



Vertiefende Untersuchung

„Klausenerplatz“ 2024

**zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen
zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung
gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB**

Vertiefende Untersuchung „Klausenerplatz“ 2024

**zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen
zur Fortschreibung einer sozialen Erhaltungsverordnung
gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
Endbericht**

Auftraggeber: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf
Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT – Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin

Auftragnehmer: asum - Angewandte Stadtforschung und Mieterberatung GmbH
Thaerstraße 30D, 10249 Berlin

Bearbeitung: Martin Rohde, Lisa Selmar, Karoline Lapp, Kaspar Metzkow, Paula Rohm

Datum: 27.03.2025

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: EINLEITUNG UND VORBEMERKUNGEN

1.	Anlass und Ziel der Untersuchung.....	1
2.	Gebietsbeschreibung.....	1
3.	Vorgehen der Untersuchung.....	2
3.1	Voraussetzungen für das Fortbestehen einer sozialen Erhaltungsverordnung.....	2
3.2	Datenerhebung und -auswertung.....	3

TEIL B: ANALYSE

4.	Soziodemografische Zusammensetzung.....	6
4.1.	Demografische Kennwerte.....	6
4.2	Soziale Lagen.....	8
4.3	Zwischenfazit Demografie.....	12
5.	Wohnverhältnisse.....	14
5.1	Wohnungsbestand.....	14
5.2	Eigentumsverhältnisse.....	18
5.3	Miete und Mietbelastung.....	19
5.4	Modernisierung und Mängel.....	23
5.5	Umwandlungs- und Verkaufsgeschehen.....	26
5.6	Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes.....	27
5.7	Zwischenfazit Wohnverhältnisse.....	28
6.	Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft.....	29
6.1	Lokale Infrastrukturen und ihre Nutzung.....	29
6.2	Soziale Netze.....	36
6.3	Bewertung des Gebiets und seiner Entwicklung.....	37
6.4	Zwischenfazit städtebauliche Struktur.....	40
7.	Entwicklungstendenzen und Gruppenvergleiche.....	42
7.1	Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in Baualterklassen.....	42
7.2	Strukturwandel durch Zuzug.....	44
7.3	Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform.....	45
7.4	Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen.....	48
7.5	Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte.....	53
7.6	Teilgebiet des sozialen Erhaltungsgebiets.....	55
7.7	Zwischenfazit Entwicklungstendenzen und Einschätzungen zur Wirkung der bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung.....	57

TEIL C: SCHLUSSFOLGERUNGEN

8.	Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung.....	59
8.1	Aktuelle Bevölkerungsstruktur, Wohnverhältnisse und Gebietsbindung.....	59
8.2	Veränderung der Bevölkerungsstruktur.....	60
8.3	Bauliche Prozesse.....	61
8.4	Voraussetzungen für zukünftige baulich bedingte Veränderungen der Bevölkerungsstruktur.....	63
8.5	Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen.....	68
8.6	Empfehlungen.....	70

TEIL D: ZUSATZ

9.	Ermittlung der Mietbelastungsschwellen.....	72
10.	Anhang.....	75

TEIL A: EINLEITUNG UND VORBEMERKUNGEN

1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Im Jahr 2024 wurde die asum GmbH vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf für eine Untersuchung des Gebiets „Klausenerplatz“ beauftragt. Untersuchungsgegenstand ist die Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in dem festgelegten Erhaltungsgebiet.

Mit dem Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Modernisierungsgeschehens gewährleistet und Verdrängungsprozessen entgegengewirkt werden. Dazu kann das Bezirksamt bestimmte bauliche Eingriffe, Nutzungsänderungen und Umwandlungen regulieren, sofern angenommen werden kann, dass von diesen eine direkte oder indirekte Verdrängungswirkung ausgeht.

Um die Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen, werden im Folgenden die Zusammensetzung der Bevölkerung und die Ausstattungs- und Wohnverhältnisse im Gebiet geprüft. Neben dem aktuellen Zustand wird auf laufende Dynamiken sowie Potenziale zukünftiger Veränderung eingegangen. Teil davon ist die Abschätzung der bewährten Trias aus Aufwertungspotenzial im Bestand, Verdrängungspotenzial in der Bevölkerung und Aufwertungsdruck am lokalen Wohnungsmarkt. Final werden die städtebaulichen Folgen abgeschätzt, welche sich aus den möglichen Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen ergeben, sodass die Notwendigkeit des Weiterbestehens der Verordnung abschätzbar ist.

2. Gebietsbeschreibung

Im Januar 2020 wurde das Gebiet „Klausenerplatz“ als soziales Erhaltungsgebiet nach Untersuchung im vorherigen Jahr festgelegt.¹ Im Gebiet leben ca. 12.915 Personen in ca. 6.400 Wohnungen, die sich wiederum auf rund 400 Wohnhäuser verteilen.² Das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ liegt in dem gleichnamigen Planungsraum „Klausenerplatz“ und dem Planungsraum „Schloßgarten“. Dabei sind die Planungsräume nicht deckungsgleich mit dem Erhaltungsgebiet, sondern beziehen auch Bereiche außerhalb der Gebietskulisse ein.

Das Gebiet wird nach Osten von der Schloßstraße begrenzt. Am südlichen Ende verläuft die Knobelsdorffstraße. Westlich verläuft die Grenze des Gebiets entlang der Bahntrasse zwischen den S-Bahnhöfen Westend und Westkreuz. Im Norden verläuft die Gebietsgrenze entlang des Spandauer Damms und schließt einige Gebäude der gegenüberliegenden Straßenseite, der Sophie-Charlotten-Straße und der Mollwitzstraße ein.

Der Spandauer Damm bildet den Hauptverkehrsweg des Gebiets. Dieser teilt das soziale Erhaltungsgebiet in einen nördlichen und einen südlichen Bereich. Mittig an der Südseite des Verkehrsweges liegt der namensgebende Klausenerplatz.

Das Gebiet besticht durch eine sehr zentrale Lage und eine Nähe zu prestigeträchtigen Orten. Das Schloss Charlottenburg grenzt mit seinen Grünflächen unmittelbar an das Gebiet. Auch das Bröhan-Museum, die Sammlung Scharf-Gerstenberg, die Messe Berlin und der Lietzensee-Park befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die bedeutsame Einkaufsstraße „Wilmsdorfer Straße“ ist mit dem ÖPNV nur wenige Minuten entfernt.

Die Bewohnerstruktur des Gebiets lässt sich als gemischt beschreiben. Das Gebiet ist durch einen hohen Anteil von Personen mit Migrationsgeschichte geprägt. Zudem zeigt sich in der erhaltungsrechtli-

¹ LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, 2020: Vertiefende Untersuchung Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz im Auftrag des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf.

² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2023: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2023 nach Altersgruppen, Staatsangehörigkeit und Geschlecht (auf Ebene der statistischen Blöcke); Wohnungen und Häuser: 6.409, 406 eigene Zählung 2024.

chen Voraussetzungsuntersuchung aus dem Jahr 2019/20 eine unterdurchschnittliche Einkommensstruktur. Die Bebauung setzt sich im großen Südbereich überwiegend aus gründerzeitlichem Altbau zusammen, im Nordteil hat der Nachkriegsbau ein hohes Gewicht.

Angesichts der altbaudominierten Bebauungsstruktur und der prestigeträchtigen Lage gilt das Gebiet „Klausenerplatz“ als attraktive Wohnlage und kann somit zur Kulisse umfassender Aufwertungs-dynamiken werden. Da diese wiederum auf eine Bevölkerungsstruktur treffen würden, die u. a. viele einkommensärmere Haushalte beinhaltet, wurde im Jahr 2020 im Anschluss an ein bezirkliches Grobscreening und einer Detailuntersuchung das Gebiet „Klausenerplatz“ als soziales Erhaltungsgebiet ausgewiesen. Die vorliegende Untersuchung führt eine Aktualisierung der damaligen Ergebnisse durch. So wird nachfolgend anhand der Sozial- und Baustruktur des Gebiets im Jahr 2024 geprüft, ob die Voraussetzungen für das Fortbestehen der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet „Klausenerplatz“ weiterhin vorliegen.

Abb. 1. Statistische Blöcke im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“



3. Vorgehen der Untersuchung

3.1 Voraussetzungen für das Fortbestehen einer sozialen Erhaltungsverordnung

Folgende Schritte sind für eine Prozessanalyse zur Überprüfung einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu unternehmen:

1. *Beleg der Veränderung bzw. der begründeten Gefahr einer Veränderung der gebietstypischen Bevölkerungsstruktur:* Die Struktur der Gebietsbevölkerung wird in ihrer demografischen und ihrer sozialen Zusammensetzung (Kapitel 4) beschrieben; ebenso in Hinblick auf die Situation der Wohnungsversorgung (Kapitel 5). Es wird der Zusammenhang der städtebaulichen Struktur mit der Bewohnerschaft des Gebiets dargelegt (Kapitel 6). Nur tatsächliche strukturelle Veränderungen können eine Störung im Verhältnis der Stadtstruktur und seiner Bevölkerung bedingen. Zum Teil

werden diese Dynamiken bereits in den Kapiteln 4 bis 6 dargestellt. Unter dem Einbezug von Teilgruppenvergleichen erfolgt in Kapitel 7 eine ausführliche Analyse der Dynamiken.

2. *Beleg, dass für die reale oder mögliche soziale Strukturveränderung bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich sind:* Ohne einen Nachweis, dass bauliche Maßnahmen die Sozialstruktur beeinflussen, lässt sich nicht sicher sagen, dass eine soziale Erhaltungsverordnung die Veränderungsprozesse steuern kann. Eine soziale Erhaltungsverordnung steht anderen Ursachen, die Verdrängungsprozesse auslösen, wie z. B. durch Wohnungsknappheit bedingten Mietpreisentwicklungen, wirkungslos gegenüber. Ob und wieweit bauliche Maßnahmen zu Strukturveränderungen in der Bevölkerung führen, wird in Kapitel 7 analysiert. Zur Prüfung werden dort unter anderem die Auswirkungen von Modernisierungstätigkeiten und erhöhten Ausstattungsstandards herangezogen.
3. *Begründung, dass die Veränderung der Gebietsbevölkerung städtebauliche Probleme erzeugt:* Die Zusammenführung der Untersuchungsergebnisse in Kapitel 8.1 ermöglicht die Skizzierung von erwartbaren städtebaulichen Folgen, sollte eine Regulierung ausbleiben. Abgeleitete Empfehlungen über die Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung finden sich in Kapitel 8.6.
4. *Begründung der Erwartung, dass sich die laufenden Prozesse in Zukunft fortsetzen:* Die Erwartbarkeit des Andauerns der festgestellten Veränderungsprozesse ist ein relevanter Punkt in der Entscheidung über den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung. Dafür werden die bewährten Indikatoren des Aufwertungspotenzials, Aufwertungsdrucks und Verdrängungspotenzials genutzt (Kapitel 8.4). Ebenso von Bedeutung ist die Steuerbarkeit der Veränderungsursachen auf städtebaulicher und erhaltungsrechtlicher Ebene. Sind in einem Gebiet keine verdrängungsgefährdeten Haushalte mehr ansässig oder sind keine Modernisierungsmaßnahmen über den erhöhten Ausstattungsstandard hinaus mehr möglich, kann eine soziale Erhaltungsverordnung keine Wirkung entfalten.³

3.2 Datenerhebung und -auswertung

Als zentrale Untersuchungsmethode wurde die repräsentative schriftliche Erhebung gewählt. Dazu wurden im Rahmen einer Vollerhebung rund 6.200 Fragebögen an die Haushalte im Gebiet verteilt. Die Erhebung fand im Zeitraum September bis Oktober 2024 statt.

Die Befragungsunterlagen wurden im Zuge einer selbstorganisierten Verteilung in die Briefkästen der Wohnhaushalte zugestellt. Enthalten waren außerdem ein Anschreiben des Bezirksamts, welches über den Zweck der Untersuchung informiert, eine Gebietskarte und ein vorfrankierter Briefumschlag zur kostenfreien Rücksendung. Im Fragebogen (s. Anhang) wurden mit 28 Fragen und mehreren Unterfragen Angaben zu folgenden Themenbereichen abgefragt:

- 1.) Haushalt (Größe, Zusammensetzung, Erwerbstätigkeit, Nationalität, Einkommen, Wohndauer),
- 2.) Wohnung (Größe, Ausstattung, Miete, Modernisierungsmaßnahmen und -wünsche, Mängel, ggf. Vermieter, Eigentumsverhältnisse),
- 3.) Wohngebiet (Verkehrsmittelnutzung, Bewertung und Verbundenheit zum Wohngebiet und der Nachbarschaft sowie der Infrastrukturen, Umzugsabsicht sowie -gründe, Wohndauer).

Dem Fragebogen beiliegend gab es ein Hinweisblatt mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Informationen auf Deutsch, Englisch, Türkisch, Arabisch, Polnisch und Russisch. Das o. g. Anschreiben wurde auf der Homepage der asum GmbH in englischer Sprache bereitgestellt.

Die Befragung konnte auch online auf Deutsch oder Englisch ausgefüllt werden. Für den Zugang wurde ein individuelles, zufallsgeneriertes Passwort benötigt, das sich auf dem zugestellten Papierfragebogen befand. Es kann nicht nachvollzogen werden, welcher Haushalt welchen Zugangscode erhalten hat. Somit ist die Anonymität der Befragung gewährleistet. Durch die Kontrolle des verwendeten Passworts in der Dateneingabe konnten mögliche Duplikate im Datensatz ausgeschlossen werden.

³ Lesehilfe: In Kapitel 4 bis 6 werden die in der Haushaltsbefragung erhobenen Daten in drei Themenbereiche aufbereitet. In Kapitel 7 werden für die Begründung der sozialen Erhaltungsverordnung notwendige, tiefergehende Analysen dargestellt. In Kapitel 8 findet sich eine Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse und diese werden für die Begründung herangezogen.

Mit der Verteilung der Fragebögen wurde eine strukturierte Begehung des Gebiets kombiniert. Erfasste Merkmale waren Fassadenzustand und -dämmung, der Bestand von Aufzügen, die Wohnungsanzahl sowie der erkennbare Leerstand. Ebenfalls mit aufgenommen wurden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die adressgenaue Erhebung stellt eine eigene Datenquelle dar und ist mit den Fragebogenergebnissen nur bedingt kombinierbar, da die kleinste erfasste Ebene des Fragebogens der Wohnblock ist. Eine kleinteiligere Erfassung ist aus Gründen des Datenschutzes ausgeschlossen. Die unterschiedlichen Ebenen der Erfassung müssen bei Vergleichen berücksichtigt werden.

Diese Einschränkungen berücksichtigend werden die Ergebnisse der Begehung an den entsprechenden Stellen im Bericht eingebracht und gekennzeichnet. Die Primärdaten der Begehung werden dem Auftraggeber gesondert zur Verfügung gestellt. Zur Einordnung der Ergebnisse der Untersuchung werden Vergleichswerte aus amtlichen Statistiken auf Bezirks- und Landesebene herangezogen. Sofern vorhanden und vergleichbar werden auch Daten früherer Untersuchungen zum Vergleich genutzt.

Die Repräsentativität der Befragung ergibt sich aus der Vollerhebung – alle Haushalte, bei denen eine Zustellung möglich war, haben einen Fragebogen erhalten – und einer statistisch ausreichenden Fallzahl. In dieser statistischen Auswertung wurde eine Stichprobengröße von mindestens 600 Haushalten angestrebt. Dem Endbericht liegen als Datengrundlage 889 verwertbare Datensätze zugrunde. Die Rücksendequote liegt somit bei ca. 15 %. Der Großteil der Fragebögen (71 %) wurde in Papierform ausgefüllt und zurückgesendet.

Alle Daten und Werte in Text und Tabellen, die nicht gesondert gekennzeichnet werden, sind Ergebnisse der Haushaltsbefragung der asum GmbH. Andere Daten werden per Fußnote mit Quellenangaben versehen.

In der Auswertung der Untersuchungsergebnisse wird mit sog. „gültigen Prozenten“ gearbeitet. Dabei werden in Bezug auf die spezifische Fragestellung nur Haushalte berücksichtigt, welche die Frage auch beantwortet haben. Der Anteil von Personen, welche die Frage nicht beantwortet haben, wird in diesem Fall nicht berücksichtigt. Einzelne Fragestellungen erfordern allerdings die Berücksichtigung auch der Nichtbeantwortungen, was entsprechend gekennzeichnet wird. Die „n“ Werte in oder unter den Tabellen geben die Zahl der berücksichtigten Fälle an. Diese Zahl schwankt, wenn beispielsweise nur Teilgruppen ausgewertet werden oder manche Fragen von weniger Haushalten beantwortet wurden als andere. Die Dokumentation der Fallzahl dient der Sicherung der statistischen Güte. Entfallen auf eine Antwortoption überhaupt keine Fälle, wird dies durch einen Auslassungsstrich (-) markiert. Zu kleine Fallzahlen (1-5 Fälle) kennzeichnet das Symbol des Sterns (*) ohne Prozentzahl. Auf eine geringe Fallzahl (6-10 Fälle), durch die nur eine Tendenzaussage möglich ist, weist ein Stern (*) hinter dem Prozentsatz hin.

In den Tabellen sind Prozentwerte stets auf ganze Zahlen gerundet, wodurch sich z. T. geringe Abweichungen innerhalb der Tabellen (z. B. in den Spalten- oder Zeilensummen) bzw. zwischen den in den Tabellen ausgewiesenen und im Text genannten Zahlen ergeben.

Diese Form der Darstellung dient der Lesbarkeit der Studie: Wenn eine Einheitlichkeit der Darstellung angestrebt wird, muss diese sich an der geringsten Genauigkeit orientieren, die mit den gemachten Angaben erreicht wird. Gerade Werte auf der Basis geringer Fallzahlen sind dabei problematisch, weil die Angabe von Nachkommastellen eine wegen des geringen Stichprobenumfangs nicht bestehende Genauigkeit impliziert.

Im Bericht werden verschiedene Vergleichswerte herangezogen. Sofern keine adäquate Vergleichbarkeit gesehen wird, sind besagte Werte ausgegraut. Eine mangelnde Vergleichbarkeit liegt dann vor, wenn das Fragendesign hinter den Vergleichswerten deutlich vom aktuellen Fragedesign abweicht, oder, wenn die Stichprobengröße für die Vergleichsgruppe sehr klein ist.

Im Bericht wird in verschiedenen Abschnitten mit Vergleichswerten gearbeitet. Diese stammen aus der amtlichen Statistik oder aus der zurückliegenden Voraussetzungsuntersuchung für das Gebiet.

Zudem enthält das Forschungsdesign dieser Untersuchung Gruppenvergleiche. Differenziert wird hierbei nach unterschiedlichen Merkmalen, bspw. das Baualter der bewohnten Wohnung.

Die im Bericht vorkommenden Abkürzungen werden jeweils bei ihrer ersten Erwähnung und zusätzlich im Glossar im Anhang erklärt. Ebenfalls im Glossar findet sich eine Erläuterung ausgewählter Fachbegriffe.

TEIL B: ANALYSE

4. Soziodemografische Zusammensetzung

4.1. Demografische Kennwerte

Soziale Erhaltungsverordnungen schützen eine spezifische Zusammensetzung der Bevölkerung, welche entlang unterschiedlicher Kriterien beschrieben werden kann. Diese Studie geht dabei sowohl auf personenbezogene Merkmale (Alter, Migrationsgeschichte und Berufsstand) als auch auf haushaltsbezogene Kriterien (Haushaltsgröße, -zusammensetzung und -einkommen) ein.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur

Am 31.12.2023 waren im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ 12.915 Personen mit ihrem Erstwohnsitz gemeldet. Im Vergleich zum Jahr 2019 (mit 13.472 Personen) hat das Gebiet -4,3 % weniger Einwohner*innen. Berlin verzeichnet im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von +2,9 %, der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf einen Verlust von -0,1 %. Das Untersuchungsgebiet weist somit einen deutlich höheren Rückgang an Personen mit Erstwohnsitzmeldung auf, als der Bezirk, in der Gesamtstadt liegt sogar ein Bevölkerungswachstum vor.

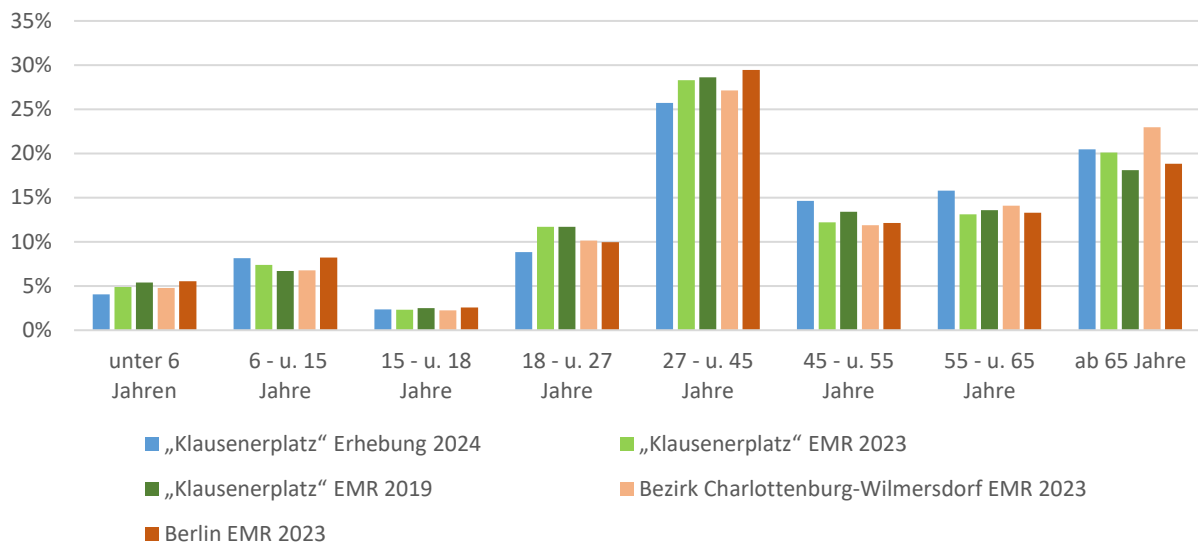
Gemäß Daten des Einwohnermelderegisters (EMR) ist die mittlere Altersgruppe der 27- bis unter 45-Jährigen mit einem Anteil von 28 % aller Einwohner*innen im Gebiet am größten. Junge Personen unter 18 Jahren machen 14 % der Gebietsbewohnerschaft aus. Für ein Aufwertungsgebiet auffällig hoch ist der Anteil älterer Bewohner*innen. 20 % der Einwohner*innen hat ein Alter ab 65 Jahren. Insgesamt ist die Verteilung der Altersgruppen gegenüber dem Bezirk wie auch der Gesamtstadt ähnlich. In Charlottenburg-Wilmersdorf sind Personen höheren Alters im Schnitt etwas mehr vertreten, Berlin weist hingegen einen leicht höheren Anteil jüngerer Altersgruppen auf (s. Tab. 1). Im Vergleich zum Jahr 2019 hat der Anteil von Personen ab 65 Jahren zugenommen, Personen zwischen 45 und 65 Jahren sind hingegen etwas weniger vertreten.

Ein Abgleich der erhobenen Stichprobe mit den Daten des EMR erlaubt Rückschlüsse auf die Repräsentativität der Stichprobe. Im Schnitt sind die Abweichungen klein. Unter den erfassten Haushalten sind Personen ab 45 Jahren etwas stärker vertreten. Prinzipiell weichen in der Stichprobe die Anteilswerte der jeweiligen Altersgruppen um maximal 3 % von der amtlichen Statistik ab. Dies ist ein gutes Verhältnis und lässt auf eine gute Repräsentativität der Stichprobe schließen.

Tab. 1. Altersstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“, Bezirk und Stadt

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	„Klausenerplatz“ EMR 2023 ⁴	Bezirk Charlotten- burg-Wilmersdorf EMR 2023	Berlin EMR 2023
<i>in % aller Bewohner*innen</i>				
unter 6 Jahre	4 %	5 %	5 %	6 %
6 – u. 15 Jahre	8 %	7 %	7 %	8 %
15 – u. 18 Jahre	2 %	2 %	2 %	3 %
18 – u. 27 Jahre	9 %	12 %	10 %	10 %
27 – u. 45 Jahre	26 %	28 %	27 %	30 %
45 – u. 55 Jahre	15 %	12 %	12 %	12 %
55 – u. 65 Jahre	16 %	13 %	14 %	13 %
ab 65 Jahre	20 %	20 %	23 %	19 %
<i>Gültige Fälle (n)</i>	1.450	12.915	343.081	3.878.100

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2023: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2023 nach Altersgruppen, Staatsangehörigkeit und Geschlecht (auf Ebene der statistischen Blöcke).

Abb. 2. Altersstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“, Bezirk und Stadt

n=1.450 [„Klausenerplatz“ Erhebung 2024] | n=12.915 [„Klausenerplatz“ EMR 2024] | n=13.472 [„Klausenerplatz“ EMR 2019] | n=343.081 [Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf EMR 2023] | n=3.878.100 [Berlin EMR 2024]

4.1.2 Persönliche oder familiäre Migrationsgeschichte⁵

In dieser Untersuchung erhalten Haushalte mit Migrationsgeschichte eine genauere Betrachtung auf Grund ihrer Relevanz für das Konzept der Verdrängungsgefahr. Dieses Konzept wird in Kapitel 8.4.3 hinsichtlich der Anwendungsvoraussetzungen für eine Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung diskutiert. Personen mit Migrationsgeschichte werden als besonders verdrängungsgefährdet erachtet, da diskriminierende Praktiken auf dem Wohnungsmarkt die Hürden erweitern, die auf der Suche nach Wohnraum (im gleichen Gebiet) auftreten können.⁶

Obgleich alle von Rassismus betroffenen Menschen am Wohnungsmarkt eine Benachteiligung erfahren können, zeigt die Erfahrung, dass die tatsächlichen Auswirkungen insbesondere von der ökonomischen Situation der Haushalte abhängen. Zudem wird vermehrt die Aussagekraft des Begriffs „Migrationshintergrund“ angezweifelt, da dieser Begriff hoch vulnerable Gruppen wie Geflüchtete ebenso erfasst wie ausländische Fachkräfte mit lukrativen Anstellungen in der Tech-Branche. Es wird deshalb in Kapitel 7.5 eine Strukturanalyse migrantischer Haushalte durchgeführt, um zu entscheiden, ob besagte Haushalte im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer Verdrängungsgefährdung gesondert zu diskutieren sind.

Der Anteil von Personen mit Migrationsgeschichte lag im Jahr 2023 in Berlin bei 40 % und im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf bei 45 %. Im Gebiet lag der Anteil im selben Jahr mit 50 % sowohl oberhalb des Berliner- als auch des Bezirksdurchschnitts. Differenziert nach Staatsbürgerschaft verfügen 30 % der Gebietsbewohner*innen über keinen deutschen Pass, 20 % sind deutsche Staatsbürger*innen mit einer persönlichen oder familiären Migrationsgeschichte (s. Tab. 2).

Innerhalb der erhobenen Stichprobe hat jede vierte Person eine Migrationsgeschichte. Mit 25 % ist der Anteilswert somit um die Hälfte niedriger als der Migrationsanteil gemäß amtlicher Statistik. Die Un-

⁵ Der Begriff der Migrationsgeschichte wird dem des Migrationshintergrunds vorgezogen, weil zweiterer eine Vielzahl an Lebenslagen zu umfassen versucht, stärker an Staatsangehörigkeit als Migrationserfahrungen gekoppelt ist und stigmatisierend wirken kann. In der Untersuchung wird ein Vergleich mit amtlichen Daten angestrebt. Dadurch ergibt sich die Notwendigkeit mit der Definition des statistischen Bundesamts zu arbeiten, welche besagt: „[e]ine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde. [...]“. Im Fragebogen wird für alle Haushaltsmitglieder abgefragt, ob sie die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen (per Geburt, Einbürgerung oder Adoption) und ob ein Elternteil nicht mit der deutschen Staatsangehörigkeit geboren wurde. Dieses Frageitem erlaubt eine Kategorisierung in „Ausländer*in“, „Deutsche mit Migrationshintergrund“ und „Deutsche ohne Migrationshintergrund“. Somit werden die Befragungsdaten mit denen amtlicher Statistiken vergleichbar. Im Folgenden wird die Bezeichnung der Migrationsgeschichte verwendet.

⁶ Vgl. z. B. Antidiskriminierungsstelle des Bundes, 2020: Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

terrepräsentation von Haushalten mit Migrationsgeschichte begründet sich vor allem durch die geringere Erfassung von Ausländer*innen, während die Ausschöpfung bei Deutschen mit Migrationsgeschichte gut ist. Erfahrungsgemäß ungenau ist die Erfassung von Kindern mit deutschem Pass und Migrationshintergrund, die oftmals nur als Deutsche angegeben werden. 26 % der erfassten Haushalte beinhalten mindestens eine Person mit Migrationsgeschichte.

Tab. 2. Anteil von Personen mit Migrationsgeschichte

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	„Klausenerplatz“ EMR 2023 ⁷	Bezirk Charlotten- burg-Wilmersdorf EMR 2023	Berlin EMR 2023
<i>in % aller Bewohner*innen</i>				
Deutsche mit Migrationsgeschichte	16 %	20 %	19 %	15 %
Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft	9 %	30 %	27 %	24 %
Deutsche ohne Migrationsgeschichte	75 %	50 %	55 %	60 %
<i>Gültige Fälle (n)</i>	889	12.915	343.081	3.878.100

4.2 Soziale Lagen

Neben Alter und Migrationsgeschichte bzw. Staatsbürgerschaft werden in dieser Studie Haushaltsgrößen und -typen sowie Einkommens- und Erwerbssituation der Haushalte als relevante Kategorien bei der Bestimmung der Bevölkerungszusammensetzung erhoben und ausgewertet. Erst in ihrer gemeinsamen Betrachtung ermöglichen sie die Beschreibung einer spezifischen Bevölkerungsstruktur. Auch sind die hier dargelegten Informationen maßgebend für die Identifikation von gebietspezifischen Verdrängungspotenzialen, wie sie in Kapitel 7 und 8 ausführlicher dargelegt werden.

4.2.1 Haushaltsgrößen

Das Verhältnis unterschiedlicher Haushaltsgrößen ist im Kontext des sozialen Erhaltungsrechts ein zentraler Kennwert der Bevölkerungszusammensetzung, weil es in enger Beziehung zum örtlichen Wohnungsbestand steht. Große Haushalte umfassen jeweils mehr Personen. Sie fallen also mit Blick auf die Bevölkerung stärker ins Gewicht, als ihr Anteil an allen Haushalten das vermuten ließe. Deshalb wird sowohl der Anteil an allen Haushalten, als auch der Anteil der in der entsprechenden Haushaltsgröße lebenden Personen an allen Personen im Gebiet dargestellt (s. Tab. 3).

Je nach Betrachtungsweise sind Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte die häufigste erfasste Haushaltsform im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“. Wird der Anteil an allen Haushalten betrachtet, sind Ein-Personen-Haushalte mit 45 % die am weitesten verbreitete Haushaltsform. Wird hingegen gefragt, wie hoch der Anteil der Personen ist, die in der besagten Haushaltsform leben, haben Ein-Personen-Haushalte ein kleineres Gewicht, denn nur 25 % aller erhobenen Personen wohnen allein. Die Großzahl der erhobenen Personen lebt in Zwei-Personen-Haushalten. 37 % aller befragten Personen lebt zu zweit, zeitgleich machen Zwei-Personen-Haushalte 34 % aller Haushalte aus.

Große Haushalte mit mindestens vier Personen umfassen insgesamt weniger als ein Zehntel der örtlichen Haushaltsstruktur. Naturgemäß ist aufgrund der hohen Personenzahl die Gewichtung bei einer Betrachtung der Personenebene jedoch höher. So lebt insgesamt ein Fünftel aller erfassten Personen in Wohnhaushalten mit mindestens vier Haushaltsmitgliedern.

Im Vergleich zu Berlin zeigt sich ein etwas geringerer Anteil an großen Haushalten. Die durchschnittlichen Personenanzahl pro Haushalt ist geringer als in Gesamtberlin und größer als im Bezirk.⁸ Dies deckt sich mit der pro Person zur Verfügung stehenden Wohnfläche (s. Kapitel 5.1.1).

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2023: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin-Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2023 nach Altersgruppen, Staatsangehörigkeit und Geschlecht (auf Ebene der statistischen Blöcke).

⁸ Im Gebiet wurden 1,85 Personen pro Wohnung erfasst. Die IBB bestimmt im Wohnungsmarktbericht von 2023 einen Wert von 1,9 Personen pro Wohnung in Berlin und 1,8 Personen in Charlottenburg-Wilmersdorf (S. 108).

Tab. 3. Haushaltsgrößen

in % aller Haushalte (HH) / Personen	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024		Berlin Mikrozensus 2023 ⁹		„Klausenerplatz“ Erhebung 2019/20 ¹⁰
	Anteil an allen Haushalten	Anteil an allen Personen	Anteil an allen Haushalten	Anteil an allen Personen	Anteil an allen Haushalten
1-Personen-HH	45 %	25 %	49 %	26 %	38 %
2-Personen-HH	34 %	37 %	29 %	31 %	36 %
3-Personen-HH	11 %	18 %	11 %	17 %	14 %
4-Personen-HH	7 %	14 %	8 %	17 %	9 %
5 u. m.-Personen-HH	2 %	6 %	3 %	9 %	2 %
durchschnittliche Haushaltsgröße	1,85		1,9		2,0
Gültige Fälle (n)	884	1.636	2.011.000	3.761.000	843

Hinweis: Die größeren Haushalte wurden zur besseren Vergleichbarkeit mit den Zensusdaten mit den 5-Personen-Haushalten zusammengefasst. Der Durchschnittswert zur Haushaltsgröße ist davon unbeeinflusst.

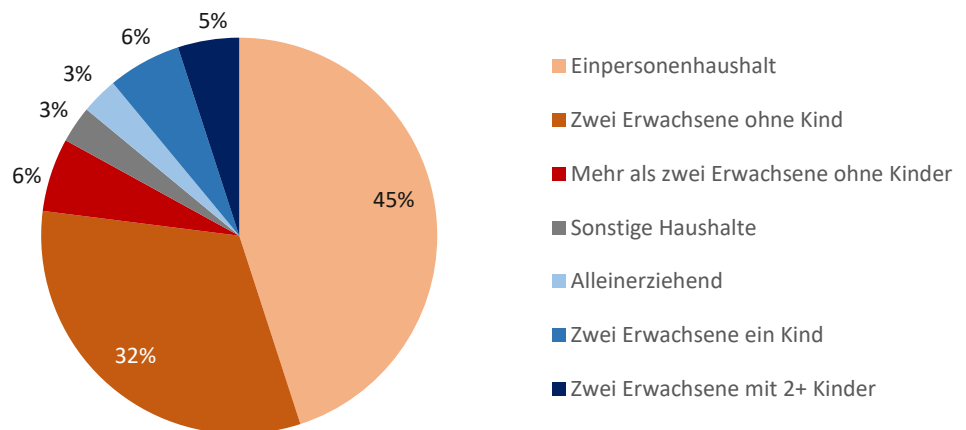
4.2.2 Haushaltsstruktur

In rund 16 % der erfassten Haushalte lebt mindestens ein Kind. Hierzu gehören Paarhaushalte mit ein oder zwei Kindern, wie auch größere Familien mit mindestens drei Kindern, Alleinerziehenden-Haushalte und Wohngemeinschaften mit Kindern (enthalten in der Kategorie „Sonstige Haushalte“).

Kinderlose Haushalte umfassen zu einem Großteil Ein-Personen-Haushalte (45 %) wie auch Haushalte mit zwei Erwachsenen (32 %). Größere Erwachsenen-Wohngemeinschaften haben mit 6 % nur ein kleineres Gewicht in der Haushaltsstruktur (s. Abb. 3).

Im Vergleich zu den Daten aus 2019/20 ergeben sich leichte Rückgänge bei den Mehrpersonenhaushalten. Dahingegen verzeichnen Alleinlebende einen deutlichen Zuwachs von +6 %, wie bereits im letzten Abschnitt deutlich wurde.

Abb. 3. Haushaltsstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“



n=880

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2024: Statistischer Bericht A I 10 / A I 11 / A VI 2 – j / 23: Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2023 (Ersterggebnisse), Tab. 3.1 (Haushaltsmitglieder); Tab. 4.1 (Mitglieder pro Haushalt, Haushalte).

¹⁰ LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, 2020: Vertiefende Untersuchung Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz im Auftrag des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, S. 51, eigene Berechnung.

4.2.3 Einkommensverhältnisse

Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ haben im Mittel 2.700 € (netto) monatlich zur Verfügung. Mit diesem Wert liegt das Einkommensniveau im sozialen Erhaltungsgebiet auf Ebene des Bezirkes und über dem der Gesamtstadt. Wird das aussagekräftigere bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen¹¹ betrachtet, zeigt sich mit 2.000 € ein Medianeinkommen, das leicht unter dem gestadtstädtischen Median liegt. Die lokale Armutsgefährdungsquote liegt mit einem Anteil von 15 % zwischen den Werten des Bezirks und der Stadt. Insgesamt lässt sich im sozialen Erhaltungsgebiet somit kein Einkommensniveau feststellen, das gegenüber Bezirk und Stadt deutlich überdurchschnittlich ist (s. Tab. 4).

Gemessen an den Erhebungswerten von 2019/20 ist das lokale Einkommensniveau nennenswert gestiegen. Für die Betrachtung der Einkommensentwicklung kann dabei nicht auf das Äquivalenzeinkommen zurückgegriffen werden, da diese Werte für die Untersuchung von 2019/20 nicht vorliegen. Stattdessen wird der Median des Haushaltseinkommens verwendet, also ein Einkommenswert, der nicht die Größe und Altersstruktur eines Haushaltes berücksichtigt. Gemäß Endbericht von 2019/20 betrug der Median für das Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet „Klausenerplatz“ 2.300 €, für das Jahr 2024 zeigt die aktuelle Auswertung einen Wert von 2.700 €, was eine Steigerung von 17 % darstellt. Wird allerdings ausschließlich der Einkommensmedian von Haushalten betrachtet, die bereits 2019 im Gebiet wohnhaft waren, fällt die Steigerung weniger groß aus. So liegt der aktuelle Einkommensmedian dieser Haushalte bei 2.500 €, was eine Steigerung von 9 % darstellt.

Zwei- und Drei-Personen-Haushalte verfügen im Gebiet über ein überdurchschnittliches Einkommen. Dies ist u. a. damit zu erklären, dass in diesen Haushalten eine höhere Wahrscheinlichkeit an Doppelverdiensten besteht, während das Gesamteinkommen nur auf wenige Mitglieder aufgeteilt werden muss. Unterdurchschnittlich sind die Einkommen sehr kleiner und großer Haushalte (s. Tab. 5).

