



**VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZU DEN ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN
EINER SOZIALEN ERHALTUNGSVERORDNUNG GEMÄß § 172
ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMEN-
SETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG FÜR DAS GEBIET BRABANTER PLATZ**



Auftraggeberin



Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Hohenzollerndamm 174-177
10713 Berlin

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

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

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Cindy Steiner

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, Oktober 2021

Stand:

September 2022 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	6
1.2	Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung	6
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	7
1.3.1	Sekundärdatenanalyse	8
1.3.2	Infrastrukturanalyse	10
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
1.3.4	Ortsbildanalyse	16
2.	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets.....	17
3.	Aufwertungspotenzial	20
3.1	Gebäudealter.....	20
3.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	21
3.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial	22
3.4	Sozialwohnungen	24
3.5	Mietniveau.....	24
3.6	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse	27
3.7	Ausstattungsmerkmale	32
3.8	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	40
4.	Aufwertungsdruck	43
4.1	Mietentwicklung	43
4.2	Entwicklung des Sozialwohnungsbestands.....	46
4.3	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen	47
4.4	Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)	49
4.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen.....	50
4.6	Zweckentfremdung von Wohnraum.....	53
4.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks	54
5.	Verdrängungspotenzial.....	56
5.1	Alterszusammensetzung und Herkunft	56
5.2	Haushaltsform und Haushaltstyp	58
5.3	Haushaltsgröße und Belegung.....	59
5.4	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	61
5.5	Einkommensverhältnisse, Einkommensarmut und Mietbelastung	64
5.6	Wohndauer und Umzugsneigung	68
5.7	Nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement	71
5.8	Angewiesenheit auf soziale Einrichtungen.....	72
5.9	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials	74

6.	Veränderungsbewegungen	78
6.1	Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung-----	78
6.2	Entwicklung des Einkommensniveaus -----	81
6.3	Entwicklung der Mietbelastung -----	83
6.4	Einschätzung und Zusammenfassung der Veränderungsbewegungen -----	83
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	85
7.1	Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs-----	90
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen-----	91
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts-----	93
7.4	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung -----	93
8.	Verzeichnisse	94
8.1	Abbildungsverzeichnis -----	94
8.2	Tabellenverzeichnis -----	96
8.3	Quellenverzeichnis -----	96
8.3.1	Literatur und Statistik-----	96
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen-----	98
8.3.3	Internet-----	99
9.	Anhang 1: Fragebogen	100

1. Einleitung

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

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

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

Schutzwürdig ist nach der Rechtsprechung ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.⁴ Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr muss aus der Analyse

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

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

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

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

von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial hervorgehen, dass sich aus bereits stattfindenden oder absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner_innenstrukturen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB entsprochen, und städtebauliche Folgekosten werden vermieden.

1.1 Anlass

Zehn der zwölf Berliner Bezirke wenden bereits seit mehreren Jahren das Instrument des sozialen Erhaltungsrechts zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB an. So auch der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, der im Jahr 2018 die ersten beiden sozialen Erhaltungsgebiete im Bezirk festgesetzt hat. Auf der Grundlage eines von der LPG mbH im Jahr 2019 erstellten Grobscreenings, das weite Teile des Bezirks und insgesamt 34 Planungsräume umfasste, wurden zwei Verdachtsgebiete und fünf Beobachtungsgebiete ermittelt. Für die beiden Verdachtsgebiete Klausenerplatz/Sophie-Charlotte-Platz und Alt-Lietzow/Karl-August-Platz und das Beobachtungsgebiet Jungfernheide wurden in der Folge vertiefende Untersuchungen durchgeführt, die zur Festsetzung weiterer sozialer Erhaltungsgebiete geführt haben. Gegenwärtig sind sieben soziale Erhaltungsgebiete im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf festgesetzt.⁵

Gemäß Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf sollen auch die übrigen Beobachtungsgebiete auf das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht geprüft werden.⁶ In einem ersten Schritt sollen deshalb vertiefende Untersuchungen für die beiden Beobachtungsgebiete **Brabanter Platz** und **Wilmersdorf West** durchgeführt werden.

Im Grobscreening 2019 wurde für den Planungsraum Brabanter Platz ein bauliches Aufwertungspotenzial in Form von Möglichkeiten zur energetischen Modernisierung und für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie ein Verdrängungspotenzial für Teile der Gebietsbevölkerung festgestellt, da die Wohnbevölkerung z. B. durch eine geringe Kaufkraft gekennzeichnet ist. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung konnte nicht nachgewiesen werden.⁷ Dies ist daher u. a. im Rahmen der vertiefenden Untersuchung zu prüfen.

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

1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung

Mit der vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB

⁵ Alt-Lietzow, Gierkeplatz, Jungfernheide, Karl-August-Platz, Klausenerplatz, Mierendorff-Insel, Richard-Wagner-Straße.

⁶ Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf, Mehr Mieterschutz II - Vertiefende Untersuchungen in den Bereichen Wilmersdorf West, Mitte, Ost, Drucksache 1598/5, 29.10.2020.

⁷ LPG mbH, Untersuchung zur Ermittlung von möglichen Verdachtsgebieten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB aufweisen (Grobscreening), 2020, S. 127 f.

besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfüllt sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials wurden eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und zu den Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

- Liegen die Anwendungsvoraussetzungen zur Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet oder in Teilen vor?
- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen Infrastruktur?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur im Untersuchungsgebiet aus?
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Gebiet und welche Erhaltungsziele sollen mit dem sozialen Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet oder in Teilen des Untersuchungsgebiets erreicht werden?
- Wie ist das potenzielle soziale Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?

1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

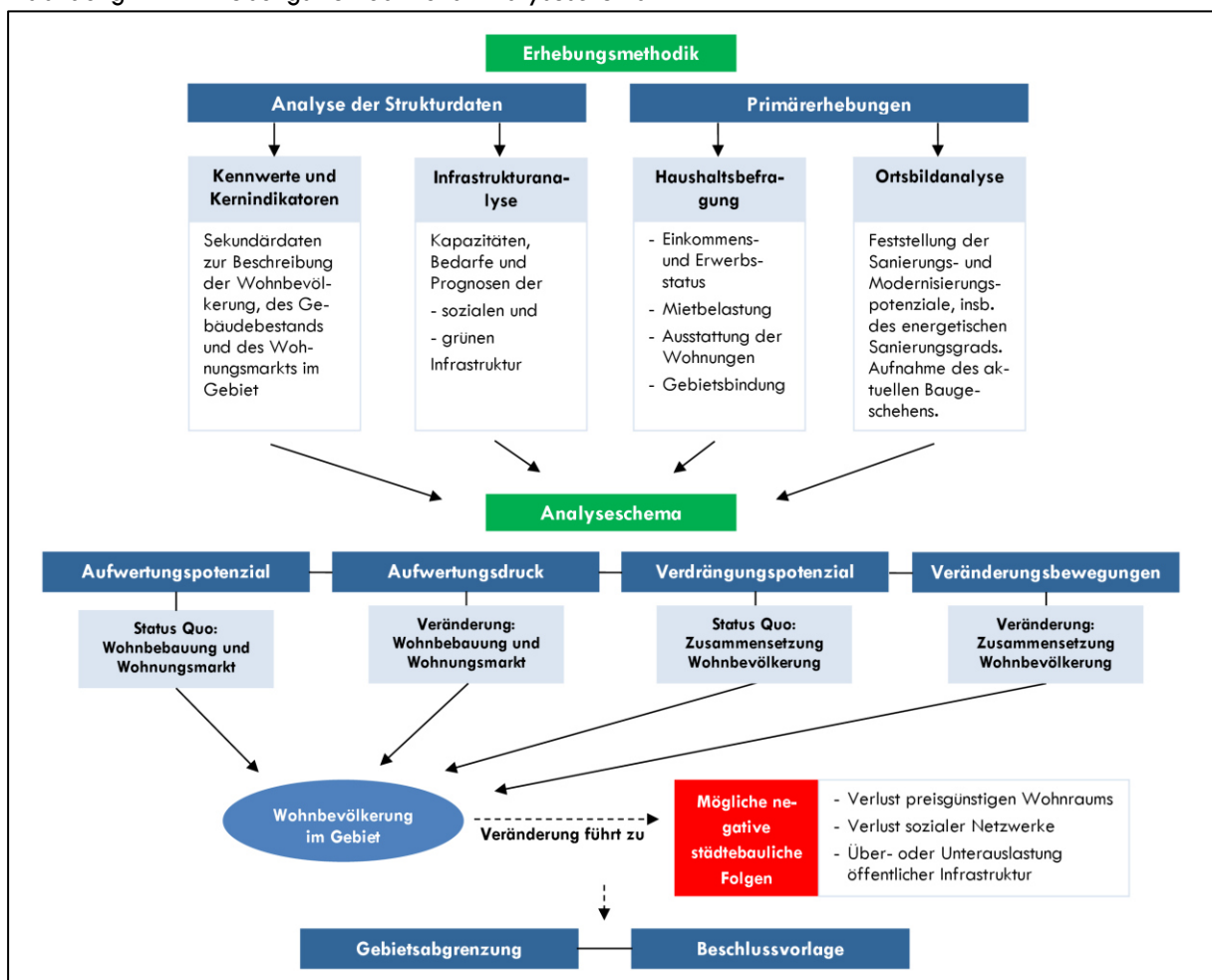
Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 1. Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung werden die folgenden vier Analyseebenen untersucht:

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

Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten?

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

Abbildung 1: Erhebungsmethodik und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

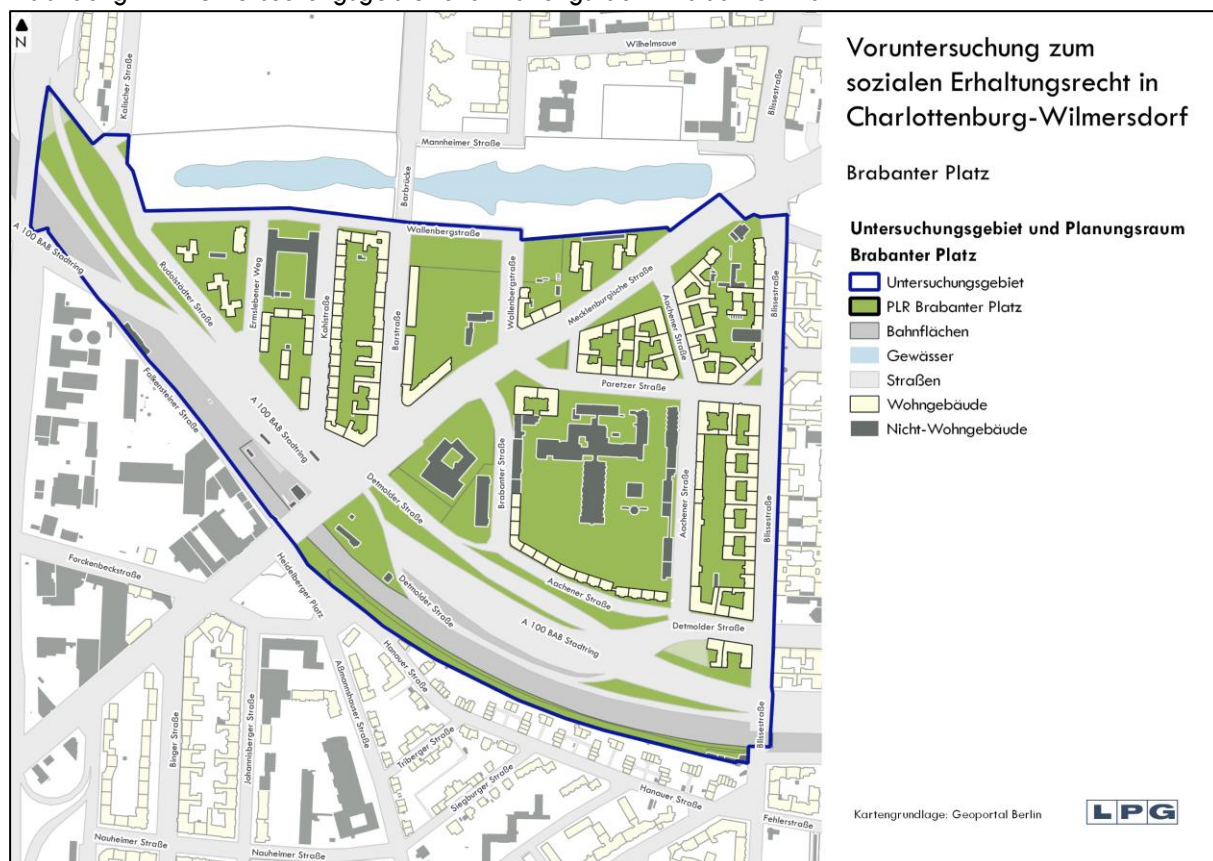
1.3.1 Sekundärdatenanalyse

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amtes für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), des Stadtentwicklungsamts Charlottenburg-Wilmersdorf sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf der Ebene des Untersuchungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet.

Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im Jahr 2006 eingeführt und bilden die Sozialräume Berlins in den drei räumlichen Ebenen Prognoseraum (PRG), Bezirksregion (BZR) und Planungsraum (PLR) ab. Die Gesamtstadt ist in 542 Planungsräume aufgeteilt, die sich an einheitlichen Baustrukturen, großen Straßen und Verkehrstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.⁸

Zum 01.01.2021 wurden die LOR modifiziert, d. h. es ist zu Zusammenlegungen/Teilungen von einwohnerarmen/-starken Planungsräumen gekommen und es wurden Planungsräume zur Abgrenzung neuer Stadtquartiere hinzugefügt. Das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz befindet sich im gleichnamigen Planungsraum Brabanter Platz, der nicht von der Modifikation der LOR betroffen war. In der Abbildung 2 ist das Untersuchungsgebiet und der Planungsraum Brabanter Platz räumlich dargestellt. Die auf Ebene des Planungsraums vorliegenden Sekundärdaten können somit vollständig zur Beschreibung des Untersuchungsgebiets verwendet werden.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet und Planungsraum Brabanter Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

⁸ SenSBW, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale Infrastruktur im Gebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurde das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) in der Fortschreibung 2020/21 des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf genutzt. In der Regel wurden diese Daten auf Ebene der Bezirksregion ausgewertet. Die amtlichen Statistiken wurden durch die Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden.

1.3.3 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im Gebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im Oktober 2021 an alle auf Grundlage eines Adressdatenabzugs ermittelbaren 2.500 Haushalte im Untersuchungsgebiet verschickt. Die anzuschreibenden Personen wurden anhand des Adressdatenabzugs unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des Untersuchungsgebiets Brabanter Platz und der Parameter Alter, Geschlecht, Herkunft und Familienstand ausgewählt. Ein solches Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt.⁹ Dem sechsseitigen Fragebogen lagen ein Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht, die Datenschutzerklärung und eine Karte des Untersuchungsgebiets bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit dem Bezirksamt oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt werden konnten. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich.

Alternativ konnte der Fragebogen online in einem eigens dafür eingerichteten Online-Tool ausgefüllt werden. Um eine doppelte Teilnahme, d. h. sowohl postalisch als auch online, auszuschließen, wurden die Anschreiben und Fragebögen mit einem individuellen kryptischen Code versehen, der auch als Zugangsschlüssel für die Online-Befragung fungierte. Die vertiefende Untersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der DSGVO statt.¹⁰ Die Rücksendung der Fragebögen durch die Haushalte erfolgte anonym, d. h. ohne die Angabe des Namens oder der Adresse. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen. Flankierend hat das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf eine Pressemitteilung veröffentlicht.

⁹ OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19, S. 11 f.

¹⁰ Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt zur Wahrnehmung gesetzlicher Aufgaben, die im öffentlichen Interesse liegen gemäß Artikel 6 Absatz 1 lit. e der Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 30 c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

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

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

Auswertung und Analyse

Die Antworten aus den postalisch eingereichten und online eingegebenen Fragebögen wurden anonym erfasst, die erhobenen Daten in Zahlen umgesetzt und ohne Namen und ohne Adresse, das heißt anonymisiert, zwischengespeichert. Anschließend wurden die Daten ausgewertet sowie ausschließlich zu den Zwecken der vorliegenden Untersuchung verwendet. Ein Rückschluss auf einzelne Teilnehmende ist damit ausgeschlossen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Zahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte soziale Erhaltungsgebiet, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurden das Teilnahmeverhalten und ggf. leichte Differenzen bei einzelnen der dargestellten Parameter in die Beurteilung einbezogen und es wurde wo immer möglich auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen. Zudem wurden – soweit möglich und sinnvoll – Vergleiche mit der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2015 gezogen, um Veränderungen feststellen zu können.¹¹ Hierbei ist zu beachten, dass es sich jeweils um Stich-

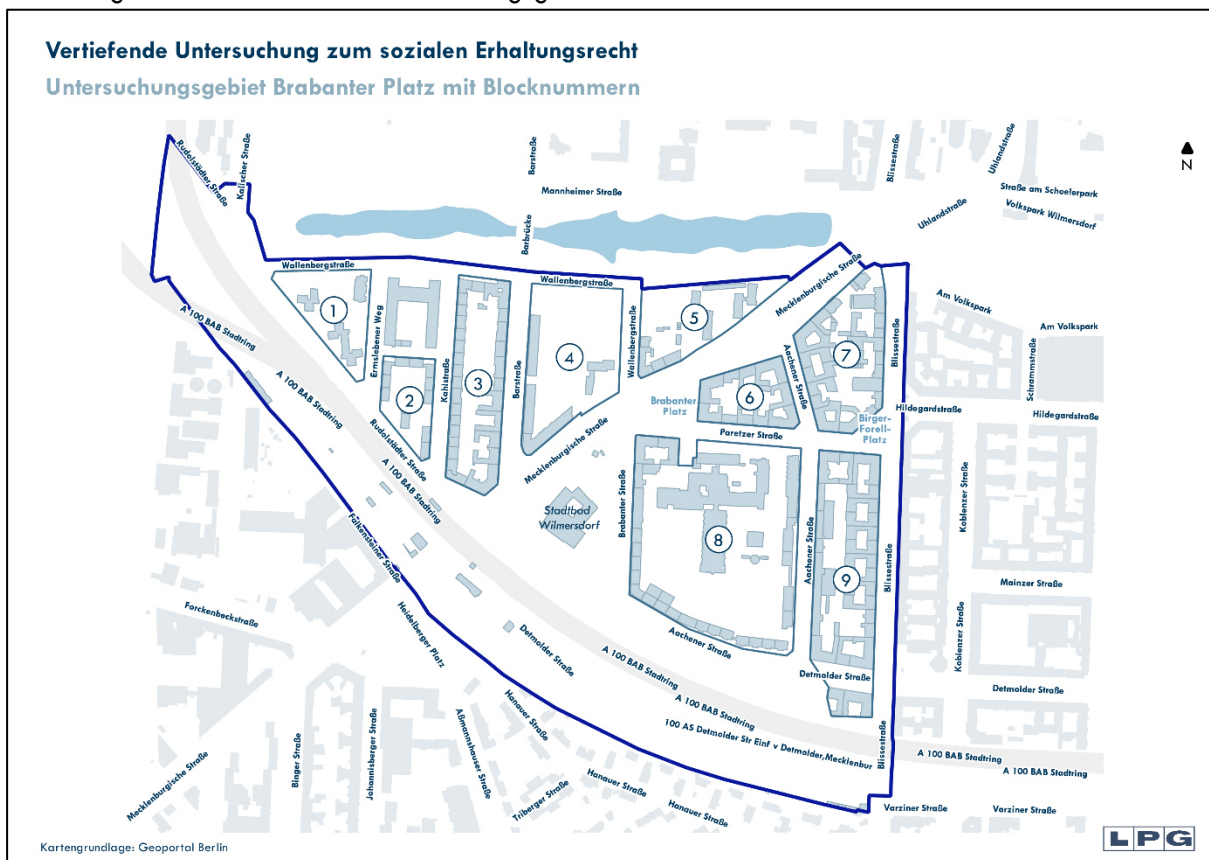
¹¹ Argus/Stern, Ergebnisbericht Erhaltungsverordnung Brabanter Platz / Hildegardstraße, 2016.

proben handelt, d. h., dass in beiden Untersuchungen nicht unbedingt dieselben Haushalte befragt wurden. Die sich aus der Gegenüberstellung ableitenden Entwicklungen im Untersuchungsgebiet sind daher als Näherungswerte zu verstehen.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz (vgl. Abbildung 3) erfolgte im Oktober und November 2021. Es wurden alle 2.500 ermittelbaren Haushalte im Gebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt werden konnten (siehe Ausführungen oben).

Abbildung 3: Blockkarte des Untersuchungsgebiets Brabanter Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 385 Fragebögen erzielt, was einem prozentualen Rücklauf von 15,4 % entspricht (vgl. Tabelle 1). Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als ausreichend zu bewerten. Zum Vergleich: Der Rücklauf der Haushaltsbefragung aus dem Dezember 2015 betrug 217 auswertbare Datensätze für das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz.¹² Von den in der Haushaltsbefragung 2021 gewerteten 367 Fragebögen gingen 289 (79 %) postalisch und 78 (21 %) über das Online-Tool ein. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 96 % bei einer Fehlertoleranz von 0,05 erreicht.¹³

¹² vgl. Argus/Stern, Ergebnisbericht Erhaltungsverordnung Brabanter Platz / Hildegardstraße, 2016, S. 16, Tabelle 9.
¹³ Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.).

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung 2021

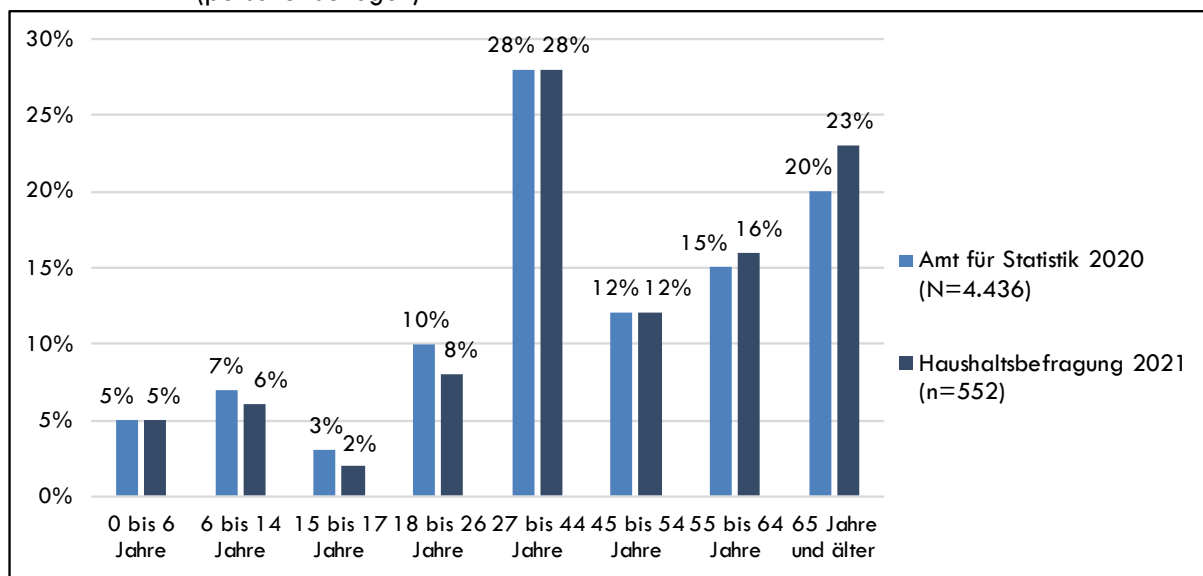
Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Brabanter Platz	2.500	385	15,4 %	367*

Quelle: LPG mbH; * 18 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren.

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

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Altersstruktur weist eine hohe Übereinstimmung mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2020 auf (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)

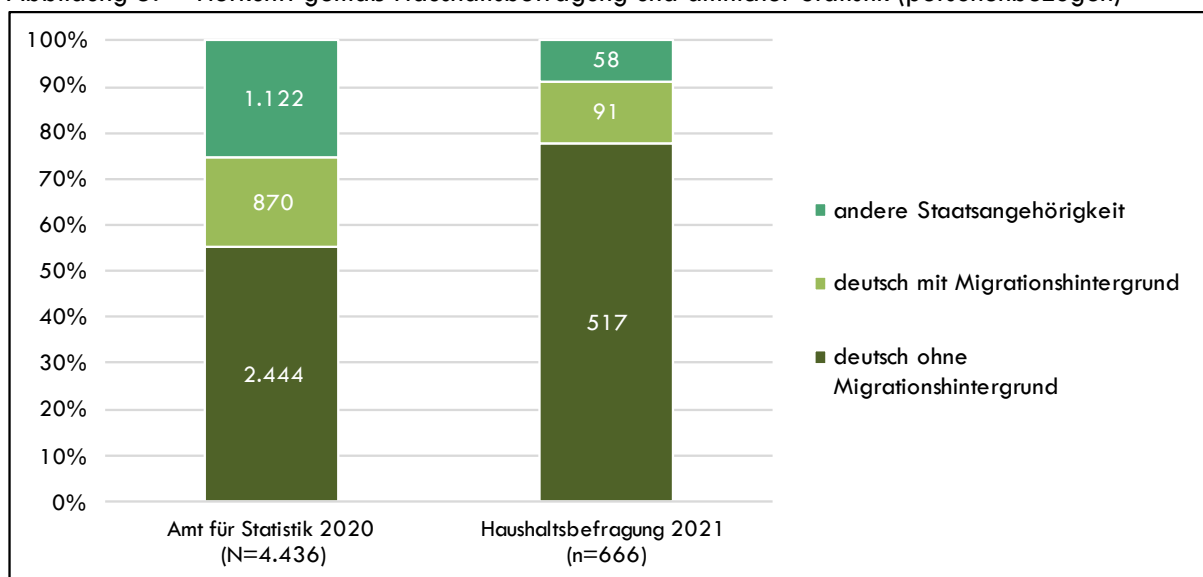


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Afs Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020

In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf (vgl. Abbildung 5). **Personen** mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Deutsche mit Migrationshintergrund sind in der Stichprobe unterrepräsentiert. Bezogen auf die **Haushalte** wird ein Anteil an Haushalten, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, von 28 % erreicht.

Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.¹⁴ Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.¹⁵

Abbildung 5: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



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

Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der Tabelle 2 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte mit Migrationshintergrund eine höhere durchschnittliche Haushaltsgröße aufweisen und stärker durch Paare mit Kind/ern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte gekennzeichnet sind. Die Haushalte mit Migrationshintergrund sind durch eine höhere bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gekennzeichnet. Im Vergleich ist die Überbelegung deutlich höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund, die einen höheren Anteil unterbelegter Wohnungen aufweisen. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 5.5) unterscheidet sich kaum. Aber migrantische Haushalte mit Kindern weisen ein geringeres Äquivalenzeinkommen auf als dieselben Haushaltstypen ohne Migrationshintergrund. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen zudem eine deutlich höhere Einkommensarmut auf.

¹⁴ Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

¹⁵ Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

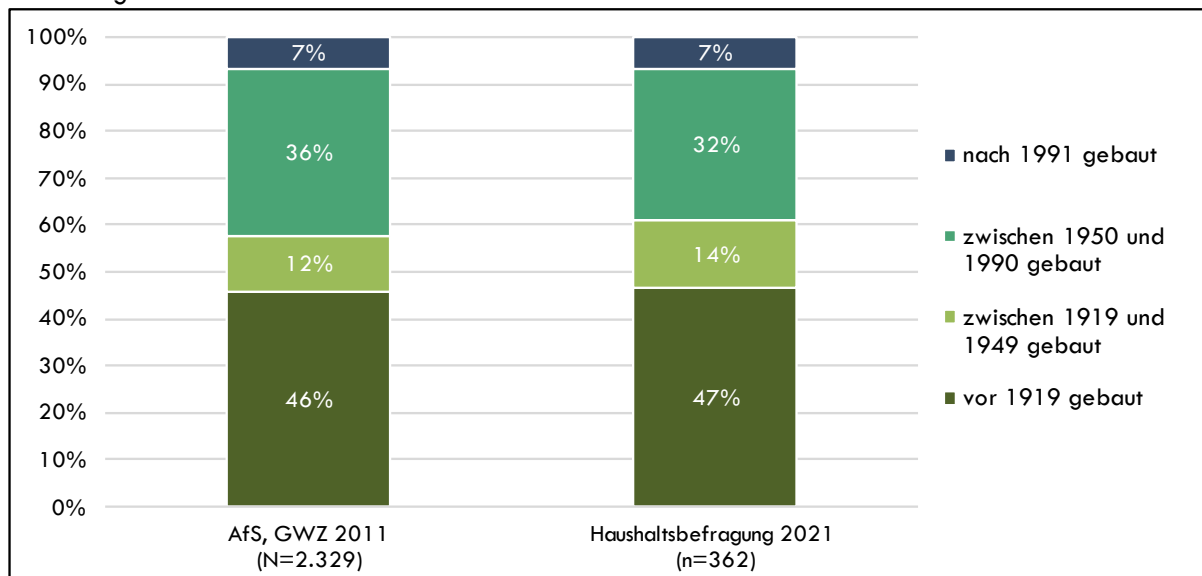
Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalt mit Migrationshintergrund (n=96)	Haushalt ohne Migrationshintergrund (n=250)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,4 Personen	1,8 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Paar mit Kind/ern: 21 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 20 % Alleinstehend > 64 Jahre: 4 % Paar 18 bis 44 Jahre: 15 % Alleinerziehend: 4 %	Paar mit Kind/ern: 10 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 6 % Alleinstehend > 64 Jahre: 20 % Paar 18 bis 44 Jahre: 5 % Alleinerziehend: 3 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 76 % unterbelegt: 11 % überbelegt: 12 % gravierend überbelegt: 2 %	Bedarfsgerecht: 67 % unterbelegt: 30 % überbelegt: 3 % gravierend überbelegt: 0 %
Äquivalenzeinkommen (Median)	2.100 €	2.200 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar mit Kind/ern: 2.174 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.045 € Alleinstehend > 64 Jahre: (1.200 €) Paar 18 bis unter 45 Jahre: 3.300 € Alleinerziehend: (1.823 €)	Paar mit Kind/ern: 2.308 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.000 € Alleinstehend > 64 Jahre: 1.800 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 2.933 € Alleinerziehend: 1.563 €
Einkommensarme Haushalte	26 %	18 %
Nettokaltmiete (Median)	7,73 Euro pro Quadratmeter	7,14 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	25 %	29 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung; () = geringe Fallzahl

In der Abbildung 6 ist das Gebäudealter gemäß Haushaltsbefragung und der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 gegenübergestellt. Es bestehen nur leichte Abweichungen, die zu keiner Verzerrung führen. Einzelne Indikatoren wie die Ausstattung der Wohnungen und Wohngebäude oder das Einkommensniveau der Haushalte werden differenziert gemäß des Gebäudealters ausgewertet, so dass differenzierte Aussagen getroffen werden können.

