ENDBERICHT Oktober 2015

asum GmbH
Angewandte Sozialforschung und urbanes Management

Soziales Erhaltungsgebiet

BOXHAGENER PLATZ 2015

Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Abschlussbericht

Boxhagener Platz 2015

Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB

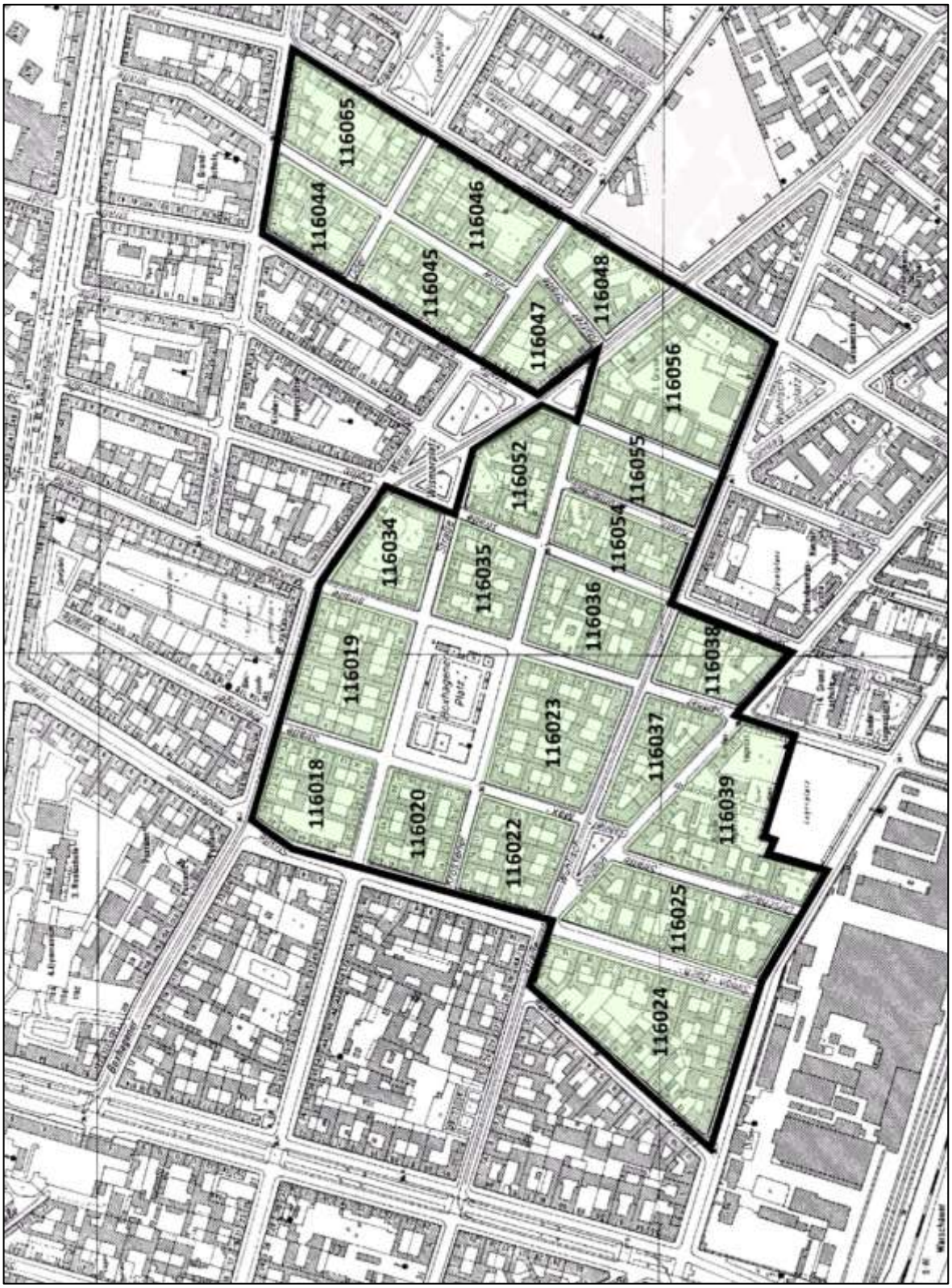
Auftraggeber: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Auftragnehmer: asum
Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management GmbH
Sonntagstraße 21, 10245 Berlin

Bearbeitung: Dr. Regina Jäkel
Maren Schulze
Gesine Schmidtke
Charlotte Weber
Dr. Annette Harth
Werner Oehlert
BLS Energieplan

Berlin, im November 2015

Gebietskarte soziales Erhaltungsgebiet „Boxhagener Platz“ mit statistischen Blöcken



Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG 7

2. GEBIETSBESCHREIBUNG 7

3. BEVÖLKERUNG UND SOZIALE ENTWICKLUNGSTRENDS 8

3.1. Überblick über sozio-demografische Entwicklungstrends 8

3.2. Demografische Entwicklung 9

3.2.1. Einwohnerentwicklung und -zusammensetzung 9

3.2.2. Altersstruktur 11

3.3. Soziale Lagen 12

3.3.1. Haushaltsgröße 12

3.3.2. Erwerbssituation 13

3.3.3. Qualifikation 14

3.3.4. Einkommensverhältnisse 15

4. WOHNVERHÄLTNISSE 16

4.1. Überblick über die Wohnverhältnisse 16

4.2. Wohnungsbestand 17

4.2.1. Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung 17

4.2.2. Wohnungsausstattung 19

4.3. Mietpreisniveau und Mietbelastung 21

5. ZUSAMMENHANG VON STÄDTEBAULICHER STRUKTUR UND GEBIETSBEVÖLKERUNG 23

5.1. Passgenauigkeit von Bevölkerungs- und städtebaulicher Struktur 23

5.1.1. Wohnungsstruktur und Haushaltsgrößen 23

5.1.2. Bevölkerung und Infrastruktur 24

5.2. Soziale Netze 25

5.3. Wohndauer und Fluktuation 27

5.4. Wohnzufriedenheit 29

5.5. Wohnperspektiven 31

6. WIRKUNGEN UND WIRKUNGSMÖGLICHKEITEN DER ERHALTUNGSVERORDNUNG 33

6.1. Baulich-städtebauliche Struktureffekte der Erhaltungsverordnung 33

6.2. Soziale Struktureffekte der Erhaltungsverordnung 36

7. FORTBESTAND DER ERHALTUNGSVERORDNUNG 38

7.1. Aufwertungspotenzial 38

7.1.1. Wohnungsmodernisierung 38

7.1.2. Modernisierungsaktivitäten und energetische Sanierung 38

7.1.3. Aufwertungspotenzial unter Aspekten der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) 39

7.2. Aufwertungsdruck 40

7.2.1. Aufwertungsdruck und Umwandlungsprozesse 40

7.2.2. Aufwertungsdruck und energetische Sanierung 46

7.2.3. Aufwertungsdruck und Erhaltungssatzung 46

7.3. Verdrängungsgefahr 47

7.3.1. Verdrängungstendenzen 47

7.3.2. Verdrängungspotenzial 47

7.3.3. Verdrängungsgefahr 49

8. ERHALTUNGSRECHTLICH RELEVANTE UNTERSCHIEDE IM GEBIET UND ZU ERHALTUNGSGEBIETEN IM ORTSTEIL FRIEDRICHSHAIN 50

8.1. Soziostrukturelle Unterschiede 50

8.2. Teilräumliche Unterschiede 53

8.3. Vergleich zu Erhaltungsgebieten im Ortsteil 56

9. EMPFEHLUNGEN 57

9.1 Energetische Sanierung und Genehmigungspraxis 57

9.2. Aufzugsanlagen und Genehmigungspraxis 59

9.3. Mietbelastungsgrenzen und Genehmigungspraxis 64

9.4. Maßnahmepakete und Genehmigungspraxis 68

9.5. Vorkaufsrecht 68

9.6. Genehmigungskriterien 69

Anlage 1: Methodisches Herangehen und Repräsentativität der Untersuchung 70

Anlage 2: Meinungsbilder – Kommentare (Auszug) 73

Anlage 3: BLS Energieplan - Bewertung energetischer Maßnahmen Boxhagener Platz (Kurzgutachten) 78

Anlage 4: Fragebogen 78

1. Anlass und Ziel der Untersuchung

Im April 1999 wurde für das Gebiet „Boxhagener Platz“ durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 erlassen.[1] Mit der Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet (Milieuschutz) soll durch eine Steuerung der baulichen Entwicklung die Zusammensetzung der Bevölkerung geschützt und eine Verdrängung einkommensärmerer Bevölkerungsschichten vermieden werden.

Im März 2001, Juni 2004, Juli 2007 und November 2011 erfolgten Untersuchungen zur Fortschreibung der Beschlusslage. Die Voraussetzungen für den Fortbestand der Erhaltungsverordnung sind turnusgemäß zu überprüfen. Dies wurde im Juni 2015 mit einer sechsten Untersuchung eingeleitet.

Die beauftragte Studie soll einen Überblick geben, inwieweit die erhaltungsrechtlichen Voraussetzungen – Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungsgefahr – die zum Erlass der Satzung geführt haben, auch weiterhin gegeben sind. Im Ergebnis ist darzustellen, ob die Erhaltungssatzung aufrechterhalten werden soll und eine Fortschreibung der Genehmigungskriterien notwendig wird.

Die Untersuchung bildet die Grundlage des vorliegenden Endberichts. Die Erarbeitung erfolgte mit Hilfe zweier grundsätzlicher methodischer Analyseschritte:

- Sekundäranalyse vorhandener statistischer Daten sowie zurückliegender Studien und Analysen zum Gebiet und zu Vergleichszwecken mit anderen räumlichen Einheiten
- Haushaltsbefragung in Form einer repräsentativen schriftlichen Erhebung

Auf Basis der Haushaltsbefragung sind für diesen Bericht die Angaben von 1.067 Haushalten zur Darstellung grundlegender Entwicklungstrends ausgewertet worden. Die vorliegende Stichprobe ist repräsentativ und ermöglicht den Schluss auf die Grundgesamtheit der im Gebiet lebenden BewohnerInnen mit einer üblichen statistischen Fehlertoleranz. Eine nähere Erläuterung der methodischen Vorgehensweise und Darstellung der Ergebnisse ist mit der Anlage 1 beigefügt.

2. Gebietsbeschreibung

Das Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz hat eine Größe von 36 Hektar und liegt nur wenige Kilometer vom Alexanderplatz entfernt. Die zentrale Lage innerhalb des Stadtgefüges, die gründerzeitliche Baustruktur mit einem hohen Anteil an Altbausubstanz sowie die sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrssystem tragen zu einer erhöhten Attraktivität und Wohnraumnachfrage bei. Die Straßenzüge im Gebiet sind nahezu flächendeckend baumbestanden, was für Innenstadtquartiere eine Besonderheit darstellt und das Straßenbild auflockert. Der Boxhagener Platz ist allerdings die einzige größere wohnungsnahe Grünfläche im Gebiet. Er ist gleichzeitig Grünanlage, Spielplatz, Aufenthalts-, Identifikations- und Kommunikationsort mit einem ökologisch orientierten Wochenmarkt am Samstag und dem über Bezirksgrenzen hinaus bekannten und besuchten Flohmarkt am Sonntag.

[1] Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 55. Jahrgang, Nr. 14, 15.4.1999

Im Gebiet befinden sich insgesamt 8.700 Wohnungen, in denen etwa 12.800 Einwohner leben. Freiflächen für den Neubau von Wohnungen sind nahezu nicht mehr vorhanden, sodass es nur wenig Spielraum für zusätzlichen Wohnraum gibt. Standortqualitäten ergeben sich aus der vorhandenen Nutzungsmischung. Eine Reihe unterschiedlichster Einkaufsmöglichkeiten, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich ebenso in räumlicher Nähe zu den Wohnungen wie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Angebote zur Freizeitgestaltung.

Die zentrale Lage, die urbane Struktur und die Verkehrssituation bringen, neben den Vorzügen für die Alltagsgestaltung der BewohnerInnen, gleichzeitig auch Defizite und Probleme des Gebiets mit sich. Wie in den meisten Altbauquartieren schränken die Verkehrs- und Umweltprobleme, das Grünflächendefizit, die Störungen durch Lärm, Gastronomie und Tourismus die Lebens- und Wohnqualität auch ein. Im Gebiet hat sich eine kleinteilige, im Vergleich zum Zeitpunkt des Erlasses der Erhaltungsverordnung deutlich veränderte Geschäfts- und Ladenstruktur entwickelt. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nicht vorhanden. Eine Vielzahl der Wohngebäude weist in den Erdgeschossen kleinere Geschäfte und Läden auf mit durchmischten Angebotsstrukturen, die den Bedürfnissen der hier lebenden unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen aber auch der zunehmenden Zahl von Touristen angepasst sind, die es in das Gebiet um die Simon-Dach-Straße und den Boxhagener Platz zieht.

Das Gebiet hat – bedingt durch bauliche Investitionen in den Wohnungsbestand, aber auch durch neu geschaffenen Wohnraum und durch Imagegewinn – gut verdienende Einkommensgruppen neu hinzugewonnen.

3. Bevölkerung und soziale Entwicklungstrends

3.1. Überblick über sozio-demografische Entwicklungstrends

- **Kontinuität**: Die demografischen Entwicklungsprozesse, die in den letzten Untersuchungen dargelegt wurden, setzen sich seit 2011 kontinuierlich fort. Grundlegende demographische Entwicklungsprozesse, wie ein Wachstum der Einwohnerzahlen, eine deutliche Erhöhung der Zahl von Kindern unter 6 Jahren seit Festlegung des Erhaltungsgebiets 1999 und ein kontinuierlicher Rückgang der Zahl älterer Personen im Alter ab 65 Jahre sind im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz ähnlich verlaufen wie in anderen innerstädtischen Altbauquartieren. Der Trend des Einwohnerwachstums wird sich in den nächsten Jahren angesichts nur noch geringfügiger Spielräume für Zuzüge auf dem Wohnungsmarkt durch weitgehenden Rückgang von Leerständen vermutlich nicht in gleicher Weise fortsetzen. Die Leerstandsquoten sind an der Grenze zur Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt angekommen und signalisieren eine angespannte Marktlage bei der Wohnungssuche im Gebiet. Einwohnerzuwachs kann nur durch Neubau bzw. durch veränderte Belegungsdichte der vorhandenen Wohnungen erfolgen. Potenziale für Neubauten auf Baulücken gibt es kaum. Verdichtungen im Bestand deuten sich in ersten Trends bereits an.
- **Nichtdeutsche BewohnerInnen:** Auffallend ist eine deutliche Zunahme des Anteils nichtdeutscher EinwohnerInnen, zu denen mittlerweile jede fünfte Person im sozialen Erhaltungsgebiet gehört. Ihre Zahl hat sich seit förmlicher Festlegung verdreifacht. Dabei handelt es sich überwiegend um Personen mit Herkunft aus EU-Staaten und Übersee, kaum eingebürgerte Personen. Unter ihnen ist der Anteil derer, die in einer Eigentumswohnung wohnen, mehr als doppelt so hoch wie bei Haushalten ohne migrantischen Hintergrund. Der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen entspricht dem Gebietsdurchschnitt.
- **Fluktuationsentwicklung**: Nach Jahren ausgeprägter Wanderungsdynamik zeigt sich eine zunehmende Sesshaftigkeit der Gebietsbevölkerung. Sinkende Fluktuationsraten sind Ausdruck rückläufiger Wanderungsdynamik und ein Indiz für die Verstetigung des Bleibewillens von Haushalten. Das spiegelt sich neben einer gestiegenen Wohndauer auch in Verschiebungen des Altersaufbaus hin zu mittleren Altersjahrgängen wider, einem deutlichen Rückgang des Anteils sehr junger, mobiler Erwachsener im Ausbildungs- und Studienalter und einer annähernd gleich gebliebenen absoluten Zahl von Personen im Rentenalter, deren prozentualer Anteil allerdings durch zuzugsbedingtes Bevölkerungswachstum gesunken ist. Die Verschiebungen im Altersaufbau resultieren vor allem aus einer überdurchschnittlich

langen Wohndauer von Personen, die zum Zuzugszeitpunkt ins Gebiet zwischen 18 und 25 Jahre alt waren. Die soziale Mischung unterschiedlicher Bevölkerungs- und Erwerbsgruppen besteht demnach insgesamt auch gegenwärtig. Dies sind günstige Voraussetzungen für weiter wachsende und sich verfestigende Wechselbeziehungen zwischen städtebaulichen und sozialen Strukturen im Sozialen Erhaltungsgebiet.

