Amtsgerichtstraße. Deutlich wird, dass ein vermehrter Zuzug von Personen mit Fachhochschul-/Hochschulabschlüssen insbesondere seit dem Jahr 2005 feststellbar ist. Während der Anteil der Personen mit diesem hohen Bildungsabschluss unter den Personen, die bis zum Jahr 1999 in das Gebiet gezogen sind, noch bei etwa 35 % lag, entspricht ihr Anteil der seit dem Jahr 2015 in das Gebiet gezogenen Personen mehr als 60 % und hat sich somit fast verdoppelt. Der Anteil der Personen, dessen höchsten Bildungsabschluss ein Hauptschul-, Realschul- oder Fach-/Hochschulreife war ist dementsprechend kontinuierlich zurück gegangen. Personen, die keinen Schulabschluss haben sind im Gebiet Amtsgerichtsplatz kaum zu finden.

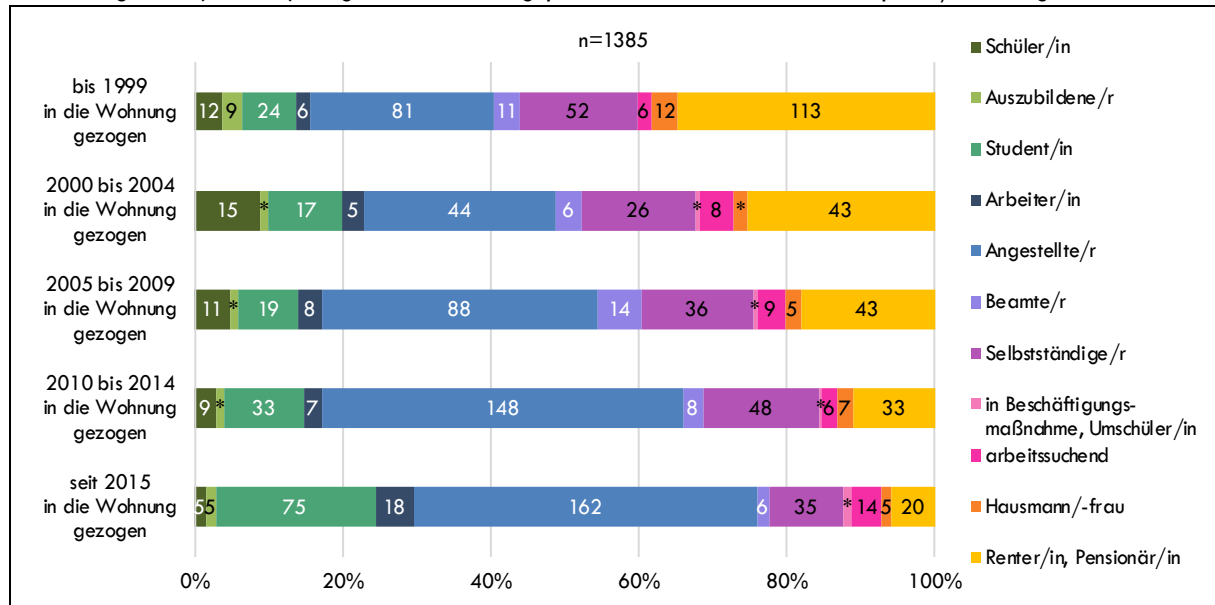
Abbildung 51: höchster Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr ins Gebiet Amtsgerichtsplatz



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Dem höchsten Bildungsabschluss folgend, veranschaulicht auch die ausgeführte (Berufs-)Tätigkeit der zugezogenen Personen in den untersuchten Gebieten einen möglicherweise stattgefundenen Wandel in der Haushaltsstruktur, welcher wiederum Indiz für bereits stattfindende Verdrängungsprozesse sein kann. In den folgenden Abbildungen sind daher jeweils die (Berufs-)Tätigkeiten der Personen in den Gebieten dargestellt. Abbildung 52 veranschaulicht die (Berufs-)Tätigkeit nach Zuzugsjahr für das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten. Während der Zuzug von Rentner/innen in das Gebiet kontinuierlich rückläufig ist, steigt der Zuzug von Angestellten und Studierenden über den gesamten Betrachtungszeitraum an. Im Vergleich zu den Personen, die bis 1999 in das Gebiet gezogen sind, hat sich der Anteil der Rentner/innen um etwa 30 % reduziert und der Anteil der Studierenden verdoppelt. Der Anteil der Selbstständigen und der Arbeiter/innen, die in das Gebiet gezogen sind ist sehr stabil, auch wenn sich dessen Anteile unter Personen, die seit dem Jahr 2015 zugezogenen sind, für Arbeiter und Arbeiterinnen leicht erhöht und für Selbstständige leicht reduziert haben.

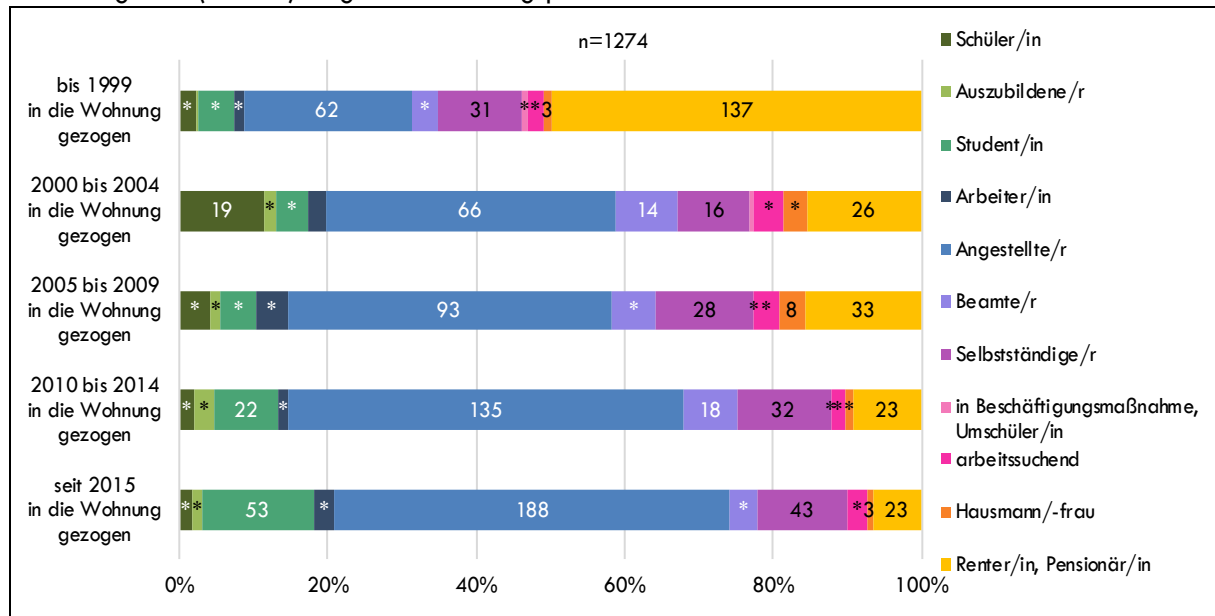
Abbildung 52: (Berufs-)Tätigkeit nach Zuzugsjahr in das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Im Gebiet Schlosstraße in Abbildung 53 ist der schon im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten dargestellte Rückgang des Zuzugs von Rentner/innen noch deutlicher. Während etwa die Hälfte der bis zum Jahr 1999 in das Gebiet gezogenen Personen Rentner/innen waren, entspricht diese Gruppe unter den seit 2015 in das Gebiet Schlosstraße gezogenen Personen nur noch etwa 10 %. Entsprechend anteilig gestiegen ist die Gruppe der Angestellten. Diese bilden unter den seit dem Jahr 2015 in das Gebiet gezogenen Personen die Hälfte aller Zuzüge ab, während es unter den bis 1999 zugezogenen Personen anteilig nur 20 % der Personen waren. Ebenfalls stark zugenommen hat der Anteil der Studierenden, die im betrachteten Zeitraum in das Gebiet zugezogen sind. Eine Verschiebung der Haushaltszusammensetzung ist daher auch für das Gebiet Schlosstraße deutlich erkennbar.