Abbildung 6: Gebäudealter



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

1.3.4 Ortsbildanalyse

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

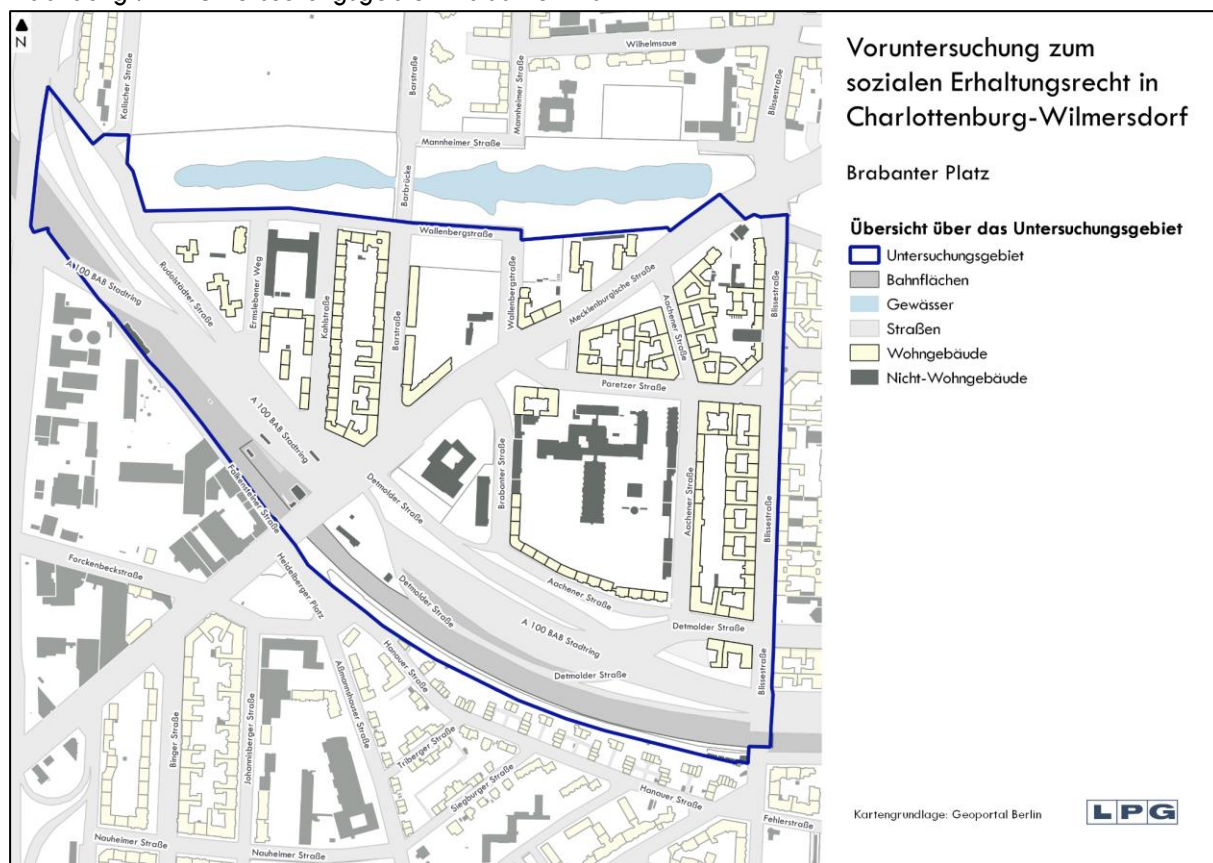
- Fassadenzustand und Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen oder Aufzug
- Fenster (Zustand der Rahmen)
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Erdgeschoss nach Nutzungsart (inkl. Leerstand)
- aktuelle Bautätigkeit

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

2. Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz befindet sich im Ortsteil Wilmersdorf und gehört zur Bezirksregion Volkspark Wilmersdorf. Im Untersuchungsgebiet wohnten zum 31.12.2020 4.436 Personen.¹⁶ Im Planungsraum Brabanter Platz befinden sich 167 Wohngebäude und 2.334 Wohnungen.¹⁷ Die nördliche Grenze des Gebiets bildet die Wallenbergstraße mit dem nördlich angrenzenden Fennsee. Im Osten endet das Untersuchungsgebiet an der Blissestraße. Von Nordwesten bis Süden wird die Gebietsgrenze halbkreisförmig durch die Autobahn 100 und den S-Bahn-Damm gebildet (vgl. Abbildung 7). Die Mecklenburgische Straße durchzieht das Untersuchungsgebiet vom S-Bahnhof Heidelberger Platz bis zum Volkspark Wilmersdorf. Im Gebiet befinden sich mit dem Stadtbad Wilmersdorf und dem Sankt-Gertrauden-Krankenhaus überregional bedeutsame soziale Infrastruktureinrichtungen. Zusammen mit dem heute von der Deutschen Rentenversicherung genutzten Areal zwischen Wallenbergstraße, Ermslebener Weg und Kahlstraße stehen die Einrichtungen als Baudenkmale unter Schutz. Daneben stehen nur zwei Stadtvillen, die Ende des 19. Jahrhunderts errichtet wurden, an der Mecklenburgischen Straße unter Denkmalschutz.¹⁸ Das Gebiet ist durch unterschiedliche Baustrukturen und Wohngebäude aus verschiedenen Baualterklassen gekennzeichnet (vgl. Kapitel 3.1).

Abbildung 7: Untersuchungsgebiet Brabanter Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

¹⁶ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020.

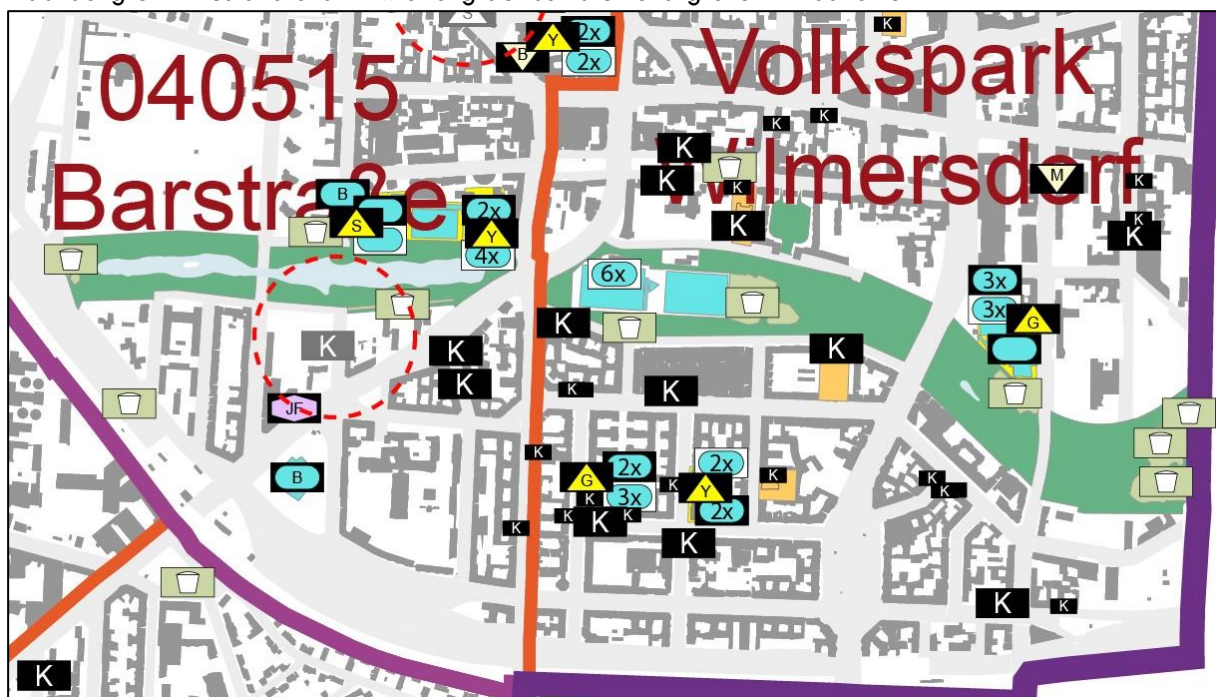
¹⁷ AfS Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31.12.2020.

¹⁸ Landesdenkmalamt Berlin, Denkmaldatenbank.

Vorhandene soziale und grüne Infrastruktur

In der Abbildung 8 sind die Standorte der sozialen und grünen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz und die angrenzenden Bereiche dargestellt. Direkt im Untersuchungsgebiet befinden sich drei Kindertagesstätten, wovon zwei mindestens 40 Plätze aufweisen. Eine weitere Kindertagesstätte mit mindestens 40 Plätzen ist im Bereich zwischen Bar-, Wallenberg- und Mecklenburgischer Straße geplant. Mit dem Haus der Jugend Anne Frank befindet sich zudem eine Jugendfreizeiteinrichtung in zentraler Lage des Untersuchungsgebiets. Mit dem Hallenbad Wilmersdorf befindet sich zudem eine überregional bedeutsame Infrastruktureinrichtung im Gebiet. Nördlich des Fennsees befinden sich verschiedene gedeckte und ungedeckte Sportanlagen, die Finkenkrug-Schule als Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt und die Friedrich-Ebert-Oberschule. Im östlich angrenzenden Planungsraum Hildegardstraße befinden sich zahlreiche weitere Kindertagesstätten verschiedener Größe, sowie die Birger-Forell-Grundschule und die Marie-Curie-Oberschule. Der östliche Bereich des Untersuchungsgebiets bis zur Mecklenburgischen Straße befindet sich im Einschulungsbereich der Birger-Forell-Grundschule. Der westliche Bereich bis zum Ermslebener Weg befindet sich im Einzugsbereich der Katharina-Heinroth-Grundschule, die im Planungsraum Eisenbahnstraße in der Nähe des U-Bahnhofs Konstanzer Straße gelegen ist.

Abbildung 8: Bestand und Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur



Quelle: Bestand und Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur im Bezirk 2015-2030, SIKo Charlottenburg-Wilmersdorf, 22.03.2017

Im folgenden Abschnitt wird die Versorgungssituation in verschiedenen Bereichen der sozialen und grünen Infrastruktur auf der Grundlage des Sozialen Infrastruktur-Konzepts (SIKo) in der Fortschreibung 2020/21 beschrieben. Der Planungsraum Brabanter Platz befindet sich in der Bezirksregion Wilmersdorf West, die wiederum im Prognoseraum CW 5 gelegen ist. Die Daten des SIKo wurden noch in der alten Planungsraum-Systematik ermittelt und aufbereitet.

Im Hinblick auf die gegenwärtige Versorgungssituation im Bereich der **Kindertagesbetreuung** wird für die Bezirksregion Volkspark Wilmersdorf zum Jahr 2019 eine Platzbilanz – Differenz angebotener

Plätze (IST) zu betreuenden Kindern (SOLL) – von -152 Plätzen festgestellt. Für das Jahr 2025 wird ein steigendes Defizit und eine Platzbilanz von -235 Plätzen prognostiziert. Damit würde der bezirkliche Mittelwert von -60 Plätzen deutlich übertroffen und die Bezirksregion zu einer der vier am stärksten von einem Platzdefizit betroffenen Bezirksregionen im Bezirk gehören.

Hinsichtlich der **schulischen Bildungssituation** liegen keine kleinräumigen Daten für die Bezirksregion Volkspark Wilmersdorf vor.

Die Platzbilanz im Bereich der öffentlichen und öffentlich geförderten Einrichtungen der standortgebundenen, offenen **Jugendarbeit** im Bestand zum Jahr 2019 weist für die Bezirksregion Volkspark Wilmersdorf +2 Plätze aus, sodass eine bedarfsgerechte Versorgung erreicht wird. Die prognostizierte Versorgung wird im SIKo für die Jahre 2025 und 2030 nur auf der Ebene der 5 Prognoserräume ausgegeben. Die Bezirksregion Volkspark Wilmersdorf befindet sich zusammen mit den Bezirksregionen Halensee und Lietzenburger Straße im Prognoserraum CW 5, der somit insgesamt 18 Planungsräume umfasst. Für den Prognoserraum wird ein steigendes Defizit von -292 Plätzen im Jahr 2025 und -351 Plätzen im Jahr 2030 prognostiziert. Kleinräumige Aussagen zur prognostizierten Versorgungssituation im Planungsraum Brabanter Platz sind daraus nicht abzuleiten.

Der Planungsraum Brabanter Platz wies im Jahr 2020 eine Unterversorgung mit **öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen**, die sich im Einzugsbereich von 500 m befinden, auf. Der Planungsraum wurde in die Versorgungsstufe 2 – Versorgungsgrad von 3,0 bis unter 6,0 Quadratmeter je Einwohner_in – eingestuft. Der Richtwert beträgt 6,0 Quadratmeter je Einwohner_in. Gemäß Umweltatlas 2020 ist der Bereich östlich der Mecklenburgischen Straße unterversorgt, wohingegen der Bereich nordwestlich der Mecklenburgischen Straße durch die Nähe zu den Grünanlagen rund um den Fennsee versorgt ist. Ebenso stellt sich auch die Versorgung mit **öffentlichen Spielplätzen** im Planungsraum Brabanter Platz dar.

Der Versorgungsgrad mit öffentlichen **gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen** – Verhältnis Kernsportfläche in Quadratmeter je Einwohner_in – betrug im Jahr 2019 im Prognoserraum CW 5 für gedeckte Kernsportanlagen 0,16 Quadratmeter je Einwohner_in. Damit wird der Richtwert von 0,2 Quadratmetern je Einwohner_in unterschritten. Defizitär ist auch der Versorgungsgrad mit ungedeckten Kernsportanlagen, der 0,41 Quadratmeter je Einwohner_in beträgt und den Richtwert von 1,47 Quadratmetern je Einwohner_in unterschreitet. Bis zum Jahr 2030 wird ein gleichbleibender Versorgungsgrad bei gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen prognostiziert.

3. Aufwertungspotenzial

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

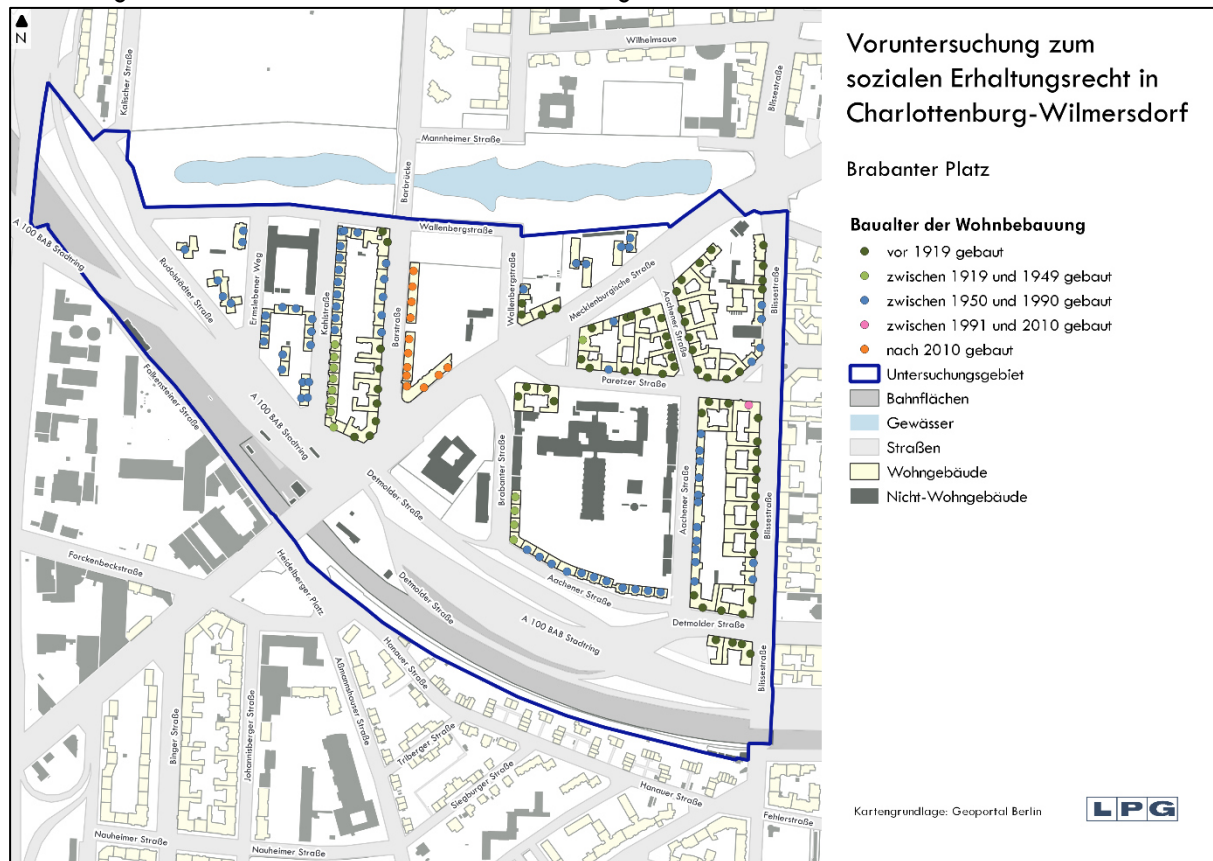
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard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

Je schlechter die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger die Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Um gebietstypische Besonderheiten herauszuarbeiten und zu einer belastbaren Gesamteinschätzung des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im Untersuchungsgebiet vorwiegenden Baualtersklassen und Eigentumsverhältnisse betrachtet. Daraus werden Schwerpunkte für die Auswertung der erhobenen Primärdaten (gebäudescharfe Ortsbildanalyse und auf Blockebene anonymisierte Haushaltsbefragung) abgeleitet und der Gebäude- und Wohnungsbestand hinsichtlich dieser Schwerpunkte untersucht. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

3.1 Gebäudealter

Das Untersuchungsgebiet ist durch verschiedene Baustrukturen und Wohngebäude aus verschiedenen Baualtersklassen geprägt. Im Osten dominiert Wohnbebauung aus der Gründerzeit in Blockrandstruktur. Rund um das Sankt-Gertrauden-Krankenhaus befindet sich vorrangig Wohnbebauung aus den 1950er Jahren. Nördlich der Mecklenburgischen Straße ist die Wohnbebauung sehr vielfältig, von Ost nach West befindet sich Zeilenbebauung aus den 1950er bis 1970er Jahren, Neubauten aus den letzten zehn Jahren, Blockrandbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren sowie im äußersten Westen des Untersuchungsgebiets Wohngebäude mit bis zu acht Geschossen.

Abbildung 9: Baualterklassen der Wohnbebauung



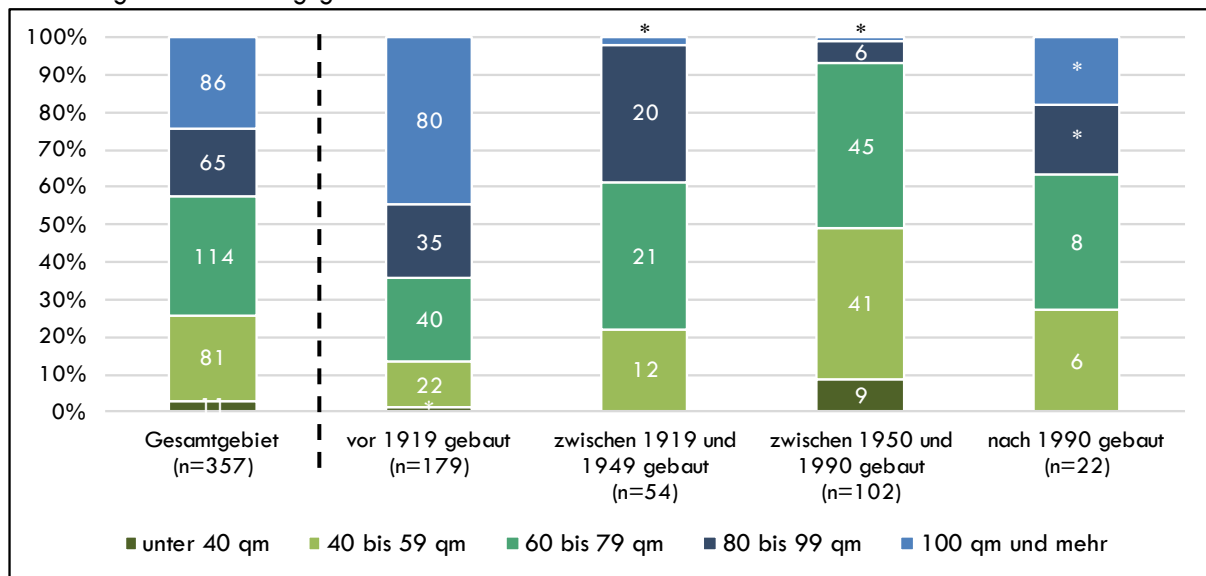
Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2021

3.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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

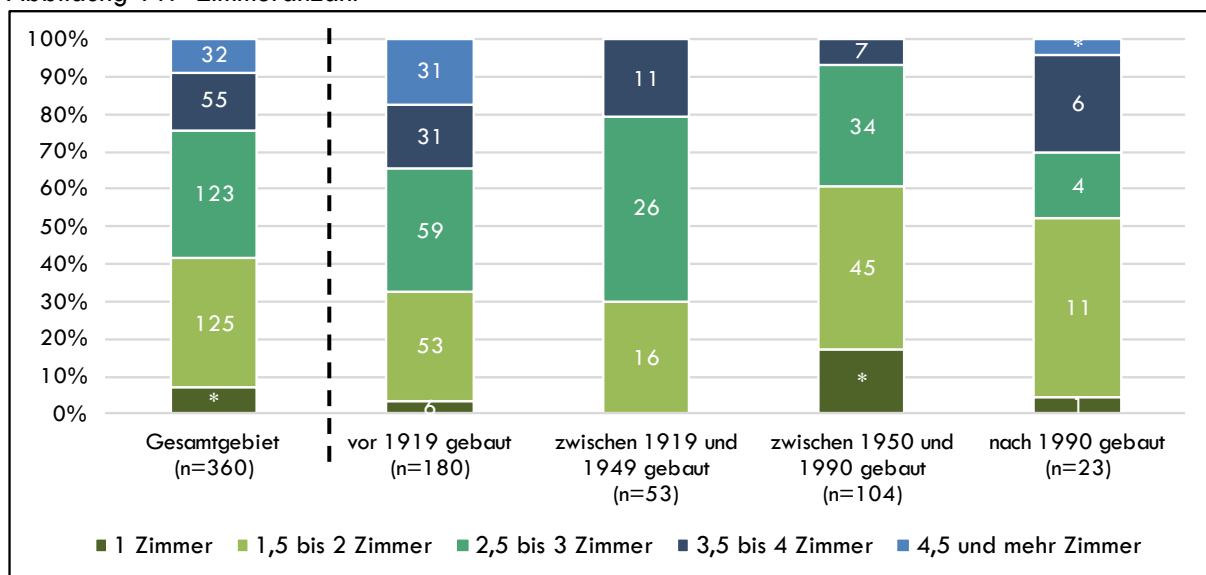
Das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Rund 75 % der Wohnungen haben eine Größe von 40 bis unter 100 Quadratmetern. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 72 Quadratmeter und 2,5 Zimmer (jeweils Median). 75 % der Wohnungen verfügen über ein bis drei Zimmer. Es sind sowohl kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern als auch familiengerechte Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern in relevanter Anzahl im Untersuchungsgebiet vorhanden, sodass unterschiedliche Haushaltsformen mit Wohnraum in zentraler städtischer Lage versorgt werden können. Gemäß Baualter des Wohngebäudes ist der gründerzeitliche Wohnungsbestand durch einen höheren Anteil großer Wohnungen mit 3,5 Zimmer und mehr bzw. 100 qm und mehr geprägt. Insbesondere im Wohnungsbestand, der zwischen 1950 und 1990 entstanden ist, befindet sich ein hoher Anteil kleiner Wohnungen mit wenigen Zimmern und geringer Wohnfläche. Die Wohnungsbelegung ist in Kapitel 5.2 dargestellt.

Abbildung 10: Wohnungsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 11: Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird das Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten“ von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich

sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache.¹⁹ Verkaufspreisfördernd wirken sich vor dem Abverkauf einzelner Wohnungen Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist. Verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.²⁰

Hinzu kommt, dass in nicht aufgeteilten Wohngebäuden kaum Möglichkeiten für die Eigentümer_innen bestehen, den Mieter_innen zu kündigen; vorausgesetzt, die Mieter_innen leisten regelmäßig ihre Mietzahlungen und verletzen keine mietvertraglichen Pflichten. Hingegen droht im aufgeteilten Wohneigentum die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB. „Zwar schützt § 577a Mieter nach Umwandlung oder Veräußerung bis zu 3 Jahre bzw. gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 im Verkaufsfall bis zu 10 Jahren, gelingt es aber dem Eigentümer den Mieter dazu zu bewegen, auszuziehen, so kann er die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB scheitert in angespannten Wohnungsmärkten häufig am Kaufpreis“.²¹

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

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

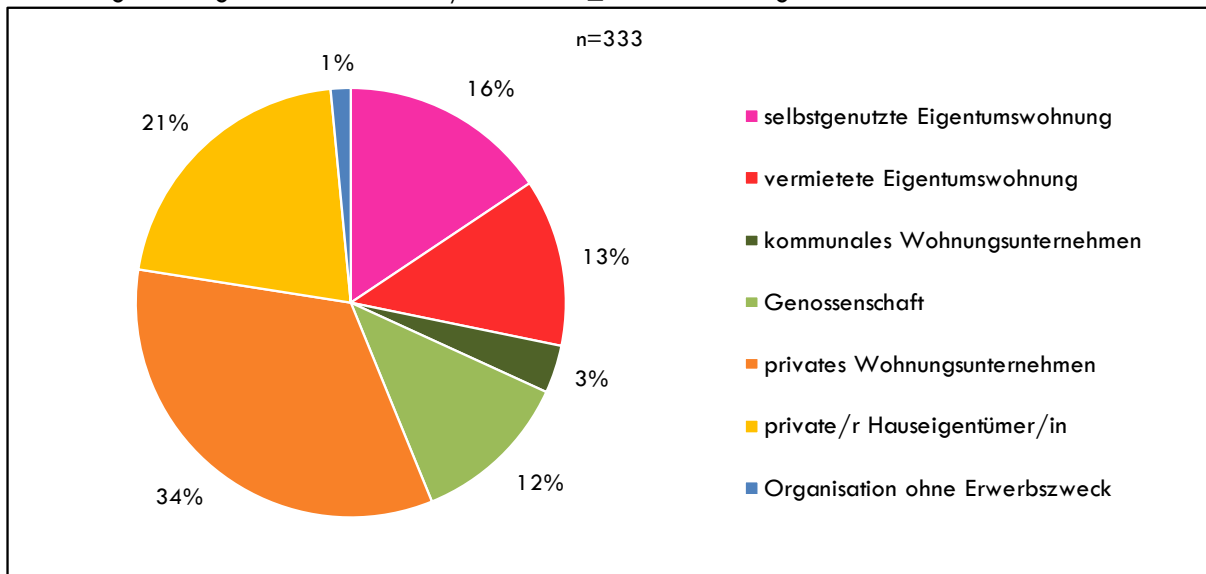
¹⁹ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

²⁰ LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

²¹ Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhrr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

Das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz ist ein Mietwohnungsquartier, denn 83 % der Haushalte wohnen zur Miete, 16 % der Haushalte im selbstgenutzten Eigentum.²² Insgesamt wohnen rund 30 % der Haushalte in Eigentumswohnungen (vgl. Abbildung 12). Rund 43 % der Eigentumswohnungen werden vermietet. Der überwiegende Anteil der Wohnungen befindet sich im privaten Eigentum. Private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer_innen umfassen zusammen rund 55 % des Wohnungsbestands. Wohnungen im Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Organisationen ohne Erwerbszweck bilden zusammen nur rund 16 % des Bestands ab. Rechnerisch besteht noch für rund 55 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial.

Abbildung 12: Eigentumsverhältnisse / Vermieter_in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.4 Sozialwohnungen

Im Planungsraum Brabanter Platz befanden sich im Jahr 2020 insgesamt 185 Sozialmietwohnungen. Das entspricht 7,9 % des Gesamtwohnungsbestands. Damit wird der Anteil an Sozialmietwohnungen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 5,1 % und in Berlin mit 5 % leicht übertroffen.²³ Die Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestands ist in Kapitel 4.2 dargestellt.

3.5 Mietniveau

Die Betrachtung der Angebots- und Bestandsmieten gibt Aufschluss über die derzeitige wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender umlagefähiger Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten (auch aufgrund sehr niedriger Zinsen in den letzten Jahren) Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mieterparteiwechsel herbeiführen können, welcher wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert. Bestimmte Eigentumsformen wie genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbestand können sich hingegen dämpfend auf das Bestandsmietniveau auswirken. Ein geringes Angebots- und Bestandsmietniveau

²² <2 % der Haushalte hat keine Angabe zum Miet- bzw. Eigentumsverhältnis gemacht.

²³ SenSBW, Abteilung IV, Sozialmietwohnungen.

bietet umgekehrt ein Potenzial zur Steigerung z. B. durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Hierfür ist die Betrachtung bezirklicher und gesamtstädtischer Vergleichswerte hilfreich.

Bestandsmietniveau

Die mittlere Bestandsmiete im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz beträgt 7,46 Euro pro Quadratmeter im Median und 7,69 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. Die durchschnittliche Bestandsmiete überschreitet damit den Berliner Vergleichswert für das Jahr 2021²⁴ um einen Euro pro Quadratmeter, wie die Tabelle 3 veranschaulicht.

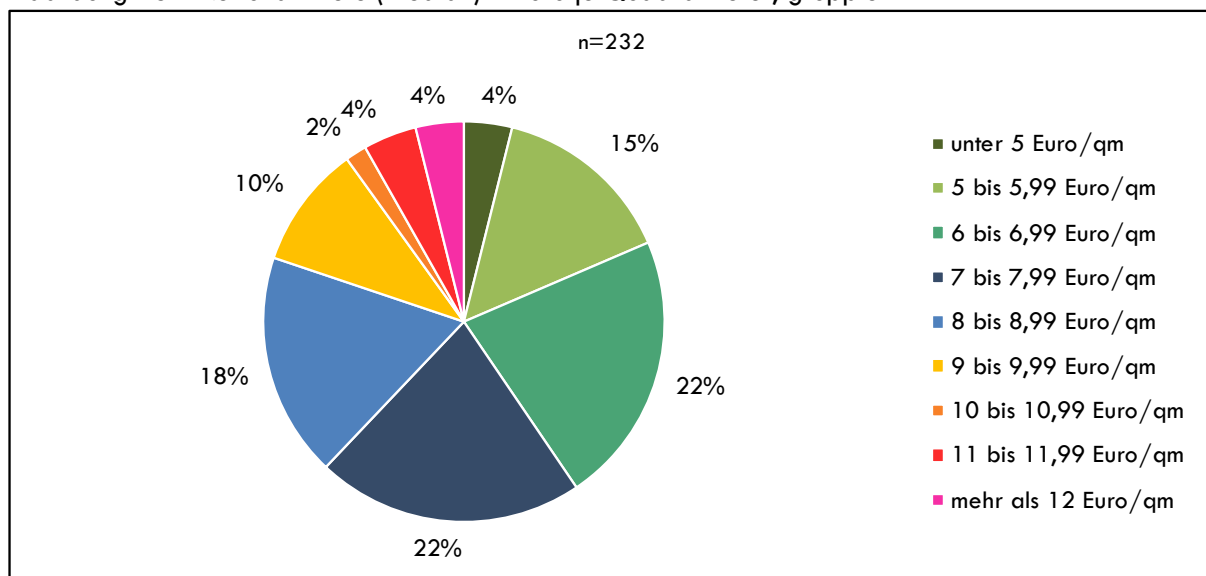
Tabelle 3: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt)

	Untersuchungsgebiet (n=232)	Land Berlin 2020
Median	7,46 Euro	-
Durchschnitt	7,69 Euro	6,79 Euro

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

In der Abbildung 13 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Untersuchungsgebiet dargestellt. 65 % der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 8,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr haben 10 % der Haushalte.

Abbildung 13: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter, gruppiert



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Wie in der Tabelle 4 dargestellt, wird das geringste Bestandsmietniveau im Wohngebäudebestand der 1920er und 1930er Jahre festgestellt. Auch der Wohngebäudebestand, der zwischen 1950 und 1990 gebaut wurde, weist mit 7,35 Euro ein geringeres Mietniveau als das gesamte Gebiet auf. Im gründerzeitlichen Wohnbestand und den Neubauten nach 1990 haben die Haushalte höhere Mieten.

²⁴ F+B GmbH, Berliner Mietspiegel 2019 Methodenbericht, 2020, S. 41. Gemäß der Fortschreibung des Mietspiegels 2021 ergibt sich ein Anstieg um 1,1 % im Vergleich zum Mietspiegel 2019, d. h. ein Anstieg von 6,72 auf 6,79 Euro pro Quadratmeter.

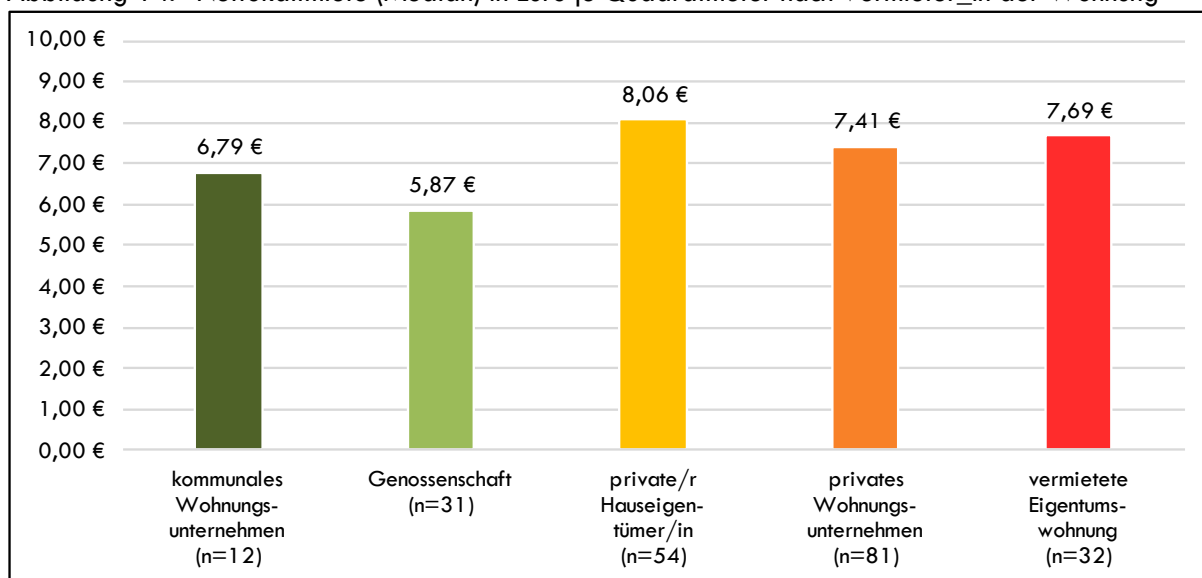
Tabelle 4: Bestandsmietniveau (Median) in Euro je Quadratmeter nach Baualtersklasse

Gebäudealter Wohngebäude	n=	2021
vor 1919 gebaut	104	7,72 Euro
zwischen 1919 und 1949 gebaut	58	6,68 Euro
zwischen 1950 und 1990 gebaut	60	7,35 Euro
nach 1990 gebaut	9	(8,78 Euro)

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; () = wenig Fälle

In der Abbildung 14 ist der Median der Bestandsmiete differenziert nach Vermieter_in der Wohnung dargestellt. Das höchste Bestandsmietniveau wird bei den privaten Hauseigentümer_innen erreicht. Die Bestände von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften weisen das niedrigste Mietniveau auf. Vermietete Eigentumswohnungen und private Wohnungsunternehmen ordnen sich dazwischen ein. Sie übersteigen das kommunale und genossenschaftliche Mietniveau um bis zu 1,80 Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 14: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Angebotsmietniveau

Das Angebotsmietniveau betrug im Jahr 2021 im Planungsraum Brabanter Platz 8,40 Euro pro Quadratmeter nettokalt.²⁵ Im Bezirk betrug das Angebotsmietniveau 13,29 Euro und in der Gesamtstadt 10,55 Euro. Damit werden die Vergleichswerte im Planungsraum Brabanter Platz deutlich unterschritten und ein vergleichsweise günstiges Angebotsmietniveau in zentraler Lage erreicht. Die Entwicklung der Angebotsmieten und weitere Ausführungen zur Anzahl der zu Grunde liegenden Angebotsfälle ist im Kapitel 4.1 dargestellt.