- **Haushaltsstruktur**: Die Zahl der Haushalte hat sich seit der letzten Untersuchung 2011 nicht verändert. Die Haushaltsgrößenstruktur wird grundsätzlich von Kleinhaushalten mit einer oder zwei Personen geprägt, was angesichts der im Gebiet vorhandenen und durch die Erhaltungssatzung auch geschützten Kleinwohnungsstruktur ein grundlegendes Merkmal bleiben wird. Im Gebiet „Boxhagener Platz“ ist der bisherige Trend zur personellen Verkleinerung von Haushalten vorerst gestoppt. Eine erste leichte Verdichtung hin zu Mehrpersonenhaushalten mit zwei Personen, ein leichter Anstieg des Anteils von Haushalten mit Kindern und eine geringfügige Reduktion des Flächenverbrauchs je Person spiegeln diese Tendenz wider.
- **Gentrifizierungstendenzen**: Soziale Strukturveränderungen der Bevölkerung seit Erlass der Satzung im Zuge steigender Mieten sind belegbar. Proportionen in den Anteilen der Sozialstatuspositionen der Bewohnerschaft verschieben sich hinsichtlich der Qualifikation, der Erwerbslagen wie auch der Einkommen durch einen weiteren Anstieg. Höher qualifizierte Bevölkerungsgruppen und einkommensstärkere Haushalte sind überproportional zugezogen und prägen die Sozialstruktur stärker. Der Anteil erwerbstätiger Bewohner und das Qualifikationsniveau der erwachsenen Bevölkerung haben sich deutlich erhöht. Die mittleren Haushaltsnettoeinkommen sind seit der letzten Untersuchung in den zurückliegenden vier Jahren um etwa 21% gestiegen. Die Bündelung dieser unterschiedlichen Aspekte von Aufwertungen lassen für das Gebiet insgesamt eine deutliche Gentrifizierungstendenz erkennen. Das ist nicht aus einem Indikator sondern aus der Summe aller Indikatoren der sozialen Lage in Verbindung mit der geringeren Wohndauer sozial und finanziell bessergestellter Haushalte ersichtlich. Disfunktionale Auswirkungen auf städtebauliche Strukturen im Gebiet infolge der Bevölkerungsentwicklung sind trotz erkennbarer Aufwertungstendenzen bisher nicht erfolgt.
- **Einkommensschere**: Im Gebiet leben trotz der Zunahme der Einkommen immer noch ganz unterschiedlich zahlungskräftige Haushalte, wenngleich sich die Anteile unterer Einkommensgruppen verringern. Ein Sechstel der Haushalte muss mit weniger als 900 € netto im Monat auskommen. Der Anteil einkommensärmerer Bevölkerungsschichten im engen Sinne, die weniger als 60% des vergleichbaren Äquivalenzeinkommens zur Verfügung haben, ist allerdings weitgehend stabil geblieben. Dies muss einerseits gewertet werden als strukturerhaltende Wirkung des erhaltungsrechtlichen Instrumentariums. Sinkende Wegzugsraten dieser Bevölkerungsgruppe sind aber auch Ausdruck der Anspannung des Wohnungsmarktes mit höheren Neuvertragsmieten, wo es für diese Bevölkerungsgruppe immer schwieriger wird, eine der Zahlungsfähigkeit adäquate Wohnung zu finden. Fast ein Drittel der Haushalte kann dagegen über mehr als 2.600 € netto verfügen. Der gewachsene Anteil höherer Einkommen ist stärker gestiegen als der Anteil von geringen Einkommen gefallen ist.

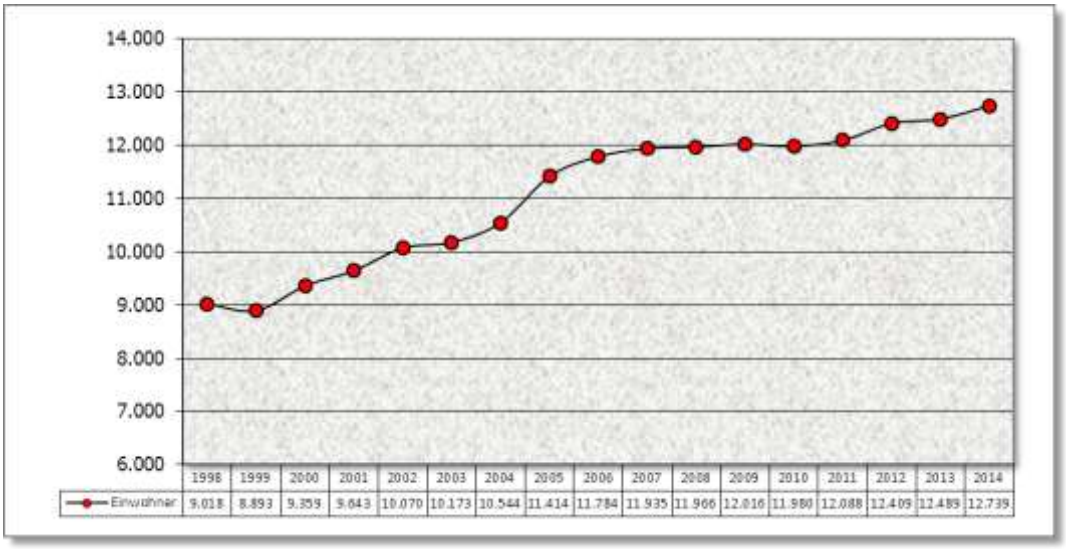
3.2. Demografische Entwicklung

3.2.1. Einwohnerentwicklung und -zusammensetzung

In den Grenzen des sozialen Erhaltungsgebiets "Boxhagener Platz" lebten zum Ende des Jahres 2014 insgesamt 12.739 EinwohnerInnen. Bei der Festlegung als Erhaltungsgebiet wurden knapp 9.000 EinwohnerInnen in diesem Gebiet gezählt[2]. Die Zahl der EinwohnerInnen hat sich demnach seit der förmlichen Festlegung um mehr als ein Drittel deutlich erhöht, seit der letzten Untersuchung des Gebiets im Jahr 2011 nochmals um 750 Personen bzw. um etwa 6%.

[2] Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

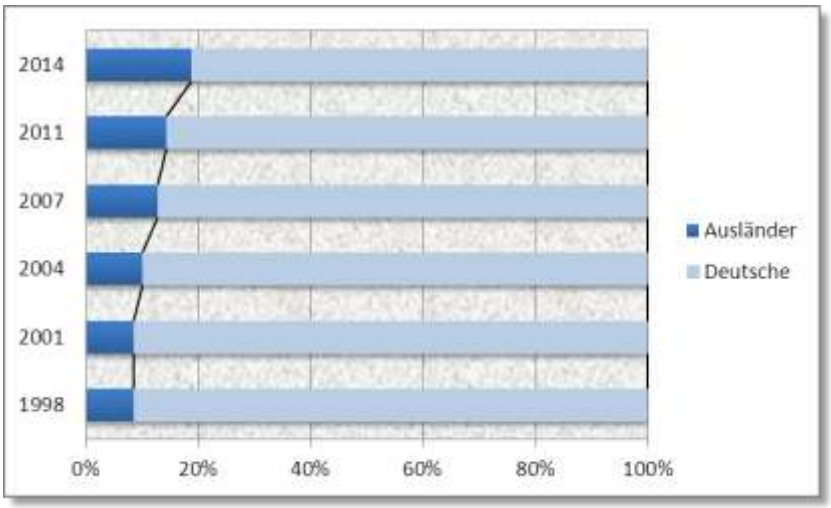
Abbildung 1: Entwicklung der Einwohnerzahlen im sozialen Erhaltungsgebiet „Boxhagener Platz“ zwischen 1998 und 2014[3]



	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Einwohner	9.018	8.893	9.359	9.643	10.070	10.173	10.544	11.414	11.784	11.935	11.966	12.016	11.980	12.088	12.409	12.489	12.739

Eine deutliche Zunahme der Zahl sowie des Anteils nichtdeutscher EinwohnerInnen ist zu verzeichnen. Deren Anteil liegt mit 19% leicht über dem mittleren Anteil im Ortsteil Friedrichshain (17%), aber noch unter dem bezirklichen Gesamtdurchschnitt von 24%, der vom starken Ausländeranteil des Ortsteils Kreuzberg geprägt ist. Anzahl und Anteil hatten sich bereits 2011 im Vergleich zu 1998 auf 13% fast verdoppelt, seit der letzten Untersuchung 2011 sind die Zahlen nochmals gestiegen.

Abbildung 2: Entwicklung des Verhältnisses von deutschen und nichtdeutschen Einwohnern im sozialen Erhaltungsgebiet „Boxhagener Platz“ zwischen 1998 und 2014[4]



Die ansässigen Nationalitäten sind allerdings deutlich verschieden von den für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bislang typischen, vorwiegend im Ortsteil Kreuzberg ansässigen nichtdeutschen BewohnerInnen. Es sind überwiegend Personen mit Herkunft aus EU-Staaten und Übersee (Kanada, USA). Diese BewohnerInnen leben überdurchschnittlich oft als MieterInnen in Eigentumswohnungen mit deutlich höheren Mietpreisen, obwohl deren Einkommen nicht auffallend höher ist als das der übrigen GebietsbewohnerInnen. In diesem Phänomen können ganz unterschiedliche Gründe zum Ausdruck kommen wie gewohnte deutlich höhere Mietpreise in anderen EU-Metropolen, Unterstützungen durch finanziell potente Eltern im Herkunftsland oder auch Unerfahrenheiten bzw. Angebotsknappheit auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Genauere Hintergründe

[3] Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Einwohnerregister per 31.12. des jeweiligen Jahres

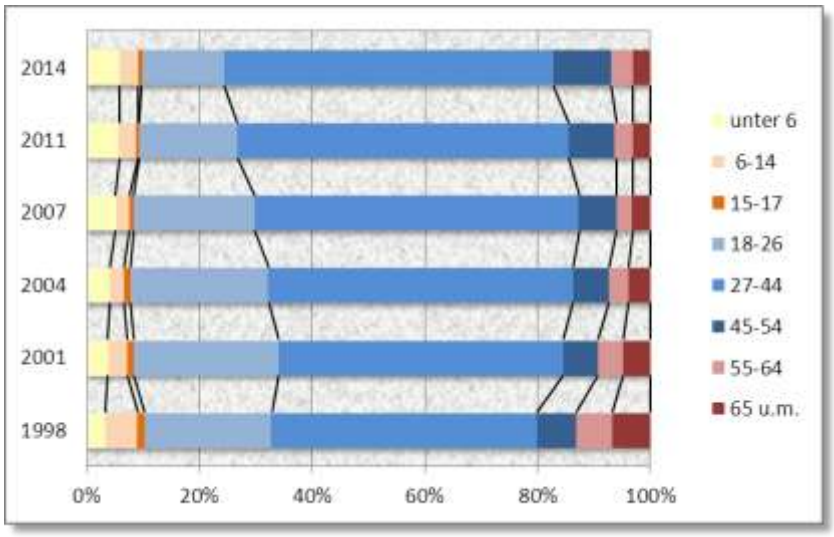
[4] Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Einwohnerregister per 31.12. des jeweiligen Jahres

dafür sind derzeit nicht bekannt, diese Fakten tragen jedoch dazu bei, dass das Mietpreisniveau durch Zuwanderer mit angeheizt wird.

3.2.2. Altersstruktur

Die Altersstruktur der BewohnerInnen des Gebiets „Boxhagener Platz“ hat sich seit der Festlegung zum Erhaltungsgebiet insbesondere in Anzahl und Anteil von Kindern und Jugendlichen und von Personen im Rentenalter verändert.

Abbildung 3: Entwicklung der Altersstruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Boxhagener Platz“ zwischen 1998 und 2014[5]



Die Zahl von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren sank zunächst im Zusammenhang mit umfangreichen baulichen Erneuerungsprozessen im Gebiet bis 2004, nahm in den Folgejahren jedoch deutlich zu. Mit rund 1.200 ist deren Zahl heute um etwa ein Drittel höher als zum Zeitpunkt des Satzungserlasses. Daraus haben sich in den letzten Jahren enorme Herausforderungen an den Ausbau der wohnortnahen Infrastruktur zur Betreuung und Bildung von Kindern ergeben. Die Anzahl von Personen im Rentenalter hat sich dagegen mehr als halbiert. In Größenordnungen gewachsen ist die Zahl der erwachsenen Personen im erwerbsfähigen Alter.

Tabelle 1. Entwicklung der Einwohnerzahlen im Sozialen Erhaltungsgebiet „Boxhagener Platz“ zwischen 1998 und 2014 (absolute Zahlen)

	unter 6 Jahre	6 bis < 18 Jahre	18 bis < 65 Jahre	65 Jahre u. älter
1998	396	511	7.523	783
2001	367	435	8.373	468
2004	430	387	9.317	410
2007	613	374	10.567	381
2010	640	422	10.553	365
2014	731	514	11.095	399
2010 zu 1998	162%	83%	140%	47%
2014 zu 1998	185%	101%	147%	51%

Der wachsende Anteil von Personen in den mittleren Altersjahrgängen zwischen 27 und 44 Jahren wie auch der Älteren jenseits der Altersgrenze von 45 Jahren ist Ausdruck zunehmender Sesshaftigkeit und der Alterung der BewohnerInnen innerhalb des Gebiets. Der Altersdurchschnitt der GebietsbewohnerInnen hat sich seit der letzten Untersuchung 2011 geringfügig von 36 auf 38 Jahre erhöht.

