



**VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZU DEN ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN  
EINER SOZIALEN ERHALTUNGSVERORDNUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1  
SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG  
DER WOHNBEVÖLKERUNG FÜR DAS GEBIET WILMERSDORF WEST**



### 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](http://www.LPGmbH.de)

Bearbeitung:

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

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, März und April 2022

Stand:

Oktober 2022 | Endbericht

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	5
1.1	Anlass .....	6
1.2	Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung .....	7
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik .....	7
1.3.1	Sekundärdatenanalyse .....	9
1.3.2	Infrastrukturanalyse .....	10
1.3.3	Haushaltsbefragung .....	10
1.3.4	Ortsbildanalyse .....	17
2.	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets.....	18
3.	Gebietsabgrenzung und zentrales Analyseergebnis.....	22
4.	Aufwertungspotenzial .....	28
4.1	Gebäudealter .....	28
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche .....	29
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial .....	30
4.4	Sozialwohnungen .....	32
4.5	Mietniveau .....	33
4.6	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse .....	35
4.7	Ausstattungsmerkmale .....	40
4.8	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials .....	48
5.	Aufwertungsdruck .....	51
5.1	Mietentwicklung .....	51
5.2	Entwicklung des Sozialwohnungsbestands .....	54
5.3	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen .....	54
5.4	Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik) .....	57
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen .....	58
5.6	Zweckentfremdung von Wohnraum .....	61
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks .....	61
6.	Verdrängungspotenzial .....	63
6.1	Alterszusammensetzung und Herkunft .....	63
6.2	Haushaltsform und Haushaltstyp .....	65
6.3	Haushaltsgröße und Belegung .....	66
6.4	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen .....	68
6.5	Einkommensverhältnisse, Einkommensarmut und Mietbelastung .....	71
6.6	Wohndauer und Umzugsneigung .....	76
6.7	Nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement .....	79
6.8	Angewiesenheit auf soziale Einrichtungen .....	80
6.9	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials .....	82

7.	Veränderungsbewegungen .....	86
7.1	Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung-----	86
7.2	Entwicklung des Einkommensniveaus -----	87
7.3	Entwicklung der Mietbelastung -----	88
7.4	Einschätzung und Zusammenfassung der Veränderungsbewegungen -----	89
8.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung .....	90
8.1	Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs-----	95
8.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen-----	96
8.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts-----	98
8.4	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung -----	99
9.	Verzeichnisse .....	100
9.1	Abbildungsverzeichnis -----	100
9.2	Tabellenverzeichnis -----	102
9.3	Quellenverzeichnis -----	102
9.3.1	Literatur und Statistik-----	102
9.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen-----	104
9.3.3	Internet-----	105
10.	Anhang 1: Fragebogen .....	106

## 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).<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> 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.“<sup>3</sup>

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

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>

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

Im Grobscreening 2019 wurde für das Beobachtungsgebiet Wilmersdorf West ein ausgeprägter Aufwertungsdruck festgestellt, der sich in einem Anstieg des Angebotsmieteniveaus, der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen begründete. Der überdurchschnittliche Anstieg der Kaufkraft und des Anteils an Personen mit Migrationshintergrund deuteten auf Veränderungsprozesse hin. Gleichwohl wurde ein überdurchschnittlich hohes Niveau der Angebotsmieten und der Kaufkraft nachgewiesen und baulich am ehesten ein Potenzial für die energetische Modernisierung festgestellt, sodass sowohl das Aufwertungs- als auch das Verdrängungspotenzial als gering eingestuft wurden.<sup>7</sup> Dies ist u. a. im Rahmen der vertiefenden Untersuchung zu prüfen.

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

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

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

<sup>7</sup> 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. 122 f.

## 1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung

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

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

## 1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

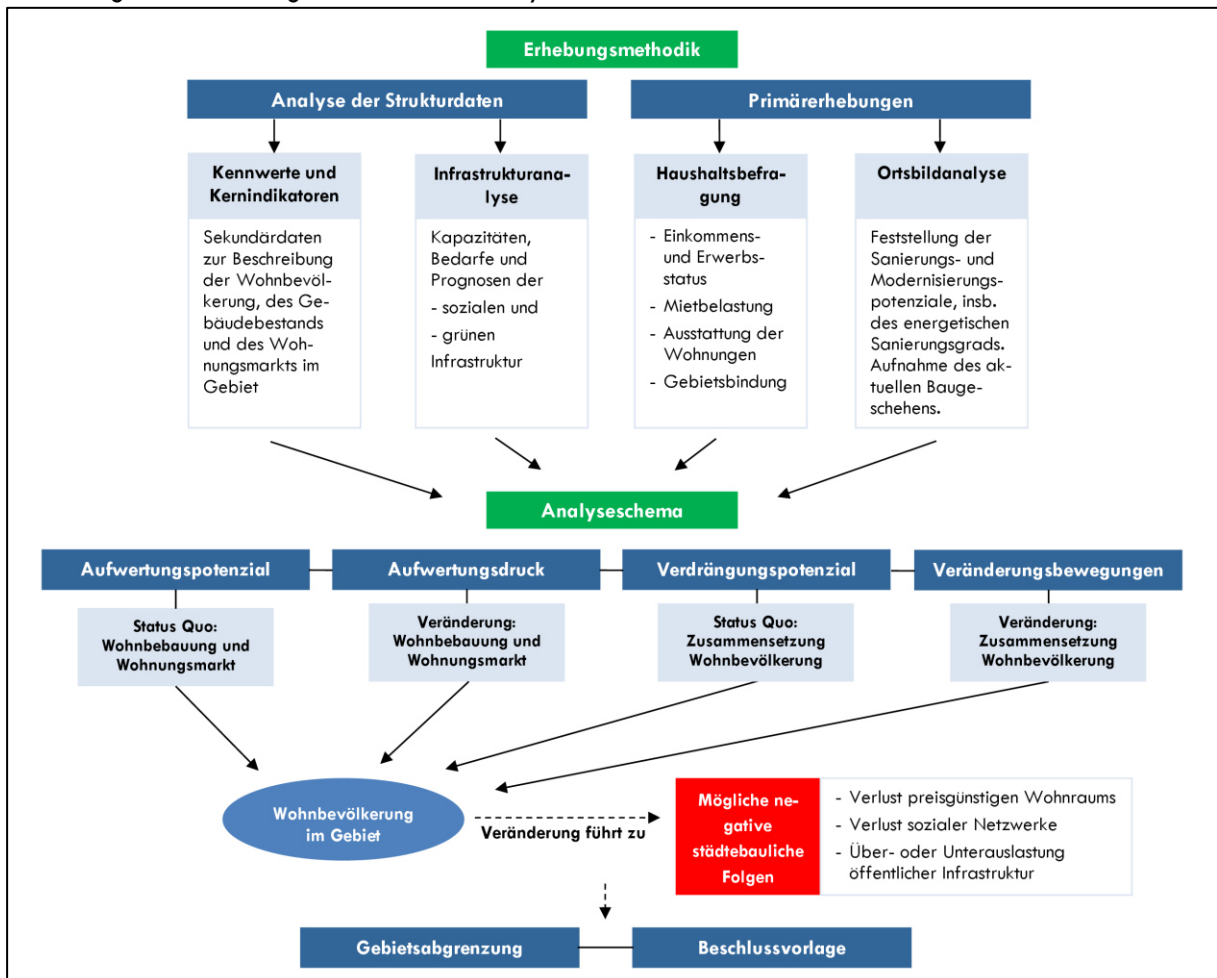
Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 1. Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung werden die folgenden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

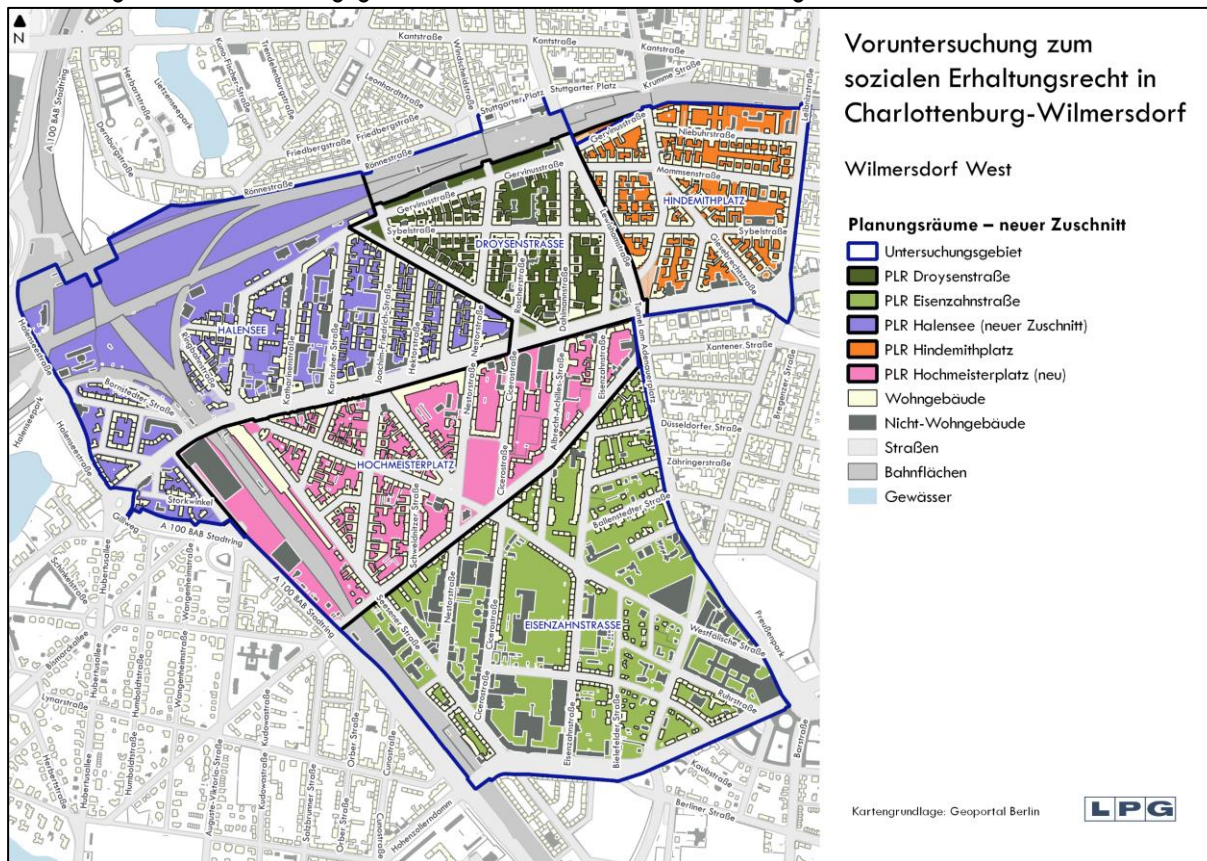
Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im Jahr 2006 eingeführt und bilden die Sozialräume 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 Verkehrsstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.<sup>8</sup>

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 Wilmersdorf West war von der Modifikation betroffen. In diesem Rahmen wurde der Planungsraum Halensee (alt) in die Planungsräume Halensee (neu) und Hochmeisterplatz geteilt. Die Grenze zwischen den beiden Planungsräumen bildet der Kurfürstendamm. Das Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West umfasst somit die Planungsräume Droysenstraße, Halensee (neu), Hochmeisterplatz, Eisenbahnstraße und Hindemithplatz vollständig. In der Abbildung 2 sind das Untersuchungsgebiet und die Planungsräume räumlich dargestellt. Die auf Ebene der Planungsräume vorliegenden Sekundärdaten können somit vollständig zur Beschreibung des Untersuchungsgebiets verwendet werden.

---

<sup>8</sup> SenSBW, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West und Planungsräume



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

### 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 an 7.000 Haushalte im Untersuchungsgebiet verschickt.<sup>9</sup> Die anzuschreibenden Personen wurden anhand des Adresdatenabzugs unter Berücksichtigung

<sup>9</sup> Die Befragung erfolgte im Oktober 2021 in den Planungsräumen Droyesenstraße, Halensee (neu), Eisenbahnstraße und Hindemithplatz und im Juni 2022 im Planungsraum Hochmeisterplatz.

des Wohnorts innerhalb des Untersuchungsgebiets Wilmersdorf West 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.<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup> 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.

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.

---

<sup>10</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19, S. 11 f.

<sup>11</sup> 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).

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.

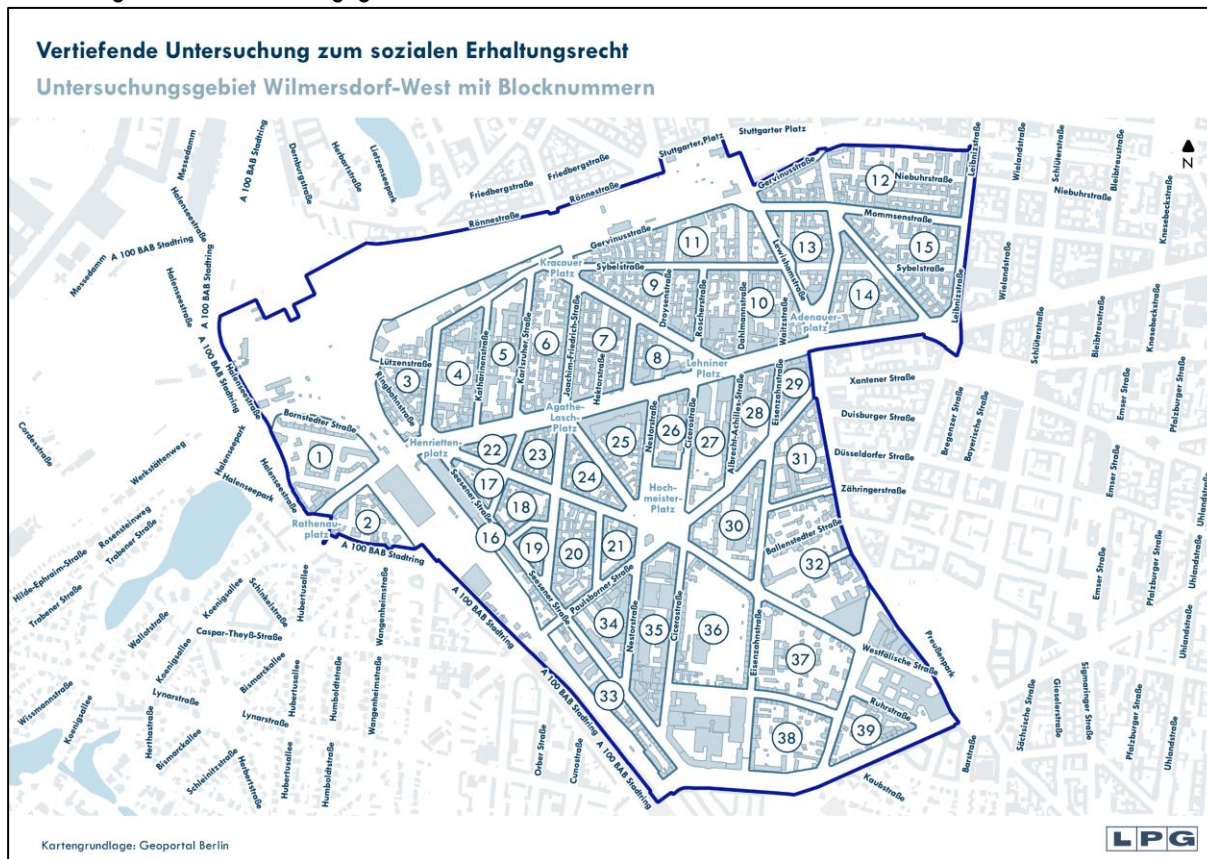
### **Repräsentativität der Haushaltsbefragung**

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West (vgl. Abbildung 3) 7.000 von insgesamt rund 21.000 Haushalten<sup>12</sup> – d. h. in etwa jeder dritte Haushalt – angeschrieben. Die Haushalte wurden anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt (siehe Ausführungen oben).

---

<sup>12</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Einwohner und Privathaushalte in Berlin am 31.12.2020 nach Haushaltsgröße, Haushaltstyp und LOR-Planungsräumen.

Abbildung 3: Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West mit Blocknummern



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 1.670 Fragebögen erzielt, was einem prozentualen Rücklauf von rund 24 % entspricht (vgl. Tabelle 1). Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. Von den in der Haushaltsbefragung 2021/22 gewerteten 1.649 Fragebögen gingen 1.364 (83 %) postalisch und 285 (17 %) über das Online-Tool ein. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,031 erreicht.<sup>13</sup>

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Wilmersdorf West	7.000	1.670	23,9 %	1.649*

Quelle: LPG mbH; \* 21 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren.

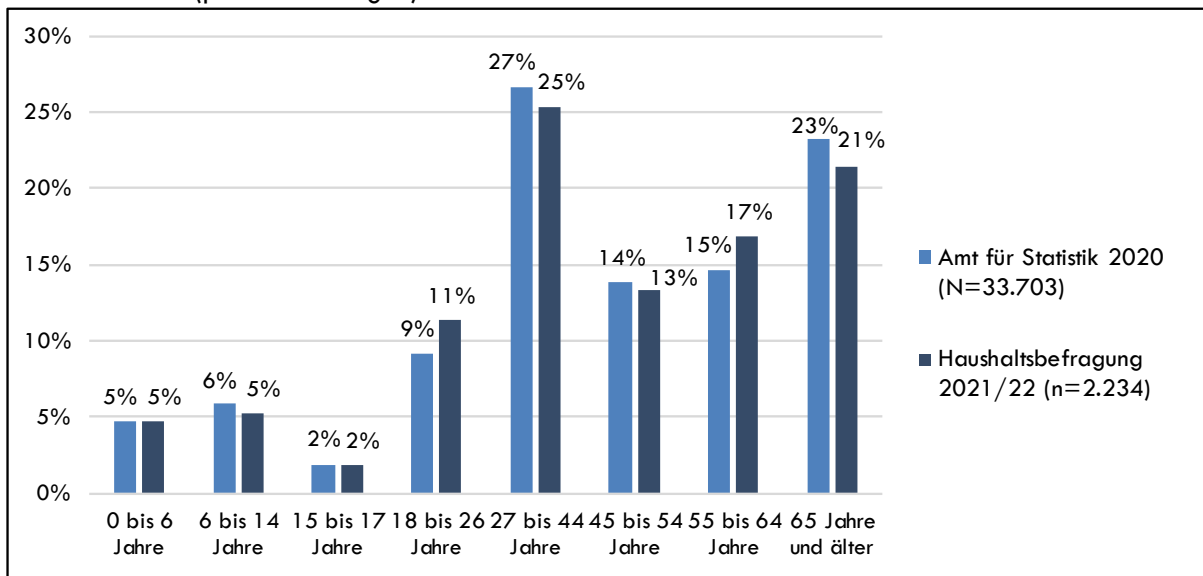
Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe, wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe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

<sup>13</sup> 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.).

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)



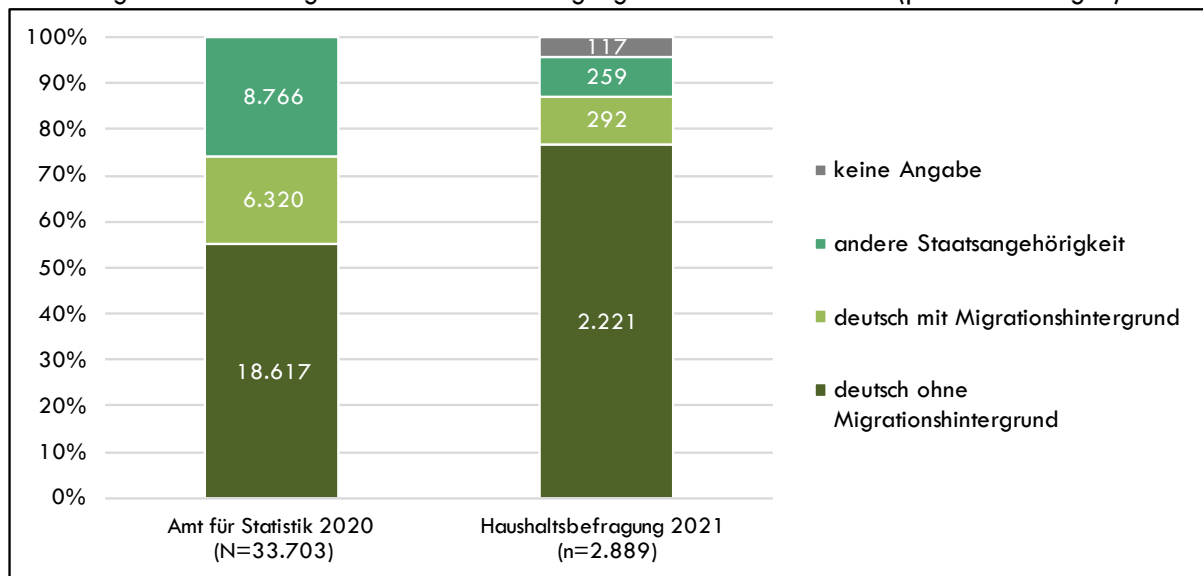
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020

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 23 % erreicht. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.<sup>14</sup> 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.<sup>15</sup>

<sup>14</sup> Frieesecke, 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.

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

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22; 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. Im Hinblick auf die Wohnungsbelegung ist der Anteil an überbelegten Wohnungen bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Die Quote der bedarfsgerecht belegten Wohnungen ist jedoch annähernd gleich. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 6.5) ist auf einem ähnlichen Niveau. Jedoch weisen Haushalte mit Migrationshintergrund eine deutlich höhere Einkommensarmut auf als Haushalte ohne Migrationshintergrund.

Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

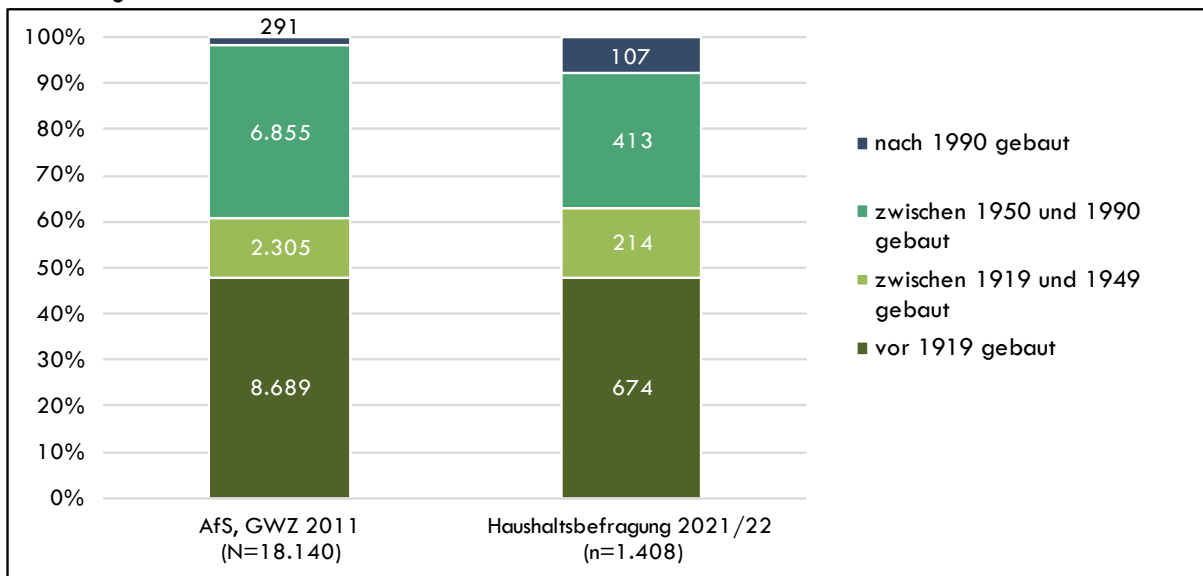
Indikator	Haushalt mit Migrationshintergrund (n=354)	Haushalt ohne Migrationshintergrund (n=1.176)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,3 Personen	1,6 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Paar mit Kind/ern: 22 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 23 % Alleinstehend > 64 Jahre: 5 % Paar 18 bis 44 Jahre: 17 % Alleinerziehend: 4 %	Paar mit Kind/ern: 8 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 12 % Alleinstehend > 64 Jahre: 21 % Paar 18 bis 44 Jahre: 10 % Alleinerziehend: 4 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 66 % unterbelegt: 23 % überbelegt: 8 % gravierend überbelegt: 3 %	Bedarfsgerecht: 65 % unterbelegt: 33 % überbelegt: 2 % gravierend überbelegt: 0 %
Äquivalenzeinkommen (Median)	2.375 €	2.467 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar mit Kind/ern: 2.926 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.624 € Alleinstehend > 64 Jahre: 2.658 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 3.265 € Alleinerziehend: 1.825 €	Paar mit Kind/ern: 2.813 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.403 € Alleinstehend > 64 Jahre: 2.398 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 3.163 € Alleinerziehend: 1.984 €
Einkommensarme Haushalte	26 %	13 %
Nettokaltmiete (Median)	8,95 Euro pro Quadratmeter	8,35 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	27 %	28 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

In der Abbildung 6 ist das Gebäudealter gemäß Haushaltsbefragung und der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 gegenübergestellt. Es besteht nur eine leichte Abweichung im Hinblick auf den Neubau. Diese Abweichung führt zu keiner Verzerrung, da ein Teil dieser Wohngebäude 2011 noch nicht existiert haben. Einzelne Indikatoren wie die Ausstattung der Wohnungen und Wohngebäude oder das Einkommensniveau der Haushalte werden gemäß des Gebäudealters ausgewertet, sodass differenzierte Aussagen getroffen werden können.



Abbildung 6: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22 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 März und April 2022 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:

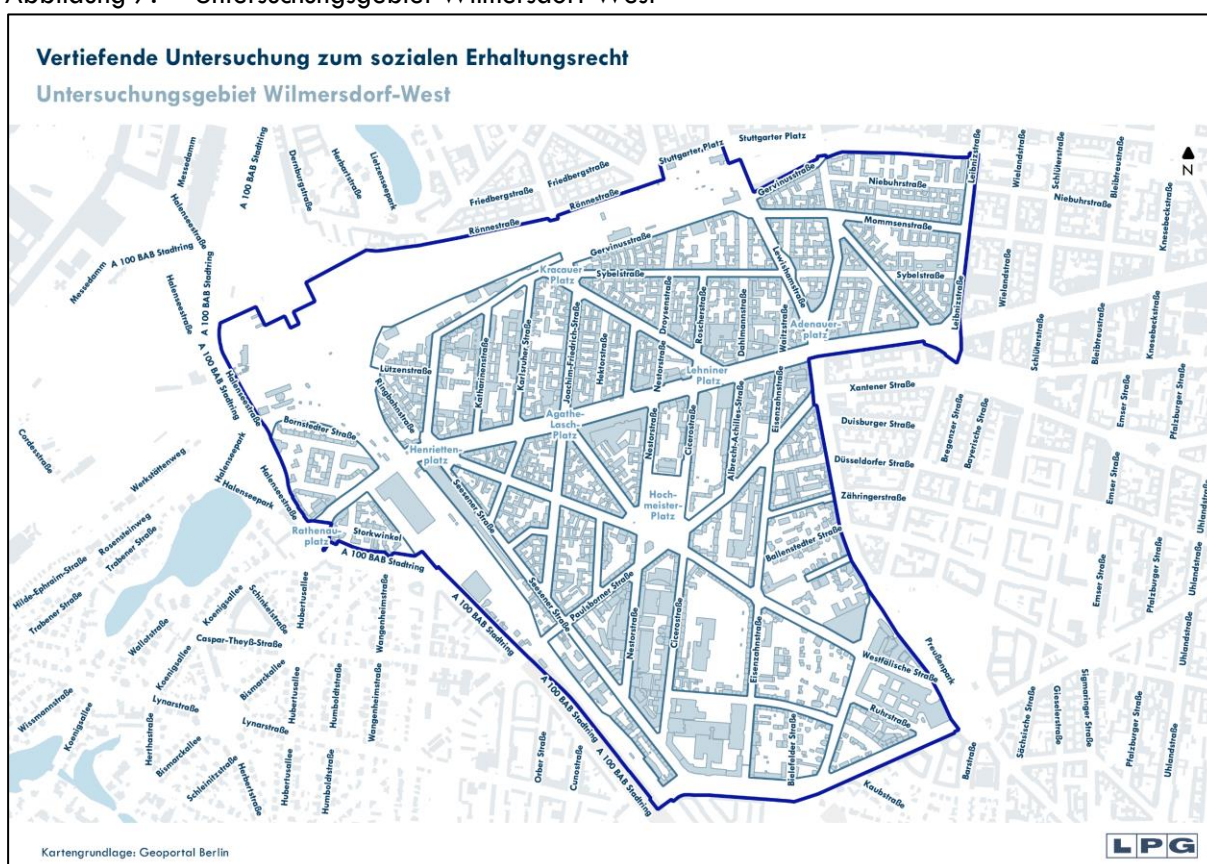
- Fassadenzustand und Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen oder Aufzug
- Fenster (Zustand der Rahmen)
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Erdgeschoss nach Nutzungsart (inkl. Leerstand)
- aktuelle Bautätigkeit

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 Wilmersdorf West befindet sich im Ortsteil Wilmersdorf. Die vier Planungsräume Droyenstraße, Halensee (neu), Hochmeisterplatz und Eisenbahnstraße gehören zur Bezirksregion Halensee. Der Planungsraum Hindemithplatz gehört mit fünf weiteren Planungsräumen, die sich nicht im Untersuchungsgebiet befinden, zur Bezirksregion Lietzenburger Straße. Im gesamten Untersuchungsgebiet wohnten zum 31.12.2020 33.703 Personen.<sup>16</sup> In den fünf Planungsräumen befinden sich zusammen 1.314 Wohngebäude und 18.650 Wohnungen.<sup>17</sup> Die nördliche Grenze des Gebiets bildet die Gervinusstraße mit den angrenzenden Bahngleisen, die zwischen den S-Bahnhöfen Westkreuz und Charlottenburg verlaufen. Im Osten endet das Untersuchungsgebiet an der Leibniz- bzw. der Brandenburgischen Straße mit dem östlich angrenzenden Preußenpark. Der Hohenzollerndamm und der Stadtring A 100 bilden im Süden und Westen die Grenze des Gebiets (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Neben den bereits benannten beiden S-Bahnhöfen befinden sich auch die S-Bahnhöfe Halensee und Hohenzollerndamm im Gebiet bzw. direkt daran angrenzend. Entlang der Brandenburgischen Straße im Osten des Gebiets verläuft die U-Bahnlinie 7 mit den Bahnhöfen Adenauerplatz, Konstanzer Straße und Fehrbelliner Platz. Im Planungsraum Eisenbahnstraße befindet sich an der Cicerostraße ein Busbetriebshof, der von Wohnbebauung umrandet wird, die zum Teil unter Denkmalschutz steht. Das Gebiet ist durch unterschiedliche Baustrukturen und Wohngebäude aus verschiedenen Baualtersklassen gekennzeichnet

<sup>16</sup> AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020.