Werden die Haushalte nach unterschiedlichen Merkmalen zur Lebenslage differenziert, zeigt sich, dass Beamtenhaushalte und Haushalte, die eine eigene Eigentumswohnung bewohnen, im Mittel ein deutlich höheres Einkommen vorweisen. Dabei ist anzumerken, dass sich diese Haushaltsgruppen deutlich überlappen, wie auch der identische Medianwert von 2.857 € zeigt. Ebenfalls verfügen Haushalte mit Kindern im Mittel über mehr Einkommen als der Durchschnitt der Gebietsbevölkerung. Komparativ niedrige Einkommen haben Haushalte, in denen Studierende und Rentner*innen leben (s. Abb. 4).

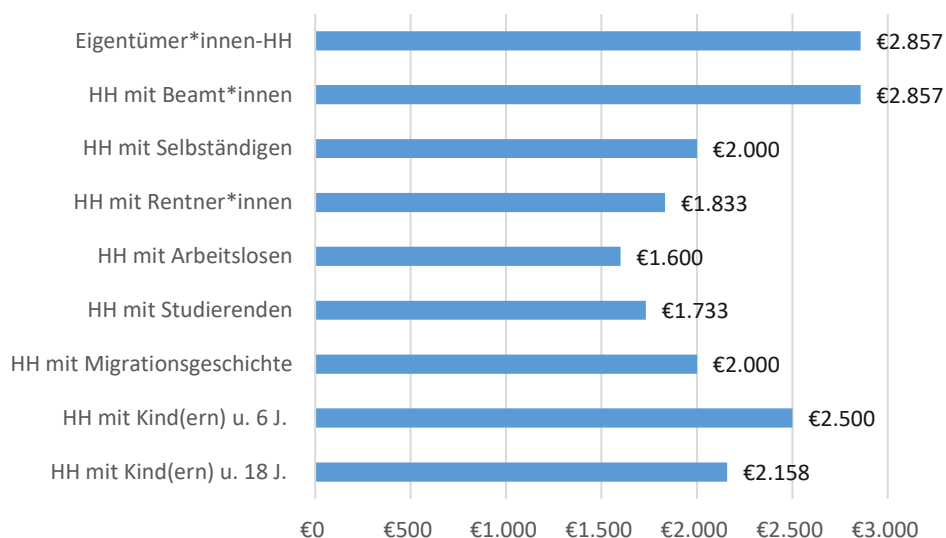
Tab. 4. Einkommensverteilung und Haushaltseinkommen

Auf Haushaltsebene (netto)	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	Gültige Fälle (n)	„Klausenerplatz“ Erhebung 2019/20 ¹²	Bezirk Charlotten- burg-Wilmersdorf 2022/2023 ¹³	Berlin 2022
Median: Einkommen	2.700€	701	2.300€	2.750€	2.550€
Median: Äquivalenzein- kommen	2.000€		n.n.	n.n.	2.037€
Armutsgefährdungs- quote	15 %		n.n.	14 %	19 %

¹¹ Das Äquivalenzeinkommen (ÄE) ist ein gewichtetes Pro-Kopf-Einkommen, welches neben der Größe des Haushalts auch die Anzahl der Kinder unter 14 Jahre berücksichtigt. In den Gewichtungsfaktor geht die erste erwachsene Person im Haushalt mit „1“ ein, jede weitere Person ab 14 Jahren mit „0,5“, unter 14 Jahre mit „0,3“. Das Einkommen eines Haushalts mit zwei Erwachsenen wird also ‚nur‘ durch 1,5 geteilt, statt durch die Zahl der Personen. Dem ÄE in der Studie und dem für Bezirk und Land angegebenen ÄE liegen verschiedene Haushaltsbegriffe zugrunde (s. Fußnote 11), sodass die Einkommen im Gebiet etwas überschätzt werden. Sie liegen weiterhin über denen in Berlin, die Differenz ist aber geringer.

¹² LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, 2020: Vertiefende Untersuchung Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz im Auftrag des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, S. 55.

¹³ Investitionsbank Berlin, 2023: IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 108: Median des Haushaltsnettoeinkommens Bezirk und Berlin; Amt für Statistik Berlin Brandenburg, 2022: Regionaler Sozialbericht 2022; A5: Medianes Äquivalenzeinkommen Berlin; A1a Armutsgefährdung Regional: Armutsgefährdungsquote Bezirk und Berlin.

Abb. 4. Median der Äquivalenzeinkommen von Haushalten mit Personen aus ausgewählten Gruppen

*n=65 [Eigentümer*innen-HH] | n=53 [HH mit Beamt*innen] | n=121 [HH mit Selbständigen] | n=190 [HH mit Rentner*innen] | n=32 [HH mit Arbeitslosen] | n=106 [HH mit Studierenden] | n=190 [HH mit Migrationsgeschichte] | n=49 [HH mit Kind(ern) u. 6 J.] | n=134 [HH mit Kind(ern) u. 18 J.]*

Tab. 5. Median der Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsgröße

Nettoäquivalenzeinkommen	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	Gültige Fälle (n)
1 Person	1.980 €	304
2 Personen	2.133 €	249
3 Personen	2.222 €	81
4 Personen	1.952 €	51

4.2.4 Erwerbssituation

Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter, d. h. von 15 bis 65 Jahren, welche einer Erwerbsarbeit nachgehen, ist die Erwerbstätigenquote. Diese liegt im Gebiet mit 71 % etwas unter der Quote von Bezirk und Stadt (s. Tab. 7). Der Anteil der Erwerbslosen (ebenfalls gemessen an Personen im erwerbsfähigen Alter) liegt dagegen mit 6 % über dem bezirklichen und städtischen Niveau. Insgesamt ist ein verhältnismäßig großer Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter erwerbstätig.

Zur Betrachtung der Erwerbsgruppen werden Personen ab 16 Jahren betrachtet.¹⁴ Die größte Gruppe sind Personen in einem Angestelltenverhältnis. Mit 39 % sind die meisten Personen als Angestellte oder Facharbeiter*innen beschäftigt, gefolgt von 11 % als selbständig tätige Personen. Nur 5 % der Bewohner*innen arbeiten in einem Beamtenverhältnis. Rund 14 % der Personen ab 16 Jahren befinden sich in der beruflichen Lehre oder Schul- und Hochschulausbildung (s. Tab. 6).

Ein größerer Teil der Befragten bezieht zudem Rente. Fast ein Viertel der Personen finanziert ihren Alltag anhand von Rentenzahlungen und gegebenenfalls Grundsicherung.

Die Einkommensauswertung im vorherigen Kapitel zeigt, dass die Einkommen von Haushalten mit Personen im Studium oder in der Rente deutlich unterdurchschnittlich sind. Dementgegen stellt die kleine Gruppe an Haushalten mit verbeamteten Haushaltsmitgliedern den einkommensstärksten Erwerbstyp dar.

¹⁴ Die Altersgrenze „ab 16“ ist üblich. Anders als bei der Erwerbsquote werden Personen über 65 mit erfasst. Der Anteil von Schüler*innen entspricht logischerweise nicht dem Anteil der Schüler*innen im Gebiet, da nur jene erfasst werden, die älter als 15 Jahre sind.

Tab. 6. Erwerbsgruppen

<i>in % aller Bewohner*innen ab 16 Jahren</i>	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	„Klausenerplatz“ Erhebung 2019/20 ¹⁵
Angestellte*r & (Fach-)arbeiter*in	39 %	39 %
Beamte*r	5 %	3 %
Selbständige*r	12 %	15 %
in Ausbildung / Studium	10 %	14 %
Schüler*in	3 %	4 %
arbeitslos/ arbeitssuchend	3 %	3 %
in Umschulung	*	*
Rentner*in	24 %	19 %
Hausfrau/-mann	1 %	2 %
Sonstige	3 %	n.e.
<i>Gültige Fälle (n)</i>	1.400	1.333

Tab. 7. Quoten für Erwerbstätigkeit und Erwerbslosigkeit

<i>% der Bewohner*innen im erwerbsfähigen Alter</i>	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf Mikrozensus 2023 ¹⁶	Berlin Mikrozensus 2023
Erwerbstätigenquote	71 %	74 %	74 %
Erwerbslosenquote	6 %	4 %	4 %
<i>Gültige Fälle (n)</i>	1.064	n.n.	n.n.

4.3 Zwischenfazit Demografie

Das Untersuchungsgebiet „Klausenerplatz“ ist durch eine gemischte Bevölkerungsstruktur gekennzeichnet. Verschiedene Alters- und Erwerbsgruppen sind im Gebiet in jeweils relevanter Größe vertreten, auch differenziert nach Herkunft, Einkommen und Haushaltstyp ist die Bevölkerung divers.

Im Vergleich zu Berlin zeigt sich ein durchschnittliches Einkommensniveau wie auch eine Altersstruktur, die nahe zur Verteilung auf der Bezirks- und Stadtebene liegt. Auffällig ist dabei der für ein Aufwertungsgebiet relativ hohe Anteil an Personen im Rentenalter (20 %). Der Anteil von Personen mit Migrationsgeschichte ist im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt überdurchschnittlich. Die Hälfte der Gebietsbevölkerung hat in erster oder zweiter Generation Zuwanderungserfahrungen gemacht.

Fast 80 % der Haushalte haben eine Größe von ein bis zwei Personen, insgesamt leben 62 % der Gebietsbewohner*innen in Haushalten dieser Größe. Haushalte mit mindestens vier Personen machen weniger als 10 % der Haushaltsstruktur aus, beinhalten aber rund 20 % der vor Ort lebenden Personen. In rund 16 % der Haushalte lebt mindestens ein Kind.

Im Vergleich zur letzten Untersuchung im Zeitraum 2019/20 hat insbesondere die gebietsbezogene Einkommensstruktur eine Entwicklung erfahren. Lag das gebietsbezogene Einkommensniveau früher deutlich unter gesamtstädtischen Referenzwerten, hat es mittlerweile weitgehend zum Niveau der Gesamtstadt aufgeschlossen. Ein wichtiger Faktor für diese Einkommensentwicklung ist dabei der Zugang einkommensstärkerer Haushalte. Haushalte mit einem geringen Einkommen machen indessen

¹⁵ LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, 2020: Vertiefende Untersuchung Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz im Auftrag des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, S. 71, eigene Berechnung.

¹⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2023: Ergebnisse des Mikrozensus 2023. SB A I 10 / A I 11 / A VI 2 – j / 23 –, S. 56, eigene Berechnung.

weiterhin einen relevanten Teil der Bevölkerung aus. Mehr als die Hälfte verfügt über ein Äquivalenzeinkommen unter dem Berliner Median, rund 16 % der Haushalte liegen mit ihren Einkommen innerhalb der Armutsgefährdungsgrenze.

Die Einkommensunterschiede sind indessen vom Erwerbsstatus der Haushalte abhängig. Das Äquivalenzeinkommen von Haushalten mit Personen im Angestelltenverhältnis – die größte erfasste Erwerbsgruppe im Gebiet – entspricht mit 2.000 € dem Gebietsdurchschnitt. Dementgegen verfügen Haushalte mit Personen im Beamtenverhältnis über ein deutlich überdurchschnittliches Einkommen, Haushalte mit Studierenden und Rentner*innen über ein deutlich unterdurchschnittliches.

5. Wohnverhältnisse

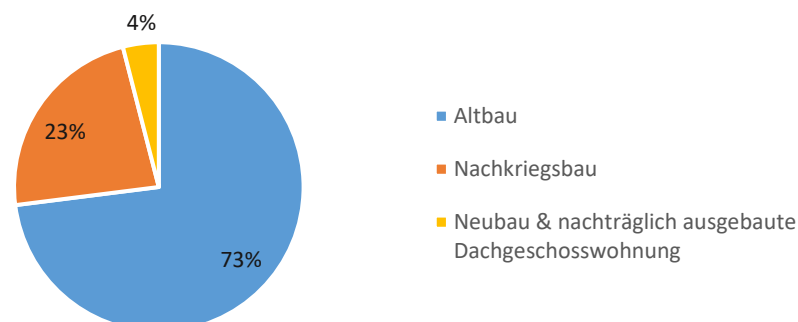
Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet seine Steuerungswirkung maßgeblich durch eine Regulierung des Ausstattungszustandes von Wohnungen. Denn der Ausstattungszustand einer Wohnung ist entscheidend für modernisierungsbedingte Mietsteigerungen. Zudem kann als Anwendungskriterium für eine soziale Erhaltungsverordnung u. a. zum Tragen kommen, dass eine Passung zwischen Wohnungsangebot und örtlicher Haushaltsstruktur vorliegt, da beispielsweise der Bestand durch sein Mietpreinsniveau eine wichtige Versorgungsfunktion für lokale Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen erfüllt. Nachfolgend werden deshalb die Erhebungsergebnisse zu den Wohnverhältnissen der befragten Haushalte dargestellt. Diese geben auch Aufschluss zum lokalen Aufwertungspotenzial, welches in Kapitel 8 ausführlicher diskutiert wird. Im folgenden Kapitel werden Bestand und Belegung, Eigentumsverhältnisse, Mietpreinsniveau und Mietbelastung, Mieterhöhungen sowie Mängel und Modernisierungen beleuchtet.

5.1 Wohnungsbestand

Im Untersuchungsgebiet wurden im Zuge der Ortsbegehung 6.409 Wohnungen in 406 Gebäuden gezählt. Bei etwa 3 % der erhobenen Wohnungen wird ein Leerstand vermutet, ausgehend von ungenutzten oder auffälligen Klingelschildern, Briefkästen oder Aushängen.

Die erfassten Wohnungen liegen mit 73 % zum Großteil in Altbauten, d. h. Gebäude aus der Gründer- und Zwischenkriegszeit (bis 1945). 26 % der Wohnungen entstammen der Nachkriegszeit und städtebaulichen Moderne bis 1990. Dabei konzentriert sich der Nachkriegsbestand auf den Gebietsteil nördlich des Spanndauer Damms. Nur 4 % der Wohnungen liegen in ab 1990 neu errichteten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, davon die deutliche Mehrheit in ausgebauten Dachgeschosswohnungen (s. Abb. 5).

Abb. 5. Baualtersklassen der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ nach Angaben der Befragten



n=639

5.1.1 Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung

Die in der Stichprobe erfassten Bewohner*innen im Gebiet „Klausenerplatz“ haben pro Kopf durchschnittlich 40,3 m² Wohnfläche zur Verfügung. Damit liegt der Wohnflächenkonsum im Gebiet etwas unter dem des Bezirks von 43,9 m² und etwas über dem Berliner Vergleichswert von 38,3 m².¹⁷ Zwischen den Haushaltsgrößen variiert die durchschnittliche Wohnungsgröße allerdings deutlich. Verfügbaren Ein-Personen-Haushalte im Schnitt über fast 60 m², stehen in Haushalten ab fünf Personen jedem Haushaltsmitglied nur rund 20 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Die Wohnungsstruktur im Gebiet setzt sich vorwiegend aus Zwei- und Dreizimmerwohnungen zusammen, welche kombiniert 70 % des erhobenen Bestandes ausmachen. Ein- wie auch Vierzimmerwohnungen haben mit 14 % bzw. 11 % im lokalen Wohnungsbestand ein geringeres Gewicht, sehr große Wohnungen ab fünf Zimmern sind nur selten im Gebiet zu finden.

¹⁷ Investitionsbank Berlin, 2023: IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 108.

Die Wohnungsstruktur ist weitgehend passgenau zu den lokalen Haushaltsgrößen. Nur 7 % der Haushalte wohnen überbelegt, haben also pro Person nicht mindestens ein Zimmer zur Verfügung.¹⁸ Eine gravierende Überbelegung (mindestens zwei Zimmer weniger als Personen) lässt sich für 1 % der erfassten Haushalte feststellen. Das Phänomen der Überbelegung konzentriert sich bei den großen Haushalten ab vier Personen, von denen mehr als die Hälfte überbelegt wohnt. Zugleich sind etwas mehr als 8 % der Wohnungen unterbelegt, haben also mindestens zwei Zimmer mehr, als es Personen gibt.¹⁹ Im Abgleich der Unter- und Überbelegungswerte erscheint eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung, in der jeder Person ein Zimmer zusteht, prinzipiell möglich. Die Problematik entspringt hier also nicht der Struktur der Wohnungen, sondern ihrer Belegung (s. Tab. 8).

Tab. 8. Gegenüberstellung von Zimmeranzahl und Haushaltsgröße

in % aller Haushalte	„Klausenerplatz“ 2024						Berlin IBB 2023 ²⁰
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 u. m. Personen	gesamt	gesamt
1 Zimmer	13 %	1 %*	*	-	-	14 %	23 %
2 Zimmer ²¹	23 %	11 %	2 %	*	-	36 %	33 %
3 Zimmer	8 %	16 %	6 %	3 %	1 %	34 %	27 %
4 Zimmer	1 %*	5 %	3 %	2 %	*	11 %	11 %
5 u. m. Zimmer	*	2 %	*	1 %*	1 %*	4 %	6 %
gesamt	46 %	34 %	11 %	7 %	2 %*	100 %	100 %
durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf ²²	59,1m ²	42,2m ²	30,3m ²	26,6m ²	20,2m ²	40,3m ²	38,3m ²

5.1.2 Wohnungsausstattung

Fast alle erhobenen Wohnungen im Gebiet verfügen über einen Vollstandard²³. In 3 % des Wohnungsbestandes liegt ein Minderstandard vor, d. h. es fehlt an einer zeitgemäßen Heizung oder einem vollwertigen Badezimmer (s. Tab. 9).

Eine hauseigene Zentralheizung ist mit über 40 % die am meisten verbreitete Heizungsart, gefolgt von Fernwärmeheizungen, die in einem Drittel der Wohnungen verbaut sind. Verhältnismäßig selten ist eine Gasetagenheizung verbaut. Weniger als ein Fünftel der abgefragten Wohnungen verfügt über eine solch wohnungsinterne Gastherme.

Mit Blick auf die Sanitärausstattung stellt ein vollständig ausgestattetes Bad²⁴ (WC, Waschbecken, Wanne/Dusche) im Gebiet den allgemeinen Standard dar. 11 % der erhobenen Bäder verfügen zudem sowohl über eine Badewanne wie auch eine getrennte Dusche. Ein zusätzliches zweites Bad existiert in 12 % der Wohnungen. Auffällig ist, dass typische Ausstattungsverbesserungen, wie ein hängendes WC und Strukturheizkörper (als Handtuchwärmer), nur in maximal einem Drittel der Bäder verbaut sind - ein Wert, der im Vergleich zu einigen anderen Berliner Erhaltungsgebieten klein ist.

¹⁸ Berliner Mieterverein, 2019: Überbelegung von Wohnraum Millionen Menschen in Deutschland leben beengt. Verfügbar unter: <https://www.berliner-mieterverein.de/magazin/online/mm0319/ueberbelegung-von-wohnraum-millionen-menschen-in-deutschland-leben-beengt-031906a.htm> (abgerufen am 3.2.2025) | Gude, S., 2013: Innere Verdrängung. Online verfügbar unter: <https://www.bmgev.de/mieterrecho/mieterrecho-online/innere-verdraengung/> (abgerufen am 3.2.2024).

¹⁹ Für Ein-Personen-Haushalte wird, auch mit Rücksicht auf das insgesamt sehr geringe Angebot an Einzimmerwohnungen, in der Regel erst eine Situation mit mehr als zwei zusätzlichen Zimmern als Unterbelegung gewertet.

²⁰ Investitionsbank Berlin, 2023. IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 37.

²¹ Die Zimmerzahl umfasst auch ‚halbe‘ Zimmer mit unter 10 m² Fläche. Halbe Zimmer werden als ganze Zimmer gezählt. Beispiel: 1,5 Zimmer entsprechen in der Tabelle zu 2 Zimmern. Dies entspricht der Erfahrung, dass kleine Zimmer vollwertig in die Wohnnutzung einbezogen werden, etwa als Kinderzimmer oder günstiges WG-Zimmer. Kammern sind nicht eingeschlossen.

²² Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche von 41,42 m² ist personengewichtet und berücksichtigt, dass in größeren Haushalten auch mehr Personen mit der entsprechenden Fläche leben. Berechnet man lediglich den Durchschnitt der Pro-Kopf-Wohnfläche aller Haushalte, ergibt sich eine Fläche von 48,2 m² pro Kopf. Im IBB Wohnungsmarktbericht 2023 wird eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 38,3 m² angegeben.

²³ Orientiert am Berliner Mietspiegel 2024 zählt zum Vollstandard eine Sammelheizung und ein Bad in der Wohnung mit einer ausreichenden Warmwasserversorgung und einer Waschmöglichkeit (Dusche oder Badewanne).

²⁴ nach Bauordnungsrecht

Tab. 9. Wohnungsausstattung im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“

in % aller Haushalte	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024 Alle HH			Gültige Fälle (n)	HH wohnhaft bei privaten Eigen- tümer* innen	Gültige Fälle (n)	„Klausener- platz“ Erhebung 2019/20 ²⁵
	ja, ist vorhanden	nein, ist nicht vorhanden	weiß nicht		ja, ist vorhanden		ja, ist vorhanden
Heizung & Wohnklima							
Gamat, Ofen, Nachtspeicherheizung	2 %			859	3 %	416	1 %*
Fernwärme	33 %	-	4 %		20 %		67 %
Zentralheizung im Wohnhaus	42 %				43 %		
Etagenheizung	18 %				28 %		21 %
Fußbodenheizung	3 %	97 %	*	648	*	326	2 %
Kamin	4 %	96 %	*	654	3 %*	328	n.e.
Klimaanlage	1 %*	99 %	*	649	-	326	n.e.
energiesparende Ausstattung							
Energiesparende Heizungsanlage	5 %	74 %	22 %	826	4 %	404	4 %
Fassadendämmung	19 %	59 %	23 %	839	26 %	415	34 % ²⁶
Solar- oder Photovoltaikanlage	2 %	93 %	5 %	819	2 %*	399	1 %
Sanitärausstattung							
ausschließlich Außen- oder In- nentoilette ohne Bad	1 %			877	2 %*	426	3 %
Bad mit WC, Dusche oder Wanne	88 %	-	*		88 %		82 %
von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	11 %				10 %		13 %
zweites WC / Bad	12 %	88 %	*	782	9 %	382	11 %
zwei Waschbecken / sehr großes Waschbecken	7 %	93 %	*	779	6 %	357	n.e.
beheizter Handtuchrockner	26 %	74 %	*	790	30 %	390	n.e.
hängendes WC	34 %	66 %	*	800	38 %	392	n.e.
ebenerdige Dusche	9 %	90 %	1 %*	783	8 %	385	n.e.
sonstige Merkmale							
überwiegend Fenster mit Ein- fachverglasung	10 %			842	13 %	412	15 %
überwiegend Kasten-Doppelfens- ter	53 %	-	4 %		41 %		56 %
überwiegend Wärme- bzw. Schallschutzfenster	34 %				41 %		30 %
Rölläden	8 %	92 %	*	792	8 %	385	n.e.
Balkon (ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	67 %	33 %	-	839	71 %	401	61 %
zweiter Balkon (ebenso Terrasse / Loggia / Wintergarten)	7 %	93 %	*	782	5 %	379	n.e.
Aufzug	25 %	75 %	-	820	28 %	394	20 %
Videogegensprechanlage	3 %	97 %	-	785	3 %	385	n.e.
Audiogegengsprechanlage	92 %	9 %	-	852	92 %	413	n.e.
hochwertiger Bodenbelag	15 %	84 %	1 %	824	17 %	396	13 %

²⁵ LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, 2020: Vertiefende Untersuchung Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz im Auftrag des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, S. 28.

²⁶ In der Erhebung von 2019/20 wurden sowohl teil- als auch vollgedämmte Fassaden abgefragt. In der aktuellen Erhebung wurden nur vollgedämmte Fassaden abgefragt.

Zwei Drittel der Wohnungen verfügen über mindestens einen Balkon. Dieses Merkmal ist somit häufig im Wohnungsbestand vorzufinden.²⁷ Für Aufzüge wurden indessen zwei unterschiedliche Erhebungen durchgeführt. Zum einen wurden – gleich den anderen hier besprochenen Ausstattungsmerkmalen – die Haushalte im Gebiet befragt, ob im Haus ein Aufzug verbaut ist. Zum anderen wurde im Rahmen einer strukturierten Begehung adressgenau erfasst, ob im jeweiligen Wohngebäude ein Aufzug vorzufinden ist. Im Rahmen der Begehung wurde insgesamt in 21 % der Wohngebäude ein Aufzug festgestellt. Daten der Haushaltsbefragung zeigen, dass für 25 % der erfassten Haushalte ein Aufzug verfügbar ist.

Zusammengefasst lässt sich anhand der Daten der Haushaltsbefragung feststellen, dass über 40 % der Haushalte bereits mindestens drei höherwertige Ausstattungsmerkmale in der Wohnung bzw. dem Wohnhaus verbaut haben. Fünf höherwertige Merkmale liegen hingegen bei weniger als einem Zehntel der abgefragten Wohnungen vor.²⁸

Vorgreifend auf spätere Analysen dieses Berichts deuten sich Aufwertungsspielräume an, die in den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechtes fallen. Ohne im Einzelfall detaillierte Aussagen zur baulichen Umsetzbarkeit machen zu können, lässt sich für drei Viertel der erfassten Wohnungen die theoretische Möglichkeit für den Einbau eines Aufzuges im Wohnhaus feststellen. Noch größere Potenziale zeigen sich hinsichtlich der Aufwertung der Sanitärausstattung, etwa durch den Einbau eines zweiten Badezimmers.

Neben solch umfassenderen Maßnahmen am Gebäude sind in mehr als der Hälfte der Wohnungen wohnungsbezogene Modernisierungen möglich, z. B. der Einbau von Strukturheizkörpern (als Handtuchwärmer) oder wandhängenden WCs.

Auch zeigt sich bei der energetischen Ausstattung sowohl an den gesamten Gebäuden als auch an der Ausstattung einzelner Wohnungen viel Spielraum für Aufwertungsprozesse. Ausschließlich für Dämmungen sind die Spielräume geringer, es verbleibt aber weiterhin ein relevanter Anteil ungedämmter Fassaden. Für zwei Drittel der Wohnungen lassen sich zudem Aufwertungsspielräume im Bereich der Fenster schätzen. (s. Tab. 9)²⁹

5.1.3 Ausstattung der Wohngebäude

Ein Teil der Informationen zur Gebäudeausstattung wurde ebenfalls im Rahmen der strukturierten Begehung erfasst, d. h., dass diese Merkmale nicht (oder nicht ausschließlich) per Fragebogen erhoben wurden.³⁰ Wie im letzten Kapitel bereits erläutert, verfügen 21 % der Gebäude über einen Aufzug. Die deutliche Mehrheit der Aufzüge liegt im Gebäudeinneren und sind folglich bauzeitliche Aufzüge. Die für Nachrüstung typischen Außenaufzüge bzw. Fassadengleiter machen nur 3 % der Fälle aus.

Ein mehrheitlich schlechter Fassadenzustand konnte im Rahmen der strukturierten Begehung bei rund 1 % der Wohngebäude festgestellt werden, 18 % der erfassten Wohngebäude haben eine schadhafte Fassade. Mit 67 % ist die Mehrheit der Wohngebäude nicht gedämmt. Bei 13 % liegt eine teilweise Dämmung vor und bei 20 % ist eine Dämmung an allen Gebäudeseiten erkennbar.

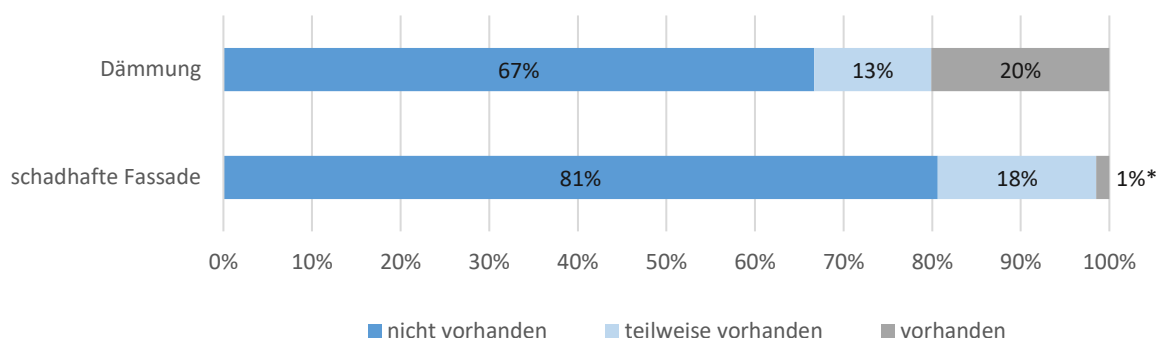
²⁷ Rund 60 % der Altbauwohnungen verfügen über einen Balkon. Im Nachkriegsbau ist in 84 % der Wohnungen ein Balkon verbaut, im (kleinen) Neubauegment verfügt jede Wohnung über einen Balkon.

²⁸ Orientiert an der erhaltungsrechtlichen Praxis und den wohnwerterhöhenden Merkmalen gemäß Mietspiegel des Landes Berlin (Stand 2024) werden folgende Merkmale als höherwertig eingestuft: Fußbodenheizung, Kamin (nicht Ofenheizung), fest integrierte Klimaanlage, Bad mit Dusche und Badewanne, Zweit-WC, Zweit-Bad, zweites Waschbecken, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer, ebenerdige Dusche, wandhängendes WC, Balkon, Zweit-Balkon, Aufzug, Videogegensprechanlage, hochwertiger Bodenbelag, Fassadendämmung, energiesparende Heizung, Wärme- bzw. Schallschutzfenster und Solaranlage.

²⁹ Bei Angaben zum energetischen Sanierungsstand muss immer ein höherer Schätzfehler eingeplant werden, weil Mieter*innen oft weniger in der Lage sind, sichere Angaben zu diesen Merkmalen zu machen. Auch bei Berücksichtigung eines solchen Schätzfehlers ist aber nicht von einer großen Verbreitung dieser Merkmale auszugehen.

³⁰ Abweichungen bei den sich überschneidenden Kategorien können etwa aus der unterschiedlichen Wohnungszahl pro Haus, verschiedenen Antwortraten der mit den jeweiligen Merkmalen ausgestatteten Haushalte oder aus Unsicherheiten in der Beurteilung durch die Befragten resultieren. Auch kann die Begehung stets nur die von Straßen- und Hofseite einsehbaren Merkmale aufgreifen. Die Kategorie „teilweise“ weist darauf hin, dass ein Merkmal nur Teile des Hauses betrifft, also z. B. dass nur im Hinterhaus eine schadhafte Fassade vorliegt.

Abb. 6. Anteil der erfassten Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ nach Zustand der Fassade: Mit Dämmung oder schadhafte Fassade



n=406 (Gebäude; Seitenflügel und Hinterhäuser inklusive)

5.2 Eigentumsverhältnisse

Für das soziale Erhaltungsrecht ist die Ermittlung der Eigentumsverhältnisse insofern von Bedeutung, dass selbstnutzende Eigentümer*innen durch ihren besonderen juristischen Status kaum von ökonomisch begründeter Verdrängung betroffen sind. So stehen selbstnutzende Eigentümer*innen nicht in der Gefahr, durch steigende Mietkosten ihre Wohnung nicht halten zu können. Im Gebiet wohnen 90 % der befragten Haushalte zur Miete, was etwa dem Berliner Durchschnitt entspricht.³¹ Mit 10 % sind selbstnutzende Eigentümer*innen gegenüber Gesamtberlin deutlich geringer vertreten. Auch im Vergleich mit dem Bezirk machen sie im Untersuchungsgebiet einen deutlich geringeren Anteil aus. (s. Tab. 10)

Tab. 10. Anteil von Mieter*innen, Untermieter*innen und selbstnutzenden Eigentümer*innen

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf IBB 2023 ³²	Berlin IBB 2023
<i>in % aller Haushalte</i>			
Mieter*innen	90 %	85 %	84 %
Untermieter*innen (der gesamten Wohnung)	1 %*		
Selbstnutzende Eigentümer*innen	10 %	15 %	16 %
Gültige Fälle (n)	888	n. n.	n. n.

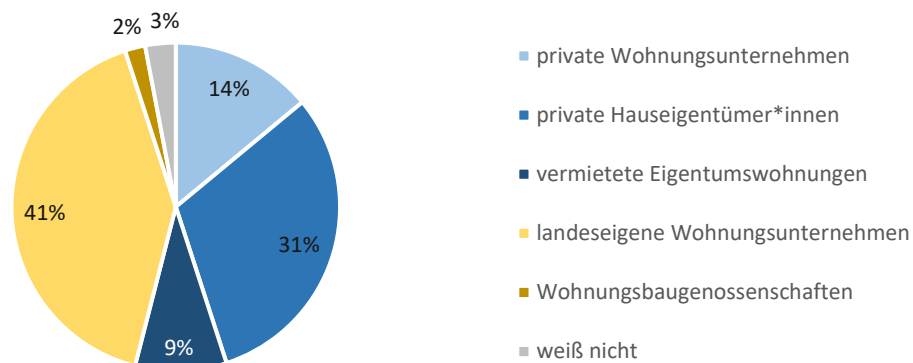
Die Haushaltsbefragung ergab, dass mit 41 % die meisten der befragten, in Mietwohnungen lebenden Haushalte in Beständen eines landeseigenen Wohnungsunternehmens wohnen. Genossenschaften verfügen nur über 2 % des erhobenen Mietwohnungsbestandes. Die gemeinwohlorientierte Wohnungswirtschaft ist damit insgesamt, im Vergleich zum Land Berlin und zum Bezirk, im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ überdurchschnittlich präsent. (s. Abb. 7)

Etwas mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes entfällt somit auf private Eigentümer*innen, die aufgrund ihrer Geschäftsordnung/Rechtsform nicht als gemeinwohlorientiert eingestuft werden. Von diesen stellen private Hauseigentümer*innen die größte Eigentümergruppe dar (31 % der Wohnungen gemäß der Haushaltsbefragung) gefolgt von privaten Wohnungsunternehmen (14 %). Vermietete Eigentumswohnungen machen weniger als 10 % des Wohnungsbestandes aus (s. Abb. 7 und Tab. 11).

³¹ Die Zahlen sind auf Haushaltsebene erfasst, sodass nur Haupt- und Untermietverhältnisse in Bezug auf die ganze Wohnung erfasst werden. In Bezug auf die Gebietsbevölkerung läge der Anteil der Untermieter*innen mit hoher Wahrscheinlichkeit etwas höher. Ein Indiz dafür kann der Anteil von Wohngemeinschaften sein, in denen häufig Untermietverträge bestehen und die 7 % der befragten Haushalte ausmachen.

³² Investitionsbank Berlin, 2024: IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 108.

Abb. 7. Eigentümer*innen von Mietwohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“



n=792

Tab. 11. Eigentümerstruktur in den Mietwohnungen

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	Berlin IBB 2023 ³³
<i>in % aller Haushalte, die zur Miete wohnen</i>		
landeseigene Wohnungsunternehmen	41 %	21 %
Wohnungsbaugenossenschaften	2 %	11 %
private Wohnungsunternehmen	14 %	68 %
private Hauseigentümer*innen	31 %	
vermietete Eigentumswohnungen	9 %	
weiß nicht	3 %	-
Gültige Fälle (n)	792	n.n.

5.3 Miete und Mietbelastung

5.3.1 Mietpreisniveau und Mietentwicklung

In der Untersuchung von 2019/2020³⁴ zeichnete sich das (heutige) soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ noch durch ein moderates Mietniveau aus. So lag mit einer Nettokaltmiete (NKM) von 6,75 €/m² im Median das Mietniveau 2019/2020 auf dem Niveau des damals geltenden Mietspiegels von 2019 (Median 6,72 €/m²).³⁵

Gemäß Haushaltsbefragung liegt im Jahr 2024 die durchschnittliche NKM aller im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ erfassten Haushalte über alle Wohnungsgrößen und Baualtersklassen hinweg bei 8,05 €/m² (Median 7,53 €/m²). Die durchschnittliche Bruttowarmmiete beträgt 11,74 €/m² (Median 11,24 €/m²). Mit Ausnahme von kleinen Wohnungen (unter 40 m²) liegen die Mieten im großen Altbauanteil des Gebiets ein wenig unter dem Gebietsdurchschnitt. Mieten im Nachkriegsbau liegen fast ausschließlich über dem lokalen Durchschnitt (s. Tab. 12).

Tab. 12. Durchschnittsmieten im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ nach Baualtersklasse

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024
<i>in € pro m²</i>	

³³ Investitionsbank Berlin, 2024: IBB Wohnungsmarktbericht 2023, S. 53.

³⁴ LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, 2020: Vertiefende Untersuchung Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz im Auftrag des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf.

³⁵ Berliner Mieterverein, 2019: Berliner Mietspiegel 2019, Pressemitteilung. Online verfügbar unter: <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/berliner-mietspiegel-2019-trotz-moderaten-anstiegs-kein-grund-zur-entwarnung-pm1919.htm> (abgerufen am 11.02.2025).

	alle Baualtersklassen		Altbau (alle bis 1949)		Nachkriegsbau 1950 – 1990)	
	Ø Warmmiete pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Ø Warmmiete pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Ø Warmmiete pro m ²	Ø Nettokaltmiete pro m ²
unter 40 m ²	13,88 €	8,90 €	14,06 €	8,93 €	13,91 €	8,82 €
40 bis unter 60 m ²	13,01 €	9,05 €	12,65 €	8,77 €	13,53 €	9,48 €
60 bis unter 90 m ²	11,00 €	7,65 €	10,77 €	7,52 €	11,83 €	8,30 €
90 m ² und mehr	10,52 €	7,29 €	10,22 €	7,04 €	12,30 €	8,94 €
gesamt ³⁶	11,69 €	8,05 €	11,20 €	7,70 €	12,92 €	9,00 €
Gültige Fälle (n)	666	652	468	477	174	153

Das durchschnittliche Niveau der Neuvermietungs- bzw. Angebotsmieten³⁷ kann nettokalt auf 11,03 €/m² (Median 10,32 €/m²) und bruttowarm auf 15,54 €/m² (Median 14,16 €/m²) geschätzt werden.

Gemessen am Berliner Mietspiegel, dessen Medianwert 2024 bei 7,21 €/m² liegt, liegen die NKM mit 7,53 €/m² im Median über dem Gesamtstädtischen Niveau.³⁸ Insgesamt ist die mittlere NKM im sozialen Erhaltungsgebiet seit der letzten Untersuchung um 11 % gestiegen, die Medianwerte des Berliner Mietspiegels zwischen 2019 und 2024 hingegen nur um 7 %. Die Differenz zwischen Gebietsmiete und Berliner Mietspiegelmedian nimmt also zu.

Ein Abgleich mit der Einkommensentwicklung zeigt, dass die Steigerungsrate der Einkommen mit 17 % höher ist als die Steigerungsrate der NKM im sozialen Erhaltungsgebiet (s. Kapitel 4.2.3). Wie allerdings in Kapitel 7.2 noch diskutiert wird, ist dieser Einkommenszuwachs maßgeblich auf neu zugezogene, einkommensstarke Haushalte zurückzuführen. Wird ausschließlich die Einkommensentwicklung von Haushalten betrachtet, die bereits vor 2019 im Gebiet lebten, so ist der Einkommenszuwachs mit 9 % geringer als die durchschnittliche Mietsteigerung (11 %).