[5] Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Einwohnerregister per 31.12. des jeweiligen Jahres

Tabelle 2. Veränderungen in der Altersstruktur[6] zwischen 1998 und 2014 (in %)

Altersgruppen	Gesamt	< 6	6-14	15-17	18-26	27-44	45-54	55-64	65 u. ä.
Soziales Erhaltungsgebiet 1998	100%	5%	1%	21%	45%	7%	6%	6%	8%
Soziales Erhaltungsgebiet 2001	100%	4%	3%	1%	26%	50%	6%	4%	5%
Soziales Erhaltungsgebiet 2004	100%	4%	2%	1%	24%	54%	6%	3%	4%
Soziales Erhaltungsgebiet 2007	100%	5%	2%	1%	22%	58%	7%	3%	3%
Soziales Erhaltungsgebiet 2011	100%	5%	3%	1%	19%	59%	8%	3%	3%
Untersuchung Stand 2014	100%	6%	3%	1%	15%	58%	10%	4%	3%
Bezirk OT Fhain 2014	100%	6%	5%	1%	13%	46%	12%	7%	10%
Bezirk OT Kberg 2014	100%	6%	8%	3%	12%	36%	16%	10%	10%
Berlin 2014	100%	6%	8%	2%	11%	27%	15%	12%	19%

3.3. Soziale Lagen

3.3.1. Haushaltsgröße

Im Sozialen Erhaltungsgebiet leben derzeit rund 8.300 Haushalte. Der berlinweite Trend zur Verkleinerung zu Single-Haushalten ist aufgrund des begrenzten Wohnungsangebots mittlerweile ausgereizt. Der Anteil von Ein-Personen-Haushalten ist rückläufig gegenüber einem wachsenden Anteil von Mehrpersonenhaushalten, vor allem mit zwei Personen. Ein-Personenhaushalte stellen allerdings mit knapp zwei Dritteln nach wie vor die Mehrheit der Haushalte.

Der Anteil von Drei- und Mehrpersonenhaushalten ist annähernd gleich geblieben. Vor allem die Zahl von Zwei- und Drei-Personen-Haushalten hat sich relativ am stärksten erhöht, darunter fällt der leicht gestiegene Anteil von Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren. Mit Ausnahme des Anteils größerer Haushalte mit 4 und mehr Personen entspricht die Haushaltsgrößenstruktur im Wesentlichen der des Bezirks.

Tabelle 3. Entwicklung der Haushaltsgrößenstruktur zwischen 1998 und 2015

Haushaltsstruktur nach Personenzahl (relativ in %)	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 u.m. Personen	Gesamt
Soziales Erhaltungsgebiet 1998[7]	66%	18%	11%	5%	100%
Soziales Erhaltungsgebiet 2001	72%	16%	8%	4%	100%
Soziales Erhaltungsgebiet 2004	69%	21%	7%	3%	100%
Soziales Erhaltungsgebiet 2007	64%	23%	9%	4%	100%
Soziales Erhaltungsgebiet 2011	70%	19%	7%	4%	100%
Untersuchung Stand 2015	63%	24%	10%	3%	100%
Soziales Erhaltungsgebiet 2007 (absolut)	ca. 4.950	ca. 1.800	ca. 650	ca. 300	ca. 7.700
Soziales Erhaltungsgebiet 2011 (absolut)	ca. 5.850	ca. 1.600	ca. 550	ca. 300	ca. 8.300
Soziales Erhaltungsgebiet 2015 (absolut)	ca. 5.250	ca. 1.950	ca. 850	ca. 250	ca. 8.300
Bezirk Fhain/Kberg 2013[8]	60%	22%	10%	8%	100%
Berlin 2013	54%	28%	10%	8%	100%

[6] Quelle: Sonderauswertungen Amt für Statistik Berlin Brandenburg in den Grenzen des förmlich festgelegten Sozialen Erhaltungsgebiets per 31.12.d.J. sowie Einwohnerstatistik Berlin

[7] Basis des soziostrukturellen Vergleichs (auch in den folgenden Tabellen) sind die Sozialstudien nach Erlass der Milieuschutzsatzung für die vier Fortschreibungen. Die absolute Gesamtzahl der Haushalte wurde auf Basis der Wohnungszahlen, der Verteilung im Rahmen der Fragebogenaktionen sowie der dabei vorgefundenen Leerstände geschätzt.

[8] Quelle: Mikrozensus 2013 des Amtes für Statistik Berlin/Brandenburg

Die mittleren Kinderzahlen je Haushalt mit Kindern sind von 1,0 bei Festlegung des sozialen Erhaltungsgebiets auf derzeit 1,4 kontinuierlich gestiegen und spiegeln den Trend zur Mehrkindfamilie wider. In rund 80% aller Haushalte mit Kindern wurde (mindestens) ein Kind erst nach Zuzug ins Gebiet geboren.

Tabelle 4. Entwicklung von Anteil und Zahl der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren zwischen 1998 und 2015

Anteile an allen Haushalten (in %)	Familien gesamt	Paare mit Kind(ern)	Alleinerziehende	Ø Kinderzahl pro Haushalt mit Kind(ern)
Soziales Erhaltungsgebiet 1998	16%	11%	5%	1,0
Soziales Erhaltungsgebiet 2001	10%	7%	3%	1,1
Soziales Erhaltungsgebiet 2004	10%	7%	3%	1,2
Soziales Erhaltungsgebiet 2007	9%	7%	2%	1,2
Soziales Erhaltungsgebiet 2011	9%	8%	1%	1,4
Untersuchung Stand 2015	11%	9%	2%	1,4
Soziales Erhaltungsgebiet 2007 (absolut)	ca. 700	ca. 550	ca. 150	1,2
Soziales Erhaltungsgebiet 2011 (absolut)	ca. 750	ca. 670	ca. 80	1,4
Soziales Erhaltungsgebiet 2015 (absolut)	ca. 920	ca. 730	ca. 190	1,4
Bezirk Fhain/Kberg 2013	18%	14%	4%	1,4
Berlin 2013	17%	12%	5%	1,5

Einer weiteren Zunahme der Zahl von Familien mit Kindern sind vor allem Grenzen im Wohnungsangebot gesetzt. Größere familiengeeignete Wohnungen sind zu mehr als zwei Dritteln durch Haushalte ohne Kinder bewohnt, die mit durchschnittlich 10 Jahren bereits länger als die Familien – durchschnittlich 7 Jahre - in diesen Wohnungen wohnen. Die lange Wohndauer der Haushalte ohne Kinder in den größeren Wohnungen, verbunden mit relativ niedrigen Mieten, lässt absehbar kaum Fluktuationsprozesse zugunsten frei werdender Wohnungen für Haushalte mit Kindern erwarten.

3.3.2. Erwerbssituation

Erwerbstätige und Haushalte mit erwerbstätigen Personen prägen die soziostrukturellen Verhältnisse im Sozialen Erhaltungsgebiet mehrheitlich und in deutlich stärkerem Maße als zu Beginn. Zwischen den einzelnen Untersuchungen ist eine kontinuierliche Zunahme des Anteils Erwerbstätiger zu verzeichnen. Seit 2011 ist der Anteil von erwerbstätigen Personen ab 15 Jahre von 68% auf 74% gestiegen.

Insbesondere der Anteil von Selbstständigen und freischaffenden Personen hat sich deutlich erhöht (von 6% auf 19%). Allerdings ist die soziale Lage der Selbstständigen im Gebiet nicht homogen. Jeder zehnte Selbständige lebt als Aufstocker von ALG II. 2% aller Personen im Erwerbsalter gehen einem Mini-Job nach.

Insgesamt erhalten 10% aller Haushalte als Bedarfsgemeinschaften Leistungen nach dem SGB II, darunter gut die Hälfte der Bedarfsgemeinschaften (5% aller Haushalte) ergänzende Sozialleistungen als erwerbstätige „Aufstocker“, die trotz Erwerbstätigkeit von Haushaltsmitgliedern auf Transferleistungen ergänzend zum Erwerbseinkommen angewiesen sind, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können. Für dieses Gebiet typisch ist der hohe Anteil von Selbständigen und Freischaffenden unter den Aufstockern.

Die Verschiebungen bei der Erwerbssituation, der hohe Anteil von Erwerbstätigen, die deutliche Verringerung der Zahl von Personen mit ALG II-Bezug spiegeln eine klare Tendenz von Gentrifizierung wider.

Tabelle 5. Entwicklung der Erwerbsstruktur von Personen über 15 Jahre zwischen 1998 und 2015

Anteile an allen Personen über 15 Jahre (in %)	Erwerbstätige	Studium/Ausbildung	Rentner/in	Unsichere Lagen	Nicht erwerbstätig / sonst		Selbständig / Freischaff.	Arbeitslose (ALG II)
Soziales Erhaltungsgebiet 1998	45%	25%	15%	15%	-	100%	6%	13%
Soziales Erhaltungsgebiet 2001	49%	31%	6%	14%	-	100%	6%	14%
Soziales Erhaltungsgebiet 2004	52%	31%	6%	14%	-	100%	10%	10%
Soziales Erhaltungsgebiet 2007	59%	22%	6%	10%	3%	100%	13%	9%
Soziales Erhaltungsgebiet 2011	68%	17%	7%	7%	1%	100%	15%	4%
Untersuchung Stand 2015	74%	15%	5%	5%	1%	100%	20%	4%

3.3.3. Qualifikation

Höher qualifizierte Bevölkerungsgruppen sind für das Gebiet prägend. Besonders auffällig ist der in den letzten zehn Jahren überproportional gestiegene Anteil von Personen mit Hochschul- bzw. Fachhochschulabschluss. Im Vergleich mit der sozialen Situation zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung, als etwa jeder fünfte Erwachsene diese Qualifikation besaß, sind heute fast zwei Drittel der erwachsenen Personen akademisch ausgebildet.

Tabelle 6. Qualifikation der Personen über 15 Jahre zwischen 1998 und 2015

Anteile an den Personen ab 18 Jahre (in %)	Ohne Ausbildung	In Studium / Ausbildung	Facharbeiter / Lehre / Meister	Fachschulabschluss	Fachhochschulabschluss	Hochschulabschluss	Gesamt
Soziales Erhaltungsgebiet 1998	8%	22%	42%	9%	6%	13%	100%
Soziales Erhaltungsgebiet 2001	4%	26%	27%	8%	8%	27%	100%
Soziales Erhaltungsgebiet 2004	4%	28%	17%	9%	10%	32%	100%
Soziales Erhaltungsgebiet 2007	4%	25%	16%	7%	13%	35%	100%
Soziales Erhaltungsgebiet 2011	3%	20%	15%	7%	12%	43%	100%
Untersuchung Stand 2015	3%	16%	20%	--	13%	48%	100%

Der Anteil der studentischen Haushalte hat sich reduziert. Studentische Haushalte drängen offenbar nicht mehr so stark in das Gebiet wie in den zurückliegenden Jahren, was auch auf die Enge am Wohnungsmarkt zurückzuführen sein kann. In etwa 24% aller Haushalte leben Personen mit Hochschulabschluss oder vergleichbarer Qualifikation, die zu einem Zeitpunkt ins Gebiet gezogen sind, zu dem sie aufgrund des Alters noch Studenten gewesen sein müssten. Bezogen auf die Akademikerhaushalte des Gebiets, die insgesamt etwa 64% aller Haushalte umfassen, sind das ein Drittel. Von den Haushalten mit höher qualifizierten Personen wohnten etwa 15% bereits vor Festlegung im Gebiet, ein gutes Viertel ist jedoch erst innerhalb der letzten 4 Jahre ins Gebiet zugezogen, überwiegend aus anderen Bezirken, eher im Ostteil Berlins, sowie den alten Bundesländern. Auch das stark gestiegene Qualifikationsniveau ist vornehmlich durch Zuzüge von außen verursacht und eine weitere Tendenz von Gentrifizierungsprozessen im Gebiet.

3.3.4. Einkommensverhältnisse

Die mittleren monatlichen Einkommen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet haben sich seit der förmlichen Festlegung in stärkerem Maße als in Berlin insgesamt erhöht und sind innerhalb der letzten vier Jahre nochmals deutlich angestiegen (rund 12%). Diese Verbesserungen haben sich mehrheitlich durch Zuzug einkommensstärkerer Haushalte und weniger durch Einkommenszuwächse der „Stammbevölkerung“ ergeben.

Tabelle 7. Einkommensverteilung und mittlere Haushaltseinkommen im Vergleich

in % aller Haushalte	Erhaltungs-gebiet 1998	Erhaltungs-gebiet 2001[9]	Erhaltungs-gebiet 2007	Erhaltungs-gebiet 2011	Erhaltungs-gebiet 2015	Fhain/ Kberg 2013	Berlin 2013 [10]
unter 900 €	45%	40%	28%	16%	12%	21%	17%
900 – unter 1.300 €	24%	20%	20%	16%	15%	20%	17%
1.300 – unter 1.500 €	10%	12%	6%	7%	7%	8%	9%
1.500 – unter 2.000 €	10%	15%	18%	21%	17%	16%	17%
2.000 – unter 2.600 €	6%	5%	13%	17%	18%	15%	15%
2.600 € und mehr	5%	8%	15%	23%	31%	21%	25%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mittleres Einkommen (Median)	961 €	1.022 €	1.330 €	1.693 €	1.900 €	1.550 €	1.675 €
Äquivalenzeinkommen[11]	819 €	962 €	1.089 €	1.500 €	1.650 €	---	1.403 €
unter 900 €	45%	40%	28%	16%	12%	21%	17%
2.600 € und mehr	5%	8%	15%	23%	31%	21%	25%

Die ursprünglich im Berlin-Vergleich wesentlich ungünstigere Einkommenssituation hat sich der gesamtstädtischen Entwicklung angepasst. Es gibt weniger Haushalte im Geringverdienerbereich mit monatlich nicht mehr als 900 € netto und gewachsene Anteile von Haushalten mit höheren Einkommen ab 2.600 €. Nach wie vor besteht allerdings ein Grundsockel von einkommensarmen Haushalten im Gebiet. Noch etwa 13% aller Haushalte gelten mit weniger als 60% des vergleichbaren aktuellen Berliner Äquivalenzeinkommens als einkommensarm. Das sind jedoch deutlich weniger Haushalte als im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt (18%) und auch in der Hauptstadt (15%). Ein Drittel aller Haushalte haben weniger als das mittlere Nettoeinkommen aller Haushalte des Bezirks zur Verfügung.

Der differenzierten Einkommensstruktur steht auch eine ambivalente Entwicklung der Haushaltseinkommen gegenüber. Die Einkommensverhältnisse driften auseinander mit Tendenz zu wachsenden Anteilen einkommensstärkerer Haushalte. Für die Hälfte hat sich in den letzten drei Jahren am Einkommen nichts verändert. Jeder sechste Haushalt gab jedoch eine Verringerung, jeder dritte Haushalt dagegen eine Erhöhung des Einkommens an.

Hier zeichnen sich deutliche Unterschiede zwischen langjährigen GebietsbewohnerInnen und neu Zugezogenen ab. Während BewohnerInnen, die bereits 10 Jahre und länger im Gebiet leben, in überdurchschnittlichem Maß Einkommensverluste deklarieren, haben erst seit kurzem im Gebiet wohnende Haushalte überdurchschnittlich oft Einkommenszuwächse angegeben. Letztlich ist gerade auch die Einkommensentwicklung, die mit Erwerbslage und Qualifikation zusammenhängt, Ausdruck von Gentrifizierung.

[9] In 1996 und 2001 erfolgten die Angaben zum Einkommen in DM. Die Einkommensklassen stimmen daher nicht exakt überein. Die mittleren Einkommen wurden in Euro umgerechnet.

[10] Quelle: Mikrozensus 2013, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

[11] Das bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen setzt das Haushaltsnettoeinkommen in Beziehung zur Haushaltsgröße und gibt so einen, den tatsächlichen Lebenserfordernissen adäquateren Vergleichswert wieder als das mittlere Einkommen.