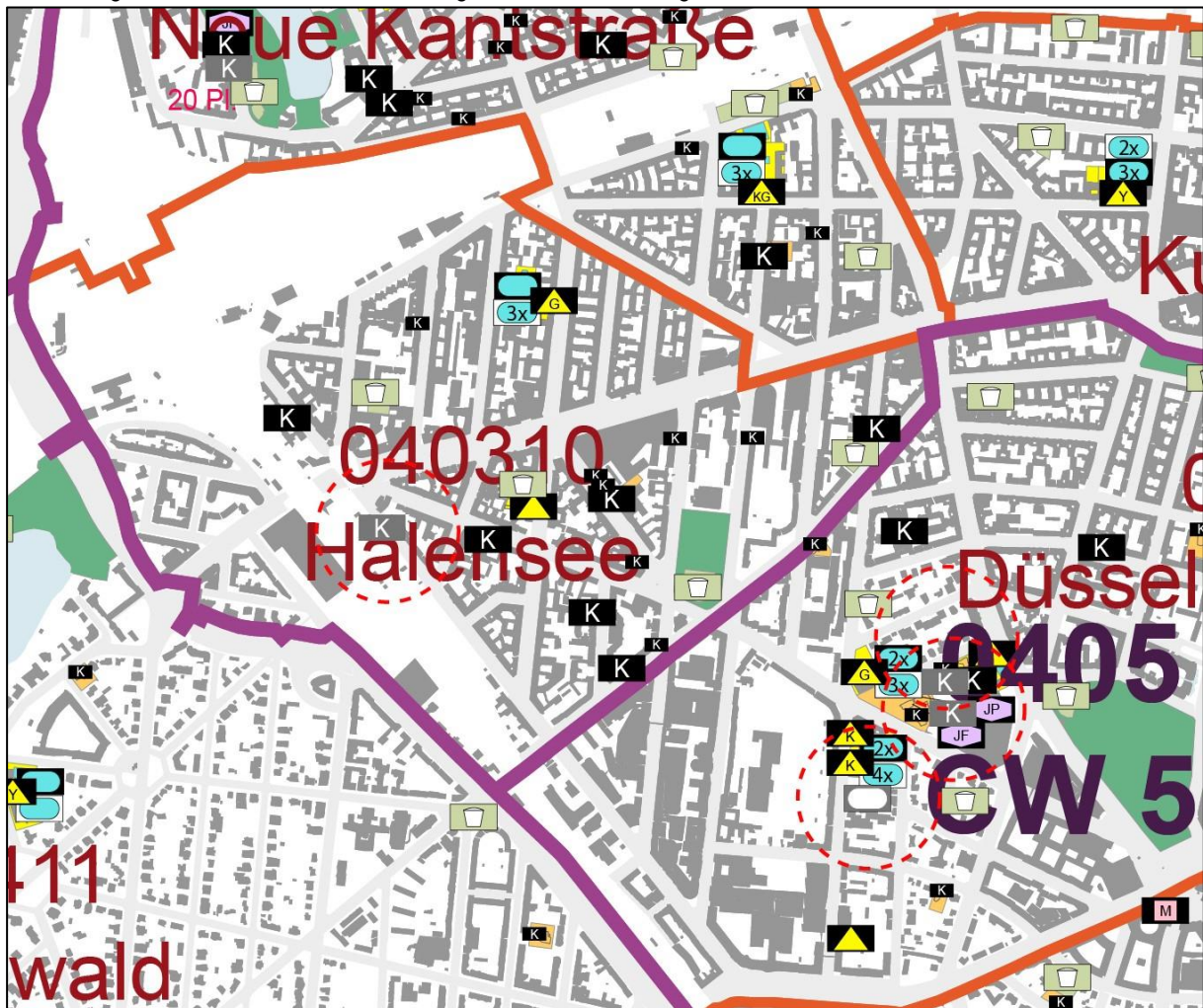
<sup>17</sup> AFS Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31.12.2020.

Die Wohnbebauung nördlich des Kurfürstendamms ist insbesondere durch gründerzeitliche Wohngebäude geprägt, wohingegen im Süden der Anteil von Wohngebäuden, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden, höher ist (vgl. Kapitel 4.1).

### Vorhandene soziale und grüne Infrastruktur

In der Abbildung 8 sind die Standorte der sozialen und grünen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West dargestellt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich 23 Kindertagesstätten, wovon neun mindestens 40 Plätze aufweisen. Drei weitere Kindertagesstätten mit mindestens 40 Plätzen sind geplant – eine im Planungsraum Hochmeisterplatz und zwei im Planungsraum Eisenbahnstraße. Neun gedeckte und 15 ungedeckte Sportanlagen verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Eine weitere gedeckte Sportanlage ist östlich des Busbetriebshofs geplant. Als wohnungsnahes Grün werden der Hochmeisterplatz, der sich direkt im Untersuchungsgebiet befindet, sowie der Friedenthal-Park, der westlich an den Planungsraum Halensee angrenzt und der Preußenpark, der wie bereits beschrieben südöstlich an das Untersuchungsgebiet angrenzt, eingestuft. Darüber hinaus befinden sich zwölf Spielplätze im Untersuchungsgebiet, die ebenfalls breit über das Gebiet verteilt sind.

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 Bereich der schulischen Bildung befinden sich je zwei Grundschulen und integrierte Sekundarschulen, je eine Gemeinschaftsschule (Integrierte Sekundarschule mit Grundstufe) und ein Gymnasium sowie drei Privatschulen im Untersuchungsgebiet. Die Wohnquartiere nördlich des Kurfürstendamms befinden sich im Einschulungsbereich 0421 der Halensee-Grundschule, die südlichen Wohngebiete gehören zum Einschulungsbereich 0420 der Katharina-Heinroth-Grundschule. In der Westfälischen Straße im Planungsraum Eisenbahnstraße ist das Jugend- und Kulturzentrum SPIRALE beheimatet. Die Jugendfreizeiteinrichtung befindet sich in freier Trägerschaft des Nachbarschafts- und Selbsthilfezentrums in der UFA-Fabrik e. V. „Die SPIRALE ist ein Begegnungsort für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Mit künstlerisch-kreativen Gruppenangeboten, Kursen, Workshops, Veranstaltungen und Projekten in den Bereichen Musik, Tanz und Theater“<sup>18</sup> werden junge Menschen in ihrer Persönlichkeitsentwicklung unterstützt. Dazu stehen ein voll ausgestattetes Tonstudio und fünf Bandübungsräume zur Verfügung.

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 dargestellt. Die Daten des SIKo wurden noch in der alten Planungsraum-Systematik ermittelt und aufbereitet. Das Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West befindet sich demnach in den Bezirksregionen Halensee (vollständig umfasst), Neue Kantstraße und Düsseldorfer Straße. Im Folgenden werden die Daten für die Bezirksregion Halensee und Düsseldorfer Straße dargestellt. Die Bezirksregion Neue Kantstraße umfasst überwiegend Bereiche außerhalb des Untersuchungsgebiets und wird daher nicht dargestellt.

Im Hinblick auf die gegenwärtige Versorgungssituation im Bereich der **Kindertagesbetreuung** wird für die Bezirksregion Halensee zum Jahr 2019 eine Platzbilanz – Differenz angebotener Plätze (IST) zu betreuenden Kindern (SOLL) – von -129 Plätzen festgestellt. Für das Jahr 2025 wird ein steigendes Defizit und eine Platzbilanz von -172 Plätzen prognostiziert. Damit würde der bezirkliche Mittelwert von -60 Plätzen deutlich übertroffen. Auch in der Bezirksregion Düsseldorfer Straße besteht zum Jahr 2019 ein Platzdefizit von -118 Plätzen, welches sich zum Jahr 2025 auf -241 Plätze weiter verschlechtern soll. Damit würde 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 Bezirksregionen Halensee und Düsseldorfer Straße vor.

Die Platzbilanz im Bereich der öffentlichen und öffentlich geförderten Einrichtungen der standortgebundenen, offenen **Jugendarbeit** im Bestand zum Jahr 2019 weist für die Bezirksregion Halensee -183 Plätze und für die Bezirksregion Düsseldorfer Straße +28 Plätze aus. Eine bedarfsgerechte Versorgung wird demnach nur in der Bezirksregion Düsseldorfer Straße erreicht. Dort befindet sich u. a. das Jugend- und Kulturzentrum SPIRALE (siehe Ausführungen oben). Die prognostizierte Versorgung wird im SIKo für die Jahre 2025 und 2030 nur auf der Ebene der fünf Prognoseräume ausgegeben. Die Bezirksregion Halensee befindet sich im Prognoseräum CW 3 und die Bezirksregion Düsseldorfer Straße im Prognoseräum CW 5. Für beide Prognoseräume wird ein steigendes Defizit für die Jahre 2025 und 2030 prognostiziert. Im Jahr 2030 von -1.216 Plätzen im Prognoseräum CW 3 und -351 im Prognoseräum

<sup>18</sup> Nachbarschafts- und Selbsthilfezentrum in der UFA-Fabrik e. V., Spirale Jugend- und Kulturzentrum, Internetquelle.

CW 5. Kleinräumige Aussagen zur prognostizierten Versorgungssituation in den fünf Planungsräumen des Untersuchungsgebiets sind daraus nicht abzuleiten.

Für das gesamte Untersuchungsgebiets wurde im Jahr 2020 eine Unterversorgung mit **öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen**, die sich im Einzugsbereich von 500 m befinden, festgestellt. Die Planungsräume Halensee (alt), Droysenstraße und Hindemithplatz wurden in die Versorgungsstufe 4 – Versorgungsgrad von 0,1 Quadratmeter je Einwohner\_in und geringer – und der Planungsraum Eisenbahnstraße in die Versorgungsstufe 3 – Versorgungsgrad 0,1 bis 3,0 Quadratmeter je Einwohner\_in – eingestuft. Der Richtwert beträgt 6,0 Quadratmeter je Einwohner\_in. Ebenso stellt sich auch die Versorgung mit **öffentlichen Spielplätzen** im Untersuchungsgebiet dar.

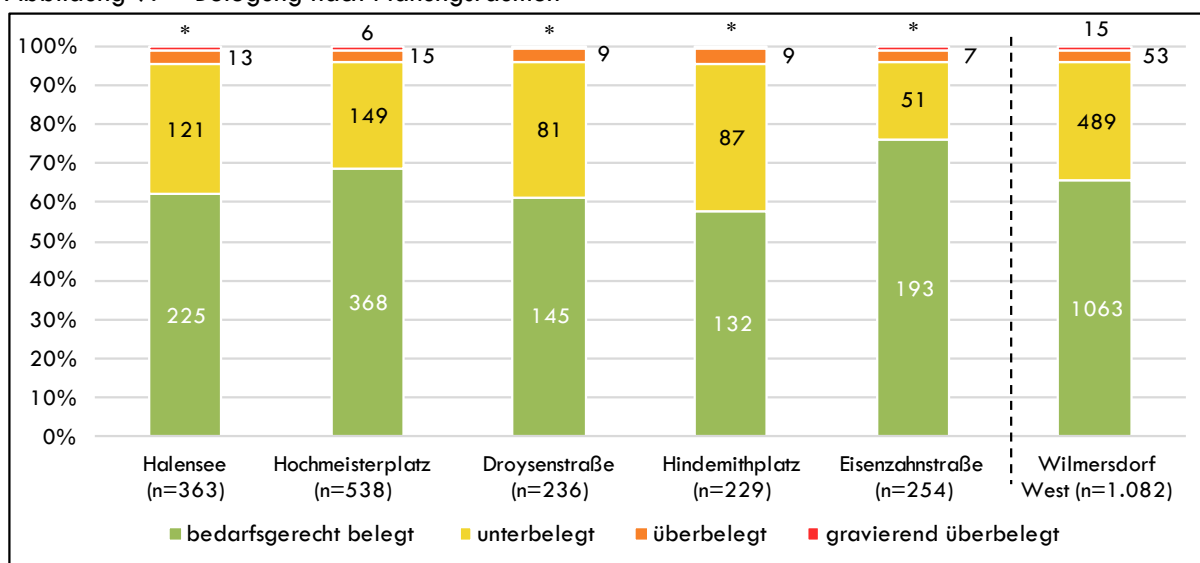
Der Versorgungsgrad mit öffentlichen **gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen** – Verhältnis Kernsportfläche in Quadratmeter je Einwohner\_in – betrug im Jahr 2019 für gedeckte Kernsportanlagen im Prognoseraum CW 3 0,12 Quadratmeter je Einwohner\_in und im Prognoseraum CW 5 0,16 Quadratmeter je Einwohner\_in. Damit wird der Richtwert von 0,2 Quadratmetern je Einwohner\_in unterschritten. Defizitär ist auch der Versorgungsgrad mit ungedeckten Kernsportanlagen, der im Prognoseraum CW 3 0,32 Quadratmeter je Einwohner\_in und im Prognoseraum CW 5 0,41 Quadratmeter je Einwohner\_in beträgt und jeweils 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. Gebietsabgrenzung und zentrales Analyseergebnis

Das Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West wurde schrittweise auf verschiedenen räumlichen Ebenen analysiert. In einer ersten Analysephase wurden die Indikatoren für das gesamte Untersuchungsgebiet und die fünf Planungsräume Droysenstraße, Halensee (neu), Hochmeisterplatz, Eisenbahnstraße und Hindemithplatz (vgl. Abbildung 2 auf Seite 10) anhand von wesentlichen Kernindikatoren wie den Ausstattungsmerkmalen der Gebäude und Wohnungen, der Eigentums- und Einkommensverhältnisse, des Anteils einkommensarmer Haushalte, des Mietniveaus und der Warmmietbelastung analysiert. Im Ergebnis dieser Analyse wurde festgestellt, dass zum einen die Anwendungsvoraussetzungen für das gesamte Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West nicht erfüllt werden und zum anderen teilweise deutliche Unterschiede zwischen den Planungsräumen bestehen. Dies verdeutlichen beispielhaft die folgenden drei Abbildungen.

Daraus geht hervor, dass nur im Planungsraum Eisenbahnstraße ein hohe bedarfsgerechte Wohnungsbelegung<sup>19</sup> mit 76 % erreicht wird (vgl. Abbildung 9). In den anderen Planungsräumen werden zwischen 30 und über 40 % der Wohnungen „fehl belegt“. Mit einem durchschnittlichen Bestandsmietniveau von 9,09 Euro je Quadratmeter im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West wird das Berliner Mietspiegelniveau von 6,79 Euro je Quadratmeter aus dem Jahr 2021 deutlich übertroffen. Dies trifft auch auf das Angebotsmietniveau zu (vgl. Abbildung 10), welches im Jahr 2021 zwischen 13 und über 22 Euro je Quadratmeter nettokalt im Median betrug. Im Bezirk betrug das Angebotsmietniveau 13,29 Euro und in der Gesamtstadt 10,55 Euro. Das Einkommensniveau variiert innerhalb des Untersuchungsgebiets ebenfalls deutlich, wie in der Abbildung 11 dargestellt ist. In den gründerzeitlichen Wohnquartieren dominieren die oberen Einkommensklassen. Insbesondere im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt wird ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr festgestellt. Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt im gesamten Untersuchungsgebiet 16 %. Damit wird der Vergleichswert von 17,8 % der Gesamtstadt deutlich unterschritten. Der bezirkliche Vergleichswert beträgt 16,1 %.<sup>20</sup>

Abbildung 9: Belegung nach Planungsräumen

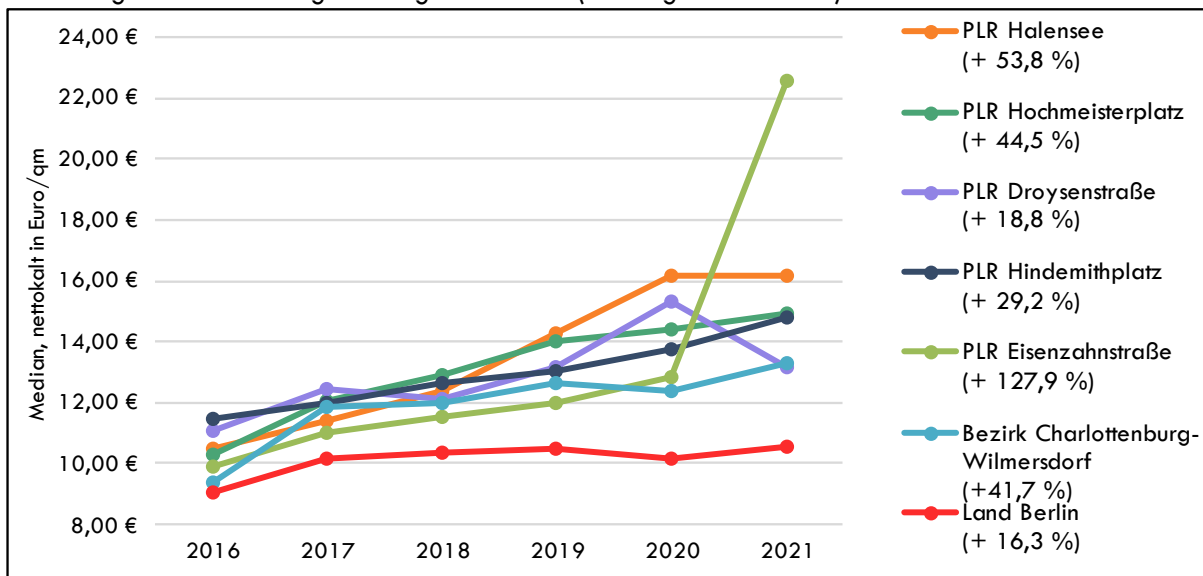


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung

<sup>19</sup> Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht.

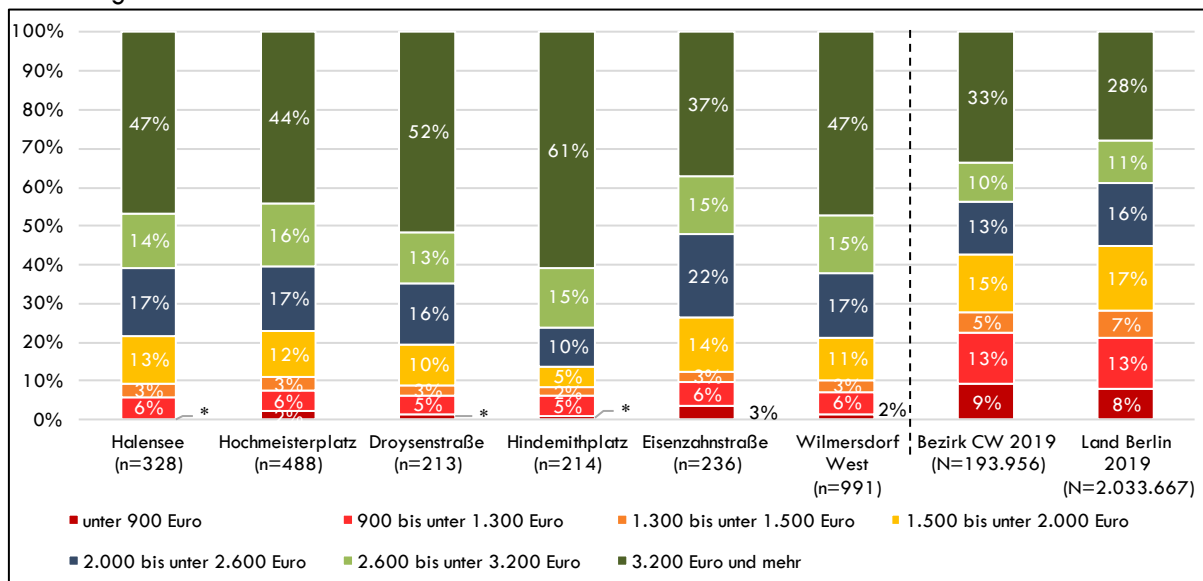
<sup>20</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.

Abbildung 10: Entwicklung der Angebotsmieten (Planungsräume 2021)



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

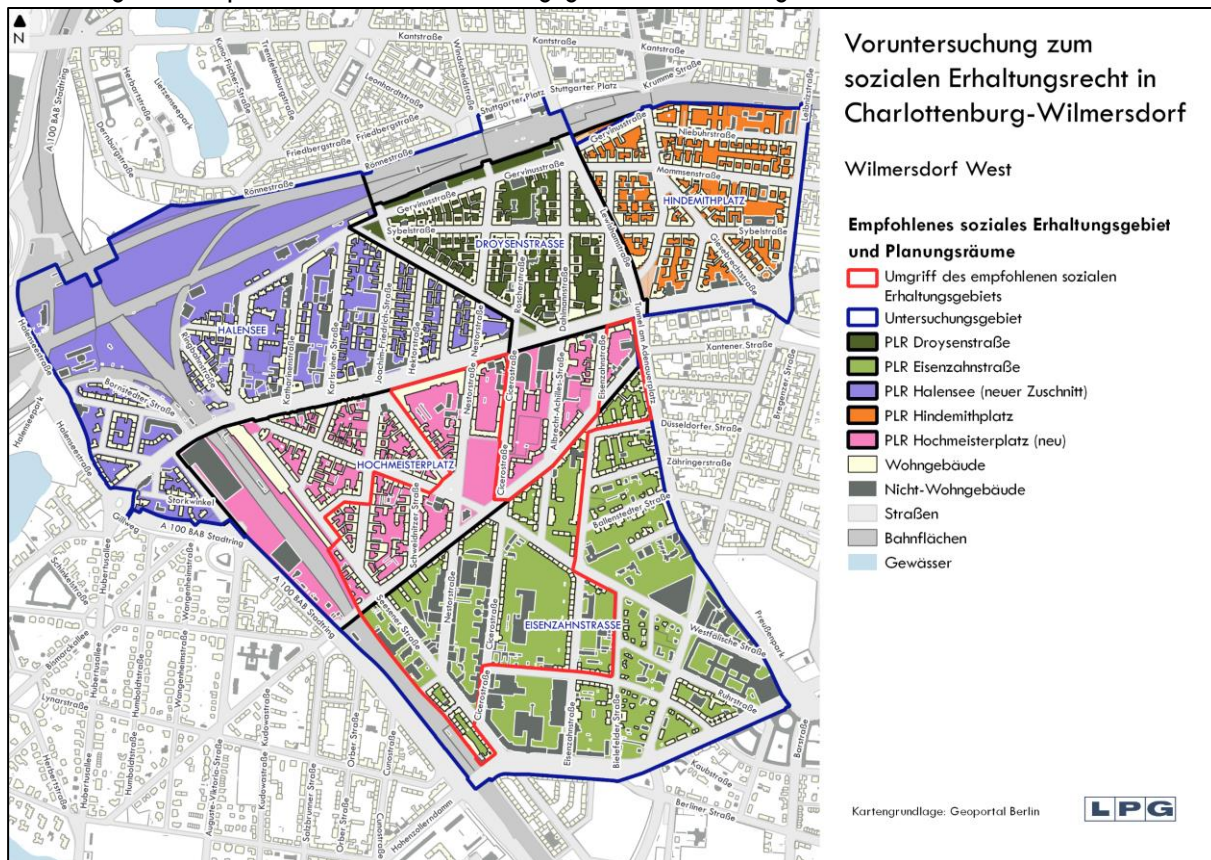
Abbildung 11: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



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

In einem weiteren Schritt wurde die Haushaltsbefragung kleinräumig auf Ebene aller 39 gebildeten Wohnblöcke (vgl. Abbildung 3 auf Seite 13) ausgewertet. Anknüpfend an diese Analyse wurden Unterschiede unterhalb der Planungsraumbene festgestellt. Im Ergebnis erfüllen einige der Wohnblöcke die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht. In der Addition dieser Wohnblöcke ergibt sich ein stadträumlich zusammenhängendes Gebiet, das Wohnblöcke der Planungsräume Hochmeisterplatz und Eisenbahnstraße umfasst (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet und Planungsräume



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

In den nachfolgenden Tabellen sind wesentliche Indikatoren im Vergleich des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets mit dem restlichen Untersuchungsgebiet gegenübergestellt.



Tabelle 3: Gegenüberstellung ausgewählter Indikatoren I

Indikator	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (n=393)	Restliches Untersuchungsgebiet (n=1.229)
Mieter_in/ Eigentümer_in	94 % 6 %	78 % 22 %
<b>Gebäudealter:</b>		
vor 1919 gebaut	25 %	56 %
zwischen 1919 und 1949 gebaut	18 %	14 %
zwischen 1950 und 1990 gebaut	51 %	22 %
zwischen 1991 und 2010 gebaut	3 %	1 %
nach 2010 gebaut	3 %	7 %
Wohnfläche in qm	69 qm	80 qm
Anzahl Zimmer	2,5 Zimmer	3 Zimmer
Bedarfsgerechte Wohnungsbelegung	76 %	62 %
<b>Eigentumsverhältnis der Wohnung:</b>		
selbstgenutzte Eigentumswohnung	6 %	22 %
vermietete Eigentumswohnung	6 %	11 %
kommunales Wohnungsunternehmen	11 %	3 %
Genossenschaft	3 %	1 %
privates Wohnungsunternehmen	44 %	38 %
private_r Hauseigentümer_in	27 %	20 %
andere_r Vermieter_in	3 %	4 %
Organisation ohne Erwerbzweck	0 %	1 %
<b>Ausgewählte Ausstattungsmerkmale</b>		
einfache Badezimmerausstattung	80 %	65 %
gehobene Badezimmerausstattung	17 %	32 %
Fußbodenheizung	0 %	8 %
Einfach verglaste Fenster	14 %	13 %
Dreifach verglaste Fenster oder gleichwertig	6 %	8 %
Balkon	81 %	78 %
weiterer Balkon	5 %	10 %
überwiegend hochwertiger Fußboden	26 %	36 %
Aufzug	56 %	50 %
gedämmte Fassade	21 %	17 %
energiesparende Heizungsanlage	1 %	3 %
Bestandsmiete	8,06 €	8,75 €
<b>Bestandsmiete nach Gebäudealter:</b>		
vor 1919 gebaut	8,14 €	8,25 €
zwischen 1919 und 1949 gebaut	7,31 €	8,24 €
zwischen 1950 und 1990 gebaut	7,87 €	8,48 €
zwischen 1991 und 2010 gebaut	(8,67 €)	(11,23 €)
nach 2010 gebaut	(13,89 €)	15,16 €

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung; jeweils Median oder Anteil der Haushalte; () = geringe Fallzahl

Tabelle 4: Gegenüberstellung ausgewählter Indikatoren II

Indikator	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (n=393)	Restliches Untersuchungsgebiet (n=1.229)
Mieterhöhung letzte 5 Jahre	53 %	46 %
modernisierungsbedingte Mieterhöhungen	10 %	6 %
Modernisierung letzte 5 Jahre	9 %	8 %
Monatliches Netto-Haushaltseinkommen	2.570 €	3.300 €
<b>Monatliches Netto-Haushaltseinkommen:</b>		
unter 2.000 €	28 %	19 %
2.000 bis unter 3.200 €	39 %	29 %
3.200 Euro und mehr	33 %	52 %
<b>Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Gebäudealter:</b>		
vor 1919 gebaut	3.035 €	3.700 €
zwischen 1919 und 1949 gebaut	2.936 €	3.000 €
zwischen 1950 und 1990 gebaut	2.470 €	2.500 €
zwischen 1991 und 2010 gebaut	(2.158 €)	4.575 €
nach 2010 gebaut	(5.482 €)	4.500 €
Äquivalenzeinkommen	2.000 €	2.550 €
Einkommensarme Haushalte	24 %	14 %
Warmmietbelastung 30 % und mehr	50 %	45 %

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung; jeweils Median oder Anteil der Haushalte; () = geringe Fallzahl

Tabelle 5: Gegenüberstellung Ortsbildanalyse: Fassadenzustand

Merkmal	Kategorien	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (N=309)	Restliches Untersuchungsgebiet (N=951)
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	14 %	30 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	75 %	64 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	10 %	6 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	0 %	0 %

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung auf Grundlage der Ortsbildanalyse; aufgrund von Rundungen können die Ergebnisse ungleich 100 % sein

Im Vergleich wird deutlich, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet das Verdrängungspotenzial im Hinblick auf die sozioökonomische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung deutlich stärker ausgeprägt ist als im restlichen Untersuchungsgebiet. Sowohl der Anteil einkommensarmer Haushalte als auch die Warmmietbelastung belegen eine hohe Verdrängungsgefahr. Der Wohngebäudebestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum, es besteht zusätzlich ein hohes Umwandlungspotenzial. Hinzu kommen umfassende bauliche Aufwertungspotenziale, die in den vergangenen Jahren auch schon genutzt wurden. Dies wird durch eine höhere Modernisierungstätigkeit und (modernisierungsbedingte) Mieterhöhungen belegt. Die hohe bedarfsgerechte Wohnungsbelegung verdeutlicht, dass das Wohnungsangebot nach Größe zur Nachfrage passt. Das Mietniveau bietet je nach Größe, Einzugsjahr und Baualterklasse

noch günstigen Mietwohnraum, auf dessen Erhaltung verdrängungsgefährdete Haushalte angewiesen sind. Zusammengefasst erfüllt das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung. Dafür sprechen u. a. folgende Aspekte:

- Konzentration verdrängungsgefährdeter Wohnbevölkerung, hoher Anteil einkommensarmer Haushalte
- (noch) günstiges Mietniveau
- vielfältige bauliche Aufwertungspotenziale zum An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale, zur Instandsetzung oder für die energetische Modernisierung
- hohes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- Passgenauigkeit zwischen Wohnungsgröße und Haushaltsgröße

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet umfasst ca. 7.400 Personen in rund 4.400 Haushalten.<sup>21</sup>

Die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung liegen auf der Grundlage der Blockanalyse im restlichen Untersuchungsgebiet nicht vor (vgl. Tabelle 6).

Tabelle 6: Ausschlussgründe für das restliche Untersuchungsgebiet

Allgemeine Ziele soziales Erhaltungsrecht	Restliches Untersuchungsgebiet
Erhaltung einer bedarfsgerechten Wohnungsbelegung	keine schutzwürdige bedarfsgerechte Wohnungsbelegung aufgrund hohen Wohnflächenverbrauchs und hohem Anteil unterbelegter Wohnungen
Erhaltung günstigen Mietwohnraums	Überdurchschnittlich hohes Angebots- und Bestandmietniveau. Keine Versorgung der Wohnbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum. Teilräumlich hoher Anteil (selbstgenutzten) Wohneigentums.
Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	Wirtschaftlich leistungsfähige Wohnbevölkerung mit geringer Einkommensarmut sowie geringem Anteil von Leistungsbeziehenden.

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung

Es ist keine Konzentration verdrängungsgefährdeter Haushalte vorhanden. Trotz bestehender baulicher Aufwertungspotenziale wird der Wirkungsgrad des städtebaulichen Instruments als limitiert eingestuft, da die Wohnbevölkerung finanziell überdurchschnittlich leistungsfähig ist. Diese Bereiche des Untersuchungsgebiets werden daher im Ergebnisbericht nicht weiter betrachtet. Alle nachfolgenden Abbildungen und Tabellen im Untersuchungsbericht beziehen sich daher auf das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet (vgl. Abbildung 12 auf Seite 24).

<sup>21</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2021.