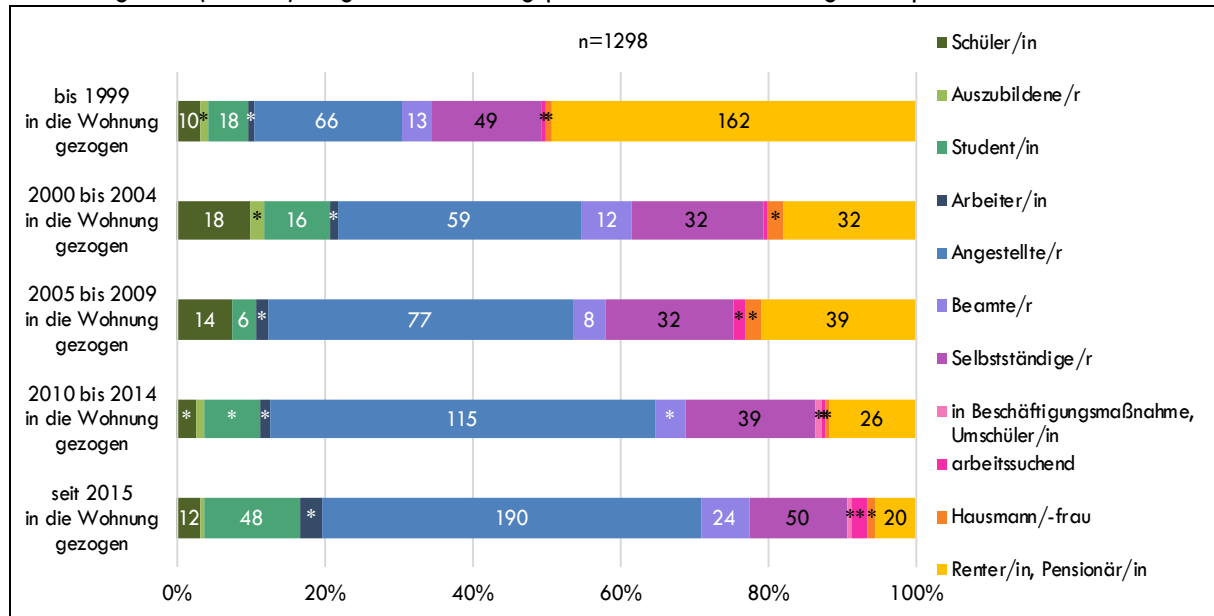
Abbildung 53: (Berufs-)Tätigkeit nach Zuzugsjahr in das Gebiet Schlosstraße



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Auch im Gebiet Amtsgerichtsplatz ist es die Gruppe der Rentner/innen, die insbesondere seit dem Jahr 2000 und seit dem Jahr 2015 immer weniger in das Teilgebiet ziehen, während die Berufsgruppe der Angestellten anteilig kontinuierlich wächst. Seit dem Zuzugsjahr 2015 ist ein Anstieg der Studierenden, die in das Gebiet ziehen, zudem erkennbar.

Abbildung 54: (Berufs-)Tätigkeit nach Zuzugsjahr in das Gebiet Amtsgerichtsplatz



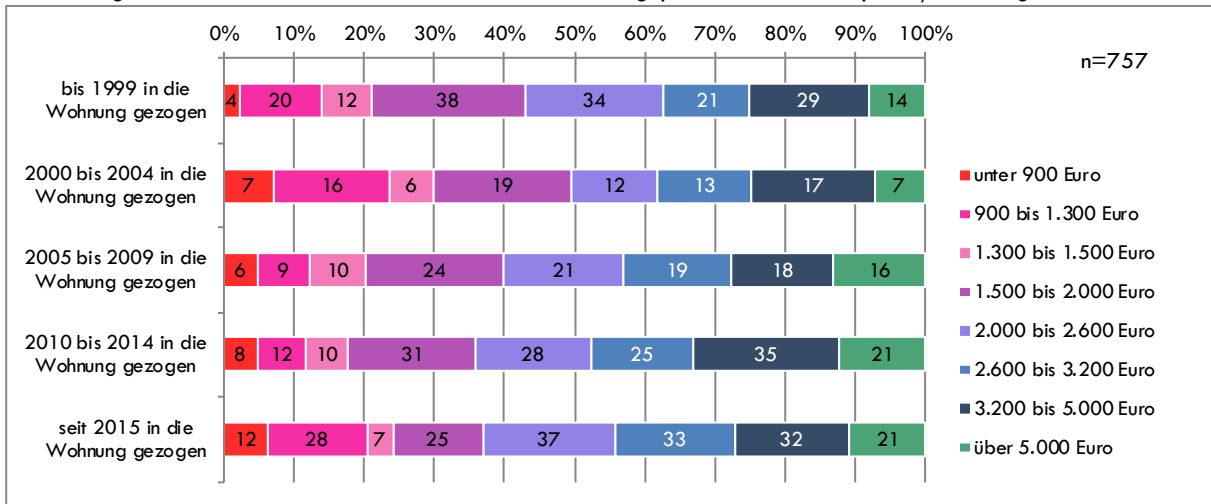
Quelle: Haushaltsbefragung 2019

7.3 Entwicklung der Haushaltseinkommen

Von besonderem Interesse ist bei der Analyse der Veränderungsbewegung die zeitliche Analyse der Einkommensverteilung nach Wohndauer der Haushalte im Untersuchungsgebiet. Anhand dieser wird sichtbar, wie sich die Gebietsbevölkerung hinsichtlich ihres Haushaltseinkommens strukturell in den vergangenen Jahren verändert hat. Abbildung 55, Abbildung 56 und Abbildung 57 veranschaulichen Veränderungen in der Einkommensstruktur der drei Gebiete Klausenerplatz/Schlossgarten, Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz für den Zeitraum 1999 bis heute.

Die Einkommensverteilung nach Zuzugsjahr ist im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten nahezu stabil. Etwa 40 % der Haushalte verfügen über nicht mehr als 2.000 Euro Netto-Haushaltseinkommen. Während der Anteil dieser Einkommensgruppe, die bis zum Jahr 2004 Zugezogenen leicht über 40 % beträgt, ist der Anteil der nach 2010 in die Wohnung gezogenen Haushalte etwas niedriger. Entsprechend ist der Anteil der Haushalte, deren Netto-Haushaltseinkommen bei über 3.200 Euro liegt, stabil bei etwa 25 %. Lediglich bei den zwischen den Zuzugsjahren 2010 und 2014 ist ein leichter Anstieg der Haushalte dieser Einkommensgruppe zu beobachten.