²⁵ IDN Immodaten, ImmoScout (13/14) GEWOS; ImmoScout (2015-2017) RegioKontext; empirica-systeme GmbH (2018, 2019, 2020, 2021), eigene Berechnungen RegioKontext, VALUE Marktdatenbank (2020), eigene Berechnungen RegioKontext.

3.6 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Oktober 2021 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durch die LPG mbH durchgeführt, um die Ausstattung der Wohngebäude²⁶ zu erfassen. In der Regel handelt es sich um straßenseitige Einschätzungen, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 167 Aufgänge im Untersuchungsgebiet erfasst. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

Der Anteil von Fassaden in ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand umfasst im Untersuchungsgebiet 18 % der Wohngebäude. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf, 8 % sind sehr gepflegt. Anhand der Abbildung 15 wird deutlich, dass sich schadhafte Fassaden im Bereich Ermslebener Weg und Kahlstraße konzentrieren, einer Wohnanlage mit 14 Aufgängen (vgl. Abbildung 16), die sich im Eigentum eines privaten Wohnungsunternehmens befindet. Besonders gepflegte Fassaden, die darauf hinweisen, dass in den vergangenen Jahren Fassadensanierungen durchgeführt wurden, sind nur in der östlichen Hälfte des Untersuchungsgebiets vorhanden.

Tabelle 5: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude²⁷

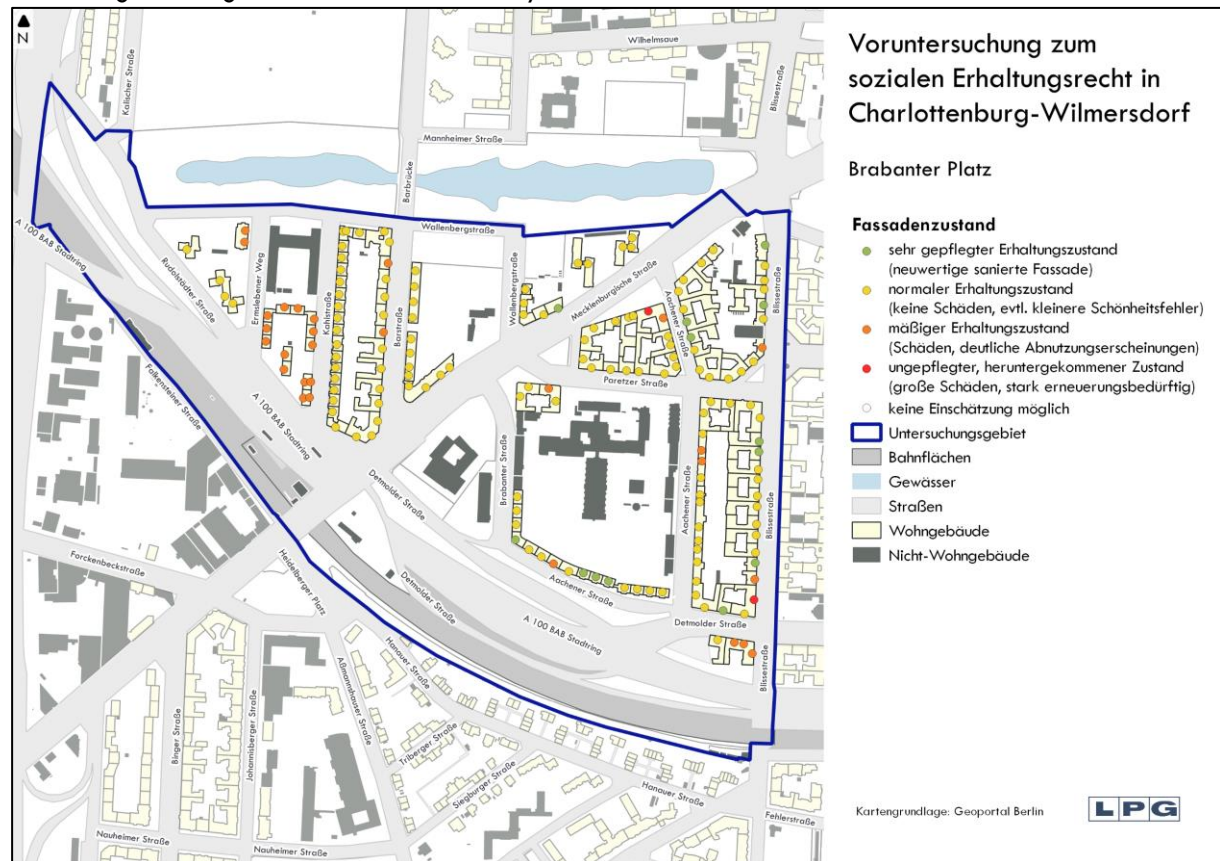
Merkmal	Kategorien	Brabanter Platz (N=167)
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	8 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	74 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	17 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	1 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden	11 %
	nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden	6 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	82 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	1 %

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

²⁶ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

²⁷ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 15: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

Abbildung 16: Graue Fassade, teilweise mit Schäden in der Kahlstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Oktober 2021

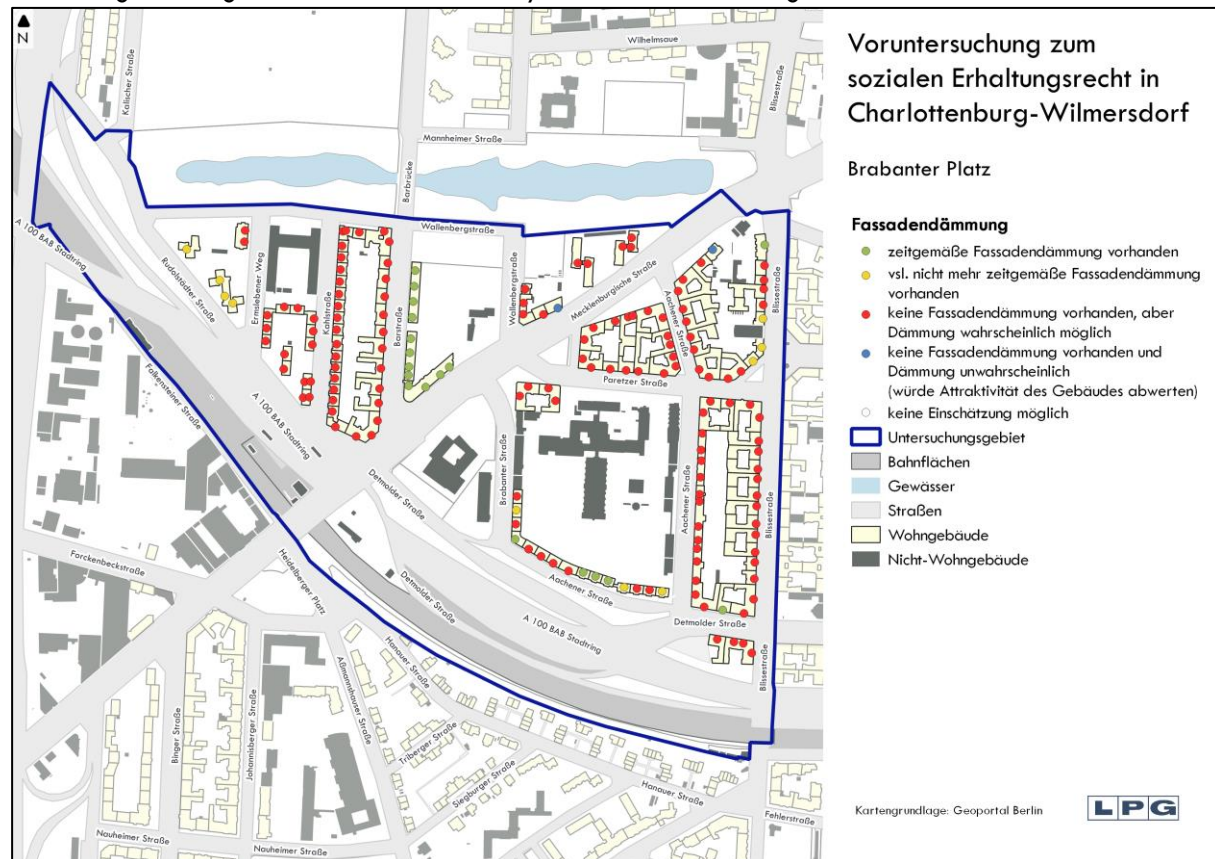
Abbildung 17: Sanierte Fassade mit Fassadendämmung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Oktober 2021

Flächendeckend besteht ein sehr hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden. 83 % der Fassaden im Untersuchungsgebiet sind nicht gedämmt. Bei Einzelfällen ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich, da sie das Gebäude äußerlich negativ verändern würde, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Dies betrifft Gebäude mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden bzw. mit Materialwechslern und dem Einsatz von Naturstein. 11 % der Gebäude weisen bereits eine neuwertige Fassadendämmung auf und weitere 6 % sind zumindest teilweise gedämmt oder haben eine ältere Fassadendämmung, die vsl. nicht mehr zeitgemäß ist.

Abbildung 18: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

In der Regel wurden nur Balkone²⁸ erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen an 89 % der Gebäude festgestellt, wovon nur ein kleiner Teil mutmaßlich nachträglich angebracht worden war.

Gemäß Ortsbegehung weisen 11 % der Wohngebäude erneuerungsbedürftige und schadhafte Fenster auf. Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster mindestens bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender dreifach Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes vorhanden. In der Haushaltsbefragung wurde demnach auch ein deutlich höheres Potenzial ermittelt (vgl. nächstes Kapitel). Bei 14 % der Gebäude ist der Fensterzustand uneinheitlich und weicht bei mehreren Wohneinheiten untereinander ab. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Fenster entweder bei Mieter_innenwechsel oder auch durch selbstnutzende Eigentümer_innen ausgetauscht wurden.

²⁸ Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

Tabelle 6: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude²⁹

Merkmale	Kategorien		Untersuchungsgebiet (N=167)
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	36 %
	Flachdach	und Dach ist aufgestockt	38 %
	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen im Dachraum	1 %
	Flachdach	und Dach ist nicht aufgestockt	14 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)		11 %
Ausbaupotenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)		52 %
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig		74 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden		11 %
	Fensterzustand uneinheitlich, mehrere Wohneinheiten abweichend		14 %
Balkone/Loggien	Balkon/Loggia vorhanden (mutmaßlich von Anfang an)		87 %
	Balkon vermutlich nachträglich angebracht		1 %
	ohne Balkon/Loggia		11 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.		4 %

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

Abbildung 19: Erneuerungsbedürftige Fenster (Kahlstraße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Oktober 2021

Abbildung 20: Straßenseitige Balkone (Aachener Straße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Oktober 2021

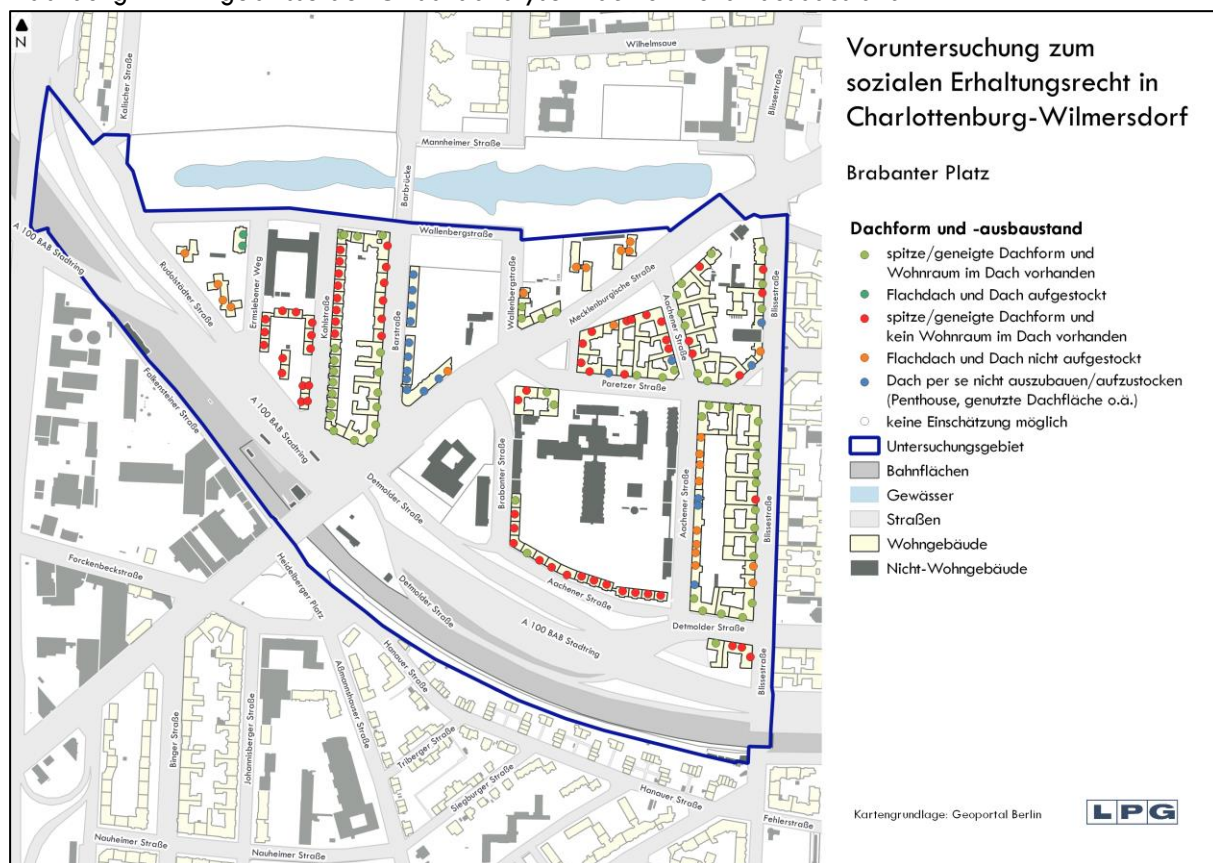
Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren – dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden erhaltungsrechtlich bedeutsam sein. Dies ist dann der Fall, wenn der neu geschaffene Wohnraum mit der darunter liegenden Wohnung verbunden werden soll, sodass eine Maisonettewohnung entsteht. Dies ver-

²⁹ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

ändert die Wohnungsgröße bzw. die Anzahl der Wohnräume der betroffenen Bestandswohnung. Außerdem kann der Dachgeschossausbau oder die Aufstockung von Wohngebäuden Ausgangspunkt zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Anbau eines Aufzugs sein.

Im Untersuchungsgebiet wurde das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung bereits bei 37 % der Wohngebäude genutzt. Für rund jedes zweite Wohngebäude (52 %) besteht das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung³⁰ des Gebäudes. Im Bereich Ermslebener Weg, Kahlstraße, Barstraße sowie an der südlichen Aachener Straße befinden sich zusammenhängende Wohnblöcke, die aufgrund ihres homogenen Erscheinungsbilds ein besonders hohes Aufstockungspotenzial aufweisen. Ein einmal entwickeltes Konzept lässt sich hier leicht auf alle anderen Bauten desselben Typs übertragen, während bei Einzelbauten stets individuelle Entwürfe vonnöten sind. Gemäß Analyse der Bauanträge wurden für die benannten Bereiche bereits Anträge auf Dachgeschossausbau gestellt (vgl. Kapitel 4.5). Das vorhandene Potenzial wird demnach bereits genutzt. Dies belegt auch die Ortsbegehung: An sechs Adressen konnte während der Ortsbegehung im Oktober 2021 eine Bautätigkeit beobachtet werden. Zu den erfassten Arbeiten zählen der Ausbau von Dachgeschossen, Fassadenarbeiten und die Erneuerung von Fenstern.

Abbildung 21: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachform und -ausbaustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

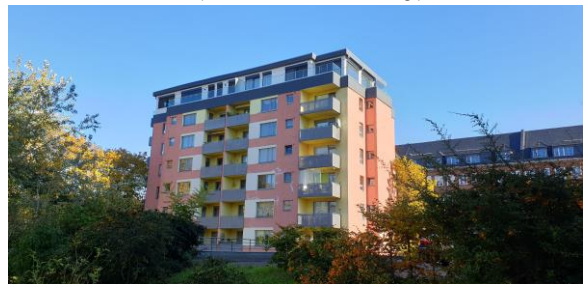
³⁰ Das Potenzial umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

Abbildung 22: Ausgebautes Dachgeschoss
(Aachener Str./Paretzer Str.)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Oktober 2021

Abbildung 23: Aufgestocktes Flachdach
(Ermslebener Weg)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Oktober 2021

Abbildung 24: Hohes Dachgeschossausbaupotenzial
(Ermslebener Weg)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Oktober 2021

Abbildung 25: Aktuelle Bautätigkeit
(Detmolder Straße)



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Oktober 2021

3.7 Ausstattungsmerkmale

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

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.³¹

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese

³¹ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

Maßnahmen können zwar dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Auf der anderen Seite verhindert diese Regelung, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.³² Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.³³ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz wurden die in der Tabelle 7 dargestellten Ausstattungsmerkmale in der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. In der Tabelle 8 sind die Ausstattungsmerkmale für die drei im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz dominierenden Baualtersklassen – vor 1919, 1919 bis 1949 und 1950 bis 1990 gebaut – dargestellt. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

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

festgestellt werden.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der in dieser Untersuchung erhobene vorhandene Ausstattungszustand dient als Anhaltspunkt zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Bauliche Merkmale, die zum Zeitpunkt der Erhebung in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden waren, werden als „gebietstypisch“ bezeichnet.³⁴ Der Begriff „gebietstypisch“ ist jedoch nicht mit dem in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB genannten „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ gleichzusetzen. Ob das jeweilige Merkmal auch zeitgemäß und durchschnittlich ist, hängt unter anderem von bundesweiten bzw. landesweiten Maßstäben ab.³⁵

³² Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

³³ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

³⁴ Vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

³⁵ Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

Nachholendes Sanierungspotenzial

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

2 % der Wohnungen sind mit Einzelöfen ausgestattet. Es besteht demnach ein begrenztes Potenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau einer Sammelheizung. Dies ist erhaltungsrechtlich zu genehmigen, da ein zeitgemäßer Ausstattungszustand geschaffen und somit kein Substandard im Gebiet konserviert wird.

Ein weiteres nachholendes Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, da noch rund 13 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Dies betrifft vor allem den gründerzeitlichen Wohnungsbestand, aber auch Wohnungen, die sich in Wohngebäuden befinden, die nach 1950 errichtet wurden. Auch der sehr hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 78 % kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen. Die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung und/oder zentrale Heizungsanlage kann ebenfalls ein Modernisierungspotenzial für weite Teile des Wohnungsbestands darstellen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

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

Im Untersuchungsgebiet besteht in allen Baualtersklassen noch ein Potenzial zur energetischen Modernisierung durch das Austauschen von einfachen Fenstern hin zu Wärmeschutzverglasung. Sehr hohe Potenziale bestehen zudem noch bezüglich der Ausstattung der Wohngebäude mit energiesparenden Heizungsanlagen. Die Haushaltsbefragung bestätigt zudem die bereits per Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Energetische Modernisierungen sind in einem sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG begrenzt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Mit einer Ausnutzung dieses Potenzials ist daher in naher Zukunft zu rechnen.

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

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

Bisher verfügen ein Drittel des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, ein zusätzliches zweites Badezimmer oder über ein separates Gäste-WC. Über einen Balkon, eine Loggia, einen Wintergarten oder eine Terrasse verfügen

bislang etwa zwei Drittel der Wohnungen. 10 % der Wohnungen weisen zwei Balkone auf. Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera sind nur in jeweils 1 % der Wohnungen vorhanden.

Über einen Aufzug verfügen 34 % der Wohnungen. Diese befinden sich hauptsächlich an Wohnungen der Baujahre vor 1919 und nach 1949, umfassen in diesen Baualtersklassen aber noch deutlich weniger als die Hälfte der Wohnungen. In der mittleren Baualtersklasse verfügen nur 9 % über einen Aufzug. Andere Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge, bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone oder eine durch den/die Vermieter/in eingebaute Einbauküche bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts.

Tabelle 7: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet

Ausstattungsmerkmal	Brabanter Platz 2021 (n=363)
Badezimmer	
Badezimmer ist max. 1m breit	14 %
einfache Ausstattung (Handwaschbecken <=80cm Breite, WC, Dusche oder Badewanne)	77 %
gehobene Ausstattung (>80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc.)	21 %
zusätzliches zweites Badezimmer	4 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	8 %
Beheizung der Wohnung über	
Heizkörper	94 %
Elektrospeicheröfen	*
andere Einzelöfen	2 %
Fußbodenheizung	2 %
Erzeugung der Wärme für die Wohnung	
dezentral für die Wohnung (Einzelöfen)	2 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	23 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	71 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	51 %
zentrale Warmwasserversorgung	44 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	13 %
Zweifachverglasung	46 %
Kastendoppelfenster	33 %
Dreifachverglasung oder gleichwertig	6 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	68 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	17 %
weitere/r Balkon ¹	10 %
bodentiefe Fenster/französischer Balkon o.ä.	9 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	22 %
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	26 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	81 %
Gegensprechanlage mit Kamera	4 %
Aufzug	34 %
Energiesparende Ausstattung	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	*
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	17 %
Energiesparende Heizungsanlage ²	2 %

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

Tabelle 8: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet nach Gebäudealter

Ausstattungsmerkmal	Baujahr des Wohngebäudes		
	vor 1919 (n=181)	1919 bis 1949 (n=54)	1950 bis 1990 (n=104)
Badezimmer			
Badezimmer ist max. 1m breit	16 %	11 %	14 %
einfache Ausstattung (Handwaschbecken <=80cm Breite, WC, Dusche oder Badewanne)	71 %	80 %	89 %
gehobene Ausstattung (>80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc.)	28 %	17 %	10 %
zusätzliches zweites Badezimmer	8 %	*	0 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	13 %	0 %	0 %
Beheizung der Wohnung über			
Heizkörper	96 %	96 %	96 %
Elektrospeicheröfen	*	0 %	*
andere Einzelöfen	*	*	*
Fußbodenheizung	*	0 %	*
Erzeugung der Wärme für die Wohnung			
dezentral für die Wohnung (Einzelöfen)	*	*	*
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	39 %	9 %	8 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	58 %	81 %	87 %
Warmwasserversorgung			
dezentrale Warmwasserversorgung	57 %	20 %	66 %
zentrale Warmwasserversorgung	41 %	76 %	27 %
Fenster (überwiegend)			
Einfachverglasung	14 %	7 %	12 %
Zweifachverglasung	33 %	63 %	59 %
Kastendoppelfenster	48 %	19 %	21 %
Dreifachverglasung oder gleichwertig	5 %	*	5 %
zusätzliche Ausstattung			
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	65 %	74 %	74 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	18 %	15 %	13 %
weitere/r Balkon ¹	13 %	*	*
bodentiefe Fenster/französischer Balkon o.ä.	6 %	11 %	8 %
überw. hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein o. Fliesen	28 %	19 %	12 %
Einbauküche (von Vermieter/in eingebaut)	24 %	24 %	31 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	86 %	85 %	75 %
Gegensprechanlage mit Kamera	3 %	0 %	*
Aufzug	32 %	9 %	44 %
Energiesparende Ausstattung			
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	*	0 %	0 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	15 %	19 %	18 %
Energiesparende Heizungsanlage ²	*	0 %	*

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

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in der Einleitung des Kapitels 3.3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird – höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer_innen selbst bewohnt werden, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung. Wie die Haushaltsbefragung belegt (vgl. Kapitel 3.3), werden 43 % der Eigentumswohnungen zwar weiterhin vermietet, selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind jedoch auch potenzielle Mietwohnungen, wenn die Eigentümer_innen ausziehen. Somit würden die dann höherwertigen Wohnungen wieder auf den Mietwohnungsmarkt kommen.

Für das soziale Erhaltungsgebiet Brabanter Platz ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 9 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie einen Aufzug, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne oder einen großen Balkon aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist es demnach zur Schaffung zusätzlicher und wohnwert erhöhender Ausstattungsmerkmale gekommen.

Tabelle 9: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

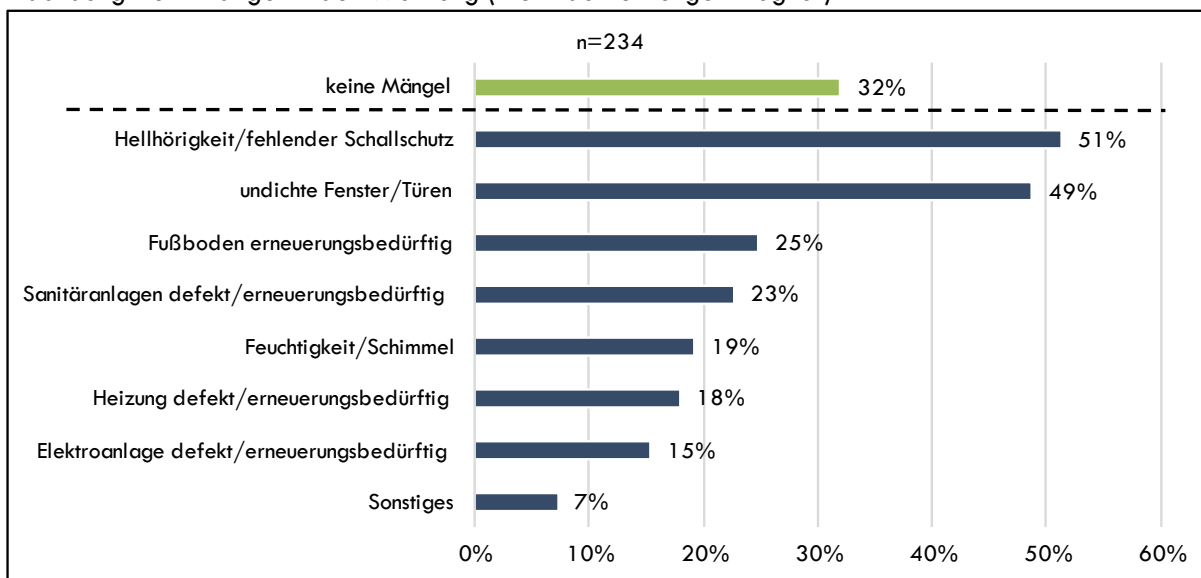
Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
	(n=239)	(n=94)
einfache Badezimmersausstattung	82 %	66 %
gehobene Badezimmersausstattung	18 %	33 %
zusätzliches zweites Badezimmer	3%	9%
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	6%	14%
Fußbodenheizung	1 %	6 %
Einfachverglasung	13 %	9 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	4 %	11 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	15 %	26 %
weiterer Balkon ²	9 %	11 %
Aufzug	29 %	54 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	15 %	40 %
Gegensprechanlage mit Kamera	3 %	5 %
energiesparende Heizungsanlage	1 %	7 %
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	22 %	40 %

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

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner_innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein (siehe Abbildung 26). Rund 68 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz geben an, dass in ihrer Wohnung ein oder mehrere Mängel vorhanden sind. Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz und undichte Fenster und/oder Türen. Vermehrt genannt werden außerdem erneuerungsbedürftige Fußböden, defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär- und Heizungsanlagen sowie Feuchtigkeit und/oder Schimmel.

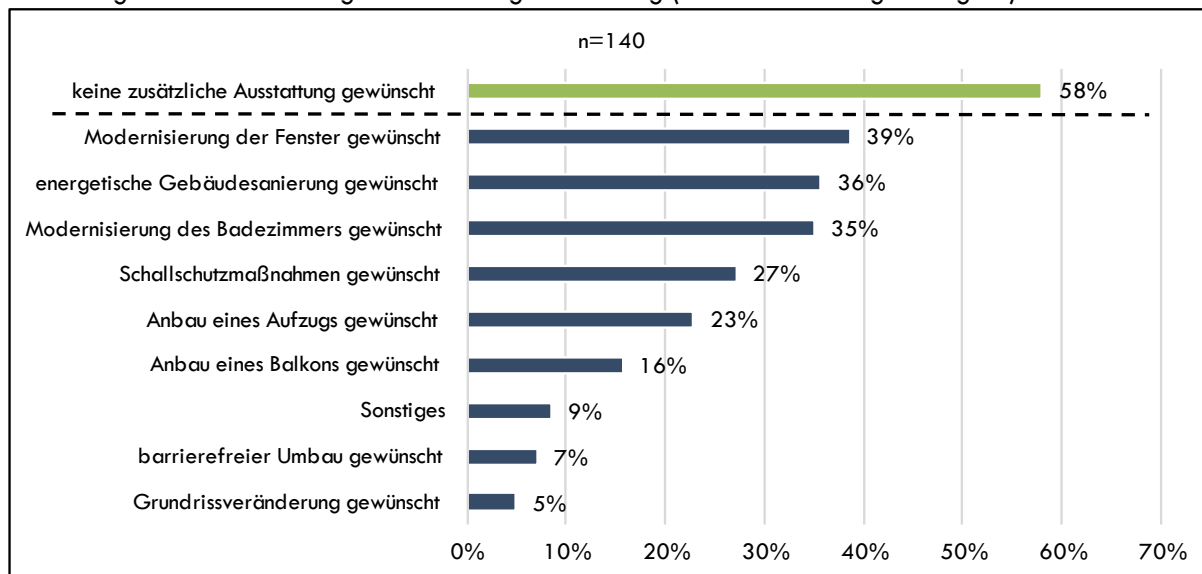
Abbildung 26: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

58 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung. In der Abbildung 27 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung, auch wenn damit für die Mieter_innen-Haushalte eine Mieterhöhung verbunden sein sollte, dargestellt. Die häufigsten Nennungen der Haushalte entfallen auf die Modernisierung von Fenstern, eine energetische Gebäudesanierung, die Modernisierung des Badezimmers sowie auf Schallschutzmaßnahmen.

Abbildung 27: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.8 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz ist durch vielfältige Baustrukturen und Wohngebäude aus unterschiedlichen Baualterklassen geprägt. Dies bildet sich in einem Wohnungsbestand ab, der unterschiedliche Wohnungen bereithält. Der Wohnungsbestand ist insbesondere durch 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen (76 %) und Wohnungen mit einer Größe von 40 bis unter 100 Quadratmetern Wohnfläche (75 %) gekennzeichnet. Im gründerzeitlichen Wohnungsbestand dominieren größere Wohnungen, im Wohnungsbestand, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, sind 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 80 Quadratmetern prägend. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, da bei 73 % der Haushalte, die zur Miete wohnen, eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 5.2). Darüber hinaus besteht insbesondere für sehr kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmetern und sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmetern Potenzial zur Zusammenlegung oder Teilung. Zusammen umfassen diese beiden Wohnungsgrößenklassen 27 % der Wohnungen.

Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum, da sich nur rund 16 % der Wohnungen im Eigentum von Kommune, Genossenschaft oder einer Organisation ohne Erwerbzweck befinden. Rund 30 % der Wohnungen sind bereits in Eigentum umgewandelt, 46 % dieser Wohnungen werden weiterhin vermietet, sodass der Anteil selbstnutzender Eigentümer_innen mit 16 % gering ist. Rechnerisch besteht noch für rund 55 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial. Die Auswertung der Ausstattungsmerkmale nach Miet- und Eigentumswohnungen³⁶ belegt, dass Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand mit wohnwerterhöhenden Merkmalen aufweisen (vgl. Tabelle 9 auf Seite 38).

Die Analyse der Ausstattungsmerkmale und die gebäudescharfe Ortsbildanalyse belegen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet und in verschiedenen Baualterklassen große bauliche Aufwertungspotenzi-

³⁶ Bezieht sich auf vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen.

ale bestehen, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Vor allem bei der energetischen Modernisierung von Fassaden, Fenstern und Heizungsanlagen, aber auch in Bezug auf den Anbau von Aufzügen und Balkonen, der Ausstattung von Badezimmern und dem Einbau von Fußbodenheizungen besteht die Möglichkeit, die Ausstattung und damit den Wohnwert zu erhöhen. Insbesondere in den Baualtersklassen 1919 bis 1949 und 1950 bis 1990 wird ein einfacher Ausstattungszustand festgestellt. Eine höherwertige Ausstattung ist im gründerzeitlichen Bestand zu erkennen, jedoch umfasst diese nicht den gesamten Wohnungsbestand.