## 4. Aufwertungspotenzial

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

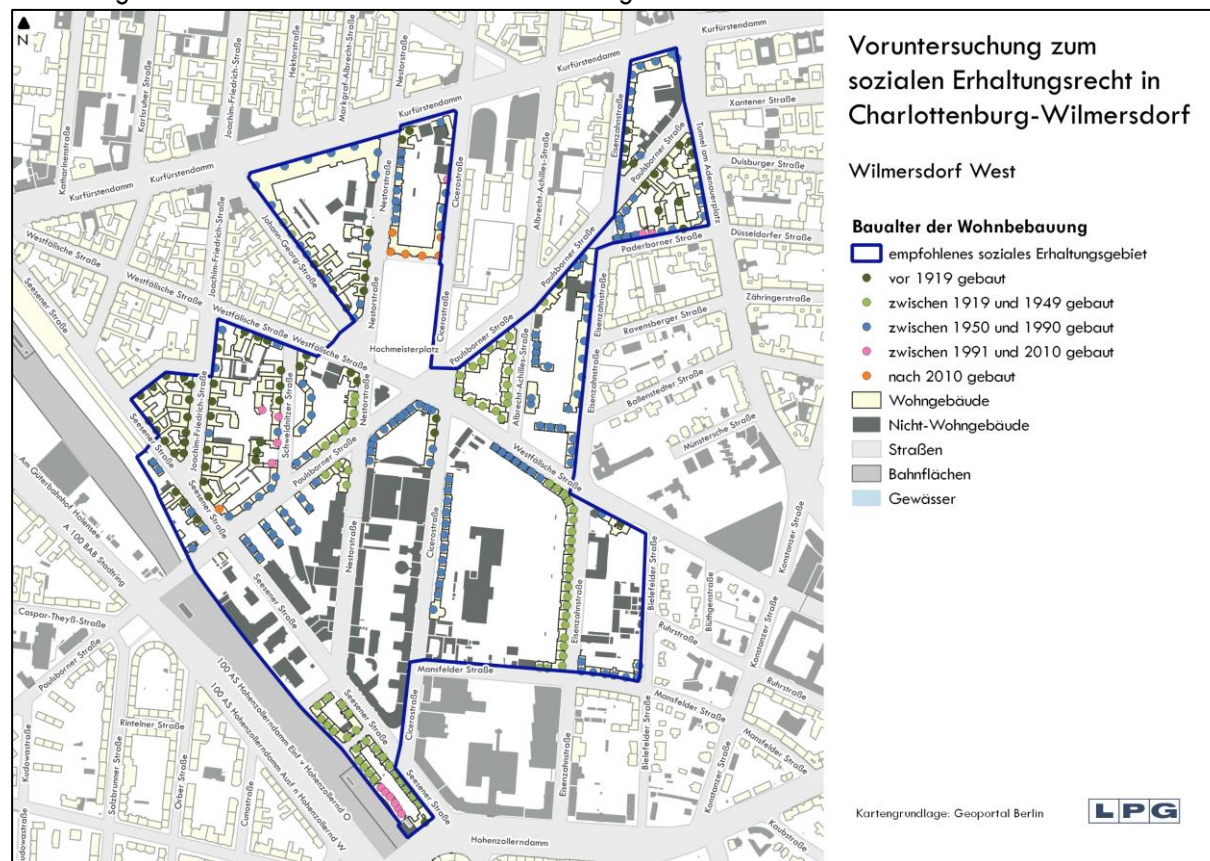
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard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

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

### 4.1 Gebäudealter

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch verschiedene Baustrukturen und Wohngebäude aus verschiedenen Baualterklassen geprägt, wie die Abbildung 13 veranschaulicht. Gründerzeitliche Blockbebauung ist ebenso vorhanden wie Blockrandbebauung und aufgelockerte Baustrukturen aus den 1920er Jahren sowie den Jahren zwischen 1950 und 1990. Auch einige Neubauten befinden sich im Gebiet.

Abbildung 13: Baualterklassen der Wohnbebauung



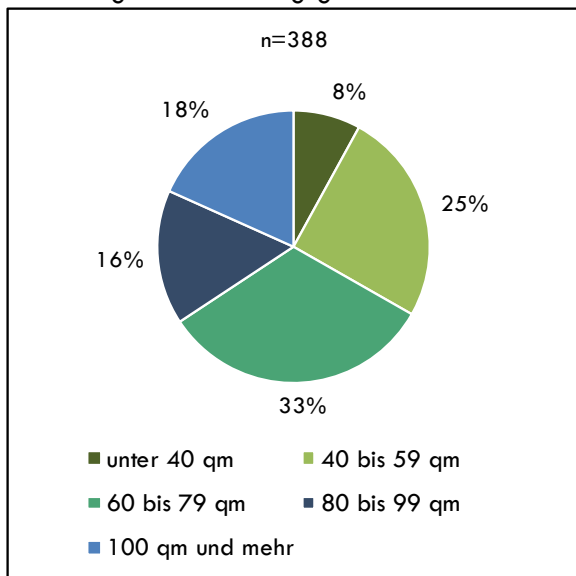
Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022

#### 4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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

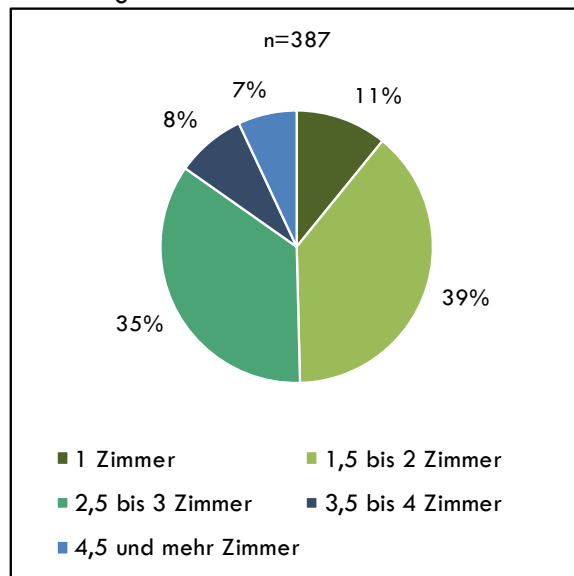
Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Knapp drei Viertel der Wohnungen haben eine Größe von 40 bis unter 100 Quadratmetern. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 69 Quadratmeter und 2,5 Zimmer (jeweils Median). 85 % 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet vorhanden, sodass unterschiedliche Haushaltsformen mit Wohnraum in zentraler städtischer Lage versorgt werden können.

Abbildung 14: Wohnungsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

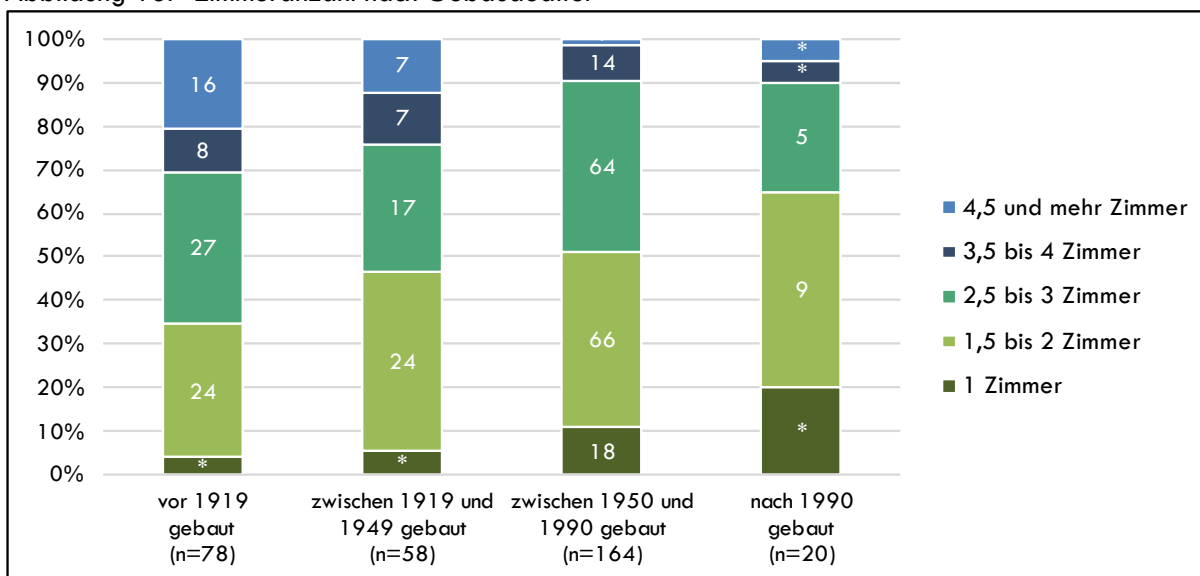
Abbildung 15: Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

Wie üblich ist insbesondere der gründerzeitliche Wohnungsbestand aber auch der Wohngebäudebestand der zwanziger Jahre durch einen höheren Anteil großer Wohnungen mit 3,5 Zimmer und mehr geprägt. Im Wohnungsbestand, der zwischen 1950 und 1990 gebaut wurde, verfügt der Großteil der Wohnungen über zwei bis drei Zimmer. Dies trifft auch auf den seit 1991 errichteten Bestand zu, der darüber hinaus durch einen höheren Anteil von 1-Zimmer-Wohnungen gekennzeichnet ist. Die Wohnungsbelegung ist in Kapitel 6.2 dargestellt.

Abbildung 16: Zimmeranzahl nach Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

### 4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird das Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der

Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten“ von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache.“<sup>22</sup> 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.<sup>23</sup>

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“.<sup>24</sup>

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

<sup>22</sup> Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

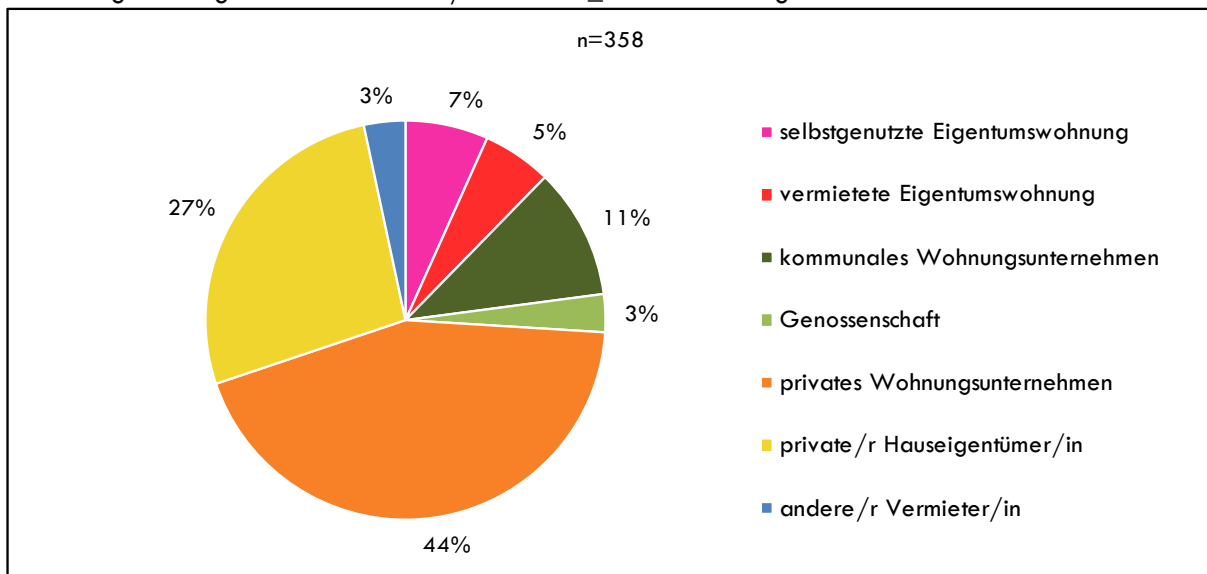
<sup>23</sup> LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

<sup>24</sup> Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhrl, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

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.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist ein Mietwohnungsquartier, denn 94 % der Haushalte wohnen zur Miete, 6 % der Haushalte im selbstgenutzten Eigentum. Insgesamt wohnen rund 12 % der Haushalte in Eigentumswohnungen (vgl. Abbildung 17). Rund 45 % der Eigentumswohnungen werden vermietet. Der überwiegende Anteil der Wohnungen befindet sich im privaten Eigentum. Private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer\_innen umfassen zusammen rund 71 % des Wohnungsbestands. Wohnungen im Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bilden zusammen nur rund 14 % des Bestands ab. Rechnerisch besteht noch für knapp drei Viertel der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial.

Abbildung 17: Eigentumsverhältnisse / Vermieter\_in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

#### 4.4 Sozialwohnungen

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet befindet sich in den Planungsräumen Hochmeisterplatz und Eisenbahnstraße. Die Daten zum Sozialmietwohnungsbestand der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen liegen nur für die alte LOR-Systematik vor (vgl. Ausführungen in Kapitel 1.3.1). Da der Planungsraum Halensee (alt) überwiegend Wohngebäude außerhalb des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets umfasst, wird an dieser Stelle nur auf den Planungsraum Eisenbahnstraße abgestellt, da sich dieser überwiegend im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet befindet. Im Planungsraum Eisenbahnstraße befanden sich im Jahr 2020 insgesamt 46 Sozialmietwohnungen. Das entspricht 1,3 % des Gesamtwohnungsbestands. Damit wird der Anteil an Sozialmietwohnungen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf mit 5,1 % und in Berlin mit 5 % deutlich unterschritten.<sup>25</sup> Die Versorgung einkommensschwacher

<sup>25</sup> SenSBW, Abteilung IV, Sozialmietwohnungen.



Haushalte muss im Planungsraum daher fast ausschließlich über den frei finanzierten Wohnungsbestand erfolgen. Die Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestands ist in Kapitel 5.2 dargestellt.

#### 4.5 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 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 8,06 Euro pro Quadratmeter im Median und 8,48 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. Die durchschnittliche Bestandsmiete überschreitet damit den Berliner Vergleichswert für das Jahr 2021<sup>26</sup> um 1,69 Euro pro Quadratmeter, wie die Tabelle 7 veranschaulicht.

Tabelle 7: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt)

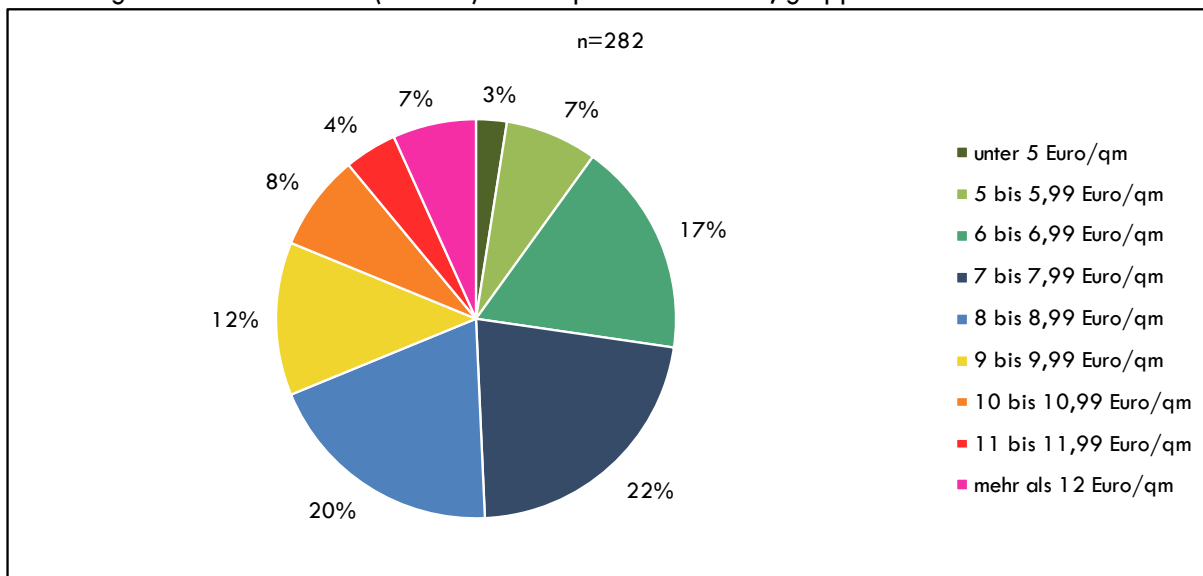
	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (n=282)	Land Berlin 2020
Median	8,06 Euro	-
Durchschnitt	8,48 Euro	6,79 Euro

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22; Wert für Berlin: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, 2021, S. 8

In der Abbildung 18 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. Etwa die Hälfte der Haushalte hat eine Nettokaltmiete von unter 8,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr haben 19 % der Haushalte.

<sup>26</sup> 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.

Abbildung 18: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter, gruppiert



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

Wie in der Tabelle 8 dargestellt, wird mit 7,31 Euro pro Quadratmeter das geringste Bestandsmietniveau im Wohngebäudebestand der 1920er und 1930er Jahre festgestellt. Auch der Wohngebäudebestand, der zwischen 1950 und 1990 gebaut wurde, weist mit 7,87 Euro ein geringeres Mietniveau als das gesamte Gebiet auf. Im gründerzeitlichen Wohnbestand und den Neubauten nach 1990 haben die Haushalte höhere Mieten.

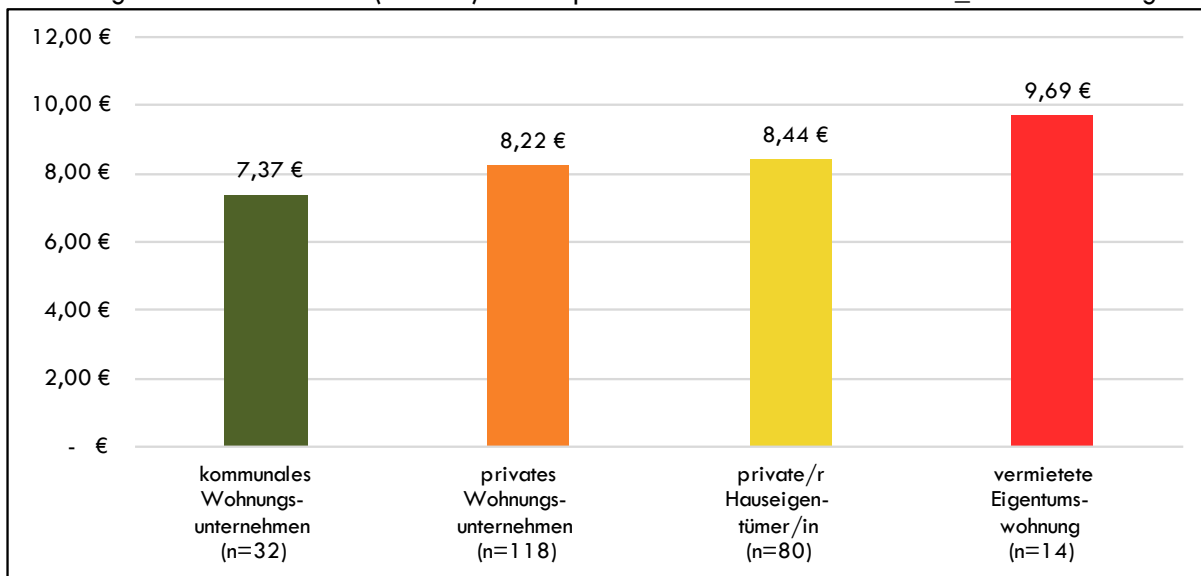
Tabelle 8: Bestandsmietniveau (Median) in Euro je Quadratmeter nach Baualtersklasse

Gebäudealter Wohngebäude	n=	2021
vor 1919 gebaut	57	8,14 Euro
zwischen 1919 und 1949 gebaut	42	7,31 Euro
zwischen 1950 und 1990 gebaut	123	7,87 Euro
nach 1990 gebaut	14	(9,35 Euro)

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22; () = wenig Fälle

In der Abbildung 19 ist der Median der Bestandsmiete differenziert nach Vermieter\_in der Wohnung dargestellt. Das höchste Bestandsmietniveau mit 9,69 Euro pro Quadratmeter wird bei vermieteten Eigentumswohnungen erreicht. Die Bestände von kommunalen Wohnungsunternehmen weisen das niedrigste Mietniveau auf. Private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer\_innen ordnen sich dazwischen ein. Sie übersteigen das kommunale und genossenschaftliche Mietniveau um etwa einen Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 19: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter\_in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

### Angebotsmietniveau

Das Angebotsmietniveau betrug im Jahr 2021 im Planungsraum Hochmeisterplatz 14,90 Euro pro Quadratmeter nettokalt und im Planungsraum Eisenbahnstraße 22,56 Euro pro Quadratmeter nettokalt.<sup>27</sup> Im Vergleich mit den Vorjahren stellt dieser Wert im Planungsraum Eisenbahnstraße einen Ausreißer dar. Im Bezirk betrug das Angebotsmietniveau 13,29 Euro und in der Gesamtstadt 10,55 Euro. Damit werden die Vergleichswerte in beiden Planungsräumen überschritten. Die Entwicklung der Angebotsmieten und weitere Ausführungen zur Anzahl der zu Grunde liegenden Angebotsfälle ist im Kapitel 5.1 dargestellt.

### 4.6 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im März und April 2022 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durch die LPG mbH durchgeführt, um die Ausstattung der Wohngebäude<sup>28</sup> 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 310 Aufgänge im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet erfasst. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

Der Anteil von Fassaden in mäßigem Zustand umfasst im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 10 % der Wohngebäude (vgl. Abbildung 20). Ungepflegte Fassaden mit großen Schäden wurden nicht identifiziert. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf; 14 % sind sehr gepflegt. Anhand der Abbildung 20 wird deutlich, dass es sich bei den Gebäuden mit Fassaden

<sup>27</sup> 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.

<sup>28</sup> Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

in mäßigem Zustand um einige zusammenhängende Bestände handelt. Bei den Gebäuden mit besonders gepflegten Fassaden handelt es sich zum einen um in den letzten Jahren sanierte Wohngebäude und zum anderen um das nördlich an den Hochmeisterplatz angrenzende, im Jahr 2020 fertiggestellte Neubauensemble sowie eine Blockschließung aus den 1990er Jahren im Südwesten des Gebiets.

Tabelle 9: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude<sup>29</sup>

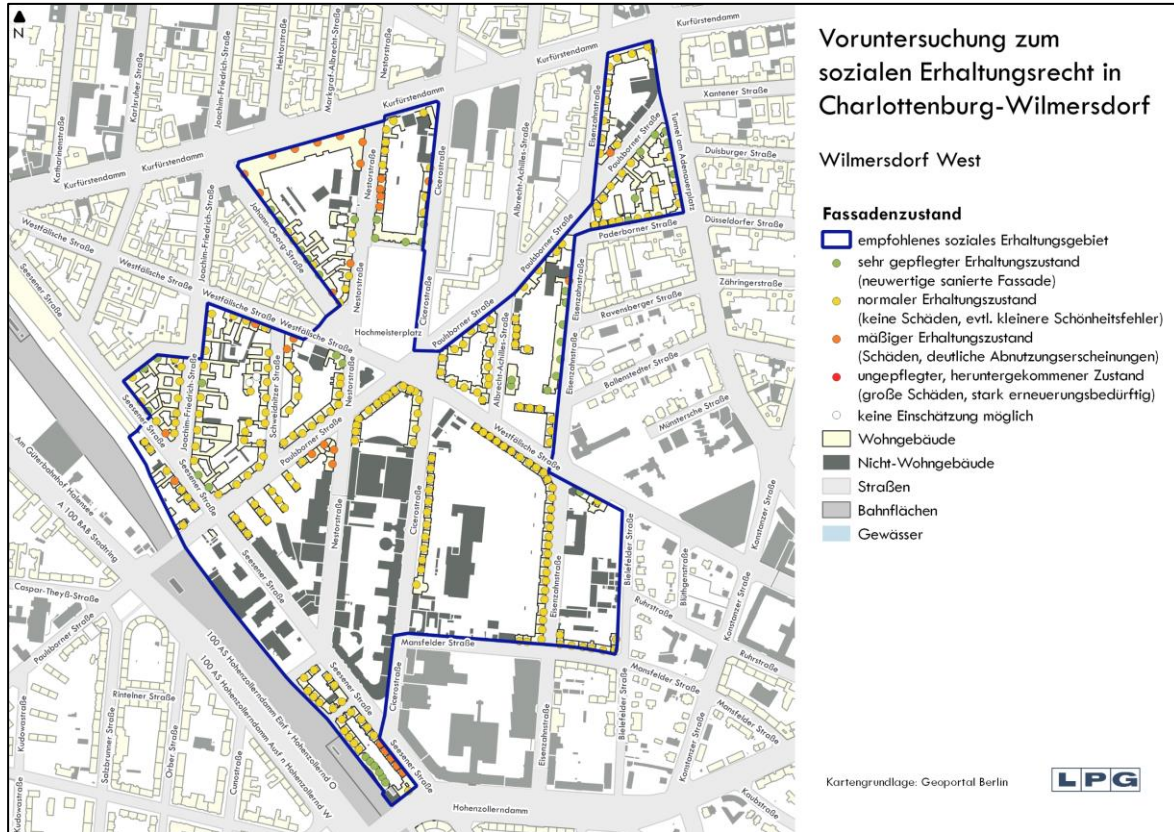
Merkmal	Kategorien	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (N=310)
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	14 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	75 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	10 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	0 %
	keine Einschätzung möglich	1 %
Fassadendämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden	22 %
	nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden	24 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	33 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	19 %
	keine Einschätzung möglich	1 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Flächendeckend besteht ein hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden (vgl. Abbildung 21). Mehr als die Hälfte der Fassaden im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet sind nicht gedämmt. Bei Teilen des Gebäudebestands ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich, da sie das Gebäude äußerlich negativ verändern würde, weil sie unter Denkmalschutz stehen bzw. weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Dies betrifft Gebäude mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden bzw. mit Materialwechseln und dem Einsatz von Naturstein. 22 % der Gebäude weisen bereits eine neuwertige Fassadendämmung auf und weitere 24 % sind zumindest teilweise gedämmt oder haben eine ältere Fassadendämmung, die nicht mehr zeitgemäß ist.

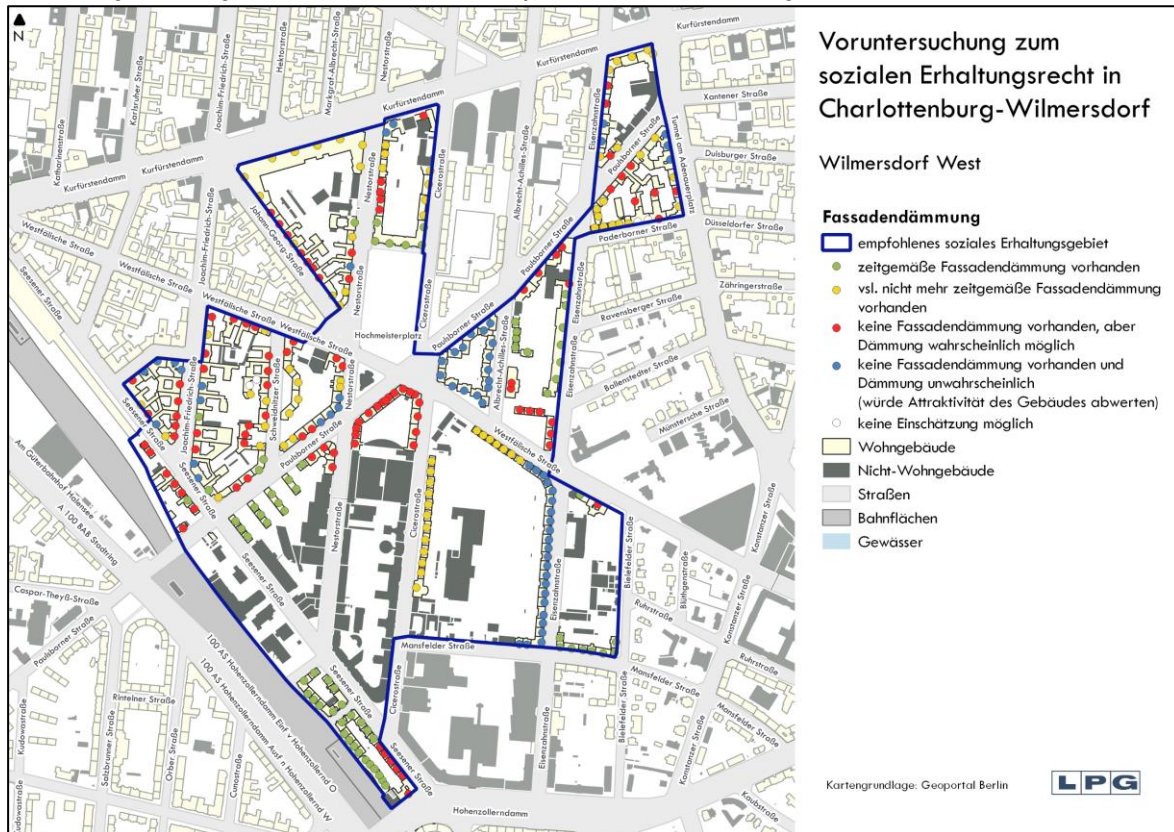
<sup>29</sup> Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 20: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2022

Abbildung 21: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2022

In der Regel wurden nur Balkone<sup>30</sup> erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen an 83 % der Gebäude festgestellt, wovon nur ein kleiner Teil mutmaßlich nachträglich angebracht wurde.

Gemäß Ortsbegehung weisen 10 % 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 1 % 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.

Tabelle 10: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude<sup>31</sup>

Merkmal	Kategorien	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (N=310)
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	25 %
	Flachdach und Dach ist aufgestockt	6 %
	spitze/geneigte Dachform und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen um Dachraum	15 %
	Flachdach und Dach ist nicht aufgestockt	46 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)	8 %
Ausbaupotenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)	61 %
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig	88 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden	10 %
	Fensterzustand uneinheitlich, mehrere Wohneinheiten abweichend	1 %
	keine Einschätzung möglich	1 %
Balkone/Loggien	Balkon/Loggia vorhanden (mutmaßlich von Anfang an)	82 %
	Balkon vermutlich nachträglich angebracht	1 %
	ohne Balkon/Loggia	15 %
	keine Einschätzung möglich	2 %
Aktuelle Bau-tätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.	4 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

<sup>30</sup> Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

<sup>31</sup> Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

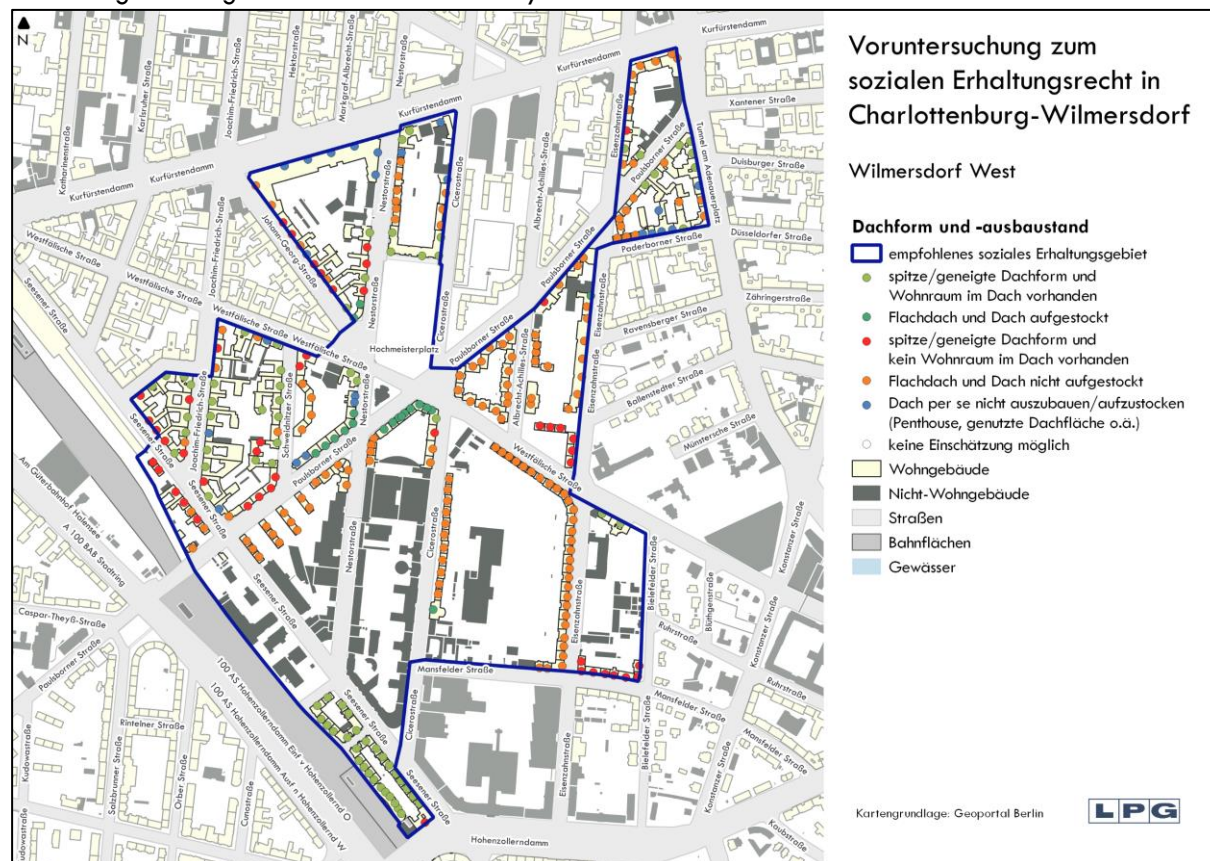
Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren – dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden erhaltungsrechtlich 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 verändert 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wurde das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung bereits bei 31 % der Wohngebäude genutzt (vgl. Abbildung 22). Für rund 61 % der Wohngebäude besteht ein Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung<sup>32</sup> des Gebäudes. In mehreren Bereichen des Gebiets befinden sich zusammenhängende Wohnbereiche, die aufgrund ihres homogenen Erscheinungsbilds ein besonders hohes Ausbaupotenzial aufweisen, z. B. in den Straßen Albrecht-Achilles-, Paulsborner-, Cicero-, Eisenbahn- und Westfälische Straße. 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 im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet bereits Anträge auf Dachgeschossausbau gestellt (vgl. Kapitel 5.5). Das vorhandene Potenzial wird demnach bereits genutzt. Dies belegt auch die Ortsbegehung: An zwölf Adressen konnte während der Ortsbegehung im April und März 2022 eine Bautätigkeit beobachtet werden. Zu den erfassten Arbeiten zählen der Ausbau von Dachgeschossen, Fassadenarbeiten und die Erneuerung von Fenstern.