4. Wohnverhältnisse

4.1. Überblick über die Wohnverhältnisse

- **Ausstattungsniveau**: Die Wohnungen des Milieuschutzgebiets „Boxhagener Platz“ sind fast durchweg mit Bad und Sammelheizung ausgestattet. Einerseits ist die Anpassung der Wohnverhältnisse an einen zeitgemäßen Wohnstandard erfolgt. Nur ein geringer Teil der Wohnungen liegt noch in unsanierten Altbauten. Mehr als ein Drittel der Wohnungen weisen bisher noch keine wohnwerterhöhenden Standard- bzw. Sondermerkmale[12] gemäß Definition des Berliner Mietspiegels 2015 auf. Für die Zukunft bestehen daher weitere Aufwertungsspielräume im Gebiet.
- **Leerstand**: Die Wohnungen erfreuen sich einer starken Nachfrage. Mittlerweile sind die Leerstandsquoten an der Grenze zur Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt angekommen. Diese Situation begünstigt ihrerseits zügige Wiedervermietungsprozesse bei Wohnungswechseln, die auch mit steigenden Neuvertragsmieten einhergehen und erhaltungsrechtlich nicht beeinflussbar sind. Die Mietpreise liegen im oberen Spannenbereich des Berliner Mietspiegels.
- **Mieten**: Es hat offensichtlich gerade in den letzten 4 Jahren Anpassungsprozesse zwischen Mietpreiserhöhungen und einer Mieterschaft gegeben, die über entsprechende Zahlungsfähigkeit verfügt. Das spiegelt sich darin wieder, dass sich trotz steigender Mieten die Mietbelastung gegenüber der letzten Untersuchung kaum verändert hat. Die Bruttokaltmietbelastung beträgt nach wie vor rund 30% des Haushaltsnettoeinkommens.
- **Wohnungsgrößen**: Die Wohnungsgrößenstruktur hat sich nur leicht zugunsten von 3- und Mehr-Zimmer-Wohnungen verändert. Wohnungszusammenlegungen zur Schaffung größerer Wohnungen zwecks besserer Vermarktbarkeit hat es offenbar nicht in größerem Umfang gegeben. Eine bedarfsgerechte Versorgung von größeren Haushalten z.B. Familien mit mehreren Kindern innerhalb des Gebiets wäre zwar durch vorhandene größere Wohnungen theoretisch möglich, stößt aber auf Grenzen durch bestehende Belegungen dieser Wohnungen und auf Konkurrenzen zu Haushalten ohne Kinder, die großzügige Wohnungen nachfragen und auch bezahlen können.
- **Aufwertungspotenzial**: Aufwertungsspielräume machen sich mittlerweile bei der Realisierung energetischer Modernisierungsmaßnahmen bemerkbar. Diese wurden zwar bisher erst in geringem Umfang umgesetzt. Diesbezüglich ist jedoch ein hohes Potenzial vorhanden. Zum anderen ist die zunehmende Umwandlungstätigkeit von Wohnraum in Eigentumswohnungen von Bedeutung. Die überdurchschnittliche Miethöhe, die kürzere Wohndauer der Haushalte in vermieteten Eigentumswohnungen und der Komfort sind Indizien, dass die Wohnungen zur besseren Vermarktbarkeit vorher entmietet und dem Bedarf nach höherem Komfort angepasst wurden.
- **Umwandlung in Wohneigentum**: Die Umwandlungen in Wohneigentum sind seit der letzten Untersuchung deutlich forciert worden. Sie haben sich auch auf weitere Areale innerhalb des Gebietes ausgedehnt und mittlerweile alle Wohnblöcke erfasst. Das sind deutliche Zeichen dafür, dass die Aufwertungsdynamik im sozialen Erhaltungsgebiet Boxhagener Straße gegenüber dem Zeitpunkt der letzten Untersuchung weiter zugenommen hat. Mit den Umwandlungen gehen häufig Luxusmodernisierungen einher. Die Vergleichsmieten im umgewandelten Wohnungsbestand liegen weit über denen, die nicht unter diesen Bestand fallen. Hohe Renditen locken Kapitalanleger.
- **Umwandlungspotenziale**: Das Potenzial von Umwandlungen ist noch nicht erschöpft. Es gibt einen hohen Anteil von Kleinwohnungen mit 1 bis 2 Zimmern, die sowohl für attraktive Zusammenlegungen als auch für die wachsende Zahl von Single-Haushalten und ältere Bevölkerungsgruppen mit Bedarf nach sich reduzierendem Wohnflächenkonsum sowie für Kleinanleger auf dem Wohnungsmarkt geeignet sind. Der Bewohnerbefragung zufolge sind die meisten umgewandelten Wohnungen vermietet, nur etwa fünf Prozent haben selbst nutzende Wohnungseigentümer.

[12] Hierzu zählen beispielsweise hochwertige Fußbodenbeläge, moderne Einbauküchen, Aufzüge, Zweit-WC, Fußbodenheizung, große Balkone u.a.

- **Mietendruck**: Hohe Mietpreise bei Neuvermietungsangeboten wie auch den Vertragsabschlüssen in den letzten Jahren erzeugen einen erheblichen Druck auf die Bestandsmieten. Die Wohnungsofferten haben sich in Richtung kleinerer Wohnungen mit höheren Quadratmetermieten verlagert. Größere Wohnungen, die auch für das Gros von Familien geeignet sind, werden deutlich weniger angeboten. Für ärmere Haushalte ist es fast unmöglich geworden, sich eine neue Wohnung im Gebiet anzumieten.

4.2. Wohnungsbestand

Im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz gibt es etwa 8.700 Wohnungen von denen geschätzt 8.300 bewohnt sind. Seit Festlegung hat sich die Anzahl der Wohnungen um etwa 4 bis 5% durch Neubau und DG-Ausbau erhöht. Laut Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 wurden für das abgegrenzte Erhaltungsgebiet im Rahmen einer Sonderauszählung rund 8% weniger Wohnungen ermittelt (N=7.857). Demnach besteht ein Unterschied von etwa 800 WE. Eine Nacherhebung vor Ort in 7 Wohnblöcken mit den größten Unterschieden in den Wohnungszahlen durch Klingelschildanalysen ergab eine weitgehende Übereinstimmung zwischen Vor-Ort-Recherche und den hier verwendeten, höheren Wohnungszahlen. Ferienwohnungen, die ständig gewerblich-hotelmäßig genutzt werden, gehören nicht zur statistischen Einheit Wohnung des Zensus und wurden dort nicht berücksichtigt, daher ggf. auch von den Auskunftspflichtigen 2011 nicht angegeben. Bei der Untersuchung 2011 bestand jedoch bereits das Problem wachsender Zahlen von Ferienwohnungen im Gebiet. Vermutlich liegt hier eine der Ursachen für die Differenz zu den bereits in den vorangegangenen Untersuchungen seit 1998 regelmäßig aktualisierten Wohnungszählungen.

Unter dem Aspekt der Wohnraumversorgung der Bevölkerung und der zeitlich nur begrenzten Zulassung gemeldeter Ferienwohnungen zu anderer als dauerhafter Wohnnutzung gehören diese Wohnungen zum Wohnungsbestand dazu. Seit Mai 2014 ist die Nutzung von Wohnraum in Berlin für andere Zwecke als Wohnzwecke genehmigungspflichtig. Insgesamt wurden dem Bezirksamt nach Erlass der Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) bisher lediglich 90 Ferienwohnungen im Gebiet Boxhagener Platz durch Eigentümer gemeldet. [13] Davon konnten 9 Wohnungen dem Wohnungsmarkt zurückgeführt werden. Die Zahl bisher nicht registrierter Ferienwohnungen ist allerdings unbekannt. Die o.g. Differenzen bei den Wohnungszahlen legen die Vermutung nahe, dass die Zahl nicht gemeldeter die Zahl der registrierten Ferienwohnungen erheblich übersteigt. So gibt es Anzeichen reger Vermittlertätigkeit für Ferienwohnungen in Cafés und Kneipen rund um den Boxhagener Platz, die als Anlaufstellen zur Schlüsselübergabe fungieren.

Der Leerstand im Gebiet wird derzeit auf knapp 5% geschätzt, was die erforderliche Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt kaum noch übersteigt und eine angespannte Marktlage bei der Wohnungssuche im Gebiet bedeutet.

Die nachfolgenden Daten zum Wohnungsbestand sind durch die durchgeführte Haushaltsbefragung ermittelt und beziehen sich somit ausschließlich auf bewohnte Wohnungen, die jedoch rund 95% aller Wohnungen repräsentieren.

4.2.1. Wohnungsgrößen und Wohnungsbelegung

Die Wohnungsgrößenstruktur hat sich hinsichtlich der Zimmerzahlen im Vergleich zu der Struktur, die zu Beginn des Satzungserlasses festgestellt wurde, nicht grundsätzlich verändert. Der Wohnungsbestand des Gebiets ist durch eine Kleinwohnungsstruktur bezogen auf die Zimmerzahlen geprägt.

70% aller Wohnungen haben nicht mehr als 2 Zimmer. Die durchschnittliche Wohnung im Gebiet hat eine Wohnfläche von 64 m² und 2,1 Zimmer. Knapp die Hälfte der Wohnungen hat eine Größe von nicht mehr als 60 m². Dagegen umfassen große Wohnungen mit mehr als 90 m² etwa jede siebente des Gebiets, vier und mehr Räume hat dagegen nur etwa jede siebzehnte Wohnung.

[13] Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Planen, Bauen und Umwelt, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Team Milieuschutz; Stand Oktober 2015

Tabelle 8. Wohnungsgrößenmatrix nach Anzahl der Zimmer und Wohnfläche[14]

In % aller Wohnungen	unter 40 m²	40 – unter 60 m²	60 – unter 90 m²	90 m² u. mehr	Gesamt 2015	Gesamt 2011	Gesamt 1998 vor Festlegung
1 Zimmer	11%	12%			23%	21%	27%
1,5 - 2 Zimmer	1%	26%	25%		52%	55%	54%
2,5 – 3 Zimmer			12%	7%	19%	18%	16%
3,5 u. m. Zimmer				6%	6%	6%	3%
Gesamt 2015	12%	38%	37%	13%	100%		
Gesamt 2011	10%	40%	39%	12%		100%	
Gesamt 1998	16%	43%	31%	10%			100%

Die befragten Haushalte verfügen mit 41,4 m² über relativ große Wohnflächen pro Person. Nachdem der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Person sowie die durchschnittliche Zimmerzahl je Person seit der Festlegung als Erhaltungsgebiet kontinuierlich gestiegen sind, ist nun allerdings ein leichter Rückgang zu beobachten. Der Flächenkonsum hat sich den Berliner Werten angenähert (41,4 m²/Person)[15].

Tabelle 9. Durchschnittliche Wohnfläche und Zimmeranzahl pro Person

	1998	2004	2007	2010	2015
m² / Person	38,4 m²	41,8 m²	42,2 m²	43,9 m²	41,4 m²
Zimmer / Person	1,2	-	-	1,6	1,4

Die Wohnungsgrößenstruktur mit relativ großen Flächen bei wenigen Zimmern ist typisch für ein Altbauquartier in der Berliner Innenstadt. Der hohe Wohnflächenverbrauch korrespondiert auch mit den Haushaltsgrößen in den einzelnen Wohnflächengruppen. Beispielsweise wird die Hälfte der Wohnungen mit mehr als 90 m² durch Haushalte mit nur maximal 2 Personen bewohnt. Ebenso haben in der Wohnungsgröße von 60 bis unter 90 m² 1-Personen-Haushalte einen auffallend hohen Anteil von 51%.

Tabelle 10. Wohnflächengruppen und Haushaltsgröße

% je m²-Gruppe	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
unter 40 m²	95%	4%	1%		
40 – unter 60 m²	84%	14%	2%		
60 – unter 90 m²	51%	36%	11%	2%	
90 m² u. mehr	15%	34%	29%	19%	3%

In einem sehr geringen Teil der Wohnungen (5%) steht den Haushalten ein Zimmer weniger zur Verfügung als Haushaltsmitglieder vorhanden sind. Etwa 7% der Wohnungen sind durch Haushalte belegt, in denen zwei Personen weniger leben, als Zimmer vorhanden sind. Deutlich werden eine geringere Belegungsdichte und ein erhöhter Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche vor allem bei den großflächigen Wohnungen. So sind zum Beispiel nur ein Viertel der 4-Zimmer-Wohnungen durch Haushalte mit mindestens vier Personen belegt, während drei Viertel durch kleinere Haushalte bewohnt werden.

[14] Bedingt durch die derzeitige Fallzahl und starke Differenzierung der Auswertung ist noch kein abschließender Vergleich zu den Voruntersuchungen ratsam.

[15] Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Mikrozensus 2010, Wohnsituation (Zusatzerhebung)

Tabelle 11. Anzahl der Zimmer und Haushaltsgröße

% je Zimmerzahl	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 u. m. Personen	Gesamt
1 Zimmer	22%	1%			23%
1,5 – 2 Zimmer	36%	14%	2%		52%
2,5 – 3 Zimmer	5%	7%	5%	2%	19%
3, 5 u. m. Zimmer		2%	3%	1%	6%
Gesamt	63%	24%	10%	3%	100%

Knapp zwei Drittel der Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern sowie 90 m²und mehr werden von Haushalten ohne Kinder bewohnt. Darunter sind studentische Wohngemeinschaften in jeder vierten dieser Wohnungen vertreten, zu einem Drittel werden sie von Zwei-Personen-Haushalten ohne Kinder mit hohem Qualifikations- und Einkommensniveau bewohnt.

Damit zeigt sich im Erhaltungsgebiet nach wie vor eine Konkurrenzsituation um größere Wohnungen zwischen Haushalten mit und ohne Kinder bei Neuvermietungen und durch ausgeprägten Bleibewillen älterer Haushalte, die nach Wegzug der Kinder keine Umzugsabsichten hegen.

4.2.2. Wohnungsausstattung

Durch Sanierungs- und Neubaumaßnahmen hat sich das Ausstattungsniveau der bewohnten Wohnungen im Erhaltungsgebiet von Jahr zu Jahr erhöht. 93% der bewohnten Wohnungen verfügen über Vollstandard mit Bad und Sammelheizung. Nahezu alle befragten Haushalte verfügen über eine moderne Heizung.

Neben moderner Heizart und Sanitärausstattung verfügen die Wohnungen im Gebiet über weitere Ausstattungsmerkmale. Eine besondere Rolle im allgemeinen Mietengefüge spielen mietenrelevante Sondermerkmale des Berliner Mietspiegels und wohnwerterhöhende Zusatzmerkmale. [16]

Bei 40% der Wohnungen ist bisher keines der mietenrelevanten Sondermerkmale vorhanden, wenn von Balkonen abgesehen wird. Bei diesen Wohnungen bestehen demnach verschieden große Spielräume für weitere Aufwertungsmaßnahmen, weil sie entweder keine Sondermerkmale aufweisen oder nur über einen Balkon verfügen. Wohnwerterhöhende Merkmale bestehen beispielsweise in einem größeren Anteil an Wohnungen mit Einbauküchen (48%), wobei knapp die Hälfte von den Mietern selbst geschaffen wurden und damit nicht mietenrelevant sind. Der Anteil der Befragten mit Aufzügen im Haus hat sich seit 2011 fast verdoppelt auf 12%. Zudem haben 55% aller Wohnungen einen Balkon, bei 8% sind diese größer als 5 m².

Üblich sind in diesem Gebiet demnach die beiden Grundmerkmale modernes Bad und moderne Heizung. Mehrheitlich üblich sind mittlerweile auch isolierverglaste Fenster. Üblich ist auch eine zentrale Warmwasserversorgung.