Die Miethöhen unterscheiden sich indessen deutlich zwischen den Wohnungsanbieter*innen (s. Tab. 13). Während landeseigene Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften im Schnitt nicht mehr als 7,10 €/m² nettokalt aufrufen, liegen die durchschnittliche NKM bei privaten, gewinnorientierten Anbieter*innen bei mindestens 8,79 €/m². Die im Durchschnitt höchsten Mieten werden in vermieteten Eigentumswohnungen verlangt, hier überschreitet die mittlere NKM deutlich die Schwelle von 9,00 €/m² (s. Tab. 13). Auch bei Auswertung der Neuvermietungs- bzw. Angebotsmieten zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen landeseigenen und privat vermieteten Wohnungen. In landeseigenen Beständen lag die Neuvermietungsmiete in den Jahren 2023 und 2024 bei durchschnittlich 8,81 €/m² nettokalt (Median 7,85 €/m²), im privaten Segment hingegen um fast 40 % höher bei 12,10 €/m² nettokalt (Median 12,45 €/m²). Grundlegend lässt sich somit feststellen, dass der für Berlin hohe Anteil an landeseigenen Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ einen dämpfenden Effekt auf das örtliche Mietniveau hat, wobei aber in privaten, gewinnorientiert bewirtschafteten Wohnungen des Gebietes tendenziell deutlich höhere Mieten verlangt werden. Der dämpfende Effekt landeseigener Wohnungen begründet ggf. auch die moderaten Angebotsmieten gemäß Value Datenbank, bei denen nicht zwischen Anbietertyp differenziert wurde.

³⁶ Medianwerte: Gesamtmiete: 11,24 €/m², Nettokaltmiete: 7,53 €/m²; Gesamtmiete Altbau: 10,84 €/m², Nettokaltmiete Altbau: 7,16 €/m², Gesamtmiete Nachkriegsbau: 12,10 €/m², Nettokaltmiete Nachkriegsbau: 8,21 €/m².

³⁷ Hierzu wird allein der Durchschnitt und Median der Nettokalt- und Bruttowarmmieten von Haushalten betrachtet, die in den Jahren 2023 und 2024 ihre Wohnung bezogen haben. Durch die geringe Wohndauer dieser Haushalte kann die gezahlte Miete hier auch als Angebotsmiete interpretiert werden.

³⁸ ALP Insitut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, 2024: Dokumentation - Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlageverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2024, S. 34.

Tab. 13. Durchschnittliche Miethöhe im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ nach Eigentübertyp

in € pro m ²	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	
	Ø Nettokaltmiete pro m ²	Gültige Fälle (n)
landeseigene Wohnungsunternehmen	6,84 €	254
Wohnungsbaugenossenschaften	7,10 €	15
private Wohnungsunternehmen	8,79 €	95
private Hauseigentümer*innen	8,62 €	205
vermietete Eigentumswohnungen	9,89 €	57
Weiß nicht/ unbekannt	10,19 €	17
alle Wohnungen	8,05 €	643

Wie schon die Unterschiede zwischen den erhobenen Neuvermietungs- und Bestandsmieten deutlich machen, zeigt sich prinzipiell, dass die NKM bei bereits länger ansässigen Haushalten deutlich niedriger ausfällt, als bei kürzlich Zugezogenen. Eine Differenzierung nach Mietklassen zeigt, dass insgesamt ca. 60 % der erhobenen Kaltmieten unter einem Wert von 8,00 €/m² liegen. Dabei zahlen vorwiegend Haushalte, die bereits lange im Gebiet wohnen, eine niedrige Miete. Mindestens drei Viertel der Haushalte, die entweder bereits vor 2004 im Gebiet wohnten oder nicht später als 2008 in das Gebiet gezogen sind, wohnen zu einer Miete, die unter diesem Schwellenwert liegt. Haushalte, die seit 2014 (bzw. 2019) in das Gebiet gezogen sind, wohnen hingegen mehrheitlich zu Kaltmieten, die über 8,00 €/m² liegen. Auffällig hoch ist der Anteil an seit 2019 zugezogenen Haushalten, die eine hohe Kaltmiete von 12 €/m² oder mehr zahlen (s. Tab. 14).

Tab. 14. Quadratmeterkaltmiete im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ nach Einzugszeitraum

Zeilenprozent: Anteil innerhalb der Zugzugsgruppe	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024								
	unter 5 €/m ²	5,00 bis 5,99 €/m ²	6,00 bis 6,99 €/m ²	7,00 bis 7,99 €/m ²	8,00 bis 8,99 €/m ²	9,00 bis 9,99 €/m ²	10,00 bis 10,99 €/m ²	11,00 bis 11,99 €/m ²	Ab 12,00 €/m ²
Einzug vor 2004 (n=191)	20 %	18 %	24 %	21 %	7 %	6 %	3 %*	*	*
Einzug 2004 bis 2008 (n=104)	*	8 %*	38 %	27 %	14 %	9 %*	*	*	-
Einzug 2009 bis 2013 (n=103)	*	*	31 %	35 %	13 %	9 %*	*	*	-
Einzug 2014 bis 2018 (n=102)	*	*	10 %	25 %	14 %	16 %	13 %	10 %*	8 %*
Einzug ab 2019 (n=145)	*	*	8 %	14 %	13 %*	14 %	15 %	4 %*	30 %*
Insgesamt (n=649)	8 %	8 %	21 %	23 %	11 %	10 %	7 %	3 %	8 %

Angesichts des großen Unterschieds von Bestands- und Neuvermietungs-mieten besteht im Gebiet für Eigentümer*innen ein erheblicher Anreiz, durch Veränderungen an der Wohnung oder am Vertragsverhältnis die ‚Mietenlücke‘ zwischen erzielten und erzielbaren Mieten zu schließen. Bestands- und Angebotsmieten überschreiten dabei im Median deutlich den Medianwert des Berliner Mietspiegels, sodass auch im stadtweiten Vergleich trotz der preisdämpfenden Wirkung der öffentlichen Wohnungsbestände ein erhöhter Aufwertungsdruck besteht.

5.3.2 Mietbelastung

Dieselbe Miethöhe kann je nach Einkommen eine unterschiedliche Belastung darstellen. Die Mietbelastungsquote gibt an, wie groß der Anteil des verfügbaren Einkommens ist, der für die Miete aufgebracht wird. Als Obergrenze einer adäquaten Warmmietbelastung wird in der Fachliteratur eine Quote

von 30 % angenommen.³⁹ Allerdings gilt die Quote nur als Richtwert, weil sie nicht aufzeigt, wie hoch das nach Mietzahlung verbleibende Einkommen ist. Für arme Haushalte bedeuten 30 % oft bereits deutliche Einschnitte in anderen Lebensbereichen. Auch die Haushaltsgröße ist entscheidend, weil das nach Abzug der Miete verfügbare Einkommen ggf. auf mehrere Personen aufgeteilt werden muss. Die Mietbelastungsquote ist also aussagekräftiger als die reine Miethöhe, weil sie das Einkommen einbezieht. Zugleich kann dieselbe Mietbelastung für verschiedene Haushaltsgrößen sehr unterschiedliche Auswirkungen haben.

Die Mietbelastungsquote im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ beträgt durchschnittlich 27 % für die Bruttokaltmiete.⁴⁰ Die Warmmietbelastung (also den Wert, den die Haushalte tatsächlich aufbringen müssen) liegt bei 31 %. Die Warmmietbelastung liegt insgesamt somit über der 30 %-Marke, die auf eine hohe Mietbelastung hinweist. Zugleich befindet sich die Bruttokaltmietbelastung noch auf dem Berliner Niveau, wobei zwischen den Haushaltsgrößen nennenswerte Unterschiede vorliegen. So lässt sich für Zwei- und Drei-Personen-Haushalte eine Bruttokaltmietbelastung feststellen, die über dem Berliner Vergleichswert liegt. Dementgegen ist die Bruttokaltmietbelastung von Ein-Personen-Haushalten zwar im Gruppenvergleich die höchste, liegt zugleich mit 30 % aber unter dem Gesamtberliner Wert von 32 % (s. Tab. 15).

Haushalte mit niedrigen Einkommen müssen in der Tendenz häufiger hohe Mietbelastungen tragen. Diese Beobachtung bestätigt sich auch im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“. Werden ausschließlich Haushalte betrachtet, deren Äquivalenzeinkommen zwischen dem Berliner Median und der Armutgefährdungsgrenze liegt, steigen die Mietbelastungswerte deutlich an. Ein-Personen-Haushalte tragen hier mit durchschnittlich 39 % bereits eine Warmmietbelastung, die nahe an der 40 %-Marke liegt, ab der von einer sehr hohen Mietbelastung gesprochen werden muss.

Tab. 15. Mietbelastungsquoten

auf HH-Ebene, in % des Einkommens	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024 alle Haushalte		„Klausenerplatz“ Erhebung 2024 Haushalte mit weniger als dem Median des Berliner Äquivalenzeinkommens		Berlin 2022 ⁴¹ alle Haushalte
	Ø Warmmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Warmmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung	Ø Bruttokaltmiet- belastung
1-Person-HH	35 %	30 %	39 %	34 %	32 %
2-Personen-HH	29 %	25 %	33 %	28 %	22 %
3-Personen-HH	28 %	24 %	31 %	27 %	23 %
4-Personen-HH	26 %	23 %	29 %	25 %	22 %
5 u. m.-Personen- HH	21 %	*	*	*	22 %
gesamt ⁴²	31 %	27 %	35 %	30 %	27 %
Gültige Fälle (n)	579	444	203	152	n. n.

Für größere Haushalte liegen zwar moderatere Belastungswerte vor, sie können aber, wie bereits beschrieben, auch nur eine geringere Mietbelastung tragen. Das nach der Mietzahlung verbleibende Ein-

³⁹ Forschungsarbeiten im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung operationalisieren eine hohe Warmmietbelastung anhand einer 30 %-Schwelle, vgl. Holm, A.; Regnault, V.; Sprengholz, M. & Stephan, M., 2021: Muster sozialer Ungleichheit in der Wohnversorgung in deutschen Großstädten.

⁴⁰ Die Bruttokaltmiete umfasst neben der Nettokalt- oder Grundmiete auch die sogenannten kalten Nebenkosten. Für die realen Auswirkungen auf die Kaufkraft müsste die Bruttowarmmiete erfasst werden, gegebenenfalls sogar unter Berücksichtigung laufender wohnungsbezogener Kosten wie Strom oder Internet. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten, durch die Heiz- und Warmwasserkosten einen deutlich größeren Teil der Miete ausmachen als noch vor wenigen Jahren. Da in Berlin jedoch bisher keine Vergleichswerte für Warmmietbelastungen vorliegen, beschränkt sich der Vergleich vorerst weiter auf die Bruttokaltmietbelastung.

⁴¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2022, Berliner Mikrozensus ‚Wohnen‘: Größte erhobene Haushaltsgröße ist hier 4 Personen und mehr.

⁴² Medianwerte: Warmmietbelastung 29 %, Bruttokaltmietbelastung 25 %; Warmmietbelastung Haushalte unterdurchschn. Einkommen: 33 %, Bruttokaltmietbelastung Haushalte unterdurchschn. Einkommen: 29 %.

kommen muss zur Versorgung des Mehrpersonenhaushalts aufgewendet werden. Die geringere Belastung dieser Haushalte ist also nicht als höhere Zahlungsfähigkeit zu deuten. Im Gegenteil drückt sie aus, dass eine höhere Mietbelastung für diese Haushaltstypen als nicht tragbar anzunehmen ist.

Insgesamt tragen 47 % der erhobenen Haushalte eine Warmmietbelastung von über 30 %. Bei Haushalten mit einem Äquivalenzeinkommen zwischen dem Berliner Median und der Armutgefährdungsgrenze sind es mit 65 % mehr als die Hälfte.

5.3.3 Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis

82 % der erfassten Haushalte geben an, in den letzten fünf Jahren eine Mieterhöhung erhalten zu haben. Die deutliche Mehrheit gibt Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB an und wurde nach der ortsüblichen Vergleichsmiete bemessen. In 13 % der Fälle wurde die Mieterhöhung mit einer auslaufenden Sozialbindung begründet, in rund 10 % mit der Umlage von Modernisierungsmaßnahmen (s. Tab. 16).

Tab. 16. Erhöhung der Nettokaltmiete in den letzten 5 Jahren und deren Gründe

In % aller Haushalte	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	
	ja, erhalten	Gültige Fälle (n)
Mieterhöhung erhalten	82 %	764
<i>in % aller Haushalte mit Mieterhöhung</i>		
Mietspiegel/Vergleichsmiete	69 %	629
Auslaufen der Sozialbindung	13 %	
Modernisierungsmaßnahmen	10 %	
Staffel-/Indexmiete	8 %	
Sonstiges	10 %	

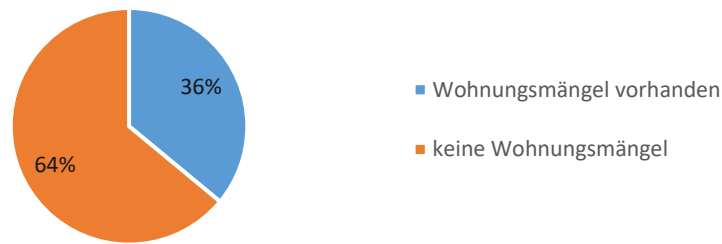
5.4 Modernisierung und Mängel

Als Teil der Wohnverhältnisse wurden bisher der Wohnungsbestand inklusive der Ausstattung, die Eigentums- und Mietverhältnisse sowie die Miethöhen mit daraus resultierender Mietbelastung besprochen. Zuletzt geht es um Wohnungsmängel sowie gewünschte und durchgeführte Modernisierungen. Die Erhebung der Mängel ergänzt als negatives Gegenstück die Erfassung der Ausstattung (s. Kap. 5.1). Sie hilft zudem bei der nachträglichen Prüfung der Modernisierungswünsche, bei denen viele der Befragten keine klare Trennung zwischen Instandhaltung und Modernisierung vornehmen. Während Wünsche und Mängel herangezogen werden, um vorhandene Ausstattung und durchgeführte Modernisierungen richtig interpretieren zu können, fließen letztere direkt in die Begründung zur möglichen Fortführung der sozialen Erhaltungsverordnung ein.

5.4.1 Wohnungsmängel

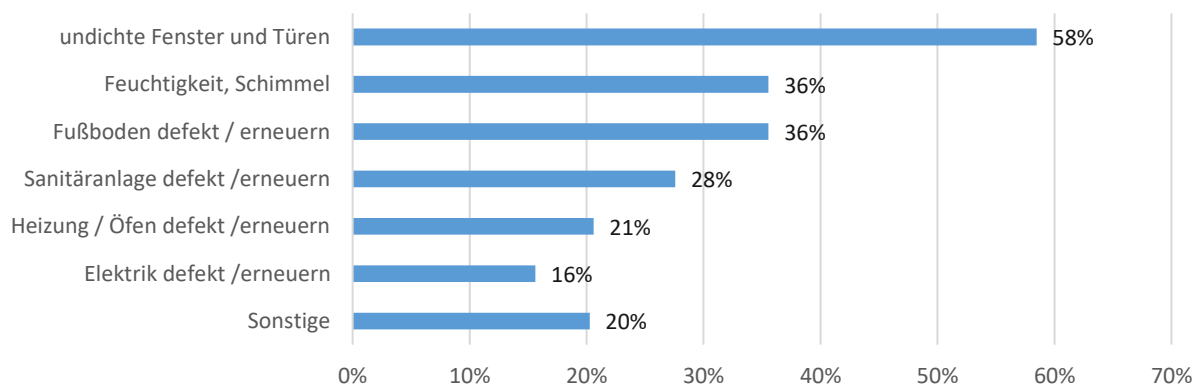
Über Wohnungsmängel berichten 36 % der erfassten Haushalte (s. Abb. 8). Von jenen Haushalten mit Angaben über vorhandene Mängel klagten 58 % über undichte Fenster und Türen, gefolgt von Feuchtigkeit und Schimmel (36 %), erneuerungsbedürftigen Fußböden (36 %) sowie defekten oder erneuerungsbedürftigen Sanitäranlagen (28 %) (s. Abb. 9).

Abb. 8. Vorhandensein von Wohnungsmängeln im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“



n=832

Abb. 9. Art der Wohnungsmängel (nur Haushalte mit Mängeln berücksichtigt) im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“



n=301

5.4.2 Modernisierungswünsche

Die Befragten sprechen sich zu deutlicher Mehrheit gegen eine Modernisierung ihrer Wohnung aus. 37 % der Haushalte äußert prinzipiell kein Interesse an Aufwertungsmaßnahmen, 45 % geben an, aus Kostengründen keine Modernisierung zu befürworten. (s. Abb. 10)

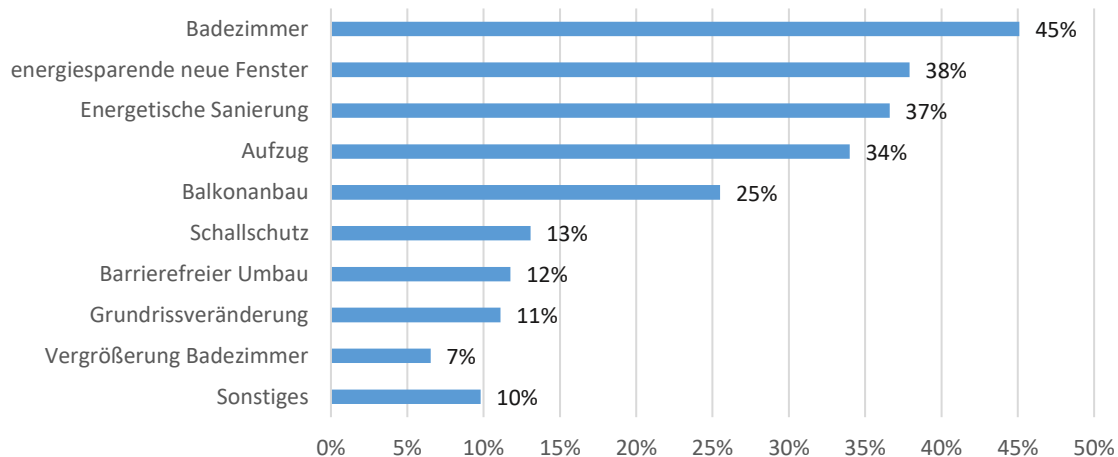
18 % der erfassten Haushalte äußern hingegen einen oder mehrere Modernisierungswünsche, auch bei Umlage der Kosten auf die Miete. Fast die Hälfte dieser Haushalte befürwortet eine Aufwertung des Badezimmers. Jeweils über ein Drittel der Haushalte mit Modernisierungswünschen spricht sich für eine energetische Sanierung, eine Aufwertung der Fenster und einen Aufzugaubau aus. (s. Abb. 11)

Abb. 10. Modernisierungswunsch bei Haushalten im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“



n=832

Abb. 11. Maßnahmenpräferenz bei bestehendem Modernisierungswunsch im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“



n=153

5.4.3 Durchgeführte Modernisierungen

In fast 10 % der erhobenen Wohnungen wurde seit 2019 mindestens eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt. 5 % der erfassten Haushalte berichten von Modernisierungsarbeiten während ihres laufenden Mietverhältnisses. Ein ähnlicher Anteil gibt an, dass Modernisierungsarbeiten unmittelbar vor ihrem Einzug durchgeführt wurden. Weitere 2 % wurden informiert, dass zeitnah Maßnahmen durchgeführt werden sollen. (s. Tab. 17)

Rund ein Viertel der genannten (seit 2019 durchgeführten) Maßnahmen sind Modernisierungsarbeiten im Bad. Des Weiteren zählen Bodenarbeiten (21 %), Fensteraufwertungen (19 %), Fassadenarbeiten (17 %) und Heizungsmodernisierungen (15 %) zu den häufiger genannten Aufwertungen.

In 23 Fällen gaben Haushalte an, in welcher Höhe sich ihre Miete durch die Umlage der Maßnahmen erhöht hat. Im Durchschnitt dieser 23 Fälle stieg die NKM durch Modernisierungsmaßnahmen um 1,39 €/m² an. Allerdings zeigt sich mit Werten von 0,26 €/m² (Kleinarbeit an der Heizung) bis 4,77 €/m² (Komplettsanierung) eine große Spannweite zwischen den Mieterhöhungen. Umlagebedingte Mieterhöhungen, die jenseits der rechtlichen Kappungsgrenze von 3,00 €/m² liegen, wurden ausschließlich von Mieter*innen angegeben, in deren Wohnung unmittelbar vor Einzug umfassendere Arbeiten durchgeführt wurden. Insofern besteht die Möglichkeit, dass in diesen wenigen Fällen nicht differenziert wurde, welcher Teil der Mieterhöhung auf Modernisierungsumlagen und welcher Teil auf neuvermietungsbedingte Erhöhungen im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB zurückzuführen sind. Werden ausschließlich umlagebedingte Mieterhöhungen betrachtet, die seit 2019 während des laufenden Mietverhältnisses durchgeführt wurden, liegt der Maximalwert bei 2,42 €/m² (Balkonanbau).

Tab. 17. Modernisierungen seit 2019 im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“

in % aller Haushalte	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024
ja, während laufendem Mietverhältnis	5 %
ja, direkt vor dem Einzug, (eingezogen seit 2019)	4 %
nein, eine Maßnahme wurde aber angekündigt	2 %
nein, es wurde nie bzw. seit 2019 keine Maßnahme durchgeführt	89 %
Gültige Fälle (n)	823

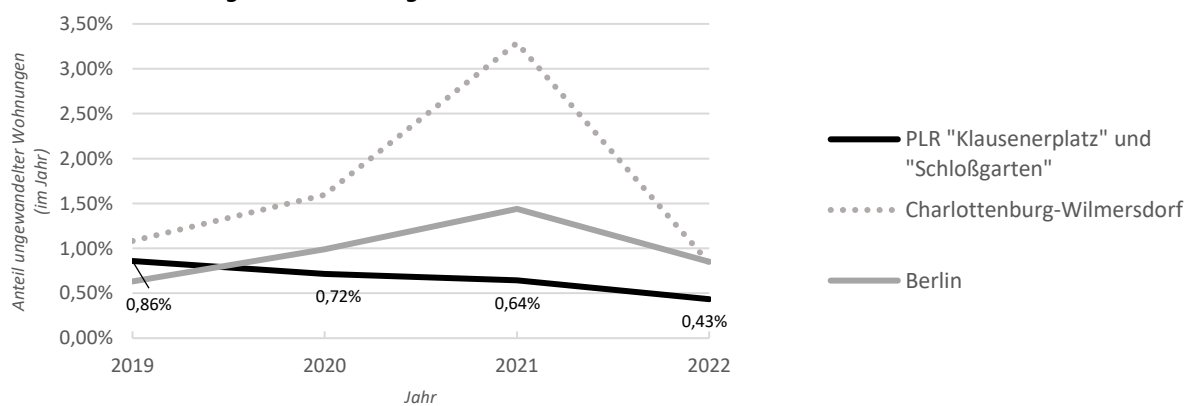
Auch die Antragstatistik⁴³ des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf zeigt, dass nach Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung weiterhin auf der Eigentümerseite ein Modernisierungsinteresse im Gebiet „Klausenerplatz“ besteht. Im Zeitraum 2020 bis 2024 wurden im Jahr durchschnittlich zehn Anträge auf bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen gestellt, die nach der sozialen Erhaltungsverordnung genehmigungspflichtig sind. Dabei variiert die Antragszahl von maximal 17 Anträgen (2021) und minimal sieben Anträgen (2022). Ein Großteil der geprüften Anträge erhielt eine erhaltungsrechtliche Genehmigung. Dies ist u.a. dadurch begründet, dass das Bezirksamt offen die Genehmigungskriterien für die erhaltungsrechtliche Prüfung kommuniziert, sodass Antragssteller*innen bereits vorab die Erfolgsaussichten ihres Anliegens evaluieren können. Deckungsgleich zur Haushaltsbefragung liegt der Schwerpunkt der geprüften Maßnahmen im Bereich der Sanitäraufwertung und energetischen Modernisierung. Auch Balkon- und Aufzugsanbauten wurden im Betrachtungszeitraum mehrfach beantragt. Vor allem für diese Art von Maßnahmen wurde in Einzelfällen keine Genehmigung erteilt.

5.5 Umwandlungs- und Verkaufsgeschehen

Ähnlich zur Betrachtung der Mietentwicklung in Kapitel 5.3 muss bei der Betrachtung des Umwandlungs- und Verkaufsgeschehens für das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ der hohe Anteil landeseigener Wohnungen berücksichtigt werden. Da aktuell eine Privatisierung und folglich auch Umwandlung landeseigener Wohnungen ausgeschlossen ist, dämpft ein hoher Anteil solcher Wohnungen die Umwandlungs- und Verkaufsdynamiken im Gebiet, gerade auch dann, wenn Umwandlungs- und Verkaufsraten als Anteil am Gesamtwohnungsbestand ausgewertet werden.

In den Planungsräumen „Klausenerplatz“ und „Schloßgarten“ fand im Zeitraum 2019 bis 2022⁴⁴ eine kontinuierliche Umwandlung von Wohnungen und ein stetiger Wohnungsverkauf statt. Insgesamt wurden in diesem Zeitraum 2,65 % des Wohnungsbestandes umgewandelt, was einen deutlichen Anstieg gegenüber den vorhergehenden fünf Jahren darstellt (ca. 1,8 % zwischen 2013 und 2018) Die jährliche Umwandlungsrate reicht hierbei von 0,86 % im Jahr 2019 bis hin zu 0,43 % im Jahr 2022. Ein Anstieg der Wohnungsumwandlungen kurz vor Einführung des § 250 BauGB, der die Umwandlung von Wohnraum deutlich erschwert, blieb im Gebiet aus. Der Anteil verkaufter Eigentumswohnungen lag 2019 bei 0,97 % und belief sich 2022 auf 0,58 %. Insgesamt wurde 2,92 % des Wohnungsbestandes im Betrachtungszeitraum veräußert.

Abb. 12. Umwandlungen von Wohneigentum⁴⁵



Wie angesichts des hohen Anteils landeseigener Wohnungen vermutet, liegt das Umwandlungs- und Verkaufsgeschehen in den Planungsräumen „Klausenerplatz“ und „Schloßgarten“ nicht bzw. nicht stringent über dem bezirklichen und städtischen Niveau. So ist der Anteil umgewandelter Wohnungen in Bezirk und Stadt fast durchgehend höher. Das lokale Verkaufsgeschehen ist vor allem im Vergleich

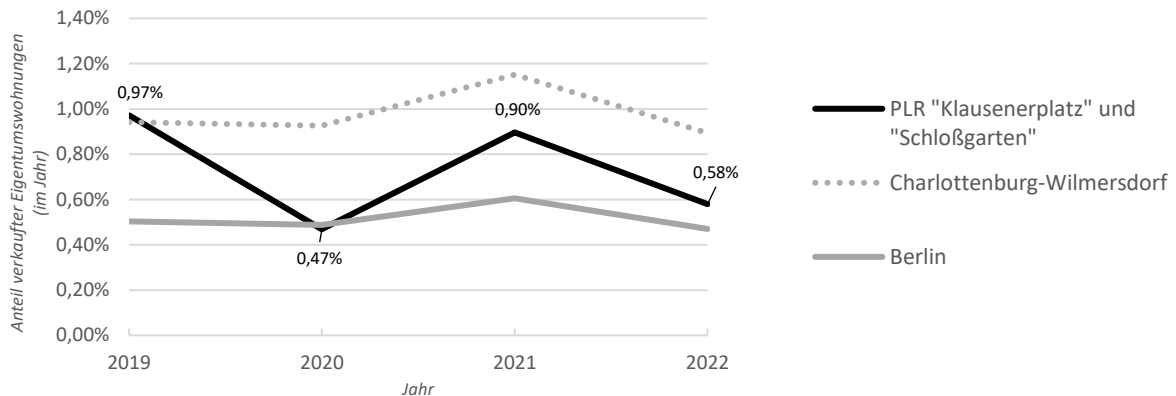
⁴³ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, 2024: Interne Dokumentation.

⁴⁴ Aufgrund von unterschiedlichen Datenbeständen variieren die nachfolgend genannten Betrachtungszeiträume. Für Daten der Senatsverwaltung wird vorzugsweise der Zeitraum 2019 bis 2022 betrachtet, da für Jahreswerte danach der Datenbestand noch unvollständig ist. Das Jahr 2019 wird als Beginn genommen, um ggf. an Auswertungen der vorhergehenden Untersuchung anzuknüpfen, in der Senatsdaten von 2013 bis 2018 betrachtet wurden. Für die Auswertung der Prozessdaten des Bezirksamtes wird hingegen der Zeitraum 2020 bis 2024 betrachtet. Das Jahr 2020 wird hier als Startpunkt gewählt, da in diesem Jahr die soziale Erhaltungsverordnung in Kraft trat.

⁴⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2024: Anzahl Umgewandelter Wohnungen in den Planungsräumen „Klausenerplatz“ und „Schloßgarten“. Interne Auswertung.

zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf weniger ausgeprägt. Dementgegen ist der Anteil verkaufter Eigentumswohnungen im Vergleich zu Gesamtberlin insgesamt erhöht.

Abb. 13. Wohnungsverkäufe⁴⁶

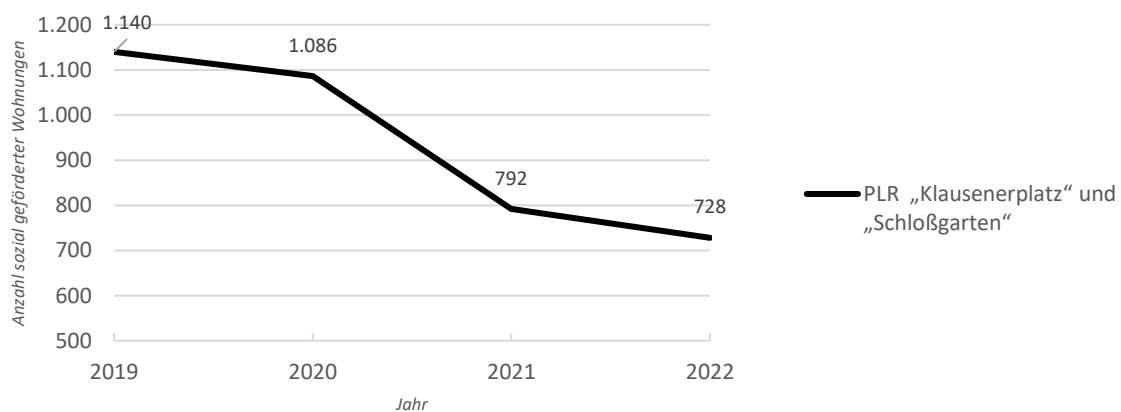


Ergänzend zu Wohnungsverkäufen kann auch das Antragsgeschehen⁴⁷ zu Abgeschlossenheitserklärungen betrachtet werden, um das örtliche Umwandlungsgeschehen zu evaluieren. Die besagte Erklärung wird vom Bezirksamt ausgestellt und gilt als eine Voraussetzung für die Umwandlung von Wohnraum. Gemäß Genehmigungsstatistik wurden für Grundstücke im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ 16 Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 2020 bis 2024 ausgestellt.

5.6 Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes

Geförderte Sozialwohnungen sind ein wichtiger Bestandteil der Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringen Einkommen. Gemäß der Fördersystematik sind Preis- und Belegungsbindung befristet, sodass mit der Zeit immer mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen und zu marktüblichen Konditionen vermietet werden. Dabei stellt gerade dieser Bindungsverlust für Eigentümer*innen einen Anreiz dar, in den ehemals sozial geförderten Häusern u.a. mittels Ausstattungsveränderungen oder Aufteilungen in Einzeleigentum große Gewinnpotenziale auszuschöpfen. Sie rufen dabei potenziell Mietpreise ab, die die Belastungsgrenze ihrer angestammten Mieterschaft überschreiten.

Abb. 14. Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes⁴⁸



Im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ sind zum Erhebungszeitpunkt ausschließlich im Gebietsteil südlich des Spandauer Damms (Planungsraum „Klausenerplatz“) Sozialmietwohnungen verortet. Hier ist der soziale Mietwohnungsbestand mit einer eindeutigen Tendenz rückläufig. Demnach verringerte sich der Bestand im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2022 um rund 39 % von 1.140 auf 728

⁴⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2024: Anzahl verkaufter Eigentumswohnungen in den Planungsräumen „Klausenerplatz“ und „Schloßgarten“. Interne Auswertung.

⁴⁷ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, 2024: Auszug aus dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren (eBG).

⁴⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 2024: Anzahl sozialgeförderter Wohnungen in den Planungsräumen „Klausenerplatz“ und „Schloßgarten“. Interne Auswertung.

Wohnungen bei einem gleichzeitig insgesamt wachsenden Wohnungsbestand im Gebiet. Waren in 2019 noch 16 % der lokalen Wohnungen sozial gebunden, waren es im Jahr 2022 nur noch 10 %.

Damit liegt der Rückgang über dem bezirklichen und gesamtstädtischen Niveau. So verlor Charlottenburg-Wilmersdorf im gleichen Zeitraum rund 14 % seines Sozialwohnungsbestandes, in Gesamtberlin belief sich der Rückgang auf rund 5 %.

5.7 Zwischenfazit Wohnverhältnisse

Der Wohnungsbestand im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ setzt sich aus 6.409 Wohnungen in 406 Gebäuden zusammen. Für 3 % des Wohnungsbestandes wird ein Leerstand vermutet. Ein Abgleich von Haushalts- und Wohnungsgrößen verdeutlicht eine weitgehend passgenaue Wohnungsstruktur. Der altbaudominierte Wohnungsbestand befindet sich überwiegend in einem guten Zustand. Gleichzeitig kann in den meisten Wohnungen nicht von einem deutlich gehobenen Ausstattungsstandard gesprochen werden. Verschiedene Merkmale wie Aufzüge, Fußbodenheizungen, wandhängende WCs oder Videogegensprechanlagen sind bisher nicht flächendeckend im Bestand verbaut.

Der Großteil der Gebietsbevölkerung lebt zur Miete. Die Mehrheit der Wohnungen ist Eigentum von natürlichen Personen und privatwirtschaftlichen Unternehmen ohne eine Gemeinwohlorientierung. Gleichwohl hat der öffentliche Wohnungsbau im Gebiet ein hohes Gewicht.

Die im Gebiet erhobenen Durchschnittsmieten liegen über dem Niveau des Berliner Mietspiegels 2024. Für das Gebiet hohe Mieten finden sich dabei vorwiegend im privaten Wohnungssegment. Das Mietpreisniveau im öffentlichen Wohnungsbau ist im Vergleich dazu niedrig. Im Vergleich zur zurückliegenden Untersuchung in 2019/20 zeigt sich ein deutlicher Anstieg der lokalen Mieten. Dabei ist die Steigerungsrate der Nettokaltmieten höher als der Einkommenszuwachs von Haushalten, die bereits zum Zeitpunkt der letzten Untersuchung im Gebiet lebten. Zudem ist die Mietbelastung im Gebiet insgesamt hoch. Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ müssen durchschnittlich 31 % ihres Einkommens für die Warmmiete aufbringen.

Daten zum Verkaufs- und Modernisierungsgeschehen deuten darauf hin, dass auch nach Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet „Klausenerplatz“ ein relevantes Verwertungsinteresse für den örtlichen Wohnungsbestand besteht. In fast einem Zehntel der erhobenen Wohnungen wurde in den letzten fünf Jahren bei laufendem Mietverhältnis oder unmittelbar vor Einzug mindestens eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt. Das Modernisierungsinteresse unter den befragten Haushalten ist indessen gering. Weniger als ein Fünftel der Haushalte befürworteten Modernisierungsmaßnahmen, wenn diese potenziell auf die Miete umgelegt werden.

6. Zusammenhänge zwischen städtebaulicher Struktur und Gebietsbewohnerschaft

Soziale Erhaltungsverordnungen sollen die gebietsspezifische Bevölkerungsstruktur vor baulichen Eingriffen bewahren, die sie nachhaltig verändern würde. Es ist zu erwarten, dass bei starker sozialer Veränderung die über einen längeren Zeitraum entwickelte Passung zwischen der (sozialen) Infrastruktur des Gebiets und seinen Bewohner*innen aufgehoben wird. Daraus ergeben sich negative städtebauliche Auswirkungen. Die Infrastruktur des Gebiets muss an die veränderte Bevölkerungsstruktur angepasst (ggf. umgebaut) werden, während an anderer Stelle Wohnungen und Infrastruktur für die verdrängten Bewohner*innen neu geschaffen werden müssen. Sowohl Anpassungen der Infrastruktur, als auch der Neubau von Wohnungen sind für die betroffene Gemeinde (hier: Land Berlin) mit hohen Ausgaben verbunden. Neben dem Wohnraum sind bei der Untersuchung der Passung somit auch soziale Netzwerke und Infrastrukturen im Gebiet in den Blick zu nehmen. Denn die Auflösung gewachsener Netzwerke und nachbarschaftlicher Hilfestrukturen kann sich negativ auf die soziale Stabilität und die weitere städtebauliche Entwicklung des Gebiets auswirken (s. Kap. 6.2).

Bei Infrastrukturen treten städtebauliche Probleme als Folge von Bevölkerungsveränderungen in Form von Fehlbelastung auf. So kann für Schulen oder Kitas eine Über- oder Unterauslastung drohen, wenn zu viele oder zu wenige Kinder der entsprechenden Altersstufe im Gebiet sind. Ein Zukunftsrisiko stellen auch einseitige Bevölkerungsstrukturen dar – wenn etwa eine bestimmte Bevölkerungsgruppe infolge einer Strukturveränderung der Bevölkerung sehr stark vertreten ist. Der Infrastrukturbedarf ‚wächst‘ dann z. B. mit der Altersgruppe, sodass erst besonders viele Kitaplätze und dann besonders viele Schulplätze benötigt werden, wobei der Bedarf schnell wieder zurückgeht, sobald die Altersgruppe aus einer der Institutionen hinauswächst.

Auch besondere Qualitäten der Infrastruktur können Ausgangspunkt von Fehlbelastungen sein. Verändert sich die Bevölkerungsstruktur, kann beispielsweise ein in seiner Menge ausreichendes, aber an die speziellen Bedürfnisse der bisherigen Bevölkerung angepasstes Beratungs-, Kultur- oder Gastronomieangebot unpassend werden. Dabei wird jeweils vorausgesetzt, dass sich Struktur oder Nutzungsverhalten der bisherigen Bewohnerschaft von denen der zuziehenden Gruppen unterscheiden.