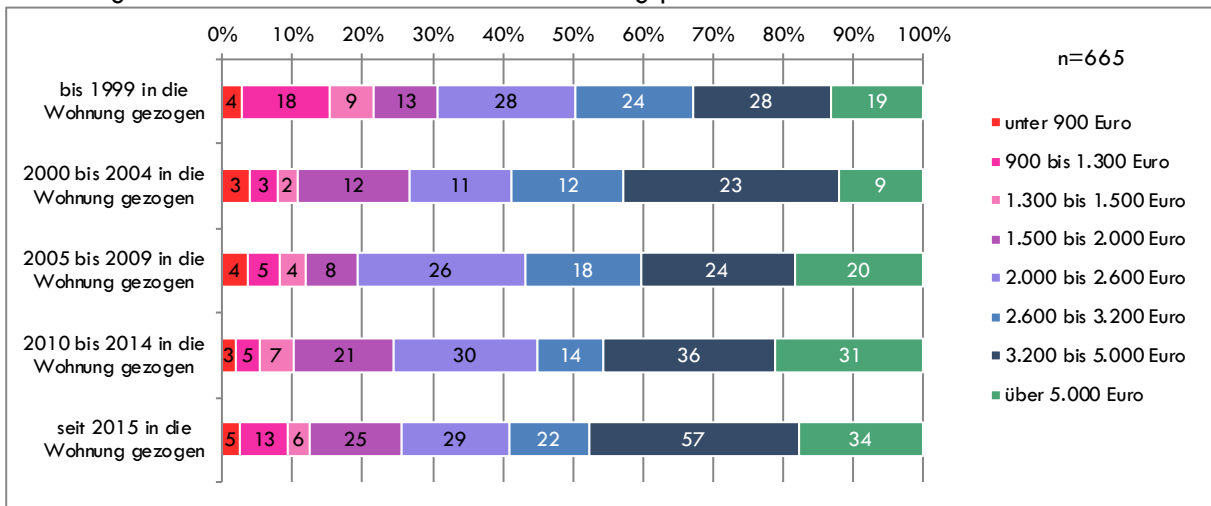
Abbildung 55: Netto-Haushaltseinkommen nach Einzugsjahr im Klausenerplatz/Schlossgarten



Quelle: Haushaltsbefragung 2019

Die Einkommensverteilung im Gebiet Schlosstraße ist stabil, auch wenn sie ein auf den ersten Blick erkenntlich anderes Niveau abbildet als im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten. Der Anteil der Haushalte mit einem Netto-Einkommen von bis zu 2.000 Euro beträgt im Gebiet Schlosstraße zwischen 20 und 30 %. Auffällig ist, dass bei der vergleichweisen niedrigen Verschiebung der unteren Einkommensklassen ein anteilig starker Anstieg der Haushalte mit einem Netto-Einkommen ab 3.200 Euro im Monat festzustellen ist. Diese bilden in der Gruppe, der ab dem Jahr 2015 zugezogenen Haushalte, etwa die Hälfte aller zugezogenen Haushalte ab, während diese Gruppe in der bis 1999 zugezogene Haushalte nur etwa 30 % umfasste. Ein leichter Anstieg einkommensstarker Haushalte ist somit für das Gebiet Schlosstraße feststellbar.

Abbildung 56: Netto-Haushaltseinkommen nach Einzugsjahr im Gebiet Schlosstraße

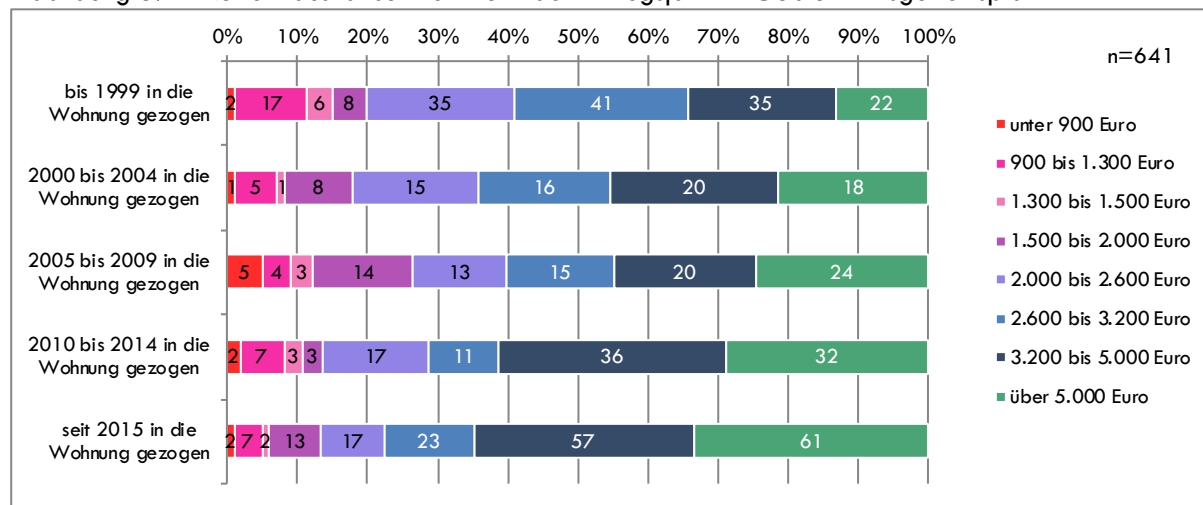


Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

Für das Gebiet Amtsgerichtsplatz ist anhand der Abbildung 57 ein verstärkter Zuzug einkommensstarker Haushalte deutlich ablesbar. Auch in diesem Gebiet ist ein konstanter Anstieg der Einkommensgruppen über 3.200 Euro seit dem Jahr 1999 - insbesondere ab den Zuzugsjahren 2000 und dann wiederum ab 2010 - zu erkennen. 65 % der seit 2015 zugezogenen Haushalte verfügen über mehr als

3.200 Euro Netto-Haushaltseinkommen im Monat. Insgesamt haben nur etwa 15 bis 20 % ein Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro.

Abbildung 57: Netto-Haushaltseinkommen nach Einzugsjahr im Gebiet Amtsgerichtsplatz



Quelle: LPG Haushaltsbefragung 2019

7.4 Zusammenfassung Veränderungsbewegung

Die Untersuchung der **Veränderungsbewegungen** zielt darauf ab, erste Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerung abzubilden und wenn möglich zu bewerten. Zusammenfassend sind Veränderungsbewegungen in allen untersuchten Ebenen, wenn auch in unterschiedlicher Intensität, im Untersuchungsgebiet für den Zeitraum der vergangenen 20 Jahre erkennbar.