Rund 68 % der Haushalte beklagen Mängel in ihrer Wohnung. Es bestehen zudem in begrenztem Umfang noch Potenziale zur nachholenden Sanierung und Instandsetzung von Ausstattungsmerkmalen in Wohnungen oder an Wohngebäuden. So sind noch rund 2 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 13 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet. Daneben besteht bei rund 18 % der Wohngebäude noch ein Potenzial zur Sanierung oder Instandsetzung der Fassade gemäß der gebäudescharfen Ortsbildanalyse. Zudem verfügen nur 11 % der Wohngebäude über eine zeitgemäße Wärmedämmung (vgl. Tabelle 5 auf Seite 27).

Die Nettokaltmiete beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 2021 im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz im Median 7,46 Euro pro Quadratmeter. Das Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2020 mit 6,79 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt wird zwar übertroffen, dennoch trägt das Untersuchungsgebiet zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei, da noch 41 % der Haushalte eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter haben. Insbesondere im Wohngebäudebestand der zwischen 1919 und 1949 sowie zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, liegt das Bestandsmietniveau mit 6,68 Euro bzw. 7,35 Euro pro Quadratmeter unter dem Gebietsmittel. Preisdämpfend wirkt sich der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestand aus, der jedoch nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands umfasst. Ergänzend dazu betrug das Angebotsmietniveau im Jahr 2021 im Planungsraum Brabanter Platz 8,40 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Damit werden die Vergleichswerte – Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 13,29 Euro pro Quadratmeter und Berlin mit 10,55 Euro pro Quadratmeter – deutlich unterschritten und ein vergleichsweise günstiges Angebotsmietniveau in zentraler Lage erreicht. Gleichzeitig bietet das günstige Mietniveau in Kombination mit den benannten baulichen Aufwertungspotenzialen noch ein großes Steigerungspotenzial. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen und sozioökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 5) ist der preisgünstige Mietwohnraum im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

In der Tabelle 10 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzial zusammengefasst.

Tabelle 10: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Untersuchungsgebiet Brabanter Platz
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, geringer Anteil selbstnutzender Eigentümer_innen
Mietniveau	Nettokaltmiete 7,46 Euro, über dem Berliner Mietspiegelniveau von 2019, jedoch zu differenzieren nach Gebäudealter und Eigentumsform; Angebotsmietniveau mit 8,40 Euro unterdurchschnittlich → Versorgung Wohnbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum
Sozialwohnungsbestand	185 Sozialmietwohnungen, 7,9 % des Wohnungsbestands; Vergleichswerte Bezirk und Berlin werden leicht übertroffen
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rund 55 % der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	18 % der Wohngebäude mit Potenzial zur Instandsetzung oder Sanierung von Fassaden
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfach verglaster Fenster (13 %) und Austausch Einzelöfen (2 %), 68 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - gehobene Ausstattung im Badezimmer (79 %) - Fußbodenheizung (98 %) - Aufzug (66 %) - Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer (92 %/96 %) - Balkon mit einer Grundfläche von 4 Quadratmetern oder mehr sowie zweiter Balkon (83 % bzw. 90 %) - hochwertige Bodenbeläge (78 %) - bodentiefe Fenster / französischer Balkon 91 %) - Gegensprechanlage mit Kamera (96 %)
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Einbau dreifach verglaster Fenster oder gleichwertig, Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

4. Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit vorhandene Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im Gebiet bereits genutzt werden, oder welche Anhaltspunkte vorliegen, die die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den nächsten Jahren wahrscheinlich machen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts analysiert. Für die Beurteilung des Aufwertungsdrucks sind u. a. die Höhe und die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zentrale Indikatoren. Eine steigende Entwicklung deutet hierbei auf einen starken Aufwertungsdruck hin. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird analysiert, weil in diesen Fällen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist und die Möglichkeit zur Anmeldung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer_innen besteht. Beides wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohner_innen im betroffenen Wohngebäude aus. Darüber hinaus wird der Aufwertungsdruck anhand der baulichen Maßnahmen im Gebiet ermittelt, etwa durch die Analyse durchgeführter oder absehbarer Modernisierungsmaßnahmen. Mieterhöhungen, die wiederum Einfluss auf die gewachsenen soziodemographischen und sozialräumlichen Verhältnisse haben, sind vor allem im Hinblick auf die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen zu erwarten, denen mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden kann.

4.1 Mietentwicklung

Wie in Kapitel 3.5 beschrieben, beträgt das Bestandsmietniveau 7,69 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt gemäß der Haushaltsbefragung 2021. In der Haushaltsbefragung 2015 wurde eine Bestandsmiete von 7,11 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt ermittelt.³⁷ Demnach ist das Mietniveau um rund 8 % und 0,58 Euro angestiegen. Im Vergleich dazu ist das Mietspiegelniveau in Berlin von 2015 bis 2019 von 5,84 auf 6,79 Euro im Durchschnitt angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 0,95 Euro bzw. 16 %. Die Werte sind nicht eindeutig vergleichbar, da der Zeitraum nicht identisch ist, jedoch scheint die Mietentwicklung im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz etwas moderater ausgefallen zu sein als im Medianwert der Gesamtstadt.

Überdurchschnittlich stark ist das Mietniveau im gründerzeitlichen Wohnbestand angestiegen: Lag das Bestandsmietniveau im Jahr 2015 noch bei 6,21 Euro³⁸, wurde bei der Haushaltsbefragung 2021 ein Wert von 7,72 Euro (jeweils Median) ermittelt. Dies entspricht einem Anstieg von rund 24 %. Bezogen auf die Vermieter_innen der Wohnung stieg das Mietniveau im Bestand von privaten Hauseigentümer_innen und privaten Wohnungsunternehmen von 6,67 Euro im Jahr 2015³⁹ auf 7,67 Euro im Jahr 2021 (jeweils Median). Dies entspricht einem Anstieg von 15 %.

Bestandsmieten nach Zuzugsjahr in die Wohnung

Die Abbildung 28 stellt die Bestandsmiete nach Einzugsjahr in die Wohnung dar. Deutlich wird, dass mit späterem Einzugsjahr der Anteil der Haushalte mit einer Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter geringer wird. Hingegen steigt der Anteil an Haushalten mit einer Nettokaltmiete von 9,00 Euro

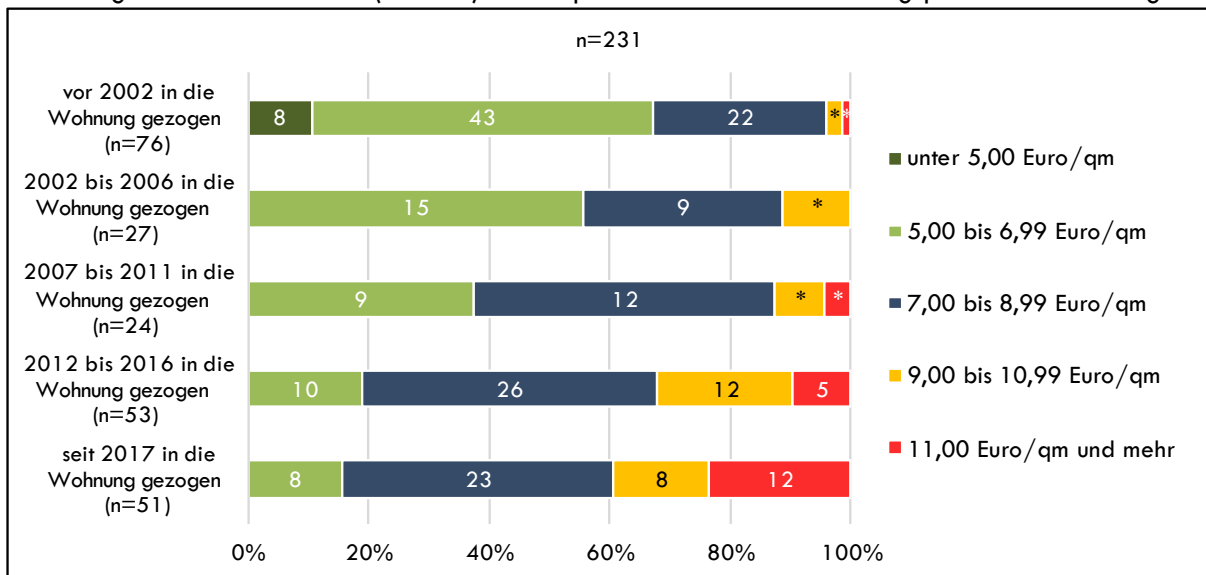
³⁷ Argus/Stern, Ergebnisbericht Erhaltungsverordnung Brabanter Platz / Hildegardstraße, 2016, S. 36.

³⁸ Argus/Stern, Ergebnisbericht Erhaltungsverordnung Brabanter Platz / Hildegardstraße, 2016, S. 36.

³⁹ Argus/Stern, Ergebnisbericht Erhaltungsverordnung Brabanter Platz / Hildegardstraße, 2016, S. 38.

und mehr. Rund 24 % der Haushalte, die seit 2017 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von mehr als 11,00 Euro pro Quadratmeter.

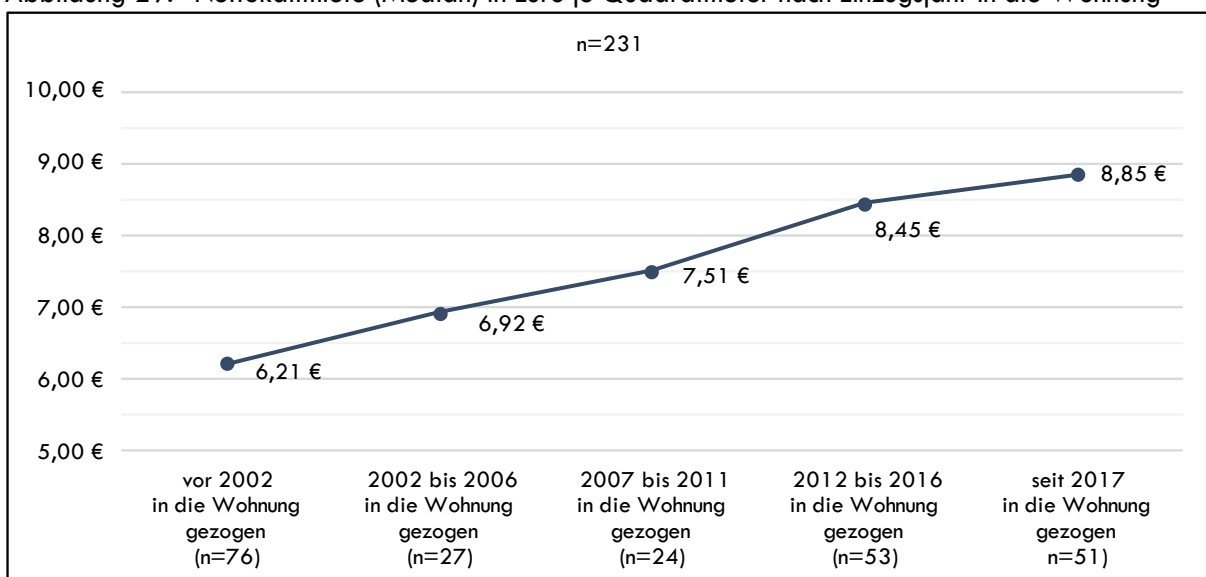
Abbildung 28: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Abbildung 29 stellt die Entwicklung der Nettokaltmiete im Median aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dar. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,21 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2017 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 8,85 Euro pro Quadratmeter. Mit späterem Einzugsjahr steigt die Nettokaltmiete immer weiter an. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind.

Abbildung 29: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Mieterhöhungen im Bestand

Bei 61 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz wurde in den letzten fünf Jahren die Nettokaltmiete erhöht. In der Tabelle 11 ist die Höhe der Mieterhöhung in Abhängigkeit von der Begründung dargestellt. In 69 % der Fälle wurden Mieterhöhungen mit dem Berliner Mietspiegel, durch Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete, begründet. Dabei variiert die Höhe der Mieterhöhung. 76 % der Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel betragen maximal 15 %. Eine Mieterhöhung begründet durch Staffel- bzw. Indexmietverträge bekamen 15 % der befragten Haushalte. Mieterhöhungen durch Staffel- bzw. Indexmietverträge hatten bei 80 % der davon betroffenen Haushalte eine Mieterhöhung von weniger als 10 % zur Folge. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen führten bei einem Fünftel der davon betroffenen Haushalte zu einer Erhöhung von 20 % und mehr. Diese Mieterhöhungen folgten u. a. aus Fassadenarbeiten einschließlich dem Anbringen einer Fassadendämmung und dem Anbau eines Aufzugs.

Tabelle 11: Begründung und Höhe der Mieterhöhung

	Begründung der Mieterhöhung (Anteil)	Mittlere prozentuale Mieterhöhung	
		Median	Mittelwert
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (n=113)	69 %	11 %	12 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=25)	15 %	3 %	3 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=16)	10 %	9 %	10 %
anderer Grund (n=10)	6 %	4 %	4 %
Gesamt	-	8 %	9 %

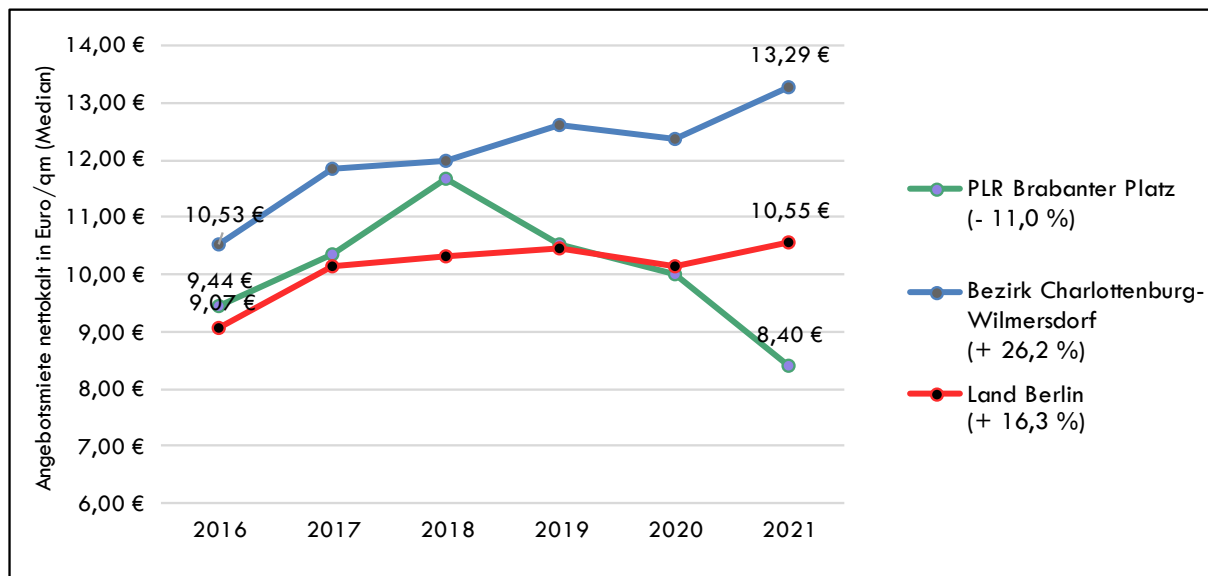
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Entwicklung der Angebotsmieten

Wie aus der Abbildung 30 hervorgeht, verläuft die Entwicklung des Angebotsmietniveaus seit dem Jahr 2019 unterschiedlich zur bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklung. Im Jahr 2018 betrug das Angebotsmietniveau 11,67 Euro und damit deutlich mehr als das gesamtstädtische Angebotsmietniveau von 10,32 Euro. Seit dem Jahr 2019 sinkt das Angebotsmietniveau und liegt im Jahr 2021 deutlich unter dem des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und dem des Landes Berlin. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels⁴⁰ zu berücksichtigen, die zu einem Absinken des Mietniveaus aber auch zu einem Rückgang der Mietangebote geführt haben. Hinzu kommt ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang der Umzugsmobilität und damit einhergehend ein Rückgang der Mietangebote. Die Angebotsmiete für die Jahre 2020 und 2021 wird im Planungsraum Brabanter Platz demnach durch 13 bzw. 28 Angebote abgebildet. Die Jahre 2020 und 2021 sind daher nur bedingt aussagekräftig. Im Vergleich mit dem Bezirkswert bestätigt sich aber auch, dass der Planungsraum Brabanter Platz innerhalb des Bezirks noch zur Versorgung mit günstigen Mietwohnungen beiträgt.

⁴⁰ Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) wurde am 24.02.2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, über das Einfrieren, Deckeln und Absenken von Mieten in den folgenden fünf Jahren „Mietende vor den Entwicklungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zu schützen“. Im März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für nichtig. (Vgl. SenSW, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).

Abbildung 30: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum (PLR) Brabanter Platz, im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und in Berlin im zeitlichen Verlauf



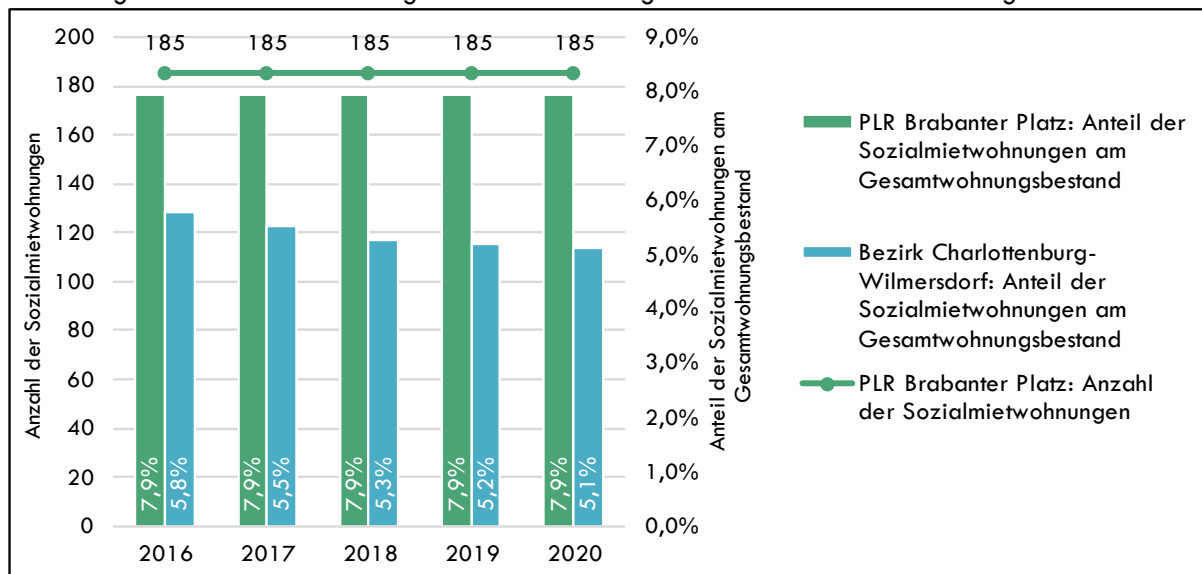
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: IDN Immodaten, ImmoScout (13/14) GEWOS; ImmoScout (2015-2017) RegioKontext; empirica-systeme GmbH (2018, 2019, 2020, 2021), eigene Berechnungen RegioKontext, VALUE Marktdatenbank (2020), eigene Berechnungen RegioKontext

4.2 Entwicklung des Sozialwohnungsbestands

Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2016 und 2020 im Planungsraum Brabanter Platz nicht verändert. Der Anteil betrug in den Jahren 2016 bis 2020 konstant 185 Sozialmietwohnungen. Das entspricht 8 % des Gesamtwohnungsbestands. Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf verzeichnet hingegen einen Rückgang von Sozialwohnungen um 10 % und das Land Berlin einen Rückgang um 17 %. Ggf. ist daher in den Folgejahren mit einem Auslaufen der Belegungsbindung im Planungsraum Brabanter Platz zu rechnen. Für die Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung fallen gilt: „Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)“.⁴¹

⁴¹ Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle.

Abbildung 31: Sozialmietwohnungsbestand im Planungsraum Brabanter Platz im Vergleich



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: SenSBW, Abteilung IV

4.3 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen

Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, besteht im Untersuchungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen⁴², dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter_innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

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

Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Unsere Analysen in Erhaltungsgebieten zeigen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.⁴³ Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer_innen. Umgewandelte Wohnungen werden nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Ein Umzug der betroffenen Mietenden ist die Folge.

⁴² Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

⁴³ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

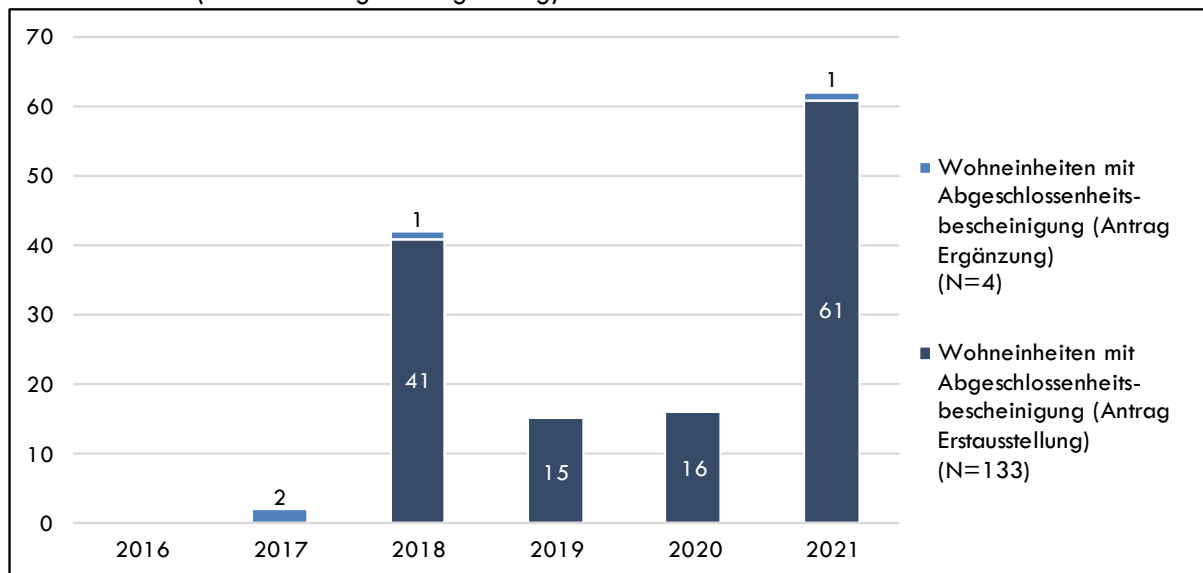
Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.⁴⁴ Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ermöglicht es somit, die zukünftigen Wohnungsumwandlungen abschätzen zu können, hingegen stellen die Grundbuchumschreibungen die tatsächlich vollzogenen Umwandlungen dar.

Die Ausführungen in Kapitel 3.3 zum Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB sind im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Umwandlungsgeschehens zu berücksichtigen.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

In der Abbildung 32 ist die Entwicklung der von einer Abgeschlossenheitsbescheinigung betroffenen Wohneinheiten im Zeitraum 2016 bis 2021 dargestellt. Insgesamt waren 133 Wohneinheiten von einer Erstaussstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung betroffen, ohne Neubauten. Dies entspricht rund 6 % des Wohnungsbestands von 2020 im Planungsraum Brabanter Platz. Im Jahr 2021 wurde der Höchststand mit 62 Wohneinheiten erreicht. Umgerechnet auf die Adressen waren 7 % der Wohngebäude von einer Erstaussstellung und weitere 3 % der Wohngebäude von einem Ergänzungsantrag, z. B. beim Ausbau eines Dachgeschosses, betroffen.

Abbildung 32: Anzahl der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohneinheiten (Erstaussstellung und Ergänzung) im zeitlichen Verlauf



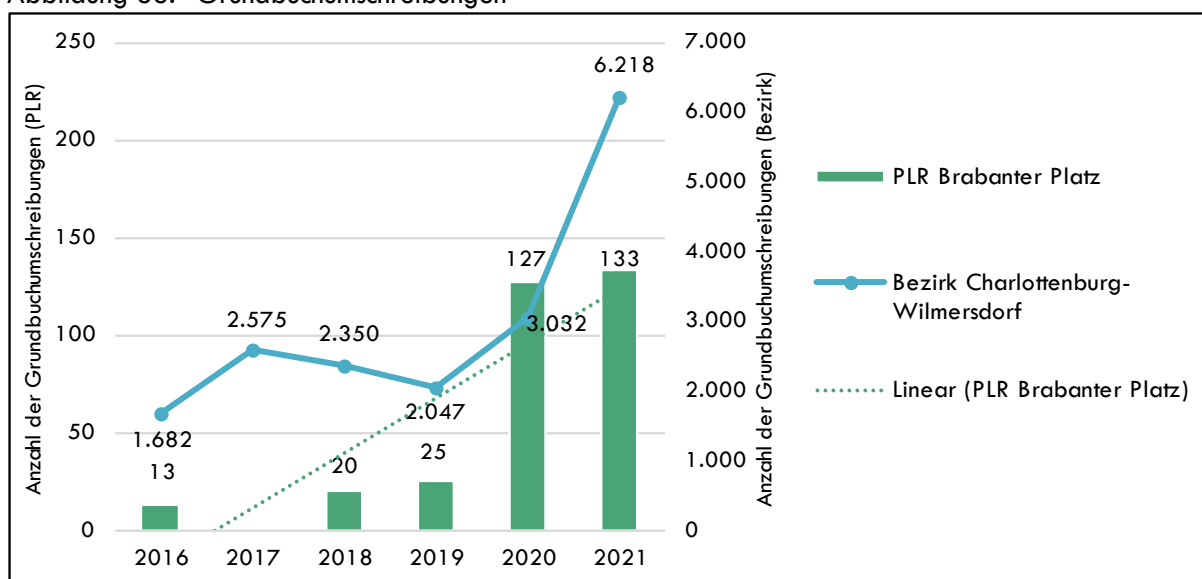
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, elektronische Bauakten

⁴⁴ Statistisch umfassen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jeweils einen Antrag, der ein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden betreffen kann. Die Umwandlungen können hingegen Grundstücke oder Wohnungen umfassen. Die jeweilige Bezugsgröße ist in den Abbildungsüberschriften aufgeführt.

Grundbuchumschreibungen

In der Abbildung 33 ist die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen den Jahren 2016 und 2021 im Planungsraum Brabanter Platz sowie im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf abgebildet. Im Planungsraum Brabanter Platz erfolgten im Zeitraum 2016 bis 2021 für insgesamt 318 Wohneinheiten Grundbuchumschreibungen. Dies entspricht 13,6 % des Wohnungsbestands. Die Vergleichswerte des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und der Gesamtstadt betragen 9,8 % bzw. 5,3 %, werden demnach im Planungsraum Brabanter Platz deutlich übertroffen. Analog zum Anstieg des Umwandlungsgeschehens im Bezirk ist auch im Planungsraum Brabanter Platz in den Jahren 2020 und 2021 eine verstärkte Umwandlungsdynamik zu erkennen.

Abbildung 33: Grundbuchumschreibungen



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: SenSBW, Abteilung IV, Sozialmietwohnungen

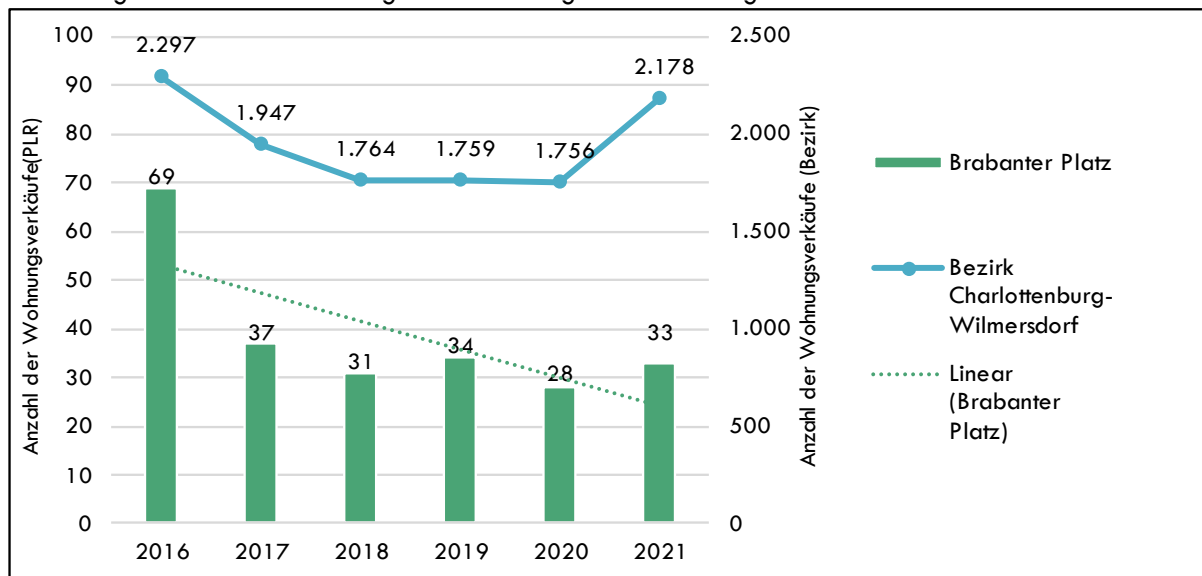
4.4 Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei 25 % der Mieter_innenhaushalte fanden während des Mietverhältnisses **Eigentümer_innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** statt. 5 % der Haushalte waren sich darüber nicht sicher. 70 % der von den Haushalten angegebenen Wechsel der Eigentümer_innen entfallen auf den Zeitraum 2015 bis 2021.

Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Planungsraum Brabanter Platz angestiegen, wie im Kapitel 4.3 beschrieben. In der Abbildung 34 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** im Planungsraum Brabanter Platz und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf dargestellt. Im Zeitraum von 2016 bis 2021 wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 232 Eigentumswohnungen verkauft. Dies entspricht 9,9 % des Wohnungsbestands von 2020. Dieser Wert übersteigt den gesamtstädtischen Vergleichswert von 3,5 % und den bezirklichen Vergleichswert von 6,5 % deutlich.⁴⁵

⁴⁵ Um die Verkäufe von Eigentumswohnungen miteinander vergleichen zu können, wurden diese in Korrelation mit dem Gesamtwohnungsbestand (Miet- und Eigentumswohnungen) der jeweiligen Betrachtungsebene gesetzt.

Abbildung 34: Verkäufe von Eigentumswohnungen⁴⁶ im Planungsraum Brabanter Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: SenSBW, Abteilung IV, Sozialmietwohnungen

4.5 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

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

Modernisierungen

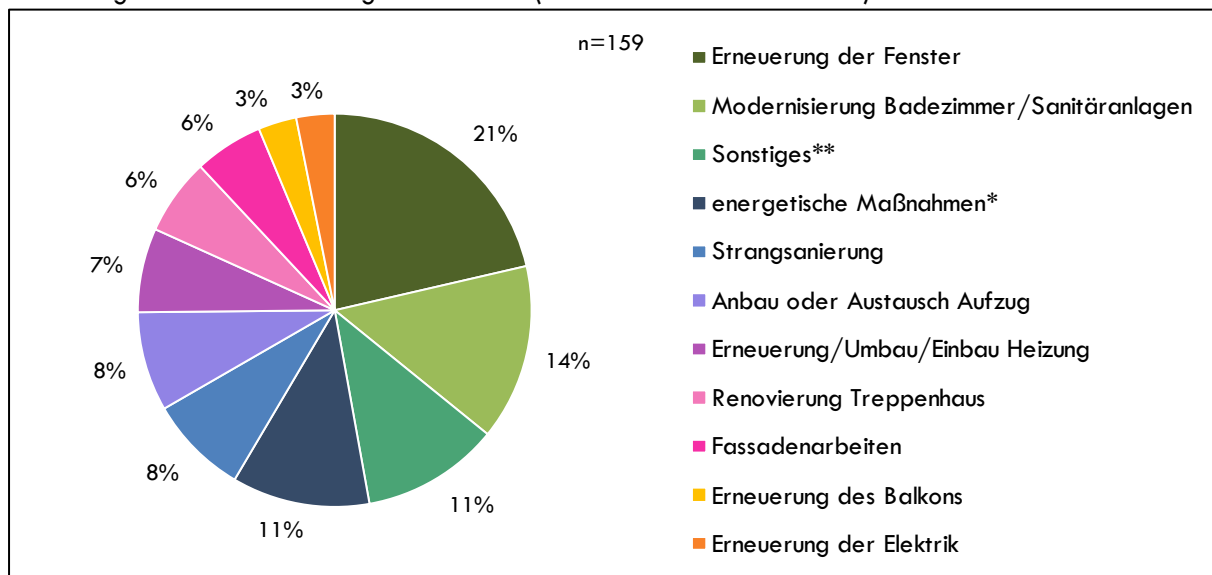
In der Haushaltsbefragung gaben 14 % der Haushalte, die im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung durchgeführt wurde. Weitere 5 % der Haushalte gaben an, dass eine Modernisierung angekündigt wurde, d. h. deren Umsetzung zu erwarten ist. 7 % der Haushalte bezogen ihre Wohnungen als erste Mieter_innen nach einer Modernisierung. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig, die Kosten müssen von den Vermieter_innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter_innen umgelegt werden. In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäranlagen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäranlagen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

In der Abbildung 35 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Fenster und die Erneuerung

⁴⁶ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen 45 % der Modernisierungsmaßnahmen. 6 % der Maßnahmen entfallen auf Arbeiten an der Fassade, wie z. B. die Erneuerung oder ein Anstrich der Fassade. Hierbei kann es teilweise zu ungenauen oder fehlerhaften Benennungen der Maßnahmen durch die Befragten kommen, wenn z. B. das Anbringen einer Wärmedämmung mit einer Fassadensanierung verwechselt wird. 14 % entfallen auf die Modernisierung des Badezimmers oder der Sanitäranlagen. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein, d. h. die baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen fünf Jahren bereits genutzt.