Eine energiesparende Ausstattung der bewohnten Wohnungen bezieht sich in erster Linie auf energiesparende Heizungsanalagen, die bei knapp einem Viertel vorhanden sind sowie wärmegedämmte Fassaden (18%). Sonstige Merkmale, wie Solaranlagen oder Wärmedämmung der Kellerdecke bzw. des Hausdaches, sind bei den befragten Personen kaum vorhanden.

7% der Befragten bewohnen eine Dachgeschosswohnung, 5% der Befragten wohnen in Neubauwohnungen. Trends zu exklusiven Wohnformen, z.B. in Lofts, zeigen sich im Gebiet jedoch bisher nicht.

[16] Sondermerkmale bzw. wohnwerterhöhende Merkmale gemäß Mietspiegel Berlin 2015: Modernes Bad, Dusche von Wanne getrennt, hochwertiger Bodenbelag, energetischer Zustand, Zweit-WC, Einbauküchen, Elektrogeräte in der Küche, Art der Verglasung der Fenster, Balkongröße, Aufzug, besondere Ausstattungsmerkmale am Gebäude u.a.

Tabelle 12. Gebietsspezifisches Ausstattungsniveau 2015 im Vergleich

Ausstattungsmerkmale	In % der bewohnten Wohnungen 2001	In % der bewohnten Wohnungen 2004	In % der bewohnten Wohnungen 2007	In % der bewohnten Wohnungen 2011	In % der bewohnten Wohnungen 2015
Heizung					
Ofenheizung / Gamat	32%	17%	10%	5%	3%
Gas-Etagenheizung	25%	26%	27%	25%	25%
Zentralheizung / Fernwärme	43%	57%	63%	70%	73%
Moderne Heizung insgesamt	68%	83%	90%	95%	98%
Sanitärausstattung					
Außen-WC	2%	1%*	1%*	-	-
Innen-WC	13%	9%	5%	4%	4%
Bad (eher einfach)	16%	21%	18%	17%	8%
Modernes Bad (gefliest)	69%	69%	75%	79%	88%
2. WC	-	-	3%	3%	5%
Bad insgesamt	85%	90%	93%	96%	96%
Warmwasser-Versorgung					
Kohlebadeofen	9%	6%	1%*	1%*	-
Dezentral (Boiler/DLE)	42%	46%	34%	32%	30%
Zentrale WW-Versorgung	44%	54%	66%	67%	70%
Energiespar-Ausstattung[17]					
Energiesparheizung	-	-	-	-	23%
Wärmegedämmte Hausfassade	-	-	-	-	18%
Wärmedämmung Kellerdecke	-	-	-	-	2%
Wärmedämmung Hausdach	-	-	-	-	7%
Solaranlagen	-	-	-	-	1%*
Sonstige Ausstattungen					
Einbauküche	20%	30%	30%	31%**	48%**
Doppel-/Isofenster in allen Zimmern	-	90%	90%	93%	100%[18]
Balkon / Terrasse / Loggia	-	59%	62%	60%	62%
Teppichböden / Parkett	-	24%	24%	19%	17%
Fußbodenheizung	-	-	1%	1%	2%
Aufzug	3%	6%	8%	8%	12%[19]
Hof begrünt	-	48%	48%	47%	47%

*unter 1 %; ** davon 21% Eigeneinbau (2011: 7%)

Tabelle 13. Differenzierte Balkongrößen

Balkon Terrasse / Loggia	insgesamt	unter 5 qm	über 5 qm
Balkon 2011	55%	51%	4%
Balkon 2015	55%	47%	8%
Terrasse /Loggia 2011 *	5%		
Terrasse/ Loggia 2015	7%		

*in den vorhergehenden Untersuchungen vor 2011 wurden Balkon/Terrasse/Loggia ohne Unterscheidung erfragt

[17] In den vorhergehenden Untersuchungen wurden diese Merkmale nicht gesondert erhoben.

[18] Von den Befragten gaben 48% an, nur Isofenster zu haben; 42% nur Doppelfenster und 10% beide Arten von Fenstern

[19] Hierunter fallen 2% der Befragten mit Angabe Aufzug, die in Neubauten wohnen.

4.3. Mietpreisniveau und Mietbelastung

Das Erhaltungsgebiet „Boxhagener Platz“ hat inzwischen ein sehr hohes Mietenniveau erreicht. Seit Festlegung des Erhaltungsgebiets ist ein erheblicher Anstieg der Nettokaltmieten erfolgt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Vollstandardwohnungen liegt heute bei 7,16 €/m², 2011 waren es noch 6,07 €/m².

Tabelle 14. Mietentwicklung (durchschnittliche Nettokaltmiete für Vollstandard-WE in €/m²)

Jahr	Miete
1998	4,42 €/m² *
2001	5,08 €/m² *
2004	5,59 €/m²
2007	5,53 €/m²
2011	6,07 €/m²
2015	7,16 €/m²

* DM in Euro umgerechnet

Damit ist in den letzten vier Jahren eine Steigerung um 16% erfolgt. Bei einem Viertel aller Wohnungen liegt die Miete über 8 €/m² nettokalt. Dieser Anteil von hochpreisigen Wohnungen betrug vor vier Jahren erst 8% und hat damit die deutlichste Steigerung erfahren. Günstige Nettokaltmieten unter 5,00 €/m² finden sich nur noch bei etwa jeder fünften Bestandswohnung. Der Anstieg der Mieten war davor deutlich verhaltener.

Tabelle 15. Aktuelle Verteilung der Nettomieten pro m²

Nettomiete in €/m² (N=861)	% aller Haushalte
unter 3	2%
3 - unter 4	3%
4 - unter 5	9%
5 - unter 6	18%
6 - unter 7	22%
7 – unter 8	18%
8 und mehr	28%
Gesamt	100%

Tabelle 16. Differenzierung des Mietniveaus netto je m² nach Baualter und Standard

	Alle WE	Vollstandard	Teilstandard
Kein Neubau	6,96 €/m² (N=899)	7,13 €/m² (N=830)	5,02 €/m² (N=69)
Neubau	8,21 €/m² (N= 32)	8,21 €/m² (N= 32)	---
Gesamt	7,01 €/m² (N=931)	7,16 €/m² (N=862)	

Tabelle 17. Gebietsmietspiegel[20] für Vollstandard (Bad und Sammelheizung ohne Neubau)

Wohnfläche	Mittelwerte Gebiet 2015	Berliner Mietspiegel 2015 einfache Wohnlage	Berliner Mietspiegel 2015 mittlere Wohnlage
unter 40 m²	7,60 €/m² (N= 82)	6,48 €/m²	7,18 €/m² *
40 m² - unter 60 m²	6,89 €/m² (N=258)	5,91 €/m²	5,81 €/m²
60 m² - unter 90 m²	6,63 €/m² (N=247)	5,62 €/m²	5,84 €/m²
90 m² und mehr	6,70 €/m² (N= 83)	5,43 €/m²	5,49 €/m²
Gesamt	6,87 €/m² (N=322)		

* unter 30 Fälle im Berliner Mietspiegel

[20] Methode in Anlehnung an die Erstellung des Berliner Mietspiegels mit Kappung der Extremwerte (4/5-Spanne); Berechnung über Mittelwert und Median der jeweiligen Mietspiegelfelder.

Die durchschnittliche Mietbelastung (bruttokalt) unter Berücksichtigung von Wohngeld beträgt 32%, die Warmmietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld liegt bei 34%. Damit ist der Anteil am Einkommen, den die Haushalte insgesamt für die Wohnkosten aufbringen müssen, im Vergleich zu der 2011 festgestellten Belastung weitgehend stabil geblieben. Bei gestiegenen Mieten spiegelt sich hierin die Zunahme der Einkommen wieder.

Tabelle 18. Mietbelastung unter Berücksichtigung von Wohngeld

	1998	2001	2004	2007	2011	2015
Bruttokaltmietbelastung	29%	34%	35%	33%	30%	32%
Warmmietbelastung	-	-	38%	-	34%	34%

Wohngeld hat mittlerweile kaum noch Einfluss auf die Belastungswerte, da nur ein sehr geringer Anteil der befragten Haushalte angegeben hat, Wohngeld zu beziehen. Mittlerweile beschränkt sich der Wohngeldbezug meist auf wenige einkommensärmere Rentnerhaushalte, die keine Grundsicherung erhalten und auf studentische Haushalte mit Kind(ern).

Tabelle 19. Transferleistungsbezug

	% aller Haushalte
Haushalte mit Wohngeldbezug	2%
Haushalte mit Mietübernahme vom Jobcenter	8%

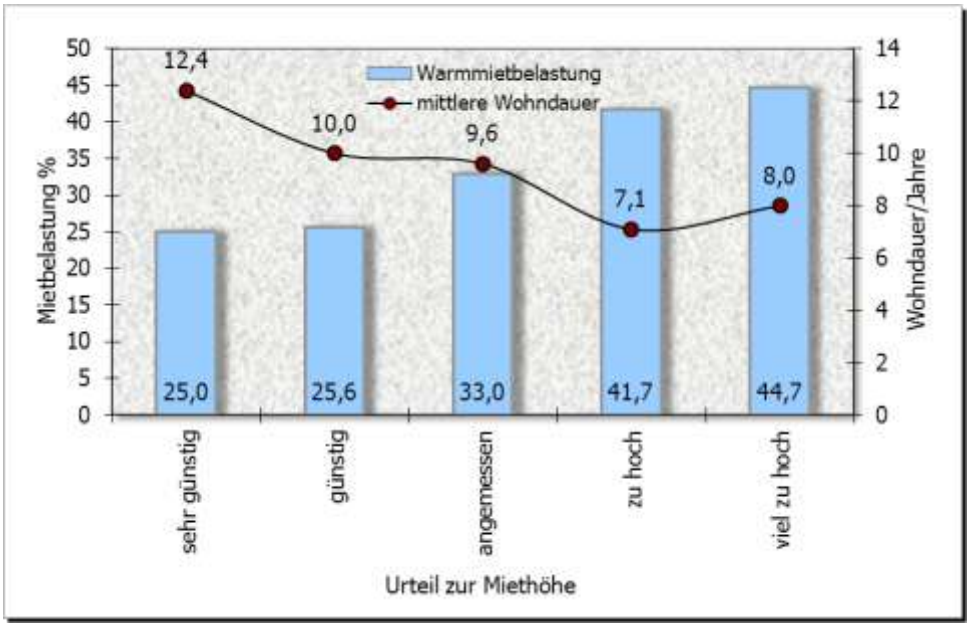
Die Mietsteigerungen spiegeln sich auch in den subjektiven Bewertungen der Miethöhen durch die Haushalte wider.

Tabelle 20. Beurteilung der Miethöhe im Verhältnis zum Einkommen

% aller Haushalte	Sehr günstig	günstig	angemessen	Eher zu hoch	Viel zu hoch
Die Miete ist …	6%	16%	48%	25%	5%

Eine subjektiv schlechtere Bewertung der Miethöhe geht auch mit einer jeweils höheren Mietbelastung der Haushalte konform. Zudem zeigt sich auch, dass eine lange Wohndauer in der Wohnung die Mietbelastung günstig beeinflusst.

Abbildung 4: Zusammenhänge zwischen Mietbelastung, Wohndauer und Beurteilung der Miethöhe



Immerhin 62% aller Befragten haben keinerlei Interesse an weiteren Ausstattungsverbesserungen ihrer Wohnung oder des Hauses, wenn dadurch die Miete steigt. Darunter befinden sich mit 54% aller Haushalte mehrheitlich auch jene, bei denen bisher noch keinerlei energetische Maßnahmen stattgefunden haben. Bei derartigen Maßnahmen ist daher wegen zu erwartender Kostensteigerungen kaum mit entsprechender Akzeptanz zu rechnen.

5. Zusammenhang von städtebaulicher Struktur und Gebietsbevölkerung

5.1. Passgenauigkeit von Bevölkerungs- und städtebaulicher Struktur

5.1.1. Wohnungsstruktur und Haushaltsgrößen

Die Miethöhe, Wohnungsgröße und das Wohnumfeld sind derzeit auf die vorhandenen Gruppen der Wohnbevölkerung im Gebiet Boxhagener Platz zugeschnitten.

Drei Viertel aller Wohnungen im Gebiet sind Kleinwohnungen mit 1 oder 2 Zimmern. Aufgrund der begrenzten Wohnflächen sind die absoluten Miethöhen für die überwiegende Mehrheit der BewohnerInnen noch zahlbar. Die Größenstruktur bedingt einen hohen Anteil kleiner Haushalte mit geringeren absoluten Haushaltseinkommen. Dieses Wohnungsangebot kommt dem Trend zur Verkleinerung von Haushalten in Berlin entgegen.

Die Nettomieten je m² sind in den Kleinwohnungen zwar insgesamt hoch, aber die absoluten Zahlmieten am Boxhagener Platz sind für kleine Haushalte noch erschwinglich.

Angesichts der Dominanz kleiner Haushalte, die überdurchschnittlich durch junge, flexible Personengruppen geprägt sind und eines vergleichsweise geringen Anteils von Haushalten mit Kindern und mit älteren Personen spielt der Zusammenhang zwischen Bevölkerung und Wohnungsstrukturen in diesem Gebiet eine zentrale Rolle.

Tabelle 21. Mietniveau und Warmmietbelastung nach Wohnungsgröße

WE-Größen	Ø Nettomiete absolut	Ø Warmmiete absolut	Ø Warmmiet-belastung
Unter 40 m² (N=124)	270 €	364 €	35%
40 - < 60 m² (N=380)	363 €	498 €	37%
60 - <90 m² (N=353)	466 €	655 €	33%
90 m² und mehr (N=118)	717 €	986 €	29%
WE-Größen	Ø Nettomiete absolut	Ø Warmmiete absolut	Ø Warmmiet-belastung
1 Zimmer (N=238)	284 €	393 €	40%
2 Zimmer (N=509)	410 €	560 €	34%
3 Zimmer (N=177)	579 €	835 €	31%
4 Zimmer (N=44)	763 €	1.022 €	28%
5 u. mehr Zimmer (N=10**)	839 €	1.142 €	25%
Gesamt	432 €	597 €	34%

Während insgesamt die absoluten Nettomieten um rund 20% gestiegen sind, haben vor allem die großen Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern Steigerungen um fast 40% gegenüber der Untersuchung 2011 durchlaufen. Bezogen auf die Wohnflächen haben Wohnungen über 90m², aber auch kleinere Wohnungen zwischen 40 und 60 m² überdurchschnittliche Mietsteigerungen durchlaufen.

Dies spiegelt die gestiegene Nachfrage nach innenstadtnahen größeren Wohnungen wieder. Dies bezieht sich nicht nur auf Familien sondern auch auf gut situierte kinderlose Haushalte, die attraktive Wohnungen nachfragen. Dieser Trend provoziert auch Absichten zu Wohnungsvergrößerungen durch Zusammenlegungen kleinerer Wohnungen. Diese sind vermarktbar, was die Mieten und die Nachfrage zeigen. Die Wohnungsnachfrage von Mehrpersonenhaushalten nach größeren Wohnungen erhöht zum einen den Druck, Wohnungen zusammenzulegen. Damit ginge andererseits aber eine Verknappung des Angebots an

bezahlbarem Wohnraum zugunsten attraktiver Großwohnungen einher. Angesichts der Verringerung der Haushaltsgrößen in Berlin, steigender Haushaltszahlen und wachsender Knappheit preiswerten Wohnraums ist dies kontraproduktiv sowohl mit Blick auf die Gebietsentwicklung als auch im gesamtstädtischen Kontext. Wohnungszusammenlegungen würden die Konkurrenz um größere Wohnungen nicht abschwächen, sondern lediglich den Zuzug gut verdienender Haushalte ohne Kinder in größere Wohnungen erhöhen, wie die Untersuchungsergebnisse zeigen.