Anhand der Analyse der Haushaltsformen wird erkenntlich, dass seit dem Zuzugsjahr 2015 mehr Paare ohne Kinder sowie Wohngemeinschaften in das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten gezogen sind, wodurch der Anteil der alleinlebenden zuziehenden Personen auf etwa 32 % gesunken ist. Bis zu diesem Zeitpunkt bildeten die Alleinlebenden mit anteilig bis zu 50 % die dominierende Zuzugsgruppe. Im Gebiet Schloßstraße sind es vor allem Paare mit Kindern, die seit dem Jahr 2000 zunehmend in das Gebiet ziehen. In das Gebiet Amtsgerichtsplatz zogen bis zum Jahr 1999 überwiegend Paare ohne Kinder. Seit dem Jahr 2000 ziehen sowohl Paare mit als auch Paare ohne Kinder in das Gebiet, sodass Paare mit Kindern in den letzten Jahren mit zum Teil deutlich höheren Anteilen die Bevölkerungsstruktur prägen als noch zu Beginn der 2000er Jahre.

Auch eine Veränderung des Bildungsniveaus sowie der (Berufs-)Tätigkeit der Gebietsbevölkerung ist in allen Gebieten nach Zuzugsjahren festzustellen. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist der Anteil der Akademiker/innen kontinuierlich gestiegen. Im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten sowie im Gebiet Schloßstraße ist der Anteil der Personen, die über einen (Fach-)Hochschulabschluss verfügen, um etwa 20 % gestiegen. Im Gebiet Amtsgerichtsplatz ist der Anteil der Akademiker/innen sogar um 30 % gestiegen. Demgegenüber ist der Anteil der Personen, die über einen Hauptschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss verfügen, im gesamten Untersuchungsgebiet seit dem Zuzugsjahr 1999 deutlich zurückgegangen.

Die Veränderung des Bildungsniveaus spiegelt sich auch in den (Berufs-)Tätigkeiten der Gebietsbewohnerschaft wider. In allen Gebieten ist ein deutlicher Zuzug von Angestellten und Studierenden zu verzeichnen, während der Zuzug von Arbeitenden und Rentner/innen rückläufig ist. Am deutlichsten ist diese Verschiebung im Gebiet Amtsgerichtsplatz: dort ist der Anteil der Rentner/innen von 50 % im Zuzugsjahr bis 1999 auf weniger als 10 % ab dem Zuzugsjahr 2015 gesunken.

Die Veränderung der Einkommenshöhe zuziehender Haushalte – die in enger Korrelation zum Bildungsniveau und der (Berufs-)Tätigkeit steht – verweist als weiterer Indikator für Veränderungsbewegungen auf eine bereits stattfindende Veränderung der Wohnbevölkerungszusammensetzung. Die Analyse veranschaulicht, dass eine Veränderung der Einkommenshöhe in unterschiedlicher Intensität und auch auf unterschiedlichem Niveau in allen Gebieten zu finden ist.

Im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ist insgesamt das niedrigste Haushaltseinkommensniveau im Untersuchungsgebiet vorhanden, welches sich in der Betrachtung eines längeren Zeitraums vergleichsweise stabil zeigt. Zwar ist insbesondere seit dem Jahr 2005 der Zuzug von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von über 5.000 Euro von ca. 8 % auf 12 % gestiegen, gleichzeitig ist der Zuzug von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von maximal 2.000 Euro mit anteilig 35 bis 40 % stabil.

Im Gebiet Schlosstraße ist der Zuzug von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von maximal 2.000 Euro von anteilig 30 % bis zum Jahr 1999 auf 25 % der Zuziehenden seit dem Jahr 2015 zurückgegangen. Dementsprechend ist der Zuzug von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen ab 2.000 Euro gestiegen. Einen starken Zuwachs verzeichnet insbesondere die Einkommensgruppe von 3.200 bis 5.000 Euro monatliches Netto-Haushaltseinkommen. Sie ist seit dem Zuzugsjahr 1999 um 10 % bis zum Jahr 2015 gestiegen.

Im Gebiet Amtsgerichtsplatz ist die Veränderung der Einkommensstruktur am deutlichsten. Seit dem Zuzugsjahr 1999 ist der Anteil der Haushalte, die bis zu 2.000 Euro monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung haben von 20 % auf ca. 12 % gesunken, während der Zuzug von Haushalten mit sehr hohen Einkommen von mehr als 5.000 Euro monatliches Netto-Einkommen von 15 % auf 35 % gestiegen ist. Der Zuzug von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen zwischen 2.000 und 3.200 Euro ist dagegen von anteilig ca. 45 % im Zuzugsjahr 1999 auf anteilig ca. 25 % seit dem Zuzugsjahr 2015 gesunken. Ausgehend von einem hohen Einkommensniveau (das höchste im Untersuchungsgebiet) zeichnet sich eine Verschiebung in Richtung der sehr hohen Einkommen bei den Zugezogenen ab dem Jahr 2000 ab.

Die Analyse der Veränderungsbewegungen verdeutlicht, dass in das gesamte Untersuchungsgebiet seit dem Jahr 2000 vermehrt Paare und Familien hinzuziehen. Ebenfalls ist das Bildungsniveau der Zugezogenen gestiegen, was sich auch in den höheren Netto-Haushaltseinkommen widerspiegelt. Insgesamt ist anhand aller Indikatoren der Analyseebene Veränderungsbewegung ein deutliches Nord-Südgefälle im Untersuchungsgebiet erkennbar. Im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten war und ist das Haushaltseinkommen der Zugezogenen am niedrigsten, wohingegen im Gebiet Amtsgerichtsplatz die Zugezogenen im gesamten Betrachtungszeitraum über deutlich höhere Einkommen verfügen.

8. Zusammenfassende Bewertung

Die Analyse und Bewertung der Indikatoren hat ergeben, dass die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung – ein bestehendes bauliches Aufwertungspotenzial, ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck und ein soziales Verdrängungspotenzial – teilweise im Untersuchungsgebiet vorliegen. Die komplexe Analyse der vier Untersuchungsebenen Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenzial sowie Veränderungsbewegung wird in diesem Kapitel zusammenfassend bewertet, sodass der Zuschnitt eines für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung geeigneten Gebiets möglich ist. Hierzu werden im Folgenden zunächst wesentliche Indikatoren aus allen Analyseebenen, die für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung von besonderer Bedeutung sind, gegenübergestellt.

Tabelle 26: Vergleich wesentlicher Indikatoren

	Klausenerplatz/ Schlossgarten	Schlossstraße Nord	Schlossstraße Süd	Amtsgerichtsplatz Nord	Amtsgerichtsplatz Süd	Bezirk	Berlin
Anteil Einkommen unter 1.500€	22%	12,90%	14,20%	13,80%	7,40%	29,9% ¹	30,1% ¹
Anteil Einkommen unter 2.000 €	40%	26,50%	25,20%	21,30%	14,90%	45,7% ¹	47,2% ¹
Anteil Warmmietbelastung über 30%	50,70%	43,50%	46,70%	46,30%	38,40%	-	-
Anteil Warmmietbelastung über 40%	25%	20%	21,80%	22%	17,40%	-	-
Mittelwert HH-Einkommensniveau	2.776 €	3.286 €	3.210 €	4.149 €	3.765 €	-	-
Median HH-Einkommen	2.300 €	3.000 €	2.950 €	3.300 €	3.128 €	2.200 €	2.100 €
Anteil ALG II	6,40%	2,10%	3,30%	1,20%	1,90%	5,3% ²	6,3% ²
Anteil Grundsicherung im Alter	5,20%	2,10%	2,50%	1,20%	1,90%	7,4% ²	5,7% ²
Anteil Wohngeld	3,00%	0,50%	2,20%	1,50%	1,10%	<1,0% ³	1,2 % ³
Anteil kommunale Wohnungsbestände	33,40%	0,00%	0,90%	3,00%	0,80%	-	19 % ³
Anteil Wohnungsumwandlungen (2013-2018) ⁴	1,80%	4,80%	2,80%	4,90%	6,30%	3,60%	6,80%