Abbildung 35: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; * der Wohneinheit; **Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen

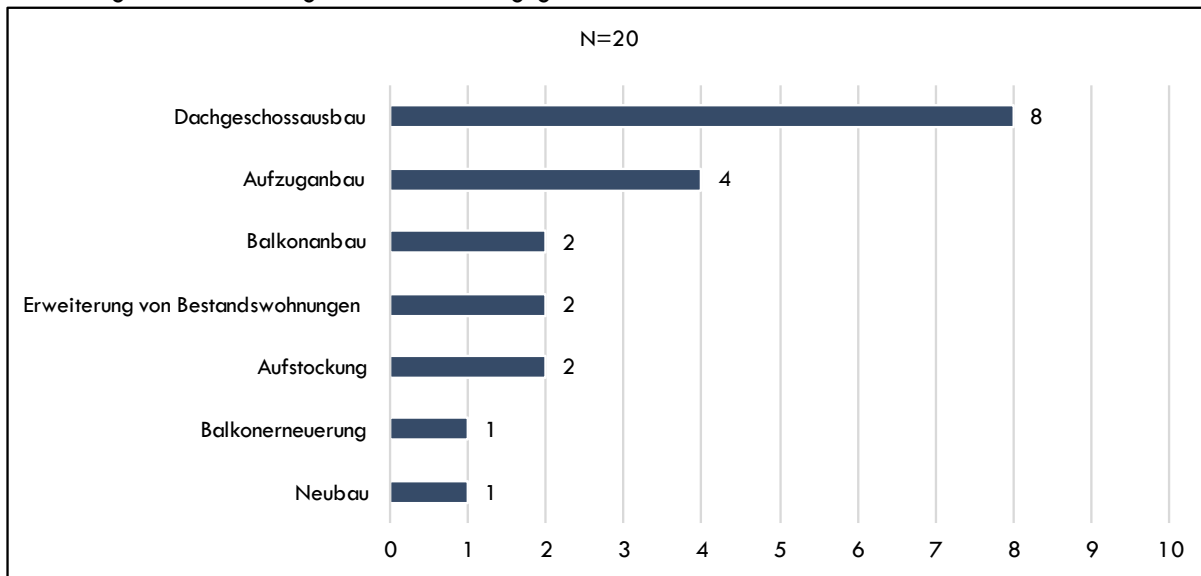
Die Auswertung der elektronischen Bauakte ergibt, dass 15 Bauanträge für insgesamt 20 bauliche Maßnahmen im Zeitraum von 2016 bis 2021 im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz gestellt wurden, die Wohnraum betreffen und genehmigt bzw. freigestellt wurden oder sich noch im Verfahren befinden. Bei der Auswertung können nur die Maßnahmen analysiert werden, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden nicht von der Bauaufsicht erfasst. Diese Maßnahmen werden nur dann erfasst, wenn sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Genehmigung erfordern.

Insgesamt wurden an 21 Adressen bauordnungspflichtige Maßnahmen beantragt, dies entspricht 13 % der Wohngebäudeadressen und belegt eine rege bauliche Aktivität im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz.⁴⁷ In der Abbildung 36 ist die inhaltliche Verteilung dieser Maßnahmen ausdifferenziert. Überwiegend wurden Anträge zur Schaffung von Wohnraum gestellt, wie die Aufstockung bzw. der Dachgeschossausbau. Es wurden aber auch Maßnahmen beantragt, die sich auf den Ausstattungszustand bzw. die Wohnungsstruktur auswirken, wie der Anbau von Aufzügen und Balkonen, sowie die Erweiterung von Bestandswohnungen. Dies sind erhaltungsrechtlich bedeutsame Maßnahmen, die mit dem sozialen Erhal-

⁴⁷ Gemäß Ortsbildanalyse 2021: 167 Gebäudeaufgänge im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz.

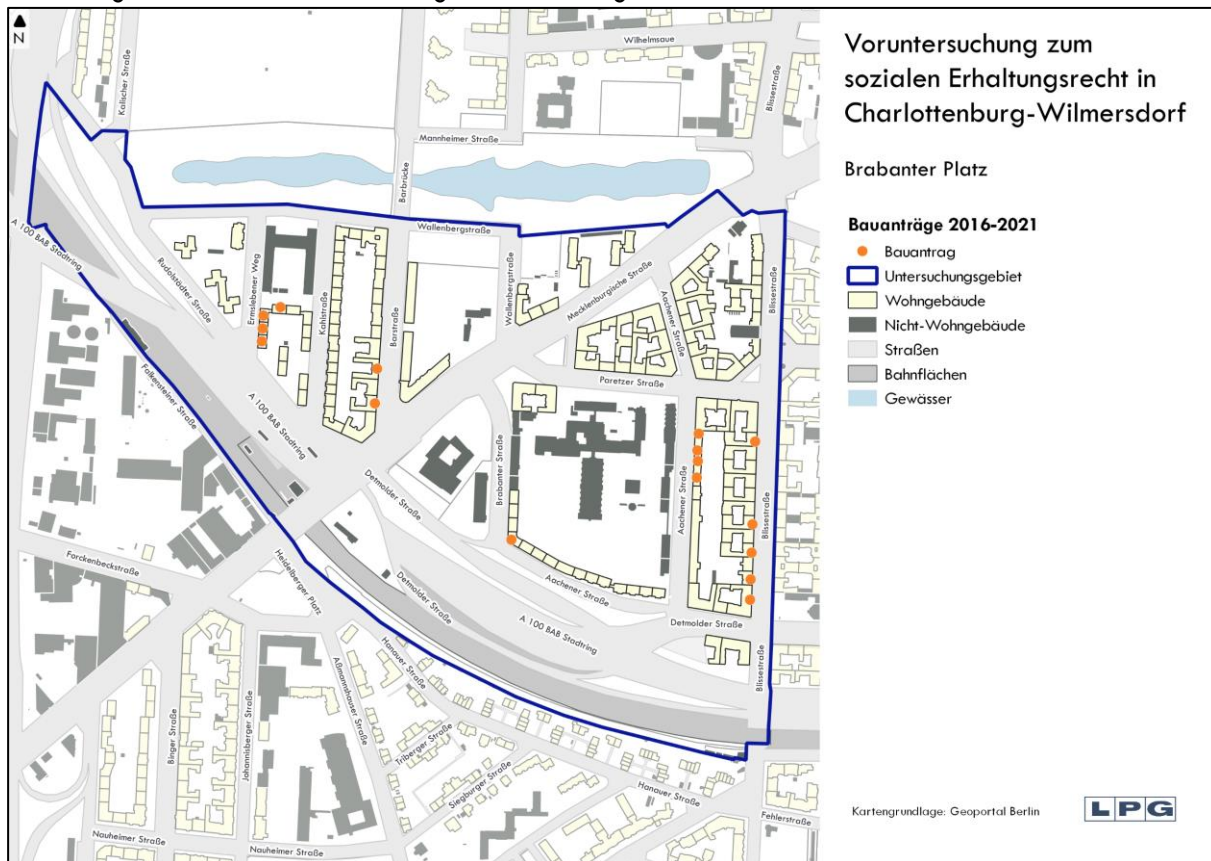
tungsrecht gesteuert werden können. Die räumliche Darstellung der Bauanträge verdeutlicht, dass unterschiedliche Baualtersklassen von baulichen Maßnahmen betroffen waren (vgl. Abbildung 37). Im gründerzeitlichen Wohnbestand in der Aachener Straße ist bspw. die Aufstockung und Erweiterung von Wohngebäuden mit zwölf neuen Wohneinheiten und die Erweiterung von fünf Bestandswohneinheiten geplant. Die Planung sieht die Aufstockung des bestehenden Gebäudes sowie den Anbau von drei kleineren Wohngebäuden als Punkthäuser/Anbauten vor. In der Baualtersklasse 1950 bis 1990 dient die Wohnbebauung im Ermslebener Weg als Beispiel für Baumaßnahmen. Dort sollen die Dachgeschosse ausgebaut werden, sodass das in Kapitel 3.6 identifizierte Potenzial genutzt wird.

Abbildung 36: Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 2016 und 2021



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, elektronische Bauakten

Abbildung 37: Räumliche Darstellung der Bauanträge 2016 bis 2021



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, elektronische Bauakten

4.6 Zweckentfremdung von Wohnraum

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

- die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke,
- bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen,
- den Abbruch von Wohnraum sowie
- länger als drei Monate andauernder Leerstand.⁴⁸

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

⁴⁸ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

Gemäß der Haushaltsbefragung sind 7 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 18 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.⁴⁹ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

4.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

In Kapitel 3 wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet (noch) eine Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum gewährleistet wird. Im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2015 ist das durchschnittliche Bestandsmietniveau um rund 8 % angestiegen. Damit wird im Vergleich zur Entwicklung des Mietspiegelniveaus mit einem Anstieg von 16 % im Zeitraum 2015 bis 2019 ein moderater Anstieg verzeichnet. Differenziert nach Gebäudealter des Wohngebäudes und Eigentumsform der Wohnung lässt sich jedoch ein unterschiedlich starker Mietanstieg feststellen. So ist die Nettokaltmiete im gründerzeitlichen Wohnungsbestand um 24 % und im Bestand von privaten Hauseigentümer_innen und privaten Wohnungsunternehmen um 15 % angestiegen. Gleichzeitig bestehen Unterschiede zwischen langjährigen Mieter_innen und neu in das Untersuchungsgebiet Ziehenden, da das Bestandsmietniveau mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung angestiegen ist. Hinzu kommen Mieterhöhungen im Wohnungsbestand, von denen in den letzten fünf Jahren bereits rund 61 % der Haushalte betroffen waren.

Die analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz in den letzten Jahren bereits genutzt wurden. 14 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen, 7 % der Haushalte sind Erstbeziehende nach Modernisierung und bei weiteren 5 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt. Zusammengefasst sind dies 26 % der Haushalte. Die Modernisierungen umfassten insbesondere die Erneuerung von Fenstern, die Erneuerung von Bädern und der Sanitärausstattung und die energetische Gebäudesanierung. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Fenster und die Erneuerung oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen 45 % der Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt 13 % der Wohngebäude waren von bauordnungspflichtigen Maßnahmen, die sich auf Wohnraum beziehen, betroffen. Neben der Schaffung von Wohnraum durch Dachgeschossausbau oder Aufstockung wurden auch Maßnahmen beantragt, die sich auf den Ausstattungszustand bzw. die Wohnungsstruktur auswirken, wie der Anbau von Aufzügen und Balkonen sowie die Erweiterung von Bestandswohnungen. Dies sind erhaltungsrechtlich bedeutsame Maßnahmen, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Die räumliche Darstellung der Bauanträge verdeutlicht, dass unterschiedliche Baualtersklassen von baulichen Maßnahmen betroffen waren. Die Art der durchgeführten Maßnahmen belegt die Möglichkeiten zur erhaltungsrechtlichen Steuerung.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Analyse der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen den Jahren 2016 und 2021 belegt einen Anstieg der Umwandlungsaktivität. Dies belegen auch die tatsächlichen Umwandlungen auf Ebene des Planungsraums Brabanter Platz im selben Zeitraum: 318 Wohnungen, dies entspricht 13,6 % des Wohnungsbestands

⁴⁹ Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

von 2020, wurden umgewandelt. Damit werden die Vergleichswerte des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf mit 9,8 % und der Gesamtstadt mit 5,3 % deutlich übertroffen. Die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden demnach vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB im Untersuchungsgebiet intensiv genutzt.

Zusammenfassend ist im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz ein ansteigender wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Dies hängt mit einer regen baulichen Aktivität, der steigenden Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen bzw. der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem Anstieg des Mietniveaus zusammen. Gleichzeitig tragen der Sozialmietwohnungsbestand und das noch geringe Angebots- und Bestandsmietniveau zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in zentraler städtischer Lage bei.

5. Verdrängungspotenzial

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

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.⁵⁰ Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.⁵¹ Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur 'bewährt' hat.“⁵²

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

5.1 Alterszusammensetzung und Herkunft

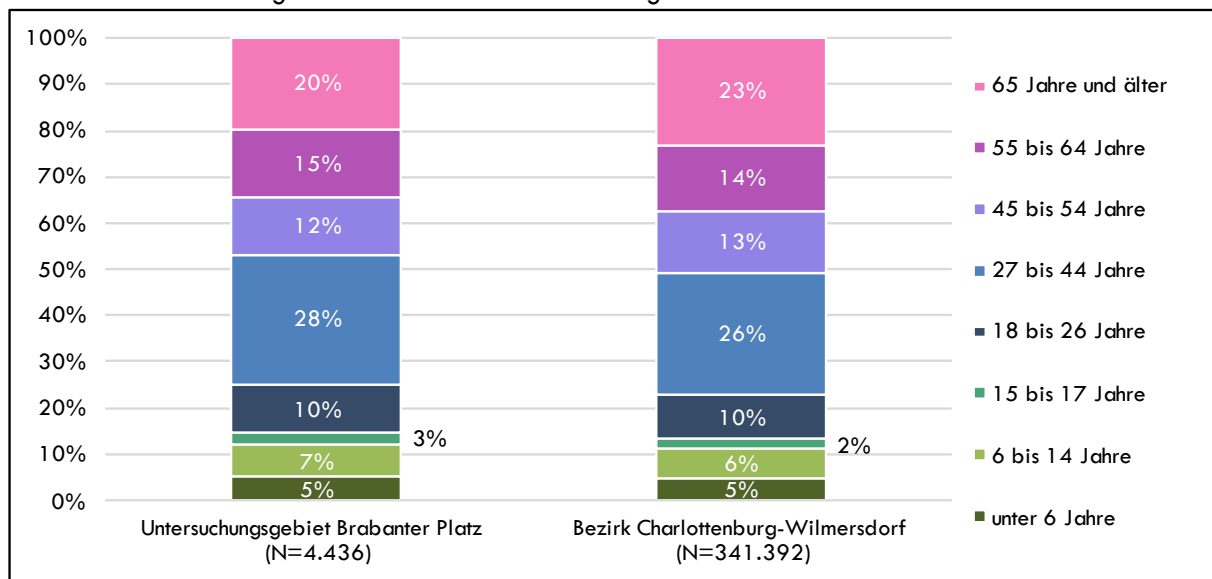
In der Abbildung 38 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz im Vergleich mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf – jeweils auf der Grundlage des Amts für Statistik – dargestellt. Jeweils ist die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen anteilig am stärksten vertreten. Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist geringfügig jünger als im Bezirk, da der Anteil an Personen im Alter über 54 Jahre geringer – 35 % im Untersuchungsgebiet zu 37 % im Bezirk – und der Anteil an minderjährigen Personen mit 15 % größer ist als im Bezirk mit 13 %. Insgesamt sind 53 % der Personen im Untersuchungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind es hingegen 49 %.

⁵⁰ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

⁵¹ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

⁵² Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

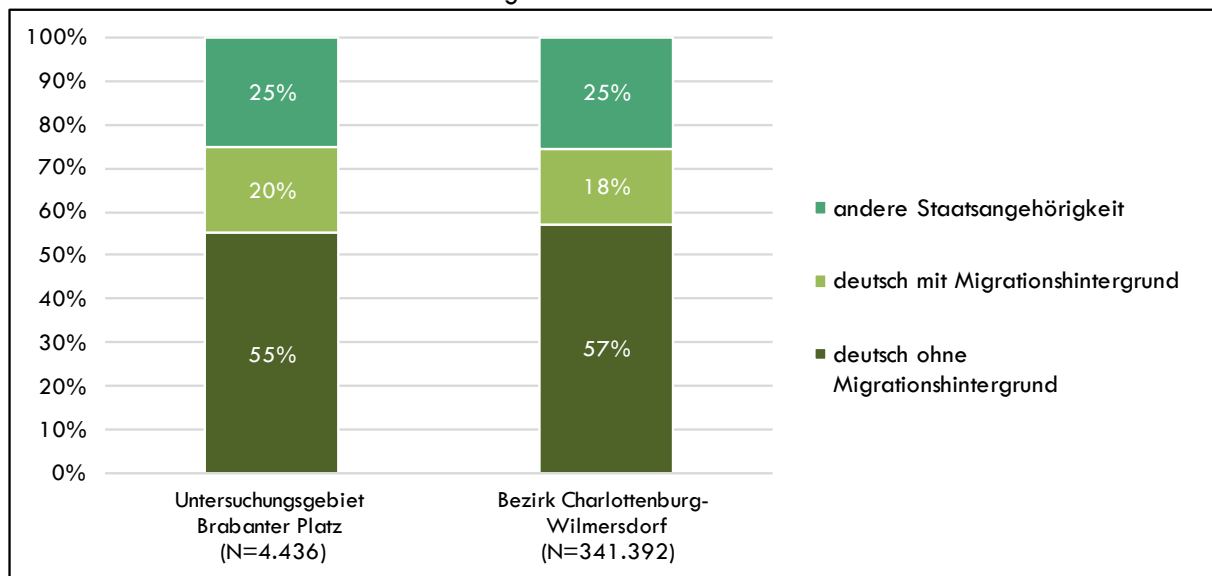
Abbildung 38: Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz und im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik



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

Im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf leben im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz anteilig etwas mehr Personen mit Migrationshintergrund, wie die Abbildung 39 belegt. Der gesamtstädtische Vergleichswert beträgt 37 % und wird mit acht Prozentpunkten mehr im Untersuchungsgebiet deutlich übertroffen.

Abbildung 39: Herkunft im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz und im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik

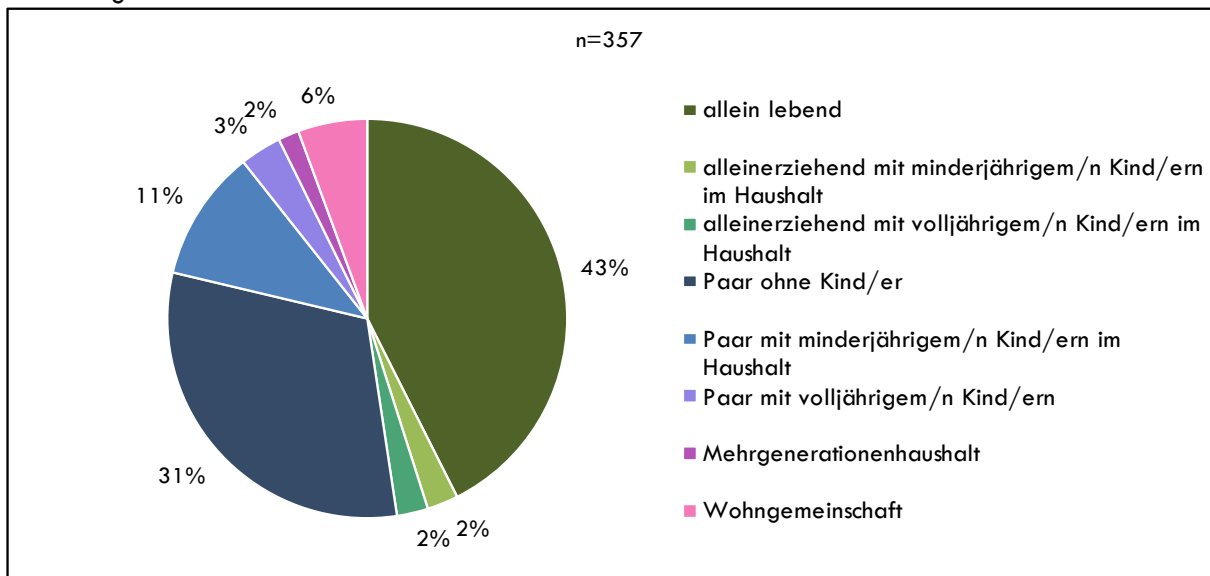


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020

5.2 Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 40 ist die Haushaltsform der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz dargestellt. Mit 43 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. Paare ohne Kind/er umfassen fast ein Drittel der Haushalte. In rund 13 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zudem leben einige Personen in Wohngemeinschaften zusammen, die 6 % der Haushalte umfassen.

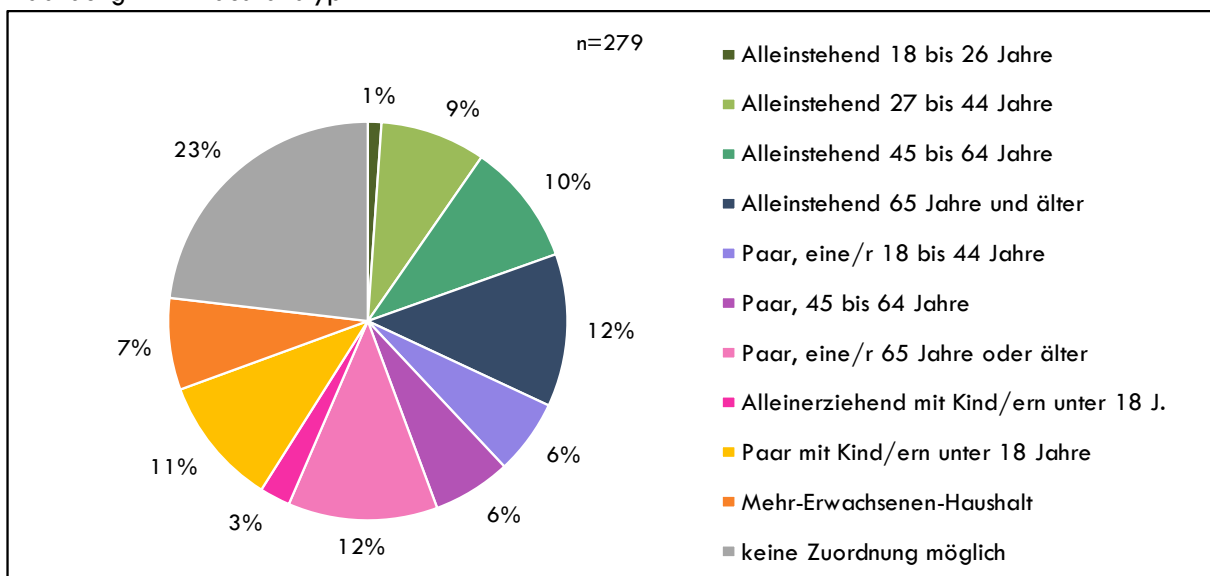
Abbildung 40: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 41 die Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Unter den Alleinstehenden sind die 27- bis 44-Jährigen anteilig am stärksten vertreten. Außerdem ist ein hoher Anteil an kinderlosen Paaren festzustellen. Rund ein Viertel der kinderlosen Paare befinden sich in der Familiengründungsphase im Alter von 18 bis 44 Jahren.

Abbildung 41: Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

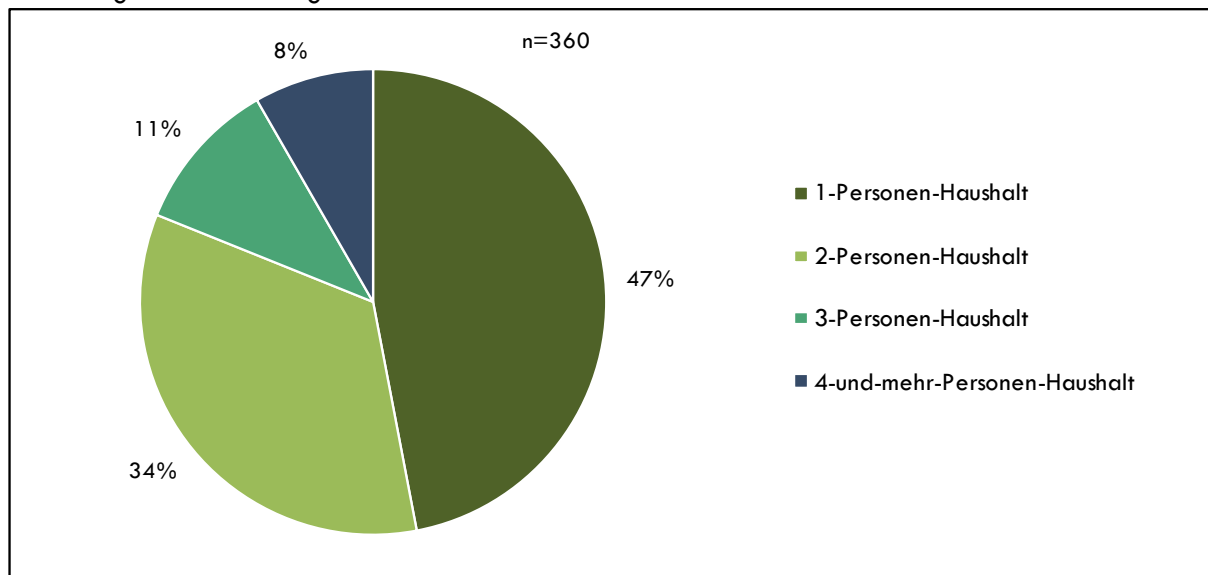
5.3 Haushaltgröße und Belegung

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

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

1- und 2-Personen-Haushalte stellen zusammen 81 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz, wie aus der Abbildung 42 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt 1,9 Personen und übersteigt damit leicht den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von 1,8 bzw. 1,7 Personen⁵³.

Abbildung 42: Haushaltsgröße



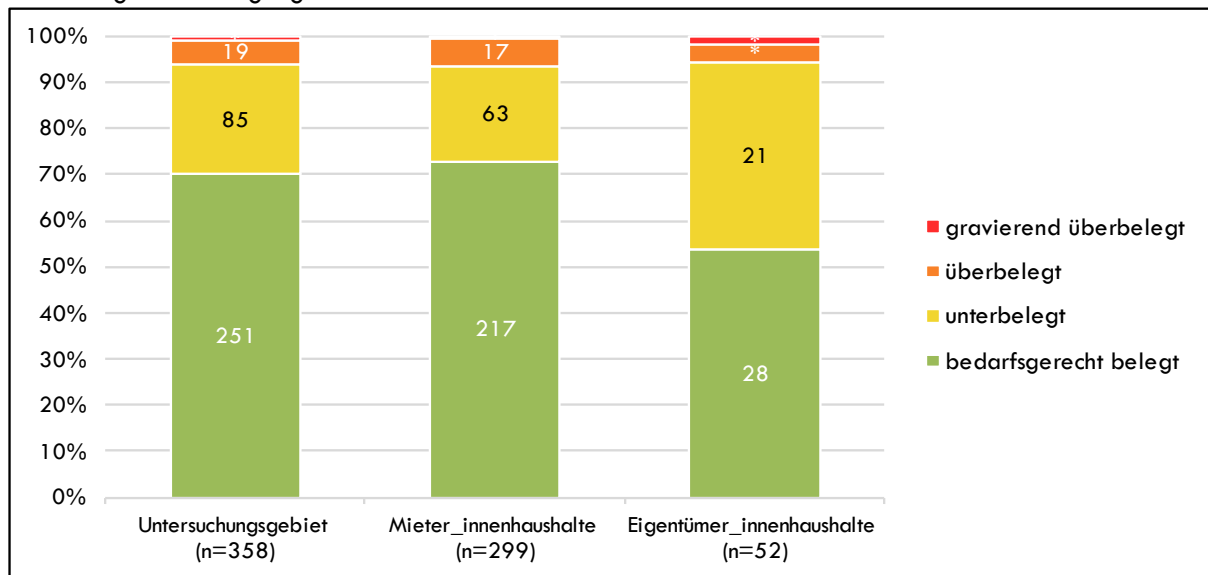
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbelegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. In den folgenden Abbildungen ist die Wohnungsbelegung, d. h. das Verhältnis von Haushaltsgröße zur Zimmeranzahl der belegten Wohnung differenziert nach Gebäudealter sowie nach Haushaltsgröße und -typ dargestellt. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 43 dargestellt, sind die Wohnungen im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz zu 70 % bedarfsgerecht belegt; 5 % der Wohnungen sind überbelegt und zusätzliche 1 % gravierend überbelegt. Unterbelegt sind 24 % der Wohnungen. Diese entfallen in größerem Maß auf selbstnutzende Eigentümer_innen. Haushalte, die zur Miete wohnen, belegen zu 73 % ihre Wohnung bedarfsgerecht. Die Quote bedarfsgerecht belegter Wohnungen ist im Wohnungsbestand von 1950 bis 1990 mit 78 % am höchsten. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in

⁵³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet stimmt somit weitgehend überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher.

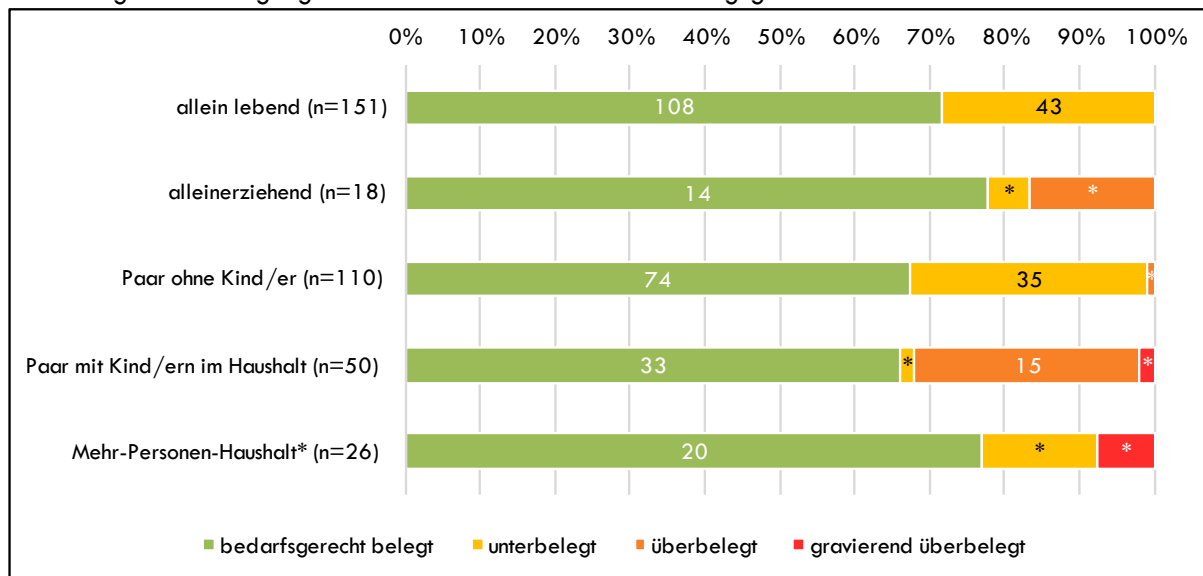
Abbildung 43: Belegung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Differenzierung nach Haushaltsform veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare ohne Kind/er entfällt. Bei den Alleinstehenden und Paaren ohne Kind/er betrifft dies vor allem ältere Personen im Alter über 64 Jahre. Diese Haushalte sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet, d. h., dass Haushalte in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. Dies korrespondiert mit dem günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen, die bereits vor zehn oder mehr Jahren angemietet wurden (vgl. Kapitel 4.1). In überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren, Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern und Mehr-Personen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften. Besonders Haushalte mit Migrationshintergrund sind durch eine höhere Quote überbelegter Wohnungen gekennzeichnet, da sie zu 12 % in überbelegten Wohnungen leben.