6.1 Lokale Infrastrukturen und ihre Nutzung

Wie bei der Bevölkerungsstruktur existiert zwar bisher keine allgemein verbindliche Auflistung, welche Aspekte und Einrichtungen für erhaltungsrechtliche Untersuchungen von Bedeutung sind. Dennoch haben sich in der Praxis eine Reihe von Kernbereichen etabliert, die in jedem Falle einbezogen werden sollten. An erster Stelle stehen dabei Angebot, Bedarf und Nutzung von *Schulen und Kitas*, welche stark durch die lokale Altersstruktur geprägt sind. Zweitens werden *Grünanlagen und Spielplätze* betrachtet, die unter anderem zur Naherholung, als Treff- und Aufenthaltsorte und für Sport und Bewegung zahlreiche Funktionen für verschiedene Bevölkerungsgruppen übernehmen. Zuletzt betrachtet werden der *öffentliche Nahverkehr* und das Angebot *kultureller, sozialer und gesundheitlicher Einrichtungen*.⁴⁹ Neben der allgemeinen Auswertung der Infrastrukturnutzung für die gesamte Stichprobe erfolgt die besondere Betrachtung einer sog. Relevanzgruppe. Zur Relevanzgruppe zählen die Haushalte, welche die auszuwertende Infrastruktur für den eigenen Haushalt als ‚wichtig‘ eingestuft haben. Darüber hinaus wird in einigen Punkten die Infrastrukturnutzung von besonderen Haushaltstypen (z. B. Rentnerhaushalten) näher betrachtet.

Die Fragebogenerhebung flankierend wurden die vorhandenen Infrastrukturen durch eine Desktoprecherche (u. a. mit Rückgriff auf den FIS-Broker) kartiert und in einer Gebietsbegehung überprüft. Zusätzlich erfolgte eine Abfrage beim Schulamt zur Einordnung der Schulkapazitäten. Auf

⁴⁹ Eine gewisse Unschärfe muss dabei in Kauf genommen werden, da die festgelegten Grenzen des Erhaltungsgebiets niemals ganz mit anderen lebensweltlichen, städtebaulichen oder administrativen Grenzen in Einklang stehen. Beispielsweise erstrecken sich Schuleinzugsgebiete über Gebietsgrenzen hinweg, Grünanlagen liegen unmittelbar am Rand des Gebiets und ÖPNV wird insbesondere genutzt, um das Gebiet zu betreten und zu verlassen. Im unmittelbaren Gebietsumfeld liegende Infrastrukturen werden in den Kartendarstellungen erfasst. Trotz der Unschärfe liefert die Erhebung über die Relevanz, die Versorgung und die Nutzung verschiedener Infrastrukturen wichtige Anhaltspunkte.

Vergleiche wird weitgehend verzichtet, da auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt für die abgefragten Inhalte keine Vergleichsdaten vorliegen und auch die Daten der letzten Erhebung nur bedingt einsetzbar sind.⁵⁰

6.1.1 Kindertagesstätten und Schulen

Im Bereich der Betreuungs- und Bildungsinfrastruktur werden im Rahmen der Studie hauptsächlich Kitas und Grundschulen betrachtet. Der Grundschulbesuch ist durch die Schulpflicht abgedeckt und die Belegung wird vornehmlich über Einzugsgebiet geregelt. Zudem ist die lokale Versorgung von Kindern besonders vor dem Wechsel in die Oberschule wichtig, da Kinder in diesem Alter weniger mobil und selbstständig sind.

Im südlichen Teil des Gebiets befindet sich mit der Nehring-Grundschule die einzige Schule innerhalb der Gebietsgrenzen.⁵¹ In unmittelbarer Nähe vom Gebiet, östlich der Schloßstraße, ist die Schinkel-Grundschule zu finden. Etwas weiter entfernt, südlich des sozialen Erhaltungsgebiets, liegt zudem die Lietzensee-Grundschule. Weiterführende Schulen in der näheren Umgebung sind die Schule am Schloss (Integrierte Sekundarschule) und das Oberstufenzentrum Kraftfahrzeugtechnik, die beide östlich des Gebiets verortet sind sowie die Hans-Litten-Schule (Oberstufenzentrum Recht und Wirtschaft). Der Großteil des sozialen Erhaltungsgebiets befindet sich im Schuleinzugsgebiets der Nehring-Grundschule. Der Einzug verläuft entlang des Spandauer Damms bis zur Danckelmannstraße sowie die Christstraße entlang bis zur Schloßstraße. Der übrige Teil des sozialen Erhaltungsgebiets liegt innerhalb des Schuleinzugsgebiets der Schinkel-Grundschule.⁵² Laut dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat die Schulplanungsregion Charlottenburg im Schuljahr 2024/25 ein Defizit von -0,75 Grundschulzügen.^{53 54} Ein detaillierteres Bild ergibt sich bei genauerer Betrachtung der genannten Grundschulstandorte: Die Nehring-Grundschule liegt mit einem leichten Versorgungsplus von +0,5 Grundschulzügen knapp an der Auslastungsgrenze, die Schinkel-Grundschule ist hingegen mit einem Defizit von -0,9 Grundschulzügen voll ausgelastet bis überlastet. Für die kommenden sechs Jahre wird auf Grund von Verschiebungen in der Altersstruktur ein Defizit von bis zu -6 Grundschulzügen prognostiziert.⁵⁵

Tab. 18. Bedeutung und Nutzung von Schulen, Kitas und Horteinrichtungen

„Klausenerplatz“ Erhebung 2024				
<i>in % aller Haushalte</i>	Kindertagesstätte	Gültige Fälle (n)	Grundschule und Hort	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	18 %	757	21 %	755
ausreichend vorhanden	39 %	719	43 %	714
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	65 %	126	72 %	151
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	13 %	683	13 %	672
eher außerhalb d. Gebiets	4 %		5 %	
gar nicht	83 %		82 %	

⁵⁰ In der Untersuchung von 2019/20 wird die Infrastrukturnutzung im Gebiet anhand eines Balkendiagrammes ausgewertet, exakte Prozentangaben zur Nutzung sind im Bericht der damaligen Untersuchung nicht enthalten. Ferner existieren relevante Unterschiede in der Bezeichnung der Infrastrukturangebote, so wurden bspw. in der damaligen Untersuchung Sport und Freizeiteinrichtung nicht kombiniert abgefragt. Prinzipiell lässt sich die Aussage treffen, dass auch in der Untersuchung von 2019/20 der lokale ÖPNV, die lokalen Grünflächen und die medizinische Infrastruktur im Gebiet hohe Nutzungsraten vorweisen.

⁵¹ Laut Internetauftritt der Paula-Fürst-Gemeinschaftsschule werden die Räume der Nehring-Grundschule ebenfalls für die gymnasiale Oberstufe der Paula-Fürst-Gemeinschaftsschule genutzt.

⁵² Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie - Referat SenBJF I - Standortdaten Schuljahr 2023/2024, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Einschulbereiche Schuljahr 2023/2024.

⁵³ Datenanfrage an das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, eigene Berechnung.

⁵⁴ Ein Grundschulzug sind die fortlaufenden Jahrgänge der Einschulungs- bis zu Abgangsklasse. Der Sollwert eines Grundschulzuges errechnet sich aus dem Sollwert der Klassengröße, welcher sich nach Vorgaben der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie auf 24 Schüler*innen beläuft, und der Anzahl an Jahrgängen. Der Sollwert für eine Grundschule mit 6 Jahrgängen beträgt somit 144 Schüler*innen.

⁵⁵ Datenanfrage an das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf.

Im Gebiet befinden sich insgesamt 17 Kindertagesstätten, mehrheitlich im südlichen Teil. Um das Gebiet befinden sich weitere Kitas. Laut dem Kita-Entwicklungsplan verfügt die Bezirksregion „Schloss Charlottenburg“, in welcher das soziale Erhaltungsgebiet liegt, über die höchste positive Platzbilanz.⁵⁶

Zusätzlich zum amtlich ermittelten Versorgungsgrad für Kitas und Schulen wurden im Rahmen dieser Untersuchung die Haushalte - zur Kita- und Grundschulversorgung im Gebiet befragt. 18 % der Haushalte sehen das Angebot an Kitas als wichtig für ihre Alltagsgestaltung. Werden nur Haushalte mit Kindern unter 6 Jahren ausgewertet, beurteilen alle dieser erhobenen Haushalte das Angebot als wichtig. 39 % der Haushalte mit Kindern unter 6 Jahren sehen die Versorgung als ausreichend.⁵⁷ In der Relevanzgruppe – also jenen, die das Angebot als wichtig betrachten – bewerten rund zwei Drittel der Haushalte die Kitaversorgung als ausreichend (s. Tab. 18).

Grundschulen und Hortangebote betrachten 21 % der erhobenen Haushalte als wichtig, die Einschätzung zur ausreichenden Versorgung fällt mit 43 % für alle erhobenen Haushalte positiv aus. In der Relevanzgruppe bewerten fast 75 % der Haushalte die Grundschulversorgung als ausreichend.

Sofern Kita- sowie Grundschulangebote von den Haushalten genutzt werden, werden überwiegend Einrichtungen innerhalb des Gebiets besucht.

Abb. 15. Schulen und Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet



6.1.2 Grünanlagen und Spielflächen

Grünflächen und Spielplätze bilden einen wichtigen Bestandteil öffentlicher Infrastruktur, welcher in der Regel direkt der bezirklichen Steuerung unterliegt. Sie sind vielfältig nutzbar sowie für breite Teile der Bevölkerung öffentlich zugänglich und leisten einen Beitrag für das Mikroklima, die Gesundheit

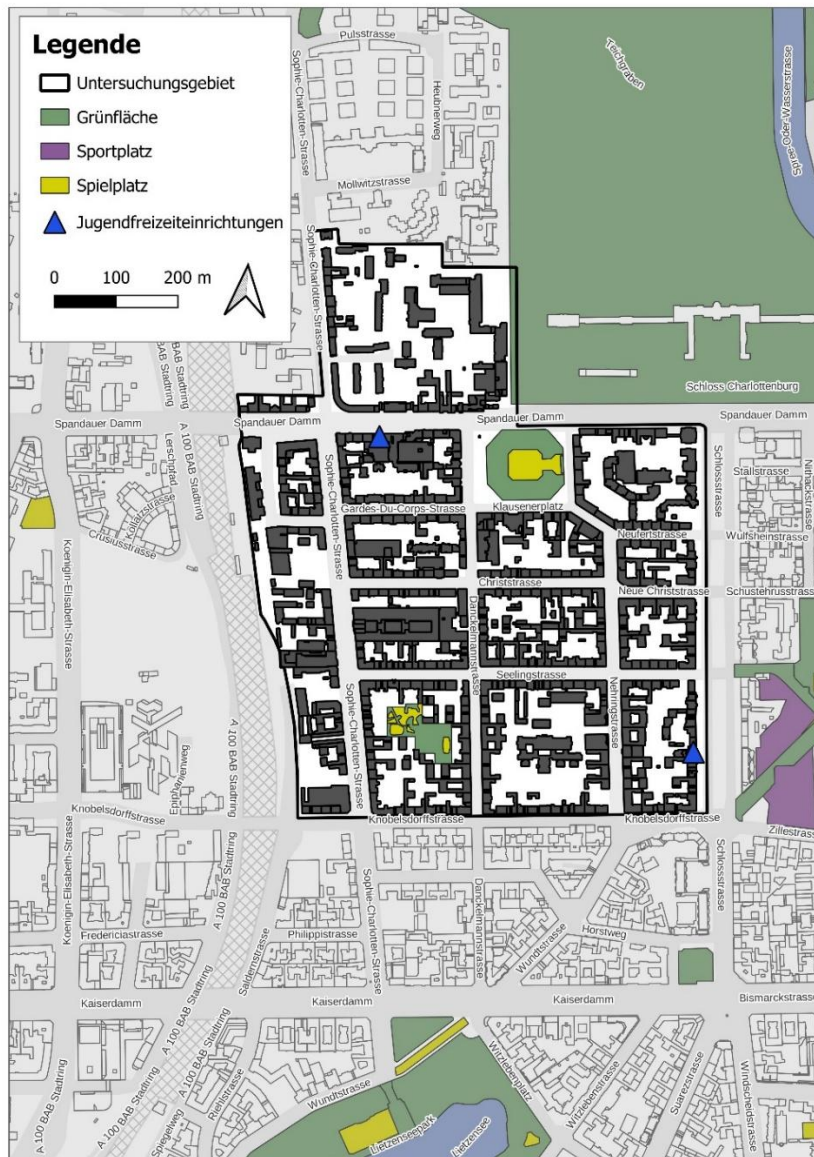
⁵⁶ Jugendamt Charlottenburg-Wilmersdorf, 2023: Kindertagesstättenentwicklungsplanung Charlottenburg-Wilmersdorf. Stand Jahresplanung 2023/24, S. 26: Versorgungsplus: +415 Kitaplätze.

⁵⁷ Bei den Tabellen des Kapitels 6.1 war im Fragebogen neben „ausreichend“ und „nicht ausreichend“ die Angabe „weiß nicht“ möglich. Diese Angaben wurden für die Darstellung in der Zeile „ausreichend vorhanden“ nicht berücksichtigt, um das Verhältnis nicht zu verzerren.

und Lebensqualität im Quartier. Die Bedeutung und Nutzung von Spielplätzen sind, ebenso wie Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, gruppenspezifisch. Vor allem Haushalte, in denen Kinder leben, schreiben diesen Einrichtungen eine hohe Relevanz zu und nutzen sie häufig.

Innerhalb des Gebiets liegt der namensgebende Klausenerplatz. Dieser umfasst eine ringförmig angelegte Grünanlage in deren Mitte sich zusätzlich ein Spielplatz befindet. Zudem befindet sich im Süden des Gebiets, zwischen Dankelmannstraße und Sophie-Charlotten-Straße, im Innenblockbereich, eine öffentliche Grünanlage mit Spielplatz und kleinem Kinderbauernhof („Charlottenburger Ziegenhof“). Direkt nordöstlich außerhalb des Gebiets liegt das Schloss Charlottenburg mit dem dazugehörigen, weitläufigen Schlosspark. Östlich vom Gebiet befindet sich der Schustehruspark. Südlich des Gebiets liegt zudem der Lietzensee-Park in fußläufiger Entfernung (s. Abb. 16).

Abb. 16. Grünflächen, Spielplätze und Jugendfreizeiteinrichtungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“



Wird das Untersuchungsgebiet gemäß Berliner Umweltatlas nach der Grünflächenversorgung beurteilt, fällt die Bewertung für den nördlichen Planungsraum „Schloßgarten“ ‚gut‘, für den Planungsraum „Klausenerplatz“ hingegen nur ‚mittel‘ aus.⁵⁸ Wird das Untersuchungsgebiet auf Ebene der Bezirksre-

⁵⁸ Umweltatlas Berlin, 2022: Kernindikator Grünversorgung 2021/2022.

gion „Schloss Charlottenburg“ betrachtet, welche den Schlosspark in die Versorgungslage mit einbezieht, wird der Bezirksregion mit 21,7 m² Grünfläche pro Einwohner*in eine überdurchschnittlich gute Versorgung mit öffentlichen Grünflächen attestiert.⁵⁹ Die Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen lag gemäß SIKo im Jahr 2019 bei 0,35 m² Spielplatzfläche pro Einwohner*in, was eine Unterversorgung von -0,65 m² gemessen am Richtwert von 1 m² darstellt.⁶⁰ Da es an öffentlichen Freiflächen fehlt, welche für die Errichtung neuer Spielplatzanlagen in Frage kommen könnten, wird das Fortbestehen dieses Defizits bis 2030 prognostiziert.⁶¹

Die Unterversorgung, welche sich aus den amtlichen Daten ergibt, deckt sich nur zum Teil mit den Daten der Haushaltsbefragung. Hier wird die Versorgungssituation subjektiv als gut empfunden. Spielplätze werden von 31 % aller erhobenen Haushalte als wichtige Infrastruktur gewertet. Haushalte mit Kindern unter 6 Jahren stimmen dieser Aussage vollzählig zu, Haushalte mit Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren mit einer leichten Mehrheit. Als ausreichend wird die Versorgung mit Spielplätzen im Gebiet von 60 % der Befragten bewertet, in der Relevanzgruppe ist die Einschätzung mit 81 % deutlich höher. Sofern Spielplätze genutzt werden, geschieht dies größten Teils innerhalb des Gebiets.

Anders als Spielplätze werden Parks und öffentliche Grünflächen von fast allen Haushalten als wichtige Infrastruktur erlebt. Die Nutzung findet zu 84 % eher im Gebiet statt und wird von 92 % der Haushalte als ausreichend empfunden (s. Tab. 19).

Tab. 19. Bedeutung und Nutzung von Spielplätzen und Parks

in % aller Haushalte	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024			
	Spielplätze	Gültige Fälle (n)	Parks/ Grünflächen	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...				
wichtig	31 %	756	98 %	848
ausreichend vorhanden	60 %	719	92 %	807
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	81 %	220	92 %	779
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	31 %	674	84 %	761
eher außerhalb d. Gebiets	4 %		15 %	
gar nicht	65 %		1 %	

6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Mobilität

Das Untersuchungsgebiet ist auf verschiedenen Wegen an das Berliner ÖPNV-Netz angebunden, wobei Haltestellen vornehmlich am Gebietsrand oder außerhalb des Gebiets zu finden sind. Direkt westlich des Gebiets liegt der S-Bahnhof Westend (S41, S42, S 46). Die nächsten U-Bahnstationen sind die im Süden gelegenen Stationen „Sophie-Charlotte-Platz“ (U2), „Kaiserdamm“ (U2), „Bismarckstraße“ (U2/U7) und der weiter östlich gelegene U-Bahnhof „Richard-Wagner-Platz“ (U7). Der Bahnhof „Berlin-Charlottenburg“ stellt den nächstgelegenen Anschluss an den Regionalverkehr dar und liegt ca. 2 km südlich des Gebiets. Innerhalb des Gebiets beschränkt sich das ÖPNV-Angebot auf den Busverkehr. Es fahren die Buslinien M45 und 309 entlang des Spandauer Damms und der Schloßstraße (s. Abb. 17).

Der ÖPNV wird von 97 % der Haushalte im Gebiet als wichtig erachtet. Entsprechend deckt sich auch die Einschätzung aller erhobenen Haushalte mit der (fast deckungsgleichen) Relevanzgruppe: Ganze 90 % schätzen die Versorgung als ausreichend ein. Da im öffentlichen Verkehr viele Wege zwischen

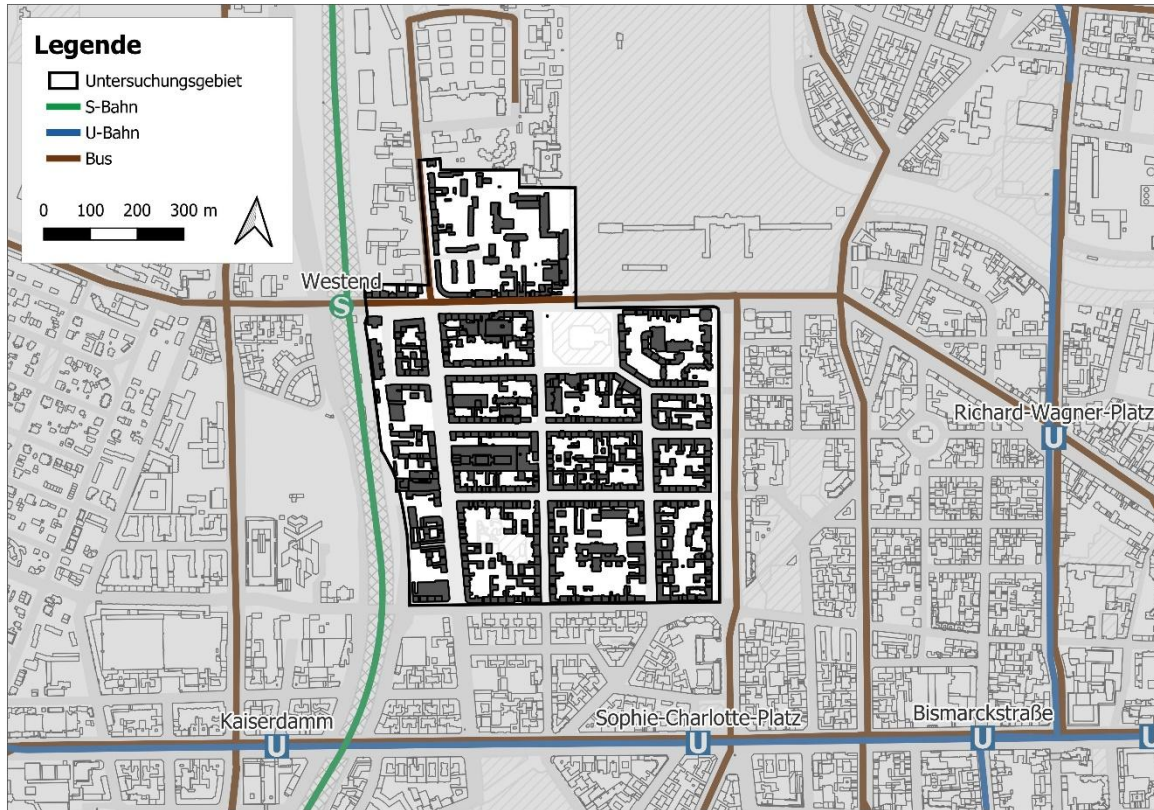
⁵⁹ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, 2022: Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo 2022) für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Fortschreibung 2020-22, S. 87.

⁶⁰ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, 2022: Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo 2022) für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Fortschreibung 2020-22, S. 193.

⁶¹ Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, 2022: Das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo 2022) für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Fortschreibung 2020-22, S. 194.

unterschiedlichen Nachbarschaften verlaufen, ist der hohe Anteil an Nutzungen innerhalb des Gebiets etwas vager zu deuten. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere Zustiegspunkte innerhalb des Gebiets rege genutzt werden, wohingegen die zurückgelegten Wege wahrscheinlich oft fern der Gebietsgrenzen führen (s. Tab. 20).

Abb. 17. ÖPNV-Anbindung des sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“



Tab. 20. Bedeutung und Nutzung des ÖPNV

in % aller Haushalte	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	
	ÖPNV	Gültige Fälle (n)
Angebot ist...		
wichtig	97 %	852
ausreichend vorhanden	90 %	807
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	90 %	769
Nutzung erfolgt...		
eher im Gebiet	77 %	750
eher außerhalb d. Gebiets	20 %	
gar nicht	4 %	

6.1.4 Gesundheitsversorgung und Beratung

Betrachtet wurden öffentlich zugängliche Angebote und Erstanlaufstellen der Gesundheitsversorgung. Im Gebiet befinden sich vier ausgewiesene allgemeinmedizinische Praxen. Zudem gibt es drei Apotheken innerhalb der Gebietsgrenzen und weitere in der direkten Umgebung. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind die Schlosspark-Klinik und die DRK Kliniken Berlin Westend. Der Krisendienst Charlottenburg-Wilmersdorf liegt unmittelbar südlich des Gebiets.

Beratung für weibliche Personen wird im Mädchen- und Frauenladen für interkulturelle Sozialarbeit „Lisa e.V.“ angeboten. Kinder, Jugendliche und Eltern finden zudem im Kinder- und Jugendclub „Schloss19“ sowie im Interkulturellen Nachbarschaftszentrum „Divan e.V.“ Unterstützung. Hier wird u. a. zu den Themenfeldern Familie und Beruf sowie zu Rechtsfragen beraten.

93 % der Haushalte bewerten die Einrichtungen der Gesundheitsversorgung als wichtige Infrastruktur, zugleich sieht eine deutliche Mehrheit mit 71 % die Versorgung im Gebiet als ausreichend an (s. Tab. 21). Die Nutzung gesundheitlicher Einrichtungen erfolgt überwiegend im Gebiet.

Beratungsangebote richten sich an spezifische Gruppen und werden von einem geringeren Anteil der Haushalte als wichtig bewertet. Gleichwohl ist mit 41 % der Anteil von Haushalten, bei denen besagte Beratungseinrichtungen im Alltag eine Wichtigkeit haben, nicht gering (deutlich mehr als jeder dritte Haushalt). Haushalte mit Rentner*innen, mit Armutsgefährdung, mit Migrationsgeschichte und mit erwerbslosen Personen beurteilen die Beratungsangebote überdurchschnittlich häufig als wichtige Infrastruktur.

Allerdings sehen nur 30 % aller Haushalte im Gebiet eine ausreichende Versorgung mit Beratungsangeboten. Auch innerhalb der Relevanzgruppe urteilt weniger als die Hälfte, dass die Beratungsinfrastruktur im Gebiet genügt. Infolgedessen suchen die befragten Haushalte in einem ähnlichen Verhältnis Angebote im und außerhalb des Gebiets auf.

Tab. 21. Bedeutung und Nutzung von Gesundheits- und Beratungseinrichtungen

„Klausenerplatz“ Erhebung 2024				
<i>in % aller Haushalte</i>	Gesundheitsversorgung	<i>Gültige Fälle (n)</i>	Beratungsangebote	<i>Gültige Fälle (n)</i>
Angebot ist...				
wichtig	93 %	834	41 %	773
ausreichend vorhanden	69 %	799	30 %	741
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	71 %	722	44 %	293
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	57 %	744	18 %	686
eher außerhalb d. Gebiets	39 %		16 %	
gar nicht	4 %		66 %	

6.1.5 Kultur-, Freizeit- und Begegnungsangebote

Es gibt verschiedene Kultur-, Freizeit- und Begegnungsangebote im Gebiet. Im nördlichen Teil, am Spandauer Damm, befindet sich der Mädchen- und Frauenladen für interkulturelle Sozialarbeit „Lisa e.V.“. Auf der Schloßstraße liegt der Kinder- und Jugendclub „Schloss19“, eine Freizeiteinrichtung mit einer Bandbreite an offenen Angeboten. Das Interkulturelle Nachbarschaftszentrum „Divan e.V.“ bietet Sport-, Musik-, Mal-, Sprach- und Lernkurse und ihre Räumlichkeiten als Treffpunkt an. Des Weiteren befindet sich das Umgangscafé „Socianos“ im Gebiet, das bspw. für Familien als Begegnungsort fungiert. Das Kiezbündnis „Klausenerplatz“ wirkt aktiv an der kulturellen Bereicherung und Förderung der Kiezkultur durch Veranstaltungen im Gebiet mit. Zudem liegt im Gebiet die Ingeborg-Bachmann-Bibliothek. Ein Ort der Begegnung ist die katholische St. Kamillus Kirche, welche direkt am Klausenerplatz gelegen ist.

Außerhalb des Gebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe das Schloss Charlottenburg mitsamt historischer Gartenanlage, ein prägendes historisches Kulturgut der Hauptstadt. Östlich außerhalb des Gebiets befindet sich das „Haus der Jugend“ Berlin-Charlottenburg des „Jugendclubring Berlin e.V.“, wel-

ches ein breites musikalisches Bildungsangebot bereithält. Südöstlich des Gebiets liegt das „Multikulturelle Jugend Integrationszentrum e.V.“, das sich für die (schulische) Förderung von Kindern und Jugendlichen aus nicht privilegierten Familienkontexten einsetzt.

Kulturelle Einrichtungen erleben im Gebiet mit 72 % einen hohen Zuspruch und die Versorgung im Gebiet sehen 59 % der Haushalte als ausreichend. Innerhalb der Relevanzgruppe wird die Versorgungslage nochmals besser beurteilt, hier erkennen 70 % für sich eine ausreichende Versorgung mit Kulturangeboten. Bei der genaueren Betrachtung einzelner Haushaltstypen zeigt sich, dass armutsgefährdete Haushalte, Haushalte mit Kindern unter 6 Jahren und Haushalte mit Rentner*innen die Versorgungslage im Gebiet gut bewerten. Sofern Kulturangebote genutzt werden, werden vorwiegend Einrichtungen innerhalb des Gebiets genutzt. Rund ein Drittel der Befragten besucht hingegen gänzlich keine Kulturangebote (s. Tab. 22).

Auch Sport- und Freizeitangebote werden mit 61 % von der Mehrheit der Befragten als wichtig für ihre Alltagsgestaltung bewertet. Insbesondere Haushalte mit Kindern unter 18 und unter 6 Jahren messen diesen Angeboten eine hohe Bedeutung bei. Rund 40 % aller Befragten empfinden das Angebot von Sport- und Freizeiteinrichtungen im Gebiet (und dessen unmittelbarer Umgebung) als ausreichend. Auch innerhalb der Relevanzgruppe sieht weniger als die Hälfte eine ausreichende Versorgung mit diesen Angeboten. Dies spiegelt sich auch im Nutzungsort wieder. Mit einer leichten Tendenz werden häufiger Sport- und Freizeiteinrichtungen außerhalb des Gebiets genutzt.

Tab. 22. Bedeutung und Nutzung von Begegnungs- und Kulturangeboten und Sport- und Freizeitangeboten

„Klausenerplatz“ Erhebung 2024				
<i>in % aller Haushalte</i>	Begegnungs- und Kulturangebote	<i>Gültige Fälle (n)</i>	Sport- und Freizeitangebote	<i>Gültige Fälle (n)</i>
Angebot ist...				
wichtig	72 %	805	61 %	784
ausreichend vorhanden	59 %	776	40 %	747
ausreichend (bei HH, für die Angebot wichtig ist)	70 %	539	45 %	445
Nutzung erfolgt...				
eher im Gebiet	49 %	721	32 %	701
eher außerhalb d. Gebiets	24 %		39 %	
gar nicht	30 %		29 %	

6.2 Soziale Netze

Nicht nur bauliche Struktur und lokale Infrastrukturen bestimmen, ob Wohnbevölkerung und Nachbarschaft in Passung zueinanderstehen, sondern auch die Beziehungen der Menschen untereinander. Diese sind städtebaulich insofern relevant, dass sie staatliche Angebote ergänzen, entlasten oder sogar ersetzen. Nachbar*innen betreuen Kinder, tätigen Erledigungen für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen und stehen sich mit Rat und Tat zur Seite. Sie kennen und vertrauen sich, was das Sicherheitsgefühl und Wohlbefinden ebenso steigert wie die Bereitschaft, sich für die Nachbarschaft einzusetzen. Brechen langjährig aufgebaute Beziehungen durch starke Änderungen in der Bevölkerungsstruktur weg, müssen Bedarfe durch staatliche Einrichtungen ausgeglichen werden. Mit besonderem Blick auf gegenseitige Hilfs- und Unterstützungsleistungen werden deshalb nachbarschaftliche Beziehungen erfasst.

In der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets zeigt sich ein umfassendes, ausdifferenziertes Unterstützungssystem. Nur wenige Haushalte berichten von keinen Hilfeleistungen unter Nachbar*innen. So geben über 90 % an, in mindestens einer Art und Weise ihre Nachbar*innen in ihre Alltagsbewältigung einzubeziehen. Die häufigsten Hilfeleistungen sind kleine Gefälligkeiten, wie das Annehmen von

Paketen oder das Gießen von Blumen. Nahezu jeder der erfassten Haushalte berichtet von dieser Art von Hilfestellungen. Aber auch umfassendere Hilfeleistungen sind unter Nachbar*innen verbreitet. Rund 25 % der Haushalte berichtet jeweils, dass Gebrauchsgegenstände gemeinsam genutzt und verliehen werden sowie die Freizeit gemeinsam gestaltet wird. Mindestens 20% der Haushalte berichtet zudem von gemeinsamen Beratungen bei Alltagsfragen und das Miterledigen von Besorgungen unter Nachbar*innen. Zudem werden Betreuungsleistungen von 17 % der Haushalte zuweilen gemeinsam organisiert bzw. abwechselnd übernommen (s. Tab. 23).

Haushalte mit Kindern berichten im Gebiet vergleichsweise häufig von nachbarschaftlichen Hilfeleistungen, insbesondere im Bereich der Kinderbetreuung und beim Aufpassen auf Haustieren. Zudem stehen Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen und Haushalte mit Migrationsgeschichte im Schnitt etwas intensiver mit ihren Nachbar*innen in Kontakt.

Tab. 23. Art/Anlässe gegenseitiger Hilfestellungen unter Nachbar*innen

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024					
	alle Haushalte	HH mit Kind(ern)	Rentner*innen-HH	armutsgefährdete HH (<60 % des Medianeinkommens)	HH mit 60 – 100 % des Medianeinkommens	HH mit Migrationsgeschichte
kleine Gefälligkeiten wie Paket annehmen o. Blumen gießen	91 %	95 %	91 %	88 %	90 %	90 %
gemeinsame Nutzung von Haushaltsgeräten, Werkzeug o. Fahrzeugen	25 %	30 %	18 %	18 %	30 %	27 %
Hilfe im Haushalt	8 %	9 %	5 %*	7 %*	9 %	12 %
auf Haustiere aufpassen	21 %	33 %	12 %	22 %	26 %	22 %
Betreuung von Kindern, Älteren o. eingeschränkten Nachbar*innen	17 %	36 %	11 %	16 %	19 %	22 %
gemeinsame Freizeitaktivitäten	25 %	31 %	19 %	25 %	26 %	27 %
Beratung bei schwierigen Fragen	27 %	33 %	25 %	30 %	33 %	32 %
Hilfe bei Erledigung von Einkäufen	20 %	25 %	20 %	21 %	23 %	20 %
Sonstiges	21 %	16 %	22 %	23 %	23 %	21 %
keine gegenseitige Unterstützung	7 %	4 %*	7 %	6 %*	8 %	7 %
Gültige Fälle (n)	889	141	211	105	258	228

6.3 Bewertung des Gebiets und seiner Entwicklung

Bei der Untersuchung des Zusammenhangs zwischen Bevölkerungsstruktur und städtebaulicher Struktur ist zuletzt die Bindung der Bewohner*innen an das Gebiet zu betrachten. Subjektiv ist dies durch allgemeine Bewertungsfragen zur Nachbarschaft und ihrer persönlichen Bedeutung für die Befragten möglich. Praktisch werden zudem Wohndauer und Umzugswünsche geprüft. Subjektive und praktische Gebietsbindung können sich widersprechen, wenn etwa das Wohngebiet nicht besonders gemocht wird, es aber wegen des Wohnungsangebots keine Alternative dazu gibt. Die praktische Dimension wird durch die subjektive nicht weniger relevant. In der Regel passen beide Dimensionen aber zueinander, sodass beispielsweise eine hohe Wohndauer gemeinsam mit besonderer Zufriedenheit mit dem Wohngebiet auftritt.

6.3.1 Bewertung der Nachbarschaft

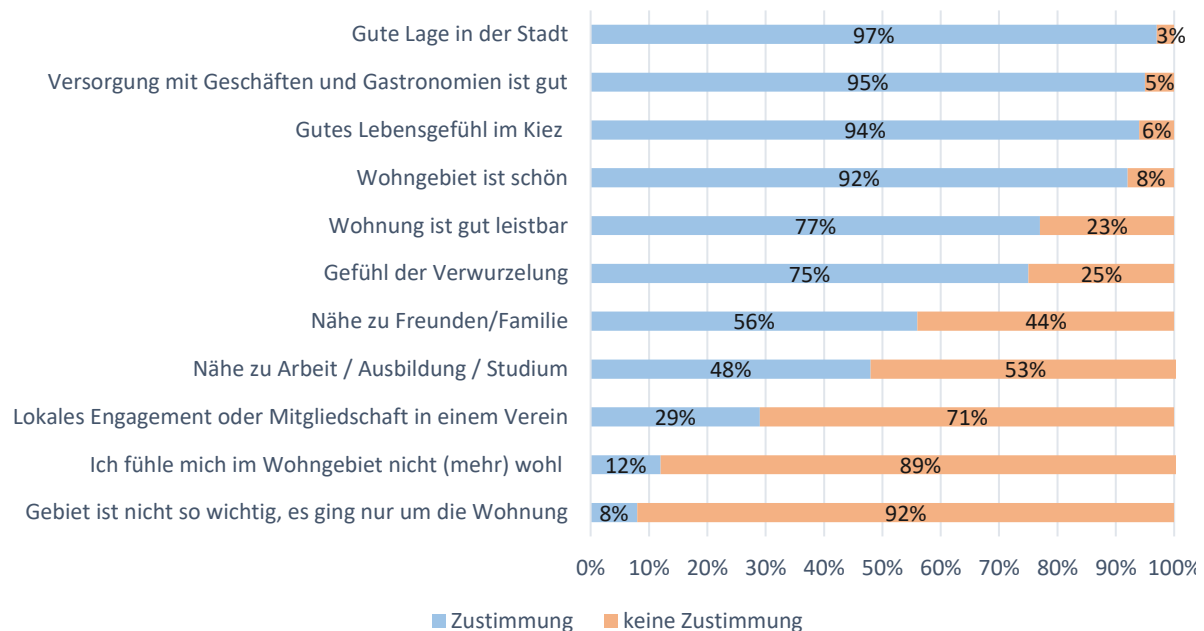
Für einen Großteil der Befragten ist ihr Wohnumfeld ein wichtiger Faktor für ihr Wohlempfinden. Dabei wird das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ von einer großen Mehrheit der Befragten als gutes

Wohnumfeld empfunden. So wird das soziale Erhaltungsgebiet von seinen Bewohner*innen hinsichtlich des Lebensgefühls im Gebiet, der Ästhetik des Gebiets, der lokalen gewerblichen und gastronomischen Versorgung und der Gebietslage im Stadtgefüge sehr positiv bewertet. Jeweils über 90 % geben zu diesen Kategorien eine positive Einschätzung ab. In ähnlicher Weise verneinen annähernd 90 %, dass sie sich im Gebiet nicht wohlfühlen (s. Abb. 18).

Rund drei Viertel der Befragten berichten zudem, dass sie im Gebiet zu für sie leistbaren Konditionen leben und dass sie biographisch mit dem Gebiet verflochten sind. Weniger hohe Zustimmungsraten (ca. die Hälfte der Befragten) hat das Gebiet hinsichtlich seiner Nähe zu Freund*innen/Familie und zum Beruf.

Einer besonderen Betrachtung bedarf die Frage zum lokalen Engagement. So berichten 29 % der Befragten, dass sie im Gebiet in Vereinen, Ehrenamt etc. tätig sind. Während dies deutlich weniger als die Hälfte der Stichprobe darstellt, ist für sich genommen die Beteiligungsrate in gemeinschaftlichen Organisationen nicht gering. Erhebungen in anderen sozialen Erhaltungsgebieten ergeben einen ähnlichen, ggf. auch geringeren Wert.

Abb. 18. Bewertung der Nachbarschaft mittels Zustimmungsfragen



n=722

6.3.2 Wohndauer

Die Wohndauer wird in Hinblick auf die Wohnung und auf das Gebiet erhoben, da es möglich ist, dass Personen innerhalb des Gebiets die Wohnung wechseln. Wegen dieser Fälle ist die durchschnittliche Wohndauer im Gebiet stets etwas höher als die durchschnittliche Wohndauer in der Wohnung. Durchschnittlich wohnen die Befragten seit 17 Jahren in ihrer Wohnung und seit 20,6 Jahren im Gebiet (s. Tab. 24). Zur Beurteilung der generellen Gebietsbindung, welche bei der Ableitung städtebaulicher Folgewirkungen zu beachten ist, soll vor allem die Wohndauer im Gebiet betrachtet werden. Mehr als zwei Drittel der Haushalte (69 %) wohnt bereits mehr als zehn Jahre im Gebiet, bei 41 % sind es sogar 20 Jahre oder mehr.

Gegenüber der im Jahr 2019/20 durchgeführten Haushaltsbefragung kann nur eine Vergleichsaussage hinsichtlich der Wohndauer in der Wohnung getroffen werden, da in der vorherigen Untersuchung nur die Wohndauer in der Wohnung abgefragt wurde. Sowohl die Wohndauer über 10 Jahre als auch die über 20 Jahre hat sich im Vergleich zu 2019 erhöht. Der Anteil an Haushalten, die weniger als 10 Jahre im Gebiet leben, hat im Zeitvergleich entsprechend abgenommen. Es zeigt sich eine leichte Tendenz, dass die Fluktuation im Gebiet abgenommen hat.