Quelle: Daten der Haushaltsbefragung, September 2019; ¹ AfS Berlin-Brandenburg, Mikrozensus, Haushalte, Familien, Lebensformen, 31.12.2018; ² AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren, 31.12.2017; ³ IBB, Wohnungsmarktbericht 2018; ⁴ SenStadtUm, Referat IV, 2018 ²

Die in Tabelle 26 dargestellte Gegenüberstellung wichtiger Indikatoren der vertiefenden Untersuchung zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz verdeutlicht, dass sich die untersuchten (Teil-)Gebiete zum Teil sehr deutlich voneinander unterscheiden und besonders im Vergleich zu bezirklichen sowie Berliner Durchschnittswerten große

Differenzen sichtbar werden. Ein bezirkweiter sowie stadtweiter Vergleich der einzelnen Indikatoren ist wichtig, um beurteilen und bewerten zu können, in wie fern die Gebietsbevölkerung in der Lage ist, auf Verdrängungsprozesse zu reagieren und ggf. innerhalb des Bezirks oder der Stadt anderweitig Wohnraum finden zu können. Indikatoren, die für die jeweiligen (Teil-)Gebiete herausragende Werte aufweisen, sind in Tabelle 26 farblich hervorgehoben. Grüne Felder kennzeichnen hierbei Werte, die sich deutlich über bzw. unter dem bezirklichen sowie berlinweiten Niveau befinden und damit für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nicht hinreichend ausgeprägt sind. Rote Felder kennzeichnen hingegen die Werte, die unter Berücksichtigung bezirklicher sowie stadtweiter Durchschnittswerte Anlass geben den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung in Erwägung zu ziehen.

Die Indikatoren der Tabelle 26 zielen in erster Linie darauf ab, eine von Verdrängungsprozessen betroffene Gebietsbevölkerung, anteilig abzubilden. Auch wenn im Rahmen dieser Untersuchung vier Analyseebenen betrachtet wurden, ist für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung von grundlegender Bedeutung, wie groß der Anteil der verdrängungsgefährdeten Bevölkerung ist, die von Aufwertungsprozessen betroffen ist. Die Gegenüberstellung konzentriert sich daher vorrangig auf Indikatoren, die Aufschluss über den Anteil der verdrängungsgefährdeten Haushalte geben. Dies sind insbesondere Haushalte mit einem niedrigen Einkommensniveau und höheren Bezugsquoten von Transferleistungen sowie Haushalte mit hohen Warmmietbelastungsquoten von 30 oder 40 %.

In der direkten Gegenüberstellung wird erkenntlich, dass sowohl in den Teilgebieten Amtsgerichtsplatz Nord und Amtsgerichtsplatz Süd sowie im Teilgebiet Schlosstraße Nord nur ein sehr geringer Anteil der Gebietsbevölkerung eine verdrängungsgefährdete Bewohnerschaft abbildet, die durch anteilig stark durch die oben genannten Indikatoren geprägt ist. Insbesondere das Einkommensniveau ist in diesen Teilgebieten besonders im Vergleich zu bezirklichen und Berliner Durchschnittswerten ein deutlich höheres, sodass entsprechend nur ein sehr geringer Anteil der Gebietsbewohnerschaft auf Transferleistungen angewiesen ist. Das Teilgebiet Schlosstraße Süd weist im direkten Vergleich der in Tabelle 26 dargestellten Indikatoren weniger stark ausgeprägte Werte auf als die Teilgebiete Amtsgerichtsplatz Nord und Süd sowie Schlosstraße Nord, dennoch lassen sich im Vergleich zu den Vergleichsdaten aus Bezirk und Gesamtstadt hinsichtlich des Einkommensniveaus und dem Anteil von Transferleistungsbeziehenden große Unterschiede feststellen. Der Median des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens liegt über 700 Euro über dem des Bezirks, gleichzeitig ist der Anteil der Transferleistungsbeziehenden deutlich niedriger.

Im Rahmen der Analyse des Aufwertungspotenzials sind gehobene Ausstattungsmerkmale vorrangig in den Gebieten Schlosstraße und Amtsgerichtsplatz nachweisbar. Auch ist der Anteil der Kleinraumwohnungen, die Potenzial für Wohnungszusammenlegungen bieten, in den Gebieten sehr gering. Mit anteilig 30 % im Gebiet Schlosstraße und etwa 40 % im Gebiet Amtsgerichtsplatz ist der Anteil der Wohnungen mit einer Fläche von mehr als 100qm sehr hoch, sodass davon auszugehen ist, dass in diesen beiden Gebieten Aufwertungspotenziale für zusätzliche Ausstattungsmerkmale und Wohnungszusammenlegungen bereits weitgehend genutzt wurden. Aufwertungspotenzial ist lediglich für die Durchführung energetischer Modernisierungen feststellbar.

Aufwertungsdruck wird für die beiden Gebiete hingegen belegt. Sowohl ein Anstieg der Bestandsmieten und eine Zunahme von Baumaßnahmen und Modernisierungsarbeiten und ein dynamisches Umwand-

lungsgeschehen sind nachweisbar. Letzteres befindet wie Tabelle 26 veranschaulicht zwar über dem bezirklichen Durchschnitt, im Vergleich zur Gesamtstadt jedoch nicht auffällig.

Insgesamt kann für die Gebiete Schlossstraße und Amtsgerichtsplatz unter Einbeziehung aller in die vertiefende Untersuchung eingeflossenen Indikatoren der vier Analyseebenen kein hinreichender und für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung notwendiger Einklang von baulichem Aufwertungspotenzial, wohnungswirtschaftlichem Aufwertungsdruck und ein sozialem Verdrängungspotenzial festgestellt werden. Da vor allem die Identifikation einer verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung Voraussetzung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ist, werden die beiden Gebiete trotz eines nachweisbaren Aufwertungsdrucks und feststellbaren Veränderungsbewegungen nicht für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen. Veränderungsprozesse betreffen in diesen Gebieten in der Regel Haushalte mit einem vergleichsweise hohen Einkommensniveau, die aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten flexibler auf Veränderungen reagieren können und somit von Verdrängungsprozessen in einer anderen Intensität betroffen sind, als Haushalte mit einem sehr geringen Einkommen.

8.1 Empfehlung: soziales Erhaltungsgebiet Klausenerplatz

Im Ergebnis der Untersuchung wird empfohlen, den PLR Klausenerplatz und den durch Wohnnutzung geprägten Bereich des PLR Schlossgarten, die in dieser Untersuchung bereits als Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten gemeinsam betrachtet wurden, als soziales Erhaltungsgebiet festzusetzen. In dem empfohlenen Festsetzungsgebiet leben insgesamt 12.244 Einwohner/innen (Stand: 30.06.2019). Das zukünftige soziale Erhaltungsgebiet weist in allen Baualtersklassen ein hohes bauliches Aufwertungspotenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale auf, auch bietet der große Anteil an Kleinraumwohnungen hohes Potenzial für Wohnungszusammenlegungen. Insbesondere das identifizierte Potenzial für energetischen Modernisierung wird teilträumlich bereits genutzt und kann aufgrund der Möglichkeit zur Modernisierungsumlagen stark wohnwerterhöhende Auswirkungen haben, die sich in den Mietpreisen niederschlagen können und so stark auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirken kann.