Die ebenfalls überdurchschnittlich gestiegenen Mieten in den Wohnungen zwischen 40 und 60 m² gehen auf die wachsende Nachfrage auch nach kleineren Wohnungen bei Verknappung des Angebots an preislich erschwinglichen Mietwohnungen in diesem Segment zurück.

Diese Klein-Wohnungsstruktur, die außer in den gründerzeitlichen Innenstadtbereichen an anderer Stelle weitaus weniger existiert, sollte mit ihrem Normal-Standard für die Bedarfsgruppen erhalten werden, die es dafür derzeit als Nachfrager bereits im Gebiet wie auch in Berlin gibt, für junge Haushalte, die ihre erste eigene Existenz aufbauen, und auch für Studenten, die in Berlin als Wissenschaftsstandort zentrumsnahe Wohnmöglichkeiten mit vielfältiger kultureller und sozialer Vernetzung und guter Verkehrsanbindung suchen. Die Bestandssicherung der Wohnungsgrößenstruktur bleibt auch weiterhin ein wichtiges erhaltungsrechtlich zu verfolgendes Ziel.

5.1.2. Bevölkerung und Infrastruktur

Die Versorgungs- und Infrastruktur hat sich dynamisch den Bedarfen der verschiedenen Bewohner/innengruppen angepasst. Hinzu kommt, dass die wachsende touristische Erschließung des Gebiets und seiner Umgebung mit Hotels, Hostels und Ferienwohnungen auch immer von neuem eine Anpassung der Angebots- und Dienstleistungsstruktur im Gebiet produziert, die über Versorgungsfunktionen der angestammten Wohnbevölkerung hinausgeht. Im Gebiet gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und kleinere Dienstleistungsbetriebe. Das Angebot zur Nahversorgung ist sowohl auf die vorhandene Bewohnerschaft als auch auf die Konsumbedürfnisse von Touristen/innen ausgerichtet.

Ferner gibt es ein differenziertes Angebot an soziokulturellen Einrichtungen mit Angeboten, die die Versorgung der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sichern. Die Bandbreite der Angebote reicht von Beratung und Betreuung über Fortbildungen, Arbeitsgruppen, Ferienbetreuung für Kinder bis hin zur Bildung von Selbsthilfegruppen. Darunter sind etliche Einrichtungen, die sozial benachteiligte Gruppen unterstützen. Die Versorgung mit sozialen Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen ist in den zurückliegenden Jahren ausgeweitet worden. Sie entspricht dem Bedarf der hier lebenden Bewohner/innen, was sich darin zeigt, dass im Schnitt nicht mehr als 5% aller befragten Bewohner/innen angaben, dass ihnen die eine oder andere Einrichtung im Umfeld, bestimmte Freizeiteinrichtungen oder soziale Beziehungen zu Gebietsbewohnern/innen fehlen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Bevölkerungsgruppen, die in stärkerem Maß auf eine wohnortnahe soziale Infrastruktur angewiesen sind, in diesem Quartier zahlenmäßig zwar eher eine Minderheit darstellen. Für Familien mit Kindern (11% aller Haushalte), einkommensarme Haushalte (13% aller Haushalte) sowie Rentnerhaushalte (5% aller Haushalte), ist jedoch neben einer passenden Wohnung auch die Angewiesenheit auf das nähere Umfeld und die an ihrem Bedarf orientierten Einrichtungen von stärkerer Bedeutung. Diese Personengruppen umfassen insgesamt jeden vierten Haushalt des Gebiets. Obgleich von Angehörigen dieser Gruppen das Fehlen einiger Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten etwas stärker thematisiert wird, vor allem in den Bereichen Bildung, Kultur, Beratung, Sport und Grünflächenversorgung, übersteigt der Anteil derer, die derartige Defizite benennen, dennoch nie die 10%-Marke. Demnach entsprechen die vorhandenen Angebote den Bedürfnissen der absoluten Bevölkerungsmehrheit.

Auch bei Familien mit Kindern besteht überwiegend eine große Zufriedenheit mit den Kinderbetreuungseinrichtungen und der schulischen Versorgung, was besonders bemerkenswert ist. Angesichts der deutlich gestiegenen Kinderzahlen im Gebiet spiegeln sich darin auch die Anstrengungen und Investitionen des Bezirks in möglichst wohnortnahe infrastrukturelle Angebote für die Bildung und Betreuung von Kindern in den letzten Jahren wider.

Im Gebiet selbst gibt es zwar keine Grundschule, allerdings befinden sich im angrenzenden Verflechtungsbereich drei fußläufig erreichbare Grundschulen. Rund 90% aller Kinder im Vorschulalter, die eine

Kita besuchen, bzw. drei Viertel aller Kinder, die eine Kita, Grundschule oder Schülereinrichtung besuchen, tun dies in Wohnungsnähe und zu Fuß erreichbar. Perspektivisch bleibt die Sicherung der Versorgung mit Kita- und Schulplätzen in diesem Raum angesichts des Trends zu weiterem Wachstum der Zahlen von Kindern nach wie vor eine Herausforderung für den Bezirk.

Das Gebiet Boxhagener Platz hat eine sehr gute Verkehrsanbindung an den ÖPNV. Unter dem Aspekt der begrenzten Parkmöglichkeiten innerhalb des Gebiets ist das ein Plus. Ein oder mehrere PKW besitzen lediglich 37% der im Gebiet ansässigen Haushalte. Dieser Anteil ist stabil geblieben. Die KFZ-Dichte (259 PKW / 1.000 Einwohner) liegt unter Berliner Werten (340,6 /1.000 Einwohner)[21]. Das Angebot an Stellplätzen ist dennoch für diese KFZ-Anzahl kaum ausreichend und wird von den PKW-Besitzern auch als Defizit thematisiert. Die Parkraumnot würde vermutlich durch Zuzug weiterer gut verdienender Bewohner/innen mit PKW-Besitz verschärft. Bisher zeigen sich keine Trends eines Rückganges des PKW-Besitzes bei Neuzugezogenen, trotz günstiger Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die KFZ-Dichte hat sich im Vergleich zur letzten Untersuchung sogar etwas erhöht.

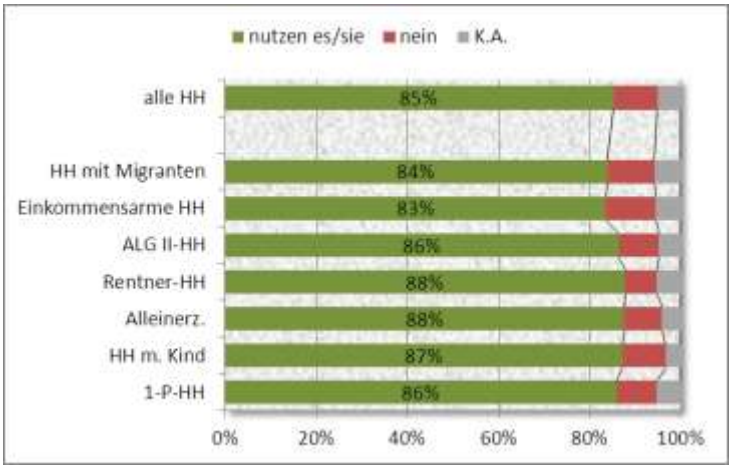
Tabelle 22. Nutzung von Verkehrsmitteln auf dem Arbeitsweg

Arbeitswegebeziehung (N=932)	%
Nur zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad	21%
Nur per Bahn/Bus	27%
Kombinationen aus ÖPNV und Fußweg/Rad	31%
Nur mit dem PKW	6%
Kombination aus PKW und anderem	12%
Ohne Angabe	3%
Gesamt	100%

5.2. Soziale Netze

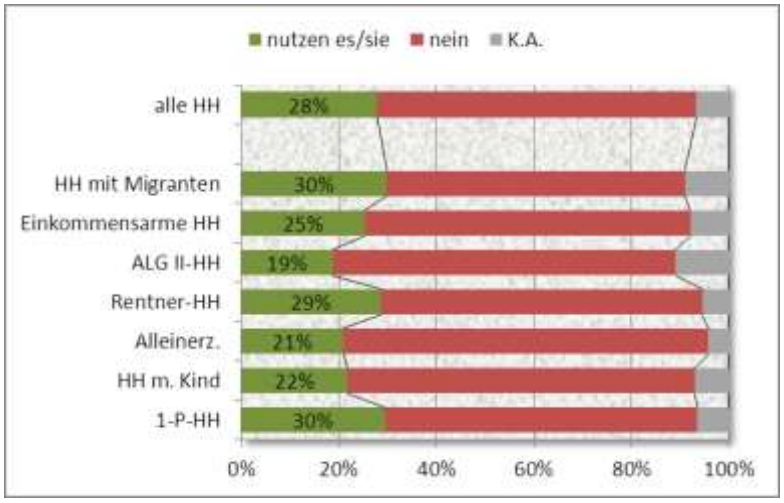
Im Gebiet existieren gewachsene soziale Netze und unterstützende Netzwerkstrukturen. Dabei ist auffallend, dass informelle Strukturen deutlich ausgeprägter sind als institutionalisierte Formen. Diese Entwicklung ist bereits seit längerer Zeit zu beobachten und geht mit der Diversifizierung der Lebensstile der im Gebiet lebenden Bewohnergruppen einher. So ist beispielsweise die Nutzung nachbarschaftlicher Beziehungen und Beziehungen zu unterschiedlichen sozialen Gruppen im Gebiet deutlich ausgeprägter als beispielsweise die Nutzung von Nachbarschaftstreffpunkten und Beratungsstellen. Spontanität im Nutzungsverhalten der Angebote und sozialen Beziehungen nach Bedarf und Interessenlage dominieren gegenüber festen Formen und regelmäßiger Inanspruchnahme.

Abbildung 5: Nutzung von Nachbarschaftsbeziehungen



[21] Quelle: Statistisches Bundesamt: Regionalatlas Deutschland Indikatoren des Themenbereichs "Verkehr" 2013

Abbildung 6: Nutzung von Nachbarschaftstreffpunkten/-zentren



Jedoch zeigt sich bei einkommensärmeren Haushalten und bei älteren Haushalten mit Personen im Rentenalter, die häufig auch zur Gruppe der Ein-Personen-Haushalte gehören, sowie bei Haushalten mit ausländischen Personen bzw. mit Migrationshintergrund eine stärkere Frequentierung fester Einrichtungen.

Auch bei Haushalten mit Kindern im Gebiet dominieren informelle Beziehungen zu anderen BewohnerInnen des Gebiets, sowie eine deutlich stärkere Nutzung der Angebote im öffentlichen Raum auf Spiel- und Grünflächen in alltäglichen Nutzungsstrukturen.

Abbildung 7: Nutzungsprioritäten von Haushalten mit Kindern

Die Ausdifferenzierung der Lebenslagen in der Stadt, insbesondere auch in den Innenstädten, die durch eine wachsende bildungsstarke Bevölkerung geprägt wird, führt dazu, dass die Grenzen von Beziehungsnetzen und der Nutzung unterschiedlicher Angebote nicht in erster Linie im unmittelbar umgebenden Raum gezogen werden. Das abgegrenzte Quartier hat oft nur noch für bestimmte Bevölkerungsgruppen eine höhere Bedeutung, die weniger mobil sind (physisch, zeitlich, finanziell, bei der Nutzung von e-Medien u.a.). Die Bedeutung von Beziehungen und Einrichtungen, die im unmittelbaren Wohnumfeld liegen, schrumpft. Angebote sozialer Beratungsläden und von Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche werden mit den strukturellen Veränderungen im Gebiet konfrontiert. Einkommensstarke Eltern nutzen stärker individuelle Formen der Bildung und Freizeitgestaltung für ihre Kinder und suchen vorhandene Einrichtungen im Gebiet nicht mehr so wie früher auf. Damit stellen sich auch an die lokale Infrastruktur neue Anforderungen.

5.3. Wohndauer und Fluktuation

Gebietsbindung der Bevölkerung äußert sich auch in zeitlichem Zusammenhang. Jeder fünfte Haushalt (20%) hat bereits zum Zeitpunkt der Festlegung im sozialen Erhaltungsgebiet gewohnt. 25% aller Haushalte sind erst seit der letzten Untersuchung ab 2011 ins Gebiet zugezogen. Die mittlere Wohndauer im Gebiet „Boxhagener Platz“ hat sich seit der Untersuchung 2011 von zehn auf elf Jahre erhöht. Die mittlere Wohndauer in den jetzigen Wohnungen ist von sieben auf neun Jahre gestiegen. 73% der Haushalte wohnen seit ihrem Zuzug ins Gebiet auch noch in der gleichen Wohnung.