---

<sup>32</sup> Das Potenzial umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

Abbildung 22: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachform und -ausbaustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

#### 4.7 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.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.



Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können zwar dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Auf der anderen Seite verhindert diese Regelung, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.<sup>34</sup> Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.<sup>35</sup> Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wurden die in der Tabelle 11 dargestellten Ausstattungsmerkmale in der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. In der Tabelle 12 sind die Ausstattungsmerkmale für die drei im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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.<sup>36</sup> 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.<sup>37</sup>

<sup>34</sup> Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

<sup>35</sup> OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

<sup>36</sup> 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.

<sup>37</sup> 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.

Einzelöfen werden nur noch vereinzelt zur Beheizung der Wohnung verwendet. Das Potenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau einer Sammelheizung ist entsprechend gering. Der Einbau einer Sammelheizung 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 14 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Dies betrifft vor allem den gründerzeitlichen und den zwischen 1950 und 1990 errichteten Wohnungsbestand, aber auch Wohnungen in Wohngebäuden, die in den zwanziger bzw. frühen dreißiger Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet wurden. Auch der sehr hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 84 % 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet besteht in allen Baualtersklassen noch ein Potenzial zur energetischen Modernisierung durch das Austauschen von einfach verglasten 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil der Wohnungen hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

Dazu gehören z. B. eine gehobene Ausstattung des Badezimmers, ein zusätzliches zweites Badezimmer oder Gäste-WC sowie der Einbau einer Fußbodenheizung. Der gründerzeitliche Wohnungsbestand weist eine gehobeneres Ausstattungsniveau auf. Über einen Balkon, eine Loggia, einen Wintergarten oder eine

Terrasse verfügen bislang rund 80 % der Wohnungen. Der überwiegende Anteil der Balkone hat eine Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern. Nur 5 % der Wohnungen weisen zwei Balkone auf. Gegensprechanlagen mit Kamera sind nur in 7 % der Wohnungen vorhanden.

Über einen Aufzug verfügen 56 % der Wohnungen. Diese befinden sich hauptsächlich an Wohnungen, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden. In den anderen Baualtersklassen beträgt der Anteil an Wohnungen mit Aufzug noch unter 50 %. 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 11: Ausstattungsmerkmale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet

Ausstattungsmerkmal	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet 2021 (n=393)
<b>Badezimmer</b>	
Badezimmer ist max. 1m breit	13 %
<b>einfache Ausstattung</b> (Handwaschbecken <=80cm Breite, WC, Dusche oder Badewanne)	80 %
<b>gehobene Ausstattung</b> (>80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc.)	17 %
zusätzliches zweites Badezimmer	4 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	12 %
<b>Beheizung der Wohnung über</b>	
Heizkörper	96 %
Elektrospeicheröfen	*
andere Einzelöfen	*
Fußbodenheizung	2 %
<b>Erzeugung der Wärme für die Wohnung</b>	
dezentral für die Wohnung (Einzelöfen)	1 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	8 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	85 %
<b>Warmwasserversorgung</b>	
dezentrale Warmwasserversorgung	51 %
zentrale Warmwasserversorgung	46 %
<b>Fenster (überwiegend)</b>	
Einfachverglasung	14 %
Zweifachverglasung	53 %
Kastendoppelfenster	31 %
Dreifachverglasung oder gleichwertig	6 %
<b>zusätzliche Ausstattung</b>	
Balkon <sup>1</sup> mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	55 %
Balkon <sup>1</sup> mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	26 %
weitere/r Balkon <sup>1</sup>	5 %
bodentiefe Fenster/französischer Balkon o.ä.	6 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	26 %
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	37 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	78 %
Gegensprechanlage mit Kamera	7 %
Aufzug	56 %
<b>Energiesparende Ausstattung</b>	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	1 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	21 %
Energiesparende Heizungsanlage <sup>2</sup>	1 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22; \*: unter 5 Nennungen; <sup>1</sup>: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; <sup>2</sup>: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Tabelle 12: Ausstattungsmerkmale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet nach Gebäudealter

Ausstattungsmerkmal	Baujahr des Wohngebäudes		
	vor 1919 (n=80)	1919 bis 1949 (n=58)	1950 bis 1990 (n=164)
<b>Badezimmer</b>			
Badezimmer ist max. 1m breit	14 %	12 %	13 %
<b>einfache Ausstattung</b> (Handwaschbecken <=80cm Breite, WC, Dusche oder Badewanne)	75 %	78 %	85 %
<b>gehobene Ausstattung</b> (>80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc.)	25 %	19 %	12 %
zusätzliches zweites Badezimmer	9 %	*	*
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	23 %	*	10 %
<b>Beheizung der Wohnung über</b>			
Heizkörper	98 %	98 %	99 %
Elektrospeicheröfen	0 %	0 %	0 %
andere Einzelöfen	*	*	0 %
Fußbodenheizung	0 %	0 %	0 %
<b>Erzeugung der Wärme für die Wohnung</b>			
dezentral für die Wohnung (Einzelöfen)	*	*	*
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	20 %	*	4 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	74 %	90 %	93 %
<b>Warmwasserversorgung</b>			
dezentrale Warmwasserversorgung	63 %	31 %	59 %
zentrale Warmwasserversorgung	35 %	64 %	41 %
<b>Fenster (überwiegend)</b>			
Einfachverglasung	15 %	10 %	13 %
Zweifachverglasung	43 %	55 %	63 %
Kastendoppelfenster	56 %	36 %	20 %
Dreifachverglasung oder gleichwertig	*	*	6 %
<b>zusätzliche Ausstattung</b>			
Balkon <sup>1</sup> mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	51 %	53 %	59 %
Balkon <sup>1</sup> mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	23 %	26 %	30 %
weitere/r Balkon <sup>1</sup>	*	*	7 %
bodentiefe Fenster/französischer Balkon o.ä.	6 %	*	6 %
überw. hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein o. Fliesen	33 %	24 %	21 %
Einbauküche (von Vermieter/in eingebaut)	26 %	24 %	43 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	85 %	84 %	80 %
Gegensprechanlage mit Kamera	6 %	*	6 %
Aufzug	46 %	41 %	69 %
<b>Energiesparende Ausstattung</b>			
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	*	0 %	*
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	23 %	19 %	24 %
Energiesparende Heizungsanlage <sup>2</sup>	0 %	0 %	*

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

## Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in der Einleitung des Kapitels 4.3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird – höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer\_innen selbst bewohnt werden, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung. Wie die Haushaltsbefragung belegt (vgl. Kapitel 4.3), werden 45 % 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 empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 13 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie eine gehobene Badezimmerausstattung, einen Aufzug, hochwertige Bodenbeläge oder eine Gegensprechanlage mit Kamera aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist es demnach zur Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale gekommen.

Tabelle 13: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen <sup>1</sup>
	(n=314)	(n=44)
<b>einfache Ausstattung</b> (Handwaschbecken <=80cm Breite, WC, Dusche oder Badewanne)	82 %	66 %
<b>gehobene Ausstattung</b> (>80cm Breite oder zweites Handwaschbecken, wandhängendes WC, Dusche und Badewanne getrennt voneinander, Strukturheizkörper etc.)	16 %	27 %
zusätzliches zweites Badezimmer	3 %	14 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	13 %	11 %
Fußbodenheizung	2 %	5 %
Einfachverglasung	13 %	9 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	5 %	11 %
Balkon <sup>2</sup> mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	26 %	27 %
weiterer Balkon <sup>2</sup>	5 %	5 %
Aufzug	54 %	77 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	24 %	48 %
Gegensprechanlage mit Kamera	6 %	16 %
energiesparende Heizungsanlage	1 %	2 %

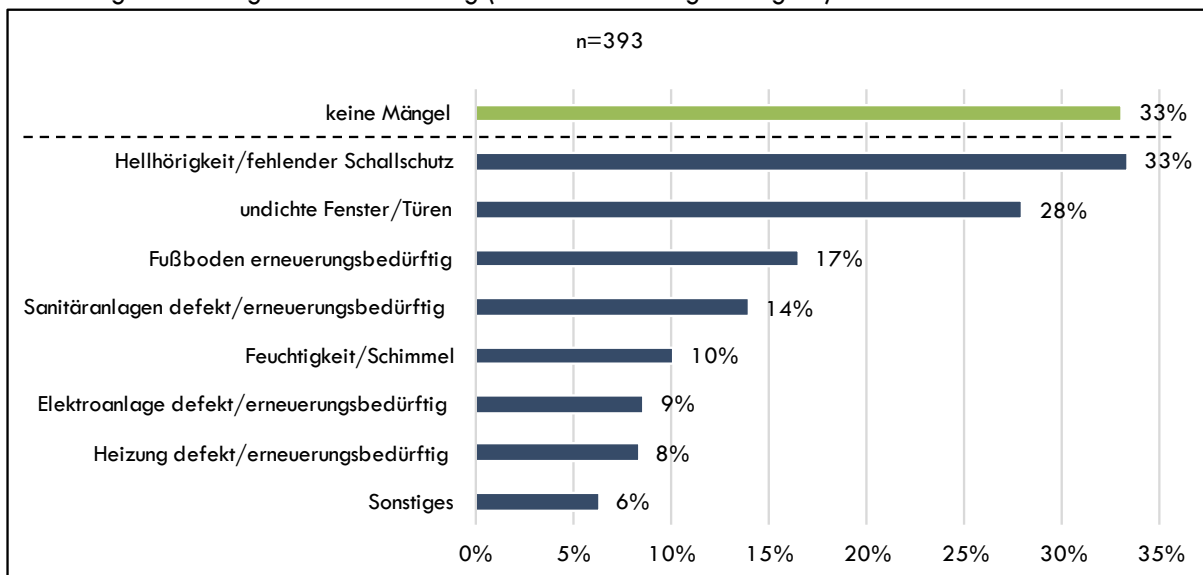
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22; <sup>1</sup>: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, <sup>2</sup>: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

## 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 23). Rund zwei

Drittel der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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-, Elektro- und Heizungsanlagen sowie Feuchtigkeit und/oder Schimmel.

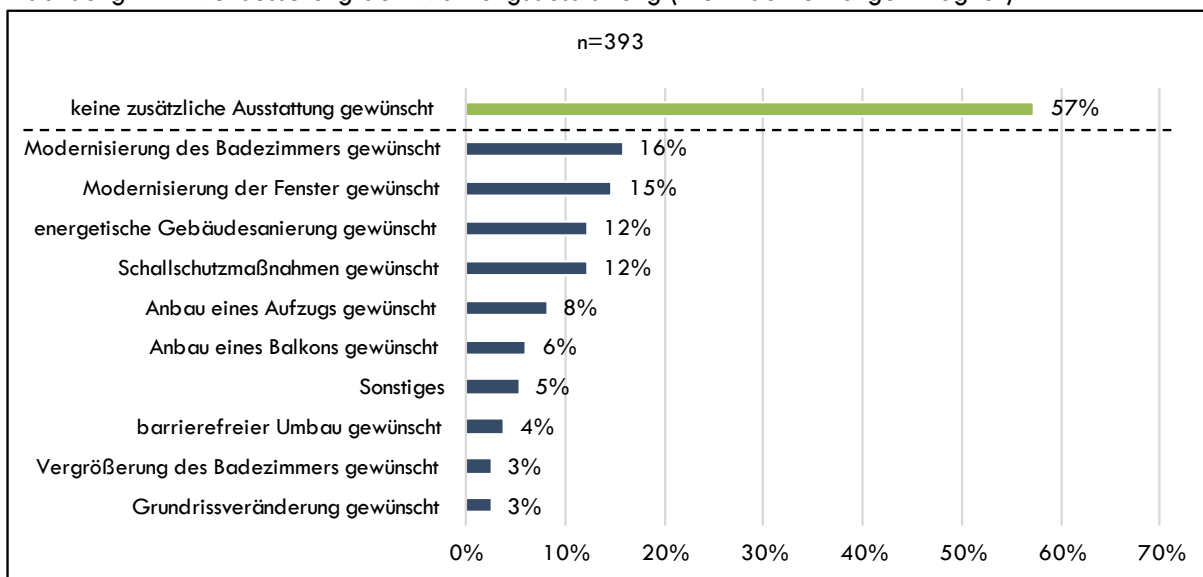
Abbildung 23: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

57 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung. In der Abbildung 24 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung, auch wenn damit für die Mieter\_innen-Haushalte eine leistbare Mieterhöhung verbunden sein sollte, dargestellt. Die häufigsten Nennungen der Haushalte entfallen auf die Modernisierung des Badezimmers und der Fenster, eine energetische Gebäudesanierung sowie Schallschutzmaßnahmen. Dies deckt sich mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen.

Abbildung 24: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

#### 4.8 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungspotenzial belegt, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet umfangreiche bauliche und eigentumsrechtliche Aufwertungspotenziale bestehen, deren Nutzung Auswirkungen auf die Struktur der Wohnungen und das Wohnungsangebot haben können. In der Tabelle 14 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials dargestellt.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch gründerzeitlichen Wohngebäudebestand und Wohnbebauung aus den 1950er bis 1990er Jahren geprägt. Auch Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren ist vorhanden. Aufgrund des Baualters der Wohngebäude ergibt sich ein theoretisch höheres Potenzial zum Austausch oder der Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen und Bauteilen. Dies wird durch die Analyse der einzelnen Indikatoren für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet belegt. So besteht im Gebiet ein nachholendes Sanierungspotenzial vor allem in Bezug auf den Austausch einfach verglaster Fenster. Hinzu kommt, dass rund zwei Drittel der Haushalte im Gebiet Mängel in der Wohnung haben, sodass von einem hohen Instandsetzungsbedarf ausgegangen werden kann. Dies wird auch durch die Ortsbildanalyse bestätigt, weil rund 10 % der Wohngebäude mäßig erhaltene Fassaden aufweisen. Nur ein geringer Anteil der Wohngebäude weist gut erhaltene Fassaden auf. Die Instandsetzung und die Anpassung der Wohnungen an den zeitgemäßen Ausstattungszustand sind auch im sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig. Steuernd Einfluss kann aber auf den Umfang der durchzuführenden Maßnahme oder damit verbundene, zusätzliche Maßnahmen genommen werden.

Für den An- oder Einbau solcher zusätzlichen Ausstattungsmerkmale wie für den Einbau einer Fußbodenheizung, einer gehobenen Badezimmerausstattung, eines Gäste-WCs oder den Anbau eines Erst- oder Zweitbalkons sowie eines Aufzugs besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ein großes Potenzial. Die Nutzung dieser Potenziale kann sich wohnwerterhöhend auswirken. Daneben besteht ein umfassendes energetisches Modernisierungspotenzial. Neben dem Austausch der Fenster und dem Einbau wärmeschutzverglaster Fenster bietet der Einbau energieeinsparender Heizungsanlagen ein großes Potenzial. Darüber hinaus besteht ein hohes Potenzial zur Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade.

Der Wohnungsbestand hält unterschiedlich große Wohnungen bereit. Der Wohnungsbestand ist insbesondere durch 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen (85 %) und Wohnungen mit einer Größe von 40 bis unter 100 Quadratmetern Wohnfläche (84 %) 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 76 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 6.2). Darüber hinaus besteht insbesondere für sehr kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmetern und für sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmetern Potenzial zur Zusammenlegung oder Teilung. Zusammen umfassen diese beiden Wohnungsgrößenklassen 26 % der Wohnungen.

94 % der Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet werden zur Miete bewohnt, nur 6 % durch selbstnutzende Eigentümer\_innen. Der Wohngebäudebestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum, lediglich 14 % der Wohnungen sind kommunal oder im Eigentum von Genossenschaften.



Die Möglichkeiten über kommunale Bestände steuernd auf den lokalen Wohnungsmarkt Einfluss zu nehmen, sind demnach stark begrenzt. Die dominierende Eigentumsform sind private Wohnungsunternehmen. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beträgt rund drei Viertel der Wohnungen. Daneben befinden sich gegenwärtig nur rund 12 % der Wohnungen im Eigentum von Wohneigentumsgemeinschaften. Durch selbstnutzende Eigentümer\_innen bewohnte Wohnungen haben insgesamt jedoch nur einen Anteil von rund 6 %, ein Großteil der Eigentumswohnungen wird vermietet. Die Analyse des Ausstattungszustands nach Eigentumsform verdeutlicht, dass die selbstgenutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Ausstattungszustand aufweisen als andere Mietwohnungen (vgl. Tabelle 13 auf Seite 46).

Tabelle 14: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, geringer Anteil selbstnutzender Eigentümer_innen
Mietniveau	Nettokaltmiete 8,06 Euro, über dem Berliner Mietspiegelniveau von 2019, jedoch zu differenzieren nach Gebäudealter und Eigentumsform; Angebotsmietniveau im Jahr 2020 überdurchschnittlich hoch
Sozialwohnungsbestand	46 Sozialmietwohnungen, 1,3 % des Wohnungsbestands; Vergleichswerte Bezirk und Berlin werden deutlich unterschritten
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für knapp drei Viertel der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	10 % der Wohngebäude mit Potenzial zur Instandsetzung oder Sanierung von Fassaden
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfach verglaster Fenster (14 %) und Austausch Einzelöfen (Einzelfälle), 67 % 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"> <li>- gehobene Ausstattung im Badezimmer (83 %)</li> <li>- Fußbodenheizung (98 %)</li> <li>- Aufzug (44 %)</li> <li>- Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer (88 %/96 %)</li> <li>- Balkon mit einer Grundfläche von 4 Quadratmetern oder mehr sowie zweiter Balkon (74 % bzw. 95 %)</li> <li>- hochwertige Bodenbeläge (74 %)</li> <li>- bodentiefe Fenster / französischer Balkon (94 %)</li> <li>- Gegensprechanlage mit Kamera (93 %)</li> </ul>
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

Die Nettokaltmiete beträgt gemäß Haushaltsbefragung 2021/22 im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet im Median 8,06 Euro pro Quadratmeter. Das Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2020 mit 6,79

Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt wird zwar übertroffen, dennoch trägt das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei, da noch 27 % 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, beträgt das Bestandsmietniveau mit 7,31 Euro bzw. 7,87 Euro pro Quadratmeter weniger als im Gebietsmittel. Damit ist noch günstiger Mietwohnraum in zentraler städtischer Lage vorhanden. Preisdämpfend wirkt sich der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestand aus, der jedoch nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands umfasst. Das Angebotsmietniveau in den Planungsräumen Hochmeisterplatz und Eisenbahnstraße übersteigt hingegen deutlich den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert. Ein Umzug innerhalb des Gebiets zu ähnlichen Bedingungen ist demnach nicht mehr möglich. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen und sozioökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der günstige Mietwohnraum im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Zusammengefasst bestehen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet vielfältige bauliche Aufwertungspotenziale, die insbesondere die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, wohnwerterhöhender Merkmale umfassen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner\_innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet besteht. Daneben besteht ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

## 5. Aufwertungsdruck

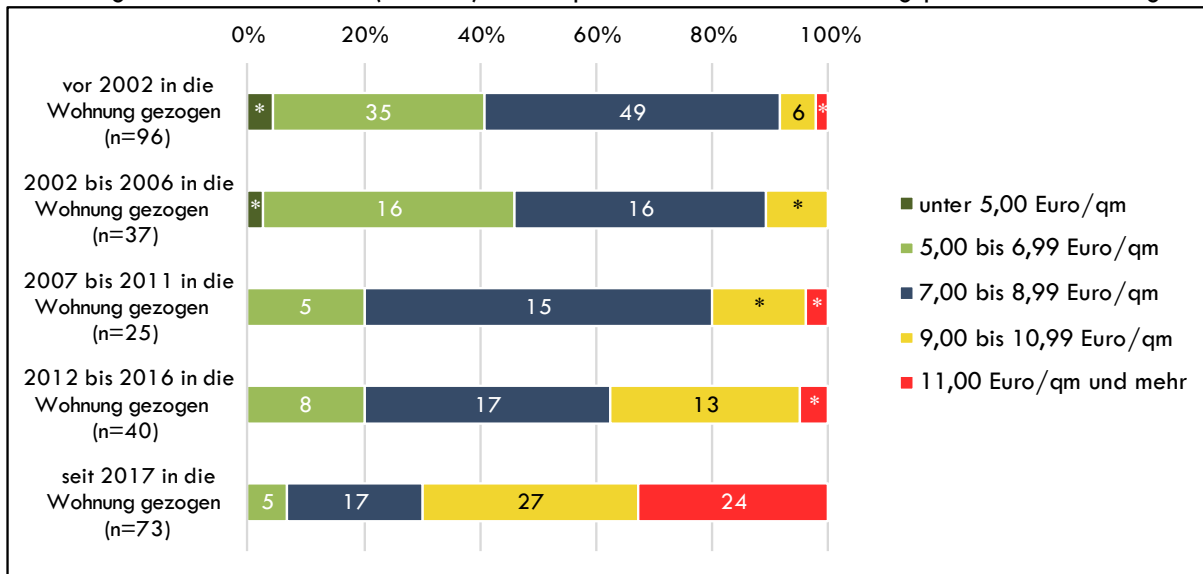
Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit vorhandene Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im Gebiet bereits genutzt werden, oder welche Anhaltspunkte vorliegen, die die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den nächsten Jahren wahrscheinlich machen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts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

### 5.1 Mietentwicklung

#### Bestandsmieten nach Zuzugsjahr in die Wohnung

Die Abbildung 25 stellt die Bestandsmiete nach Einzugsjahr in die Wohnung dar. Deutlich wird, dass das Bestandsmietenniveau mit späterem Einzugsjahr steigt. Während von den Haushalten, die bis 2006 in ihre Wohnung gezogen sind, mehr als 40 % eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter haben, sind es bei den zwischen 2007 und 2011 zugezogenen Haushalten nur noch ein Fünftel. Von den Haushalten, die in den letzten fünf Jahren zugezogen sind, haben nur 7 % eine Miete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Dagegen steigt der Anteil der Haushalte mit einer Miete von mindestens 9,00 Euro pro Quadratmeter mit späterem Einzugsjahr kontinuierlich. Ein Drittel der Haushalte, die seit 2017 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, hat eine Nettokaltmiete von mindestens 11,00 Euro pro Quadratmeter.

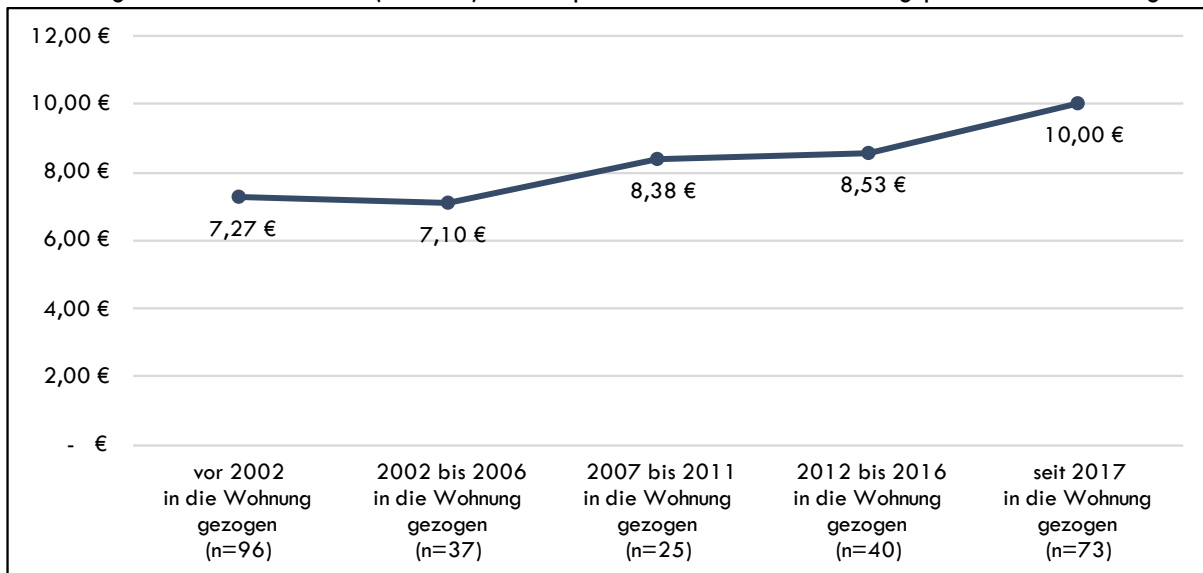
Abbildung 25: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

Die Abbildung 26 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 7,27 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die vor 2007 in ihre Wohnung gezogen sind, haben mit 7,10 Euro pro Quadratmeter eine noch günstigere Miete. Mit späterem Einzugsjahr steigt die Nettokaltmiete an. Haushalte, die in den letzten fünf Jahren eingezogen sind, haben eine nochmal deutlich höhere Miete als die in den zehn Jahren davor eingezogenen Haushalte. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind.

Abbildung 26: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

### Mieterhöhungen im Bestand

Bei 56 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wurde in den letzten fünf Jahren die Nettokaltmiete erhöht. In der Tabelle 15 ist die Höhe der Mieterhöhung in Abhängigkeit von der Begründung dargestellt. In drei Viertel der Fälle wurden Mieterhöhungen mit dem Berliner Mietspiegel, durch Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete, begründet. Dabei variiert die Höhe der Mieterhöhung. 75 % der Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel betragen maximal 15 %. Eine Mieterhöhung begründet durch Staffel- bzw. Indexmietverträge bekamen 9 % der befragten Haushalte. Mieterhöhungen durch Staffel- bzw. Indexmietverträge hatten bei 91 % der davon betroffenen Haushalte eine Mieterhöhung von weniger als 15 % zur Folge. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen führten bei 33 % 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 oder eines Balkons.

Tabelle 15: Begründung und Höhe der Mieterhöhung

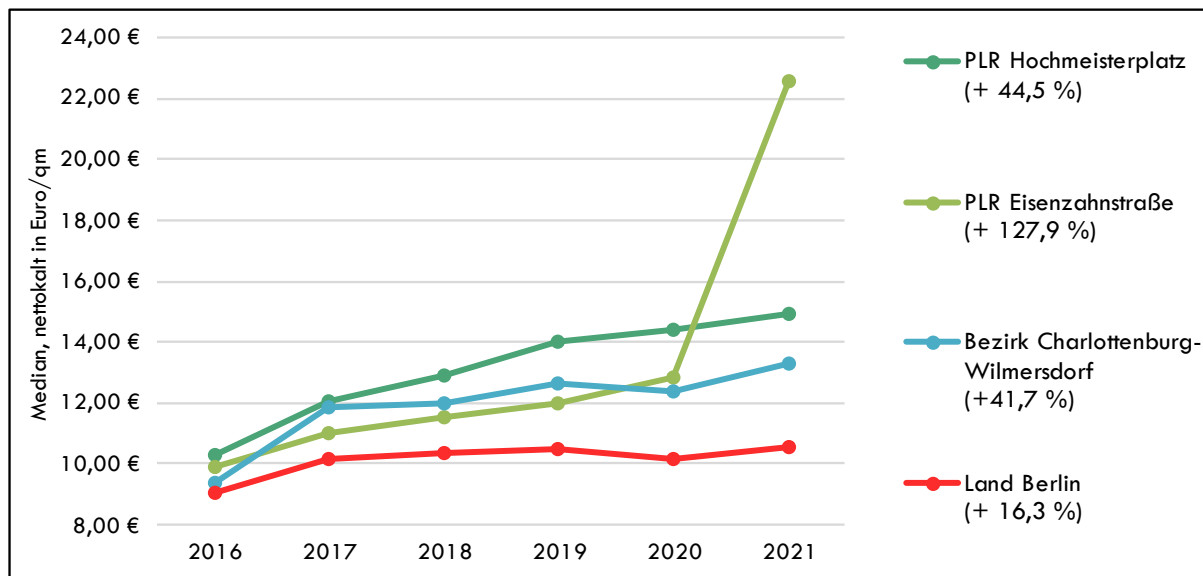
	Begründung der Mieterhöhung (Anteil)	Mittlere prozentuale Mieterhöhung	
		Median	Mittelwert
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (n=129)	75 %	9 %	10 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=15)	9 %	2 %	4 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=18)	10 %	10 %	12 %
Gesamt	-	8 %	10 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

### Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 27 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus für die Planungsräume Hochmeisterplatz und Eisenbahnstraße im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und der Gesamtstadt dargestellt. In beiden Planungsräumen ist im Zeitraum 2016 bis 2021 ein überdurchschnittlicher Anstieg des Angebotsmietniveaus festzustellen. Im Planungsraum Hochmeisterplatz ist ein kontinuierlicher Anstieg von 10,31 Euro je Quadratmeter auf 14,90 Euro je Quadratmeter zu erkennen. Der Planungsraum Eisenbahnstraße weist hingegen einen extremen Anstieg im Jahr 2021 auf. Das Angebotsmietniveau ist im oben benannten Zeitraum von 9,42 Euro je Quadratmeter auf 22,56 Euro je Quadratmeter angestiegen. Die Anzahl der berücksichtigten Mietangebote im Planungsraum Eisenbahnstraße ist von 32 im Jahr 2020 auf 50 im Jahr 2021 angestiegen. Inserate für möbliertes Wohnen fließen in die Erhebung ein. Die Entwicklung des Angebotsmietniveaus verdeutlicht einen starken wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck in den beiden Planungsräumen Hochmeisterplatz und Eisenbahnstraße. Der deutliche Unterschied zum Bestandsmietniveau verdeutlicht, dass bei Neuvermietung höhere Mieten erzielt werden können.