Das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ist durch einen hohen Aufwertungsdruck gekennzeichnet, welcher anhand von steigenden Bestandsmieten, einem Rückgang des preisgünstigen Wohnraums sowie einer Zunahme von Bautätigkeiten und Modernisierungsarbeiten nachweisbar ist. Auch das Umwandlungsgeschehen befindet sich wie Tabelle 26 dargestellt über dem Bezirksdurchschnitt.

Das identifizierte Aufwertungspotenzial und der nachweisbare Aufwertungsdruck treffen auf eine verdrängungsgefährdete Bevölkerung, sodass im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ein sehr hohes Verdrängungspotenzial belegt wird. Die Gebietsbevölkerung ist insbesondere durch ein niedriges Einkommensniveau und einen innerhalb des Untersuchungsgebiets sehr hohen Anteil an Transferleistungsbeziehenden gekennzeichnet. Die Warmmietbelastung beträgt für die Hälfte der Gebietsbevölkerung mindestens 30 %, sodass die finanzielle Belastung der Haushalte durch die Mietkosten bereits sehr hoch ist und zahlreiche Haushalte auf weiter steigende Kosten nicht mehr flexibel reagieren können.

Das Wirkungsgefüge zwischen der aufgebauten sozialen und unterstützenden Infrastruktur und der Wohnbevölkerung wird durch einen zunehmenden wohnungswirtschaftlichen Verwertungsdruck der Wohnbestände gestört. Die Abhängigkeiten zwischen den sozialen und den physischen Strukturen im Gebiet sind groß, denn die Gebietsbevölkerung ist auf die Infrastruktur sowie die gebietstypischen

Wohnbedingungen angewiesen. Ein Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist geboten, da deren Bruch zu städtebaulichen Folgekosten für den Bezirk bzw. die Stadt Berlin führt.

8.1.1 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Bei Nichterlass der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind für das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ferner folgende negative städtebaulichen Folgen zu erwarten:

- **Verlust eines vielfältigen Wohnungsangebotes für verschiedene Haushaltsformen und Bevölkerungsgruppen:** Das gegenwärtige Mietpreisniveau und der Wohnungsschlüssel tragen dazu bei, dass im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen wohnen. Die Wohnbevölkerung ist gegenwärtig durch eine vielfältige Zusammensetzung hinsichtlich der Merkmale Alter, Bildung, Einkommen und Haushaltsform gekennzeichnet. Der Zuzug von verschiedenen Haushaltsgruppen in das Gebiet ist gegenwärtig noch möglich, es werden jedoch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung erwartet, die sich aufgrund eines stark ansteigenden Mietniveaus, bestehender Umwandlungspotenziale sowie einer sehr hohen baulichen Dynamik im Gebäudebestand zukünftig verstärken werden. Das Gebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Besonders verdrängungsgefährdet sind Haushalte mit geringem Einkommen und Kindern. Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes nach Art und Maß, die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt daher zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums bei, der zur Versorgung der Gebietsbevölkerung dient und somit Segregationsprozessen entgegenwirkt.
- **Verlust der Funktion des Mietwohnungsquartiers:** Das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ist durch Mietwohnungen geprägt. Das Quartier hat gegenwärtig noch den Charakter eines Mietwohnungsquartiers. Der Verlust von weiterem Mietwohnraum droht, da sehr hohe Potenziale für Wohnungsumwandlungen bestehen. Die Untersuchung belegt, dass im Quartier ein hoher Anteil an Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen sowie zum Teil sehr hoher Warmmietbelastung lebt. Weitere Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen führen zur Aufwertung von Wohnraum und begründen eine konkrete Verdrängungsgefahr für die betroffenen Mieter/innen, die kaum in der Lage sind, die Wohnungen selbst zu übernehmen oder auf Mietersteigerungen zu reagieren. Der hohe Anteil an Senior/innen und die leicht steigende Altersarmut sind weitere limitierende Faktoren.
- **Verlust der sozialen Mischung im Gebiet:** Das Gebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung. Außerdem bestehen enge soziale Bindungen und informelle Netzwerke, die zum Funktionieren von Nachbarschaften eine hohe Bedeutung haben. Im Gebiet wohnt ein hoher Anteil an Personen, die bereits seit über zehn Jahren im Wohngebiet wohnen. Sie tragen zur Stabilisierung von Nachbarschaften bei.

- **Erhaltung des Wohnungsschlüssels mit vielen Kleinraumwohnungen, um nachfragegerechte Belegung zu gewährleisten:** Der Wohnungsschlüssel ist durch einen hohen Anteil an 1- bis 3 Zimmerwohnungen gekennzeichnet. 1- und 2-Personen-Haushalte stellen den größten Anteil gemäß der Haushaltsgröße. Das Zusammenwirken zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsstruktur muss erhalten bleiben, um eine nachfragegerechte Belegung der Wohnungen gewährleisten zu können.
- **Veränderung der Nachfrage und Auslastung von Infrastrukturen und Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen:** Im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten sind die Zusammenhänge zwischen der Gebietsbevölkerung und der sozialen und gewerblichen Infrastruktur stark ausgeprägt. Über Jahre konnten sich bedarfsgerechte Infrastruktur-, Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen etablieren, die passgenau auf die ansässige Bevölkerung zugeschnitten sind. Auch die lokale Ökonomie (Kleingewerbe, Fachgeschäfte) ist im Gebiet unmittelbar auf die Bevölkerung zugeschnitten. Insbesondere die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, die im Gebiet stark vertreten sind, sind auf diese wohnortnahen Angebote angewiesen. Die Inanspruchnahme der Infrastrukturangebote und besonderen Anlaufpunkten wie dem Nachbarschaftstreff kann durch die Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet werden und zieht bei Verdrängung gleichzeitig Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren nach sich, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommen kann, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen notwendig machen.
- **Verlust von sozialen und informellen Netzwerke sowie nachbarschaftlicher Stabilität:** Die Haushalte weisen ein gering ausgeprägtes Umzugsinteresse aufgrund ihrer hohen Gebietsbindung, einem hohen Anteil an Stammbevölkerung, einer positiven Bewertung der Wohnung und enger Kontakte in der Nachbarschaft auf. Die Haushalte pflegen intensive Kontakte zu den Nachbar/innen und weisen eine hohe Bereitschaft auf, sich gegenseitig zu helfen. Diese unterstützenden Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung und stellen einen hohen Wert für eine funktionierende Nachbarschaft dar und tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen. Neben der zentralen Lage, der guten Anbindung und dem Angebot an Grünflächen sind die Bevölkerungsmischung, die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten häufig genannte Zuzugs- und Bleibegründe. Dadurch wird die enge Bindung an das Quartier deutlich. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine – wie im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten festgestellte – gemischte Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich Haushaltsstruktur, Herkunft, Bildung und Einkommen geknüpft.