Tabelle 23. Wohndauer im Gebiet zwischen 1998 und 2015

In % der Haushalte	1 Jahr und weniger	2 bis 3 Jahre	4 bis 5 Jahre	6 bis 10 Jahre	11 bis 19 Jahre	20 Jahre und mehr	Gesamt	Ø Wohndauer in Jahren
Soziales Erhaltungsgebiet 1998	27%		21%	20%	6%	26%	100%	13,9
Soziales Erhaltungsgebiet 2004	24%	24%	17%	17%	10%	8%	100%	7,3
Soziales Erhaltungsgebiet 2007	16%	24%	14%	22%	13%	11%	100%	k.a
Soziales Erhaltungsgebiet 2011	17%	18%	13%	18%	21%	13%	100%	10,1
Untersuchung Stand 2015	10%	15%	12%	19%	31%	13%	100%	11,1

* 2001 wurde nur die Wohndauer in den Wohnungen erfragt, nicht im Gebiet

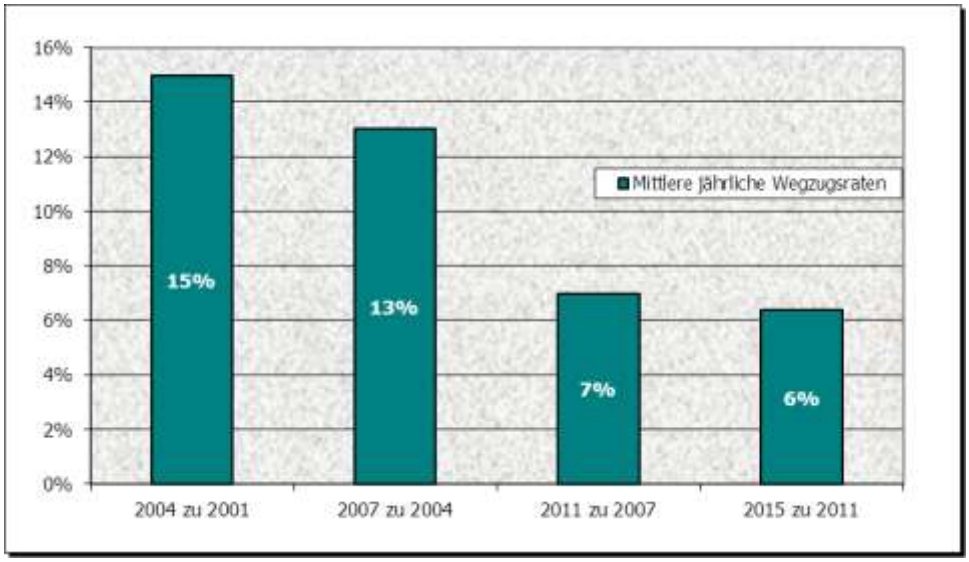
Tabelle 24. Wohndauer in der jetzigen Wohnung zwischen 1998 und 2015

In % der Haushalte	1 Jahr und weniger	2 bis 3 Jahre	4 bis 5 Jahre	6 bis 10 Jahre	11 bis 19 Jahre	20 Jahre und mehr	Gesamt	Ø Wohndauer in Jahren
Soziales Erhaltungsgebiet 1998	34%	18%	10%	19%	10%	9%	100%	7,2
Soziales Erhaltungsgebiet 2001	33%	29%	13%	11%	6%	8%	100%	6,1
Soziales Erhaltungsgebiet 2004	28%	28%	19%	13%	7%	5%	100%	5,5
Soziales Erhaltungsgebiet 2007	19%	28%	17%	21%	10%	5%	100%	k.a
Soziales Erhaltungsgebiet 2011	21%	23%	12%	19%	17%	8%	100%	7,4
Untersuchung Stand 2015	12%	18%	13%	22%	27%	8%	100%	9,0

Tabelle 25. Verhältnis von Wohndauer im Gebiet und in der Wohnung

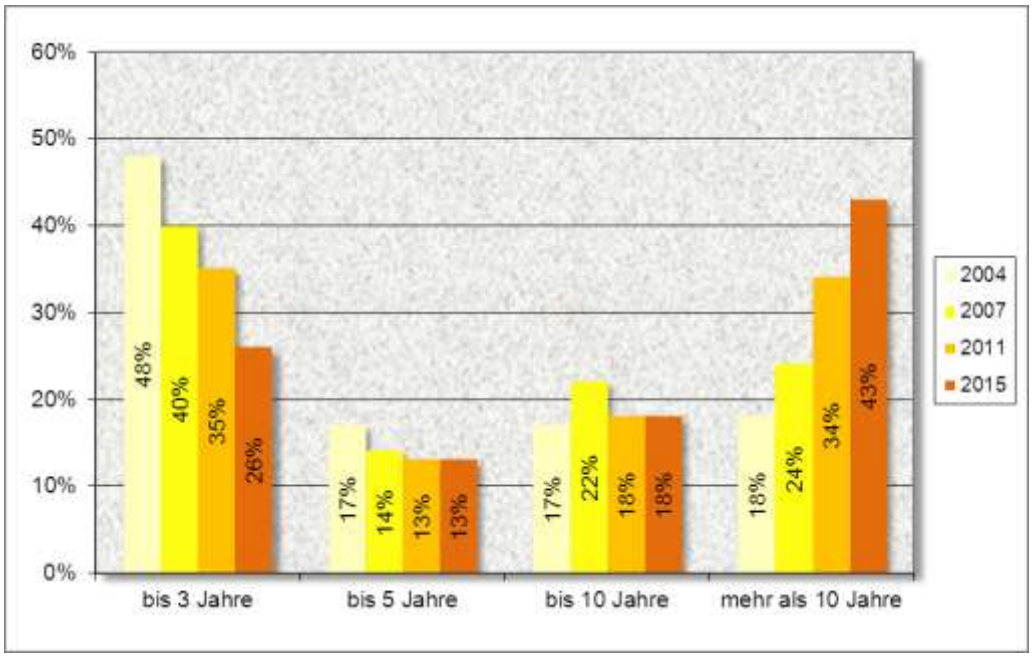
In % aller Haushalte	Wohndauer im Gebiet in Jahren						
Wohndauer i. d. Wohnung	< 2	2 - 3	4 - 5	6 - 9	10 - 19	20 u. m.	Gesamt
unter 2 Jahre	10%	1%	1%				12%
2 - 3 Jahre		14%	1%	1%	1%	1%	18%
4 - 5 Jahre			10%	1%	2%		13%
6 - 9 Jahre				17%	4%	1%	22%
10 - 19 Jahre					24%	3%	27%
20 Jahre u. mehr						8%	8%
Gesamt	10%	15%	12%	19%	31%	13%	100%

Abbildung 8: Mittlere Fluktuationsraten (in Bezug auf die Zahl der Haushalte der vorhergehenden Untersuchungen)



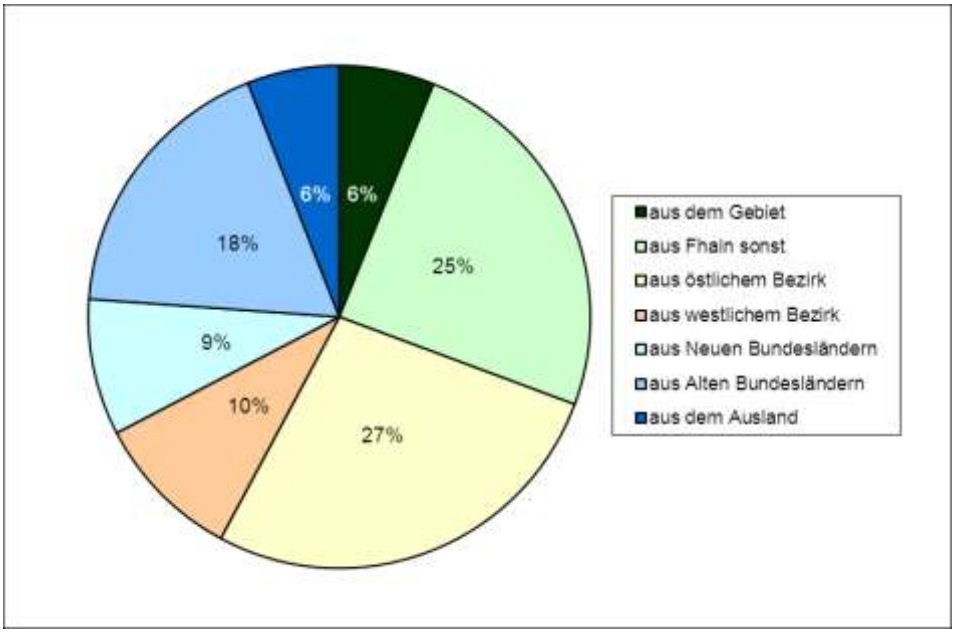
Im Unterschied zu früheren Untersuchungen geht der Trend zu höherer Verweildauer in den Wohnungen. Im Mittel sind pro Jahr seit 2011 etwa 6% aller Haushalte aus dem Gebiet weggezogen und durch neu zuziehende Haushalte ersetzt worden. Damit haben sich die Wegzugsraten in den letzten 10 Jahren mehr als halbiert. Die Sesshaftigkeit der BewohnerInnen im sozialen Erhaltungsgebiet hat sich damit insgesamt erhöht.

Abbildung 9: Gegenläufigkeit der Wohndauertendenzen innerhalb des Gebiets



Zu etwa einem Drittel stammen die jetzigen BewohnerInnen aus verschiedenen Teilen von Friedrichshain. Von den übrigen Zuziehenden kamen etwas mehr Haushalte aus den östlichen Stadthälften als den westlichen. Von außerhalb Berlins zogen am stärksten Haushalte aus den alten Bundesländern zu.

Abbildung 10: Wohnort der Befragten vor Zuzug ins Gebiet



5.4. Wohnzufriedenheit

Im Vergleich zur Untersuchung vor 4 Jahren überwiegt zu den Veränderungen des Gebiets ein insgesamt zunehmend kritisches Urteil.

Tabelle 26. Sichtweisen auf Veränderungen des Gebiets

(N=1.067)	%
positive Veränderungen überwiegen	4%
Sowohl positive als auch negative Wertungen	46%
negative Veränderungen überwiegen	39%
Keine spürbaren Veränderungen	6%
Keine Angaben	5%
Ohne Meinungen	5%
Gesamt	100%

Im Rahmen einer subjektiven Beurteilung der Wohnbedingungen in der eigenen Wohnung und im Wohngebiet nach vorgegebenen Merkmalen ist die Mehrheit der Bewohner/innen mit ihren konkreten Wohnbedingungen im Quartier zufrieden.

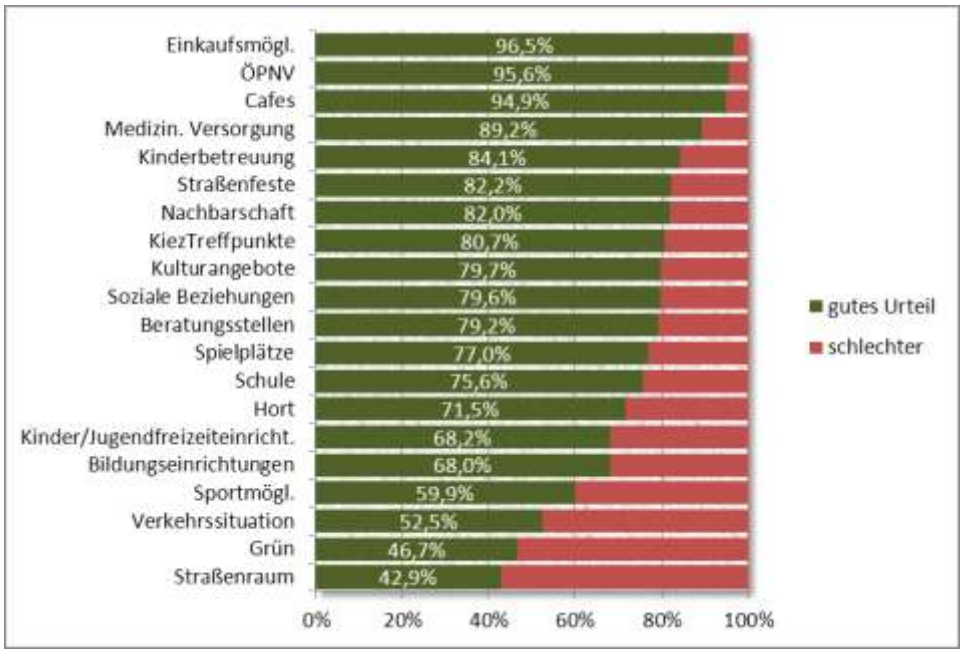
Tabelle 27. Zufriedenheit mit den Wohnbedingungen

(N=1.067), Angaben in % der Befragten	Ausstattung der Wohnung	Bauzustand der WE	Bauzustand des Hauses	Miete, Preis-Leistung
Sehr zufrieden	19%	18%	15%	12%
zufrieden	59%	53%	57%	53%
Weniger zufrieden	17%	22%	19%	24%
unzufrieden	3%	5%	7%	5%
Keine Angaben	2%	2%	2%	6%
Gesamt	100%	100%	100%	100%

Im Wohnumfeld wird vor allem die Dienstleistungsstruktur (Einkaufmöglichkeiten, Arzt, Cafés etc.) positiv bewertet. Auch die ÖPNV-Anbindung wird als gut bewertet. Große Zufriedenheit herrscht auch bezüglich der

Infrastruktur für Familien (Spielplätze, Kindertagesstätten und Schulen) und für die sozialen Beziehungen zwischen den Bewohner/innen und die Nachbarschaften, Nachbarschaftstreffs und Kiezfeste. Dagegen werden die Verkehrssituation und die Qualität des Straßenraumes eher kontrovers beurteilt. Ähnliches gilt für die Sportmöglichkeiten und die Grünflächensituation im Quartier.

Abbildung 11: Beurteilung des Wohnumfeldes und der Infrastruktur



Dies wurde von den tatsächlichen Nutzern so bewertet. Der relativ hohe Anteil von Enthaltungen bei der Bewertung einzelner Wohnumfeldaspekte zeigt auch, dass die infrastrukturelle Ausstattung im Gebiet für relevante Teile der Bevölkerung, die mobiler und örtlich unabhängiger sind, nicht den gleichen Stellenwert hat wie die unmittelbaren Wohnbedingungen. Bestimmte Infrastruktureinrichtungen wie Kitas und Schulen sind auch nur für Familien mit Kindern (11% aller Haushalte) relevant.

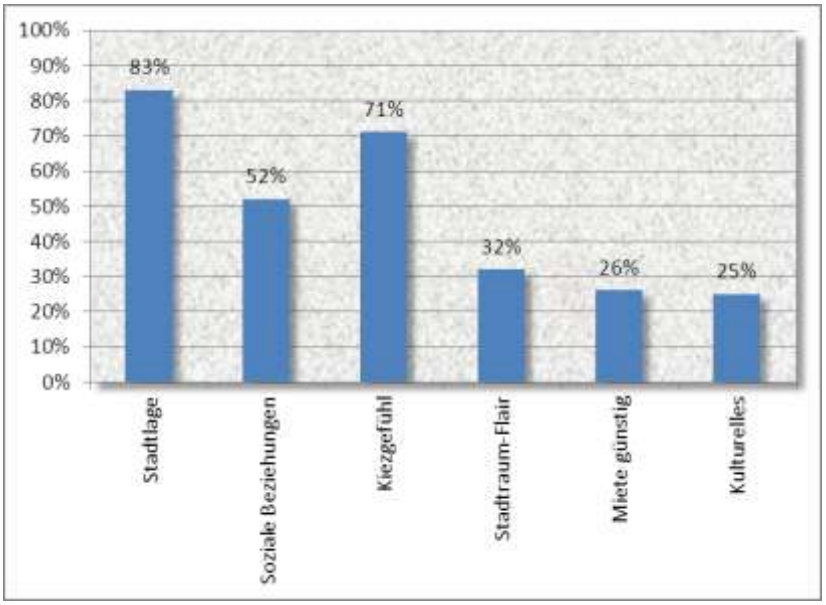
Am Wohngebiet geschätzt werden von den Bewohner/innen insbesondere die Aspekte:

- **Kiezatmosphäre** (Flair, viele Cafés und Kneipen)
- **Lagegunst** (gute Verkehrsanbindung, innenstadtnah, zentrale „Citylage“)
- **gute Sozialbeziehungen** (Vielfalt, Internationalität, bunte Mischung von Menschen, Familien-/Kinderfreundlich)
- **gute Einkaufsmöglichkeiten** (Spezialläden, gute Infra- und Dienstleistungsstruktur, kulturelle Angebote)

Dinge, die als störend im Wohngebiet empfunden werden, und Gründe für negative Bewertungen von Veränderungen im Gebiet betreffen vor allem folgende Bereiche:

- **Party- Tourismus** („Zunahme der Ferienwohnungen“, „Hostels“, „Ballermann-Atmosphäre“, „zu viele Kneipen“, „Lärmbelastungen“)
- **Soziale Konflikte** („Verdrängung Alteingesessener“, „Aufgabe normales Gewerbe für Anwohner“, „steigende Mieten durch Luxus und Eigentums-WE“)
- **Verteuerung** (in Gastronomie und auch Einzelhandel, Edelboutiquen, immer gehobenerer Bedarf)
- **Schmutz und Müll, Drogenhandel**

Abbildung 12: Am Gebiet werden geschätzt … (in % der Befragten)



5.5. Wohnperspektiven

Bindungen an das Erhaltungsgebiet äußern sich auch im Bleibewillen der GebietsbewohnerInnen. Gut die Hälfte aller Befragten (51%) wollen derzeit in ihrer Wohnung bleiben. 21% der Befragten gehen von einem absehbaren Auszug aus der Wohnung aus. Ein gutes Viertel ist sich jedoch noch nicht im Klaren über die eigenen Umzugsabsichten.