Abbildung 27: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungs-  
räumen (PLR) Hochmeisterplatz und Eisenbahnstraße, im Bezirk Charlottenburg-Wil-  
mersdorf 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

## 5.2 Entwicklung des Sozialwohnungsbestands

Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2016 und 2020 im Planungsraum Eisenbahnstraße nicht verändert. Die Anzahl an Sozialmietwohnungen betrug in den Jahren 2016 bis 2020 konstant 46 Sozialmietwohnungen. Das entspricht 1,3 % 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 Eisenbahnstraße 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)“.<sup>38</sup>

## 5.3 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen<sup>39</sup>, 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:

<sup>38</sup> Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle.

<sup>39</sup> 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.

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.<sup>40</sup> Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer\_innen. Umgewandelte Wohnungen werden nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Ein Umzug der betroffenen Mietenden ist die Folge.

Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.<sup>41</sup> Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ermöglicht es somit, die zukünftigen Wohnungsumwandlungen abschätzen zu können, hingegen stellen die Grundbuchumschreibungen die tatsächlich vollzogenen Umwandlungen dar.

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

### **Abgeschlossenheitsbescheinigungen**

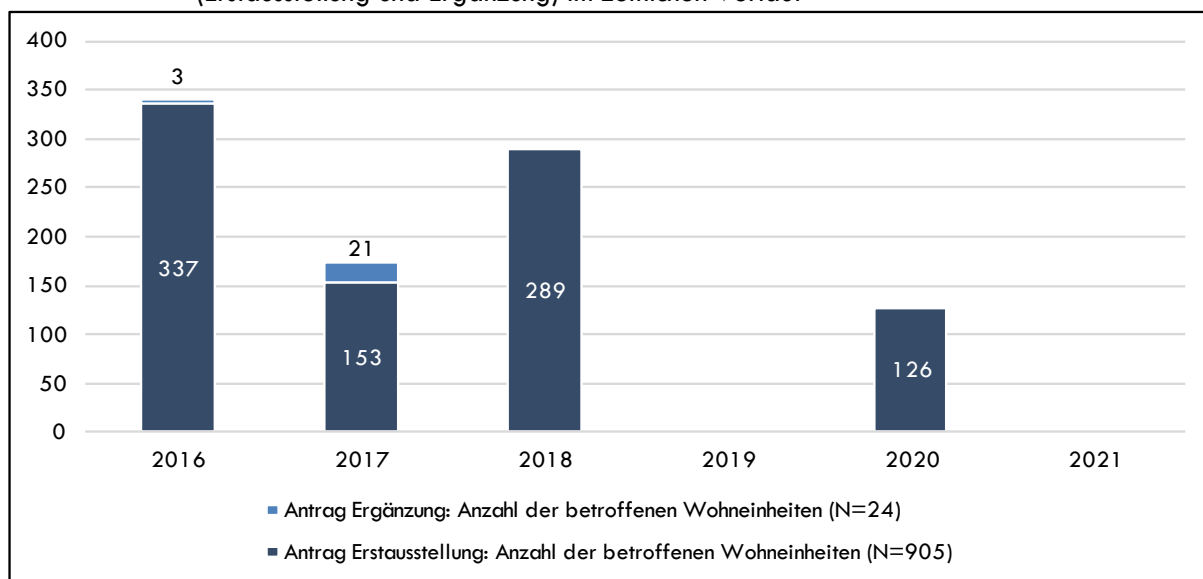
In der Abbildung 28 ist die Entwicklung der von einer Abgeschlossenheitsbescheinigung betroffenen Wohneinheiten im Zeitraum 2016 bis 2021 dargestellt. Insgesamt waren 905 Wohneinheiten von einer Erstaussstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung betroffen, ohne Neubauten. Der Großteil der Abgeschlossenheitsbescheinigungen entfällt auf den Zeitraum 2016 bis 2018. Die tatsächliche Umwandlung kann später stattgefunden haben. Umgerechnet auf die Adressen waren 9 % der Wohngebäude von einer Erstaussstellung oder von einem Ergänzungsantrag, z. B. beim Ausbau eines Dachgeschosses, betroffen.

---

<sup>40</sup> LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

<sup>41</sup> 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.

Abbildung 28: Anzahl der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohneinheiten (Erstausstellung und Ergänzung) im zeitlichen Verlauf



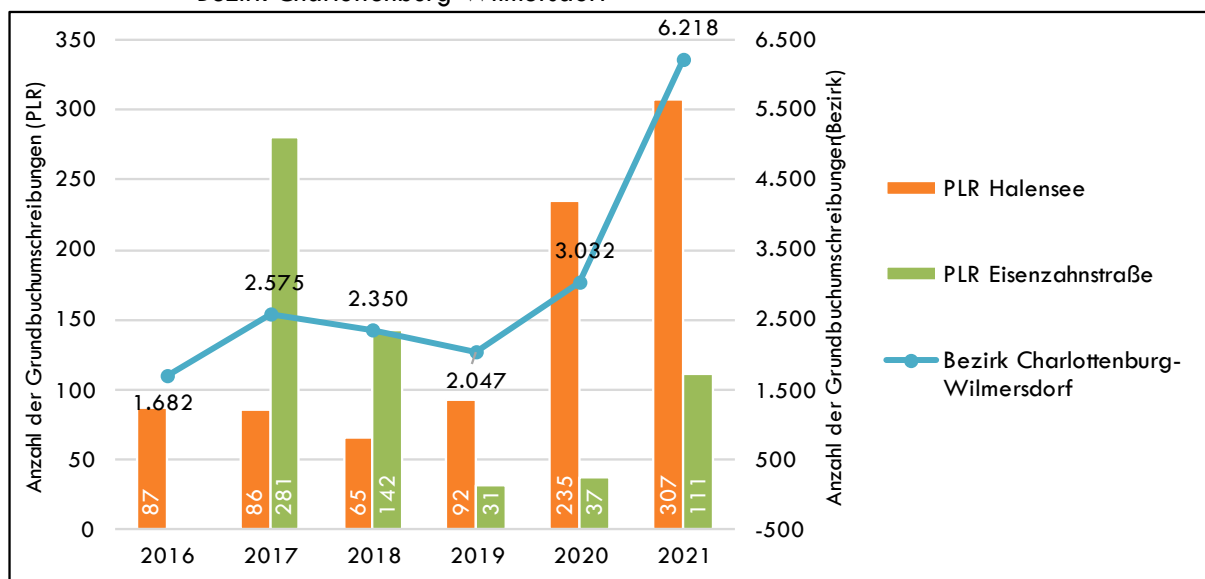
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, elektronische Bauakten

### Grundbuchumschreibungen

In der Abbildung 29 ist die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen den Jahren 2016 und 2021 für die Planungsräume Halensee (alt) und Eisenbahnstraße sowie im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf abgebildet. Die Werte für den Planungsraum Halensee sind daher nur bedingt aussagekräftig für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet (vgl. Ausführungen im Kapitel 1.3.1) Im Planungsraum Halensee (alt) erfolgten im Zeitraum 2016 bis 2021 für insgesamt 878 Wohneinheiten Grundbuchumschreibungen. Dies entspricht 9,8 % des Wohnungsbestands. Im Planungsraum Eisenbahnstraße waren 602 Wohnungen betroffen, die umgerechnet 17,1 % des Wohnungsbestands umfassen. Die Vergleichswerte des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und der Gesamtstadt betragen 9,8 % bzw. 5,3 %, werden demnach im Planungsraum Eisenbahnstraße deutlich übertroffen.



Abbildung 29: Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen Halensee, Eisenbahnstraße und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf



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

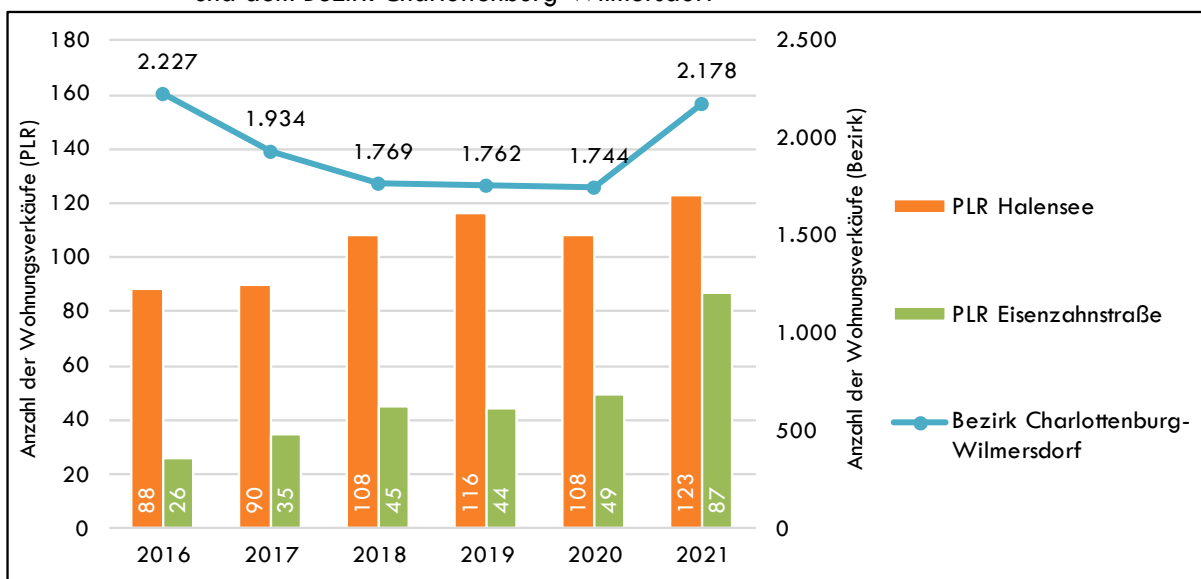
#### 5.4 Eigentümer\_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei 23 % der Mieter\_innenhaushalte fanden während des Mietverhältnisses ein **Eigentümer\_innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** statt. 9 % der Haushalte waren sich darüber nicht sicher. 61 % der von den Haushalten angegebenen Wechsel der Eigentümer\_innen entfallen auf den Zeitraum 2016 bis 2021.

Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in den beiden Planungsräumen Halensee und Eisenbahnstraße angestiegen, wie im Kapitel 5.3 beschrieben. In der Abbildung 30 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** in den beiden Planungsräumen und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf dargestellt. Im Zeitraum von 2016 bis 2021 wurden im Planungsraum Halensee insgesamt 633 Eigentumswohnungen und im Planungsraum Eisenbahnstraße 285 Wohnungen verkauft. Dies entspricht 7,1 bzw. 8,1 % des jeweiligen Wohnungsbestands von 2020. Diese Werte übersteigen den gesamtstädtischen Vergleichswert von 3,5 % und den bezirklichen Vergleichswert von 6,5 % deutlich.<sup>42</sup>

<sup>42</sup> Um die Verkäufe von Eigentumswohnungen miteinander vergleichen zu können, wurden diese in Korrelation mit dem Gesamtwohnungsbestand (Miet- und Eigentumswohnungen) der jeweiligen Betrachtungsebene gesetzt.

Abbildung 30: Verkäufe von Eigentumswohnungen<sup>43</sup> in den Planungsräumen Halensee, Eisenzahnstraße und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf



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

### 5.5 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

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

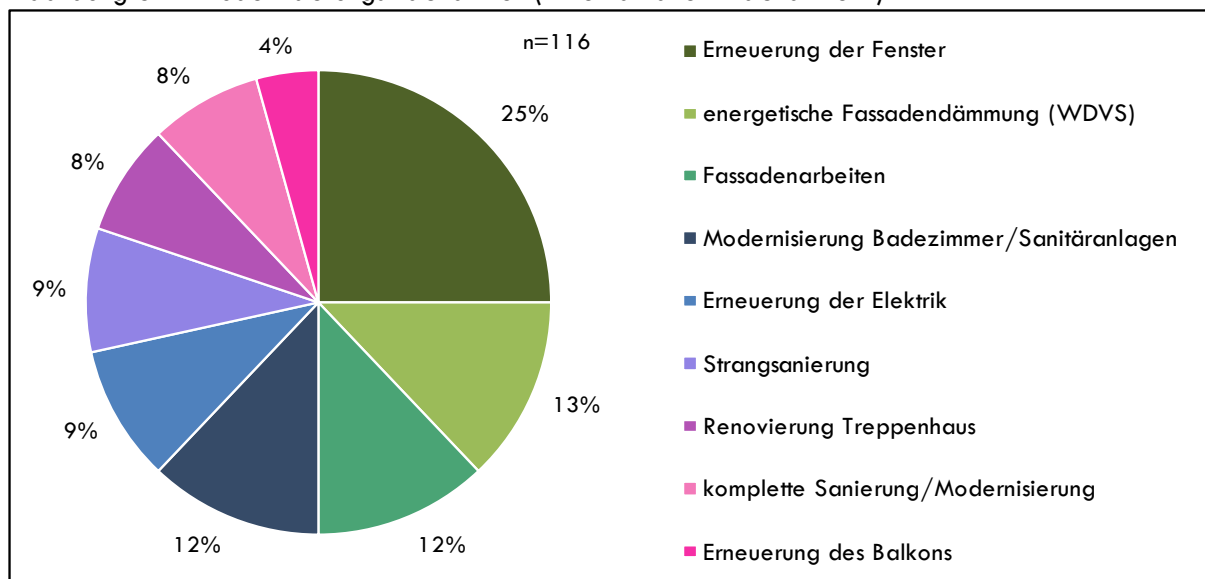
#### Modernisierungen

In der Haushaltsbefragung gaben 9 % der Haushalte, die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung durchgeführt wurde. Weitere 2 % der Haushalte gaben an, dass eine Modernisierung angekündigt wurde, d. h. deren Umsetzung zu erwarten ist. Rund 9 % der Haushalte bezogen ihre Wohnungen als erste Mieter\_innen nach einer Modernisierung. Rund 20 % der Haushalte waren oder werden direkt oder indirekt von Modernisierungsmaßnahmen betroffen sein. 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 Mieterhö- hungen auf die Mieter\_innen umgelegt werden. In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Moderni- sierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäreinrichtungen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäreinrichtungen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

<sup>43</sup> Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifami- lienhäusern sowie Paketverkäufe.

In der Abbildung 31 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – die Erneuerung der Fenster und die energetische Fassadendämmung – umfassen zusammen 38 % der Modernisierungsmaßnahmen. 12 % der Maßnahmen entfallen auf Arbeiten an der Fassade, wie z. B. die Instandsetzung, 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. 12 % 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 31: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen\*)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22; \*Maßnahmen mit unter 5 Nennungen nicht dargestellt

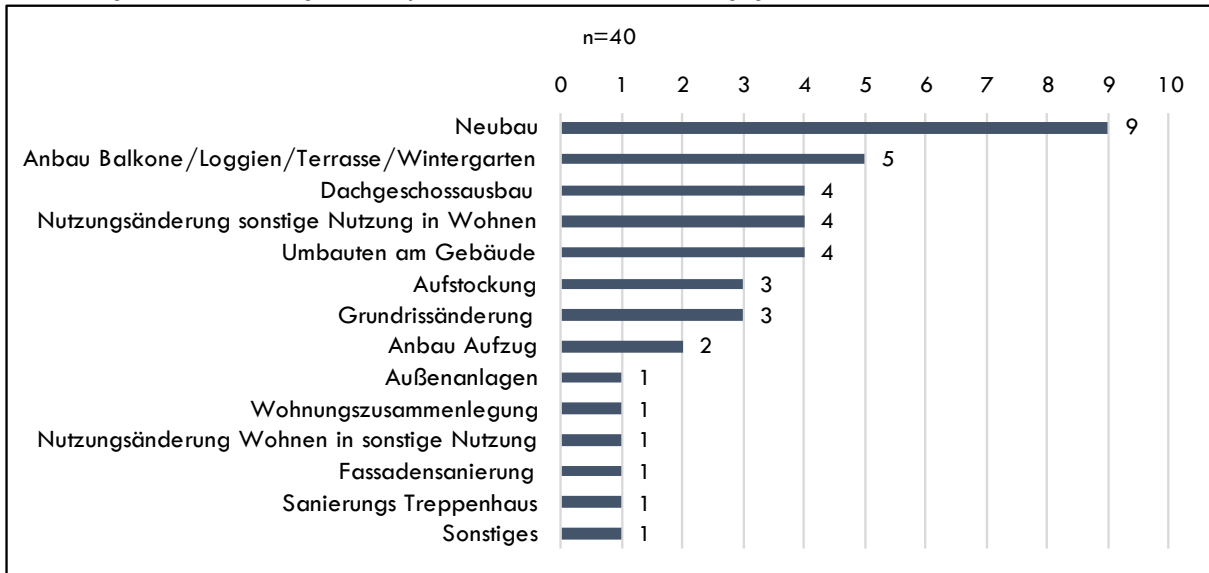
Die Auswertung der elektronischen Bauakte ergibt, dass 25 Bauanträge für insgesamt 40 bauliche Maßnahmen im Zeitraum von 2016 bis 2021 im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet gestellt wurden, die Wohnraum betreffen und genehmigt bzw. freigestellt wurden oder sich noch im Verfahren befinden. Bei der 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 36 Adressen bauordnungspflichtige Maßnahmen beantragt, dies entspricht rund 12 % der Wohngebäudeadressen und belegt eine rege bauliche Aktivität im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet.<sup>44</sup> In der Abbildung 32 ist die inhaltliche Verteilung dieser Maßnahmen ausdifferenziert. Überwiegend wurden Anträge zur Schaffung von Wohnraum gestellt, wie Neubau, Aufstockung und Dachgeschossausbau. Es wurden aber auch Maßnahmen beantragt, die sich auf den Ausstattungszustand bzw. die Wohnungsstruktur auswirken, wie der Anbau von Balkonen und Aufzügen, sowie Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen. Dies sind erhaltungsrechtlich bedeutsame Maßnahmen, die

<sup>44</sup> Gemäß Ortsbildanalyse 2022: 310 Gebäudeaufgänge im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet.

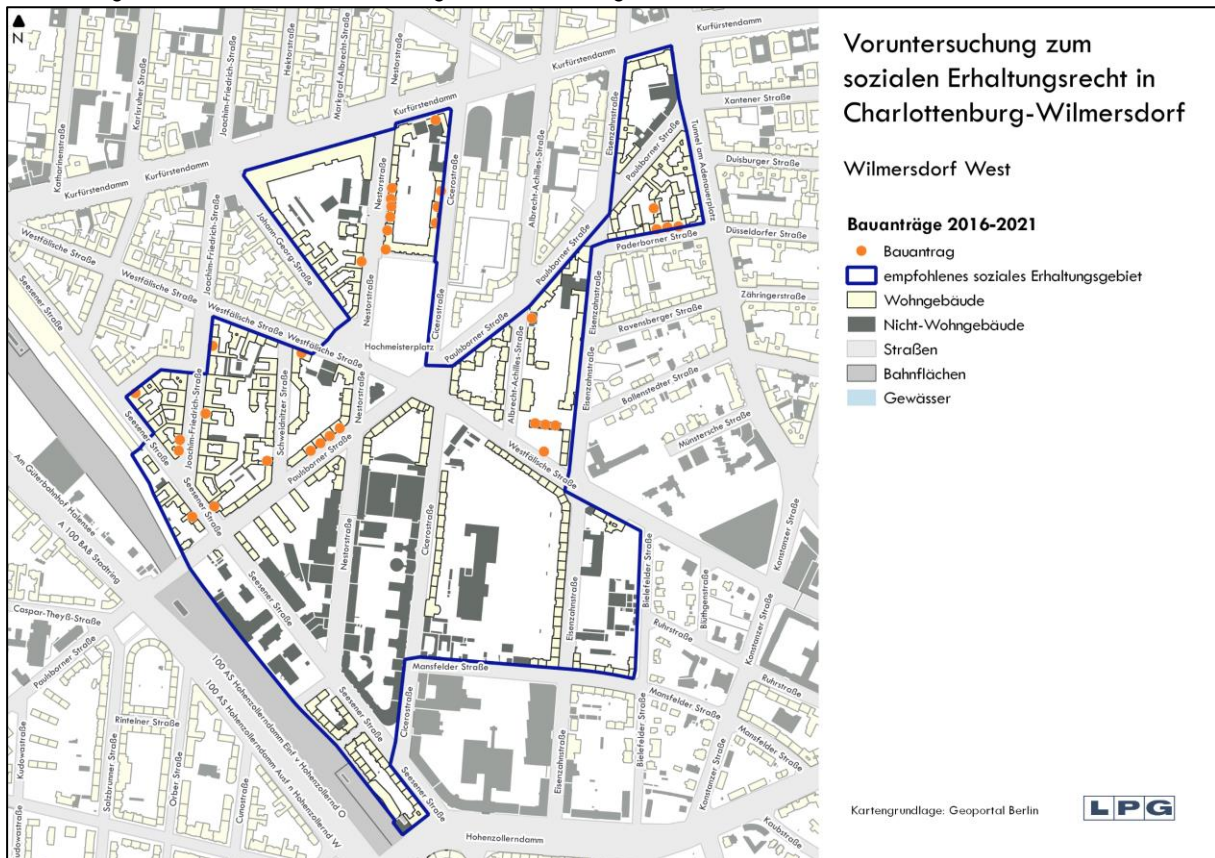
mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Die räumliche Darstellung der Bauanträge verdeutlicht, dass unterschiedliche Baualterklassen von baulichen Maßnahmen betroffen waren und es teilträumlich zu Konzentrationen an Gebäuden gekommen ist wie in der Nestorstraße, der Eisenbahnstraße und der Paulsborner Straße (vgl. Abbildung 33). Es ist anzunehmen, dass diese Bestände einem Eigentümer bzw. einer Eigentümerin gehören.

Abbildung 32: Bauanträge im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zwischen 2016 und 2021



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

Abbildung 33: Räumliche Darstellung der Bauanträge 2016 bis 2021



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

## 5.6 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.<sup>45</sup>

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

Gemäß der Haushaltsbefragung sind 7 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 15 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.<sup>46</sup> Jeweils rund ein Viertel der Haushalte ist sich darüber nicht sicher. Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

## 5.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Die Analyse der Indikatoren des Aufwertungsdrucks belegt einen hohen und ansteigenden Aufwertungsdruck im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet, der die Mietentwicklung, die bauliche Dynamik und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie den Verkauf von Eigentumswohnungen umfasst.

Wie in Kapitel 4.5 dargestellt, ist das Angebotsmietniveau im Jahr 2021 in den beiden Planungsräumen Hochmeisterplatz und Eisenbahnstraße mit 14,90 bzw. 22,56 Euro<sup>47</sup> je Quadratmeter deutlich höher als im Bezirk (13,29 Euro je Quadratmeter) und der Gesamtstadt (10,55 Euro je Quadratmeter). Die Entwicklung des Angebotsmietniveaus im Zeitraum 2016 bis 2021 war überdurchschnittlich stark, insbesondere im Planungsraum Eisenbahnstraße. Die Entwicklung des Angebotsmietniveaus verdeutlicht einen starken wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck. Auch das Bestandsmietniveau ist angestiegen. Dies wird zum einen durch Mieterhöhungen begründet, weil 53 % der Haushalte, die zur Miete wohnen, von Mieterhöhungen in den letzten fünf Jahren betroffen waren. Zum anderen tragen die Neuvertragsmieten dazu bei, weil Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, eine Nettokaltmiete von 10,00 Euro je Quadratmeter haben. Der Sozialmietwohnungsbestand ist zwar konstant geblieben, umfasst aber nur 47 Wohnungen, was 1,3 % des Wohnungsbestands im Planungsraum Eisenbahnstraße

<sup>45</sup> Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

<sup>46</sup> 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.

<sup>47</sup> Im Vergleich mit den Vorjahren – 2019: 11,99 Euro und 2020: 12,84 Euro – stellt dieser Wert im Planungsraum Eisenbahnstraße einen Ausreißer dar.

entspricht. Die hohe Differenz zwischen Bestandsmietniveau – insbesondere bei Haushalten, die schon lang im Gebiet leben oder in Beständen, die zwischen 1919 und 1949 sowie zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden – verdeutlicht, dass ein Umzug innerhalb des Gebiets zu ähnlichen Mietkosten kaum möglich ist.

Die analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet in den letzten Jahren bereits genutzt wurden. 9 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen, 9 % der Haushalte sind Erstbeziehende nach Modernisierung und bei weiteren 2 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt. Zusammengefasst sind dies 20 % der Haushalte. Die Modernisierungen umfassten insbesondere die Erneuerung von Fenstern, die Anbringung von Fassadendämmungen, die Erneuerung von Bädern und der Sanitärausstattung. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – die Erneuerung der Fenster und die energetische Fassadendämmung – umfassen zusammen 38 % der Modernisierungsmaßnahmen. Insgesamt 12 % der Wohngebäude waren von bauordnungspflichtigen Maßnahmen, die sich auf Wohnraum beziehen, betroffen. Neben der Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Dachgeschossausbau oder Aufstockung wurden auch Maßnahmen beantragt, die sich auf den Ausstattungszustand bzw. die Wohnungsstruktur auswirken, wie der Anbau von Balkonen und Aufzügen, sowie Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen. 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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 der Planungsräume Halensee (alt) und Eisenbahnstraße im selben Zeitraum: Im Planungsraum Halensee (alt) erfolgten im Zeitraum 2016 bis 2021 für insgesamt 878 Wohneinheiten Grundbuchumschreibungen. Dies entspricht 9,8 % des Wohnungsbestands. Im Planungsraum Eisenbahnstraße waren 602 Wohnungen betroffen, die umgerechnet 17,1 % des Wohnungsbestands umfassen. Die Vergleichswerte des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und der Gesamtstadt betragen 9,8 % bzw. 5,3 %, werden demnach im Planungsraum Eisenbahnstraße deutlich übertroffen. Die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden demnach vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet intensiv genutzt. Darüber hinaus ist auch die Quote der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2016 bis 2021 mit 7,1 bzw. 8,1 % des jeweiligen Wohnungsbestands von 2020 in den Planungsräumen Halensee (alt) und Eisenbahnstraße höher als in der Gesamtstadt mit 3,5 % und im Bezirk mit 6,5 %.<sup>48</sup>

<sup>48</sup> Um die Verkäufe von Eigentumswohnungen miteinander vergleichen zu können, wurden diese in Korrelation mit dem Gesamtwohnungsbestand (Miet- und Eigentumswohnungen) der jeweiligen Betrachtungsebene gesetzt.

## 6. Verdrängungspotenzial

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

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.<sup>49</sup> 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.<sup>50</sup> 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.“<sup>51</sup>

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.

### 6.1 Alterszusammensetzung und Herkunft

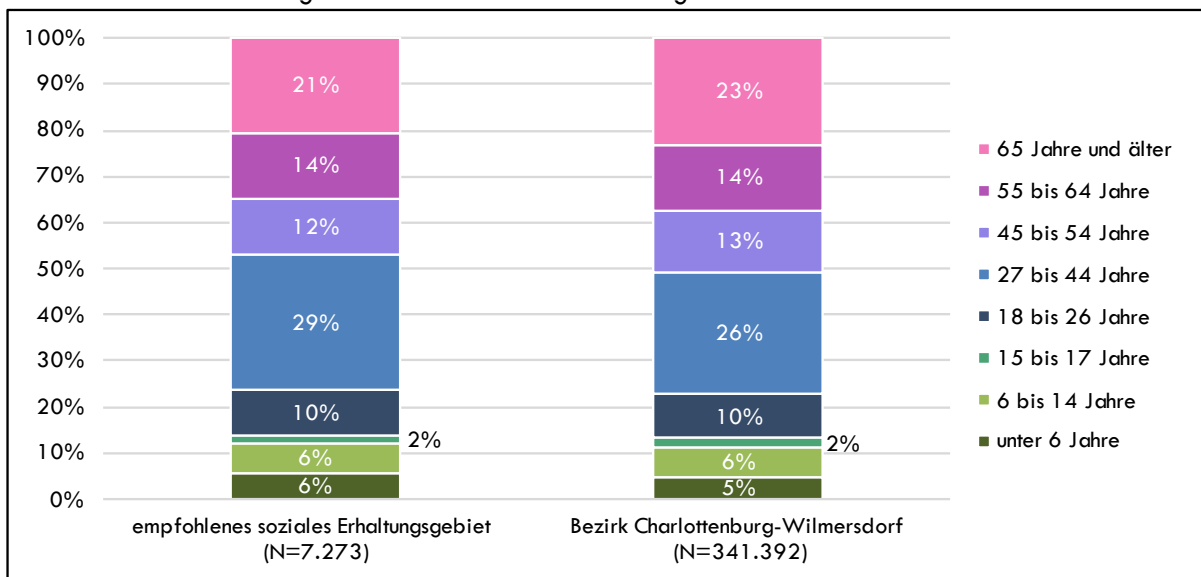
In der Abbildung 34 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet im Vergleich mit dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf – jeweils auf der Grundlage des Amts für Statistik – dargestellt. Jeweils ist die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen anteilig am stärksten vertreten. Die Bevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ist geringfügig jünger als im Bezirk, da der Anteil an Personen im Alter über 44 Jahre geringer – 47 % im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu 51 % im Bezirk – und der Anteil an minderjährigen Personen mit 14 % leicht größer ist als im Bezirk mit 13 %. Insgesamt sind 53 % der Personen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf sind es hingegen 49 %.

<sup>49</sup> Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

<sup>50</sup> Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

<sup>51</sup> Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

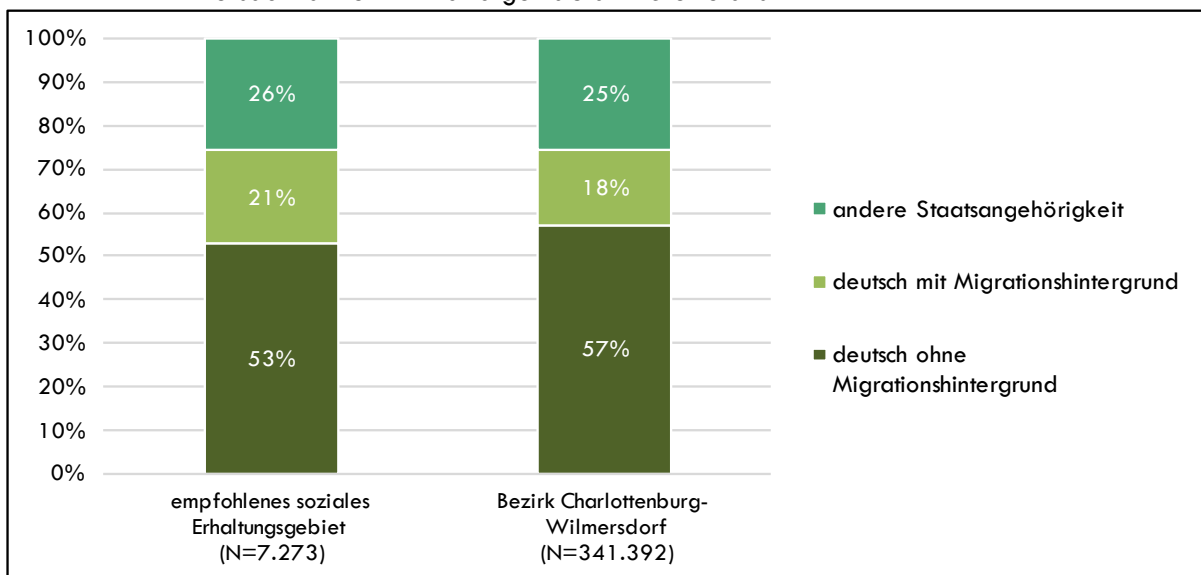
Abbildung 34: Alterszusammensetzung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik



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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet anteilig etwas mehr Personen mit Migrationshintergrund, wie die Abbildung 35 belegt. Der gesamtstädtische Vergleichswert beträgt 37 % und wird mit zehn Prozentpunkten mehr im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet deutlich übertroffen.