Bei Nichterlass der Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten würde eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung stattfinden. Da für diese Menschen anderweitig kaum adäquater Wohnraum zur Verfügung steht und weder der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf noch die Stadt Berlin diesen Wohnraum kurzfristig wird schaffen können, ist die Erhaltung des bestehenden Wohnungsbestandes zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich der Verordnung erforderlich.

8.1.2 Handlungserfordernis/Erhaltungsziele

Der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ist wichtiger ein Baustein zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums und zum Schutz ansässiger Bewohnergruppen. In Quartieren mit nachgewiesener besonderer Nachfragedynamik soll mit dem Einsatz dieses Instruments die Zusammensetzung der Bevölkerung und damit der Zusammenhang von Wohnraum, Einwohner/innen und öffentlicher Infrastruktur erhalten bleiben.

Durch den Einsatz 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 Wohnraumangebotes mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

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

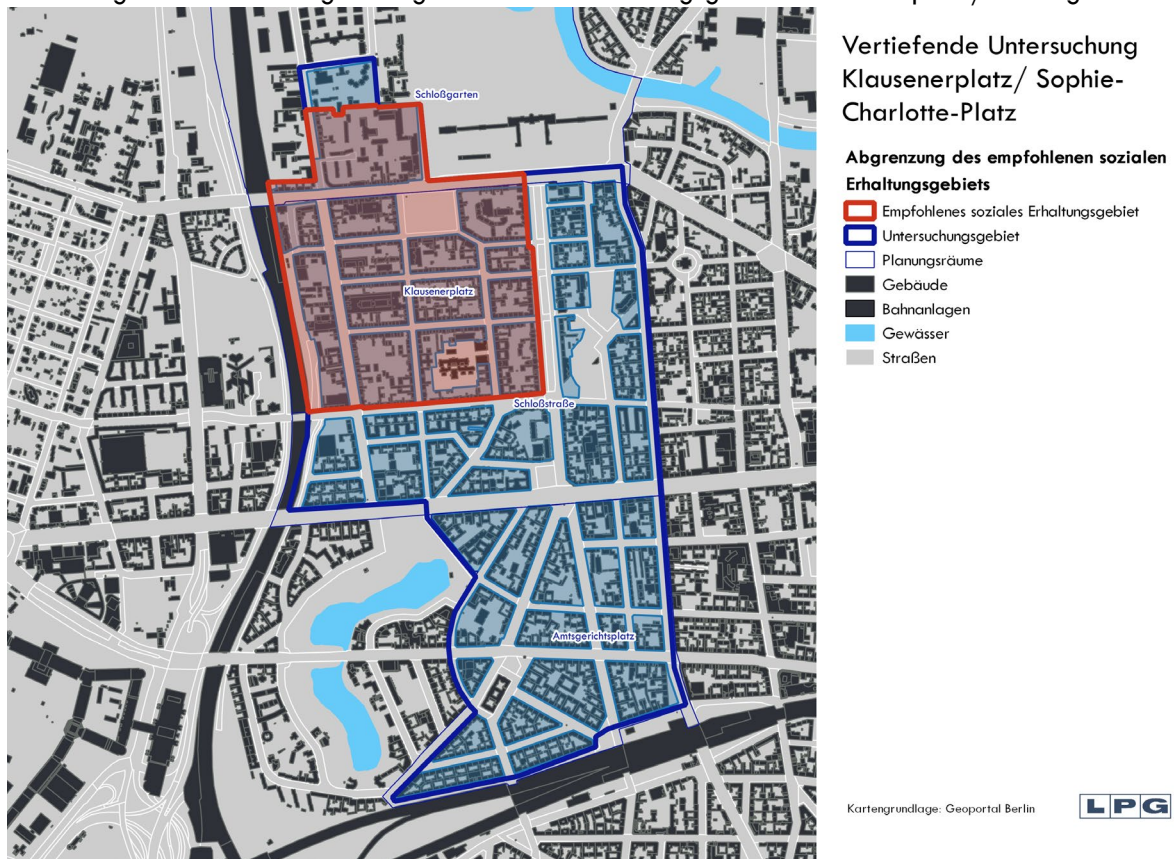
- **Erhaltung des Mietwohnungsangebotes** durch Reglementierung von Umwandlungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum.
- **Erhaltung des Wohnungsschlüssels** zur bedarfsgerechten Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen.
- **Erhaltung der städtebaulichen Strukturen** durch Verhinderung von Abriss der Wohngebäude.
- **Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben** im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes. Information und Beratung der Bewohner/innen sowie der Eigentümer/innen ist dafür wichtig.
- **Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebotes**, um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern.

Zur Erreichung der Erhaltungsziele sind die bisher formulierten Genehmigungskriterien zielführend.

Die Erfahrungen zeigen, dass eine unabhängige Mieterberatung zum wirkungsvollen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts auf der lokalen Ebene beitragen kann. Die gezielte Information der Mieter/innen und die Bereitstellung von qualifizierten Beratungsangeboten sind für das Erreichen der Schutzziele wesentlich. Die Erforderlichkeit einer Mieterberatung wird durch die Voruntersuchung bestätigt.

8.1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Abbildung 58: Gebietsbegrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets Klausenerplatz/Schlossgarten



Quelle: LPG mH; Eigene Darstellung.

9. Verzeichnisse und Quellen

9.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Aufstellungsbeschluss für das Gebiet Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz.....	6
Abbildung 2:	Erhebungsmethodik der vertiefenden Untersuchung	7
Abbildung 3:	Gebiet der Haushaltsbefragung.....	8
Abbildung 4:	Planungsräume (PLR) des Untersuchungsgebiet.....	9
Abbildung 5:	Gebildete Gebiete des Untersuchungsgebiets	10
Abbildung 6:	Gebildete Gebiete des Untersuchungsgebiets	11
Abbildung 7:	Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen.....	21
Abbildung 8:	Anzahl der Zimmer	22
Abbildung 9:	Wohnungsgröße.....	22
Abbildung 10:	Anzahl der Zimmer nach Haushaltsgröße im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten...	23
Abbildung 11:	Anzahl der Zimmer nach Haushaltsgröße im Gebiet Schlosstraße.....	24
Abbildung 12:	Anzahl der Zimmer nach Haushaltsgröße im Gebiet Amtsgerichtsplatz.....	24
Abbildung 13:	Wohnverhältnisse nach Eigentumsstruktur	25
Abbildung 14:	Anteil Vermieter privates Wohnungsunternehmen und Privatpersonen	26
Abbildung 15:	Mängel in der Wohnung	29
Abbildung 16:	Zusätzlich gewünschte Ausstattungsmerkmale unter Berücksichtigung zusätztl. Mietkosten	30
Abbildung 17:	Netto-Kaltmiete/qm nach (Teil-)Gebieten.....	34
Abbildung 18:	Änderung der Netto-Kaltmiete/qm seit dem Jahr 2014.....	35
Abbildung 19:	Grund der Mietänderung.....	36
Abbildung 20:	Entwicklung Bestandsmieten im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten.....	37
Abbildung 21:	Entwicklung Bestandsmieten im Gebiet Schlosstraße	38
Abbildung 22:	Entwicklung Bestandsmieten im Gebiet Amtsgerichtsplatz.....	38
Abbildung 23:	Modernisierung der Wohnungen und Wohngebäude.....	39
Abbildung 24:	Jahr der Modernisierungen.....	40
Abbildung 25:	Art der Modernisierungen im gesamten Untersuchungsgebiet.....	41
Abbildung 26:	Eigentümerwechsel und Wohnungsumwandlungen während des Mietverhältnisses	42
Abbildung 27:	Wohnungsverkäufe auf Planungsraumebene im Zeitraum 2013-2018	42
Abbildung 28:	Bauanträge im gesamten Untersuchungsgebiet (2014-2018).....	43
Abbildung 29:	Entwicklung Anzahl Grundbuchumschreibungen auf Planungsraumebene (PLR).....	44
Abbildung 30:	Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2018 auf Planungsraumebene (PLR).....	49
Abbildung 31:	Altersstruktur in den gebildeten Gebieten der Haushaltsbefragung	50
Abbildung 32:	Haushaltsgröße nach (Teil-)Gebieten	51
Abbildung 33:	Haushaltsform	52
Abbildung 34:	Zuzugsjahr in die Wohnung	53
Abbildung 35:	höchster Bildungsabschluss nach (Teil-)Gebiet.....	53