Abbildung 44: Belegung nach Haushaltsform im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *Mehrgenerationenhaushalt und Wohngemeinschaft

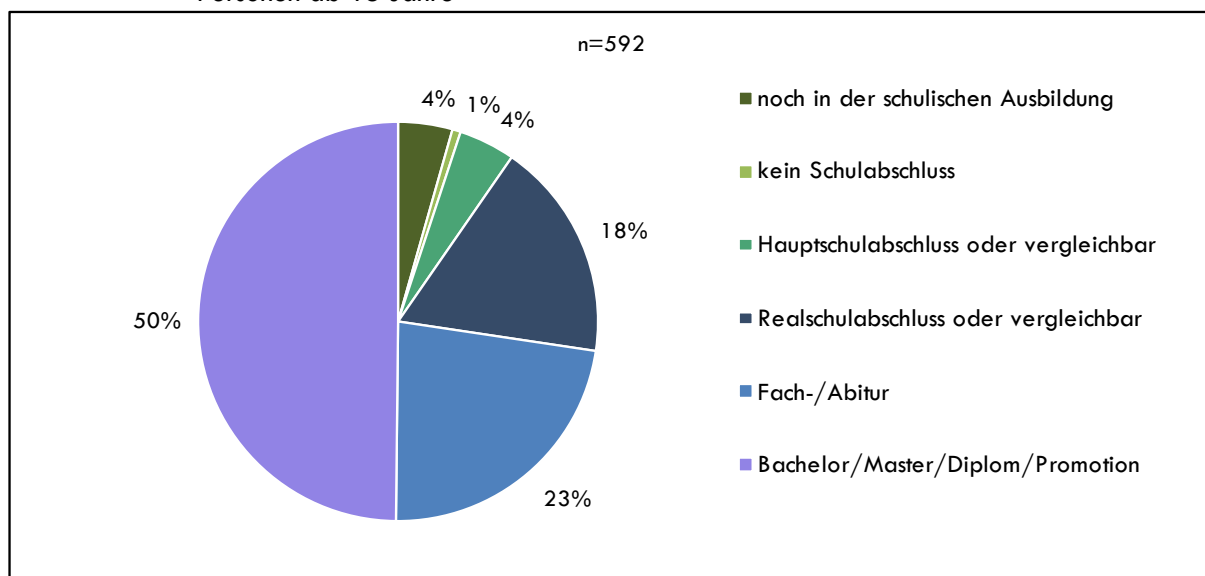
5.4 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

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

Bildung

Gemäß der Haushaltsbefragung 2021 ist das Untersuchungsgebiet durch ein vielfältiges Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 45 dargestellt ist. Die Hälfte der Bewohner_innen ab 15 Jahre verfügen über einen (Fach-)/Hochschulabschluss, weitere 23 % haben ein (Fach-)Abitur. 22 % der Personen ab 15 Jahre hat einen Haupt- oder Realschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. 1 % haben keinen Schulabschluss.

Abbildung 45: Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz wohnenden Personen ab 15 Jahre

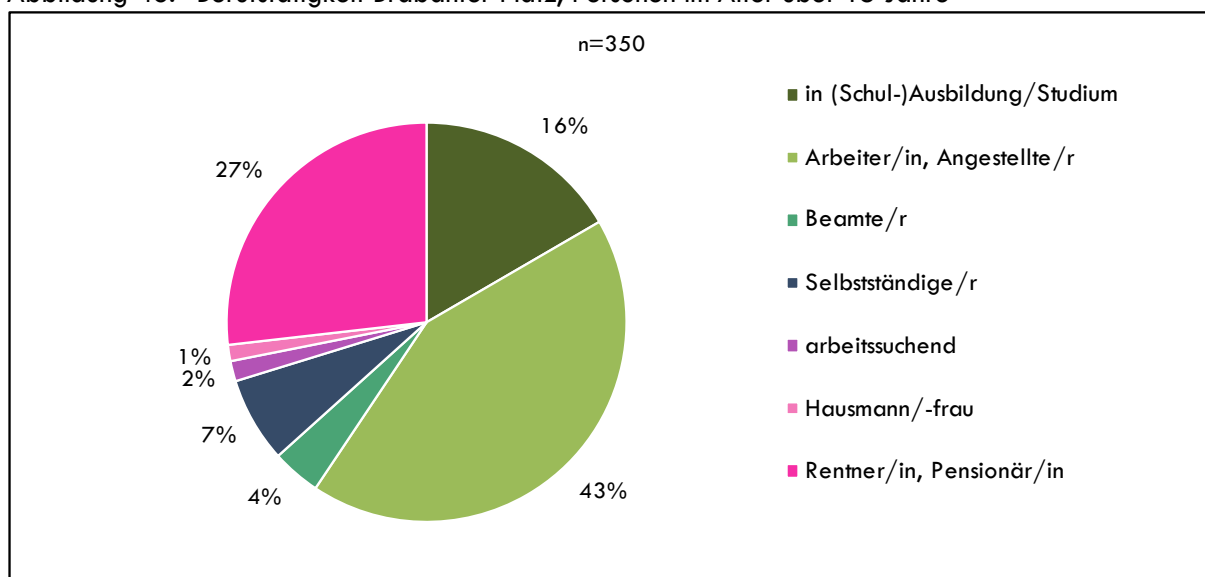


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 46 dargestellt. 16 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. Mit 54 % sind etwas mehr als die Hälfte der Personen berufstätig. Rund 30 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, der größte Anteil entfällt dabei auf Personen in Rente oder Pension.

Abbildung 46: Berufstätigkeit Brabanter Platz, Personen im Alter über 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Bezug von Transferleistungen

Nachfolgend sind Kenndaten zum Bezug von Transferleistungen bzw. den Einkommensquellen der Haushalte dargestellt. Zu beachten ist, dass die Daten personen- bzw. haushaltsbezogen sind. In der Tabelle 12 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner_innen des Planungsraums Brabanter Platz sowie für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Anhand dieser Darstellung wird deutlich, dass die Anteile der im Planungsraum Brabanter Platz lebenden Personen jeweils über denen des Bezirks liegen. Insbesondere die Kinder- und die Altersarmut – auch im gesamtstädtischen Vergleich – sind hoch.

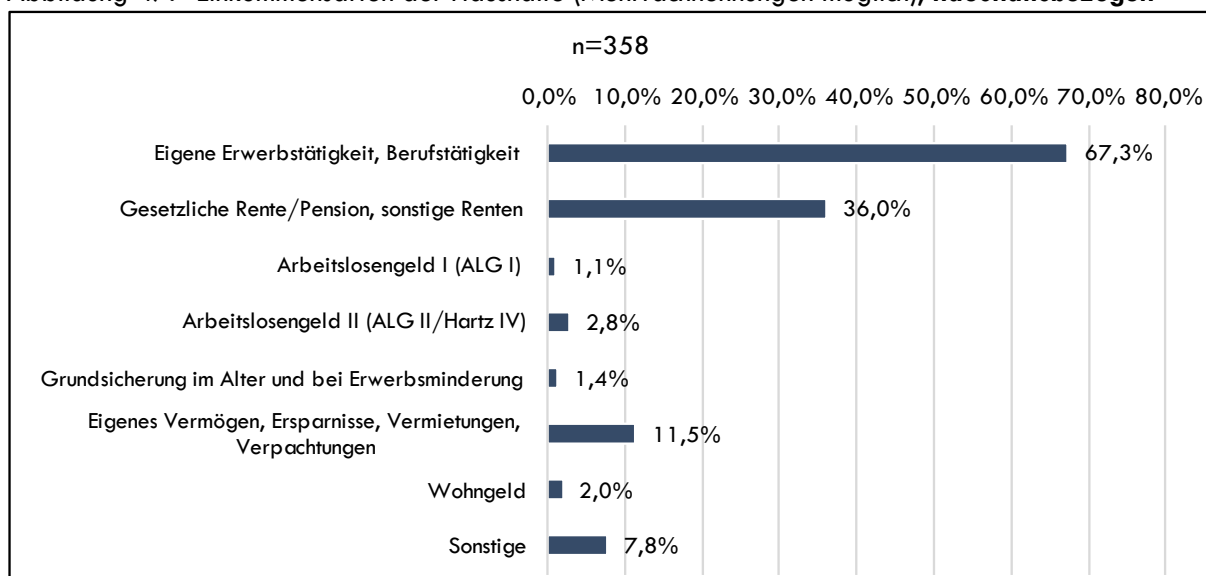
Tabelle 12: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), **personenbezogen**

	PLR Brabanter Platz	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	3,4 %	3,2 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	9,8 %	9,0 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbeziehende nach SGB II unter 15 Jahre)	23,6 %	18,9 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	8,4 %	7,6 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbeziehende nach SGB II	15,6 %	14,6 %	26,7 %

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

In der Abbildung 47 sind die Einkommensquellen der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz gemäß der Haushaltsbefragung 2021 dargestellt. Circa 7 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt.⁵⁴ 36 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 67 % der Haushalte ihr Einkommen.

Abbildung 47: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich), **haushaltsbezogen**



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

⁵⁴ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

5.5 Einkommensverhältnisse, Einkommensarmut und Mietbelastung

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

Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz 3.000 Euro im Median und ist somit höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019.⁵⁵ Wie in der Tabelle 13 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 4.050 Euro im Median ein deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 2.900 Euro im Median.

Tabelle 13: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet gemäß Gebäudealter und Eigentumsform

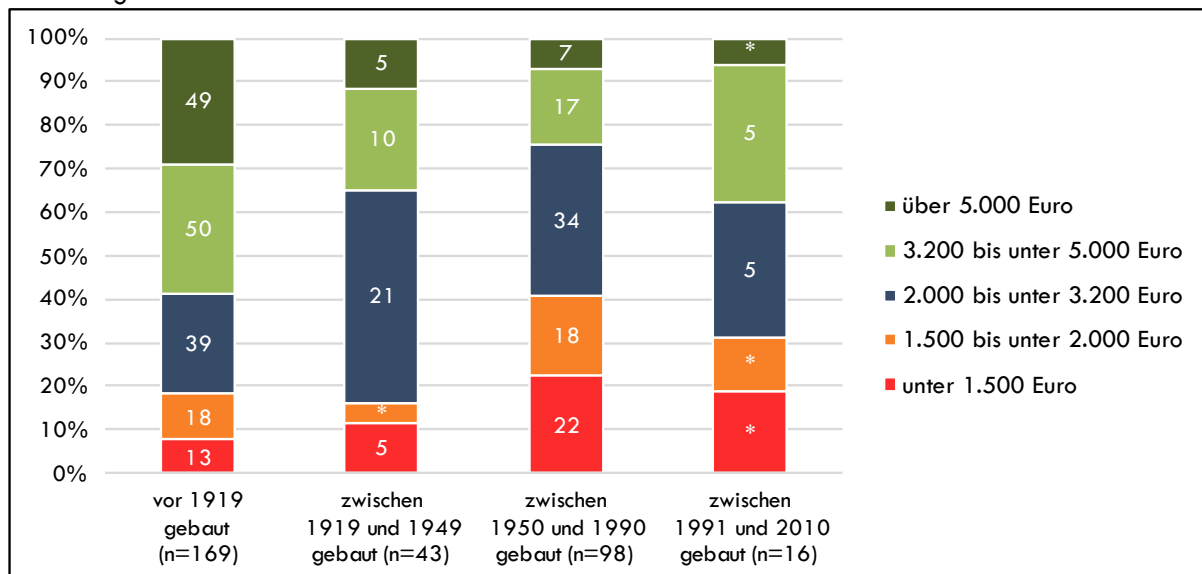
	Median	Mieter_innen-Haushalt	Eigentümer_innen-Haushalt
Brabanter Platz 2021	3.000 €	2.900 €	4.050 €
Baujahr vor 1919	3.720 €	3.500 €	4.500 €
Baujahr 1919 bis 1949	2.800 €	2.650 €	3.500 €
Baujahr 1950 bis 1990	2.300 €	2.200 €	2.250 €
Baujahr 1991 bis 2010	2.250 €	2.250 €	-

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 48 ist die Verteilung der Einkommensklassen nach dem Gebäudealter im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2021 dargestellt. Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von über 3.200 Euro wohnen häufiger in Gebäuden, welche vor 1919 errichtet worden sind. In Gebäuden, welche zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden, haben rund 40 % der Haushalte ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro.

⁵⁵ Das Einkommensniveau der vergangenen drei Jahre auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt ist jeweils um rund 4 % angestiegen. Bei einer Fortschreibung des Einkommensniveaus 2019 (gemäß Ergebnissen des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19) für die Jahre 2020 und 2021 zu je 4 % errechnet sich ein bezirkliches Einkommensniveau von rund 2.434 Euro und gesamtstädtisch von 2.350 Euro.

Abbildung 48: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.⁵⁶ Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur **Armutsgefährdungsschwelle** berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen räumlichen Ebenen ermittelt, so auch für das Land Berlin.⁵⁷ Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist.

In der Tabelle 14 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Untersuchungsgebiet 2.154 Euro im Median. Insbesondere Alleinstehende im Alter über 64 Jahre, Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften, haben ein geringes Äquivalenzeinkommen. Insgesamt ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 19 %, welche die Armutsgefährdungsquoten des

⁵⁶ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

⁵⁷ Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach ausgewählten deutschen Großstädten und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für das Land Berlin, 2019. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

Landes Berlin mit 17,8 % und des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf mit 16,1 % aus dem Jahr 2019⁵⁸ deutlich überschreitet. Haushalte mit Kindern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Jeweils rund 20 % der Haushalte in den Beständen mit dem Baujahr vor 1919, 1919 bis 1949 und 1950 bis 1990 sind einkommensarm.

Tabelle 14: Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Gesamtgebiet (n=248)	
		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis 44 Jahre (n=34)	2.083 €	12 %
	45 bis 64 Jahre (n=33)	2.300 €	9 %
	65 Jahre oder älter (n=39)	1.700 €	5 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=22)	2.966 €	9 %
	45 bis 64 Jahre (n=20)	3.253 €	5 %
	eine/r 65 Jahre oder älter (n=42)	2.316 €	14 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=5)	(1.562 €)	(60 %)
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=30)	2.230 €	57 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalte (n=23)		2.000 €	41 %
Gesamt		2.154 €	19 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; ()=geringe Fallzahl

Mietbelastung

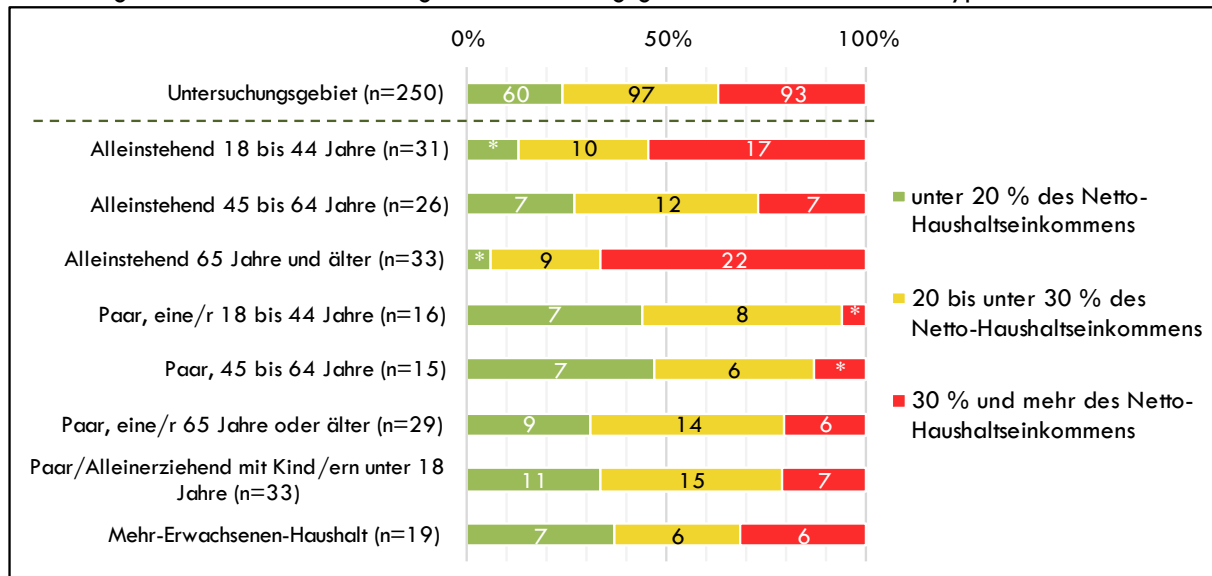
Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz für die Miete aufwenden. Durch die Warmmietbelastung kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte.⁵⁹

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im Untersuchungsgebiet 27 %. In der Abbildung 49 ist die Warmmietbelastung in Prozent des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens dargestellt. Insgesamt haben 37 % aller Haushalte eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr. Darüber hinaus haben 20 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen. Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz vor allem Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind junge und ältere Erwachsene – betroffen. 67 % der einkommensarmen Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

⁵⁸ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.

⁵⁹ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, S. 20; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

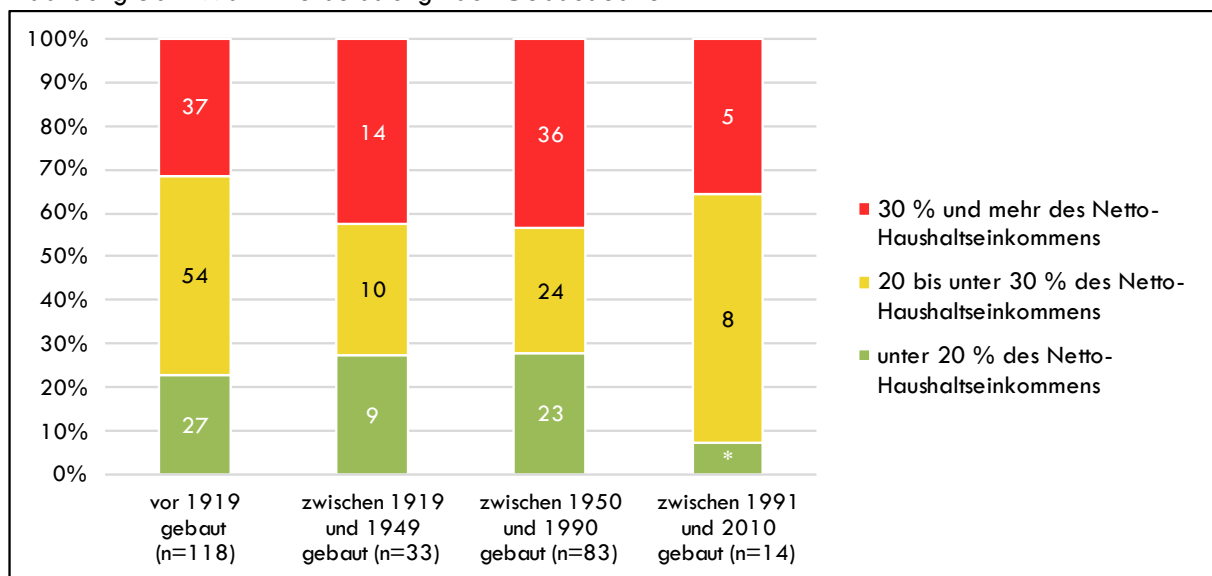
Abbildung 49: Warmmietbelastung im Untersuchungsgebiet und nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Gemäß Abbildung 50 ist die Warmmietbelastung in den Wohnbeständen, die zwischen 1919 und 1949 sowie zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden, am höchsten, da jeweils mehr als 40 % der Haushalte bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % aufweisen. Aber auch rund 30 % der Haushalte im gründerzeitlichen Wohnbestand sind bereits von einer hohen Warmmietbelastung betroffen.

Abbildung 50: Warmmietbelastung nach Gebäudealter

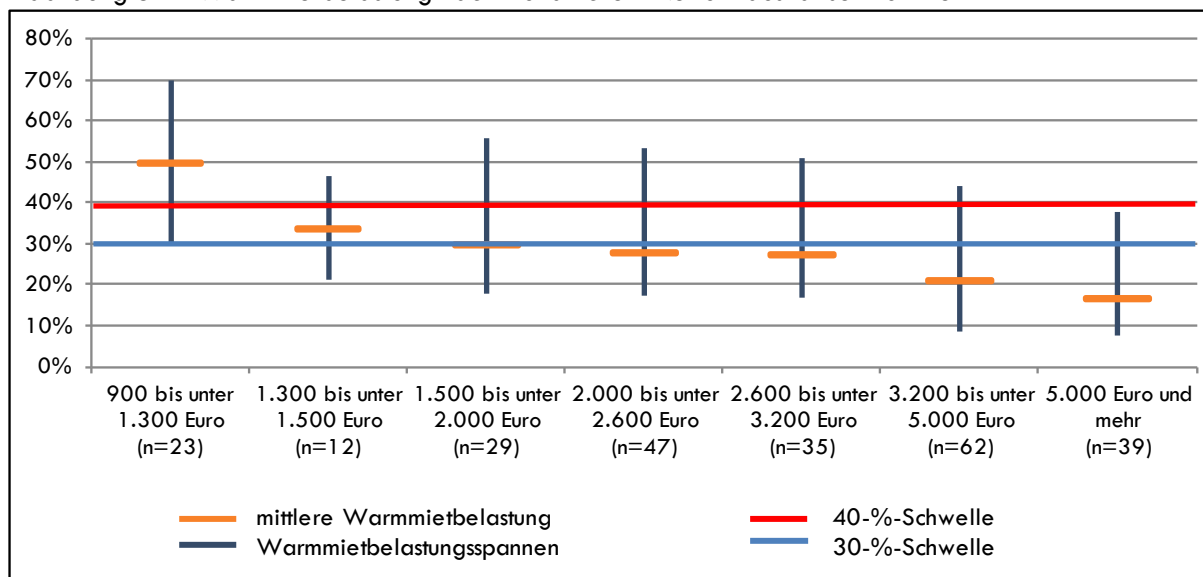


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 51 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet. Im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro beträgt der Median sogar 50 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch

Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro wenden im Median bereits 28 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf.

Abbildung 51: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

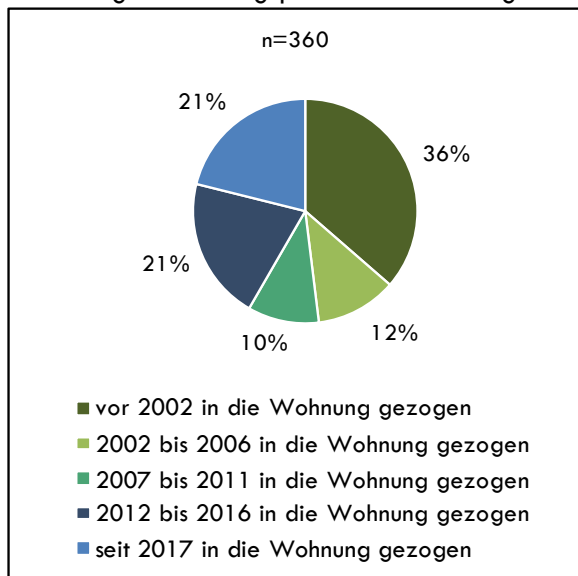
5.6 Wohndauer und Umzugsneigung

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

Wohndauer

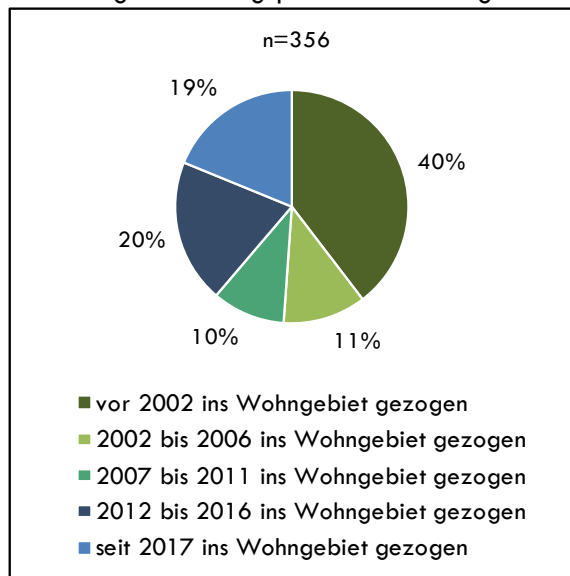
In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die Wohndauer der Gebietsbevölkerung bezogen auf das Wohngebiet (=Untersuchungsgebiet) sowie die Wohnung dargestellt. 48 % der Haushalte wohnt bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung; im Wohngebiet wohnen 51 % der Haushalte seit mindestens zehn Jahren. Das lässt darauf schließen, dass ein Teil der Haushalte innerhalb des Wohngebiets umgezogen ist. Knapp ein Fünftel der Haushalte ist in den letzten fünf Jahren in das Wohngebiet zugezogen.

Abbildung 52: Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 53: Zuzugsjahr in das Wohngebiet

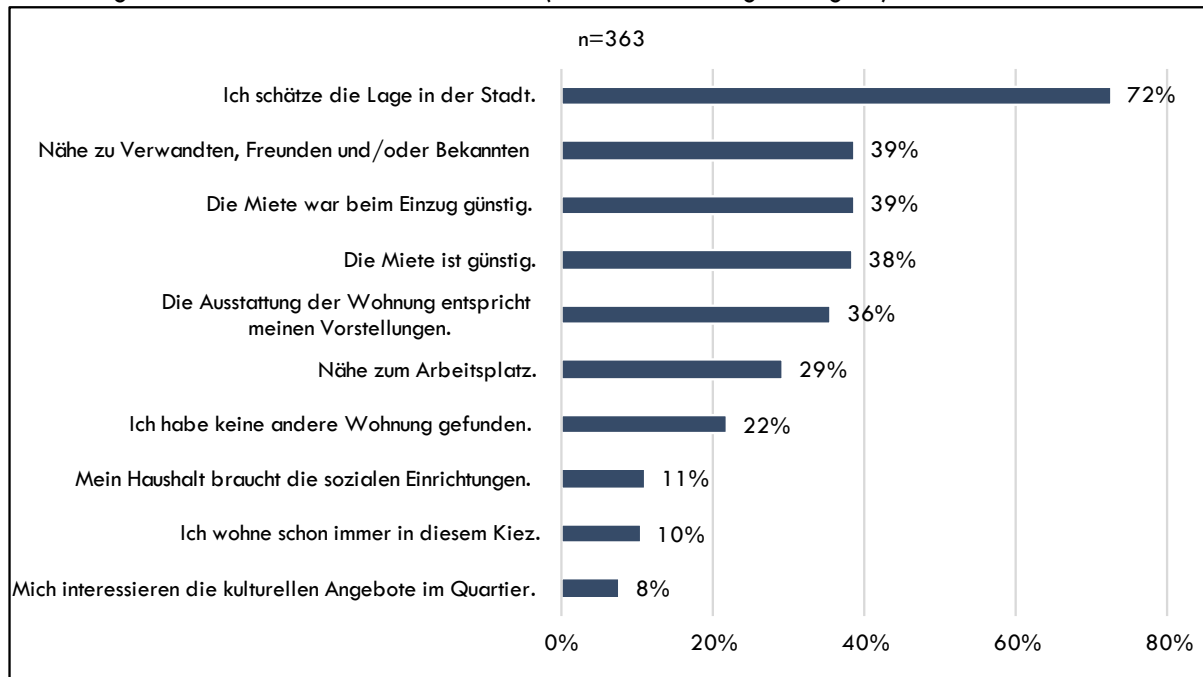


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Gründe für die Wohnortwahl

In der Abbildung 54 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Von besonderer Bedeutung war für die Haushalte vor allem die zentrale Lage des Untersuchungsgebiets, gefolgt von der Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten sowie die günstige Miete – sowohl beim Einzug als auch noch aktuell. Darüber hinaus waren für 36 % der Haushalte die Wohnungsausstattung und für 29 % die Nähe zum Arbeitsplatz ein wichtiger Grund für die Wohnortwahl. 22 % geben an keine andere Wohnung gefunden zu haben. 11 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet angewiesen. Differenziert nach Haushaltstyp geben 36 % der Haushalte mit Kindern und rund 28 % der einkommensarmen Haushalte an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein.

Abbildung 54: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

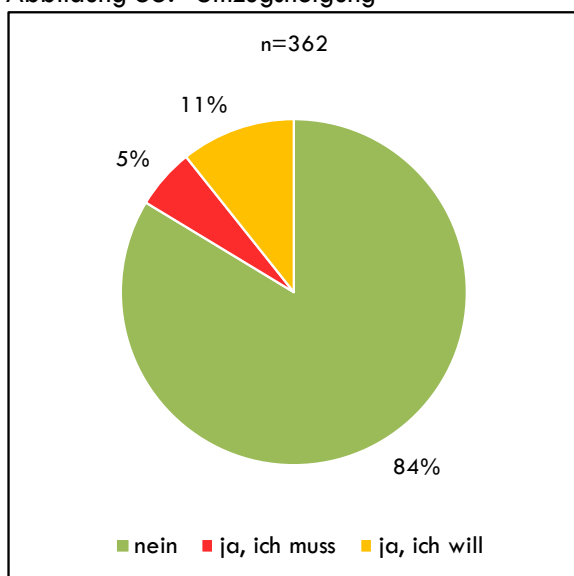


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Umzugsneigung

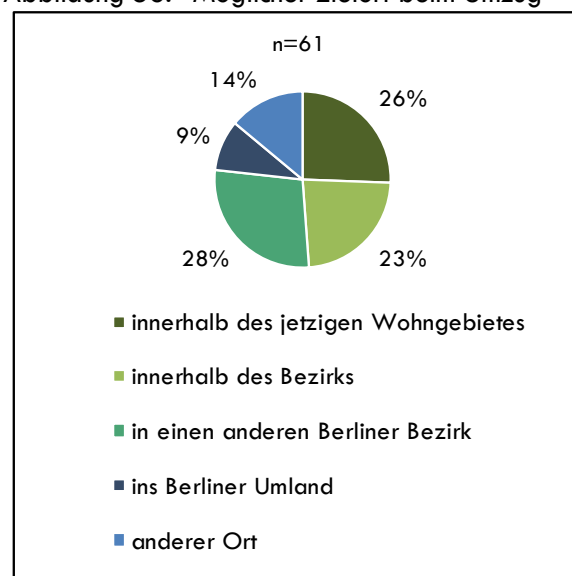
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Insgesamt betrifft dies ein Sechstel der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz. 5 % entfallen auf Haushalte, die unfreiwillig umziehen müssen (vgl. Abbildung 55). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, möchten 19 % gerne im Untersuchungsgebiet und 17 % im Bezirk verbleiben. 28 % der Haushalte würden in einen anderen Berliner Bezirk ziehen, wie aus der Abbildung 56 hervorgeht.

Abbildung 55: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

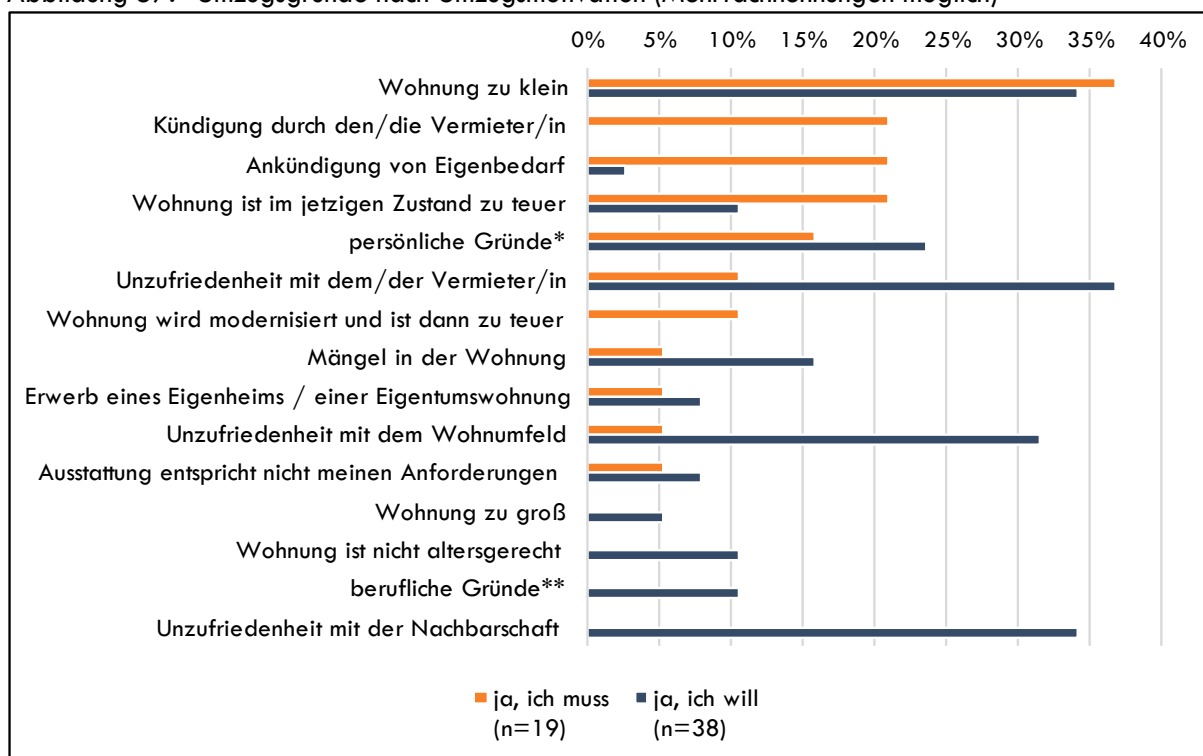
Abbildung 56: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 57 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die angeben, umziehen zu müssen, ist eine zu kleine Wohnung der ausschlaggebende Umzugsgrund. Dazu gehört auch die Kündigung durch den/die Vermieter_in sowie die Ankündigung von Eigenbedarf. Vor allem für einkommensarme Haushalte sowie für Haushalte mit einer Warmmietbelastung von über 30 % ist häufig die Wohnung im jetzigen Zustand zu teuer. Gleiches gilt für eine Mieterhöhung als Folge einer Wohnungsmodernisierung. Die Wohnungsgröße ist auch für Haushalte, die umziehen wollen, ein häufig benannter Grund. Dies korrespondiert mit der Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld, der Nachbarschaft sowie dem/der Vermieter_in.