Abbildung 35: Herkunft im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik



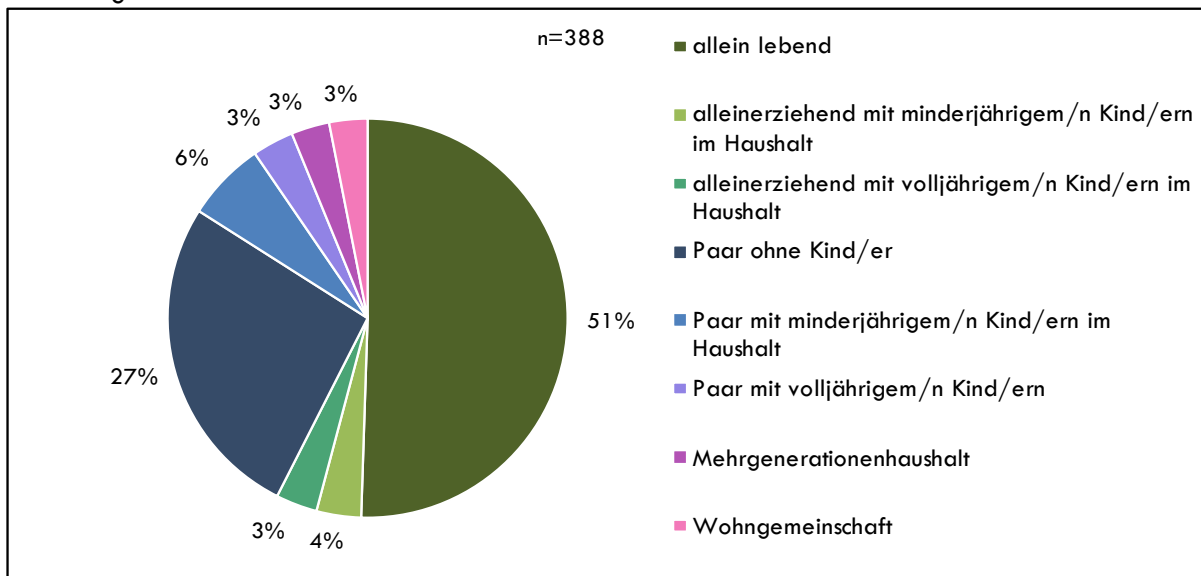
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020



## 6.2 Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 36 ist die Haushaltsform der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. Mit 51 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. Paare ohne Kind/er umfassen 27 % der Haushalte. In rund 10 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zudem leben einige Personen in Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhaushalten.

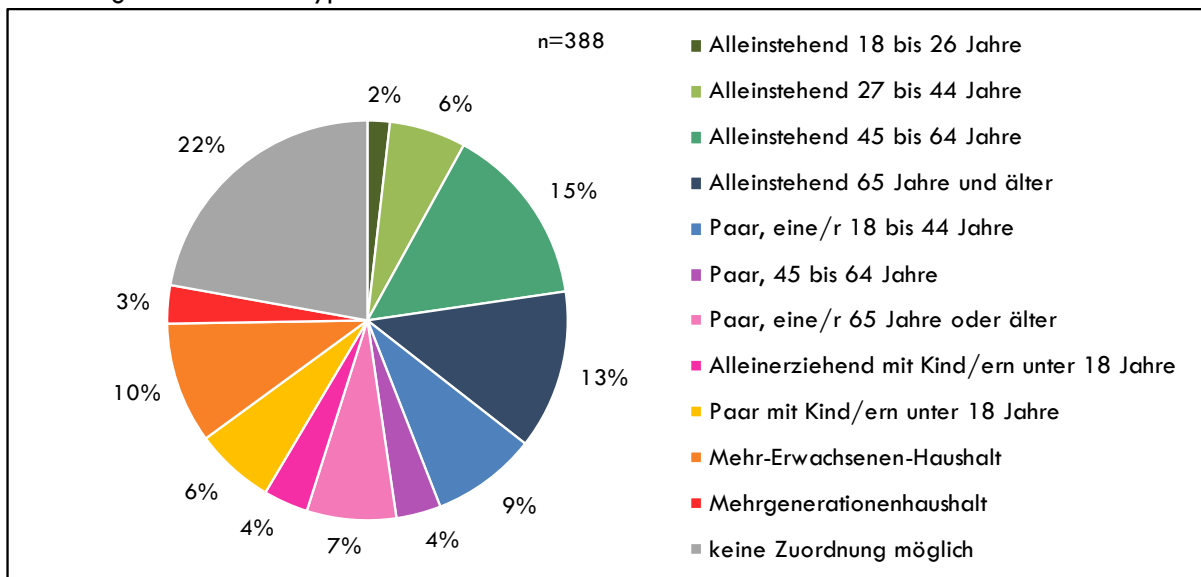
Abbildung 36: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 37 die Haushaltstypen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Unter den Alleinstehenden sind über 44-Jährige anteilig am stärksten vertreten. Bei den kinderlosen Paaren sind Paare, die sich in der Familiengründungsphase im Alter von 18 bis 44 Jahren befinden sowie ältere Paare im Alter über 64 Jahre am häufigsten vorhanden.

Abbildung 37: Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

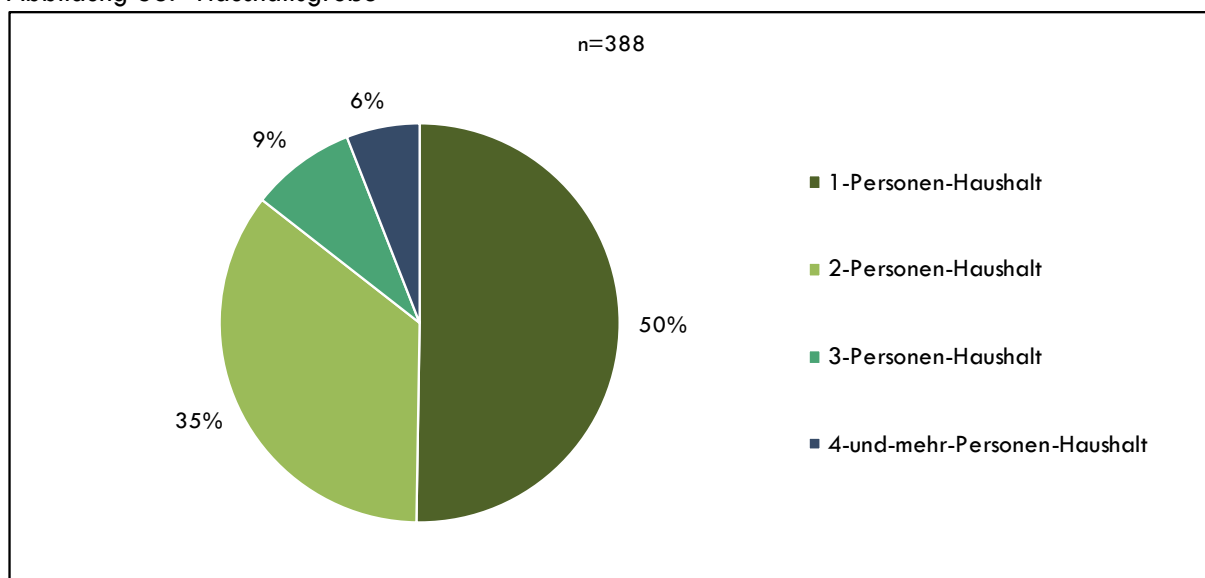
### 6.3 Haushaltgröße und Belegung

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 83 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet, wie aus der Abbildung 38 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 1,7 Personen. Der Berliner Vergleichswert beträgt 1,8 und der bezirkliche Vergleichswert 1,7 Personen<sup>52</sup>.

Abbildung 38: Haushaltsgröße



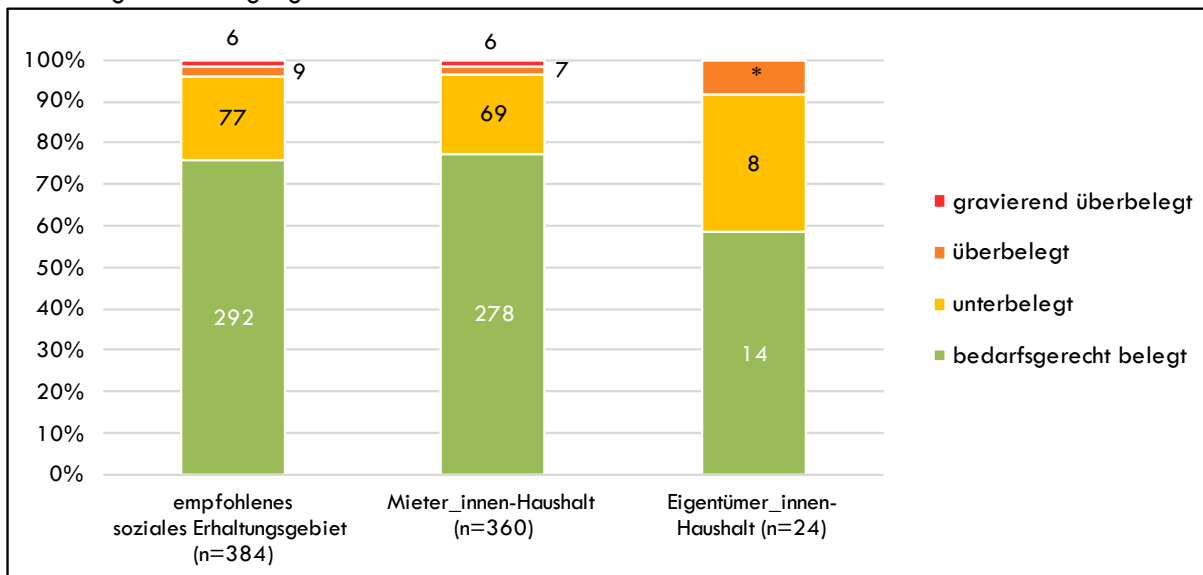
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

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 -form 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 39 dargestellt, sind die Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu 76 % bedarfsgerecht belegt; 4 % der Wohnungen sind überbelegt. Unterbelegt sind 20 % der Wohnungen. Diese entfallen in größerem Maß auf selbstnutzende Eigentümer\_innen. Haushalte, die zur Miete wohnen, belegen zu 77 % ihre Wohnung bedarfsgerecht. Bei selbstnutzenden Eigentümer\_innen beträgt die Quote hingegen nur 58 %. Die Quote bedarfsgerecht belegter Wohnungen ist im Wohnungsbestand von 1919 bis 1949 mit 78 % und im Wohnungsbestand von 1950 bis 1990 mit 74 % am höchsten. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung von 78 % auf. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug

<sup>52</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet stimmt somit überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher.

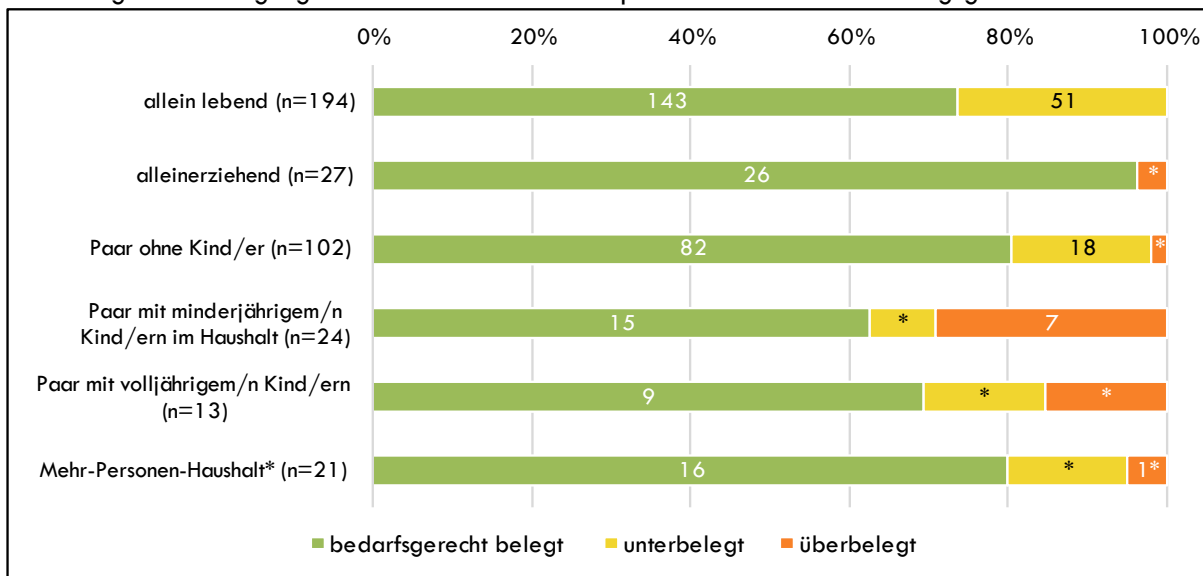
Abbildung 39: Belegung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

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 5.1). In überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Paare mit minderjährigen oder volljährigen Kind/ern. Besonders Haushalte mit Migrationshintergrund sind durch eine höhere Quote überbelegter Wohnungen gekennzeichnet, da sie zu 11 % in überbelegten Wohnungen leben.

Abbildung 40: Belegung nach Haushaltsform im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22; \*Mehrgenerationenhaushalt und Wohngemeinschaft

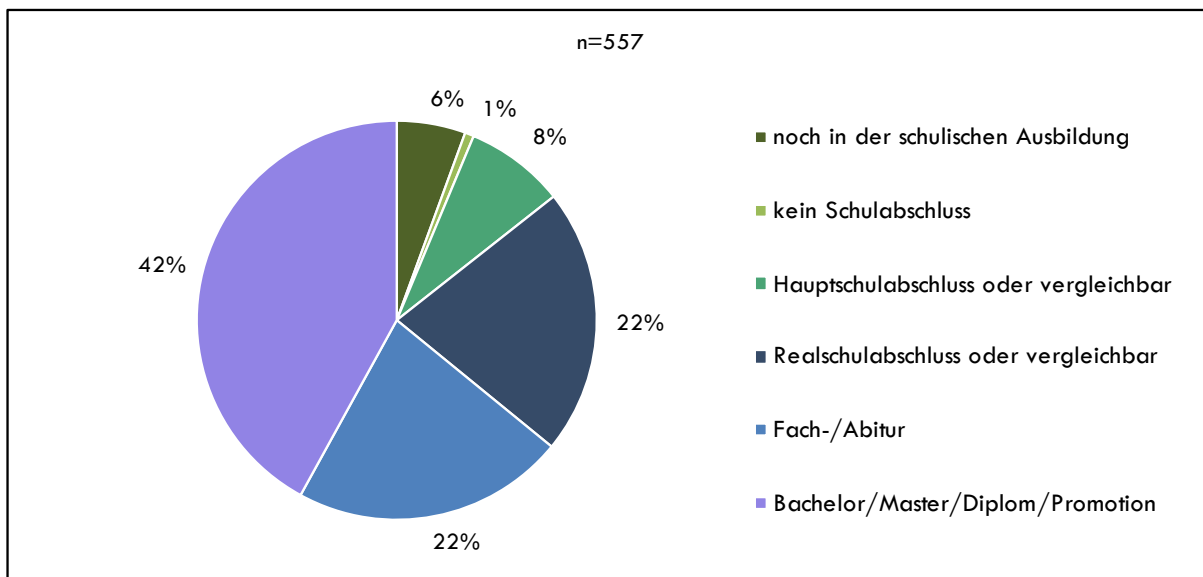
#### 6.4 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im Gebiet 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 2021/22 ist das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet durch ein vielfältiges Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 41 dargestellt ist. Die Hälfte der Bewohner\_innen ab 15 Jahre verfügen über einen Hochschulabschluss, weitere 22 % haben ein (Fach-)Abitur. 30 % der Personen ab 15 Jahre haben einen Haupt- oder Realschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. 1 % haben keinen Schulabschluss.

Abbildung 41: Höchster Bildungsabschluss der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre

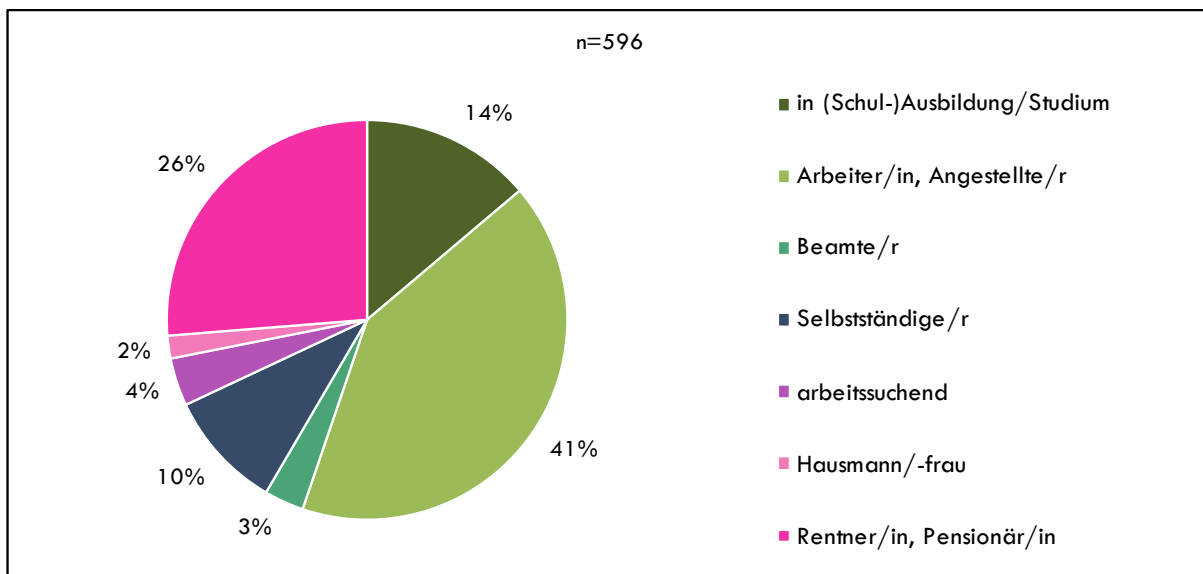


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

### Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 42 dargestellt. 14 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. Mit 54 % sind etwas mehr als die Hälfte der Personen berufstätig. Rund 32 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, der größte Anteil entfällt dabei auf Personen in Rente oder Pension.

Abbildung 42: Berufstätigkeit im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet, Personen im Alter über 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

### 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 16 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner\_innen der Planungsräume Halensee (alt) und Eisenbahnstraße sowie für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Anhand dieser Darstellung wird deutlich, dass die Anteile der im Planungsraum Eisenbahnstraße lebenden Personen jeweils über denen des Bezirks liegen. Insbesondere die Kinder- und die Altersarmut – auch im gesamtstädtischen Vergleich – sind hoch. Der Planungsraum Halensee (alt) – dessen Gebietsgröße weit über den hier betrachteten Teil des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebietes hinausgeht und dessen Werte dadurch eine geringere Aussagekraft haben – weicht hingegen ab und unterschreitet in allen Kategorien die bezirklichen Vergleichswerte.

Tabelle 16: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), **personenbezogen**

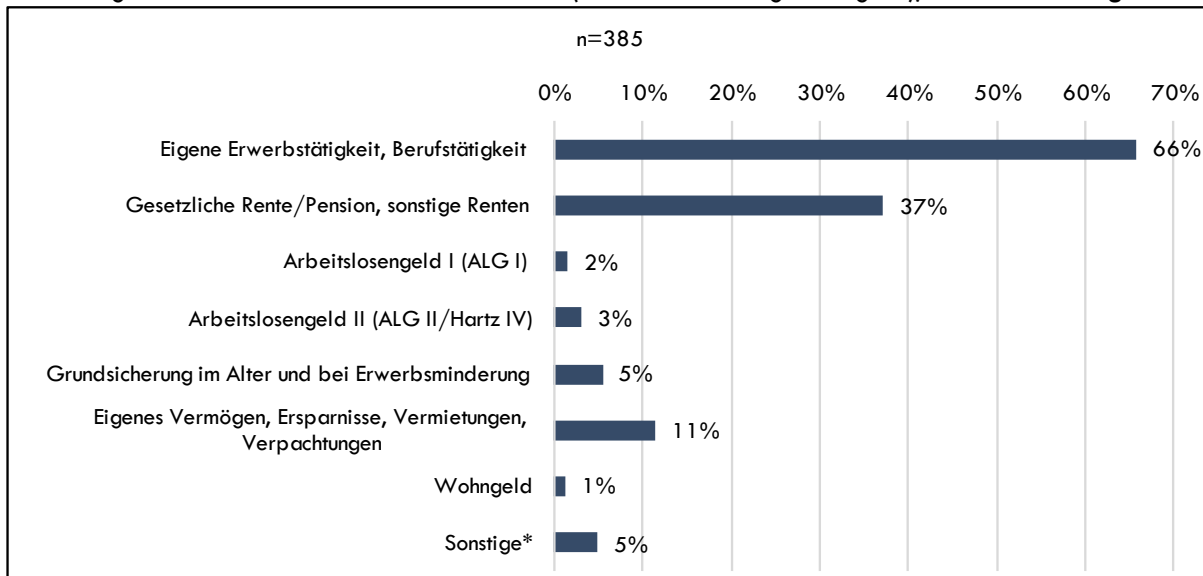
	Halensee (alt)	Eisenbahnstraße	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	2,5 %	4,1 %	3,2 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	7,3 %	9,9 %	9,0 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbeziehende nach SGB II unter 15 Jahre)	15,1 %	24,7 %	18,9 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	6,8 %	7,9 %	7,6 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbeziehende nach SGB II	10,0 %	20,3 %	14,6 %	26,7 %

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

In der Abbildung 43 sind die Einkommensquellen der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung 2021/22 dargestellt. Rund 11 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt.<sup>53</sup> 37 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 66 % der Haushalte ihr Einkommen.

<sup>53</sup> Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

Abbildung 43: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich), **haushaltsbezogen**



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22; \*z. B. Elterngeld, Unterhaltszahlungen, BAföG

### 6.5 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 2021/22 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 2.570 Euro im Median und ist somit etwas höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019.<sup>54</sup> Wie in der Tabelle 17 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, ein höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen. Die Unterschiede variieren je nach Gebäudealter des Wohngebäudes. Das geringste Einkommensniveau haben Haushalte, die in Wohnungen leben, die zwischen 1950 bis 1990 errichtet wurden.

<sup>54</sup> 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.

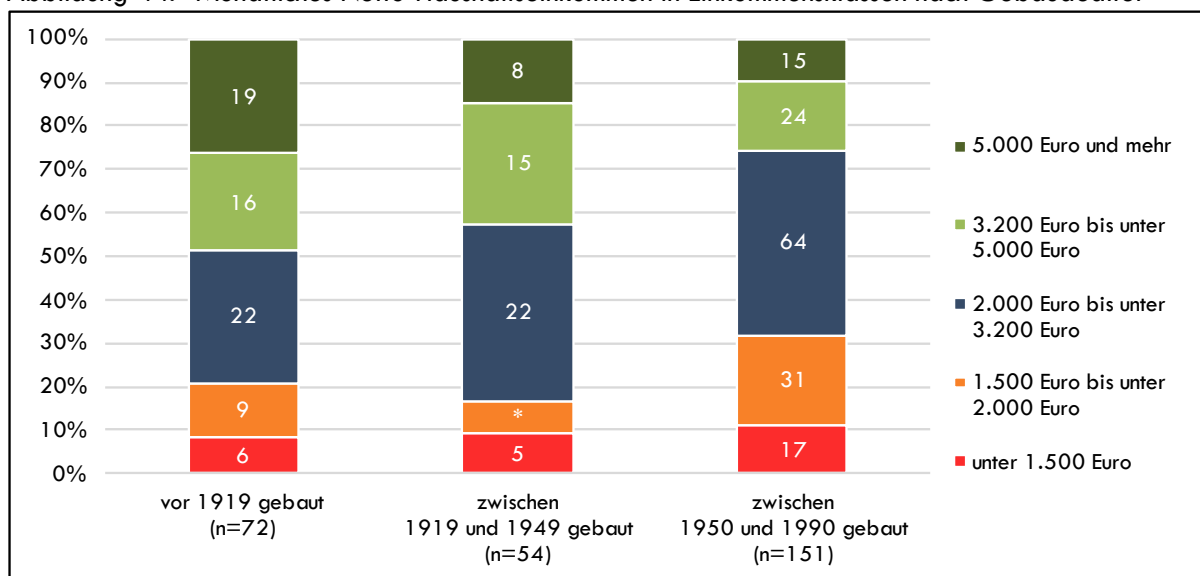
Tabelle 17: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet gemäß Gebäudealter und Eigentumsform

	Median	Mieter_innen-Haushalt	Eigentümer_innen-Haushalt
empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet	2.570 €	2.500 €	3.100 €
Baujahr vor 1919	3.035 €	3.000 €	4.000 €
Baujahr 1919 bis 1949	2.936 €	2.800 €	3.800 €
Baujahr 1950 bis 1990	2.470 €	2.395 €	2.850 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

In der Abbildung 44 ist die Verteilung der Einkommensklassen nach dem Gebäudealter im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2021/22 dargestellt. Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von über 3.200 Euro wohnen häufiger in Gebäuden, die vor 1950 errichtet wurden. In Gebäuden, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden, haben rund 30 % der Haushalte ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro. Auch im gründerzeitlichen Wohnbestand haben rund 20 % der Haushalte ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro.

Abbildung 44: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

### Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.<sup>55</sup> Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in

<sup>55</sup> 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



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.<sup>56</sup> 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 18 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 2.000 Euro im Median. Insbesondere Alleinstehende im Alter von 18 bis 44 Jahre, Alleinerziehende, Paare ohne Kind/er im Alter über 64 Jahre und Mehr-Erwachsenen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften, haben ein geringes Äquivalenzeinkommen. Insgesamt ergibt sich für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 24 %, welche die Armutsgefährdungsquoten des Landes Berlin mit 17,8 % und des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf mit 16,1 % aus dem Jahr 2019<sup>57</sup> deutlich überschreitet. Haushalte mit Kindern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Auch Paare im Alter über 64 Jahre sind im Vergleich zum Gesamtgebiet überdurchschnittlich stark betroffen. Im Hinblick auf den Wohnungsbestand sind 27 % der Haushalte im Bestand, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, von Einkommensarmut betroffen. Im Wohnungsbestand, der vor 1950 errichtet wurde, sind es rund 20 %. Bezogen auf das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet sind 42 % der Haushalte mit Migrationshintergrund einkommensarm.

Tabelle 18: Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Gesamtgebiet (n=302)	
		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis 44 Jahre (n=31)	1.964 €	7 %
	45 bis 64 Jahre (n=57)	2.200 €	6 %
	65 Jahre oder älter (n=50)	2.100 €	9 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=33)	2.948 €	15 %
	45 bis 64 Jahre (n=14)	2.733 €	17 %
	eine/r 65 Jahre oder älter (n=28)	1.973 €	38 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=14)	1.692 €	46 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=25)	2.202 €	59 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalte (n=50)		1.867 €	59 %
Gesamt		2.000 €	24 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

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.

<sup>56</sup> 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).

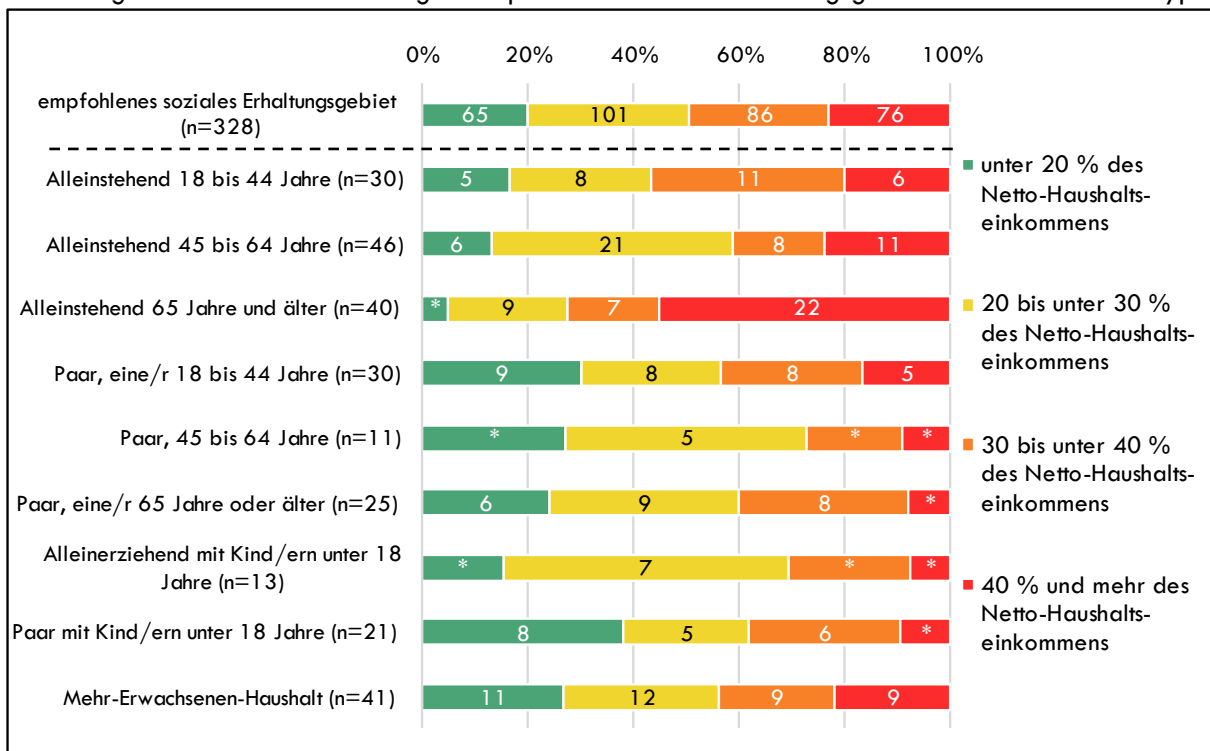
<sup>57</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.

## Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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.<sup>58</sup>

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 30 %. In der Abbildung 45 ist die Warmmietbelastung in Prozent des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens dargestellt. Insgesamt haben rund 50 % aller Haushalte eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr. Rund ein Viertel der Haushalte hat eine Warmmietbelastung von 40 % und mehr. Darüber hinaus haben rund 15 % 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind ältere Erwachsene – betroffen. Auch Paare im Alter 18 bis 44 Jahre und über 64 Jahre weisen einen Anteil von rund 40 % der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf. Auch Paare mit Kind/ern sind zu 38 % von einer hohen Warmmietbelastung betroffen. 45 % der Haushalte mit Migrationshintergrund haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Rund 70 % der einkommensarmen Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 45: Warmmietbelastung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und nach Haushaltstyp

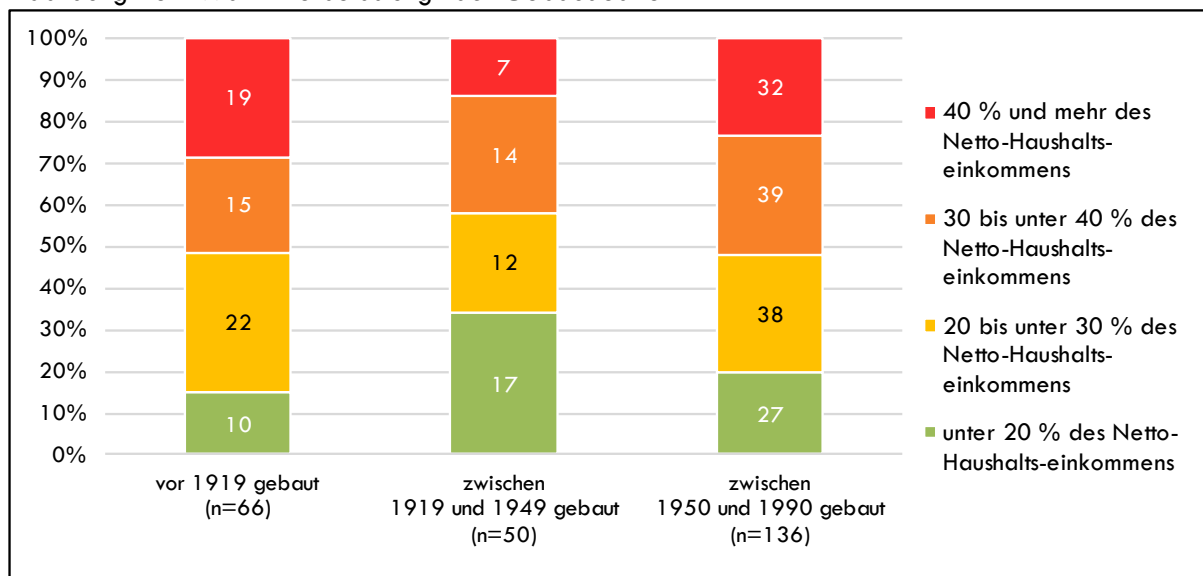


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

<sup>58</sup> 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.

Gemäß Abbildung 46 sind insbesondere Haushalte betroffen, die im gründerzeitlichen Wohnungsbestand und in Wohngebäuden leben, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden. Jeweils etwas mehr als die Hälfte dieser Haushalte weisen eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf. Im Wohnungsbestand, der zwischen 1919 und 1949 errichtet wurde, ist der Anteil an Haushalten mit einer geringen Warmmietbelastung am höchsten, aber auch in diesem Bestand haben rund 40 % der Haushalte eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung.

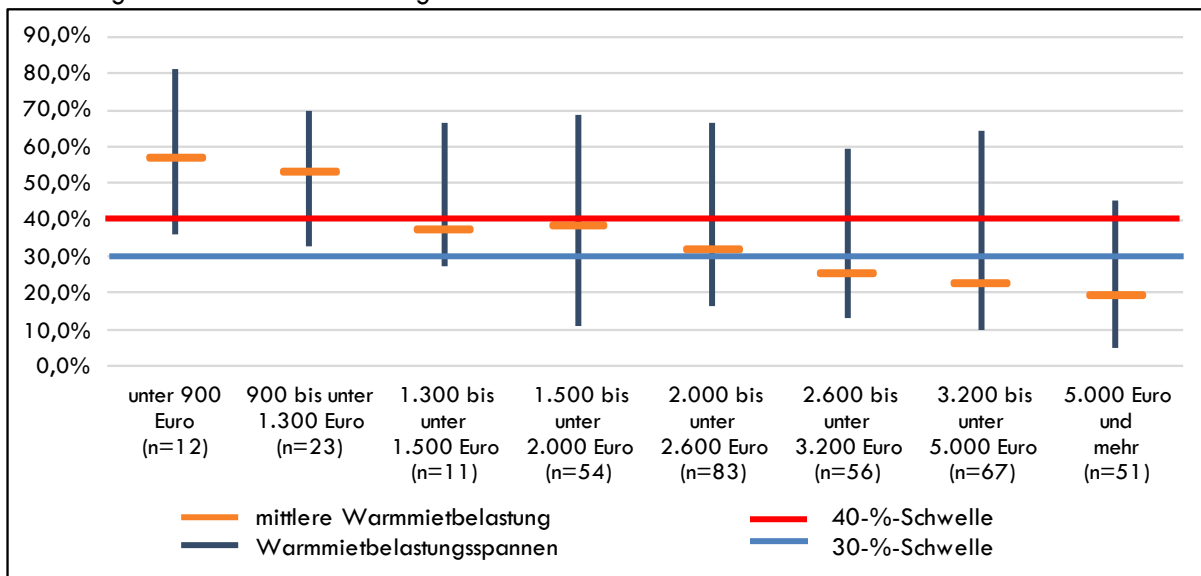
Abbildung 46: Warmmietbelastung nach Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

In der Abbildung 47 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.600 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 über 50 %. Untere und mittlere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet.

Abbildung 47: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

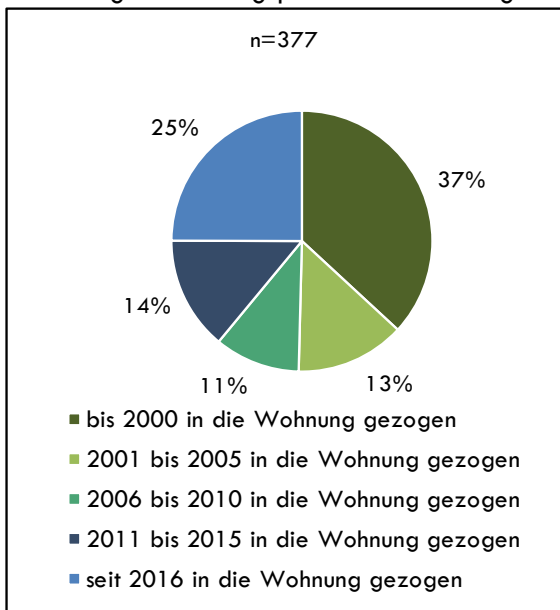
## 6.6 Wohndauer und Umzugsneigung

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

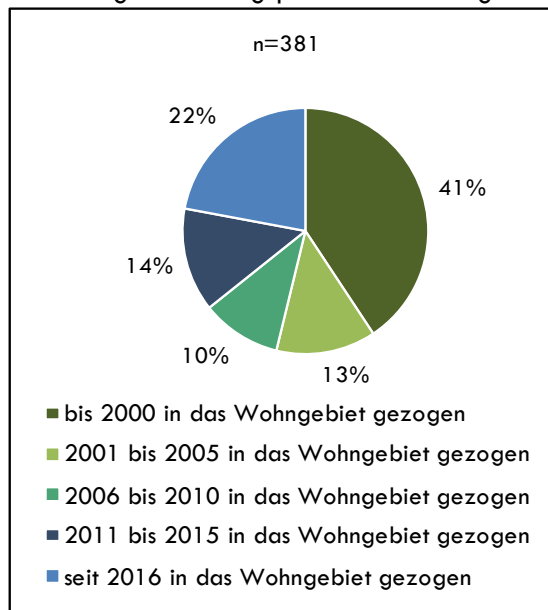
In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die Wohndauer der Gebietsbevölkerung bezogen auf das Wohngebiet (=Untersuchungsgebiet) sowie die Wohnung dargestellt. 61 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung; im Wohngebiet wohnen 64 % der Haushalte seit mindestens zehn Jahren. Rund ein Viertel der Haushalte sind in den letzten fünf Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist demnach durch einen hohen Anteil an Haushalten gekennzeichnet, die bereits viele Jahre im Gebiet bzw. ihrer Wohnung leben. Das lässt auf stabile Wohnverhältnisse schließen.

Abbildung 48: Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

Abbildung 49: Zuzugsjahr in das Wohngebiet

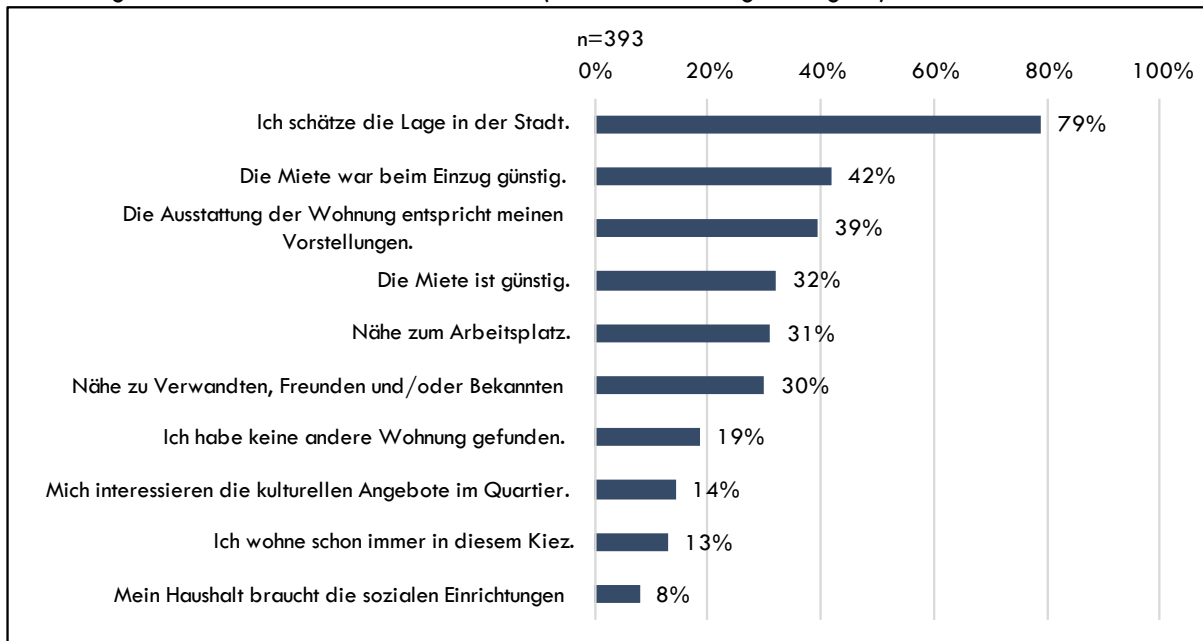


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

### Gründe für die Wohnortwahl

In der Abbildung 50 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Von besonderer Bedeutung war für die Haushalte vor allem die zentrale Lage des Untersuchungsgebiets, gefolgt von der günstigen Miete beim Einzug und der Wohnungsausstattung. Jeweils rund 30 % der Haushalte geben darüber hinaus an, dass die Nähe zum Arbeitsplatz, die aktuell günstige Miete und die Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten wichtige Gründe für die Wohnortwahl waren. 8 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet angewiesen. Differenziert nach Haushaltstyp geben 29 % der Haushalte mit Kindern, 33 % der Mehrgenerationenhaushalte und 14 % der einkommensarmen Haushalte an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein.

Abbildung 50: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

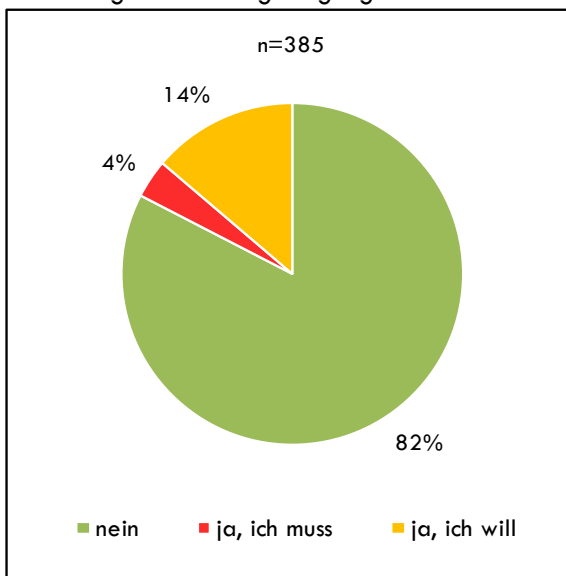


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

### Umzugsneigung

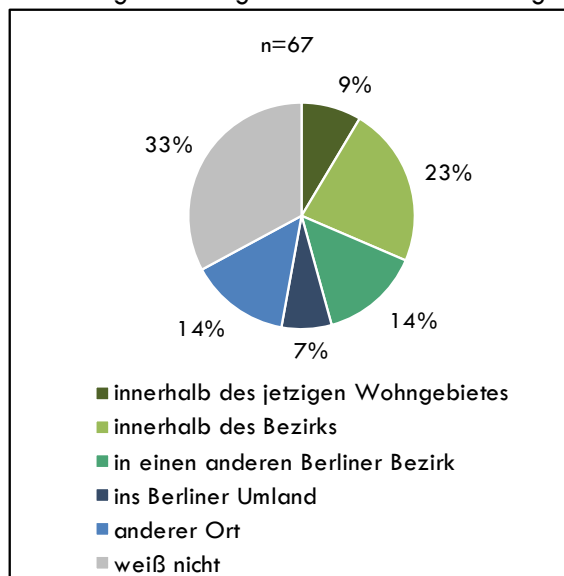
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. 82 % der Haushalte planen keinen Umzug. 4 % der Haushalte geben an, dass sie unfreiwillig umziehen müssen, 14 % möchten umziehen. (vgl. Abbildung 51). Von den Haushalten, die einen Umzug planen oder umziehen müssen, möchten 47 % gerne im Untersuchungsgebiet oder dem Bezirk wohnen bleiben. Der größte Anteil der Haushalte ist sich aber noch nicht über den neuen Wohnort sicher.

Abbildung 51: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

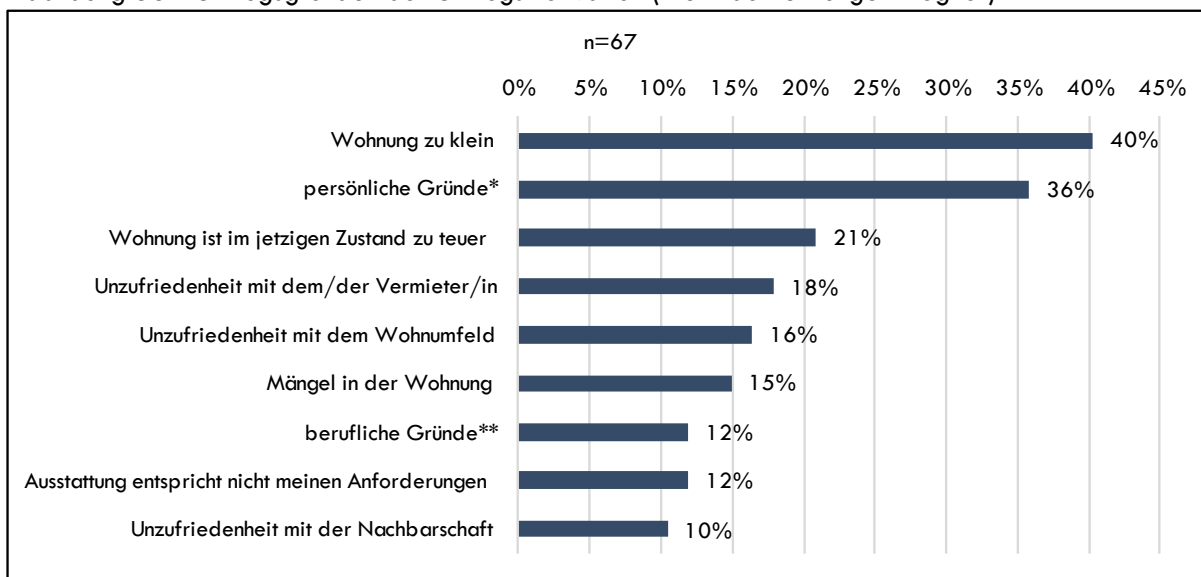
Abbildung 52: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

In der Abbildung 53 sind die von den Haushalten, die umziehen wollen oder müssen, benannten Umzugsgründe dargestellt. Als Hauptgründe werden eine zu kleine Wohnung und persönliche Gründe wie Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes genannt. Von den Haushalten, die angeben, aufgrund einer zu kleinen Wohnung ausziehen zu wollen, belegen 71 % ihre Wohnung bedarfsgerecht. Dies korrespondiert mit der Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er, die evtl. Familienzuwachs erwarten, derzeit aber überwiegend bedarfsgerecht versorgt sind. Als weitere Umzugsgründe werden die Mietkosten und die Unzufriedenheit mit dem oder der Vermieter\_in oder des Wohnumfeldes benannt. Erstgenannte Gründe werden insbesondere von Haushalten benannt, die angeben, umziehen zu müssen.

Abbildung 53: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



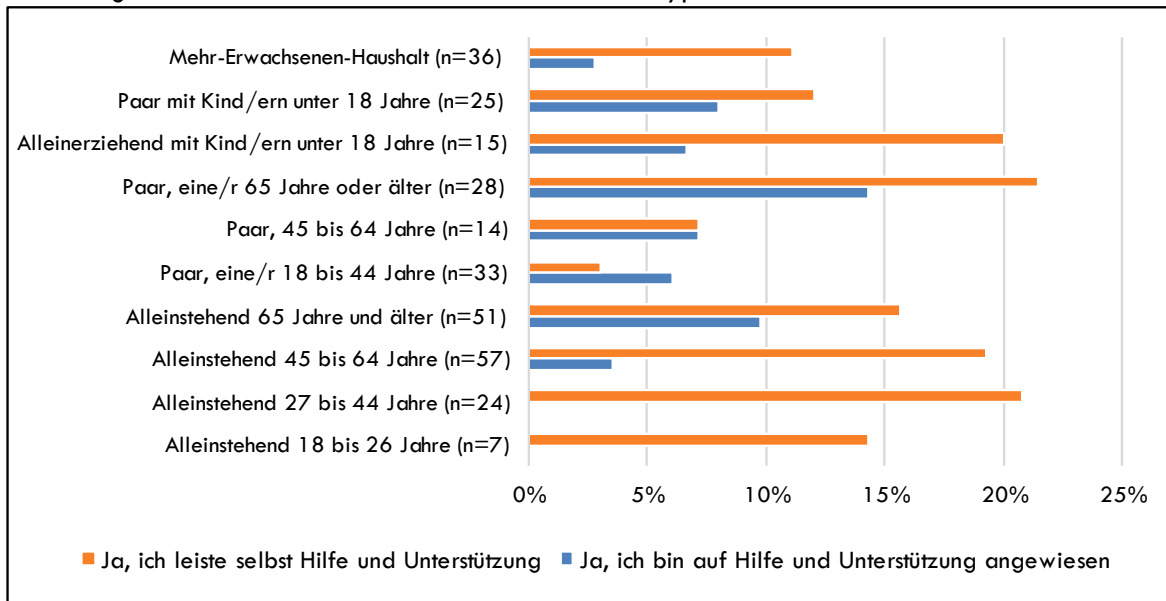
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22; \*(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes), \*\*(z.B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)

### 6.7 Nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement

Insgesamt 5 % der Haushalte gaben in der Haushaltsbefragung an, auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. 15 % leisten selbst Hilfe und Unterstützung. Insgesamt 19 % der Haushalte leisten selbst Hilfe und/oder sind auf ehrenamtliche Unterstützung und Hilfe angewiesen. In der Abbildung 54 ist die nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp aufgeschlüsselt. Demnach sind besonders Alleinstehende und Paare ohne Kind/er im Alter über 64 Jahre auf Hilfe und Unterstützung angewiesen, aber auch Paare mit Kind/ern weisen eine im Vergleich zum Gebietsmittel höhere Angewiesenheit auf. Insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte sind auf Unterstützung angewiesen und/oder leisten diese, wie ein differenzierter Blick nach sozioökonomischer und -demografischer Lage belegt:

- 39 % der Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen,
- 23 % der Haushalte, die eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % haben,
- 24 % der einkommensarmen Haushalte und
- 19 % der Haushalte mit Migrationshintergrund.

Abbildung 54: Nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

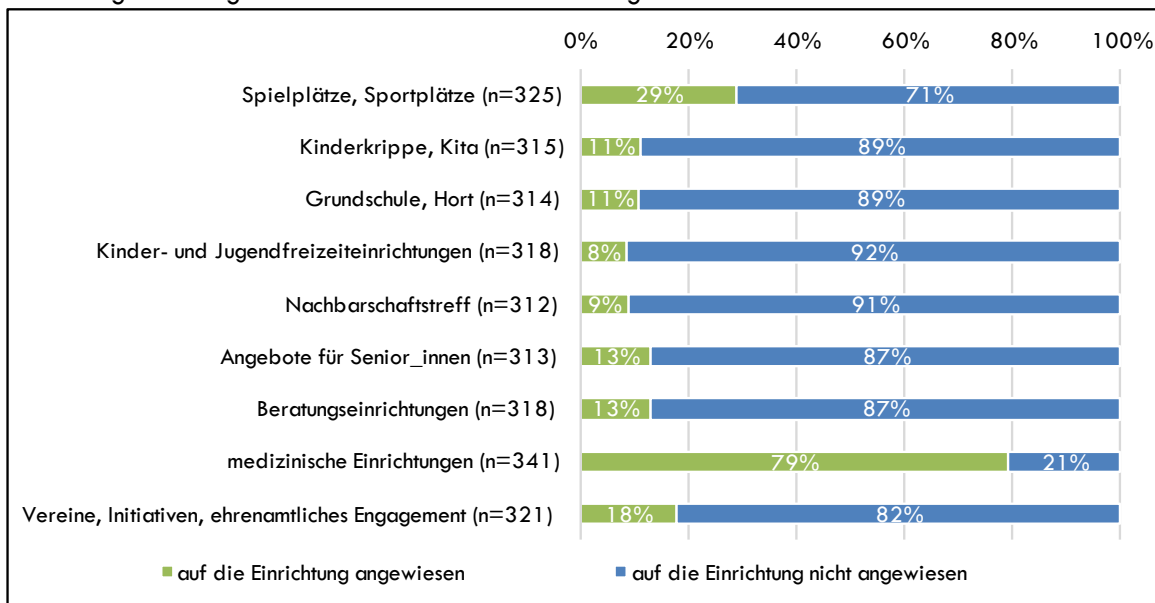
### 6.8 Angewiesenheit auf soziale Einrichtungen

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 55 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. 13 % der Haushalte nutzen Beratungseinrichtungen und 9 % Nachbarschaftstreffs. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung wie in der Tabelle 19 sinnvoll ist.



Abbildung 55: Angewiesenheit auf soziale Einrichtungen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

Die Tabelle 19 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 einkommensarme Haushalte nutzen Beratungseinrichtungen intensiver. 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, vor allem auch die Folgekosten, wenn diese Leistungen an anderer Stelle der Gesamtstadt (bei Verdrängung) kompensiert werden müssen.

Tabelle 19: Zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf Angebote und Einrichtungen

Angebot/ Einrichtung	Haushalt mit...				
	Kindern unter 18 Jahren (n=36)	Personen im Alter von 65 Jahren und mehr (n=77)	Bezug von Transferleistungen (n=31)	Warmmietbelastung 30 % oder mehr (n=134)	Einkommensarmut (n=55)
Spielplätze, Sportplätze	92 %	22 %	23 %	30 %	42 %
Kinderkrippe, Kita	50 %	9 %	10 %	12 %	22 %
Grundschule, Hort	50 %	9 %	10 %	12 %	20 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	42 %	5 %	6 %	9 %	24 %
Nachbarschaftstreff	11 %	9 %	19 %	10 %	11 %
Angebote für Senior_innen	3 %	21 %	19 %	16 %	9 %
Beratungseinrichtungen	14 %	14 %	23 %	14 %	22 %
medizinische Einrichtungen	64 %	87 %	71 %	87 %	78 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	28 %	17 %	16 %	19 %	18 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

## 6.9 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

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

Die Wohnbevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ist im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und der Gesamtstadt durch einen **höheren Anteil an Personen mit Migrationshintergrund** – 47 % zu 43 % im Bezirk und 37 % in der Gesamtstadt – gekennzeichnet. Haushalte mit Migrationshintergrund sind durch einen höheren Anteil an im Haushalt lebenden Kindern gekennzeichnet. Zudem sind 42 % der Haushalte mit Migrationshintergrund einkommensarm und 45 % haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ gekennzeichnet. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung belegt, dass bei 76 % der Haushalte eine **bedarfsgerechte Wohnungsbelegung** gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt. Bei Haushalten, die zur Miete wohnen, ist der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen mit 77 % deutlich höher als bei selbstnutzenden Wohnungseigentümer\_innen, die eine Quote von 58 % aufweisen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine Quote von 78 % auf.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass im Planungsraum Eisenbahnstraße 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 25 % 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 2021/22 beträgt das **monatliche Netto-Haushaltseinkommen** im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 2.570 Euro im Median und ist somit etwas höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019. Differenziert nach Gebäudebestand haben rund 30 % der Haushalte, die im Wohnungsbestand leben, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro. Auch im gründerzeitlichen Wohnungsbestand leben rund 20 % der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro. Das bedarfsgewichtete **Äquivalenzeinkommen** (vgl. Kapitel 6.5) berücksichtigt die Haushaltsgröße. Demnach beträgt das Äquivalenzeinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 2.000 Euro im Median. Insbesondere Alleinstehende im Alter von 18 bis 44 Jahre, Alleinerziehende, Paare ohne Kind/er im Alter über 64 Jahre und Mehr-Erwachsenen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften, haben ein geringes Äquivalenzeinkommen. Der Anteil **einkommensarmer Haushalte** beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 24 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert von 17,8 % bzw. 16,1 % deutlich überschritten. Haushalte mit Kindern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Auch Paare im Alter über 64 Jahre sind im Vergleich zum untersuchten Gesamtgebiet überdurchschnittlich stark von Einkommensarmut betroffen. Im Hinblick auf den Wohnungsbestand sind 27 % der Haushalte im Bestand, der zwischen 1950 und 1990 errichtet wurde, von Einkommensarmut betroffen. Auch 42 % der Haushalte mit Migrationshintergrund sind einkommensarm.

50 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet haben eine **Warmmietbelastung** von 30 % oder mehr; bei rund einem Viertel der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich ca. 15 % 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 2.600 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen beträgt die Warmmietbelastung im Median bereits über 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro beträgt der Median sogar über 50 %. Untere und mittlere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Rund 70 % der einkommensarmen Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind ältere Erwachsene – betroffen. Auch Paare im Alter 18 bis 44 Jahre und über 64 Jahre weisen einen Anteil von rund 40 % der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf. Auch Paare mit Kind/ern sind zu 38 % von einer hohen Warmmietbelastung betroffen. In Kombination mit dem ermittelten Äquivalenzeinkommen stellt die bereits hohe Warmmietbelastung für die Haushalte eine Verdrängungsgefahr dar, insbesondere auch im Hinblick auf die Entwicklung des Mietniveaus und der Kosten für Energie und Wärme.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch einen hohen Anteil von Haushalten, die bereits seit über zehn Jahren in ihrer jetzigen Wohnung leben, gekennzeichnet; dies trifft auf 61 % der Haushalte zu. Einer der Hauptgründe für die **Wohnortwahl** war neben der zentralen Lage das günstige bzw. das

beim Einzug günstige Mietniveau sowie die den Vorstellungen der Haushalte entsprechende Wohnungs- ausstattung. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums und des Ausstattungsniveaus daher für die Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet von großer Bedeutung. Die Umzugsneigung ist gering. Haushalte, die angeben umziehen zu müssen, nennen neben der Wohnungsgröße Gründe wie steigende Mietkosten und Unzufriedenheit mit dem oder der Vermieter\_in. Die Haushaltsbefragung belegt zudem die zielgruppenspezifische Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet und die **zielgruppenspezifische unterschiedlich stark ausgeprägte Angewiesenheit** auf nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement. Haushalte, die auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen sind, Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung, einkommensarme Haushalte und Haushalte mit Migrationshintergrund sind besonders auf ehrenamtliche Unterstützung und nachbarschaftliche Hilfe angewiesen bzw. leisten diese auch selbst.

Einige Haushalte im empfohlenen 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 einkommenschwache Haushalte:** 24 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich. 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 einkommenschwächerer Haushalte mit teilweise bereits hoher Warmmietbelastung festzustellen. Der Wohnungsbestand weist überwiegend eine einfache Ausstattung auf und bietet noch große Aufwertungspotenziale.

**Haushalte mit Migrationshintergrund:** Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, sind durch eine hohe Einkommensarmut und einen hohen Anteil an Haushalten mit einer Warmmietbelastung von 30 % und mehr gekennzeichnet. Die Haushaltsgröße und der Anteil an Kindern, die im Haushalt leben, ist höher als bei den Haushalten ohne Migrationshintergrund. Die Haushalte mit Migrationshintergrund sind zudem durch eine hohe Quote bedarfsgerecht belegter Wohnungen geprägt. Da diese Gruppe in der Stichprobe der Haushaltsbefragung unterrepräsentiert ist, ist davon auszugehen, dass die Kennwerte zur Einkommensarmut und Warmmietbelastung und damit die Verdrängungsgefahr insgesamt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet noch ungünstiger ausgeprägt sind als durch die Haushaltsbefragung ermittelt.

**Haushalte mit Kindern:** Die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt. Das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 59 % aller Paare mit Kind/ern und 46 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Von einer hohen Warmmietbelastung sind bereits über 30 % 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 Eisenbahnstraße deutlich erhöht.

**Haushalte mit hoher Mietbelastung:** Davon betroffen sind verschiedene Haushaltsformen in verschiedenen Altersgruppen, so z. B. Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind ältere Erwachsene – betroffen. Auch Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren und über 64 Jahren weisen einen Anteil von rund 40 % der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf. Von einer hohen Warmmietbelastung sind sowohl einkommensarme Haushalte (70 %), 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. 70 % der Alleinstehenden im Alter über 64 Jahre haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Diese Haushalte sind aufgrund ihrer Rente oder Pension größtenteils nicht einkommensarm. Aber die finanziellen Möglichkeiten sind trotzdem begrenzt. Zudem ist die Altersarmut im Planungsraum Eisenbahnstraße im Vergleich zum Bezirk leicht und der Gesamtstadt deutlich 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.

## 7. 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?

### 7.1 Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung

Zwischen 2016 und 2021 ist die Bevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet um 7 % gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 461 Personen. Die Bevölkerung im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf ist um 1,5 % und in der Gesamtstadt um 2,7 % gestiegen.

In der Abbildung 56 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen von 2016 bis 2021 auf Grundlage des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet sowie für den Bezirk und die Gesamtstadt dargestellt. Die Anzahl der Kinder in den Altersgruppen unter 6 Jahre und 6 bis 14 Jahre ist im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt deutlich stärker angestiegen; zusammen um 173 Personen. Die Anzahl Jugendlicher im Alter zwischen 15 und 17 Jahren ist rückläufig, wohingegen sowohl die Anzahl junger Erwachsener als auch die von Personen im Alter zwischen 27 und 44 Jahre, die sich in der Familiengründungsphase befinden, angestiegen sind. Mit Bezug auf die in Kapitel 2 beschriebene Versorgung mit sozialer Infrastruktur und dem derzeitigen und prognostizierten steigenden Platzdefizit im Bereich Kindertagesbetreuung und der öffentlichen und öffentlich geförderten Einrichtungen der standortgebundenen, offenen Jugendarbeit, können diese Entwicklungen zu einer weiteren Verschärfung der Versorgungssituation beitragen. Im Gegensatz zum Bezirk und der Gesamtstadt ist die Zahl der über 64-Jährigen um 61 Personen gesunken.