Tab. 24. Wohndauer

in % aller Haushalte	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024		„Klausenerplatz“ Erhebung 2019/20 ⁶²
	Wohnung	Gebiet	Wohnung
weniger als 1 Jahr	3 %	3 %	25 %
1-2 Jahre	8 %	6 %	
3-5 Jahre	12 %	11 %	
6-10 Jahre	16 %	12 %	21 %
11-20 Jahre	32 %	28 %	30 %
über 20 Jahre	31 %	41 %	23 %
Ø Wohndauer in Jahren	17,0	20,6	-
Gültige Fälle (n)	876	781	813

6.3.3 Umzugsinteresse

Fast drei Viertel der befragten Haushalte haben keine Umzugsabsicht in den nächsten zwei Jahren (s. Tab. 25). Von den 27 % der erfassten Haushalte mit Umzugswunsch möchten mehr als die Hälfte im Wohngebiet (38 %) oder im Bezirk (27 %) bleiben (s. Tab. 26). Nimmt man alle Haushalte mit Bleibewunsch im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ zusammen, sind es 88 % der Haushalte.⁶³

Tab. 25. Umzugsinteresse (aus der Wohnung)

in % aller Haushalte	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024
kein Umzug gewünscht	74 %
unentschieden	19 %
Umzug ist gewünscht	8 %
Gültige Fälle (n)	877

Tab. 26. Umzugsziele

in % aller Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	
	HH mit Umzugswunsch	Unentschiedene HH
im Wohngebiet bleiben	38 %	33 %
im Bezirk bleiben	27 %	20 %
in anderes Innenstadtgebiet	27 %	12 %
Außenbezirk oder Umland	20 %	10 %
woanders hin	24 %	24 %
weiß nicht	15 %*	24 %
Gültige Fälle (n)	66	162

⁶² LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, 2020: Vertiefende Untersuchung Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz im Auftrag des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf, S. 53.

⁶³ Gemäß dem Forschungsdesign dieser Untersuchung liegt ein Bleibewunsch dann vor, wenn Haushalte einen Umzug kategorisch ablehnen oder sich vorstellen können, auch bei einem Wohnungswechsel im Gebiet zu bleiben.

6.3.4 Umzugsgründe

Als relevantester Umzugsgrund zeigt sich der Wunsch nach einer größeren Wohnung, der von etwas weniger als der Hälfte aller Umzugswilligen (also 5 % aller erhobenen Haushalte) genannt wird. Fast 20 % der Umzugsentschlossenen und -unentschlossenen gibt an, dass die aktuellen Wohnkosten Grund für den gewünschten Wohnungswechsel sind. Ein gutes Fünftel der Umzugsentschlossenen und -unentschlossenen (also ca. 6 % aller erhobenen Haushalte) ist mit dem Wohnumfeld unzufrieden. In der offenen Abfrage im Fragebogen wurden gleichermaßen häufig Lärm- und Müllbelastung als Kritikpunkte am Wohnumfeld genannt.

Tab. 27. Umzugsgründe

in % aller Haushalte mit entsprechender Umzugspräferenz	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	
	HH mit Umzugswunsch	Unentschiedene HH
Wohnung zu klein	44 %	35 %
Wohnung zu groß	*	*
Wohnung zu teuer	18 %	20 %
Wohnung wird modernisiert und dann zu teuer	*	*
Beruf / Ausbildung / Studium	15 %*	12 %
Probleme mit Vermieter*in / Kündigung	*	*
Eigenbedarf angekündigt	*	*
Wohnung nicht altersgerecht / barrierefrei	15 %*	14 %*
Erwerb eines Eigenheims	9 %*	8 %*
andere Gründe	11 %*	21 %
unzufrieden mit Wohnumfeld	22 %	22 %
Gültige Fälle (n)	66	162

6.4 Zwischenfazit städtebauliche Struktur

Die soziale Infrastruktur des sozialen Erhaltungsgebiets „Klausenerplatz“ wird von dessen Bewohner*innen rege genutzt. Haushalte, die die jeweiligen Infrastrukturangebote nutzen oder als wichtig für ihren Alltag erachten, erkennen mehrheitlich für sich eine ausreichende Versorgung mit Bildungsangeboten, Beratungsstandorten, Grünräumen usw. an. Zudem werden Infrastrukturangebote vorwiegend innerhalb des Gebiets oder in der näheren Umgebung des sozialen Erhaltungsgebiets genutzt. Nur Sport- und Freizeitangebote werden vorwiegend außerhalb des Gebiets genutzt.

Die höchsten Nutzungsraten lassen sich für die lokalen Grünanlagen, das lokale ÖPNV-Angebot und die lokalen Einrichtungen der Gesundheitsversorgung feststellen. Jeweils über 90 % nehmen diese Angebote in Anspruch und sprechen ihnen eine hohe Relevanz für die individuelle Alltagsbewältigung zu. Lokale Betreuungs- und Bildungsangebote werden in ähnlichem Umfang von Haushalten mit Kindern genutzt. Dabei zeigen amtliche Daten eine unterschiedliche Auslastungssituation. Während Daten zur Kitainfrastruktur derzeit auf ausreichende Versorgungskapazitäten schließen lassen, ist nach Bewertung des zuständigen Schulamtes die Grundschulversorgung bereits angespannt, da nur noch wenige Kapazitätsreserven bestehen. Folglich wird für die Zukunft in der Grundschulversorgung ein Kapazitätsdefizit prognostiziert.

Es existiert eine Vielzahl nachbarschaftlicher Kontakte. Nur wenige Haushalte berichten, gänzlich darauf zu verzichten, ihre Nachbar*innen in ihre Alltagsbewältigung einzubinden. Die gegenseitigen Hilfeleistungen beschränken sich indessen nicht nur auf kleine Gefälligkeiten. So berichtet unter anderem mindestens ein Viertel der Befragten von einer gemeinsamen Nutzung von Gebrauchsgegenständen, einer gemeinsamen Freizeitgestaltung und von einem Austausch zu Alltagsproblemen.

Das Wohngebiet wird in seinen symbolischen wie praktischen Belangen überwiegend positiv bewertet. Besonders hervorgehoben werden das lokale Lebensgefühl, die zentrale Lage sowie die lokalen gewerblichen und gastronomischen Angebote. Auch empfindet die deutliche Mehrheit der Befragten das Wohnen im Gebiet aktuell als leistbar. Rund ein Viertel befürchtet hingegen, dass in Zukunft die aktuellen Wohnkosten die finanziellen Möglichkeiten übersteigen werden.

Die Wohndauer im Gebiet ist hoch, zudem implizieren die Erhebungsdaten eine abnehmende Fluktuation. Mehr als zwei Drittel der Haushalte wohnt seit über 10 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet, wovon mehr als die Hälfte schon mindestens 20 Jahre ansässig sind. Auch der Bleibewunsch ist unter den Befragten hoch. Rund 88 % sprechen sich für einen Verbleib im Gebiet aus. Sofern Haushalte einen Umzug wünschen, begründen Sie diesen vorwiegend mit der geringen Größe ihrer Wohnung, ihren Wohnkosten oder einer Unzufriedenheit mit ihrem Wohnumfeld (insb. Lärm- und Müllbelastung).

7. Entwicklungstendenzen und Gruppenvergleiche

Zur Begründung des Fortbestehens der sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Klausenerplatz“ muss, wie in Kapitel 3.1 dargelegt, zuerst ein Dreischritt belegt werden: Es sind Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur zu belegen, welche durch städtebauliche Prozesse ausgelöst werden und die ihrerseits zu negativen städtebaulichen Folgen führen. Erst dann ist in einem vierten Schritt zu prüfen, ob die Bedingungen für derartige Veränderungen auch zukünftig gegeben sind – also bauliche und sozialstrukturelle Veränderungen erwartbar bleiben. Erforderlich ist in diesem Zusammenhang eine Darstellung der aktuellen – zu schützenden – Sozialstruktur inklusive ihrer Wohnverhältnisse und ihrem Bezug zum Wohngebiet. Dies erfolgte ausführlich in den Kapiteln 4 bis 6. In mehreren Bereichen wurden neben dem aktuellen Zustand bereits Dynamiken beschrieben. Kapitel 7 vertieft diese Untersuchung mit Gruppenvergleichen zu Baualtersklasse, Zuzug, Eigentumsform (inklusive Vermietertyp), Ausstattung, Modernisierung und Migrationsgeschichte. Die Analysen sind Voraussetzung für die in Kapitel 8 geleistete Zusammenfassung aller vier Begründungsschritte mit den daraus abgeleiteten städtebaulichen Erwartungen und Empfehlungen.

7.1 Sozialstruktur und Wohnverhältnisse in Baualtersklassen

In der ersten Gruppenanalyse werden Bevölkerungsstrukturen im Altbau, Nachkriegsbau und Neubau nach 1990 verglichen, um feststellen zu können, in welchem Maß die Baualtersklasse bei eventuellen Strukturveränderungen zu berücksichtigen ist. Relevant für die Feststellung von Strukturveränderungen der Bevölkerung sind die Bewohnerstrukturen im Altbau und Nachkriegsbau. So ist in Wohnungen dieser Altersklassen die Wahrscheinlichkeit am höchsten, dass bauliche Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt werden. Des Weiteren befindet sich im Falle des sozialen Erhaltungsgebiets „Klausenerplatz“ nur ein kleiner Teil der erhobenen Wohnungen in einem Neubau (bzw. nachträglich ausgebautem Dachgeschoss).

Wie schon in Kapitel 5 erörtert, befindet sich der Wohnungsbestand im Gebiet vorwiegend in Altbauten. Da dementsprechend im Altbau lebende Haushalte einen Großteil der Stichproben ausmachen, sind für diese Gruppe viele der soziostrukturellen Merkmale ähnlich zur Auswertungsgesamtheit. Werte zum Einkommen, zur Herkunft und zur Wohnzufriedenheit liegen bspw. nahe zum Niveau des Gesamtgebiets. Auffällig ist mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 7,70 €/m² ein vergleichsweise niedriges Mietniveau sowie ein leicht unterdurchschnittliches Vorhandensein höherwertige Ausstattungsmerkmale in den Wohnungen. Zudem ist der Anteil von Haushalten mit Kindern leicht erhöht (s. Tab. 28).

Der Nachkriegsbestand des sozialen Erhaltungsgebietes konzentriert sich auf den Gebietsteil nördlich des Spanndauer Damms. Im Kontrast zu Haushalten in Altbauwohnungen ist das Einkommensniveau von Haushalten im Nachkriegsbau niedriger und liegt mit 1.900 € im Median unter dem Berliner Referenzwert. Zudem sind kleine Haushalte mit Personen höheren Alters häufiger unter der Bewohnerschaft vertreten als im Altbau. Mit 9,00 €/m² liegt die Nettokaltmiete in dieser Baualtersklasse deutlich über dem Gebietsdurchschnitt. Angesichts der zugleich niedrigeren Einkommen schlägt sich dies auch in einer überdurchschnittlich hohen Warmmietbelastung nieder. Gegenüber dem Altbau sind höherwertige Merkmale bereits häufiger im Bestand verbaut. Der Wohnflächenkonsum ist hingegen geringer.

Haushalte aus Neubauwohnungen (bzw. nachträglich ausgebauten Dachgeschosswohnungen) weichen hingegen deutlich hinsichtlich ihrer sozioökonomischen und wohnungsbezogenen Merkmale vom Gesamtgebiet ab. Die wenigen Haushalte verfügen im Schnitt über ein deutlich höheres Einkommen, zugleich werden im Schnitt deutlich höhere Nettokaltmieten bezahlt. Die durchschnittliche Mietbelastung liegt allerdings unter den Vergleichswerten aus dem Nachkriegs- oder Altbau. Die höheren Mieten können insofern gut durch die im Schnitt höheren Einkommen kompensiert werden. Die Ausstattung der Wohnungen ist im Vergleich zu anderen Wohnungsbeständen deutlich gehoben. Parallel hierzu ist der Wohnflächenkonsum deutlich überdurchschnittlich.

Zusammenfassend zeigen sich für die drei Baualtersklassen klare Unterschiede in den Sozial- und Wohnverhältnissen. Haushalte im Altbau prägen aufgrund ihres hohen Anteils die Sozialstruktur des

Gebiets und zeichnen sich durch ein Einkommensniveau leicht unter dem Berliner Median und ein vergleichsweise günstiges Mietniveau wie auch einen unterdurchschnittlichen Ausstattungsstandard aus. Haushalte im Nachkriegsbau verfügen im Schnitt über die geringsten Einkommen im sozialen Erhaltungsgebiet, müssen zugleich allerdings bereits überdurchschnittliche Mieten tragen. Der im Vergleich sehr kleine Anteil an erfassten Haushalten in Neubauwohnungen (einschließlich ausgebauter Dachgeschosswohnungen) kann angesichts hoher Einkommen auch die hohen Nettokaltmieten dieses Bestandes finanzieren. Die Ausstattungssituation in diesen Beständen ist deutlich überdurchschnittlich, was verdeutlicht, dass Aufwertungspotenziale insbesondere im Altbau- und Nachkriegsbestand vorliegen.

Tab. 28. Gegenüberstellung Gebäudealter⁶⁴

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024			
	alle erhobenen HH	Altbau bis 1949	Nachkriegsbau bis 1989	Neubau ab 1990 (einschl. ausgebaute Dachgeschosse)
n=	889	636	204	35
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,85	1,96	1,53	1,86
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	45 %	41 %	60 %	40 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	16 %	19 %	6 %	17 %
Personen zw. 27 und 45	26 %	25 %	28 %	25 %
Anteil Student*innen/Auszubildende	10 %	10 %	12 %	7 %
Anteil Rentner*innen	24 %	21 %	35 %	20 %
Erwerbslosenquote	4 %	4 %	5 %	4 %
Anteil an Erwerbshaushalten	65 %	69 %	51 %	73 %
Anteil an migrantischen Haushalten	26 %	26 %	28 %	34 %
Median Haushaltseinkommen in €	2.700	2.759	2.200	4.200
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	2.000	1.900	3.333
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.333	2.300	2.333	3.810
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52 %	51 %	59 %	22 %
Anteil Haushalte unterhalb Armutsschwelle	15 %	12 %	24 %	7 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	8,05	7,70	9,00	9,95
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31 %	31 %	33 %	26 %
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,7	2,3	3,2	6,8
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	40,82	40,84	38,43	53,26
Ø Zimmer/WE	2,49	2,65	1,98	2,89
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,04	18,27	14,18	11,26
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	8 %	6 %	9 %	17 %
Wunsch im Gebiet zu bleiben	88 %	90 %	84 %	88 %
Anteil Eigentümer*innen	10 %	8 %	6 %	54 %

⁶⁴ Mit Rücksicht auf die Größe einiger Teilgruppen wird die Schreibweise für geringe Fallzahlen (%*) in Kapitel 7 nicht verfolgt. Die statistischen Unsicherheiten werden in der Auswertung durch Vorbehalte, Tendenzaussagen oder Interpretationsverzicht berücksichtigt.

7.2 Strukturwandel durch Zuzug

Anhand der Betrachtung des Zuzugs lassen sich eine mögliche Veränderungsdynamik und ein zunehmender Verdrängungsdruck untersuchen. In der zweiten Gruppenanalyse wird deshalb geprüft, ob die Sozialstruktur von Haushalten, die in den letzten fünf Jahren in das Gebiet zugezogen sind, signifikant von der Struktur der ansässigen Bevölkerung abweicht. Der sozioökonomische Status zuziehender Haushalte spielt dabei eine besondere Rolle. Ist der Status deutlich höher als bei Ansässigen, werden neu vermietete Wohnungen insbesondere von einer Bevölkerungsschicht in Anspruch genommen, die u. a. finanziell eine größere Durchsetzungsstärke am lokalen Mietmarkt hat oder in der Lage ist, eine höhere Mietbelastung zu tragen.⁶⁵

Diese gehobene Nachfrage zuziehender Haushalte schafft für Investor*innen den Anreiz, die Ausstattungsqualität ihrer Wohnung(en) deutlich anzuheben. Für alteingesessene Mieter*innen kann dies längerfristig ein Problem darstellen. So steigen durch die Aufwertungsmaßnahmen die über den Mietpiegel ausgewiesenen Mieten (und somit auch die ortsübliche Vergleichsmiete) wie auch die allgemeinen Preiserwartungen der Investor*innen beim Kauf. Zudem verändern die zuwandernden Haushalte die Bevölkerungsstruktur im Gebiet, wodurch veränderte Anforderungen an Wohnungsbestand und Infrastrukturen entstehen können. Beide Entwicklungen können gemeinsam städtebauliche Probleme hervorrufen, die den Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung notwendig machen.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ unterscheiden sich die seit 2019 zugezogenen Haushalte nennenswert von Haushalten, die bereits vor 2019 im Gebiet lebten (auch *ansässige* Wohnbevölkerung). Die Altersstruktur im Zuzug ist deutlich jünger, der Anteil an Personen mittleren Alters ist gegenüber der ansässigen Wohnbevölkerung mehr als doppelt so hoch, der Anteil an Rentner*innen wiederum deutlich geringer. Auch Kinder sind mit einer leichten Tendenz häufiger in zuziehenden Haushalten vertreten. Die ökonomische Situation von zuziehenden Haushalten ist gegenüber der ansässigen Wohnbevölkerung deutlich angehoben. Mit einem Äquivalenzeinkommen von 2.400 € im Median liegt das Einkommensniveau deutlich über dem der ansässigen Wohnbevölkerung (2.000 €). Entsprechend ist der Anteil von Haushalten mit einem geringen Einkommen in der Zuzugsgruppe niedriger (s. Tab. 29).

Die Mieten der seit 2019 zugezogenen Haushalte liegen deutlich über dem Mietniveau der bereits vor 2019 ansässigen Wohnbevölkerung. Während Zugezogene im Schnitt 10,36 €/m² (nettokalt) zahlen, müssen bereits vor 2019 ansässige Haushalte nur 7,38 €/m² aufbringen. Angesichts der höheren Einkommen werden zuziehende Haushalte allerdings nicht stärker belastet als bereits seit längerem im Gebiet ansässige Haushalte. Ebenfalls ist die Wohnungsausstattung der zuziehenden Haushalte in der Tendenz gehobener. Nur der Wohnflächenkonsum ist im Vergleich zu vorhandenen Haushalten geringer. So lässt sich vermuten, dass die hohen Neuvermietungsrenten zum Teil durch Einsparungen in der Wohnfläche kompensiert werden.

Insgesamt setzt sich die Sozialstruktur zuziehender Haushalte deutlich von der Struktur von Haushalten ab, die bereits vor 2019 im Gebiet wohnten. Zuziehende Haushalte sind in der Tendenz einkommensstärker als bereits ansässige Haushalte – trotz der Überlagerung mit kleineren, verdrängungssensiblen Teilgruppen wie Studierenden und Auszubildenden. Es handelt sich zu großen Teilen um Ein- bis Drei-Personen-Haushalte mit vergleichsweise hohen Einkommen im mittleren Lebensalter. Kinder sind häufiger in zuziehenden Haushalten vertreten, zudem befinden sich zuziehende Personen überproportional häufig im typischen Familiengründungsalter.

⁶⁵ Wie beschrieben können Haushalte je nach Form und Größe unterschiedliche Mietbelastungen tragen. So kann eine studentische Wohngemeinschaft selbst mit kleinem Pro-Kopf-Einkommen in der Regel mehr Geld aufbringen als eine Familie, in der möglicherweise nur eine Person in Vollzeit beschäftigt ist. Je nach Lebensumstand und Bedürfnislage sind auch geringe Resteinkommen unterschiedlich verkraftbar. Zur Bewertung ist darum nicht nur das Einkommen der Zuziehenden relevant, sondern insbesondere auch die gezahlte Miete.

Tab. 29. Gegenüberstellung Zugezogene vor und ab 2019

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024		
	alle erhobenen HH	bereits vor 2019 wohnhaft	ab 2019 zugezogen
n=	889	682	194
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,85	1,89	1,74
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	45 %	45 %	47 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	16 %	15 %	18 %
Personen zw. 27 und 45	26 %	19 %	51 %
Anteil Student*innen/Auszubildende	10 %	9 %	16 %
Anteil Rentner*innen	24 %	27 %	10 %
Erwerbslosenquote	4 %	4 %	5 %
Anteil an Erwerbshaushalten	65 %	64 %	71 %
Anteil an migrantischen Haushalten	26 %	24 %	35 %
Median Haushaltseinkommen in €	2.700	2.500	3.000
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	2.000	2.400
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.333	2.120	2.667
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52 %	56 %	38 %
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	15 %	16 %	12 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	8,05	7,38	10,36
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31 %	31 %	31 %
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,7	2,5	3,2
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	40,82	41,55	37,93
Ø Zimmer/WE	2,49	2,59	2,15
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,04	21,15	2,57
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	8 %	5 %	17 %
Wunsch im Gebiet zu bleiben	88 %	90 %	81 %
Anteil Eigentümer*innen	10 %	9 %	10 %

7.3 Bevölkerungsstruktur nach Eigentumsform

Der dritte Abschnitt enthält Gruppenanalysen zur Struktur von Mieter- und Eigentümerhaushalten sowie zur Struktur der Mieterhaushalte bei unterschiedlichen Anbieter*innen.

Die Umwandlung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen kann durch das soziale Erhaltungsrecht gezielt reguliert werden. Umwandlungsprozesse können verschiedene Auswirkungen haben. Einerseits können die Wohnungen in Selbstnutzung übergehen. Sind Fluktuation und Leerstand gering, birgt der Wunsch nach Selbstnutzung häufig das Risiko einer Eigenbedarfskündigung. Zu prüfen ist, ob nachrückende selbstnutzende Eigentümer*innen eine andere Sozialstruktur aufweisen als Mieter*innen. Andererseits können die Wohnungen weiter zur Miete angeboten werden, wobei dem häufig eine umfangreiche Modernisierung vorausgeht. Ob sich daraus eine Mieterstruktur ergibt, dies sich deutlich vom Rest des Gebiets abhebt, ist zu prüfen.

Erhaltungsrechtlich nicht steuerbar ist die Art der Anbieter*innen von Mietwohnungen. Sie ist aber analyserelevant, weil verschiedene Anbietertypen erfahrungsgemäß unterschiedliche Vermietungs- und Modernisierungspraktiken verfolgen. Die Tätigkeit landeseigener Unternehmen unterliegt politischer Steuerung, während Genossenschaften in besonderer Weise durch ihre Mitglieder kontrolliert werden. Auch zwischen privaten Anbieter*innen existieren Differenzen in ihrer Bewirtschaftung, die etwa von Professionalisierungsgrad und Bestandsgröße abhängen. Zu prüfen ist, ob sich diese erwarteten Unterschiede tatsächlich in der Wohnungs- und Sozialstruktur abbilden.

7.3.1 Miete versus Eigentum

Der überwiegende Teil der erhobenen Haushalte lebt zur Miete. Nur jeder zehnte Haushalt ist Eigentümer der selbst bewohnten Wohnung. Damit ist die Gruppe der selbstnutzenden Eigentümer*innen gegenüber Mietshaushalten zwar vergleichsweise klein, erlaubt aber eine vollwertige statistische Auswertung. Auf eine gesonderte Auswertung von Haushalten in Untermietverhältnissen wird hingegen aufgrund einer zu geringen Fallzahl verzichtet.

Tab. 30. Gegenüberstellung Haushalte von Mieter*innen- / Untermieter*innen- / Eigentümer*innen

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024			
	alle erhobenen HH	Mieter*innen-HH	Untermieter*innen-HH	Eigentümer*innen-HH
n=	889	795	8	85
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,85	1,84	1,13	2,04
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	45 %	47 %	88 %	31 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	16 %	16 %	0 %	18 %
Personen zw. 27 und 45	26 %	26 %	71 %	20 %
Anteil Student*innen/Auszubildende	10 %	11 %	0 %	7 %
Anteil Rentner*innen	24 %	24 %	22 %	23 %
Erwerbslosenquote	4 %	5 %	0 %	2 %
Anteil an Erwerbshaushalten	65 %	64 %	75 %	72 %
Anteil an migrantischen Haushalten	26 %	27 %	25 %	25 %
Median Haushaltseinkommen in €	2.700	2.500	2.275	4.550
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	2.000	2.125	2.857
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.333	2.300	2.000	3.417
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52 %	54 %	50 %	26 %
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	15 %	16 %	0 %	6 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	8,05	8,05	8,13	-
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31 %	31 %	28 %	-
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,7	2,3	1,4	5,7
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	40,82	39,87	45,89	48,43
Ø Zimmer/WE	2,49	2,42	1,64	3,21
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,04	17,16	9,88	16,52
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	8 %	8 %	14 %	7 %
Wunsch im Gebiet zu bleiben	88 %	88 %	100 %	87 %
Anteil Eigentümer*innen	10 %	-	-	100 %

Selbstnutzende Eigentümerhaushalte verfügen im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ über einen besonders hohen soziökonomischen Status. Mit 2.857 € stellt das mittlere Äquivalenzeinkommen der Eigentümerhaushalte annähernd das Eineinhalbfache von Mieterhaushalten dar. Auch weitere Einkommensindikatoren (Armutsgefährdungsquote und Erwerbslosenquote) zeigen einen geringeren Anteil sozioökonomisch schwächerer Haushalte. Zugleich ist der Wohnflächenkonsum von Eigentümerhaushalten sowie der Ausstattungsstandard selbstgenutzter Eigentumswohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet markant überdurchschnittlich. Soziodemografisch heben sich Eigentümerhaushalte durch eine leicht höhere Kinderdichte und durch eine überdurchschnittliche Haushaltsgröße hervor (s. Tab. 30).

Im Ergebnis zeichnen sich Eigentümerhaushalte – gemessen an ihrer Einkommens- und Erwerbslage – durch eine deutlich höhere Zahlungsfähigkeit aus. Viele Mieterhaushalte im Gebiet können mit dieser nur bedingt konkurrieren.

7.3.2 Vermietertyp

Eine nach Vermietertyp differenzierte Analyse kann sowohl für Haushalte durchgeführt werden, die Mieter*innen landeseigener Wohnungsunternehmen sind, wie auch für Mieter*innen unterschiedlicher privater Vermietertypen. Aufgrund der geringen Fallzahl für Mieter*innen in genossenschaftlichen Wohnungen wird von einer textlichen Auswertung für diesen Vermietertyp abgesehen.

Eine Besonderheit des sozialen Erhaltungsgebiets „Klausenerplatz“ ist der große Anteil von Wohnungen landeseigener Unternehmen. Mehr als jede dritte Wohnung im Gebiet ist Eigentum der Gesellschaften Gewobag oder Degewo. Eine Gegenüberstellung der Haushaltsstruktur in den Wohnungen der landeseigenen Wohnungsbauunternehmen (LWU) im Gebiet mit der Haushaltsstruktur in Wohnungen privater Eigentümer*innen zeigt, dass die landeseigenen Unternehmen tendenziell ihren sozialen Versorgungsauftrag im Gebiet erfüllen. So werden diese öffentlichen Bestände von Haushalten bewohnt, die ein für das Gebiet unterdurchschnittliches Einkommen aufweisen. Angesichts dieser Einkommenslage zeichnen sich die öffentlichen Bestände auch durch ein deutlich unterdurchschnittliches Mietniveau aus, allerdings bleibt die Mietbelastung hoch. Hinsichtlich soziodemografischer Merkmale lässt sich für Haushalte in öffentlichen Beständen festhalten, dass sie für das Gebiet überdurchschnittlich groß sind und häufiger Kinder wie auch Personen im Rentenalter beinhalten. Die Ausstattungssituation der öffentlichen Wohnungen ist indessen einfach. Die Häufigkeit höherwertiger Merkmale ist im Vergleich zu privaten Beständen wie auch zum Gesamtgebiet niedrig. Gleichzeitig ist die Gebietsverbundenheit hoch (s. Tab. 31).

Die Einkommenssituation von Haushalten in privat vermieteten, nicht gemeinwohlorientiert bewirtschafteten Wohnungen ist im Vergleich gehoben. Während das mittlere Einkommen von Haushalten in Wohnungen privater Wohnungsunternehmen noch leicht unter dem Gebietsmedian liegt, übersteigen die mittleren Einkommen von Haushalten aus Wohnungen privater Haus- und Einzeleigentümer*innen zum Teil deutlich die Vergleichswerte des Gesamtgebiets. Zugleich liegen die Quadratmetermieten um mehr als 0,50 €/m² über dem Gebietsdurchschnitt.

Haushalte, die vermietete Eigentumswohnungen bewohnen, heben sich besonders stark hinsichtlich ihrer soziodemografischen Werte und Einkommenslage von den übrigen Bewohner*innen des Gebiets ab. Haushalte in diesem Wohnungssegment sind deutlich wohlhabender, kleiner und weniger lange im Gebiet wohnhaft. Zudem befindet sich die Bewohnerschaft überproportional im jungen und mittleren Erwachsenenalter. Die Wohnsituation besagter Haushalte ist indessen überdurchschnittlich komfortabel. Sowohl die genutzte Pro-Kopf-Wohnfläche wie auch die Anzahl höherwertiger Ausstattungsmerkmale ist überdurchschnittlich hoch.

Einkommensstärkere Haushalte leben im Gebiet also tendenziell häufiger im privaten Wohnungsbestand, der zugleich in der Tendenz höherwertiger ausgestattet ist und für den im Schnitt höhere Mieten verlangt werden, als für den landeseigenen Bestand. Allerdings bedeutet dies nicht, dass einkommensärmere Haushalte nur marginal unter den Bewohner*innen des privaten Wohnungsbestandes vertreten sind. So machen Haushalte mit einem Einkommen unter dem Berliner Median je nach pri-

vatem Eigentübertyp zwischen 33 % und 56 % der Bewohner*innen aus. Zugleich verfügen privat verwaltete Wohnungen nicht flächendeckend über einen hohen Einkommensstandard, wie die in Kapitel 5.1.2 beschriebene Ausstattungsabfrage belegt.

Tab. 31. Gegenüberstellung Haushalte nach Vermietertyp

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024					
	alle erhobe- nen HH	LWU	Genossen- schaft	priv. Woh- nungsunter- nehmen	priv. Hausei- gentümer*in	priv. Woh- nungseigen- tümer*in
n=	889	321	17	112	244	74
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,85	1,97	1,53	1,68	1,85	1,61
Anteil an Ein-Personen-Haushal- ten	45 %	41 %	53 %	58 %	44 %	57 %
Anteil an Haushalten mit Kin- dern	16 %	20 %	6 %	13 %	15 %	11 %
Personen zw. 27 und 45	26 %	21 %	8 %	32 %	29 %	43 %
Anteil Student*innen/Auszubil- dende	10 %	10 %	13 %	11 %	9 %	16 %
Anteil Rentner*innen	24 %	27 %	22 %	25 %	21 %	16 %
Erwerbslosenquote	4 %	7 %	0 %	3 %	3 %	4 %
Anteil an Erwerbshaushalten	65 %	61 %	59 %	60 %	71 %	67 %
Anteil an migrantischen Haus- halten	26 %	28 %	53 %	26 %	22 %	26 %
Median Haushaltseinkommen in €	2.700	2.550	2.050	2.300	2.800	2.500
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	1.800	1.700	1.975	2.133	2.500
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.333	2.000	2.600	2.333	2.400	2.683
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52 %	63 %	60 %	56 %	48 %	33 %
Haushalte unterhalb Armuts- schwelle	15 %	19 %	33 %	23 %	9 %	9 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	8,05	6,84	7,11	8,79	8,62	9,89
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31 %	32 %	28 %	33 %	30 %	32 %
Ø höherwertige Ausstattungs- merkmale	2,7	1,6	2,7	2,9	2,8	3,1
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	40,82	38,53	37,01	37,37	41,36	45,15
Ø Zimmer/WE	2,49	2,44	2,24	2,06	2,58	2,39
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jah- ren	17,04	17,96	14,00	14,99	18,30	12,61
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	8 %	5 %	13 %	6 %	9 %	15 %
Wunsch im Gebiet zu bleiben	88 %	90 %	88 %	84 %	90 %	87 %
Anteil Eigentümer*innen	10 %	-	-	-	-	-

In der Gesamtschau lässt sich somit schließen, dass gemessen an Merkmalen zur Soziodemografie der Bewohnenden und ihren Wohnverhältnissen ein deutlicher Unterschied zwischen Mieter*innen der landeseigenen Wohnungsunternehmen und der privaten Vermieter*innen besteht. Bewohner*innen landeseigener Wohnungen verfügen im Schnitt über weniger Einkommen als Haushalte in privaten Beständen, zugleich ist der Anteil an Kindern und älteren Personen höher. Die öffentlichen Bestände zeichnen sich zudem durch einen vergleichsweise einfachen Ausstattungsstandard aus, zugleich sind die Mieten im Verhältnis günstig. Während in den privaten Wohnbeständen in der Tendenz somit einkommensstärkere Haushalte leben als in den Beständen landeseigener

Wohnungsbaugesellschaften, sind auch hier Mieter*innen mit einem niedrigeren Einkommen vertreten. Je nach privatem Vermietertyp sind mindestens ein Drittel der Bewohnerschaft qua Einkommen der Gruppe der verdrängungsgefährdeten Haushalte zuzuordnen. Die Ausstattungssituation in den privaten Beständen ist gegenüber den landeseigenen Beständen gehobener, weitere Aufwertungsspielräume bleiben aber bestehen.

7.4 Strukturwandel durch Modernisierungsmaßnahmen

Gemeinsam mit der Betrachtung der Eigentumsformen ist die Untersuchung von Modernisierungsauswirkungen entscheidend für die Feststellung, inwieweit beobachtete Sozialstrukturveränderungen auf städtebaulich steuerbare Faktoren zurückzuführen sind. Weil neben sozialen Merkmalen auch Miethöhen und Eigentumsquoten erhoben werden, verweist die Analyse zugleich auf eine mögliche negative städtebauliche Folge veränderter Sozialstrukturen – den Verlust von preiswertem Wohnraum.

Zuerst wird deshalb ein grundsätzlicher Zusammenhang zwischen dem Ausstattungszustand und der Miete sowie dem Einkommen der Bewohner*innen geprüft. Dies ist wichtig, da Modernisierungen häufig beim Mieterwechsel stattfinden. Sie wirken sich dann auf die Neuvermietungsmiete aus, können aber von aktuellen Mieter*innen höchstens vage beschrieben werden. Im zweiten Schritt werden Modernisierungen betrachtet, deren Effekt direkt beschrieben werden kann, da sie im laufenden Mietverhältnis durchgeführt wurden.

7.4.1 Besondere Ausstattungsmerkmale

Um den Zusammenhang von Modernisierungsgrad und Miete beziehungsweise Einkommen prüfen zu können, wird ein additiver Index aus 19 höherwertigen Ausstattungsmerkmalen gebildet⁶⁶, die bereits Teil der Tabelle in Kapitel 5.1.2 sind. Die Ausstattungssituation im Gebiet zeigt eine gewisse Spannweite. Rund 13 % der erfassten Haushalte wohnen nach eigenen Angaben ohne ein einziges höherwertiges Merkmal, gleichzeitig wurden drei Wohnungen erhoben, in denen 14 bis 17 höherwertige Merkmale verbaut sind.

Tab. 32. Äquivalenzeinkommen und Nettokaltmiete nach Anzahl höherwertiger Ausstattungsmerkmale

Merkmale	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024			
	Ø Nettokaltmiete /m ²	Gültige Fälle (n)	mittleres Äquivalenzeinkommen	Gültige Fälle (n)
0	6,82 €	82	1.800 €	129
1	7,14 €	164	1.900 €	163
2	7,35 €	135	2.000 €	90
3	7,86 €	117	2.000 €	126
4	8,57 €	70	2.000 €	74
5	7,93 €	44	2.420 €	52
6	8,98 €	22	2.450 €	28
7	10,16 €	8	2.563 €	12

Es zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen Ausstattung und Miete sowie zwischen Ausstattung und Einkommen. Tab. 32 legt dar⁶⁷, wie mit der wachsenden Anzahl an höherwertigen Ausstat-

⁶⁶ Orientiert an der erhaltungsrechtlichen Praxis und den wohnwerterhöhenden Merkmalen gemäß Mietspiegel des Landes Berlin (Stand 2024) werden folgende Merkmale als höherwertig eingestuft: Fußbodenheizung, Kamin (nicht Ofenheizung), fest integrierte Klimaanlage, Bad mit Dusche und Badewanne, Zweit-WC, Zweit-Bad, zweites Waschbecken, Strukturheizkörper als Handtuchwärmer, ebenerdige Dusche, wandhängendes WC, Balkon, Zweit-Balkon, Aufzug, Videogegensprechanlage, hochwertiger Bodenbelag, Fassadendämmung, energiesparende Heizung, Wärme- bzw. Schallschutzfenster und Solaranlage.

⁶⁷ Die kleinen „Rückschritte“ etwa bei der Miete von Haushalten mit drei und vier Merkmalen sind erwartbar und stellen den durch die Korrelation nachgewiesenen und aus der Tabellenansicht ersichtlichen Zusammenhang nicht in Frage. Sie sind Folge verschiedener überlagernder Effekte, da die Miete auch von anderen Variablen wie Wohnungsgröße oder Wohndauer abhängig ist.

tungsmerkmalen auch der Mietpreis und das mittlere Äquivalenzeinkommen der bewohnenden Haushalte steigt.⁶⁸ Der Effekt wird auch deutlich, wenn die Gebietsbevölkerung nach Anzahl der Ausstattungsmerkmale unterteilt wird (s. Tab. 33). Rund 85 % der Haushalte (Gruppe 1) verfügen über weniger als fünf Merkmale, dementsprechend wohnen rund 15 % der Haushalte (Gruppe 2) in Wohnungen mit mindestens fünf höherwertigen Merkmalen. Ein Vergleich dieser zwei Gruppen zeigt, dass Haushalte aus Gruppe 2 deutlich einkommensstärker sind. Das Einkommensniveau von Haushalten der Gruppe 1 liegt um mehrere hundert Euro unter dem Vergleichswert von Gruppe 2. Zugleich wird aber auch deutlich, dass viele Haushalte aus weniger umfassend ausgestatteten Wohnungen auf die niedrigeren Mieten dieser Bestände angewiesen sind. So liegt deren durchschnittliche Warmmietbelastung bei 31 %.