Abbildung 36:	(Berufs-)Tätigkeit nach (Teil-)Gebiet.....	54
Abbildung 37:	Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens nach (Teil-)Gebiet.....	55
Abbildung 38:	Hilfe zum Lebensunterhalt und Transferzahlungen.....	57
Abbildung 39:	Warmmietbelastung.....	58
Abbildung 40:	Warmmietbelastung nach Netto-Haushaltseinkommen.....	59
Abbildung 41:	Grund für Wohnortwahl.....	59
Abbildung 42:	Kontakt zu den Nachbarn.....	60
Abbildung 43:	Umzugswunsch.....	60
Abbildung 44:	Umzugsgründe.....	61
Abbildung 45:	Nutzen von Angeboten und Einrichtungen nach Teilgebieten.....	62
Abbildung 46:	Haushaltsform nach Einzugsjahr im Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten.....	67
Abbildung 47:	Haushaltsform nach Einzugsjahr im Gebiet Schlosstraße.....	68
Abbildung 48:	Haushaltsform nach Einzugsjahr im Gebiet Amtsgerichtsplatz.....	68
Abbildung 49:	höchster Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr ins Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten ...	69
Abbildung 50:	höchster Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr ins Gebiet Schlosstraße.....	69
Abbildung 51:	höchster Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr ins Gebiet Amtsgerichtsplatz.....	70
Abbildung 52:	(Berufs-)Tätigkeit nach Zuzugsjahr in das Gebiet Klausenerplatz/Schlossgarten.....	71
Abbildung 53:	(Berufs-)Tätigkeit nach Zuzugsjahr in das Gebiet Schlosstraße.....	71
Abbildung 54:	(Berufs-)Tätigkeit nach Zuzugsjahr in das Gebiet Amtsgerichtsplatz.....	72
Abbildung 55:	Netto-Haushaltseinkommen nach Einzugsjahr im Klausenerplatz/Schlossgarten.....	73
Abbildung 56:	Netto-Haushaltseinkommen nach Einzugsjahr im Gebiet Schlosstraße.....	73
Abbildung 57:	Netto-Haushaltseinkommen nach Einzugsjahr im Gebiet Amtsgerichtsplatz.....	74
Abbildung 58:	Gebietsbegrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets Klausenerplatz/Schlossgarten...	82

9.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Berechnung Versand Fragebögen für die Haushaltsbefragung.....	8
Tabelle 2:	Bevölkerungszahl nach Alter der Planungsräume (PLR) im Vergleich.....	17
Tabelle 3:	Bevölkerungsentwicklung nach Alter im Zeitraum 2014 - 2018.....	18
Tabelle 4:	Indikatoren zur Analyse des Aufwertungspotenzials.....	20
Tabelle 5:	Anteil Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Planungsräume 2017.....	27
Tabelle 6:	Ausstattung der Wohnung nach Ausstattungsmerkmalen.....	28
Tabelle 7:	Instandhaltungszustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet.....	31
Tabelle 8:	Dachgeschossausbau der Gebäude im Untersuchungsgebiet.....	31
Tabelle 9:	Indikatoren zur Analyse des Aufwertungsdrucks.....	33
Tabelle 10:	Netto-Kaltmiete nach Eigentümer/in und pro Quadratmeter (Median).....	34
Tabelle 11:	Netto-Kaltmiete nach Wohnungsgröße pro Quadratmeter (Median).....	35
Tabelle 12:	Entwicklung der Bestandsmiete nach Zuzugsjahr pro Quadratmeter (Median).....	36
Tabelle 13:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet nach Maßnahme auf Planungsebene (PLR)....	44

Tabelle 14:	Gesamtanzahl und Quote der Grundbuchumschreibungen auf Planungsraumbene (PLR)	45
Tabelle 15:	Entwicklung Sozialwohnungen auf Planungsraumbene (PLR) 2015-2018	45
Tabelle 16:	Auslaufen der Sozialbindungen bis zum Jahr 2025 auf Planungsraumbene (PLR).....	46
Tabelle 17:	Indikatoren zur Analyse des Verdrängungspotenzial	48
Tabelle 18:	Bevölkerungszahl nach Alter auf Planungsraumbene (PLR)	49
Tabelle 19:	Demographische Struktur Wohnbevölkerung auf Planungsraumbene (2017).....	50
Tabelle 20:	monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Median) nach (Teil-)Gebiet	55
Tabelle 21:	monatliche Netto-Haushaltseinkommen (Median) nach Haushaltsgröße der Gebiete	56
Tabelle 22:	monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Median) nach Haushaltsform.....	56
Tabelle 23:	Beteiligung am Erwerbsleben und Armutsrisiken 2017.....	57
Tabelle 24:	Indikatoren zur Analyse der Veränderungsbewegungen.....	65
Tabelle 25:	Bevölkerungszusammensetzung nach Alter auf Planungsraumbene (PLR).....	66
Tabelle 26:	Vergleich wesentlicher Indikatoren	76

9.3 Literatur und Statistik

AfS, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen des Bezirks Charlottenburg und Berlin, Potsdam 31.12.2016

AfS, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31. Dezember 2017

AfS, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung für ausgewählte statistische Blöcke und Planungsräume, Potsdam 31.12.2014

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf; Bestand und Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur im Bezirk 2015-2030; März 2015

Investitionsbank Berlin (IBB): IBB Wohnungsmarktbericht 2018., Berlin 2019

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung III E, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen, Berlin 2017

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung III E, Sonderauswertung zu Angebotsmieten, Berlin 2017

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung III E, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen, Berlin 2017

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung III E, Sonderauswertung zu Wohnlage, Berlin 2017

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IV A, Sonderauswertung zu Sozialmietwohnungen, Berlin, 2018

9.4 Drucksachen, Gesetze, Rechtsquellen, Verordnungen

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

Lammek, Clemens, Gutachten im Auftrag des Landes Berlin zur Anwendbarkeit von Umstrukturierungsverordnungen gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB in den Milieuschutzgebieten in Berlin-Pankow (Ortsteil Prenzlauer Berg), 2002

Schmidt-Eichstaedt, Gerd, Städtebaurecht, 2005 (4. Auflage)