Abbildung 56: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet, 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 20 für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet, den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und die Stadt Berlin gegenübergestellt. Im Wesentlichen bilden sich die beschriebenen absoluten Veränderungen der Altersgruppen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet auch in der Entwicklung der Alterszusammensetzung ab, d. h. der Anteil der Kinder unter 15 Jahre steigt stärker als im Bezirk und der Gesamtstadt. Der Anteil der Kinder im Alter zwischen 15 und 17 Jahren ist im Gegensatz zum Bezirk und der Gesamtstadt gesunken. Abweichungen sind insbesondere bei den Personen im Alter 27 bis 44 Jahre mit einem deutlich stärkeren Anstieg und bei den Personen im Alter über 64 Jahre mit einem Rückgang zu erkennen.

Tabelle 20: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet, den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und die Stadt Berlin

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

## 7.2 Entwicklung des Einkommensniveaus

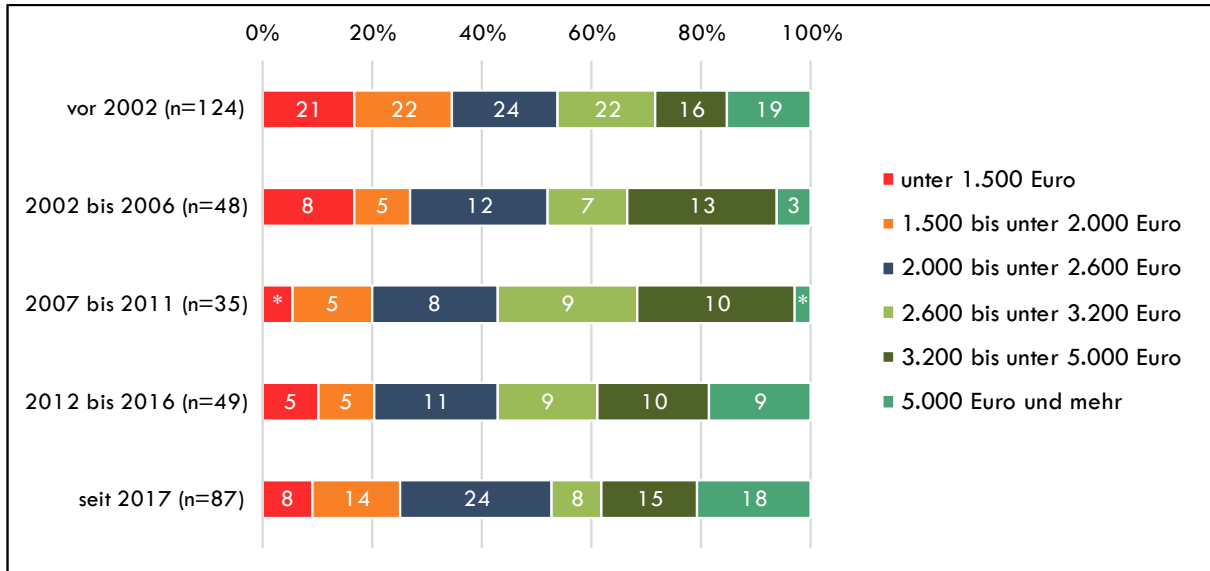
Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021/22 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 2.570 Euro im Median. Gemäß des Zuzugsjahrs in die Wohnung betrug das Einkommensniveau bei Haushalten, die vor dem Jahr 2002 eingezogen sind, 2.500 Euro im Median. Haushalte, die in den letzten zehn Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, haben ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von rund 2.700 Euro.<sup>59</sup>

In der Abbildung 57 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2021/22 dargestellt. Der Anteil der zuziehenden Haushalte mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro ist in den letzten Jahren konstant geblieben. 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 38 %. Insbesondere der Anteil der Haushalte mit einem hohen Einkommen von 5.000 Euro und mehr ist seit dem Jahr 2012 deutlich angestiegen. Hervor-

<sup>59</sup> LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22.

zuheben bleibt, dass der Zuzug einkommensschwächerer Haushalte in das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet auch in den letzten fünf Jahren noch möglich war. Dies korrespondiert mit dem in Teilen noch günstigen Mietniveau.

Abbildung 57: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung

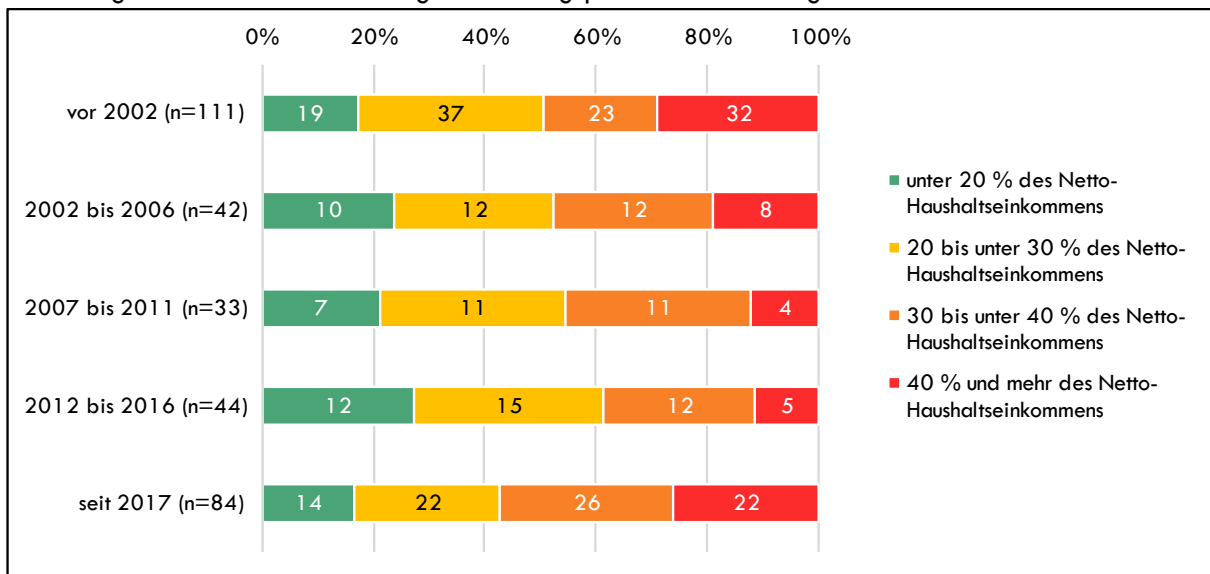


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22

### 7.3 Entwicklung der Mietbelastung

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben, zu rund 50 % von einer hohen bis sehr hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 58). Im Hinblick auf das stark gestiegene Mietniveau sind Haushalte, die seit 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, mit fast 60 % von einer hohen bis sehr hohen Warmmiete betroffen. Das etwas höhere Einkommensniveau sorgt nicht für eine geringere Warmmietbelastung dieser Haushalte.

Abbildung 58: Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021/22



#### **7.4 Einschätzung und Zusammenfassung der Veränderungsbewegungen**

Die vorhergehende Analyse belegt, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet in den letzten Jahren bereits Veränderungen der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf die Alterszusammensetzung stattgefunden haben. Die absolute Anzahl sowie der prozentuale Anteil an Kindern unter 15 Jahren ist im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt deutlich stärker angestiegen. Auch die Personen im Alter zwischen 27 und 44 Jahren, die sich in der Familiengründungsphase befinden, ist deutlich angestiegen. Im Hinblick auf die bereits defizitäre Versorgungssituation im Bereich der Kindertagesbetreuung und der Plätze im Bereich der öffentlichen und öffentlich geförderten Einrichtungen der standortgebundenen, offenen Jugendarbeit kann sich durch die beschriebene Entwicklung die Versorgungssituation weiter verschärfen.

Im Hinblick auf das Zuzugsjahr in die Wohnung haben Haushalte, die in den letzten Jahren eingezogen sind, ein etwas höheres Einkommensniveau und eine höhere Warmmietbelastung als Haushalte, die bereits seit zehn oder mehr Jahren in ihrer Wohnung leben. Der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 5.000 Euro und mehr ist in der jüngsten Zuzugsperiode am höchsten.

## 8. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet 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.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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.

Die Analyse der Indikatoren des **Aufwertungsdrucks** belegt einen hohen und ansteigenden Aufwertungsdruck im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet, der die Mietentwicklung, die bauliche Dynamik und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie den Verkauf von Eigentumswohnungen umfasst. Die analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet in den letzten Jahren bereits genutzt wurden, und weisen eine rege bauliche Aktivität 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 deutlich übersteigt sowie eine hohe Warmmietbelastung weiter Teile der Gebietsbevölkerung. Darüber hinaus wird eine hohe Kinder- und Altersarmut festgestellt. Die Analyse belegt, dass verschiedene Haushaltstypen aufgrund ihrer sozioökonomischen Lage besonders verdrängungsgefährdet sind. Neben einkommenschwachen Haushalten und Haushalten mit hoher Warmmietbelastung auch Haushalte mit Migrationshintergrund, deren Anteil im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt höher ist. Die Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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.

Die Analyse der **Veränderungsbewegungen** verdeutlicht einen im Gegensatz zum Bezirk und der Gesamtstadt stärkeren Anstieg der Kinder unter 15 Jahren sowie der Personen im Alter zwischen 27 und 44 Jahren. Im Gegensatz zum Bezirk und der Gesamtstadt ist die Anzahl der Personen im Alter über 64 Jahre rückläufig. Es ist ein Anstieg der Haushalte mit einem hohen Einkommen festzustellen.

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 empfohlene soziale Erhaltungsgebiet 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. Zudem kann die festgestellte Entwicklung im Hinblick auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach dem Alter zu einer Veränderung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur, insbesondere im Bereich der Kindertagesbetreuung und der öffentlichen und öffentlich geförderten Einrichtungen der standortgebundenen, offenen Jugendarbeit führen und bestehende Defizite weiter verstärken (vgl. Kapitel 8.2).

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

Tabelle 21: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials<sup>60</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Gebäude- und Wohnungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen</li> <li>➤ 76 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Haushaltstyp, Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung und vom Gebäudealter</li> <li>■ Wohnungsbestand überwiegend im privaten Eigentum</li> <li>➤ Potenzial zur Umwandlung noch für rund drei Viertel des Wohnungsbestands gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von:             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen,</li> <li>■ Wohnungsabriss oder</li> <li>■ Umwandlung in Einzeileigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3))</li> </ul> </li> </ul>
<b>Sanierungs- und Modernisierungspotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohnungsbestand durch gründerzeitliche Wohngebäude und teilträumlich durch Bebauung aus den Jahren 1919 bis 1949 und 1950 bis 1990 geprägt</li> <li>■ 10 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf</li> <li>■ 54 % der Fassaden nicht gedämmt</li> <li>■ 31 % der Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss oder aufgestockt</li> <li>➤ Potenzial zur Instandsetzung</li> <li>➤ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Fenster, Heizung)</li> <li>➤ Potenzial zum Dachgeschossausbau oder zur Aufstockung für 61 % der Gebäude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.</li> <li>■ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.</li> </ul>
<b>Ausstattungs-zustand der Gebäude und Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Potenzial für nachholende Sanierung:             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beseitigung von Wohnungsmängeln (67 %)</li> <li>➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (51 %)</li> <li>➤ Austausch einfach verglaster Fenster (14 %)</li> <li>➤ Einbau einer Sammelheizung (1 %)</li> </ul> </li> <li>■ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale:             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fußbodenheizung (98 %)</li> <li>➤ gehobene Badezimmersausstattung (83 %)</li> <li>➤ größerer Erstbalkon / zusätzlicher Balkon (74 % bzw. 95 %)</li> <li>➤ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. (94 %)</li> <li>➤ Aufzug (44 %)</li> <li>➤ hochwertige Bodenbeläge (74 %)</li> <li>➤ Gegensprechanlagen mit Kamera (93 %)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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.</li> </ul>

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

<sup>60</sup> Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 22: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks<sup>61</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Angebots- und Bestandsmieten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Anstieg der Bestandsmieten</li> <li>■ Anstieg der Angebotsmieten (insbesondere Planungsraum Eisenbahnstraße)</li> <li>➤ Vergleichswerte werden bei den Bestands- und Angebotsmieten überschritten</li> <li>➤ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2006 bezogen wurden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.</li> </ul>
<b>Bauanträge und Modernisierungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 56 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen</li> <li>➤ 75 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 10 % durch Modernisierung</li> <li>■ 12 % der Gebäude von bauordnungspflichtigen Maßnahmen betroffen</li> <li>➤ Bauanträge und Modernisierungen belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie z. B. Erneuerung Fenster, Fassadendämmung, Fassadenarbeiten, Modernisierung Badezimmer/Sanitäranlagen, Neubau, Anbau Balkon, Dachgeschossausbau, Grundrissänderung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden.</li> <li>■ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.</li> <li>■ Bezirkliche Mieterberatung bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung im Einsatz.</li> </ul>
<b>Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ sehr hohe Umwandlungsdynamik im Planungsraum Eisenbahnstraße: zwischen 2016 und 2021 wurden 17,1 % der Wohneinheiten umgewandelt</li> <li>■ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen</li> <li>➤ Potenzial für Umwandlungen ist für drei Viertel der Wohnungen weiterhin gegeben</li> <li>■ überdurchschnittliche Verkaufsquote von Eigentumswohnungen in den Planungsräumen Eisenbahnstraße und Halensee (alt) im Zeitraum 2016 bis 2021</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands</li> <li>■ 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)</li> <li>■ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mietereigenschaft bei Verkauf umgewandelter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6</li> </ul>
<b>Zweckentfremdung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung Berlins</li> </ul>

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

<sup>61</sup> Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 23: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials und Veränderungsbewegungen<sup>62</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Zusammensetzung der Wohnbevölkerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform</li> <li>▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 47 %</li> <li>➤ 76 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht</li> <li>▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt</li> <li>▪ hoher Anteil einkommensarmer Haushalte (24 %)</li> <li>➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr</li> <li>▪ 50 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 23 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %</li> <li>➤ davon sind besonders betroffen, z. B.:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Alleinlebende über 64 Jahre und im Alter 18 bis 44 Jahre</li> <li>➤ Haushalte mit geringen Einkommen und einkommensarme Haushalte</li> <li>➤ Haushalte mit Migrationshintergrund</li> <li>➤ Paare mit Kind/ern</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen</li> <li>▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum</li> <li>▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke</li> <li>▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung</li> </ul>
<b>Veränderungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ starker Anstieg der Kinder bis 14 Jahre und Personen im Alter 27 bis 44 Jahre</li> <li>▪ Rückgang der Personen im Alter über 64 Jahre</li> <li>➤ Veränderungen in Intensität und Verlauf zum Bezirk und der Gesamtstadt abweichend</li> </ul>	
<b>Sozioökonomische Sekundärdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kennwerte im Planungsraum Eisenbahnstraße im Vergleich zum Bezirk und teilweise zur Gesamtstadt erhöht</li> <li>➤ hohe Kinder- und Altersarmut</li> </ul>	
<b>Gebietsbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen</li> <li>▪ zielgruppenspezifisch hohe Angewiesenheit auf nachbarschaftliche Unterstützung oder ehrenamtliches Engagement</li> <li>➤ besonders verdrängungsgefährdete Haushalte sind darauf angewiesen und/oder leisten selbst Hilfe und Unterstützung</li> </ul>	

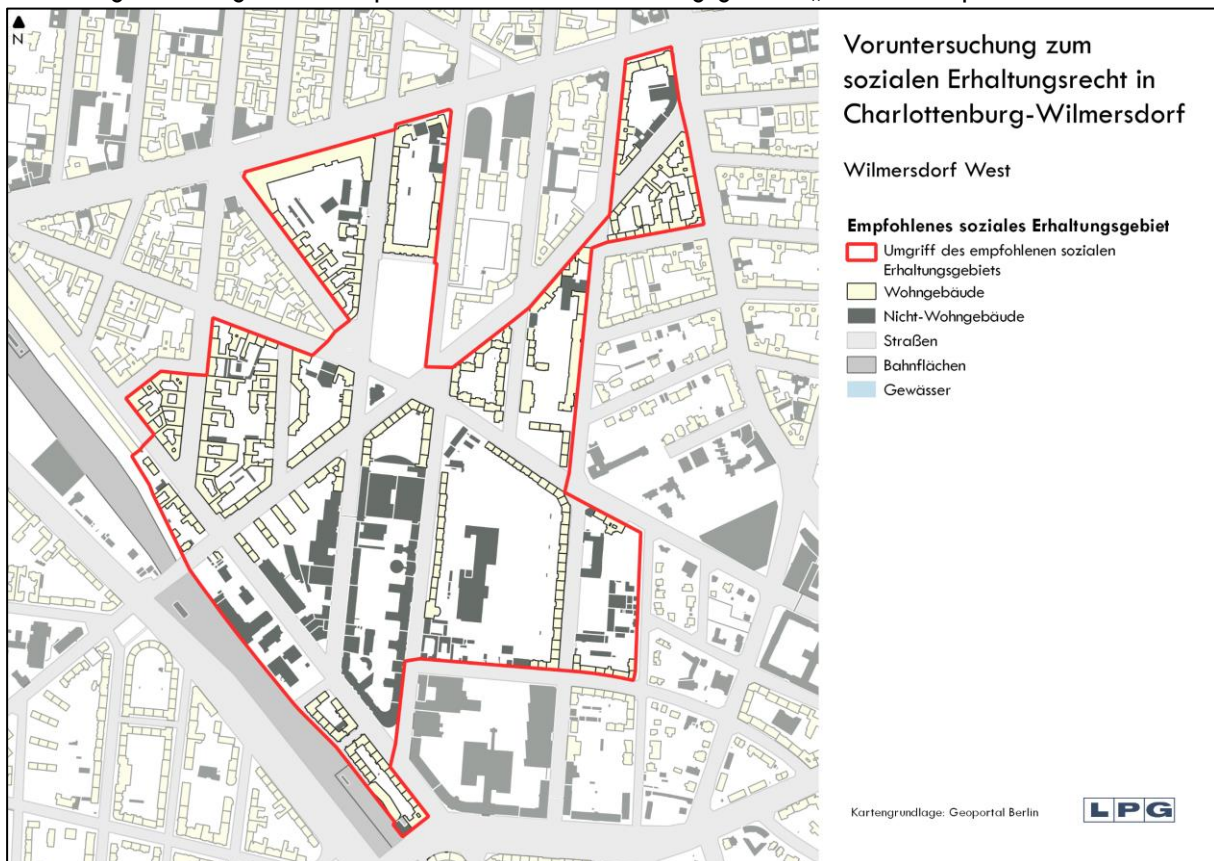
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

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

## 8.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird für das Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West das in der Abbildung 59 dargestellte Gebiet für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ wird im Westen durch die Bahnlinie am Hohenzollerndamm begrenzt und umfasst somit die Wohnbebauung auf der Westseite der Seesener Straße (bis zur Hausnummer 48 im Norden). Der Seesener Straße bis zur Halberstädter Straße nördlich folgend, knickt die Gebietsgrenze an der Ecke Joachim-Friedrich-Straße nach Norden ab und verläuft bis zur Westfälischen Straße. Die Gebietsgrenze verläuft weiter in Richtung Osten bis zum Hochmeisterplatz und umfasst dann die Wohnbebauung auf der Ostseite der Johann-Georg-Straße, der im Straßenverlauf nach Norden bis zum Kurfürstendamm gefolgt wird. Dem Kurfürstendamm in östlicher Richtung folgend, knickt die Gebietsgrenze in die Cicerostraße ein und verläuft nach Süden bis zur Paulsborner Straße. Der Wohnbebauung auf der Südseite der Paulsborner Straße in nordöstlicher Richtung folgend, verläuft die Grenze an der Ecke Eisenbahnstraße nach Norden bis zum Kurfürstendamm. In östlicher Richtung verläuft die Grenze bis zum Adenauerplatz und umfasst die Wohnbebauung auf der Westseite der Brandenburgischen Straße bis zur Paderborner Straße. Dort knickt die Grenze nach Westen in die Paderborner Straße ab und verläuft bis zur Eisenbahnstraße, welcher in südlicher Richtung bis zur Westfälischen Straße gefolgt wird. In östlicher Richtung der Westfälischen Straße folgend, verläuft die Gebietsgrenze bis zur Bielefelder Straße und folgt dieser in südlicher Richtung bis zur Mansfelder Straße. Die südliche Grenze des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets bildet die Mansfelder Straße, die im Westen bis zur Cicerostraße verläuft. Der Grenzschluss erfolgt an der Ecke Cicerostraße/Seesener Straße.

Abbildung 59: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets „Hochmeisterplatz“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann.<sup>63</sup> Dabei ist im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.<sup>64</sup> Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.<sup>65</sup> Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters<sup>66</sup>, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird.

Das so räumlich abgegrenzte Gebiet erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung, welches im Rahmen dieser vertiefenden Untersuchung empirisch nachgewiesen wurde. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele (vgl. Kapitel 8.2) zu erreichen. Die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung liegen im restlichen Untersuchungsgebiet nicht vor (vgl. Ausführungen im Kapitel 3).

## 8.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet „Hochmeisterplatz“ im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West des Bezirks 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.“<sup>67</sup> 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 und den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet zu erwarten, die durch eine Veränderung der

<sup>63</sup> Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

<sup>64</sup> OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

<sup>65</sup> OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

<sup>66</sup> BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

<sup>67</sup> SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.



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 empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist gegenwärtig durch einen erhöhten Anteil einkommensarmer Haushalte und Haushaltstypen mit bereits hoher Warmmietbelastung gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund bestehender Aufwertungspotenziale, deren Nutzung modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach sich ziehen kann, steht ein relevanter Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Das gegenwärtige Mietniveau im Wohnungsbestand trägt zur Versorgung dieser Haushalte bei. Im Hinblick auf das stark steigende Angebotsmietniveau ist ein Umzug innerhalb des Quartiers kaum mehr möglich. 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.

**Veränderung der Nachfrage nach öffentlicher Infrastruktur:** Die Versorgungssituation im Bereich Kindertagesbetreuung und der öffentlichen und öffentlich geförderten Einrichtungen der standortgebundenen, offenen Jugendarbeit ist in der Bezirksregion Halensee bereits angespannt. Es wird ein weiteres Platzdefizit prognostiziert. In den vergangenen Jahren wurde ein Anstieg der Kinder im Alter unter 15 Jahren sowie der Personen im Alter zwischen 27 und 44 Jahren, die sich in der Familiengründungsphase befinden, festgestellt. Die Intensität dieser Entwicklung übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. Damit einhergehend kann sich die Nachfrage nach Wohnraum hinsichtlich der Größe verändern. Durch die beschriebene Entwicklung kann sich die Versorgungssituation weiter verschärfen und zusätzliche öffentliche Investitionen in die Anpassung der öffentlichen Infrastruktur nach sich ziehen.

- ➔ Ziel: Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohner\_innen abgestimmten sozialen Infrastruktur und Vermeidung zusätzlicher öffentlicher Investitionen.

**Verlust der sozialen Mischung:** Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet 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 Einkommstypen 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 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.<sup>68</sup>

### 8.3 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

<sup>68</sup> vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

baulicher Anlagen über die bezirklichen Genehmigungskriterien bzw. ergänzende Regelungsbereiche gesteuert.

#### **8.4 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.“<sup>69</sup> 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.<sup>70</sup> Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

---

<sup>69</sup> Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

<sup>70</sup> VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

## 9. Verzeichnisse

### 9.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethodik und Analyseschema .....	8
Abbildung 2:	Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West und Planungsräume .....	10
Abbildung 3:	Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West mit Blocknummern .....	13
Abbildung 4:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen) .....	14
Abbildung 5:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen) .....	15
Abbildung 6:	Gebäudealter .....	17
Abbildung 7:	Untersuchungsgebiet Wilmersdorf West .....	18
Abbildung 8:	Bestand und Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur .....	19
Abbildung 9:	Belegung nach Planungsräumen .....	22
Abbildung 10:	Entwicklung der Angebotsmieten (Planungsräume 2021) .....	23
Abbildung 11:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen .....	23
Abbildung 12:	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet und Planungsräume .....	24
Abbildung 13:	Baualtersklassen der Wohnbebauung .....	29
Abbildung 14:	Wohnungsgröße .....	30
Abbildung 15:	Zimmeranzahl .....	30
Abbildung 16:	Zimmeranzahl nach Gebäudealter .....	30
Abbildung 17:	Eigentumsverhältnisse / Vermieter_in der Wohnung .....	32
Abbildung 18:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter, gruppiert .....	34
Abbildung 19:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung .....	35
Abbildung 20:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand .....	37
Abbildung 21:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung .....	37
Abbildung 22:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachform und -ausbaustand .....	40
Abbildung 23:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich) .....	47
Abbildung 24:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich) .....	47
Abbildung 25:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung .....	52
Abbildung 26:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung .....	52
Abbildung 27:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen (PLR) Hochmeisterplatz und Eisenbahnstraße, im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und in Berlin im zeitlichen Verlauf .....	54
Abbildung 28:	Anzahl der von Abgeschlossenheitsbescheinigungen betroffenen Wohneinheiten (Erstausstellung und Ergänzung) im zeitlichen Verlauf .....	56
Abbildung 29:	Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen Halensee, Eisenbahnstraße und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf .....	57
Abbildung 30:	Verkäufe von Eigentumswohnungen in den Planungsräumen Halensee, Eisenbahnstraße und dem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf .....	58

Abbildung 31:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen*) .....	59
Abbildung 32:	Bauanträge im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zwischen 2016 und 2021 .....	60
Abbildung 33:	Räumliche Darstellung der Bauanträge 2016 bis 2021 .....	60
Abbildung 34:	Alterszusammensetzung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik...	64
Abbildung 35:	Herkunft im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik .....	64
Abbildung 36:	Haushaltsform .....	65
Abbildung 37:	Haushaltstyp .....	65
Abbildung 38:	Haushaltsgröße .....	66
Abbildung 39:	Belegung.....	67
Abbildung 40:	Belegung nach Haushaltsform im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet.....	68
Abbildung 41:	Höchster Bildungsabschluss der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre .....	69
Abbildung 42:	Berufstätigkeit im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet, Personen im Alter über 15 Jahre .....	69
Abbildung 43:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich), <b>haushaltsbezogen</b> .....	71
Abbildung 44:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Gebäudealter .....	72
Abbildung 45:	Warmmietbelastung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und nach Haushaltstyp .....	74
Abbildung 46:	Warmmietbelastung nach Gebäudealter .....	75
Abbildung 47:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen .....	76
Abbildung 48:	Einzugsjahr in die Wohnung .....	77
Abbildung 49:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet.....	77
Abbildung 50:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich) .....	78
Abbildung 51:	Umzugsneigung .....	78
Abbildung 52:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	78
Abbildung 53:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich) .....	79
Abbildung 54:	Nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp .....	80
Abbildung 55:	Angewiesenheit auf soziale Einrichtungen .....	81
Abbildung 56:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet, den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin.....	86
Abbildung 57:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	88
Abbildung 58:	Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung .....	88
Abbildung 59:	Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets .....	95

## 9.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung .....	13
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund.....	16
Tabelle 3:	Gegenüberstellung ausgewählter Indikatoren I.....	25
Tabelle 4:	Gegenüberstellung ausgewählter Indikatoren II.....	26
Tabelle 5:	Gegenüberstellung Ortsbildanalyse: Fassadenzustand .....	26
Tabelle 6:	Ausschlussgründe für das restliche Untersuchungsgebiet .....	27
Tabelle 7:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt).....	33
Tabelle 8:	Bestandsmietniveau (Median) in Euro je Quadratmeter nach Baualtersklasse .....	34
Tabelle 9:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	36
Tabelle 10:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	38
Tabelle 11:	Ausstattungsmerkmale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet .....	44
Tabelle 12:	Ausstattungsmerkmale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet nach Gebäudealter .....	45
Tabelle 13:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung .....	46
Tabelle 14:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials .....	49
Tabelle 15:	Begründung und Höhe der Mieterhöhung.....	53
Tabelle 16:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), <b>personenbezogen</b> .....	70
Tabelle 17:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet gemäß Gebäudealter und Eigentumsform.....	72
Tabelle 18:	Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp .....	73
Tabelle 19:	Zielgruppenspezifische Angewiesenheit auf Angebote und Einrichtungen .....	82
Tabelle 20:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet, den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und die Stadt Berlin..	87
Tabelle 21:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials.....	92
Tabelle 22:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks .....	93
Tabelle 23:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials und Veränderungsbewegungen .....	94

## 9.3 Quellenverzeichnis

### 9.3.1 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, Einwohner und Privathaushalte in Berlin am 31.12.2020 nach Haushaltsgröße, Haushaltstyp und LOR-Planungsräumen

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

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

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

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

Bezirksamt 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

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, 2016 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

### **9.3.2 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, Ur. 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

### **9.3.3 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

Nachbarschafts- und Selbsthilfezentrum in der UFA-Fabrik e. V., Spirale Jugend- und Kulturzentrum,

<https://nusz.de/kinder-jugend/spirale/>

Zugriff am 27.09.2022

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

[https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/lor/](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

**10. Anhang 1: Fragebogen**

# Fragebogen zur Wohnsituation im Gebiet Wilmersdorf-West



Bezirkamt  
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.

### Zugangscode für die Online-Befragung

Webseite: [www.lpgmbh.de/wilmersdorf-west](http://www.lpgmbh.de/wilmersdorf-west)

Zugangscode:

## Allgemein

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

a. Straße \_\_\_\_\_

b. Blocknummer (1-31) \_\_\_\_\_ *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...

	<i>sehr zufrieden</i>	<i>eher zufrieden</i>	<i>eher unzufrieden</i>	<i>sehr unzufrieden</i>	<i>weiß nicht</i>
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 m<sup>2</sup> 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 (z. B. degewo, Gesobau, WBM, GEWOBAG)
- Genossenschaft (z. B. Märkische Scholle Wohnungsunternehmen eG)
- private/r Hauseigentümer/in
- privates Wohnungsunternehmen (z. B. Deutsche Wohnen)
- 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 derzeitig? Bitte Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.**

	vorhanden	weiß nicht
<b>a. Badezimmer</b>		
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>b. Beheizung der Wohnung über</b>		
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"/>
<b>c. Erzeugung der Wärme für die Wohnung</b>		
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"/>
<b>d. Warmwasserversorgung</b>		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer) ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>e. Fenster (überwiegend)</b>		
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"/>
<b>f. Zusätzliche Ausstattung</b>		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit bis zu</u> 4 m <sup>2</sup> Grundfläche .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit mehr als</u> 4 m <sup>2</sup> 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"/>
<b>g. Energiesparende Ausstattung</b>		
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<br>(z. B. Fassadendämmung oder<br>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<br>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<br>(z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel) | <input type="checkbox"/> Ausstattung entspricht nicht meinen Anforderungen                     |
| <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld                             | <input type="checkbox"/> persönliche Gründe<br>(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. <b>Alter</b> .....	Bitte rechts unter jeweiliger Person eintragen. →						
b. <b>Staatsangehörigkeit</b>	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. <b>vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf</b> <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. <b>höchster Bildungsabschluss</b> <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.