Tab. 33. Gegenüberstellung nach Anzahl von höherwertigen Ausstattungsmerkmalen

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024		
	alle erhobenen HH	weniger als 5 höherwertige Ausstattungsmerkmal	mind. 5 höherwertige Ausstattungsmerkmale
n=	889	649	140
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,85	1,81	2,10
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	45 %	47 %	33 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	16 %	16 %	19 %
Personen zw. 27 und 45	26 %	26 %	25 %
Anteil Student*innen/Auszubildende	10 %	10 %	11 %
Anteil Rentner*innen	24 %	23 %	19 %
Erwerbslosenquote	4 %	5 %	2 %
Anteil an Erwerbshaushalten	65 %	65 %	74 %
Anteil an migrantischen Haushalten	26 %	26 %	31 %
Median Haushaltseinkommen in €	2.700	2.500	4.000
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	2.000	2.619
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.333	2.123	3.033
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52 %	56 %	34 %
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	15 %	16 %	10 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	8,05	7,73	9,30
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31 %	31 %	30 %
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,7	1,6	6,7
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	40,82	39,66	45,36
Ø Zimmer/WE	2,49	2,36	3,12
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,04	17,85	13,04
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	8 %	8 %	7 %
Wunsch im Gebiet zu bleiben	88 %	88 %	90 %
Anteil Eigentümer*innen	10 %	5 %	34 %

⁶⁸ Auch zeigt sich der Zusammenhang in einer Korrelationsanalyse. Die Korrelation (nach Pearson, zw. -1 und 1) liegt mit .233** zwischen Warmmiete/m² und Ausstattungsskala sowie .349** zwischen Äquivalenzeinkommen und Ausstattungsskala jeweils mit einem signifikanten Effekt im positiven Bereich. Mit der höheren Ausstattung sind also tendenziell auch höhere Mieten und Einkommen verbunden. Ein entsprechender Zusammenhand besteht auch zwischen Miete und Einkommen selbst.

Aus Tab. 34 wird indessen ersichtlich, dass für sich betrachtet nicht jedes Ausstattungsmerkmal unmittelbar in der erhobenen Stichprobe den beschriebenen Effekt auf Einkommen und Miete hat. Wohnungen mit Merkmalen wie „Zweiter Balkon“ und „Zweitbad“ werden z. B. in der Tendenz häufig von wohlhabenderen Haushalten bewohnt, allerdings sind die Mieten der Wohnungen mit diesen Merkmalen nicht stringent höher. Dies ist u. a. auf die Größe der zugehörigen Wohnungen zurückzuführen. Besagte Merkmale sind vorzugsweise in großen Wohnungen verbaut, die wiederum tendenziell niedrigere Quadratmetermieten haben. Für das Merkmal „Aufzug in Altbaubeständen“ zeigt sich wiederum eine deutlich überdurchschnittliche Miete bei einem gleichzeitig unterdurchschnittlichen Einkommensniveau. Alarmierend ist die hohe Mietbelastung der Haushalte in den Wohnungen der drei genannten Merkmale. Insbesondere für Altbauwohnungen mit Aufzug und Wohnungen mit Zweitbad zeigt sich, dass das Einkommen der Mieter*innen bereits stark durch die Wohnkosten belastet wird.

Tab. 34. Gegenüberstellung von Haushalten nach Wohnungsausstattung

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024			
	alle erhobenen HH	Aufzug und Alt- bau	Zweitbalkon	zweites WC/Bad
n=	889	188	53	95
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,85	1,63	2,19	2,55
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	45 %	56 %	27 %	14 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	16 %	8 %	13 %	31 %
Personen zw. 27 und 45	26 %	25 %	28 %	21 %
Anteil Student*innen/Auszubildende	10 %	11 %	12 %	14 %
Anteil Rentner*innen	24 %	35 %	17 %	14 %
Erwerbslosenquote	4 %	4 %	6 %	3 %
Anteil an Erwerbshaushalten	65 %	52 %	74 %	79 %
Anteil an migrantischen Haushalten	26 %	29 %	35 %	33 %
Median Haushaltseinkommen in €	2.700	2.400	4.000	4.500
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	1.933	2.500	2.500
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.333	2.500	3.000	2.619
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52 %	57 %	27 %	33 %
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	15 %	23 %	5 %	7 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	8,05	9,14	7,39	8,43
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31 %	35 %	31 %	34 %
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,7	4,0	6,0	6,1
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	40,82	41,02	50,93	44,87
Ø Zimmer/WE	2,49	2,24	3,62	3,81
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,04	14,22	17,92	15,39
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	8 %	10 %	6 %	5 %
Wunsch im Gebiet zu bleiben	88 %	85 %	90 %	91 %
Anteil Eigentümer*innen	10 %	12 %	34 %	34 %

7.4.2 Durchgeführte Modernisierung im Mietverhältnis

Ein Großteil der Modernisierungen wird erfahrungsgemäß im Rahmen eines Mieterwechsels durchgeführt, weshalb bereits die Miethöhe bei kürzerer Wohndauer (s. Kapitel 5.3.1) und die Miethöhe nach Ausstattungsstandard (s. Kapitel 7.4.1) ausgewertet wurden. Ein Teil der Modernisierungen findet aber im laufenden Mietverhältnis statt (s. Kapitel 5.4.3) und soll hier zusätzlich betrachtet werden.

Tab. 35. Gegenüberstellung von Haushalten mit und ohne Modernisierung seit 2019

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024			
	alle erhobenen HH	nicht moderni- siert seit 2019	modernisiert seit 2019, Gemeinwohl	modernisiert seit 2019, privat
n=	889	718	6	48
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,85	1,84	1,67	1,88
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	45 %	47 %	67 %	46 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	16 %	16 %	0 %	21 %
Personen zw. 27 und 45	26 %	25 %	10 %	37 %
Anteil Student*innen/Auszubildende	10 %	11 %	40 %	8 %
Anteil Rentner*innen	24 %	24 %	30 %	22 %
Erwerbslosenquote	4 %	5 %	0 %	0 %
Anteil an Erwerbshaushalten	65 %	64 %	50 %	74 %
Anteil an migrantischen Haushalten	26 %	27 %	17 %	23 %
Median Haushaltseinkommen in €	2.700	2.500	2.100	2.742
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	2.000	1.450	2.000
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaushalte in €	2.333	2.222	1.500	2.500
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52 %	56 %	67 %	51 %
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	15 %	16 %	33 %	14 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	8,05	7,92	7,35	9,22
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31 %	32 %	37 %	31 %
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,7	2,2	2,3	3,4
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	40,82	39,94	41,85	39,25
Ø Zimmer/WE	2,49	2,42	2,00	2,47
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,04	17,33	15,67	15,83
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	8 %	7 %	0 %	4 %
Wunsch im Gebiet zu bleiben	88 %	89 %	83 %	91 %
Anteil Eigentümer*innen	10 %	-	-	-

Aufgrund der geringen Fallzahl wird über Modernisierungen bei gemeinwohlorientierten Anbieter*innen keine Aussage getroffen. Für die bei privaten Anbieter*innen seit 2019 erfassten Modernisierungen, bei denen ausreichend Informationen für eine Strukturanalyse vorliegen, werden wegen der geringen Fallzahl zudem nur Tendenzaussagen getroffen. Im Vergleich zu allen nicht modernisierten Wohnungen zeigen privat vermietete und seit 2019 im Mietverhältnis modernisierte Wohnungen ein höheres Mietniveau. Auch der Anteil an Personen mittleren Alters und an Erwerbshaushalten ist bei modernisierten Wohnungen höher. Gemessen am mittleren Äquivalenzeinkommen besteht zwischen Haushalten aus modernisierten und nicht modernisierten Wohnungen kein Unterschied. (s. Tab. 35)

Im Ergebnis der Auswertungen zu Modernisierungsmaßnahmen lässt sich ein statistischer Zusammenhang zwischen Wohnungsausstattung, Miete und Einkommen feststellen. Es zeigt sich die Tendenz, dass mit der Anzahl höherwertiger Ausstattungsmerkmale auch die Miete der Wohnung steigt und die ökonomische Situation der dort lebenden Haushalte gehobener wird. Die distinkte Struktur der Haushalte gut ausgestatteter wie auch zuletzt modernisierter Wohnungen weist zudem Ähnlichkeiten zum Zuzug auf (s. Kapitel 7.2). Die geringere Wohndauer in gut ausgestatteten Wohnungen sowie die etwas höhere Dichte an höherwertigen Ausstattungsmerkmalen im Zuzug verdeutlichen, dass sich die beiden Gruppen überlappen.

7.5 Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte

Prüffrage in der letzten Gruppenanalyse ist, ob sich Haushalte mit Migrationsgeschichte in sozialen, wohnlichen oder gebietsbezogenen Merkmalen strukturell von Haushalten ohne Migrationsgeschichte unterscheiden. Der Anteil dieser Haushalte kann nur dann in Analyse und Empfehlungen als distinktes Strukturmerkmal berücksichtigt werden, wenn ein solcher Unterschied vorliegt.

In der Stichprobe heben sich Haushalte mit Migrationsgeschichte insbesondere hinsichtlich soziodemografischer Merkmale von Haushalten ohne Migrationsgeschichte ab. So sind besagte Haushalte im Schnitt deutlich größer, entsprechend ist der Anteil von Ein-Personen-Haushalten vergleichsweise niedrig. Zudem zeigt sich eine deutlich jüngere Altersstruktur. Der Anteil von Haushalten mit Kindern ist deutlich höher, auch leben in Haushalten mit Migrationsgeschichte deutlich mehr Personen im mittleren Alter. Der Anteil von Personen im Rentenalter ist entsprechend niedrig (s. Tab. 36).

Die ökonomische Situation von Haushalten mit Migrationsgeschichte unterscheidet sich indessen kaum von Haushalten ohne dieses Merkmal. Der Median des Äquivalenzeinkommens ist identisch, das gleiche gilt für den Anteil einkommensarmer Haushalte. Die Mietbelastung ist im Verhältnis zu Haushalten ohne Migrationsgeschichte sogar leicht gesenkt.

Die geringere Mietbelastung erklärt sich u. a. dadurch, dass der Wohnflächenkonsum von Haushalten mit Migrationsgeschichte für das Gebiet deutlich unterdurchschnittlich ist. Mit einer Pro-Kopf-Fläche von 33 m² steht Personen in diesen Haushalten über 10 m² weniger Wohnfläche zur Verfügung, als in Haushalten ohne Migrationsgeschichte. Zugleich leben Haushalte mit Migrationsgeschichte etwas häufiger in Wohnungen mit mehreren höherwertigen Ausstattungsmerkmalen. Dies korrespondiert wiederum mit der etwas niedrigeren Wohndauer von Haushalten mit Migrationsgeschichte. Erfahrungsgemäß werden Ausstattungsverbesserungen vor allem bei Mieterwechsel durchgeführt.

Die Gebietsbindung ist indessen auch unter Haushalten mit Migrationsgeschichte hoch. Zwar wünschen Haushalte dieser Gruppe im Vergleich häufiger einen Wohnortswechsel, ein Verbleib im Gebiet wird aber auch in dieser Gruppe von der breiten Masse der Bewohner*innen befürwortet.

Die wirtschaftliche Lage von Haushalten mit Migrationsgeschichte weicht im Gebiet nicht signifikant nach unten ab. Eher reihen sich besagte Haushalte gut in die allgemeine Einkommensstruktur ein, die sich u. a. durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einem Einkommen unter dem Berliner Median auszeichnet. Angesichts der Ähnlichkeit der ökonomischen Situation werden nachfolgend Haushalte mit Migrationsgeschichte nicht gesondert als verdrängungsgefährdete Gruppe diskutiert. Gleichwohl bleibt zu berücksichtigen, dass sich unter Haushalten mit Migrationsgeschichte verschiedene „ergänzende“ Merkmale bündeln, die eine gewisse Verdrängungssensibilität bedingen. Hierzu zählt ein überdurchschnittlich hoher Anteil an großen Haushalten, wie auch beengte Wohnverhältnisse, die darauf schließen lassen, dass in Zukunft auf hohe Mieten eher selten mit Wohnflächeneinsparungen reagiert werden kann.

Tab. 36. Gegenüberstellung von Haushalten mit und ohne Migrationsgeschichte

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024		
	alle erhobenen HH	HH ohne Migrationsgeschichte	HH mit Migrationsgeschichte
n=	889	637	228
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,85	1,67	2,38
Anteil an Ein-Personen-Haushalten	45 %	54 %	21 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	16 %	12 %	30 %
Personen zw. 27 und 45	26 %	23 %	31 %
Anteil Student*innen/Auszubildende	10 %	9 %	11 %
Anteil Rentner*innen	24 %	29 %	13 %
Erwerbslosenquote	4 %	5 %	3 %
Anteil an Erwerbshaushalten	65 %	60 %	79 %
Anteil an migrantischen Haushalten	26 %	-	-
Median Haushaltseinkommen in €	2.700	2.500	3.000
Median Äquivalenzeinkommen in €	2.000	2.000	2.000
Median Äquivalenzeinkommen der Erwerbshaus- halte in €	2.333	2.378	2.222
Anteil Äquivalenzeinkommen unter Median	52 %	51 %	52 %
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	15 %	15 %	15 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	8,05	7,94	8,18
Ø Warmmietbelastung (brutto)	31 %	32 %	29 %
Ø höherwertige Ausstattungsmerkmale	2,7	2,6	2,9
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	40,82	44,69	33,33
Ø Zimmer/WE	2,49	2,44	2,69
Ø Wohndauer (Wohnung) in Jahren	17,04	18,14	14,22
eindeutiger Auszugswunsch (Wohnung)	8 %	6 %	12 %
Wunsch im Gebiet zu bleiben	88 %	88 %	88 %
Anteil Eigentümer*innen	10 %	10 %	9 %

7.6 Teilgebiet des sozialen Erhaltungsgebiets

Zu der Bewertung der Hetero- bzw. Homogenität der Bevölkerungsstruktur innerhalb der einzelnen Blöcke des sozialen Erhaltungsgebiets wurden die Blöcke zu Teilgebieten zusammengefasst. Ihre Einteilung orientiert sich an ihrer Lage im Gebiet, dem räumlichen Bezug und architektonischer Zusammengehörigkeit.

Eine Sonderstellung hat der Block 1 des Gebiets, welcher durch den Spandauer Damm vom restlichen Teil des Gebiets getrennt ist. Deshalb steht der Block 1 als Teilgebiet „Schloss“ alleine. Auffällig in diesem Gebiet ist die vergleichsweise niedrige Haushaltsgröße. Das Teilgebiet „S-Bahn-Damm“, bestehend aus den Blöcken 2 und 3, bildet entlang der Sophie-Charlotten-Straße die westliche Flanke des Gebiets. Dieses Teilgebiet weist neben dem höchsten Anteil von Bewohner*innen zwischen 27 und 45 Jahren auch den höchsten Studierendenanteil auf. Das Teilgebiet „Zentrum Nord“, bestehend aus den Blöcken 4, 6, 7, 9 und 10, ist gekennzeichnet durch die überdurchschnittliche Wohndauer. Die Blöcke 12 und 13 bilden das Teilgebiet „Zentrum Süd“ und verzeichnen den höchsten Anteil an Haushalten mit Kindern. Östlich wird das Gebiet durch die Schloßstraße begrenzt. Die Blöcke 5, 8, 11 und 14 bilden das Teilgebiet „Schloßstraße“ (s. Tab. 37).

Die Analyse differenziert nach Teilgebieten zeigt auf, dass auch bei einer gewissen Varianz kein Teilgebiet hinsichtlich seiner Sozial- und Wohnstruktur stark vom Rest des Gebiets abweicht. Allem voran ist die Einkommensstruktur zwischen den Teilgebieten ähnlich. Ein Neuzuschnitt des Gebiets wird daher nicht empfohlen.

Abb. 19. Teilgebiete der Untersuchung im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“



Tab. 37. Vergleich der Teilgebiete des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“

	„Klausenerplatz“ Erhebung 2024					
	alle erhobenen HH	Schloss (Block 1)	S-Bahn-Damm (Block 2 & 3)	Zentrum Nord (Block 4, 6, 7, 9 & 10)	Zentrum Süd (Block 12 & 13)	Schloßstraße (Block 5, 8, 11 & 14)
n=	889	98	44	319	184	225
Ø Haushaltsgröße in Personen	1,85	1,58	2,00	1,86	2,02	1,80
Anteil an Ein-Perso- nen-Haushalten	45 %	58 %	35 %	43 %	41 %	50 %
Anteil an Haushalten mit Kindern	16 %	9 %	12 %	17 %	21 %	15 %
Personen zw. 27 und 45	26 %	33 %	39 %	26 %	23 %	24 %
Anteil Student*in- nen/Auszubildende	10 %	10 %	15 %	7 %	13 %	11 %
Anteil Rentner*innen	24 %	30 %	16 %	26 %	22 %	22 %
Erwerbslosenquote	4 %	4 %	2 %	5 %	5 %	4 %
Anteil an Erwerbs- haushalten	65 %	58 %	82 %	64 %	67 %	67 %
Anteil an migranten- sichen Haushalten	26 %	29 %	31 %	27 %	28 %	23 %
Median Haushalts- einkommen in €	2.700	2.400	3.000	2.700	2.738	2.675
Median Äquivalenz- einkommen in €	2.000	2.033	2.000	2.000	2.000	2.100
Median Äquivalenz- einkommen der Er- werbshaushalte in €	2.333	2.317	2.333	2.333	2.222	2.360
Anteil Äquivalenzein- kommen unter Med- ian	52 %	50 %	54 %	51 %	55 %	49 %
Haushalte unterhalb Armutsschwelle	15 %	19 %	5 %	12 %	16 %	17 %
Ø Nettokaltmiete (€/m ²)	8,05	9,47	8,64	7,80	7,62	8,12
Ø Warmmietbelas- tung (brutto)	31 %	33 %	26 %	33 %	31 %	30 %
Ø höherwertige Aus- stattungsmerkmale	2,7	3,7	2,7	2,5	2,4	2,7
Ø Wohnfläche pro Person (m ²)	40,82	39,64	37,94	42,62	38,93	41,16
Ø Zimmer/WE	2,49	2,14	2,55	2,63	2,55	2,40
Ø Wohndauer (Woh- nung) in Jahren	17,04	12,76	17,48	18,44	17,51	16,32
eindeutiger Auszugs- wunsch (Wohnung)	8 %	12 %	14 %	7 %	8 %	5 %
Wunsch im Gebiet zu bleiben	88 %	80 %	75 %	89 %	89 %	92 %
Anteil Eigentü- mer*innen	10 %	15 %	5 %	10 %	8 %	9 %

7.7 Zwischenfazit Entwicklungstendenzen und Einschätzungen zur Wirkung der bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung

Zusammenfassend zeigt die Analyse erhaltungsrechtlich relevante Entwicklungsdynamiken im Gebiet. Rund 20 % der erfassten Haushalte des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“ sind in den letzten fünf Jahren neu in das Gebiet gezogen. Dabei grenzen sich zuziehende Haushalte durch höhere Einkommen und einer jüngeren Altersstruktur von Haushalten ab, die bereits vor Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet lebten. Das Mietniveau ist im Zuzug nennenswert höher. Vergleichbare Mieten würden für einen erheblichen Teil der schon länger im Gebiet lebenden Haushalte eine Überlastung darstellen.

Für die erfassten Haushalte besteht ein positiver statistischer Zusammenhang zwischen Einkommen, Miete und Ausstattung. Demnach verfügen Haushalte in höherwertig ausgestatteten Wohnungen über ein überdurchschnittliches Einkommen und tragen für das Gebiet überdurchschnittlich hohe Mieten. In dieser Hinsicht liegen Grundbedingungen für eine aufwertungsinduzierte Verdrängung vor.

Zuletzt sollen die Entwicklungsdynamiken des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“ auch dahingehend diskutiert werden, inwiefern sich eine Wirkmächtigkeit der sozialen Erhaltungsverordnung abzeichnet. Hierzu wird ein Vergleich ausgewählter Erhebungsergebnisse aus dem Jahr 2019/2020 und aus der aktuellen Untersuchung unternommen.

Vorab ist festzuhalten, dass das Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung in seiner jetzigen Beschaffenheit nur in ausgewählten Punkten einen Einfluss auf wohnbezogene Sozialstrukturveränderungen hat. Verdrängung kann im Rahmen der Verordnung maßgeblich durch das Versagen kostspieliger Modernisierungsmaßnahmen und durch die Regulierung von Wohnungsumwandlungen in Eigentumswohnungen entgegengewirkt werden. Mieterhöhungen und höhere Neuvermietungsrenten im durch das BGB zulässigen Rahmen werden darüber hinaus nicht eingeschränkt. Auch ergeben sich aus den Regelungen keine Belegungsrechte. Es kann also nicht direkt gesteuert werden, welche sozialen Schichten Wohnungen im Gebiet beziehen. Zuletzt ist auch die Regulierung von Ausstattungsveränderungen zugunsten des Erhalts der gebietseigenen Sozialstruktur nicht uneingeschränkt möglich. So besteht u.a. ein Genehmigungsanspruch für Maßnahmen, sofern Sie zur Herstellung eines zeitgemäßen Zustandes dienen oder anderweitig gesetzlich erforderlich sind.

Soziale Erhaltungsverordnungen haben weder den Zweck, noch die Möglichkeit, Veränderungen der Sozialstruktur völlig zu unterbinden. Sie haben in der Regel eher eine dämpfende Wirkung auf die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung, d. h. Veränderungsprozesse und Wohnkostensteigerungen finden auch nach Erlass einer Erhaltungsverordnung statt, nun aber in einem geringeren Ausmaß und in einer geringen Intensität. Dies bestätigt sich auch im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“, wie die oben zusammengefassten Entwicklungstendenzen belegen. Prinzipiell zeigt sich im Gebiet ein erhaltungsrechtlich relevanter Zuzug, dessen Mieten- und Sozialstruktur sich vom Durchschnitt der Gebietsbevölkerung unterscheidet.

Gleichzeitig deuten mehreren Indikatoren aber auf eine behutsame, durch die Wirkung der Erhaltungsverordnung gedämpfte Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und Wohnverhältnisse hin. Dies bedeutet wie beschrieben nicht, dass Entwicklungen prinzipiell unterbleiben, sondern, dass bspw. Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur (noch) in einer Form stattfinden, bei der alteingesessene Haushalte weiterhin im Gebiet wohnhaft bleiben können.

So lassen Daten zur Wohndauer und Altersstruktur auf einen längerfristigen Verbleib von (evtl. vulnerablen) Bevölkerungsgruppen im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ schließen. Die bereits hohe Wohndauer im Gebiet hat im Vergleich zu 2019/20 noch mehr zugenommen. Wohnten damals rund 53 % der erfassten Haushalte seit über zehn Jahren in ihrer Wohnung, sind es in der Befragung von 2024 rund 63 %. Parallel hierzu ist der Anteil von Personen ab 65 Jahren von 18 % auf 20 % gestiegen, während die vorhergehende Altersgruppe an Umfang abgenommen hat. Gerade Haushalte mit älteren Personen scheinen längerfristig ihren Wohnraum im Gebiete halten zu können. Das Phänomen der für Gentrifizierungsgebiete typischen Altersverdrängung ist derzeit im sozialen Erhaltungsgebiet

„Klausenerplatz“ somit (noch) nicht beobachtbar, trotz eines überproportional hohen Zuzugs von Personen mittleren Alters. Und auch Anteile anderer Haushaltsformen und Bewohnergruppen, die prinzipiell als verdrängungsgefährdet gelten (s. Kapitel 8.4.3), sind zwischen den Untersuchungszeitpunkten ähnlich. Beispielsweise liegt der Anteil von großen Haushalten ab vier Personen sowohl 2019/20 wie auch 2024 bei ca. 10 %. Unter mehreren, für die Evaluation der Wirksamkeit des Instruments relevanten Gesichtspunkten zeigt sich somit eine Kontinuität in der Bevölkerungsstruktur des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“.

Gleiches gilt für den Wohnungsbestand. Anhand der Ausstattungsabfrage von 2019/20 lassen sich Rückschlüsse auf Ausstattungsveränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet ziehen (s. Kapitel 5.1.2). Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Fragendesign der aktuellen und der zurückliegenden Untersuchung nicht identisch ist. Auch muss bei einem Vergleich der Befragungsergebnisse die Eventualität eines Stichprobenfehlers miteinbezogen werden. Insofern kann ein Vergleich der Ausstattungsabfragen nur Tendenzaussagen liefern.

Insgesamt zeichnet sich eine nur geringfügige Ausstattungsentwicklung im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ ab. Für viele Merkmale variieren die Anteilswerte zwischen den beiden Erhebungszeitpunkten um maximal zwei Prozentpunkte und liegen somit innerhalb des Bereichs eines möglichen Stichprobenfehlers. Infolgedessen kann für Merkmale wie Fußbodenheizung, Solaranlagen oder Zweitbäder die Ausstattungssituation im Gebiet als konstant beschrieben werden. Eine messbare Entwicklung liegt vor allem im Bereich der Fensterausstattung vor. Hier ist der Anteil von Wärme- bzw. Schallschutzfenstern zulasten von älteren Fenstermodellen um 4% gestiegen. Ebenfalls hat der Anteil von Wohnungen mit einem Aufzuganschluss und Balkonausstattungen zugenommen, eine Entwicklung, die sich mit der amtlichen Antragsstatistik deckt.

Prinzipiell belegen diese Entwicklungstendenzen eine Wirkmächtigkeit der sozialen Erhaltungsverordnung „Klausenerplatz“. Dabei sollte die Verordnung aber vor allem als einer von mehreren Einflussfaktoren verstanden werden. So ist davon auszugehen, dass die Kombination aus sozialem Erhaltungsgebiet und dem großen Anteil landeseigener Wohnungen zuträglich für die vergleichsweise behutsame Entwicklung der Sozial- und Wohnungsstruktur ist. Zudem sind die geschilderten Entwicklungen nicht als Abwesenheit eines Aufwertungsdrucks zu interpretieren. Wie in Kapitel 8.4.2 erörtert wird, lassen Markt- und Baudaten auf ein weiterhin bestehendes wirtschaftliches Verwertungsinteresse für den Wohnungsbestand des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“ schließen. Gleichzeitig könnte sich der Verdrängungsdruck im Gebiet angesichts der sozioökonomischen Unterschiede zuziehender und bereits länger ansässiger Haushalte erhöhen, sollten erhaltungsrechtliche Regulierungen ausbleiben.

TEIL C: SCHLUSSFOLGERUNGEN

8. Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung

Eine Gemeinde (in Berlin: ein Bezirk) kann gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB durch Satzung (in Berlin: durch Verordnung) Gebiete bezeichnen, in denen die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung dadurch geschützt werden soll, dass bestimmte bauliche Veränderungen einem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Die Prüfung über das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung erfolgt in vier Schritten. Zu prüfen ist, ob:

1. eine Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung vorliegt. Dabei kommt es nicht auf den Umfang von freiwilligen oder unfreiwilligen Umzugsbewegungen an, sondern darauf, ob und wie weit eine relevante Veränderung der Bevölkerungsstruktur gegeben ist.
2. bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur verantwortlich sind. Strukturveränderungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen stehen, sind im Rahmen einer Erhaltungsverordnung nicht beeinflussbar.
3. eine Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen führt.

Die grundsätzliche Überprüfung des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen ist damit abgeschlossen. Erst dann wird überprüft, ob:

4. der Zustand der Bausubstanz (Aufwertungspotenzial), die aktuelle Entwicklung des Wohnungsmarktes (Aufwertungsdruck) und die Struktur der Gebietsbevölkerung (Verdrängungspotenzial) erwarten lassen, dass der Veränderungsprozess der Bevölkerung und die damit verbundenen städtebaulichen Probleme im Gebiet fort dauern werden; und ob dies durch Maßnahmen im Rahmen einer sozialen Erhaltungsverordnung eingedämmt werden kann.

Informationen und Analysen, welche zur Beurteilung notwendig sind, wurden in den Kapiteln 4 bis 7 dargestellt, sodass in Kapitel 8 die schrittweise Prüfung erfolgen kann. Auch Teil des Kapitels sind aus den Ergebnissen der Prüfungen abgeleitete Empfehlungen zur Gebietsbegrenzung.

8.1 Aktuelle Bevölkerungsstruktur, Wohnverhältnisse und Gebietsbindung

Bevor Entwicklungstendenzen innerhalb der Sozial- und Wohnungsstruktur in den Blick genommen werden können, sind die Erkenntnisse zum erhobenen Ist-Zustand der Sozial- und Wohnungsstruktur sowie zu der örtlichen Gebietsbindung zusammenzufassen. Dies erfolgte bereits anhand der Zwischenfazits von Kapitel 4 bis 6, welche hier in reduzierter Form zusammengeführt werden:

Das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ zeichnet sich durch eine gemischte Bevölkerungsstruktur aus. Verschiedene Alters- und Erwerbsgruppen sind im Gebiet in jeweils relevanter Größe vertreten. Zudem ist die Bevölkerung hinsichtlich Herkunft, Einkommen und Haushaltstyp divers. Die Altersstruktur ist ähnlich der des Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und der Gesamtstadt, was u. a. ein für Aufwertungsgebiete hohen Anteil an Personen im Rentenalter bedeutet (20 %). Der Anteil an Personen mit Migrationsgeschichte ist mit 50 % für Bezirk und Stadt überdurchschnittlich hoch. Auch nach Haushaltsgrößen liegt eine Mischung vor, wobei kleine Haushalte überwiegen. Rund 60 % der erhobenen Personen lebt in Ein- und Zweipersonen-Haushalten, rund 20 % in Haushalten ab vier Mitgliedern. In 16 % der Haushalte lebt mindestens ein Kind. Das örtliche Einkommensniveau ist mit einem Äquivalenzeinkommen von 2.000 € im Median ähnlich zum Niveau der Gesamtstadt, das im Median bei 2.037 € liegt. Dabei machen Haushalte mit einem geringen Einkommen weiterhin einen relevanten Teil der Bevölkerung aus. Etwas mehr als die Hälfte der Haushalte verfügt über ein Äquivalenzeinkommen unter dem Berliner Median, rund 16 % liegen mit ihren Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze. Neben Haushalten mit erwerbslosen Personen sind Haushalte mit Rentner*innen und Studierenden überproportional von unterdurchschnittlichen Einkommen betroffen.

Der Wohnungsbestand des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“ ist weitgehend passgenau zur Haushaltsstruktur, nur in seltenen Fällen liegt eine gravierende Überbelegung vor. Die zum Großteil in Altbauten liegenden Wohnungen befinden sich überwiegend in einem guten Zustand. Gleichzeitig kann in den meisten Wohnungen nicht von einem deutlich gehobenen Ausstattungsstandard gesprochen werden. Verschiedene höherwertige Merkmale wie Aufzüge, Fußbodenheizungen, wandhängende WCs oder Videogegensprechanlagen sind bisher nicht flächendeckend im Bestand verbaut.

Der Großteil der Gebietsbevölkerung lebt zur Miete. Mit einer mittleren NKM von 7,53 €/m² liegt das Mietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ oberhalb des Medians des Berliner Miet spiegels von 2024 (7,21 €/m²). Hohe Mieten werden vorwiegend in Wohnungen privater, gewinnorientiert wirtschaftender Eigentümer*innen gezahlt, die etwas mehr als die Hälfte des Bestandes ausmachen. Das Mietniveau im landeseigenen Wohnungsbestand, der mit einem Anteil von 40 % für Berlin überproportional groß ist, ist hingegen für das Gebiet niedrig. Allerdings ist die Warmmietbelastung angesichts des eher moderaten Einkommensniveaus unabhängig des Vermietertyps hoch. Im Schnitt müssen Haushalte im Gebiet 31 % ihres Einkommens für die Bruttowarmmiete aufbringen.

Indessen ist die Bindung der Bevölkerung zum sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ als Wohn- und Alltagsraum gut. Insgesamt ist das Stimmungsbild der Bewohnenden gegenüber ihrem Wohnumfeld positiv bis sehr positiv. Dies zeigt sich auch daran, dass rund 88 % der erhobenen Haushalte einen Verbleib im Gebiet befürworten (ggf. auch bei Wohnungswechsel). Die Wohndauer ist für Berlin überdurchschnittlich lang. 69 % der Haushalte wohnt seit über zehn Jahren im Gebiet, rund 41 % seit über 20 Jahren.

Die soziale Infrastruktur, d. h. lokale Bildungsangebote, Grünräume, ÖPNV-Haltestellen, Beratungsstandorte usw., werden von Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“ rege genutzt – je nach Haushaltszusammensetzung mit unterschiedlichen Schwerpunkten in der Nutzung. Dabei werden vorwiegend Angebote innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zum Gebiet besucht. Haushalte, die die jeweiligen Infrastrukturangebote nutzen oder als wichtig für ihren Alltag betrachten, erkennen in den meisten Punkten eine ausreichende Versorgung. Allerdings ist die lokale Versorgung z. T. an ihren Kapazitätsgrenzen, wie amtliche Auslastungsdaten für Bildungsangebote zeigen. Während für die Kita-Versorgung eine gute Auslastungssituation festgestellt wird, haben örtlichen Grundschulstandorte in der Summe kaum noch (räumliche) Kapazitätsreserven.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ existiert zudem ein reges nachbarschaftliches Zusammenleben, das für einige Haushalte auch einen größeren Wert in der Alltagsbewältigung hat. Nur wenige Haushalte berichten, gänzlich darauf zu verzichten, ihre Nachbar*innen in ihre Alltagsbewältigung einzubinden. Die gegenseitigen Hilfeleistungen beschränken sich indessen nicht nur auf kleine Gefälligkeiten, sondern schließen in einigen Fällen auch gemeinsame Besorgungen oder Betreuungsleistungen mit ein.

Zusammengefasst zeichnet sich das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ durch eine sehr gemischte Sozialstruktur aus. Die lokale Wohnungsstruktur ist zur Sozialstruktur prinzipiell passend und das Ausstattungsniveau der vorwiegend in Altbauten liegenden Wohnungen nicht nennenswert gehoben. Die lokale Einkommenssituation ist für Berlin insgesamt durchschnittlich, wobei mehr als die Hälfte der erhobenen Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Medianwertes auskommen müssen. Das lokale Niveau der Bestandsmieten liegt über den gesamtstädtischen Vergleichswerten, wobei vor allem private, gewinnorientiert wirtschaftende Vermieter*innen in der Tendenz hohe Mieten fordern. Die Warmmietbelastung der Haushalte liegt im Schnitt über der 30 % Marke, was eine hohe Mietbelastung anzeigt. Die Wohndauer und Gebietsbindung ist hoch. Die soziale Infrastruktur des Gebietes wird von seiner Bewohnerschaft rege genutzt, zudem existieren nachbarschaftliche Kontakte und Hilfeleistungen unter den Bewohner*innen.

8.2 Veränderung der Bevölkerungsstruktur

Um die Sozialstrukturdynamik in den Gebieten einschätzen zu können, sind die beobachtbaren Veränderungsdynamiken sowie ihre baulichen Zusammenhänge zusammenzufassen. Die Veränderung der

Sozialstruktur bezieht sich dabei sowohl auf Vergleiche mit amtlichen Daten aufbauend auf Auswertungen aus Kapitel 4, als auch auf die in Kapitel 7 durchgeführte Zuzugsanalyse.

Wie in Kapitel 4.1.1. dargelegt, zeigt sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ ein Bevölkerungsrückgang. So ist die Gebietsbevölkerung zwischen den Jahren 2019 und 2023 (jeweils Stichtag 31.12.) von 13.472 um -4,3 % auf 12.915 Personen geschrumpft. Damit liegt die Rate der Bevölkerungsabnahme über der Rate des Bezirkes Charlottenburg-Wilmersdorf, dessen Bevölkerung im gleichen Zeitraum um -0,1 % zurückgegangen ist. In der Gesamtstadt wurde im gleichen Zeitraum gar ein Bevölkerungszuwachs festgestellt.

Die Bevölkerungsabnahme zeigt allerdings vorerst keine wesentliche Entspannung in der örtlichen Wohnraumversorgung. So ist die anhand von Begehungsdaten geschätzte Leerstandsquote im Gebiet für soziale Erhaltungsgebiete nicht überdurchschnittlich hoch (3 %). Die Bevölkerungsabnahme scheint insofern zu gewissen Teilen mit personellen Veränderungen innerhalb der Haushalte (Auszug der Kinder, Sterbefall) in Verbindung zu stehen, sodass der Bevölkerungsrückgang bis auf weiteres keinen großen Effekt auf das lokale Wohnungsangebot hat. Auch der im Vergleich zu 2019/20 gewachsene Anteil von Haushalten mit höherer Wohndauer und die gestiegene Anzahl von Ein-Personen-Haushalten unterstützt diese Argumentation. Haushalte leben tendenziell lange im Gebiet und in ihrer Wohnung, auch bei vermeintlichen Veränderungen in der Haushaltszusammensetzung.

Gleichwohl die Wohndauer im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ hoch ist, zeigt die Analyse in Kapitel 7, dass im Gebiet eine relevante Zuzugsdynamik besteht. Rund ein Fünftel der erhobenen Haushalte ist innerhalb der letzten fünf Jahre in das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ gezogen. Dabei unterscheiden sich zuziehende Haushalte deutlich hinsichtlich ihrer soziodemographischen und -ökonomischen Merkmale von Haushalten, die bereits vor 2019 im Gebiet lebten. Soziodemographisch zeichnet sich der Zuzug durch einen überproportional hohen Anteil von erwerbstätigen Personen im mittleren Alter (27 bis 45 Jahre) aus, wohingegen jüngere und ältere Personen unter länger ansässigen Haushalten deutlich häufiger vertreten sind. Indessen ist das Einkommensniveau des Zuzugs gehoben. So ist das mittlere Äquivalenzeinkommen um rund 20 % höher als bei Haushalten, die bereits vor 2019 im Gebiet wohnten, und deutlich über den Berliner Vergleichswerten. Der Anteil einkommensärmerer Haushalte ist unter Zuziehenden entsprechend niedriger. Die im Schnitt höheren Einkommen ermöglichen den zuziehenden Haushalten, Wohnungen zu deutlich höheren Mieten und mit höherwertiger Ausstattung zu tragen. So liegt die durchschnittliche Kaltmiete zuziehender Haushalte um rund 40 % über dem Mietniveau von Haushalten, die bereits vor 2019 im Gebiet wohnten, wobei gleichzeitig der Wohnflächenkonsum von zuziehenden Haushalten geringer ist. Durch die höheren Einkommen und Flächeneinsparung ist im Endeffekt die Mietbelastung zuziehender und alteingesessener Haushalte ähnlich. Gemessen an der Einkommensverteilung wären allerdings viele Mieten der Zuzugshaushalte für bereits länger im Gebiet ansässige Haushalte nicht oder nur mit größeren Einschnitten finanzierbar.

Es zeigen sich also deutliche strukturelle Unterschiede zwischen Haushalten, die seit 2019 in das Gebiet gezogen sind, und Haushalten, die bereits seit längerer Zeit im Gebiet ansässigen sind. Insbesondere einkommensstärkere Haushalte mittleren Alters bestimmen den Zuzug der letzten Jahre. Das gehobene Einkommensniveau dieser Haushalte ermöglicht die Finanzierung der steigenden Angebotsmieten vor Ort. Es ist wiederum davon auszugehen, dass wesentliche Teile der Haushalte, die bereits seit mehr als fünf Jahren im Gebiet leben, dieses Niveau der Angebotsmieten nur unter Inkaufnahme einer hohen Einkommensbelastung tragen können.

8.3 Bauliche Prozesse

Weiterführend ist zu diskutieren, inwiefern bauliche Prozesse mit den Sozialstrukturdynamiken in Verbindung gebracht werden können. Auch die Art des Wohnungseigentums ist hierbei von Bedeutung. Herangezogen werden dafür insbesondere Zeitvergleiche und dynamische Indikatoren aus Kapitel 5 sowie Beobachtungen zu Effekten von Ausstattung, Modernisierung und Eigentumsform aus Kapitel 7.