Abbildung 57: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



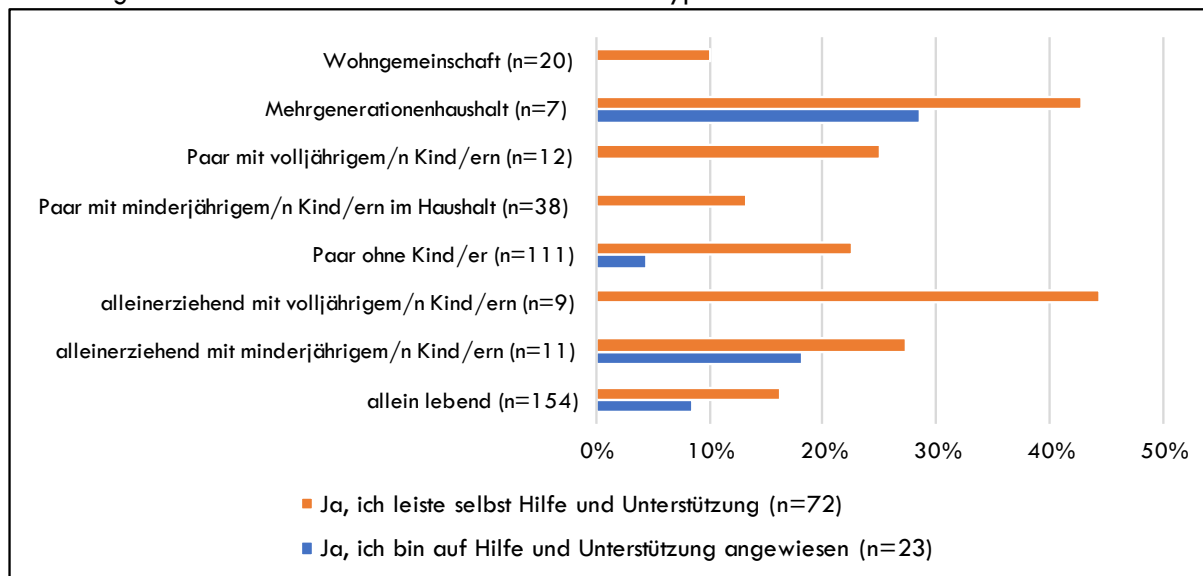
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes), **(z.B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)

5.7 Nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement

6 % der Haushalte geben an, auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. 20 % leisten selbst Hilfe und Unterstützung. Insgesamt 24 % der Haushalte leisten selbst Hilfe und/oder sind auf ehrenamtliche Unterstützung und Hilfe angewiesen. In der Abbildung 58 ist die nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp aufgeschlüsselt. Demnach sind Mehrgenerationenhaushalte, Alleinerziehende mit minderjährigem/n Kind/ern, Alleinlebende sowie kinderlose Paare auf Hilfe und Unterstützung angewiesen. Insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte sind auf Unterstützung angewiesen und/oder leisten diese, wie die Differenzierung nach sozioökonomischen Merkmalen belegt:

- 28 % der Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen,
- 26 % der Haushalte, die eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % haben und
- 21 % der einkommensarmen Haushalte.

Abbildung 58: Nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp



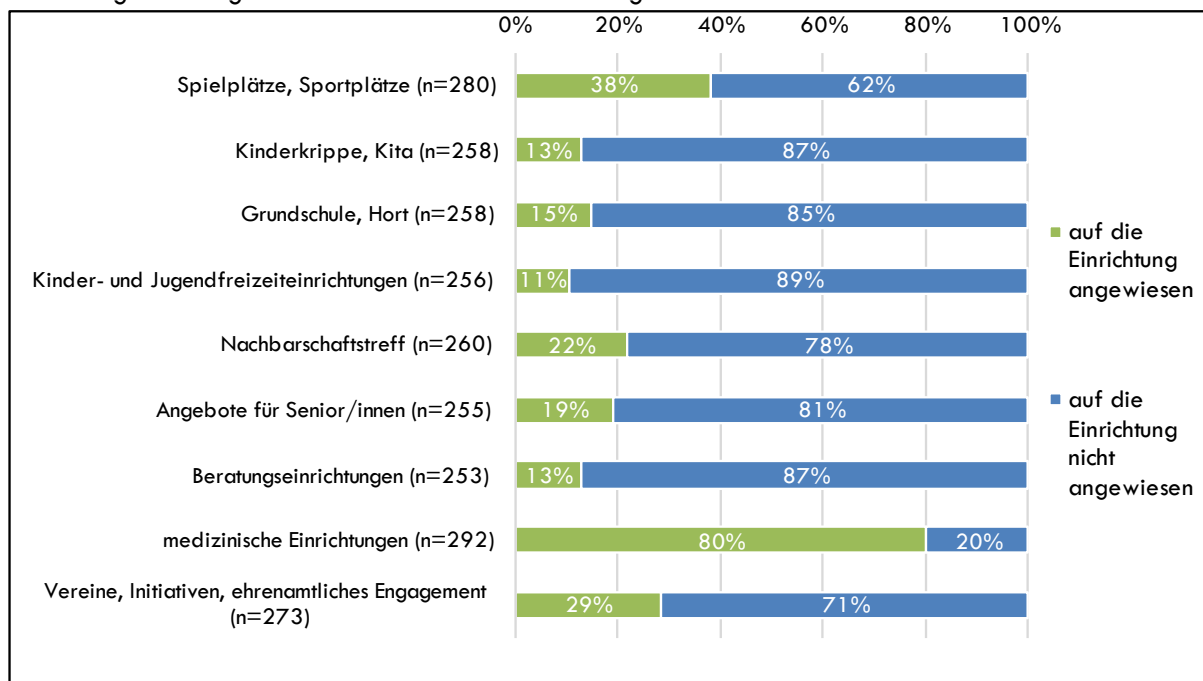
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.8 Angewiesenheit auf soziale Einrichtungen

Hohe Nutzungsquoten der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte auf die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im Untersuchungsgebiet angewiesen und welcher Anteil nicht angewiesen ist, wird nachfolgend in der Abbildung 59 dargestellt.

Am häufigsten sind die Bewohner_innen auf die medizinischen Einrichtungen, Spiel- und Sportplätze sowie Vereine, Initiativen und Einrichtungen mit ehrenamtlichem Engagement angewiesen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des Untersuchungsgebiets sichergestellt. 29 % der Haushalte sind in Vereinen, Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich im Untersuchungsgebiet engagiert. 22 % bzw. 13 % der Haushalte nutzen Nachbarschaftstreffs oder Beratungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung wie in der Tabelle 15 sinnvoll ist.

Abbildung 59: Angewiesenheit auf soziale Einrichtungen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Tabelle 15 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior_innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Zudem werden unterstützende Angebote und Einrichtungen sowohl von Haushalten mit Bezug von Transferleistungen als auch einkommensarmen Haushalten häufig genutzt. Haushalte mit Bezug von Transferleistungen und mit einer hohen Warmmietbelastung nutzen Beratungseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs intensiv. Zudem nutzen die einkommensarmen Haushalte auch häufig kinderspezifische Einrichtungen sowie Vereine, Initiativen oder ehrenamtliches Engagement. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann negative Folgen für die im Untersuchungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote sowie die informellen Netzwerke zur individuellen Unterstützung haben. Zusätzlich entstehen aber auch außerhalb des Gebiets Folgekosten, wenn diese Leistungen an anderer Stelle der Gesamtstadt (bei Verdrängung) kompensiert werden müssen.

Tabelle 15: Zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf Angebote und Einrichtungen

Angebot/ Einrichtung	Haushalt mit...				
	Kindern unter 18 Jahren (n=38)	Personen im Alter von 65 Jahren und mehr (n=71)	Bezug von Transferleistungen (n=20)	Warmmietbelastung 30 % oder mehr (n=80)	Einkommensarmut (n=47)
Spielplätze, Sportplätze	98 %	22 %	50 %	34 %	66 %
Kinderkrippe, Kita	55 %	6%	15 %	8 %	24 %
Grundschule, Hort	58 %	6%	15 %	8 %	41 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	36 %	6%	20 %	5 %	15 %
Nachbarschaftstreff	17 %	27 %	33 %	30 %	20 %
Angebote für Senior_innen	11 %	43 %	20 %	25 %	16 %
Beratungseinrichtungen	6 %	19 %	20 %	18 %	11 %
medizinische Einrichtungen	64 %	91 %	71 %	77 %	78 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	41 %	27 %	19 %	20 %	40 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.9 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

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

Die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz ist im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf durch eine etwas **jüngere Bewohnerschaft** gekennzeichnet: Insgesamt sind 53 % der Personen im Untersuchungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind es zum Vergleich 49 %. Dagegen ist der Anteil der Personen ab 65 Jahren mit 20 % im Untersuchungsgebiet etwas geringer als im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 23 %. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt im Untersuchungsgebiet 45 % und ist damit etwas höher als im Bezirk mit 43 % und deutlich höher als in der Gesamtstadt mit 37 %. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine höhere Haushaltsgröße auf; dies begründet sich durch einen höheren Anteil an jungen Paaren, Haushalten mit Kind/ern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalten und Mehrgenerationenhaushalten.

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ gekennzeichnet. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung ist Nachweis dafür, dass bei 70 % der Haushalte eine **bedarfsgerechte Wohnungsbelegung** gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage weitgehend übereinstimmt. Bei Haushalten, die zur Miete wohnen, ist der Anteil bedarfsgerecht belegter

Wohnungen mit 73 % deutlich höher als bei selbstnutzenden Wohnungseigentümer_innen, die eine Quote von 54 % aufweisen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen sogar eine Quote von 76 % auf.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass im Planungsraum Brabanter Platz im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ein höherer Anteil an Personen lebt, die Transferleistungen nach SGB II und XII beziehen. Insbesondere die Kinderarmut – der Anteil von Transferbeziehenden nach SGB II im Alter unter 15 Jahren – ist mit rund 24 % deutlich höher als im Bezirk mit rund 19 %. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt ist auch die Altersarmut überdurchschnittlich stark ausgeprägt.

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021 beträgt das **monatliche Netto-Haushaltseinkommen** im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz 3.000 Euro im Median und ist somit höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019. Selbstnutzende Wohnungseigentümer_innen haben mit 4.050 Euro ein deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen als Haushalte, die zur Miete wohnen (2.900 Euro). Differenziert nach Gebäudebestand haben rund 40 % der Haushalte, die im Wohnungsbestand leben, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro. Das bedarfsgewichtete **Äquivalenzeinkommen** (vgl. Kapitel 5.5) berücksichtigt die Haushaltsgröße. Demnach beträgt das Äquivalenzeinkommen im Untersuchungsgebiet 2.154 Euro im Median. Insbesondere Alleinstehende im Alter über 64 Jahren, Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften, haben ein geringes Äquivalenzeinkommen. Trotz des vergleichsweise hohen monatlichen Netto-Haushaltseinkommens beträgt der Anteil **einkommensarmer Haushalte** im Untersuchungsgebiet 19 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert von 17,8 % bzw. 16,1 % überschritten. Haushalte mit Kindern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und ältere Paare ohne Kind/er weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Auch 26 % der Haushalte mit Migrationshintergrund sind einkommensarm.

37 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz haben eine **Warmmietbelastung** von 30 % oder mehr; bei 14 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 20 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.000 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen beträgt die Warmmietbelastung im Median bereits über 30 %. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 3.200 Euro wenden im Median bereits 28 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 68 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Die Warmmietbelastung in den Wohnbeständen, die zwischen 1919 und 1949 sowie zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden, ist am höchsten, da jeweils mehr als 40 % der Haushalte bereits eine Warmmietbelastung von 30 % aufweisen. Differenziert nach Haushaltstypen sind 67 % der Alleinlebenden im Alter über 64 Jahre, 55 % der Alleinstehenden im Alter 18 bis 44 Jahre und 32 % der Mehr-Erwachsenen-Haushalte von einer Warmmietbelastung von 30 % und mehr betroffen. Bei Haushalten mit Kind/ern weisen 21 % der Haushalte eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf. In Kombination mit dem ermittelten Äquivalenzeinkommen stellt die bereits hohe Warmmietbelastung für ältere Alleinstehende, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und Haushalte mit Kind/ern eine Verdrängungsgefahr dar, insbesondere auch im Hinblick auf die Entwicklung des Mietniveaus und der Kosten für Energie und Wärme.

Einer der Hauptgründe für die **Wohnortwahl** war neben der zentralen Lage und dem sozialen Umfeld durch die Nähe zu Freunden, Verwandten und Bekannten das günstige bzw. das beim Einzug günstige

Mietniveau sowie die den Vorstellungen der Haushalte entsprechende Wohnungsausstattung. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums und des Ausstattungsniveaus daher für die Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz von großer Bedeutung. Die Umzugsneigung ist gering. Haushalte, die angeben umziehen zu müssen, geben neben der Wohnungsgröße Gründe wie Kündigung, Anmeldung von Eigenbedarf und Wohnkosten an. Die Haushaltsbefragung belegt die zielgruppenspezifische Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet und die **zielgruppenspezifische Angewiesenheit** auf nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement. Haushalte, die auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen sind, Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung und einkommensarme Haushalte sind besonders auf ehrenamtliche Unterstützung und nachbarschaftliche Hilfe angewiesen bzw. leisten diese auch selbst.

Einige Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet sind besonders verdrängungsgefährdet, da sie zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Spielräume steigende Wohnkosten nicht tragen können bzw. auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds angewiesen sind. Demgegenüber stehen die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale und die damit verbundenen potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 19 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. In besonderem Maße sind Haushalte mit Migrationshintergrund von einem erhöhten Anteil einkommensarmer Haushalte gekennzeichnet. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen einkommensarme Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Einkommensarme Haushalte sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen. Besonders im Wohngebäudebestand, der zwischen den Jahren 1950 und 1990 errichtet wurde, ist ein hoher Anteil einkommensschwächerer Haushalte mit teilweise bereits hoher Warmmietbelastung festzustellen. Der Wohnungsbestand weist überwiegend eine einfache Ausstattung auf und bietet noch große Aufwertungspotenziale.

Haushalte mit Kindern: Die im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt. Das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 57 % aller Paare mit Kind/ern und 60 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Von einer hohen Warmmietbelastung sind bereits etwa 20 % der Haushalte mit Kindern betroffen. Diese Haushalte leben somit (noch) überwiegend in Wohnungen mit einer adäquaten Miete und sind auf die Erhaltung günstigen Mietwohnraums angewiesen. Im Vergleich zum Bezirk ist die Kinderarmut im Planungsraum Brabanter Platz erhöht.

Haushalte mit hoher Mietbelastung: Davon betroffen sind verschiedene Haushaltsformen in verschiedenen Altersgruppen, so z. B. Alleinlebende im Alter zwischen 18 und 44 Jahren und über 64 Jahre und Mehr-Erwachsenen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften, in gewissem Umfang auch Haushalte mit Kindern. Von einer hohen Warmmietbelastung sind sowohl einkommensarme Haushalte (68 %), aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen, die eine unterschiedlich lange Wohndauer im Wohngebiet aufweisen.

Personen im Alter über 64 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer: Das Äquivalenzeinkommen dieser Haushalte ist gering. 45 % dieser Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Zudem ist die Altersarmut im Planungsraum Brabanter Platz im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Diese Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Dies wird auch durch den höheren Anteil unterbelegter Wohnungen verdeutlicht, da ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu gleichen Mieten nicht mehr möglich ist. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei bzw. sind auch auf diese informellen Unterstützungsnetzwerke angewiesen.

6. Veränderungsbewegungen

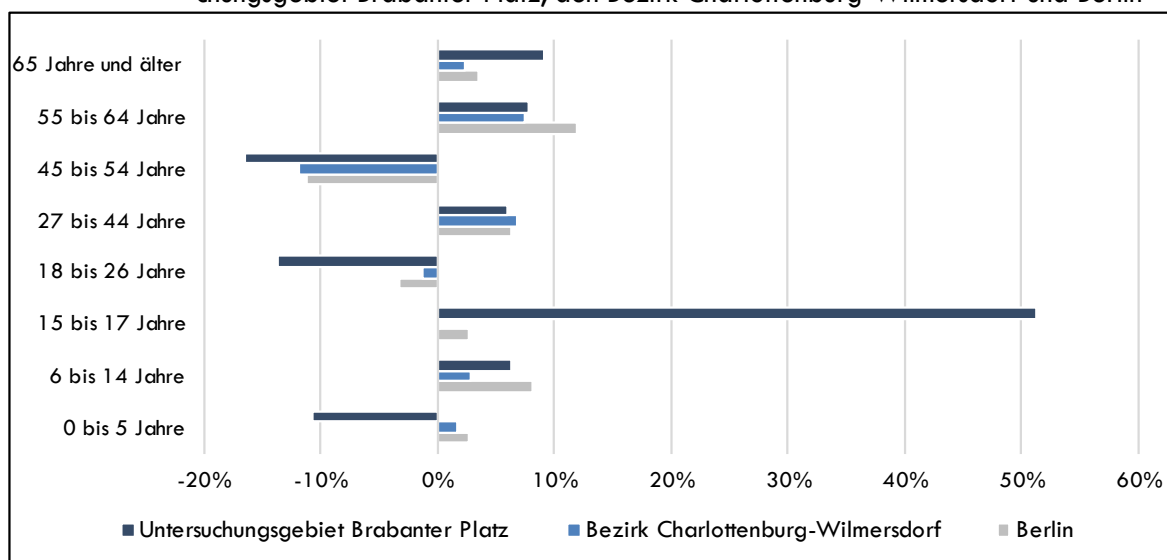
Die **Veränderungsbewegungen** der Wohnbevölkerung sind indirekt an die Analyseebene Verdrängungspotenzial geknüpft. Während die Ebene Verdrängungspotenzial den Ist-Zustand in den jeweiligen Teilbereichen betrachtet, untersucht und bewertet die Analyseebene Veränderungsbewegungen bereits nachweisbare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

6.1 Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung

Zwischen 2016 und 2021 ist die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz um 0,9 % gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 39 Personen. Die Bevölkerung im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist um 1,5 % und in der Gesamtstadt um 2,7 % gestiegen. Im Untersuchungsgebiet wurden in den vergangenen Jahren nur einzelne Dachgeschosse ausgebaut, die zum Anstieg der Wohnungsanzahl und des vergleichsweise geringeren Bevölkerungsanstiegs beigetragen haben.

In der Abbildung 60 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen von 2016 bis 2021 auf Grundlage des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg für das Untersuchungsgebiet sowie für den Bezirk und die Gesamtstadt dargestellt. Die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren ist im betrachteten Zeitraum im Untersuchungsgebiet leicht rückläufig (-27 Personen). Im Bezirk und der Gesamtstadt ist die Anzahl hingegen leicht angestiegen. Die Anzahl Jugendlicher im Alter zwischen 15 und 17 Jahren sind absolut um 38 Personen angestiegen, wodurch sich die Anzahl der Jugendlichen verdoppelt hat. Gemäß den Ausführungen in Kapitel 2 besteht in den öffentlichen und öffentlich geförderten Einrichtungen der standortgebundenen, offenen Jugendarbeit in der Bezirksregion Volkspark Wilmersdorf eine bedarfsgerechte Versorgung. Bei den Personen im Erwerbsalter variieren die Entwicklungen zwischen den einzelnen Altersgruppen in ihrer Intensität. Bei den über 54-Jährigen ist die Anzahl der Personen in allen Betrachtungsräumen angestiegen.

Abbildung 60: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz, den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin



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

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 16 für das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz, den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und die Stadt Berlin gegenübergestellt. Im Wesentlichen bilden sich die beschriebenen absoluten Veränderungen der Altersgruppen im Untersuchungsgebiet auch in der Entwicklung der Alterszusammensetzung ab, d. h. der Anteil der unter 6-Jährigen geht im Untersuchungsgebiet zurück, im Bezirk und der Gesamtstadt bleibt er unverändert. Der Anteil der Kinder im Alter zwischen 6 und 17 Jahren ist hingegen stärker angestiegen als im Bezirk und der Gesamtstadt. Die übrigen Veränderungen innerhalb der Altersgruppen im Erwerbsalter variieren und der Anteil der über 65-Jährigen ist stärker angestiegen als in den Vergleichsräumen.

Tabelle 16: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz, den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und die Stadt Berlin

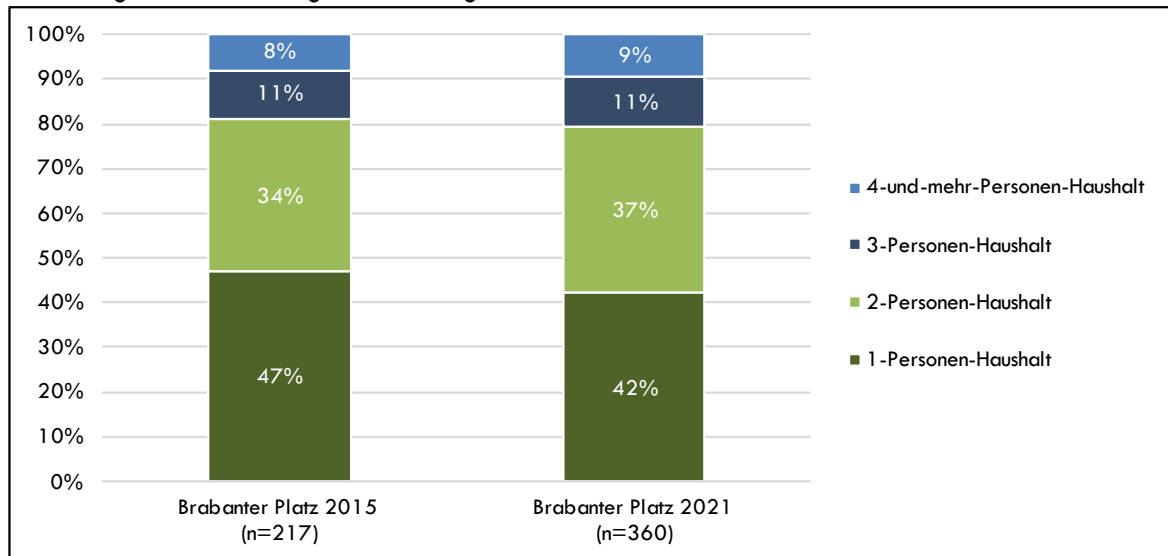
Altersgruppe	Untersuchungsgebiet Brabanter Platz	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	Berlin
0 bis 5 Jahre	-0,7 %-Punkte	0,0 %-Punkte	0,0 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	0,3 %-Punkte	0,1 %-Punkte	0,4 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	0,8 %-Punkte	0,0 %-Punkte	0,0 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-1,8 %-Punkte	-0,3 %-Punkte	-0,6 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	1,4 %-Punkte	1,3 %-Punkte	1,0 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-2,6 %-Punkte	-2,1 %-Punkte	-2,0 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	1,0 %-Punkte	0,8 %-Punkte	1,1 %-Punkte
65 Jahre und älter	1,5 %-Punkte	0,2 %-Punkte	0,2 %-Punkte

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

Wie in Kapitel 5.3 beschrieben, stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 81 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt 1,9 Personen und übersteigt damit leicht den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von 1,8 bzw. 1,7 Personen⁶⁰. Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche Haushaltsgröße noch bei 1,8 Personen. Der Anteil von 1-Personen-Haushalten ist zurückgegangen, wie die Abbildung 61 belegt.

⁶⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

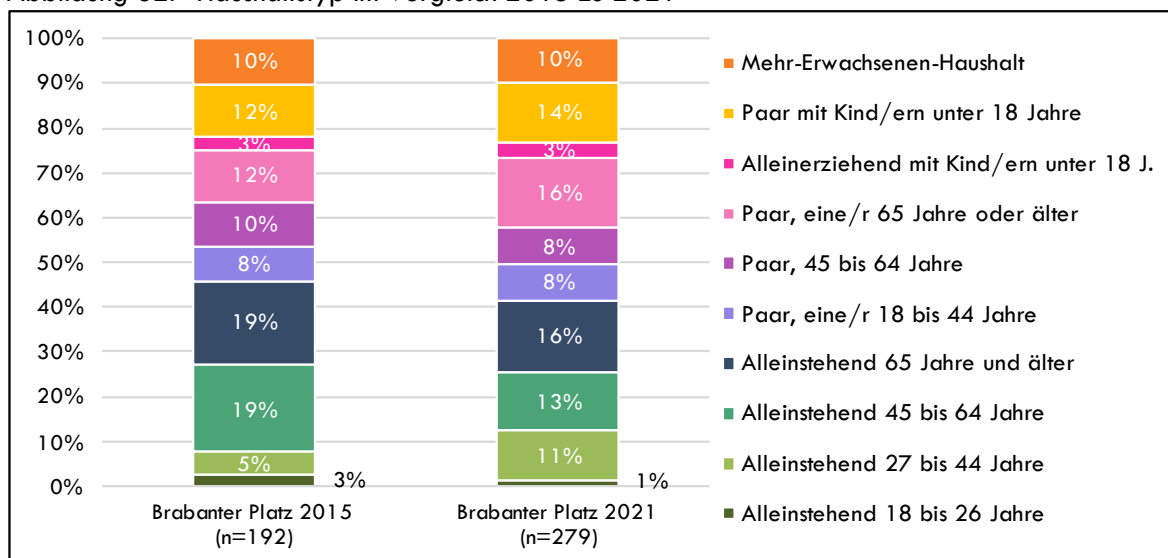
Abbildung 61: Haushaltsgröße im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Im Vergleich der Haushaltstypen, die in den Haushaltsbefragungen aus den Jahren 2015 und 2021 in der Abbildung 62 erfasst wurden, werden leichte Unterschiede festgestellt. Im Jahr 2021 ist der Anteil von Alleinstehenden im Alter 27 bis 44 Jahre, älteren Paaren und Familien mit Kind/ern unter 18 Jahre größer als im Jahr 2015. Dies korrespondiert mit dem Anstieg der Haushaltsgröße.

Abbildung 62: Haushaltstyp im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021 und Argus/Stern, Ergebnisbericht Erhaltungsverordnung Brabanter Platz / Hildegardstraße

In der Tabelle 17 ist die Erwerbstätigkeit der Personen im Untersuchungsgebiet in den Jahren 2015 und 2021 sowie im Vergleich mit der des Bezirks und des Landes Berlin aus dem Jahr 2019 gegenübergestellt. Die Erwerbsquote im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz ist im Vergleich zur Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2015 höher. Im Jahr 2021 liegt sie auf demselben Niveau wie die Erwerbsquote des Bezirks und der Gesamtstadt aus dem Jahr 2019.

Tabelle 17: Bevölkerung nach Erwerbstätigkeit

	Brabanter Platz 2015 (n=383)	Brabanter Platz 2021 (n=609)	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf 2019	Berlin 2019
Erwerbspersonen	48 %	55 %	55 %	55 %
Erwerbstätige	97 %	97 %	96 %	95 %
Erwerbslose	3 %	3 %	4 %	5 %
Nichterwerbspersonen	52 %	45 %	45 %	45 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Argus/Stern, Ergebnisbericht Erhaltungsverordnung Brabanter Platz / Hildegardstraße; AfS Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2019

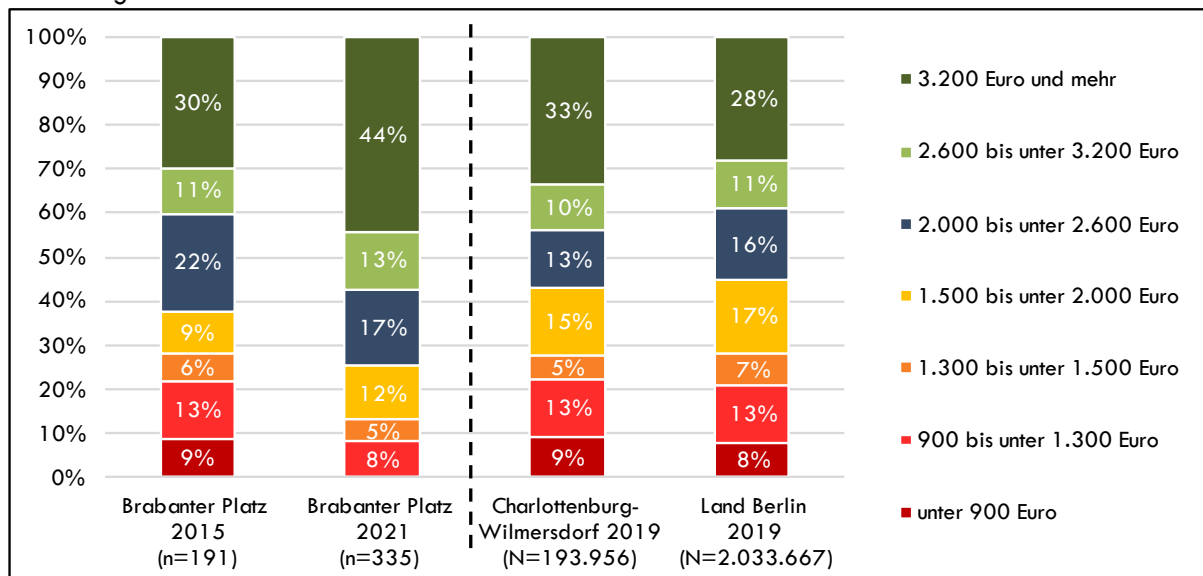
6.2 Entwicklung des Einkommensniveaus

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz 3.000 Euro im Median. In der Haushaltsbefragung 2015 wurde ein Einkommensniveau von 2.209 Euro ermittelt. Das entspricht einem Anstieg von 36 % seit dem Jahr 2015. Dieser Anstieg ist somit höher als der des Bezirks mit 25 % und von Berlin mit 24 % (2015 zu 2019).⁶¹ Zu beachten sind die unterschiedlichen Bezugszeiträume.

In der Abbildung 63 ist die Verteilung der Einkommensklassen im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen 2015 und 2021 mit den Vergleichswerten des Bezirks und der Gesamtstadt aus dem Jahr 2019 gegenübergestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro ist im Jahr 2021 deutlich geringer als im Jahr 2015 und liegt somit auch unter denen des Bezirks und der Gesamtstadt. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.200 Euro und mehr ist hingegen deutlich angestiegen. Dies hängt auch mit dem höheren Anteil größerer Haushalte zusammen.

⁶¹ Die Entwicklung des Einkommensniveaus der vergangenen drei Jahre auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt betrug je rund 4 %. Bei einer Fortschreibung des Einkommensniveaus 2019 (gemäß Ergebnissen des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19) für die Jahre 2020 und 2021 zu je 4 % errechnet sich ein bezirkliches Einkommensniveau von rund 2.200 Euro und gesamtstädtisch von 2.350 Euro.

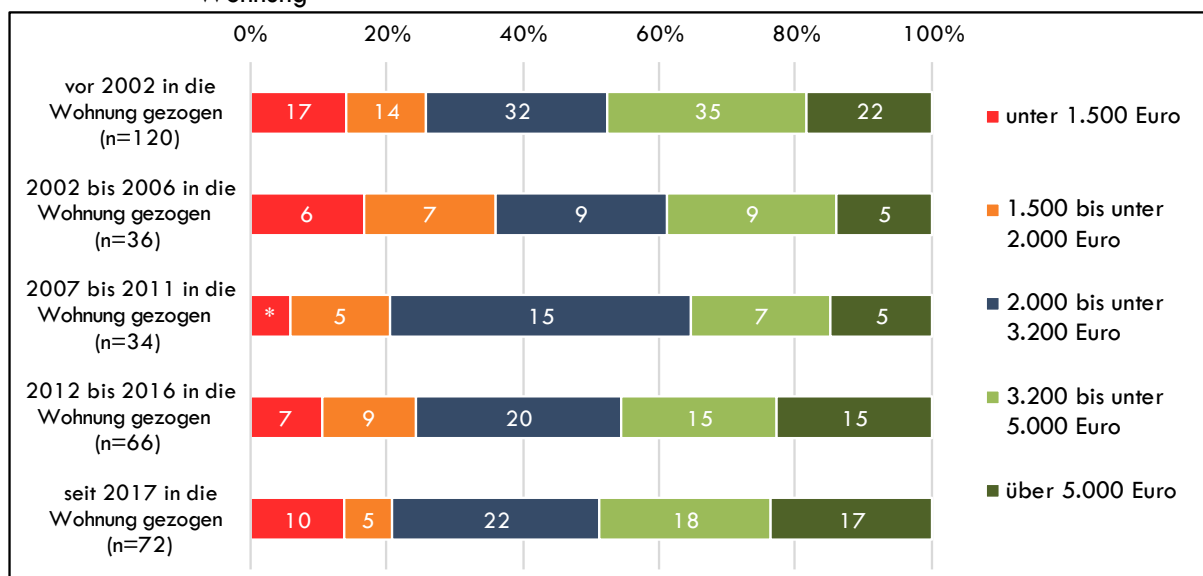
Abbildung 63: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



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

In der Abbildung 64 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2021 dargestellt. Der Anteil der zuziehenden Haushalte mit geringeren Einkommen ist in den letzten Jahren leicht zurückgegangen. Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr umfasst bei den Haushalten, die seit 2017 und später in ihre Wohnung gezogen sind, rund 50 %. Hervorzuheben bleibt, dass der Zuzug einkommenschwächerer Haushalte in das Untersuchungsgebiet auch in den letzten fünf Jahren noch möglich war. Dies korrespondiert mit dem in Teilen noch günstigen Mietniveau.