Im Zeitraum 2020-2024, d. h. seit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung, wurden im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ verschiedene Formen des Wohnungsneubaus beantragt. Dabei handelt

es um verhältnismäßig kleine Nachverdichtungsvorhaben. Eine Auswertung des Bauantragsgeschehens (Auszug aus der eBG) zeigt, dass im besagten Zeitraum 21 Bauanträge für Wohnungsneubau gestellt wurden. Der überwiegende Anteil, d. h. 18 Anträge, bezogen sich hierbei auf den Ausbau von Dachgeschossen für die Wohnnutzung. Drei Anträge wurden hingegen für den Neubau von Mehrfamilienhäusern gestellt. Gemäß Begehungsdaten war von diesen drei Neubauvorhaben zum Erhebungszeitpunkt nur ein Projekt vollständig realisiert (Nehringstraße 14a). Weitere Neubaupotenziale sind nach Begehungsdaten innerhalb des sozialen Erhaltungsgebietes vor allem nördlich des Spandauer Damms zu vermuten. Die große Hinterhofstruktur und die im Vergleich zum Südteil offenere Bebauung könnten weitere Nachverdichtungspotenziale bereithalten. Zwar ist Neubau formell durch soziale Erhaltungsverordnungen nicht steuerbar. Es entspricht aber der Erfahrung, dass Neubau und der damit verbundene Zuzug sich auf die Infrastrukturnutzungen im Gebiet auswirkt und insbesondere sehr hochpreisiger Neubau auch in unmittelbarer Nähe des Gebiets eben die Vorbildwirkung entfaltet, auf deren Verhinderung im Bestand abgezielt wird.

Ein Vergleich der erhobenen Ausstattung mit Untersuchungsdaten aus 2019/20 ist aufgrund von Unterschieden im Fragendesign nur bedingt möglich, das Thema wird aber in den Betrachtungen zu Modernisierung und besonderer Ausstattung behandelt. Zur Aufteilung von Mietshäusern in Eigentumswohnungen, zum Auslaufen von Sozialbindungen im Wohnungsbau, zu Wohnungsverkäufen und zu amtlich geprüften Bau- und Nutzungsänderungen wird auf Kapitel 8.4 verwiesen.

Ein Indikator für Aufwertungsprozesse ist die Quote von selbstgenutztem und vermieteten Einzeleigentum und der sozialstrukturelle Effekt dieser Eigentumsform. In beiden Fällen handelt es sich nicht explizit um eine bauliche Änderung, sondern eher um eine Umstellung der „Tenure“ (s. Glossar), also der Eigentums- und Verfügungsrechte, die aber für das soziale Erhaltungsrecht relevante Effekte haben und über Umwandlungsvorbehalte gesteuert werden. Im Verhältnis zu 2019/20 hat die Bedeutung an Einzeleigentum zugenommen. Waren in der letzten Untersuchung rund 13 % der erhobenen Wohnungen selbstgenutzte oder vermietete Eigentumswohnungen, sind es im Jahr 2024 rund 18 %. In Kapitel 7.3 wurde geprüft, inwiefern sich die Sozialstruktur von Eigentümer*innen oder Mieter*innen von Eigentumswohnungen vom Rest des Gebietes abhebt. Selbstnutzende Eigentümer*innen zeichnen sich durch die höchsten erhobene Einkommenswerte aus. Zudem ist der Wohnflächenkonsum und die Ausstattungssituation dieser Bewohnergruppe für das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ deutlich überdurchschnittlich. Mieter*innen von Eigentumswohnungen müssen wiederum die höchsten Mieten aufbringen. Diese finanzieren sie durch ein im Schnitt gehobenes Einkommen, nicht aber durch eine Reduktion der Wohnfläche, so ist auch in dieser Bewohnergruppe der Wohnflächenkonsum für das Gebiet überdurchschnittlich. Auch hier wird somit eine distinkte Struktur sichtbar, die sich aus dem erhöhten Verwertungsdruck in dieser Wohnform ergibt.

Neben Veränderungen im „Tenure“ gilt es zusammenzufassen, inwiefern bauliche Aspekte – also die Ausstattung einer Wohnung und die Aufwertung der Ausstattung – sozialstrukturelle Effekte haben. Gemäß Kapitel 7.4 wird für das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ ein deutlich positiver statistischer Zusammenhang von Ausstattung, Miete und Einkommen deutlich: Wo Wohnungen mehr wohnwerterhöhende Merkmale aufweisen, werden auch deutlich höhere Mieten verlangt und es sind Haushalte mit deutlich höheren Einkommen wohnhaft. Haushalte in Wohnungen mit mindestens fünf höherwertigen Ausstattungsmerkmalen verfügen bspw. über 30 % höhere Einkommen und zahlen eine 20 % höhere Quadratmeterkaltmiete, als Haushalte in Wohnungen mit weniger umfassend ausgestatteten Wohnungen. Auch der individuelle Effekt ausgewählter Ausstattungsmerkmale wurde geprüft. Hier zeigt sich für Haushalte in Wohnungen mit Zweitbalkon und Zweitbad ein ähnlicher Einkommenseffekt.

Insgesamt kann gezeigt werden, dass Veränderungen der baulichen Struktur und der Nutzung (bzw. „tenure) stattfinden, welche mit deutlichen Unterschieden in Sozialstruktur und Wohnverhältnissen einhergehen.

8.4 Voraussetzungen für zukünftige baulich bedingte Veränderungen der Bevölkerungsstruktur

Wie in den vorangestellten Abschnitten zusammengefasst wurde, bestätigt sich für das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“, dass im Gebiet eine soziale Mischung im Sinne einer demographisch und sozioökonomisch gemischten Bevölkerungsstruktur vorliegt und, dass eine relevante Alltagsverflechtung zwischen Bewohner*innen und Gebiet besteht. Ferner bestätigt sich, dass ein Zuzug einkommensstärkerer Schichten mittleren Alters zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur führt. Ebenso bestätigt sich, dass diese Veränderung der Bevölkerungsstruktur durch baulichen Prozesse, welche in den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechts fallen (d. h. Ausstattungsänderungen), sowie durch Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen (mit-)getragen werden. In diesem Sinne sind bereits erste wesentliche Voraussetzungen für einen Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung „Klausenerplatz“ erfüllt.

In den nächsten Abschnitten (Kapitel 8.4.1 bis 8.4.3) wird nun evaluiert, ob im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ ebenfalls die Voraussetzungen bestehen, dass sich jene (auch) baulich bedingten Veränderungsprozesse fortsetzen oder gar intensivieren könnten. Hierzu wird geprüft, ob weiterhin Aufwertungsspielräume im Wohnungsbestand vorliegen (Aufwertungspotenzial), ob eine Nutzung dieser Aufwertungsspielräume von Eigentümerseite aus wahrscheinlich ist (Aufwertungsdruck) und ob im Gebiet in ausreichender Anzahl noch Haushalte wohnhaft sind, die angesichts von (mietpreissteigernden) Aufwertungsprozessen Gefahr laufen, verdrängt zu werden (Verdrängungspotenzial). Sollte eine Prüfung beispielsweise kaum noch Aufwertungsspielräume aufzeigen können, wäre eine soziale Erhaltungsverordnung nicht zielführend, da im Rahmen der Regulierung von Ausstattungsveränderungen kaum noch Einfluss auf Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur genommen werden kann.

8.4.1 Aufwertungspotenzial

Es ist mit Blick auf die zukünftige Wirkung der Erhaltungsverordnung zu prüfen, inwieweit bauliche Spielräume bestehen, deren Ausnutzung die beobachtete oder prognostizierte Sozialstrukturveränderung fortsetzen oder intensivieren kann.

Eine erste Betrachtungsebene hierfür ist das Baualter, denn vorwiegend in älteren Gebäuden ist aufgrund von fortgeschrittenen Abnutzungen und einem älteren Ausstattungsniveau von Aufwertungsspielräumen auszugehen (s. Kapitel 5.1). Fast drei Viertel der erfassten Haushalte lebt in Altbauten aus der Gründer- und Zwischenkriegszeit, was bereits einen Spielraum für z. B. Maßnahmen im Sanitärbereich, in der Wärmedämmung oder in der Heiztechnik impliziert. Dies schließt zudem Gebäude der Nachkriegszeit ein, die weitere 23 % des erfassten Wohnungsbestandes ausmachen. Gemäß gängigen Schätzungen zu Abnutzungszeiträumen von Wohngebäuden lässt sich für viele Gebäude der 1950er bis 1980er Jahre das Ende von Nutzungszyklen und infolgedessen die bauliche Notwendigkeit von Instandsetzungs- und Aufwertungsarbeiten schätzen.⁶⁹ Parallel zeigen Erfahrungen aus sozialen Erhaltungsgebieten in Berlin, dass aufwertungsorientierte Verwertungsstrategien für Wohnraum längst nicht mehr auf die gründerzeitliche Bebauung fokussiert sind, sondern sich ebenso an die funktionalistische Bebauung der Nachkriegszeit richten.

Weiterführend geht aus der detaillierten Erhebung der Ausstattungsmerkmale hervor, dass im Wohnungsbestand weiterhin verschiedene Aufwertungsspielräume bestehen (s. Kapitel 5.1.2 und 7.4). Rund 85 % der befragten Haushalte leben in Wohnungen mit weniger als fünf höherwertigen Ausstattungsmerkmalen, mehr als die Hälfte gibt an, dass maximal drei der besagten Merkmale in ihrer Wohnung bzw. ihrem Wohnhaus verbaut oder verfügbar sind. Mit Ausnahme von „Einzelbalkonen“ ist kein gehobenes Merkmal in mehr als der Hälfte der erhobenen Bestände verfügbar. Sowohl Merkmale, deren Nachrüstung kostenintensivere Maßnahmen erwarten lassen, wie Aufzüge, Zweitbäder oder Fußbodenheizungen, als auch Merkmale, die mit verhältnismäßig wenig Aufwand umzusetzen sind,

⁶⁹ Immobilienökonomische Schätzungen gehen für fremdgenutzte Wohngebäude von einem Lebenszyklus von 30 bis 50 Jahren aus, d. h. nach dieser Zeitspanne sind vollständige Revitalisierungsmaßnahmen durchzuführen, was neben Instandsetzungs- auch Modernisierungsmaßnahmen einschließt. Vgl. Kurzrock, B.-M. (2017): Lebenszyklus von Immobilien. In: Rottke, N.B.; Thomas, M. (Hg.): Immobilienwirtschaftslehre – Management. Wiesbaden: Springer, S. 422-446.

wie beheizte Handtuchhalter oder wandhängende WCs, sind nicht flächendeckend im Wohnungsbestand verbaut.

Bei der energetischen Ausstattung zeigt sich angesichts der geringen Verbreitung von neu gedämmten Fassaden, Solar- und Photovoltaikanlagen sowie modernen energiesparenden Heizungssystemen ebenfalls viel Spielraum für Aufwertungsprozesse, die allerdings in diesem Fall nur eingeschränkter im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechts beeinflusst werden können.

Im Kontext des sozialen Erhaltungsgebiets „Klausenerplatz“ ist abschließend auch die Eigentümerstruktur in der Diskussion des Aufwertungspotenzials zu berücksichtigen. Wie zuvor beschrieben, zeichnet sich das Gebiet durch einen vergleichsweise hohen Anteil von landeseigenen Wohnungen aus. Zwar zeigen Beispiele in der Vergangenheit, dass auch landeseigene Wohnungsunternehmen verdrängungsfördernde Aufwertungsprozesse anstoßen können, prinzipiell ist für die Entwicklung der landeseigenen Bestände aber von einer aus sozialen Gesichtspunkten behutsameren Bestandsentwicklung auszugehen. Sollten sich die aufgezeigten Aufwertungsspielräume vor allem auf die landeseigenen Bestände konzentrieren, müsste daher das Aufwertungspotenzial im Gebiet ggf. anders evaluiert werden, da für diese Bestände auch außerhalb des sozialen Erhaltungsrechts politisch-administrative Mittel bestehen, um eine Aufwertung ohne umfassende Sozialstruktureffekte sicherzustellen. Eine solche Konzentration der Aufwertungsspielräume auf die landeseigenen Bestände liegt im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ allerdings nicht vor. Wie eine gesonderte Betrachtung der Ausstattungssituation privater Bestände in Kapitel 5.1.2 zeigt, weicht die Ausstattungslage im privaten Wohnungssegment nur geringfügig von Werten zum Gesamtgebiet ab. Relevante Aufwertungsspielräume bestehen im Gebiet demnach sowohl im öffentlichen als auch im privaten Wohnungsbau.

Zusammengefasst liegen im Wohngebäudebestand des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“ weiterhin deutliche Aufwertungspotenziale vor. Die Untersuchung bestätigt zudem, dass ausstattungsreiche Wohnungen im Gebiet zu höheren Preisen vermietet werden und dass eine Nachfrage nach diesem Wohnraum besteht. Folglich bestehen für die Eigentümerseite (d. h. maßgeblich nicht gemeinwohlorientierte Vermietertypen, die im Gebiet mehr als die Hälfte aller Wohnungen stellen) Anreize, die gegebenen Aufwertungspotenziale gewinnsteigernd wahrzunehmen.

8.4.2 Aufwertungsdruck

Das Konzept des Aufwertungsdrucks beschreibt, inwiefern gemäß lokaler Dynamiken im Wohnungsmarkt abzuschätzen ist, dass die festgestellten Aufwertungsspielräume von Eigentümer*innen genutzt werden. Sollte sich kein aufwertungsgebundenes Verwertungsinteresse für den lokalen Wohnraum zeigen, wäre eine soziale Erhaltungsverordnung ggf. nicht gerechtfertigt.

Für die Evaluation des Aufwertungsdrucks im sozialen Erhaltungsgebiet wird auf die Auswertungsergebnisse zur Mietentwicklung, zum lokalen Umwandlungs-, Verkaufs- und Modernisierungsgeschehen sowie zur Entwicklung des Sozialwohnungsbestandes zurückgegriffen, wie sie in den Kapiteln 5.3 bis 5.6 dargestellt sind. Prinzipiell zeigt die Auswertung, dass sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ in den letzten vier bis fünf Jahren ein Verwertungsdruck für den lokalen Wohnraum nachvollziehen lässt. Die Entwicklung der Bestandsmieten liegt mit einem Zuwachs von 11 % über dem gesamtstädtischen Anstieg (7 %). Gleichzeitig wurden im Zeitraum 2019 bis 2022 rund 2,65 % des Wohnungsbestandes aufgeteilt und 2,92 % des Wohnungsbestandes veräußert. Zudem sind bauliche Aufwertungsprozesse ein relevanter Bestandteil lokaler Verwertungsstrategien. Auswertungsergebnisse zum Modernisierungsgeschehen bestätigen, dass Ausstattungsveränderungen ein Faktor für lokale Mietsteigerungen sind. Insgesamt berichten rund 10 % der erfassten Haushalte von Modernisierungsarbeiten, die unmittelbar vor oder während ihres Mietverhältnisses durchgeführt wurden oder zeitnah beginnen. Ebenfalls rund 10 % geben an, dass Mieterhöhungen über Modernisierungsumlagen begründet wurden. Die Genehmigungsstatistiken des Bezirksamtes belegen ebenfalls, dass auch nach Erlass der Erhaltungsverordnung ein Modernisierungsinteresse von Eigentümerseite besteht. Die Daten geben Aufschluss darüber, dass sowohl Maßnahmen im kleinen Umfang als auch umfassende Vorhaben, wie der Aufzugs- oder Balkonanbau, Teil des Aufwertungsgeschehens sind.

Es ist anzuerkennen, dass bestimmte Entwicklungsindikatoren im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt moderat erscheinen. Beispielsweise liegen die ermittelten Neuvermietungsmieten im Schnitt unter den Referenzwerten für Angebotsmieten auf Bezirks- und Stadtebene. Auch liegt das Verkaufsgeschehen zwischen 2019 und 2022 zwar über dem gesamtstädtischen aber unter dem bezirklichen⁷⁰ Niveau. Diese vermeintlich gedämpfte Verwertungs­dynamik erklärt sich insbesondere durch den für Berlin überproportionalen Anteil an landeseigenen Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“. Da für landeseigene Wohnungsbestände derzeit eine Umwandlung und Privatisierung von Wohnraum ausgeschlossen ist und auch für Neuvermietungsmieten und Mieterhöhungen engere Spielräume bestehen, sind in Gebieten mit vielen landeseigenen Wohnungen besagte Kennwerte niedriger. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ ist dies aber nicht gleichbedeutend damit, dass im privaten Wohnungssegment, welches im untersuchten Erhaltungsgebiet mehr als die Hälfte des Bestandes ausmacht, ebenfalls ein schwacher Verwertungsdruck für den lokalen Wohnraum vorliegt. Die Auswertungsergebnisse belegen, dass weiterhin im erhaltungsrechtlich relevanten Ausmaß das Eigentümerinteresse besteht, Aufwertungsprozesse anzustoßen und Wohngebäude gewinnmaximierend zu veräußern und zu bewirtschaften. Einzelne Indikatoren haben sogar angezogen. So ist bspw. der Gesamtanteil umgewandelten Wohnungen im Zeitraum 2019 bis 2022 größer als im Zeitraum 2013 bis 2018.

Zudem lassen die Standortfaktoren des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“ und die aktuelle Entwicklung der Wohnungsnachfrage und des Sozialwohnungsbestandes auf einen sich fortsetzenden Aufwertungsdruck schließen. Das Gebiet gilt durch seine Verortung im Stadtgefüge (Nähe zum Schloss Charlottenburg, zentrale Lage innerhalb des S-Bahn­rings etc.) und durch den hohen Anteil an gründerzeitlicher Bebauung als eine besonders attraktive Wohnlage, die es für aufwertungsgetragene Investitionsstrategien interessant macht. Die Auswertung der ökonomischen Situation zuziehender Haushalte zeigt indessen, dass eine Nachfrage nach höherpreisigem Wohnraum besteht. Dabei lässt gerade der Unterschied zwischen Bestands- und Neuvermietungsmieten (auch bei ausschließlicher Betrachtung des privaten Wohnungssegmentes) auf hohe Mietsteigerungspotenziale bei Neuvermietung und Ausstattungsverbesserung schließen. Der Rückgang des Sozialwohnungsbestands im Gebiet von 16 % im Jahr 2019 auf 10 % im Jahr 2022 bedeutet zudem nicht nur den Verlust preisgebundenen Wohnraums für verdrängungsgefährdete Haushalte (s. Kapitel 8.4.3). In diesem Zeitraum wurde in bis zu 400 Wohnungen durch ihren Bindungsverlust zusätzlich eine aufwertungsgebundene Mietsteigerung und der preissteigernde Wohnungsverkauf möglich.

Insgesamt zeigt sich für das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ weiterhin ein Aufwertungsdruck im lokalen Wohnungsbestand. Daten zur Mietentwicklung sowie zum Modernisierungs-, Umwandlungs- und Verkaufsgeschehen bestätigen, dass im sozialen Erhaltungsgebiet auch nach Erlass der Erhaltungsverordnung aufwertungsgebundene Verwertungsstrategien für Wohnraum verfolgt werden. Dieses betrifft insbesondere die privaten, gewinnorientiert bewirtschafteten Wohnungsbestände, die mehr als die Hälfte des Wohnungsangebotes im sozialen Erhaltungsgebiet ausmachen.

8.4.3 Verdrängungsgefahr

In den vorhergehenden Kapiteln wurde dargelegt, dass sowohl ein Aufwertungs­potenzial als auch ein Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ vorliegt. Als dritter Schritt für die Überprüfung einer zukünftigen baulich bedingten Sozialstrukturveränderung folgt nun die Bewertung des örtlichen Verdrängungspotenzials. Hierfür wird erörtert, inwiefern im Gebiet nach wie vor in relevanter Anzahl verdrängungsgefährdete Haushalte leben, die insbesondere im Falle aufwertungsgebundener Mietsteigerungen Gefahr laufen, Wohnraum im Gebiet nicht unterhalten zu können. Als zentraler Faktor für die Verdrängungsgefährdung eines Haushaltes gilt in diesem Zusammenhang seine ökonomische Situation, vorrangig evaluiert anhand des Äquivalenzeinkommens und der Mietbelastung. Des Weiteren können soziodemographische Aspekte wie eine hohe Personenzahl im Haushalt oder ein hohes Alter eine adäquate Versorgung mit Wohnraum erschweren, was sich ebenfalls auf die Verdrängungsgefährdung eines Haushaltes auswirkt.

⁷⁰ Insgesamt 3,91 % des Wohnungsbestandes in Charlottenburg-Wilmersdorf und 2,07 % des Wohnungsbestandes in Gesamtberlin

8.4.3.1 Eigentumsverhältnisse und Vermietertypen

Neun von zehn Haushalten im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ wohnen zur Miete oder Untermiete. Die Gefahr einer mieteninduzierten Verdrängung trifft also annähernd die gesamte Gebietsbevölkerung (s. Kapitel 5.2). Die in Kapitel 5.3.1 ausgewertete und für Berlin überdurchschnittliche Steigerung der Nettokaltmieten im Bestand macht diese allgemeine Gefährdung konkret.⁷¹

Auch wenn die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ einen für Berlin großen Anteil des Mietwohnungsbestandes unter sich vereinen (40 %), sind die Mehrheit der lokalen Mietwohnungen Eigentum von gewinnorientiert wirtschaftenden Unternehmen und Privatpersonen. Dabei sind die Mieten in den privaten Wohnungsbeständen deutlich höher als im landeseigenen Bestand (s. Kapitel 5.2 und 7.3.2).

Angesichts des für Berlin überproportionalen Anteils landeseigener Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ gilt es zu prüfen, ob sich verdrängungsgefährdete Haushalte weitgehend auf diesen Wohnungsbestand konzentrieren. Wäre dies der Fall, wäre eine soziale Erhaltungsverordnung ggf. nicht zielführend, da im Fall von landeseigenen Wohnungen auch andere Mittel für den Schutz verdrängungsgefährdeter Haushalte und somit für den Schutz der Bevölkerungsstruktur angewendet werden können. Prinzipiell zeigt die Analyse in Kapitel 7.3.2, dass die landeseigenen Wohnungsunternehmen im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ tendenziell ihren sozialen Versorgungsauftrag erfüllen. Während die landeseigenen Unternehmen im Schnitt vergleichsweise niedrige Nettokaltmieten fordern, zeichnet sich ihre Mieterschaft durch ein für das Gebiet niedriges Einkommensniveau aus. Dies bedeutet im Umkehrschluss allerdings nicht, dass verdrängungsgefährdete Bevölkerungsgruppen in privaten, gewinnorientiert bewirtschafteten Wohnungen weitgehend abwesend sind. Wie schon die Auswertung im hiesigen Kapitel gezeigt hat, stellen Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dem Berliner Median auch in Wohnungen privater Unternehmen und Hauseigentümer*innen rund die Hälfte der erfassten Haushalte dar. In vermieteten Eigentumswohnungen gilt dies für rund ein Drittel. Auch die im nächsten Kapitel im Detail diskutierte Mietbelastung ist in den privaten Beständen ähnlich zum Durchschnitt des sozialen Erhaltungsgebietes. Besondere Bedarfsgruppen, wie sie nachfolgend in Kapitel 8.4.3.3 analysiert werden, machen insgesamt zu ähnlichen Anteilen die Mieterschaft privater Eigentümer*innen aus, wie es in der Auswertungsgesamtheit der Fall ist.

8.4.3.2 Mietbelastung und Einkommen

Eine Verdrängungsgefahr ergibt sich insbesondere aus dem Zusammenspiel von Einkommen und Miete. Je höher der bereits für die Miete aufgewendete Teil des Einkommens ist, desto weniger tragbar werden zukünftige Mieterhöhungen. Die Mietbelastung (bruttowarm) im Gebiet liegt bei durchschnittlich 31 % (s. Kapitel 5.3.2). Damit ist bereits das gebietseigene arithmetische Mittel über der 30 %-Marke, die eine hohe Mietbelastung anzeigt. Insgesamt lassen bei 47 % der erfassten Haushalte die Angaben zu Einkommen und Miete auf eine Mietbelastung von über 30 % schließen, ein für soziale Erhaltungsgebiete hoher Anteilswert.

Tab. 38. Anteil der Haushalte mit erhöhter Warmmietbelastung

in % aller Haushalte		„Klausenerplatz“ Erhebung 2024	
		alle HH	HH mit Einkommen unter Median
Bruttowarm- mietbelastung	...über 30 %	47 %	72 %
	...über 40 %	21 %	36 %
	...über 50 %	9 %	17 %
Gültige Fälle (n)		580	273

⁷¹ Hinzu kommt, dass mindestens 7 % der Mieter*innenhaushalte über Staffel- oder Indexmietverträge verfügen (s. Kapitel 5.4.4, 8 % der Mieterhöhungen, die 82 % der Mietenden treffen). Diese Vertragsformen sind erfahrungsgemäß mit einer besonders hohen individuellen Mietendynamik verbunden, was den finanziellen Druck auf die Mieter*innen zusätzlich erhöht. Untermiete (1 %; s. Kapitel 5.2) stellt einen weiteren Risikofaktor dar, weil die juristische oder durchsetzbare Wohnsicherheit reduziert wird.

Haushalte mit geringen Einkommen sind dabei doppelt gefährdet, weil sie schon bei geringeren absoluten Mieten an ihre Belastungsgrenzen stoßen und im Falle eines Auszugs geringere Chancen haben, sich, aufgrund der höheren Ausgangsmieten, am Neuvermietungsmarkt durchzusetzen. 52 % der erfassten Haushalte haben weniger Einkommen zur Verfügung als der Berliner Median, 15 % gelten als armutsgefährdet (s. Kapitel 7.1 und 4.2.3). Eine gesonderte Auswertung der Mietbelastung für erfasste Haushalte aus der unteren Einkommenshälfte verdeutlicht, dass hier die Belastungssituation noch einmal höher ist. Mit 72 % wohnen mehr als zwei Drittel dieser Haushaltsgruppe zu einer Warmmiete, die mehr als 30 % ihres Einkommens umfasst. Mehr als ein Drittel dieser Gruppe bringen sogar mehr als 40 % ihres Einkommens für die Miete auf (s. Tab. 38).

Eine hohe Mietbelastung kann auch die obere Einkommenshälfte treffen, wenn die Mieten entsprechend hoch sind. Immerhin rund 16 % dieser Gruppe erreichen oder überschreiten die 30 %-Warmmietbelastungs-Marke. Erhöhte Mietbelastungen von im Schnitt 31 % werden auch im Zuzug erreicht. Dieser ist zwar insgesamt einkommensstärker als die Auswertungsgesamtheit. Die zuziehenden Haushalte mit mittleren und geringen Einkommen werden aber von den durchschnittlich deutlich höheren Mieten bei Wiedervermietung besonders getroffen (s. Kapitel 7.2).

8.4.3.3 Besondere Bedarfsgruppen

Neben wirtschaftlichen Faktoren kann sich eine Verdrängungsgefährdung auch durch besondere Wohnbedürfnisse oder Benachteiligungen am Wohnungsmarkt bedingen. Diese können sich sowohl im aktuellen Mietverhältnis ausdrücken, als auch in den Chancen zur gebietsnahen Wohnraumversorgung im Falle eines Auszugs.

Ca. 7 % der erfassten Haushalte lebt überbelegt und ist aus diesem Grund besonders gefährdet, da überbelegte Haushalte steigende Wohnkosten kaum durch ein weiteres ‚Zusammenrücken‘ ausgleichen können. Diese Gefährdungssituation bezieht sich vor allem auf große Haushalte, welche rund 10 % der erfassten Haushalte ausmachen. Zudem sind große Haushalte durch ihre besonderen Platzbedarfe bei der Suche nach neuen Wohnraum benachteiligt (s. Kapitel 5.1.1).

Große Haushalte im Gebiet sind überwiegend Familien mit mindestens zwei Kindern. Sie weisen ebenfalls besondere Wohnbedarfe auf und sind in der Konkurrenz am Wohnungsmarkt im Nachteil gegenüber Haushalten, bei denen die überwiegende Zahl der Haushaltsmitglieder zum Haushaltseinkommen beiträgt (Wohngemeinschaften etc.). Hinzu kommen 3 % Alleinerziehende, bei denen in ähnlicher Weise das Haushaltseinkommen umfassender zur Versorgung von altersbedingt nicht erwerbstätigen Haushaltsmitgliedern benötigt wird. Infolgedessen sind Alleinerziehende besonders häufig armutsbetroffen (s. Kapitel 4.2.1 und 4.2.2).

Auch am anderen Ende des Altersspektrums liegen besondere Wohnbedarfe vor.⁷² Mit wachsendem Alter reagieren Haushalte sensibler auf einen Wohnortwechsel, da soziale Netzwerke und eine alltagsweltliche Bindung zum Wohnumfeld verloren gehen können. Zudem verfügen viele Haushalte mit Personen im höheren Alter über langjährige Mietverträge, die sich entsprechend durch vergleichsweise niedrige Nettokaltmieten auszeichnen. Je nach Rentenhöhe können diese niedrigen Bestandsmieten wesentlich sein, um die langjährige Wohnung zu halten. Das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ zeichnet sich durch einen für Aufwertungsgebiete überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen ab 65 Jahren aus (s. Kapitel 4.1). Rund 20 % der Gebietsbevölkerung befindet sich über bzw. nahe zum gesetzlichen Rentenalter. Dabei gehören Rentnerhaushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ im Schnitt zu den Haushalten, die ökonomisch schlechter gestellt sind.

Ebenfalls markant für das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ ist der hohe Bevölkerungsanteil von Personen mit Migrationsgeschichte (50 %). Die erfassten Haushalte mit Migrationsgeschichte weisen einen für das Gebiet durchschnittlichen ökonomischen Status auf, etwa die Hälfte hat ein Nettoäquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Medianwerts (s. Kapitel 7.5). Allerdings sind Personen, denen etwa wegen ihres Namens oder ihres Aussehens eine Migrationsgeschichte zugeschrieben wird, besonders von Diskriminierung am Wohnungsmarkt betroffen. Sich im Falle eines Auszugs erneut im

⁷² vgl. z. B. Dale, M. et al., 2018: Age and gentrification in Berlin: urban ageing policy and the experiences of disadvantaged older people. In: Buffel, T. et al. (Hg): Age-Friendly Cities and Communities. A Global Perspective. Bristol, S. 75-96.

Gebiet zu versorgen, ist für sie also schwieriger als für Personen mit vergleichbarem Einkommen, die keine solche Zuschreibung erfahren.

Zuletzt gilt es, die Wohnverbundenheit im Gebiet in die Evaluierung einzubeziehen. Insgesamt äußern mehr als 80 % der Haushalte einen Bleibewunsch, da sie entweder gar nicht umziehen möchten oder sich (ggf. ausschließlich) dafür aussprechen, auch bei einem Wohnungswechsel im näheren Umfeld zu verbleiben (s. Kapitel 6.3.3). Dieser Bleibewunsch ist nicht unmittelbar mit einer Verdrängungsgefährdung gleichzusetzen, verweist aber auf die individuellen und strukturellen Kosten einer möglichen Verdrängung, die in Kapitel 8.5 behandelt werden. Gleiches gilt für den sehr großen Anteil von Haushalten, die bereits über 10 Jahre im Gebiet wohnen (69 %; s. Kapitel 6.3.2).

Insgesamt zeigt die Untersuchung, dass verdrängungsgefährdete Haushalte in relevanter Größe die Bevölkerung des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“ ausmachen. Rund die Hälfte der Bevölkerung verfügt über ein Äquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Medians. Ebenfalls ist ca. die Hälfte mit Warmmieten konfrontiert, die mehr als 30 % des Haushaltseinkommens beanspruchen. Beide Faktoren deuten, für sich stehend und in Kombination, auf ein hohes Verdrängungspotenzial im Gebiet hin. Zudem sind im Gebiet verschiedene Haushalts- bzw. Bevölkerungsgruppen wohnhaft, die bei Verlust ihres Wohnraums zusätzliche Hürden bei der Neuversorgung mit Wohnraum erfahren. Eine relevante Konzentration verdrängungsgefährdeter Haushalte auf die landeseigenen Wohnungsbestände des sozialen Erhaltungsgebietes liegt nicht vor.

8.5 Abschätzung von städtebaulichen Auswirkungen

Nachdem im vorangegangenen Kapiteln dargelegt werden konnte, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ die Voraussetzungen vorliegen, dass sich die nachgewiesene, baulich bedingte Veränderung der Bevölkerungsstruktur fortsetzen und ggf. intensivieren kann, ist der Blick nun auf potenzielle städtebauliche Auswirkungen zu richten. Eine der hinreichenden Bedingungen für den Erlass oder auch den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist das Vorliegen städtebaulicher Gründe für den Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung. Für den Fall, dass das Instrumentarium der sozialen Erhaltungsverordnung nicht weiter eingesetzt würde, zeigt sich für das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ eine Tendenz zu städtebaulichen Fehlentwicklungen.

8.5.1 Verlust preiswerten Wohnraums

Die Gesamtstadt Berlin gilt seit dem 01.06.2015 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Beschluss des Berliner Senats. Grund dafür ist die anhaltende Unterversorgung mit Wohnraum aufgrund der hohen Zuwanderungsquote nach Berlin, die bisher nicht durch ausreichende Neubautätigkeiten ausgeglichen werden konnte und den Wohnungsmarkt in ganz Berlin unter Druck setzt. Die Einschätzung wurde vom Senat 2020 mit Bezug auf § 556d Absatz 2 BGB und 2021 zur Anwendung von § 250 BauGB erneut getroffen und gilt weiterhin.

Neben der allgemeinen Versorgungslücke besteht ein deutlicher Mangel an leistbarem Wohnraum. Dieser entsteht durch beständige Mietpreiserhöhungen bei Neuvermietung und in laufenden Verträgen. Entscheidenden Anteil daran haben Modernisierungsmaßnahmen über § 559 BGB, die im Rahmen des sozialen Erhaltungsrechts regulierbar sind. Auch Eigenbedarfskündigungen nach § 573 BGB können zum Verlust preiswerten Wohnraums führen. Hier ist die vorausgehende Aufteilung in Einzeleigentum, welche selbst schon eine mietpreistreibende Wirkung hat (s. Kapitel 7.3), regulierbar.⁷³

Weiterhin sinkt die Zahl von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen kontinuierlich, was die soziale Versorgungslücke vergrößert, auch unmittelbar im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“.⁷⁴ Mehr als die Hälfte der Berliner Haushalte liegt mit ihrem Einkommen unter den Grenzen des § 9 WoFG (gemäß Stufenfestlegung des Landes Berlin) und ist sozialwohnungsberechtigt. Dem steht ein Bestand von unter 100.000 Sozialwohnungen im Jahr 2023 gegenüber.

⁷³ Die Einschränkung der Umwandlung nach § 250 BauGB gilt aktuell nur bis Ende 2025, sodass dieser Aspekt wegen des aktuellen Rückgangs von Umwandlungen keinesfalls vernachlässigbar ist.

⁷⁴ Zwar sind im Gebiet selbst keine mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen gelistet. Der Rückgang des leistbaren Angebots wirkt sich aber gesamtstädtisch auf den Wohnungsmarkt aus und ist somit auch im vorliegenden Fall zu berücksichtigen.

Zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum können baurechtliche Instrumente eingesetzt werden, die öffentliche Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum vermeiden bzw. mindern sollen und vorhandenen Wohnraum somit preiswert erhalten sollen. Je größer die Zahl einkommensschwacher Haushalte, die aus Gebieten wie dem sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ verdrängt werden, desto größer sind die erwartbaren städtebaulichen Probleme für das Land Berlin. Ein relevanter Teil der Gebietsbevölkerung ist einkommensschwach oder sogar armutsgefährdet (s. Kapitel 4.2.3). Aber auch Haushalte mit höherem Einkommen können verdrängungsgefährdet sein, wenn die Mietbelastung entsprechend hoch ist (s. Kapitel 8.4.3). Wegen der angespannten Wohnungsmarktlage können selbst diese solventeren Haushalte in der Regel nicht im Gebiet versorgt werden. Die bestehenden Altbauten und Nachkriegsbauten stellen zur Versorgung dieser Haushalte ein nicht zu ersetzendes Angebot dar.

Nur wenn vorhandener preiswerter Wohnraum längerfristig erhalten wird und Modernisierungsinvestitionen auf die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards beschränkt werden, ist die Deckung des Wohnungsbedarfs von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen unter den gegebenen Umständen zu sichern. Die sozialstrukturellen Folgen der Herstellung einer über diesen Standard hinausgehenden Ausstattung wurden im Bericht deutlich aufgezeigt.

8.5.2 Verlust der gegenwärtigen sozialen Mischung und Gefahr der Fehlbelastung sozialer Infrastrukturen

Die Wohnbevölkerung des Untersuchungsgebietes ist vielfältig zusammengesetzt. Differenziert nach Einkommen, Erwerbsleben, Migrationsgeschichte, Haushaltsform und Wohndauer sind unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu relevanten Größen in den Untersuchungsgebieten vertreten (s. Kapitel 4.1). Angesichts dieser Vielfältigkeit verdeutlicht sich im Gebiet eine breite soziale Mischung. Im Sinne von § 1 BauGB gilt es, diese sozial stabile Bevölkerungsstruktur zum Vorbeugen städtebaulicher Missstände und einer sozialräumlichen Polarisierung zu erhalten. Entsprechend hat auch die Berliner Stadtentwicklungspolitik die Erhaltung und Förderung sozial gemischter Quartiere zum Ziel.⁷⁵

Im Untersuchungsgebiet verdeutlicht sich die Gefahr des Verlustes dieser sozialen Mischung angesichts des Verdrängungspotenzials einkommensschwächerer Haushalte und der aktuellen Sozialstruktur im Zuzug. In neu vergebene Wohnungen zieht eine Bevölkerung mit einer ungleichgewichtigen Altersstruktur ein (s. Kapitel 7.2). Erwachsene im Alter von 27 bis 44 Jahren machen unter den zugewanderten Personen der letzten fünf Jahre einen Anteil von 51 % aus, während sie in der bereits vor 2019 ansässigen Gebietsbevölkerung nur 19 % betragen. Ebenfalls im Zuzug überrepräsentiert sind Studierende und Auszubildende.⁷⁶ Rentner*innen sind demgegenüber im Zuzug deutlich unterrepräsentiert.⁷⁷

Infolge dieser Entwicklungen besteht die Gefahr einer Fehlbelastung örtlicher sozialer Infrastrukturen mit verbundenen städtebaulichen Kosten. Ein großer Teil der Bewohner*innen beansprucht die infrastrukturellen Angebote in den Gebieten, dabei je nach Bedarfslage mit unterschiedlichen Schwerpunkten. Eine nichtregulierte Sozialstrukturveränderung kann zu einer Über- oder Unterauslastung der örtlichen Angebotsstrukturen führen. So steht z. B. der im Zuzug höhere Anteil von Kindern und deutlich höhere Anteil von Personen im „typischen“ Familiengründungsalter einer lokalen Grundschulinfrastruktur gegenüber, die in den kommenden Jahren nach Einschätzung des Schulamtes kaum (räumliche) Kapazitätsreserven für wachsende Schülerzahlen bereithält (s. Kapitel 6.1.1). In diesem Fall könnte eine Bevölkerungsentwicklung ohne erhaltungsrechtliche Eingriffe zur Folge haben, dass der Zuzug junger und werdender Familien auf eine Art und Weise zunimmt, dass nicht mehr adäquat auf steigende Schülerzahlen reagiert werden kann. Folglich sollte an erhaltungsrechtlichen Instrumenten zur Sicherung der Bevölkerungsstruktur festgehalten werden.

⁷⁵ Senatskanzlei des regierenden Bürgermeisters von Berlin, 2024: Berlin Strategie 3.0. Solidarisch, nachhaltig, weltoffen. Berlin, S. 45.

⁷⁶ 16 % der zuziehenden Personen befinden sich im Studium oder der Ausbildung, bei bereits vor 2019 in Gebiet wohnhaften Personen beläuft sich der Anteil auf nur 9 %. Diese Gruppe befindet sich oftmals in einer Lebensphase, die durch wechselnde Wohnansprüche und eine hohe Wohnmobilität gekennzeichnet ist – aufgrund von Auszug aus dem Elternhaus, wechselnden Ausbildungs- und Studienorten, Familiengründung, persönliche Entwicklung und nicht zuletzt prekäre Wohnverhältnisse.

⁷⁷ 10 % der zuziehenden Personen beziehen Rente, bei bereits vor 2019 in Gebiet wohnhaften Personen beläuft sich der Anteil auf nur 27 %.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass bei derart ungleichgewichtigen Altersstrukturen die Problematik besteht, dass Infrastrukturanforderungen im Verlauf der Zeit schnell wechseln – etwa durch schnell steigende Zahlen an Neugeborenen, eine zeitliche Häufung von Schulabschlüssen oder Umzugswellen. Somit ist von zeitlich aufeinanderfolgenden Perioden von Über- und Unterauslastung der sozialen Infrastruktur auszugehen, die städtebaulich schwer zu bewältigen sind.

Des Weiteren besteht nicht nur die Gefahr einer Fehlbelastung lokaler Infrastrukturangebote. Es hat sich in der Untersuchung außerdem gezeigt, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ engere soziale Netze existieren (s. Kapitel 6.2). Dies zeigt sich sowohl in den intensiven nachbarschaftlichen Beziehungen und den engen persönlichen Netzwerken als auch in einer positiven Bewertung des Wohngebiets durch die Bewohner*innen. Netzwerke nachbarschaftlicher Unterstützung übernehmen nach Bedarfen differenziert z. B. vermehrt kleine Hilfen im Haushalt für Rentner*innen, die (Mit-) Betreuung von Kindern oder die Beratung für Personen mit geringen Einkommen. Ein übermäßiger Wandel der Sozialstruktur führt nicht nur zu Fehlbelastungen bestehender Infrastrukturen, sondern erzeugt durch den Wegfall informeller Netzwerke zusätzlichen Bedarf an formellen Beratungs- und Unterstützungsstrukturen.

8.6 Empfehlungen

In der Untersuchung konnte festgestellt werden, dass sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ weiterhin Veränderungsprozesse in der Bevölkerungsstruktur abspielen, die potenziell städtebauliche Probleme hervorrufen. Auch konnte gezeigt werden, dass neben einem ausreichenden Aufwertungs- und Verdrängungspotenzial auch der notwendige Aufwertungsdruck als zentrale Voraussetzung für den Fortbestand einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben ist. Das Gebiet zeichnet sich vor allem durch einen Zuzug von Haushalten aus, die einkommensstärker sind und höhere Mieten zahlen können. Unter den Zugezogenen finden sich überdurchschnittlich häufig Personen der mittleren Altersklasse, sodass perspektivisch eine ungleichgewichtige Bevölkerungsstruktur und Fehlbelastung der Infrastruktur zu erwarten ist. Insgesamt ist es daher zulässig und sinnvoll, das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet weiterhin anzuwenden. Aufwendige Modernisierungen von Wohnraum, die über den zeitgemäßen Ausstattungszustand hinausgehen, sind ein wesentlicher Auslöser der Veränderungsprozesse. Diese gehen vor allem mit Mieterwechseln und der Umwandlung von Wohnungen in Einzeleigentum einher. Der Umwandlungsprozess ist somit eine wichtige Einzelursache für den Strukturwandel der Bevölkerung (s. Kapitel 8.5.1). Es ist daher sinnvoll, Veränderungsprozesse durch Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben.

Es wird ferner ein Beibehalten des bestehenden Zuschnitts des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“ empfohlen (s. Abb. 20). Die grundsätzlichen Strukturmerkmale, die für das ganze Gebiet geprüft wurden, sind in allen Teilgebieten zu finden (s. Kapitel 7.6). Das Gebiet sollte also weiterhin in seiner Gänze von der sozialen Erhaltungsverordnung erfasst werden.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass weiterhin die Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet „Klausenerplatz“ bestehen. Somit wird eine Fortschreibung der sozialen Erhaltungsverordnung empfohlen. Die bisherige Gebietskulisse der Verordnung ist beizubehalten.

Abb. 20. Empfohlener Zuschnitt des sozialen Erhaltungsgebietes „Klausenerplatz“
(keine Änderung gegenüber Zuschnitt von 2020)



TEIL D: ZUSATZ

9. Ermittlung der Mietbelastungsschwellen

Die Untersuchung hat für das soziale Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“ ergeben, dass im Zuge von Wohnungsmodernisierung und Aufwertung die gegebene Sozialstruktur der Wohnbevölkerung verändert wird. Es resultiert daraus eine Reihe von städtebaulichen Problemen, die durch die weitere Anwendung der bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 BauGB beseitigt bzw. verringert werden sollen.

Wesentlicher Faktor bei der Umstrukturierung der Bevölkerung ist die Miethöhe. Ob ein Haushalt die im Bestand oder bei neuer Anmietung geforderte Miete tragen kann, hängt maßgeblich von seinem Einkommen ab. Je höher das Einkommen ausfällt, desto höher ist die tragbare Miete. Bei steigenden und hohen Mieten birgt ein geringes Einkommen das Risiko, sich nicht im Gebiet mit Wohnraum versorgen zu können. Verdrängung droht insbesondere Haushalten in der unteren Einkommenshälfte.⁷⁸

Solche Haushalte, die über weniger als den Berliner Einkommensmedian verfügen, sind wesentlicher Bestand der durchmischten Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet. Die Erhaltungsverordnung schützt keine spezifische Gruppe, sondern die Zusammensetzung der Sozialstruktur. Zur Erreichung des Ziels muss allerdings den Gruppen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden, die am stärksten von direkter oder indirekter Verdrängung bedroht sind – insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen.

Deshalb werden im Rahmen dieser Untersuchung gebietsspezifische Mietbelastungsschwellen bestimmt. Sie zeigen an, ab welcher Miethöhe selektive Wegzugsbewegungen einkommensärmerer Bevölkerungsschichten des Gebiets wahrscheinlicher werden, weil für sie die Miete nicht mehr tragbar ist. Die Überschreitung dieser Schwellen birgt das Risiko einer Umstrukturierung der Bevölkerung, was sie zu einem aussagekräftigen Beurteilungskriterium drohender Verdrängung macht. Für die Ermittlung der Belastungsschwellen werden folgende Parameter herangezogen:

- Kaltmiete der gesamten Wohnung sowie die Kaltmiete pro Quadratmeter. Beide Werte gehen an unterschiedlicher Stelle in den Prozess ein. Zur Analyse werden die Gesamtwohnungsmieten sogenannten Mietstufen mit einer Spanne von jeweils 50 € zugeordnet.
- Anteile von mietenden Haushalten mit unterdurchschnittlichem Einkommen im Gebiet sowie das Einkommen jedes Haushalts. Die Unterschreitung wird am Berliner Äquivalenzeinkommen gemessen. Es ist personenbezogen bedarfsgewichtet und räumlich übergreifend vergleichbar.
- Wohnungsgrößen, ohne deren Berücksichtigung die absolute Wohnungsmiete nicht interpretierbar ist, weil große Wohnungen automatisch höhere Kosten verursachen. Bekannt muss auch die durchschnittliche Wohnungsgröße im Gebiet sein.

Bevor eine differenzierte Analyse für die einzelnen Größenklassen erfolgt, wird in einem ersten Schritt die Mietbelastungsschwelle für alle⁷⁹ Haushalte des Untersuchungsgebiets modelliert.⁸⁰ Die einheitliche Belastungsschwelle dient als erste Orientierung zur Prüfung von baulichen Maßnahmen, die strukturelle Wirkungen entfalten können, indem sie den Schwellenwert überschreiten.

Betrachtet man alle Haushalte, für die sowohl Daten zur Gesamtmiete als auch zum Äquivalenzeinkommen vorliegen, haben insgesamt 54 % der mietenden Haushalte weniger als das mittlere Berliner Äquivalenzeinkommens zur Verfügung. Diese Haushalte verteilen sich unterschiedlich auf Wohnungen

⁷⁸ Wie in Kapitel 8.4.3.2 dargestellt, existiert auch oberhalb des Medianeinkommens eine größere Gruppe von Haushalten, welche sehr große Teile ihres Einkommens für Miete aufbringen muss. Dieser Gruppe bleibt aber auch bei hoher Mietbelastung ein größeres Resteinkommen.

⁷⁹ Der Verweis „alle“ bezieht sich auf alle Haushalte, für die vollständige Informationen zur Gesamtmiete, zur Wohnungsgröße, zum Einkommen, zur Haushaltsgröße und zum Alter der Haushaltsmitglieder vorliegen. Durch die auf 541 Fälle verkleinerte Stichprobe können einzelne hier dargestellte Anteilswerte von Werten im Hauptbericht abweichen, wie bspw. der Anteil an Haushalten mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb des Berliner Medians.

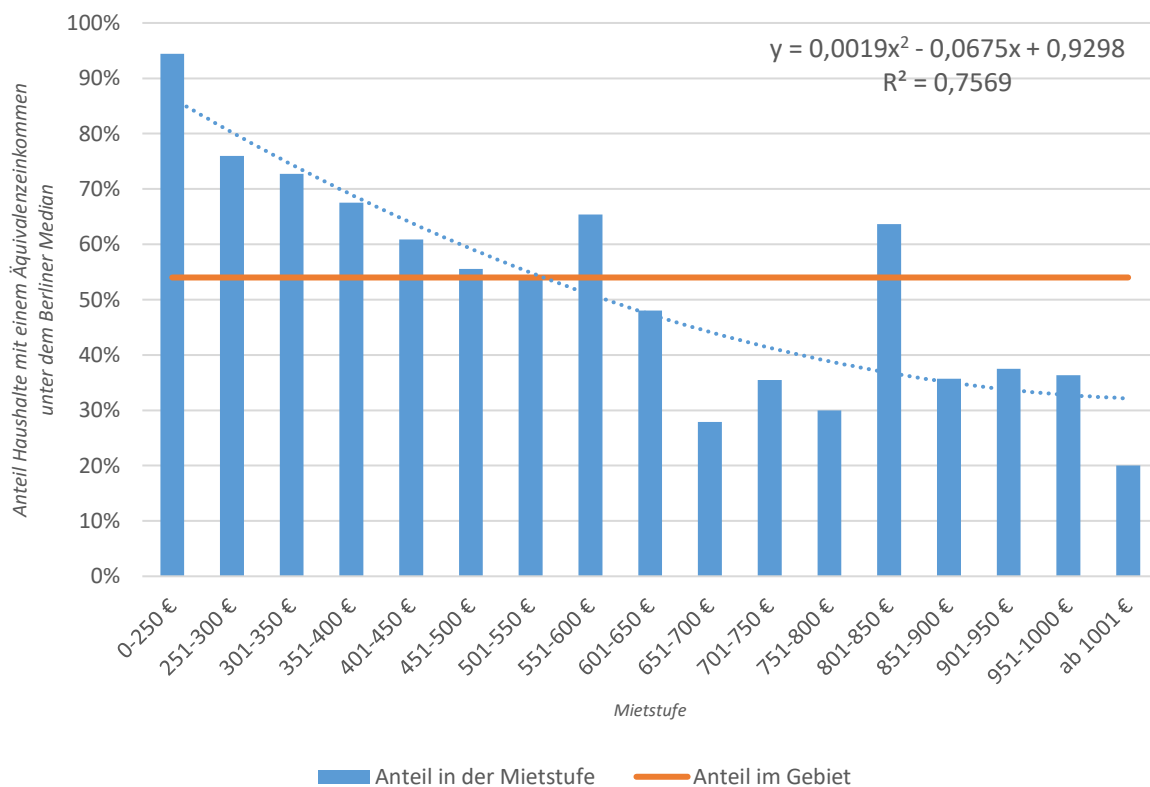
⁸⁰ vgl. hierzu auch: asum GmbH: „Modellierung der Bestimmung von Mietbelastungsschwellen“, Juni 2020 (unveröffentlichtes Manuskript) und zur 2024 aktualisierten Methode: asum GmbH „Verfahren zur Ermittlung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr in sozialen Erhaltungsgebieten“, Dezember 2024 (unveröffentlichtes Manuskript).

in den einzelnen Mietstufen. In preisgünstigeren Wohnungen ist der Anteil von Haushalten mit geringerem Einkommen in den einzelnen Warmmietenstufen höher als im Gebietsdurchschnitt. Geringer fällt der Anteil dagegen in Wohnungen im höheren Mietsegment aus.

Diesen Zusammenhang zeigt auch die anhand der erfassten Daten modellierte Schätzfunktion.⁸¹ Ab einer Warmmiete über 541 € sinkt der Anteil von einkommensärmeren Haushalten in den einzelnen Mietstufen unter den gebietstypischen Anteil von 54 %.

In Abb. 21 ist dieser Punkt erkennbar als der Schnittpunkt zwischen der fallenden Schätzfunktion für den Anteil unterdurchschnittlicher Einkommen in der jeweiligen Mietstufe (blau gepunktete Kurve) und der Konstante, welche den Anteil im Gebiet anzeigt (orange Gerade). Der Schnitt findet innerhalb der Mietstufe von über 500 bis 550 € statt. Die Auflösung der mathematischen Funktion erlaubt jedoch durch Interpolation die Bestimmung eines konkreten Grenzwerts von 541 €.

Abb. 21. Anteile von Haushalten mit unterdurchschnittlichem Äquivalenzeinkommen nach Mietgruppen



n=541

Im zweiten Schritt wird diese Gesamtmiettschwelle durch die durchschnittliche Wohnungsgröße im Datensatz geteilt, um eine Quadratmetermiete zu erhalten. Bei einer Wohnungsgröße von 75,32 m² ergibt sich eine Gesamtmiettschwelle von 7,18 €/m².

Da sich die Quadratmetermieten unterschiedlicher Wohnungsgrößen üblicherweise deutlich unterscheiden, wird die Mietbelastungsschwelle mit Hilfe der in Kapitel 5.3 bestimmten Miethöhen ausdifferenziert.⁸² In Tab. 39 zeigt die erste Spalte die Durchschnittswerte der Wohnungsgrößenklassen und

⁸¹ Es handelt sich um eine quadratische Regression mit hoher statistischer Güte. Die Güte orientiert sich am Bestimmtheitsmaß R², definiert als „Anteil der durch die Regression erklärten Quadratsumme an der zu erklärenden totalen Quadratsumme“. Es gibt an, wie viel Streuung der Daten (Varianz) durch das genutzte Regressionsmodell „erklärt“ werden kann. Die Idealgröße wäre 1,0 (100 % erklärt). Welcher Wert des R² akzeptabel ist, lässt sich nicht pauschal, sondern nur nach jeweiligem Anwendungsgebiet beantworten. In Bereichen, in denen menschliches Verhalten erklärt bzw. vorhergesagt werden soll, sind meist geringere R² (auch kleiner 50 %) zu erwarten, da hier im Unterschied zu naturwissenschaftlichen Problemstellungen zahlreiche und oft nicht direkt messbare Einflüsse wirken. Im vorliegenden Fall zeigt r²=0,757 eine hohe Effektstärke der Regression.

⁸² Eine Berücksichtigung der Nebenkosten ist im aktuellen Modell der Mietbelastungsschwellen nicht vorgesehen. Im Gebiet betragen die durchschnittlichen kalten Betriebskosten 1,88 €/m², die Kosten für Heizung und Warmwasser dagegen durchschnittlich 1,71 €/m².

den Gesamtdurchschnitt aus Kapitel 5.3. Die zweite Spalte zeigt, wie sehr die Miete der jeweiligen Größenklasse vom Gesamtdurchschnitt von 8,05 €/m² abweicht. In der dritten Spalte werden diese Abweichungen auf den Mietschwellenwert von 7,18 €/m² heraufgerechnet (bzw. im Falle einer negativen Abweichung abgezogen). Somit ergeben sich zusätzlich zur Gesamtmietschwelle vier größenklassenspezifische Werte.

Tab. 39. Mietbelastungsschwellen nach Wohnungsgrößenklasse (in Euro nettokalt pro m²)

	„Klausenerplatz“ Erhebung und Berechnung 2024		
	Durchschnittliche Kaltmiete / m ²	Differenz der Klasse zum Gesamtwert	Modellierte Mietschwelle / m ²
unter 40 m ²	8,90 €	0,85 €	8,03 €
40 bis unter 60 m ²	9,05 €	1,00 €	8,18 €
60 bis unter 90 m ²	7,65 €	-0,40 €	6,78 €
90 m ² und mehr	7,29 €	-0,76 €	6,42 €
gesamt	8,05 €	-	7,18 €
Gültige Fälle (n)		652	541

Die berechneten Mietbelastungsschwellen geben eine wichtige Hilfestellung für die erhaltungsrechtliche Genehmigungspraxis im sozialen Erhaltungsgebiet „Klausenerplatz“. So sehen die seit dem 18.11.2024 bestehenden Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien⁸³ vor, dass Aufzugaubauten in sozialen Erhaltungsgebieten nur dann genehmigungsfähig sind, wenn keine „überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht“.⁸⁴ Nach Vorgaben der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen ist zur Prüfung einer überdurchschnittlich hohen Verdrängungsgefahr das Konzept der Mietbelastungsschwelle anzuwenden. Eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr liegt demnach dann vor, wenn in der Mehrheit der vom Aufzugaubau betroffenen Wohnungen die Nettokaltmiete nach der Modernisierungsumlage höher ist als die zugehörige Mietbelastungsschwelle.

⁸³ Vollständiger Titel: Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs

⁸⁴ Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.05.2012, OVG 10 B 9.11

10. Anhang

Glossar

Begriff	Erklärung
Arithmetisches Mittel / Durchschnitt	Das arithmetische Mittel ist (zusammen mit dem Median) der gebräuchlichste statistische Mittelwert. Es wird auch als Durchschnitt bezeichnet. Zur Berechnung des arithmetischen Mittels werden alle Werte der betrachteten Variable (z. B. Einkommen) aufaddiert und durch die Anzahl der Werte geteilt.
ÄE / Äquivalenzeinkommen	Abkürzung: Äquivalenzeinkommen. Beschreibt das nach Alter und Haushaltsgröße gewichtete Nettoeinkommen des Haushalts und macht die Einkommen sehr verschiedener Haushalte vergleichbar.
Armutsgefährdungsquote	Anteil der Haushalte mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von weniger als 60 % des Medians des Nettoäquivalenzeinkommens
Aufwertungspotenzial / Aufwertungsdruck	Das Aufwertungspotenzial beschreibt die baulichen Spielräume für eine weitere Aufwertung des Bestandes (etwa durch Balkonanbau). Der Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit solche Spielräume bisher ausgenutzt werden und ob diese Ausnutzung weiterhin zu erwarten ist.
BauGB	Abkürzung: Baugesetzbuch
eBG	Elektronisches Bau- und Genehmigungsverfahren in Berlin
EMR	Abkürzung: Einwohnermelderegister. Offizielle Zahlen des Landesamtes für Statistik.
Erwerbstätigenquote / Erwerbslosenquote	Die Erwerbstätigenquote zeigt an, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter (15 bis 65 Jahre) dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen. Eine geringe Erwerbstätigenquote zeigt zum Beispiel einen hohen Anteil von (Früh-) Rentner*innen, Studierenden oder Hausmännern- und Frauen an. Die Erwerbslosenquote beschreibt, wie viele Menschen im erwerbsfähigen Alter arbeitssuchend sind. Demgegenüber stehen die erwerbstätigen und die nicht am Erwerbsleben beteiligten Personen.
IBB	Abkürzung: Investitionsbank Berlin. Die IBB veröffentlicht die jährlichen Wohnungsmarktberichte.
Korrelationsanalyse	Der Korrelationskoeffizient r ist ein statistisches Maß für den Zusammenhang zwischen zwei Variablen. Er liegt zwischen -1 und 1 . Ein perfekter positiver Zusammenhang besteht bei $r=1$.
LWU	Abkürzung: Landeseigene Wohnungsunternehmen (des Landes Berlin)
Median	Der Median ist (zusammen mit dem arithmetischen Mittel) der gebräuchlichste statistische Mittelwert. Er wird auch als Zentralwert oder Mitte bezeichnet. Der Median ist der Wert, der in einer nach Größe geordneten Wertreihe exakt in der Mitte liegt, sodass 50 % der Werte vor und 50 % der Werte hinter dem Median liegen.
Mietbelastungsquote	Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Miete aufgewendet wird. Die Mietbelastungsquote ist bestimmbar in Bezug auf die Nettokaltmiete, die Bruttokaltmiete (mit kalten Nebenkosten) oder die Bruttowarmmiete (mit kalten und warmen Nebenkosten).

Mietbelastungsschwelle, auch: Mietschwelle	Die Mietschwelle ist ein statistisch ermittelter Wert, bei dessen Erreichen Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sich mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht mehr mit Wohnraum versorgen können.
n (Gültige Fälle)	n bezeichnet die verwertbaren Fälle. Es bezieht sich auf Haushalte (also ausgefüllte Fragebögen), Personen (in den Bögen erfasste einzelne Haushaltsmitglieder) oder Häuser (bei der Begehung).
NKM / Nettokaltmiete	Abkürzung: Nettokaltmiete. Mietkosten für eine Wohnung ohne kalte und warme Betriebskosten, auch Grundmiete genannt.
Relevanzgruppe	Alle Menschen, die in Kapitel 6.1 bei einem konkreten Infrastrukturangebot angeben, dieses wichtig zu finden.
Tenure	Engl. Fachbegriff für Miet- und Eigentumsverhältnisse, mit dem Unterschiede zw. selbstgenutztem Eigentum, Miete und Untermiete oder zwischen der Miete bei einer Genossenschaft, einem landeseigenen Unternehmen und privatem Bestand (ggf. in einer vermieteten Eigentumswohnung) beschrieben werden können.
Verdrängungspotenzial / Verdrängungsgefahr	Verdrängungsgefahr betrifft bestimmte Gruppen von Menschen, weil sie beispielsweise ein geringes Einkommen haben. Das Verdrängungspotenzial sagt aus, wie stark solche Gruppen in der Bevölkerung vertreten sind.
Wirtschaftshaushalt / Wohnhaushalt	Der Wirtschaftshaushalt wird gebildet von Personen, die zusammen finanziell wirtschaften. Diese Definition wird bei den meisten Veröffentlichungen des Amtes für Statistik benutzt. Der Wohnhaushalt sind alle Personen, die zusammen in einer Wohnung wohnen, egal ob sie gemeinsam wirtschaften oder nicht.
WG	Abkürzung: Wohngemeinschaft; Menschen, die gemeinsam einen Wohnhaushalt bilden.

Fragebogen für das Untersuchungsgebiet „Klausenerplatz 2024“

Hinweis: Lesen Sie sich die Fragen in Ruhe durch. Dem Fragebogen liegt ein Blatt mit Informationen zum Ausfüllen des Fragebogens bei. Nehmen Sie Ihren Mietvertrag zur Hand. Sie können den Bogen auch online ausfüllen.

Note: An English version of this questionnaire and the cover letter is available online. Use the website and your personal entry code noted below this text. Please check your rental agreement, in case you need further information regarding your apartment.

Bitte ausfüllen und einsenden bis 7. Oktober 2024.

Please complete and return by October 7th, 2024.

Website: www.asum-berlin.de/klaus

Persönliches Passwort: XXXX

1. Wo wohnen Sie im Untersuchungsgebiet? (s. Information zum Ausfüllen. Auf der Rückseite des Anschreibens finden Sie die Karte. Tragen Sie die Nummer des Blocks ein, in dem Sie wohnen.)

Blocknummer:.....

2. Wann wurde Ihr Haus gebaut?

(Bitte schätzen Sie, sollten Sie es nicht genau wissen.)

₁ Altbau bis 1949

₂ Nachkriegsbau 1950 bis 2001

₃ Neubau ab 2002

3. Wohnen Sie in einem nachträglich (ab 2002) ausgebauten Dachgeschoss?

(s. Information zum Ausfüllen)

₁ ja

₂ nein

₃ weiß nicht

4. Seit wann wohnen Sie in Ihrer Wohnung und im Wohngebiet?

(Sind Haushaltsmitglieder zu unterschiedlichen Zeitpunkten eingezogen, bitte Einzugsjahr der Person eintragen, die am längsten in der Wohnung oder im Wohngebiet lebt. Die Karte auf der Rückseite des Anschreibens zeigt, wie sich das Wohngebiet „Klausenerplatz“ abgrenzt.)

in Ihrer Wohnung (seit dem Jahr):.....

im Gebiet (seit dem Jahr)

5. Wie groß ist Ihre Wohnung?

(Bei der Zimmeranzahl Bad, Küche und Flur nicht mitrechnen. Die Fläche der Wohnung finden Sie im Miet- oder Kaufvertrag. Bitte die Fläche der gesamten Wohnung angeben. Kleine Zimmer zwischen 6 m² und 10 m² können als halbe Zimmer notiert werden)

Anzahl der Zimmer:.....,.....

Fläche in m²:.....

6. Wohnen Sie in der Wohnung zur Miete oder im selbstgenutzten Eigentum?

(s. Information zum Ausfüllen. Wenn Sie im selbstgenutzten Eigentum wohnen, fahren Sie nach dieser Frage bitte mit Frage 12 fort.)

₁ zur Miete

₂ zur Untermiete

₃ selbstgenutztes Eigentum

7. Sollten Sie Ihre Wohnung mieten: Wer ist Eigentümer*in Ihrer Wohnung?

₁ städtische Wohnungsbaugesellschaft
(Gewobag, Gesobau, degewo, WBM)

₄ private*r Hauseigentümer*in
(Familie / Privatperson besitzt das Mietshaus)

₂ Wohnungsbaugenossenschaft
(Wohnungsgenossenschaft Klausenerplatz eG, EVM eG usw.)

₅ private*r Einzeleigentümer*in
(vermietete Eigentumswohnung)

₃ privates Wohnungsunternehmen

₆ weiß nicht / nicht bekannt

(Vonovia, Covivio, Heimstaden, Adler usw.)

8. Wurde in den letzten fünf Jahren die Kaltmiete Ihrer aktuellen Wohnung erhöht?

₁ ja

₂ nein

Falls ja: Welcher Grund wurde vom Vermieter / von der Vermieterin angegeben?

(Mehrfachnennung ist möglich, falls mehrere Gründe genannt wurden oder es mehrere Erhöhungen gab.)

₁ Mietspiegel / Vergleichsmieten

₁ Auslaufen der Sozialbindung / Mietbindung

₁ Staffel-/Indexmietvertrag

₁ Sonstiges

₁ Modernisierungsmaßnahmen

₁ weiß nicht / nicht bekannt

14. Welche weitere Ausstattung hat Ihre Wohnung?

Sanitärausstattung (Mehrfachnennungen sind möglich)			
a) ausschließlich Toilette (es gibt nur eine Toilette in der Wohnung ohne Badewanne / Dusche)	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
b) Badezimmer mit WC, Badewanne <u>oder</u> Dusche	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
c) Badezimmer mit WC, Badewanne <u>und</u> zusätzl. Dusche	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
d) doppelte Waschbecken / sehr großes Waschbecken (größer als 80cm)	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
e) beheizter Handtuchtrockner	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
f) hängendes WC (an der Wand befestigt, berührt nicht den Boden)	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
g) ebenerdige Dusche	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
h) zweites WC / Badezimmer	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
sonstige Merkmale der Wohnung / des Wohnhauses (Mehrfachnennungen sind möglich)			
a) überwiegend Einfachfenster (Einfachverglasung)	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
b) überwiegend Kasten-Doppelfenster (zwei hintereinander angebrachte Fenster)	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
c) überwiegend Wärme- bzw. Schallschutzfenster	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
d) Rollläden (außen fest installiert)	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
e) Balkon (ebenso Loggia, Terrasse, Wintergarten)	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
f) zweiter Balkon (ebenso Loggia, Terrasse, Wintergarten)	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
g) Aufzug	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
h) Gegensprechanlage mit Video	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
i) Gegensprechanlage ohne Video (nur Ton)	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht
j) hochwertiges Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen- oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume (Holzdielen / Laminat zählen nicht als hochwertiger Bodenbelag)	<input type="checkbox"/> ₁ ja	<input type="checkbox"/> ₂ nein	<input type="checkbox"/> ₃ weiß nicht

15. Wurde die Ausstattung Ihrer aktuellen Wohnung in den letzten 5 Jahren durch den*die Eigentümer*in / Vermieter*in modernisiert? (s. Information zum Ausfüllen.

z. B. Einbau eines zweiten Bades, Einbau neuer Isolierglasfenster, Einbau einer modernen Heizung)

- ₁ ja, während ich dort schon wohnte ₃ nein
- ₂ ja, direkt vor meinem Einzug wurde modernisiert ₄ nein, wurde aber angekündigt

Wann wurde die letzte Modernisierungsmaßnahme durchgeführt?

.....(Jahr)

Um wieviel hat sich hierdurch die monatliche Miete erhöht?

.....€

Was wurde modernisiert / eingebaut?

.....

16. Hat Ihre Wohnung gravierende Mängel?

- ₁ ja ₂ nein

Falls ja: Um welche Mängel handelt es sich?

(Mehrfachnennung ist möglich.)

- ₁ Feuchtigkeitsschäden, Schimmel ₁ Heizung, Öfen defekt / erneuerungsbedürftig
- ₁ undichte Fenster, Türen ₁ Fußboden erneuerungsbedürftig
- ₁ Sanitäranlage defekt / erneuerungsbedürftig ₁ Sonstiges
- ₁ Elektronik defekt / erneuerungsbedürftig

17. Wünschen Sie eine Verbesserung Ihrer Wohnung, auch wenn dies eine deutliche Mieterhöhung zur Folge haben kann?

(Eigentümer*innen: Planen Sie eine Verbesserung Ihrer Wohnung?)

- ₁ ja ₂ nein, kein Interesse ₃ nein, könnte ich mir nicht leisten

Falls ja: Welche Verbesserungen / Maßnahmen wünschen Sie?

(Mehrfachnennung ist möglich.)

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ₁ Modernisierung des Badezimmers | <input type="checkbox"/> ₁ Vergrößerung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> ₁ energieeinsparende, neue Fenster | <input type="checkbox"/> ₁ Grundrissveränderung(en) |
| <input type="checkbox"/> ₁ Schallschutzmaßnahmen | <input type="checkbox"/> ₁ barrierefreier Umbau |
| <input type="checkbox"/> ₁ energetische Gebäudesanierung
(z. B. Heizungsaustausch, Fassadendämmung) | <input type="checkbox"/> ₁ Balkonanbau |
| <input type="checkbox"/> ₁ Ein- oder Anbau eines Aufzugs | <input type="checkbox"/> ₁ Sonstiges |

18. Bitte teilen Sie uns mit, inwiefern Sie die Angebote und Einrichtung nutzen:

(s. Information zum Ausfüllen)

Das Angebot bzw. die Einrichtung...	...ist für Ihren Haushalt im Alltag wichtig ?		...ist in Ihrem Wohngebiet ausreichend vorhanden?			...wird von Ihrem Haushalt häufiger innerhalb oder außerhalb des Wohngebietes genutzt?		
	wichtig	nicht wichtig	ausreichend	nicht ausreichend	weiß nicht	im Gebiet	eher außerhalb	gar nicht
Kindertagesstätten	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃
Grundschulen / Hort	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃
öffentliche Spielplätze	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃
öffentliche Grünanlagen / Parks	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃
Sport- und Freizeitangebote <i>(z. B. öffentliche Sportplätze)</i>	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃
öffentlicher Nahverkehr	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃
Gesundheitseinrichtungen <i>(z. B. Arztpraxen)</i>	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃
Beratungseinrichtungen <i>(z. B. Sozialberatung)</i>	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃
Begegnungs- und Kulturangebote <i>(z. B. Bibliothek, Nachbarschaftstreff)</i>	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃	<input type="checkbox"/> ₁	<input type="checkbox"/> ₂	<input type="checkbox"/> ₃

19. Wie unterstützen Sie und Ihre Nachbar*innen sich gegenseitig?

(Mehrfachnennung ist möglich.)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ₁ kleine Gefälligkeiten wie Paket annehmen, Blumen gießen | <input type="checkbox"/> ₁ Unterstützung bei der Betreuung von Kindern, Älteren oder eingeschränkten Nachbar*innen |
| <input type="checkbox"/> ₁ gemeinsame Nutzung z. B. von Haushaltsgeräten, Werkzeug oder Fahrzeugen | <input type="checkbox"/> ₁ gemeinsame Freizeitaktivitäten (z. B. gemeinsame (Hof-)Feste, Ausflüge, Grillen usw.) |
| <input type="checkbox"/> ₁ Hilfe im Haushalt | <input type="checkbox"/> ₁ Beratung bei schwierigen Fragen |
| <input type="checkbox"/> ₁ auf Haustiere aufpassen | <input type="checkbox"/> ₁ Hilfe bei Erledigung von Einkäufen |
| <input type="checkbox"/> ₁ es gibt keine gegenseitige Unterstützung | <input type="checkbox"/> ₁ Sonstiges |

20. Stimmen Sie folgenden Aussagen über Ihr Wohngebiet zu?

Das Lebensgefühl im Wohngebiet gefällt mir.	<input type="checkbox"/> ₁ ja, stimme zu	<input type="checkbox"/> ₂ nein, stimme nicht zu
Ich finde mein Wohngebiet schön.	<input type="checkbox"/> ₁ ja, stimme zu	<input type="checkbox"/> ₂ nein, stimme nicht zu
Ich schätze die Lage des Wohngebietes in der Stadt.	<input type="checkbox"/> ₁ ja, stimme zu	<input type="checkbox"/> ₂ nein, stimme nicht zu
Ich wohne nahe bei Freunden und / oder Familie.	<input type="checkbox"/> ₁ ja, stimme zu	<input type="checkbox"/> ₂ nein, stimme nicht zu
Meine Wohnung liegt nahe am Ort meiner Arbeit / Ausbildung / Studium.	<input type="checkbox"/> ₁ ja, stimme zu	<input type="checkbox"/> ₂ nein, stimme nicht zu
Ich kann mir gut leisten, hier zu wohnen.	<input type="checkbox"/> ₁ ja, stimme zu	<input type="checkbox"/> ₂ nein, stimme nicht zu
Ich engagiere mich im Gebiet oder bin hier Mitglied in einem Verein.	<input type="checkbox"/> ₁ ja, stimme zu	<input type="checkbox"/> ₂ nein, stimme nicht zu
Die Versorgung mit Geschäften und Gastronomie ist gut.	<input type="checkbox"/> ₁ ja, stimme zu	<input type="checkbox"/> ₂ nein, stimme nicht zu
Das Gebiet ist nicht so wichtig, mir kommt es auf die Wohnung an.	<input type="checkbox"/> ₁ ja, stimme zu	<input type="checkbox"/> ₂ nein, stimme nicht zu
Ich fühle mich im Wohngebiet nicht (mehr) wohl.	<input type="checkbox"/> ₁ ja, stimme zu	<input type="checkbox"/> ₂ nein, stimme nicht zu
Ich fühle mich hier verwurzelt.	<input type="checkbox"/> ₁ ja, stimme zu	<input type="checkbox"/> ₂ nein, stimme nicht zu

21. Planen Sie, in den nächsten 2 Jahren aus Ihrer Wohnung auszuziehen?

- ₁ ja ₂ noch unentschieden ₃ nein

Falls Sie planen, aus der Wohnung auszuziehen: Was sind Gründe dafür?

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> ₁ Wohnung ist zu klein | <input type="checkbox"/> ₁ Probleme mit Vermieter, Kündigung |
| <input type="checkbox"/> ₁ Wohnung ist zu groß | <input type="checkbox"/> ₁ Eigenbedarf wurde angekündigt |
| <input type="checkbox"/> ₁ Wohnung ist zu teuer | <input type="checkbox"/> ₁ Wohnung ist nicht altersgerecht / barrierefrei |
| <input type="checkbox"/> ₁ Wohnung wird modernisiert, ist dann zu teuer | <input type="checkbox"/> ₁ Erwerb von Eigenheim / Eigentumswohnung |
| <input type="checkbox"/> ₁ Arbeit / Ausbildung / Studium | <input type="checkbox"/> ₁ andere Gründe |
| <input type="checkbox"/> ₁ Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld, und zwar: | |

Falls Sie planen, aus Ihrer Wohnung auszuziehen: Wo möchten Sie hinziehen?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> ₁ im Wohngebiet bleiben | <input type="checkbox"/> ₁ in einen Außenbezirk oder ins Umland ziehen |
| <input type="checkbox"/> ₁ im Bezirk bleiben | <input type="checkbox"/> ₁ woanders hinziehen |
| <input type="checkbox"/> ₁ in ein anderes Innenstadtgebiet ziehen | <input type="checkbox"/> ₁ Das weiß ich noch nicht. |

22. Wie viele Personen leben fest in Ihrer Wohnung? (Sie selbst mitgerechnet)

.....(Anzahl)

23. Wie hoch ist gewöhnlich das monatliche Netto-Einkommen Ihres Haushalts?

(s. Information zum Ausfüllen. Berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder sowie evtl. Zusatzeinkünfte wie z. B. Erziehungsgeld, aber nicht das städtische Wohngeld. Zum Haushalt zählen alle Personen, die in Ihrer Wohnung fest leben.)

.....€ (monatliches Einkommen im Haushalt)

24. Erhalten Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder einen staatlichen Zuschuss zum Lebensunterhalt? (s. Information zum Ausfüllen)

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> ₁ Arbeitslosengeld I (ALG I) | <input type="checkbox"/> ₁ Grundsicherung |
| <input type="checkbox"/> ₁ Bürgergeld (ehemals ALG II, Hartz IV) | <input type="checkbox"/> ₁ sonstige staatliche Leistungen (BAföG etc.) |
| <input type="checkbox"/> ₁ Wohngeld in Höhe von: | <input type="checkbox"/> ₁ Kosten der Unterkunft in Höhe von: |

.....€
(Mietzuschuss bei mittleren und geringen Einkommen)

.....€
(Mietkostenübernahme bei Bezug von Bürgergeld und Grundsicherung)