Abbildung 64: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung

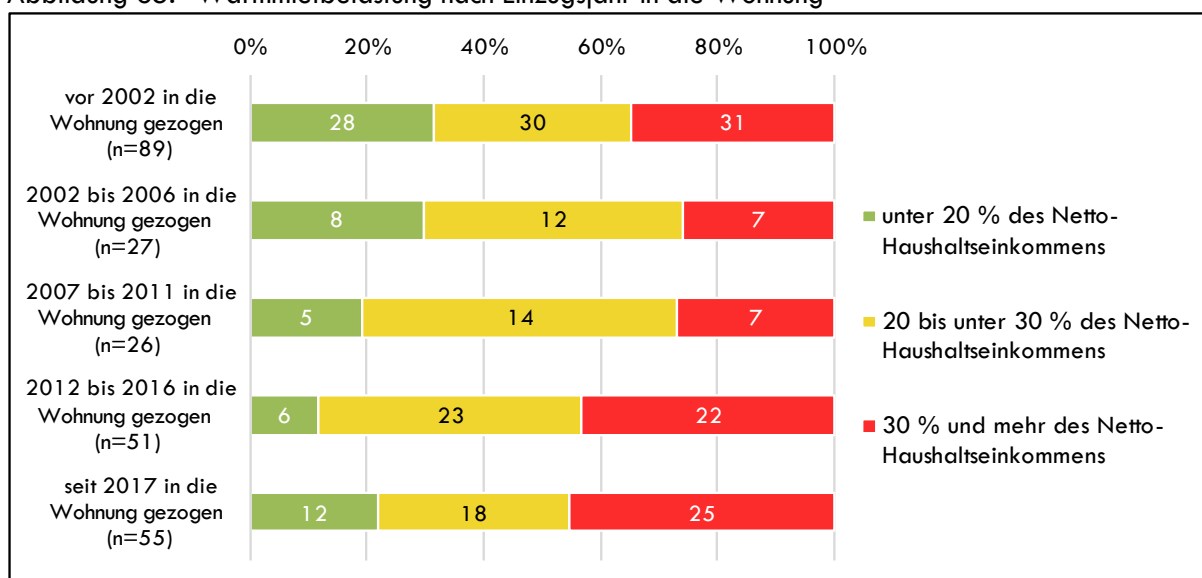


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

6.3 Entwicklung der Mietbelastung

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben, zu über einem Drittel von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 65). Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die seit 2017 und später in ihre Wohnung gezogen sind, müssen auch von diesen Haushalten über 40 % mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden.

Abbildung 65: Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

6.4 Einschätzung und Zusammenfassung der Veränderungsbewegungen

Die vorhergehende Analyse belegt, dass im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz in den letzten Jahren bereits Veränderungen der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf verschiedene Parameter stattgefunden haben.

Das **Einkommensniveau** ist im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2015 deutlich angestiegen. Dies begründet sich in einem Anstieg von Haushalten mit einem hohen Einkommen. Hervorgehoben werden muss aber auch, dass der Zuzug einkommensschwächerer Haushalte in das Untersuchungsgebiet auch in den letzten fünf Jahren noch möglich war. Dies korrespondiert mit dem in Teilen noch günstigen Mietniveau. Einhergehend mit der Erhöhung des Einkommensniveaus ist auch die Quote der Erwerbspersonen im Untersuchungsgebiet angestiegen. Hinsichtlich der **Warmmietbelastung** zeichnet sich ein differenziertes Bild. Von einer hohen Warmmietbelastung sind insbesondere die Haushalte betroffen, die in den letzten zehn Jahren in ihre Wohnung gezogen sind. Aber auch bei Haushalten, die bereits seit über 20 Jahren im Gebiet leben, ist eine erhöhte Warmmietbelastung festzustellen. Die jeweilige Einkommenssituation und Miethöhe sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die durchschnittliche **Haushaltsgröße** ist im Untersuchungsgebiet leicht von 1,8 auf 1,9 Personen angestiegen. Dies korrespondiert mit einem Rückgang von Alleinstehenden unterschiedlichen Alters und dem Anstieg größerer Haushalte wie ältere Paare und Familien mit Kindern. Im Hinblick auf die **Alterszusam-**

mensetzung ist ein Anstieg der Personen im Alter über 54 Jahre und der Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 17 Jahren festzustellen. Beide Entwicklungen weichen in ihrer Intensität vom Bezirk und der Gesamtstadt ab.

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass für das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie Veränderungsbewegungen festgestellt wurden. Aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung sind in dessen Folge negative städtebauliche Folgen zu erwarten.

Das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz trägt (noch) zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum bei. Im Gebiet bestehen Potenziale zur Aufwertung des Wohnungs- und Gebäudebestands und zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die baulichen **Aufwertungspotenziale** umfassen die Instandsetzung und die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands, z. B. der Fassaden, Fenster und Heizungsanlagen, den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Aufzügen oder Balkonen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder für die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum. Es besteht noch ein großes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale führt zur Veränderung der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner_innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die Nutzung der baulichen Aufwertungspotenziale kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden.

Im Untersuchungsgebiet ist ein ansteigender wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festzustellen. Dies belegen der Anstieg der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie die überdurchschnittlich hohen Quoten von Umwandlungen und Verkäufen von Eigentumswohnungen. Die analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz in den letzten Jahren bereits genutzt wurden, und weisen eine rege bauliche Aktivität im Untersuchungsgebiet nach.

Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein hohes **Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dies begründet sich durch einen hohen Anteil einkommensarmer Haushalte, der die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte übersteigt. Darüber hinaus wird eine hohe Kinder- und Altersarmut im Untersuchungsgebiet festgestellt. Es lassen sich verschiedene Haushaltstypen identifizieren, die besonders verdrängungsgefährdet sind. Die Bevölkerung ist in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen, Herkunft und Haushaltsform vielfältig zusammengesetzt, der Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund ist im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich höher. Die Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind gegenwärtig weitgehend bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt. Wohnwerterhöhende Maßnahmen können die Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung erhöhen, da eine bereits hohe Warmmietbelastung nachgewiesen werden kann.

Die Analyse der **Veränderungsbewegungen** belegt, dass in den letzten Jahren bereits Veränderungen der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung z. B. im Hinblick auf das Einkommensniveau, welches überdurchschnittlich stark angestiegen ist, und eine größere Personenanzahl je Haushalt, die mit einem geringeren Anteil an Alleinstehenden im Vergleich zum Jahr 2015 korrespondiert.

In Kombination der vier Analyseebenen können aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung **negative städtebauliche Folgewirkungen** resultieren. Dazu gehört z. B. der Verlust günstigen Mietwohnraums durch die Nutzung der baulichen Aufwertungspotenziale. Der günstige Mietwohnraum ist im Hinblick auf die sozioökonomische Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung zu erhalten. Das Untersuchungsgebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung kann sich negativ auf die zielgruppenspezifische Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet auswirken und den Verlust nachbarschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements verursachen, auf das insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte angewiesen sind (vgl. Kapitel 7.2).

Die nachfolgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die zentralen Ergebnisse der vier Analyseebenen und die mögliche Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Brabanter Platz.

Tabelle 18: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁶²

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ➤ 70 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Haushaltstyp, Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung und Gebäudealter ■ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➤ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 55 % des Wohnungsbestands gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ■ Wohnungsabriss oder ■ Umwandlung in Einzeleigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 3.3))
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungsbestand durch gründerzeitliche Wohngebäude und teilträumlich durch Bebauung aus den Jahren 1919 bis 1949 und 1950 bis 1990 geprägt ■ 18 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf ■ 83 % der Fassaden nicht gedämmt ■ 37 % der Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss oder aufgestockt ➤ Potenzial zur Instandsetzung ➤ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Fenster, Heizung) ➤ Potenzial zum Dachgeschossausbau oder zur Aufstockung für 52 % der Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ■ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungs-zustand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beseitigung von Wohnungsmängeln (68 %) ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (51 %) ➤ Austausch einfach verglaster Fenster (13 %) ➤ Einbau einer Sammelheizung (2 %) ■ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung (98 %) ➤ gehobene Badezimmerausstattung (79 %) ➤ größerer Erstbalkon / zusätzlicher Balkon (83 % bzw. 90 %) ➤ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. (91 %) ➤ Aufzug (66 %) ➤ hochwertige Bodenbeläge (78 %) ➤ Gegensprechanlagen mit Kamera (96 %) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁶² Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 19: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁶³

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anstieg der Bestandsmieten ■ Rückgang der Angebotsmieten ➤ Vergleichswerte werden bei den Angebotsmieten unterschritten, bei den Bestandsmieten überschritten ➤ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2011 bezogen wurden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ 61 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ➤ 69 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 10 % durch Modernisierung ■ 13 % der Gebäude von bauordnungspflichtigen Maßnahmen betroffen ➤ Bauanträge und Modernisierungen belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie Erneuerung Fenster, Modernisierungen von Badezimmern, energetische Maßnahmen, Dachgeschossausbau/Aufstockung, Anbau Aufzug und Balkone 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ■ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ■ Bezirkliche Mieterberatung bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung im Einsatz.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsvverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ■ hohe Umwandlungsdynamik: zwischen 2016 und 2021 wurden 13,6 % der Wohneinheiten umgewandelt ■ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ➤ Potenzial für Umwandlungen ist für 55 % der Wohnungen weiterhin gegeben ■ überdurchschnittliche Verkaufsquote von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2016 bis 2021 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands ■ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3) ■ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mietereigenschaft bei Verkauf umgewandelter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung Berlins

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁶³ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 20: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials und Veränderungsbewegungen⁶⁴

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform ▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 45 % ➤ 70 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 19 % der Haushalte sind einkommensarm ➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ▪ rund 37 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ 37 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 14 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 % ➤ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Alleinlebende über 64 Jahre und im Alter 18 bis 44 Jahre ➤ Mehr-Erwachsenen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften ➤ Haushalte mit geringen Einkommen und einkommensarme Haushalte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum ▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Veränderungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überdurchschnittlich starker Anstieg des Einkommensniveaus ▪ Anstieg der Haushaltsgröße in Folge des Rückgangs von Alleinlebenden ➤ Veränderungen ableitbar 	
Sozioökonomische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werte im Vergleich zum Bezirk erhöht ➤ erhöhte Kennwerte zur Altersarmut ▪ Kinderarmut im Untersuchungsgebiet höher als im Bezirk 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ zielgruppenspezifisch hohe Angewiesenheit auf nachbarschaftliche Unterstützung oder ehrenamtliches Engagement ➤ besonders verdrängungsgefährdete Haushalte sind darauf angewiesen und/oder leisten selbst Hilfe und Unterstützung 	

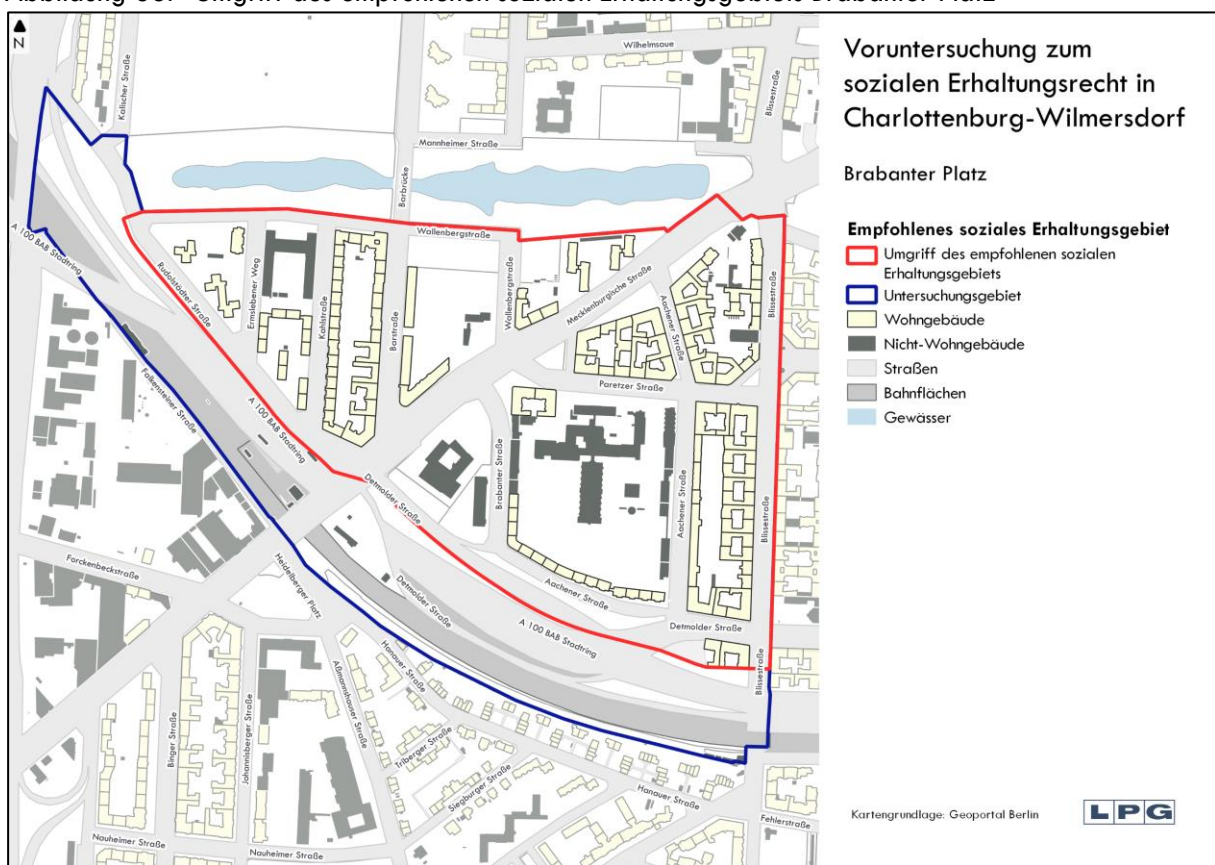
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁶⁴ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

7.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird für das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz das in der Abbildung 66 dargestellte Gebiet für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet umfasst die komplette Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz. Die Verkehrsflächen im Süden wurden herausgenommen. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Brabanter Platz wird im Norden durch den Fennsee und die umliegenden Grünflächen begrenzt. Im Osten verläuft die Gebietsgrenze entlang der Blissestraße bis zur Autobahn 100. Die Autobahn 100 und der S-Bahn-Damm bilden halbkreisförmig von Süden bis zum Nordwesten die Gebietsgrenze, sodass sich die Wohnbebauung auf der Nordseite der Rudolstädter Straße und der Detmolder Straße im Gebiet befinden. Auch die Wohngebäude Detmolder Straße 47 bis 49 sowie Blissestraße 70, die auf der Südseite der Detmolder Straße stehen, befinden sich innerhalb des empfohlenen Gebietsumgriffs.

Abbildung 66: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Brabanter Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann.⁶⁵ Dabei ist im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.⁶⁶ Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁶⁷ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung

⁶⁵ Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

⁶⁶ OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

⁶⁷ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

des Gebietscharakters⁶⁸, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin ist ein Baustein zur Zielerreichung der Leitlinie 6 des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren.“ Demnach soll „der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen in der Vielfalt des Berliner Wohnungsmarkts gewährleistet werden – durch Neubau und durch die Sicherung entsprechender Wohnangebote im Bestand. Dabei hat der Aspekt der dauerhaften Bezahlbarkeit zentrale Bedeutung. Um bezahlbares Wohnen in Berlin langfristig zu sichern, muss auch der bereits vorhandene kostengünstige Wohnungsbestand bezahlbar bleiben: Er wird auch 2030 noch den größten Teil des Gesamtbestands ausmachen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt.“⁶⁹ Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

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

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

Verlust von günstigem Mietwohnraum: Das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen Bevölkerungszusammensetzung und Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark genutzt. Das noch moderate Bestandsmietniveau in Teilen des Wohnungsbestands und das im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt niedrigere Angebotsmietniveau tragen zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte bei. Das Untersuchungsgebiet ist gegenwärtig durch einen erhöhten Anteil einkommensarmer Haushalte und Haushaltstypen mit bereits hoher Warmmietbelastung gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund bestehender Aufwertungspotenziale, deren Nutzung

⁶⁸ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

⁶⁹ SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach sich ziehen kann, steht ein relevanter Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen wie den Neubau von adäquatem Wohnraum hinsichtlich Art, Größe und Miethöhe in anderen Stadtteilen nach sich ziehen. Die Möglichkeit, mit dem sozialen Erhaltungsrecht bestimmte bauliche Maßnahmen zu untersagen oder in ihrem Umfang zu begrenzen, trägt vor diesem Hintergrund dazu bei, passgenauen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit der Gentrifizierung auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

- ➔ Ziel: Erhaltung günstigen Mietwohnraums durch die sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen und unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands sowie ggf. nach Auslaufen der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von Ersatzwohnraum vermieden werden. Information und Beratung der Bewohner_innen durch die bezirkliche Mieter_innenberatung sowie der Eigentümer_innen sind dafür sinnvoll.

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

- ➔ Ziel: Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner_innenstruktur. Dies beinhaltet die Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen. Dazu gehört insbesondere auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.

Verlust der sozialen Mischung: Das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hinsichtlich Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Auch der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund ist hervorzuheben. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung in einer zentralen städtischen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

- ➔ Ziel: Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots im Hinblick auf Größe, Miete und Ausstattung, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten. Dies trägt zur Erhaltung der zielgruppenspezifischen Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet bei und ermöglicht die Aufrechterhaltung nachbarschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements, auf das insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte angewiesen sind bzw. diese auch selbst leisten.

Insgesamt werden die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich eingeschätzt. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Brabanter Platz sollen Veränderungsprozesse begrenzt werden, um ihre Auswirkungen noch steuern zu können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.⁷⁰

7.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in deren Geltungsbereich. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungszusammensetzung in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher sollen geplante Maßnahmen den vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums.

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

7.4 Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung

Eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“⁷¹ Nach der Festsetzung sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Rechtsverordnung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.⁷² Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung im sozialen Erhaltungsgebiet Brabanter Platz regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

⁷⁰ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

⁷¹ Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁷² VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethodik und Analyseschema	8
Abbildung 2:	Untersuchungsgebiet und Planungsraum Brabanter Platz	9
Abbildung 3:	Blockkarte des Untersuchungsgebiets Brabanter Platz	12
Abbildung 4:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)	13
Abbildung 5:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)	14
Abbildung 6:	Gebäudealter	16
Abbildung 7:	Untersuchungsgebiet Brabanter Platz	17
Abbildung 8:	Bestand und Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur	18
Abbildung 9:	Baualtersklassen der Wohnbebauung	21
Abbildung 10:	Wohnungsgröße	22
Abbildung 11:	Zimmeranzahl	22
Abbildung 12:	Eigentumsverhältnisse / Vermieter_in der Wohnung	24
Abbildung 13:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter, gruppiert	25
Abbildung 14:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung	26
Abbildung 15:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand	28
Abbildung 16:	Graue Fassade, teilweise mit Schäden in der Kahlstraße	28
Abbildung 17:	Sanierte Fassade mit Fassadendämmung	28
Abbildung 18:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung	29
Abbildung 19:	Erneuerungsbedürftige Fenster (Kahlstraße)	30
Abbildung 20:	Straßenseitige Balkone in der Aachener Straße	30
Abbildung 21:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachform und -ausbaustand	31
Abbildung 22:	Ausgebautes Dachgeschoss (Aachener Str./ Paretzer Str.)	32
Abbildung 23:	Aufgestocktes Flachdach im Ermslebener Weg	32
Abbildung 24:	Hohes Dachgeschossausbaupotenzial am Ermslebener Weg	32
Abbildung 25:	Aktuelle Bautätigkeit in der Detmolder Straße	32
Abbildung 26:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)	39
Abbildung 27:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	40
Abbildung 28:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	44
Abbildung 29:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	44
Abbildung 30:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum (PLR) Brabanter Platz, im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und in Berlin im zeitlichen Verlauf	46
Abbildung 31:	Sozialmietwohnungsbestand im Planungsraum Brabanter Platz im Vergleich	47

Abbildung 32:	Anzahl der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohneinheiten (Erstausstellung und Ergänzung) im zeitlichen Verlauf.....	48
Abbildung 33:	Grundbuchumschreibungen.....	49
Abbildung 34:	Verkäufe von Eigentumswohnungen im Planungsraum Brabanter Platz.....	50
Abbildung 35:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	51
Abbildung 36:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 2016 und 2021	52
Abbildung 37:	Räumliche Darstellung der Bauanträge 2016 bis 2021	53
Abbildung 38:	Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz und im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik.....	57
Abbildung 39:	Herkunft im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz und im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik.....	57
Abbildung 40:	Haushaltsform.....	58
Abbildung 41:	Haushaltstyp	58
Abbildung 42:	Haushaltsgröße	59
Abbildung 43:	Belegung.....	60
Abbildung 44:	Belegung nach Haushaltsform im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz.....	61
Abbildung 45:	Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet Brabanter Platz wohnenden Personen ab 15 Jahre	62
Abbildung 46:	Berufstätigkeit Brabanter Platz, Personen im Alter über 15 Jahre.....	62
Abbildung 47:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich), haushaltsbezogen	63
Abbildung 48:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Gebäudealter	65
Abbildung 49:	Warmmietbelastung im Untersuchungsgebiet und nach Haushaltstyp.....	67
Abbildung 50:	Warmmietbelastung nach Gebäudealter	67
Abbildung 51:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	68
Abbildung 52:	Einzugsjahr in die Wohnung	69
Abbildung 53:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet.....	69
Abbildung 54:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	70
Abbildung 55:	Umzugsneigung	70
Abbildung 56:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	70
Abbildung 57:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	71
Abbildung 58:	Nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp	72
Abbildung 59:	Angewiesenheit auf soziale Einrichtungen	73
Abbildung 60:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz, den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin.....	78
Abbildung 61:	Haushaltsgröße im Vergleich 2015 zu 2021	80
Abbildung 62:	Haushaltstyp im Vergleich 2015 zu 2021	80
Abbildung 63:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	82
Abbildung 64:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	82

Abbildung 65:	Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung	83
Abbildung 66:	Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Brabanter Platz	90

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung 2021	13
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund.....	15
Tabelle 3:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt).....	25
Tabelle 4:	Bestandsmietniveau (Median) in Euro je Quadratmeter nach Baualtersklasse	26
Tabelle 5:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	27
Tabelle 6:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	30
Tabelle 7:	Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet.....	36
Tabelle 8:	Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet nach Gebäudealter.....	37
Tabelle 9:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung	38
Tabelle 10:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	42
Tabelle 11:	Begründung und Höhe der Mieterhöhung.....	45
Tabelle 12:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen	63
Tabelle 13:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet gemäß Gebäudealter und Eigentumsform	64
Tabelle 14:	Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp	66
Tabelle 15:	Zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf Angebote und Einrichtungen	74
Tabelle 16:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Brabanter Platz, den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und die Stadt Berlin	79
Tabelle 17:	Bevölkerung nach Erwerbstätigkeit.....	81
Tabelle 18:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials.....	87
Tabelle 19:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks	88
Tabelle 20:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials und Veränderungsbewegungen	89

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 Literatur und Statistik

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2016 und 31.12.2020

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

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020

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

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

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

Argus/Stern, Ergebnisbericht Erhaltungsverordnung Brabanter Platz / Hildegardstraße, 2016

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

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Sozialen Infrastruktur-Konzepts (SIKo) in der Fortschreibung 2020/21, 22.03.2017

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, Auszug aus den elektronischen Bauakten, 2016 bis 2021

Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf, Mehr Mieterschutz II - Vertiefende Untersuchungen in den Bereichen Wilmersdorf West, Mitte, Ost, Drucksache 1598/5, 29.10.2020

F+B GmbH, Berliner Mietspiegel 2019 Methodenbericht, 2020

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

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

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

IDN Immodaten, ImmoScout (13/14) GEWOS; ImmoScout (2015-2017) RegioKontext; empirica-systeme GmbH (2018, 2019, 2020, 2021), eigene Berechnungen RegioKontext, VALUE Marktdatenbank (2020), eigene Berechnungen RegioKontext

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

Landesdenkmalamt Berlin, Denkmaldatenbank, Zugriff Oktober 2022

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

LPG mbH, Untersuchung zur Ermittlung von möglichen Verdachtsgebieten im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB aufweisen (Grobscreening), 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

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

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

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

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

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

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

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

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

Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993

8.3.3 Internet

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

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

Zugriff am 11.08.2022

SenSW, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Mietendeckel,

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

Zugriff am 11.05.2022

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

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

Zugriff am 24.04.2022

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

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

Zugriff am 11.08.2022

9. Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im Gebiet Brabanter Platz



Bezirksamt
Charlottenburg-Wilmersdorf

BERLIN



Landesweite Planungsgesellschaft mbH

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

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

Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

- Kästchen zum Ankreuzen
- Platzhalter zum Ausfüllen

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss der Untersuchung vsl. im März 2022 sachgerecht vernichtet. Die Datenschutzerklärung liegt dem Anschreiben bei.

Zugangscod für die Online-Befragung

Webseite: www.lpgmbh.de/brabanter-platz

Zugangscod:

Allgemein

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

a. Straße _____

b. Blocknummer (1-9) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beigelegten Karte.*

2. In welchem Jahr sind Sie in das Untersuchungsgebiet gezogen?

- vor 2002 2002 bis 2006 2007 bis 2011 2012 bis 2016 seit 2017

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

- vor 2002 2002 bis 2006 2007 bis 2011 2012 bis 2016 seit 2017

4. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?

- nein ja → Anzahl: _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

5. Warum leben Sie in dieser Wohnung bzw. im Untersuchungsgebiet? *Mehrfachnennungen sind möglich.*

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Die Miete <u>ist</u> günstig. | <input type="checkbox"/> Ich schätze die Lage in der Stadt. |
| <input type="checkbox"/> Die Miete <u>war</u> beim Einzug günstig. | <input type="checkbox"/> Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten |
| <input type="checkbox"/> Ich habe keine andere Wohnung gefunden. | <input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz |
| <input type="checkbox"/> Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen. | <input type="checkbox"/> Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier. |
| <input type="checkbox"/> Ich wohne schon immer im Untersuchungsgebiet. <i>(siehe beigelegte Karte)</i> | <input type="checkbox"/> Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen). |

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

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

7. Auf welche der folgenden Einrichtungen und Angebote sind Sie **ungeachtet der Einschränkungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie** im Untersuchungsgebiet bzw. in fußläufiger Erreichbarkeit angewiesen?

- | | |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Spielplätze, Sportplätze | <input type="checkbox"/> Angebote für Senior/innen |
| <input type="checkbox"/> Kinderkrippe, Kita | <input type="checkbox"/> Beratungseinrichtungen |
| <input type="checkbox"/> Grundschule, Hort | <input type="checkbox"/> medizinische Einrichtungen |
| <input type="checkbox"/> Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen | <input type="checkbox"/> Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement |
| <input type="checkbox"/> Nachbarschaftstreff | |

8. Sind Sie **ungeachtet der Einschränkungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie** auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen bzw. leisten Sie selbst aktiv Hilfe bzw. Unterstützung in ihrem nahem Wohnumfeld?

- Ja, ich bin auf Hilfe und Unterstützung angewiesen.
 Ja, ich leiste selbst Hilfe und Unterstützung.
 Nein, keines der Genannten

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

9. Wie groß ist Ihre Wohnung?

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

a. Wohnfläche _____ Quadratmeter

b. Anzahl Zimmer _____ *Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.*

10. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

- | | | |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> vor 1919 (Gründerzeit) | <input type="checkbox"/> zwischen 1950 und 1990 | <input type="checkbox"/> nach 2010 |
| <input type="checkbox"/> zwischen 1919 und 1949 | <input type="checkbox"/> zwischen 1991 und 2010 | <input type="checkbox"/> weiß nicht |

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

Ich bin Mieter/in

 Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- kommunales Wohnungsunternehmen
 Genossenschaft
 private/r Hauseigentümer/in
 privates Wohnungsunternehmen
 vermietete Eigentumswohnung
 anderer Vermieter: _____

Ich bin Eigentümer/in

 Haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt? ja nein
Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 18.

Sonstiges, und zwar: _____



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

- ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

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

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

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

↳ darin enthalten: Kaltmiete..... €

Betriebskosten..... €

Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser..... €

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

- nein ja, und zwar monatlich _____ €

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

- nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt Erstbezug nach Modernisierung

- ja, und zwar im Jahr _____

↳ Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? _____

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

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

- nein Weiter mit Frage 17.

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

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

- Berliner Mietspiegel Modernisierungsmaßnahmen
 Staffel-/Indexmietvertrag Auslaufen der Sozialbindung
 Drei Vergleichsmieten anderer Grund, und zwar: _____

17. Gab es während Ihres Mietverhältnisses einen Eigentümerwechsel Ihrer Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses oder wurde Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt?

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

18. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeit? Bitte Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.

	vorhanden	weiß nicht
a. Badezimmer		
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ist maximal 1 m breit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
einfache Ausstattung (Handwaschbecken <=80cm Breite, WC, Dusche ODER Badewanne)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gehobene Ausstattung (>80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches zweites Badezimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Beheizung der Wohnung über		
Heizkörper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektrospeicheröfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
andere Einzelöfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Erzeugung der Wärme für die Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer) ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zweifachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kastendoppelfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dreifachverglasung oder gleichwertig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit bis zu</u> 4 m ² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit mehr als</u> 4 m ² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bodentiefe Fenster/französischer Balkon o. Ä.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>ohne</u> Kamera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>mit</u> Kamera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Energiesparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

19. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

Bitte benennen Sie alle baulichen Mängel **in Ihrer Wohnung**, nicht im Wohngebäude. Mehrfachnennungen sind möglich.

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

20. Wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine leistbare Mieterhöhung verbunden sein sollte? Mehrfachnennungen sind möglich.

- nein ja, und zwar:
- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Anbau eines Aufzugs | <input type="checkbox"/> Grundrissveränderung |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung der Fenster | <input type="checkbox"/> Modernisierung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> Schallschutzmaßnahmen | <input type="checkbox"/> Vergrößerung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> energetische Gebäudesanierung
(z. B. Fassadendämmung oder
Austausch der Heizungsanlage) | <input type="checkbox"/> Anbau eines Balkons |
| | <input type="checkbox"/> barrierefreier Umbau |
| | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |

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

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

22. Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus dem Untersuchungsgebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- nein *Weiter mit Frage 23.*
 ja, ich muss ja, ich will

↳ Bitte beantworten Sie die folgenden Teilfragen nur, wenn Sie planen, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Setzen Sie ein Kreuz, wenn der jeweilige **Grund für Ihren geplanten Umzug** zutrifft. Mehrfachnennungen sind möglich.

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Mängel in der Wohnung | <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit Vermieter/in |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu klein | <input type="checkbox"/> Kündigung durch Vermieter/in |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu groß | <input type="checkbox"/> Ankündigung von Eigenbedarf |
| <input type="checkbox"/> Erwerb eines Eigenheims/einer
Eigentumswohnung | <input type="checkbox"/> Wohnung ist im jetzigen Zustand zu teuer |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist nicht altersgerecht | <input type="checkbox"/> Wohnung wird modernisiert und ist dann zu teuer |
| <input type="checkbox"/> berufliche Gründe
(z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel) | <input type="checkbox"/> Ausstattung entspricht nicht meinen Anforderungen |
| <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld | <input type="checkbox"/> persönliche Gründe
(z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes) |
| | <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft |

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

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



Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

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

24. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

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

25. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

Bitte füllen Sie für **jede Person** in Ihrem Haushalt folgende Felder aus. Dies gilt auch für WG-Mitglieder. Für Personen ab 15 Jahren füllen Sie bitte auch die Abschnitte zur derzeitigen Berufstätigkeit **und** zum höchsten Bildungsabschluss aus.

		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
a. Alter	Bitte rechts unter jeweiliger Person eintragen. →						
b. Staatsangehörigkeit	deutsch ohne Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	deutsch mit Migrationshintergrund ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	andere Staatsangehörigkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf <u>(ab 15 Jahre)</u>	in (Schul-)Ausbildung/Studium	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Arbeiter/in, Angestellte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beamte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Selbstständige/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung arbeitssuchend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hausmann/-frau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rentner/in, Pensionär/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. höchster Bildungsabschluss <u>(ab 15 Jahre)</u>	noch in der schulischen Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	kein Schulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hauptschulabschluss (o. Ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Realschulabschluss (MSA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fach-/Abitur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bachelor/Master/Diplom/Promotion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

26. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

Wir bitten um diese Angabe, da sie von hoher Bedeutung für die Untersuchung ist, um berechnen zu können, wie hoch der Anteil der Miete an Ihrem Einkommen ist. Bitte geben Sie den durchschnittlichen monatlichen Netto-Betrag aller Personen im Haushalt an, also nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben. Regelmäßige Zahlungen wie Renten, Wohngeld, Kindergeld, BAföG, Unterhaltszahlungen usw. rechnen Sie bitte dazu. Bei selbstständig Tätigen: Geben Sie bitte die Netto-Einkünfte abzüglich der Betriebsausgaben an.

monatliches Netto-Haushaltseinkommen aller Personen im Haushalt zusammen: _____ €

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

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

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

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