Die Gründe für Umzugsabsichten sind unterschiedlich. Eine zu kleine Wohnung ist bei den bereits zum Auszug Entschlossenen das ausgeprägteste Umzugsmotiv (51%). Der zu hohe Mietpreis spielt ebenfalls eine größere Rolle (24%). Eine mögliche Umzugsentscheidung steht auch in stärkerer Abhängigkeit von beruflichen Gründen (15%).

Defizite im Wohnumfeld, insbesondere Lärm – auch im Zusammenhang mit der Touristen- und Kneipenszene des Gebiets -, Schmutz und Verkehrsbelastungen dominieren quantitativ zu 17% die Umzugsmotive der Auszugswilligen. Unzufriedenheit mit Schule oder Kinderbetreuung sind dagegen so gut wie nicht als Umzugsmotivation vorhanden. Dagegen hat jeder dritte Umzugswillige auch eher private Gründe wie Familiengründung oder berufliche Veränderungen als Motiv angegeben.

Tabelle 28. Wegzugsgründe aus der derzeitigen Wohnung

In % der Haushalte	Haushalte, noch unentschieden (N=274)	Haushalte, absehbarer Wegzug (N=204)
Nur wohnungsbezogene Gründe	10%	13%
Nur wohnumfeldbezogene Gründe	3%	0%
WE- u. umfeldbezogene Gründe	30%	28%
Nur private Gründe	2%	1%
Mehrere komplexe Gründe	55%	58%

Im Unterschied zu früheren Untersuchungen hat ein zunehmender Teil der Befragten mit absehbaren oder potenziellen Umzugsabsichten nicht mehr einen Verbleib möglichst in der derzeitigen Wohngegend zum Ziel. Von denjenigen, die umziehen wollen, beabsichtigen fast die Hälfte, das Gebiet zu verlassen. Das ist ein deutlich höherer Anteil als bei früheren Untersuchungen. Möglicherweise drückt sich hierin auch aus, dass das Finden einer passenden Wohnung immer schwieriger wird.

Tabelle 29. Ziel der Haushalte mit Auszugsabsichten

In % der Haushalte	Haushalte, noch unentschieden (N=274)	Haushalte, absehbarer Wegzug (N=204)
Gleiche Gegend/Gebiet	24%	35%
Wegzugs aus dem Gebiet/anderer Ort	30%	45%
Noch unklar	46%	20%

Tabelle 30. Wegzugsabsichten der Bewohner/innen insgesamt

In % der Haushalte (N=914)	2004	2007	2011	2015
Wegzug aus dem Gebiet absehbar	22%	21%	9%	21%
Noch unentschieden/offen	17%	26%	29%	28%
Verbleib im Gebiet absehbar	61%	53%	62%	51%

Für die Fortschreibung der Satzung ist der nachgewiesene Zusammenhang zwischen der Wohnbevölkerung und der derzeitigen Qualität und Ausstattung des Wohnungsbestandes sowie den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur besonders relevant. Vor dem Hintergrund der spezifischen Bevölkerungsstruktur des Gebiets mit kleinen Haushalten hat die Wohnung als lokaler Fixpunkt im Alltagsleben vorrangige Bedeutung gegenüber dem erhaltungsrechtlich ebenfalls relevanten Zusammenhang zwischen Bevölkerung und gebietlicher Infrastruktur. Eine nach Preis und Größe angemessene Wohnung hat auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen einen zentralen Stellenwert. Erwartungen an das Wohnumfeld und die gebietliche Infrastruktur scheinen angesichts der wachsenden Bedeutung bezahlbaren Wohnraums und des Nachfragedrucks auf dem Wohnungsmarkt nachrangiger zu werden.

Zwischen der Wohnbevölkerung einerseits und Wohnraumsituation und Gebietsstruktur andererseits besteht eine Wechselbeziehung, deren Auflösung zu negativen städtebaulichen Folgen im Gebiet und / oder in der Gesamtstadt führen würde.

Möglicher Folgen struktureller Veränderungen könnten u.a. sein, dass

- die Auslastung der sozialen, auf Familien ausgerichteten und mit erheblichen Investitionen der öffentlichen Hand ausgeweitete Infrastruktur gefährdet ist, wenn es nicht gelingt mietpreistreibende Effekte einzudämmen und insbesondere Familien dadurch nur noch schwer bezahlbaren Wohnraum finden;
- bestimmte Bevölkerungsgruppen, die auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind oder/und sozial benachteiligt sind, im gesamtstädtischen Rahmen „räumlich umverteilt“ werden, wobei die Innenstadt diese Haushalte per Saldo verliert, während die Randbezirke sie auffangen. Die Möglichkeit zur Kompensation begrenzter finanzieller Mittel mit anderen Ressourcen, was zugleich auch die öffentliche Hand in der Daseinsfürsorge entlastet, aufgehoben wird;
- soziale Netzwerkstrukturen, auf die insbesondere sozial benachteiligte Bewohnergruppen angewiesen sind, aufgelöst werden;
- eine zunehmende stadträumliche Trennung von einkommensstarken und ärmeren Bevölkerungsschichten die soziale Kohäsion in der Stadt und die funktionierende Wechselbeziehung zwischen Gebietsbevölkerung und sozialer Infrastruktur sowohl in den innerstädtischen Wohngebieten als auch in den „Auffanggebieten“ gefährdet;
- sozialräumliche Entmischungs- und Polarisierungstendenzen soziale Folgekosten für die öffentliche Hand erzeugen, aber auch Gefühle des Ausgegrenztseins und der Ohnmacht bei denen erzeugen, die ihre vertraute Wohnumgebung verlassen müssen;
- soziale Entmischungsprozesse nicht zuletzt auch die Attraktivität des Gebietes für junge „Kreative“, die kulturelles Kapital in das Gebiet tragen sowie für TouristInnen gefährden.

6. Wirkungen und Wirkungsmöglichkeiten der Erhaltungsverordnung

Veränderungen der Bevölkerungsstruktur mit Gentrifizierungstendenzen sind nicht auf einzelne Ursachen sondern auf eine komplexe Gemengelage wohnungswirtschaftlicher, mietrechtlicher und städtebaulicher Entwicklungen zurückzuführen, die auf soziostrukturell unterschiedliche Bedingungen wie auch individuelle Lebensstile und Wertvorstellungen der jeweiligen Wohnbevölkerung treffen.

Prozesse im baulich-städtebaulichen Umfeld, die unabhängig vom Erhaltungsrecht ihre Wirkungen auf Bewohnerstrukturen im Gebiet haben und nicht beeinflussbar sind, ergeben sich vor allem aus regulären Mieterhöhungsmöglichkeiten gemäß § 558 BGB ohne Modernisierungsgeschehen, aus zwingend zu genehmigenden Modernisierungsmaßnahmen, die den allgemein üblichen Standard nicht überschreiten und preislich umlagefähig sind, aus einer durch die Kleinwohnungsstruktur des Gebiets bedingten stärkeren Fluktuation sowie den damit zusammenhängenden Neuvermietungen bei Wohnungswechseln mit deutlich gestiegenen Mieten angesichts der hohen Nachfrage nach Innenstadtwohnungen.

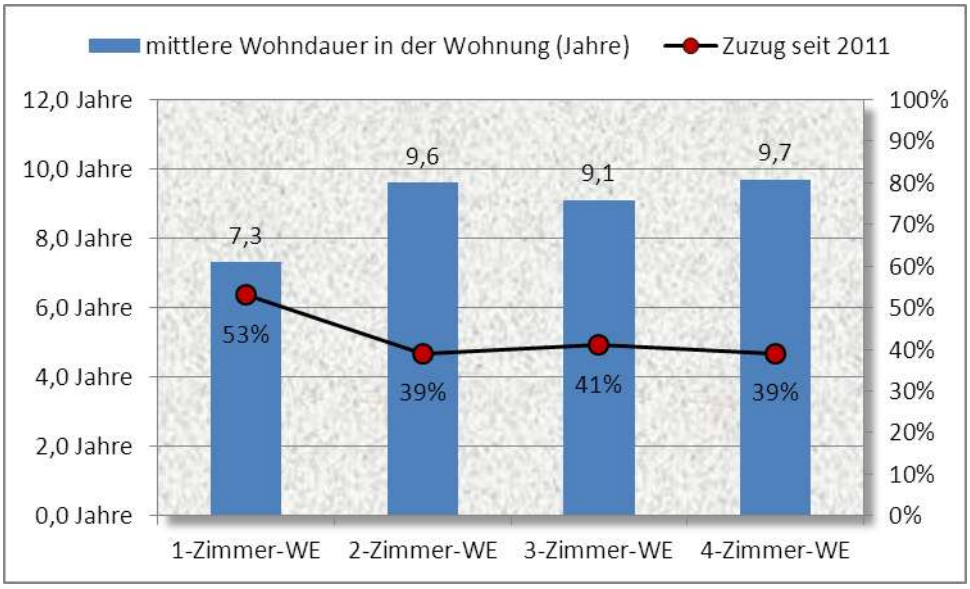
Mit dem Erhaltungsrecht kann nicht auf die Mietentwicklung im Allgemeinen und nur vermittelt auf Mietsteigerungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen Einfluss genommen werden. Damit sind den bezirklichen Steuerungsmöglichkeiten von sozialen Verdrängungsprozessen in den stark nachgefragten innerstädtischen Wohnquartieren durch Mietsteigerungen deutliche Grenzen gesetzt. Gesamtstädtisch verstärken sich mit diesen sozialen Umstrukturierungsprozessen, die durch komplexe Wirkungsmechanismen bedingt sind, auch Segregationstendenzen mit städtebaulichen Folgen.

Konkrete Wirkungen der Sozialen Erhaltungsverordnung auf die Erhaltung der Bevölkerungsstruktur, die Steuerung des Ausstattungsstandards und die Mietenentwicklung können daher nicht an Hand von Daten für das gesamte Gebiet beurteilt werden. Relevant für eine Einschätzung ist die Betrachtung von Wohnungen, die ein erhaltungsrechtliches Verfahren im Vergleich zum übrigen Bestand durchlaufen haben und wo das Instrumentarium zur Anwendung gelangen konnte. Dabei sind einige signifikante Unterschiede sichtbar, die als Wirkung der sozialen Erhaltungssatzung interpretiert werden können.

6.1. Baulich-städtebauliche Struktureffekte der Erhaltungsverordnung

Folgende **Entwicklungen** waren **mit der ErhVO nicht beeinflussbar**. Die durch die Kleinwohnungsstruktur bedingte stärkere Fluktuation mit entsprechend kürzerer Wohndauer der Haushalte wird auch perspektivisch zu erwarten sein. Insbesondere in den kleinen 1-Zimmer-Wohnungen, die etwa ein Viertel des Wohnungsbestandes im Gebiet umfassen, ist in den letzten fünf Jahren die Hälfte aller BewohnerInnen dieser Wohnungen neu eingezogen.

Abbildung 13: Wohnungsstruktur und Wohndauer



Auf die höheren Fluktuationsraten mit entsprechenden Wirkungen auf **Neuvermietungsprozesse** und –mieten sowie sich dadurch verändernde Bewohnerstrukturen kann die Erhaltungsverordnung keinen Einfluss nehmen. Damit ist auch ein Teil des Mietenanstiegs im Gebiet begründet, der nicht auf erhaltungsrechtlich beeinflussbare Maßnahmen sondern überwiegend auf Fluktuationsprozesse und Mieterhöhungen bei Mieterwechsel zurückzuführen ist.

Ein höheres Mietenniveau bei Neuvermietungen in den letzten Jahren weisen insbesondere die Mieten der nach 2011 bezogenen Wohnungen auf, was die guten Vermarktungsmöglichkeiten in diesem Stadtraum zum Ausdruck bringt. Immer stärker sind gerade die kleinen Wohnungen am Mietanstieg bei Neuvermietungen beteiligt.

Tabelle 31. Durchschnittliche Nettomiethöhen in Abhängigkeit vom Zuzugsjahr des Haushalts (Mieter, Vollstandard, ohne Neubau-WE)

Jahr des Zuzugs in die WE	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Aktuelle WE-Mieten netto je m²	7,08 €	7,55 €	7,75 €	9,54 €	9,17 €	9,39 €
N	66	58	93	75	82	33
Mieten netto/m² in 1-Zimmer-WE	7,01 €	7,56 €	7,61 €	9,54 €	9,69 €	10,19
N	19	21	22	24	26	11

Daneben gab es **allgemeine Grundmietenerhöhungen** im Bestand. Deren Mietenwirksamkeit erweist sich als deutlich moderater im Vergleich zu Mietsteigerungen durch Neuvertragsabschlüsse. Haushalte, die bereits bei den letzten Untersuchungen in ihren Wohnungen gewohnt haben, zahlen deutlich geringere Mieten als danach zugezogene Haushalte. Auch bei Haushalten, bei denen seit 2011 keine Modernisierungen stattgefunden haben und lediglich Grundmietenerhöhungen erfolgt sein können, sind die mittleren Mieten lediglich um 6% gegenüber den 2011 ermittelten Mieten gestiegen .

Tabelle 32. Aktuelle Nettomiethöhen in Abhängigkeit vom Zuzugsjahr und von Modernisierungen im Vergleich zu 2011

	Ø 2011	Alle Haushalte 2015	Alle Neuzuzüge nach 2011	Haushalte aus 2011 ohne Mod.	Haushalte aus 2011 mit Mod.
WE-Mieten netto je m²	6,07 €	7,16 €	9,01 €	6,42 €	5,87 €
N	851	967	283	531	149
Steigerung zu 2011	---	+ 16%	+ 48%	+ 6%	Niveau unter 2011

Wirkungen des erhaltungsrechtlichen Instrumentariums, die im Zusammenhang mit baulichen Modernisierungsvorhaben stehen, **zeigen sich** vor allem

- im Erhalt von Wohnungsgrößenstrukturen und damit der Anzahl von Wohnungen (Bestandssicherung);
- bei der Reduzierung aufwertender Modernisierungsmaßnahmen, die über den allgemein üblichen zeitgemäßen Standard hinausgehen würden;
- in einer Dämpfung des Mietpreisniveaus bei baulichen Maßnahmen, die einer Genehmigungspflicht unterlagen und durchgeführt wurden;
- im Umfang und den Inhalten der Antragsverfahren zur Genehmigung baulicher Maßnahmen
- sowie in einer geringen Quote erforderlicher Interventionen der öffentlichen Hand gegen Absichten überdurchschnittlicher Aufwertungen.

In den zurückliegenden Jahren ist eine Anpassung der Wohnverhältnisse an einen zeitgemäßen Wohnstandard erfolgt, ohne wesentlich wohnwerterhöhende Standardmerkmale. Sowohl die Zahl der Wohnungen als auch deren Größenstruktur hat sich nur geringfügig verändert. Wohnungszusammenlegungen wie auch –teilungen hat es nicht in nennenswertem Umfang gegeben. Damit wurde das Wohnungsangebot zahlenmäßig und in der Größenstruktur für unterschiedlich große Haushalte stabil gehalten.

Im Vergleich zur Mietentwicklung bei Neuvermietungen in den letzten vier Jahren haben sich die Mieten bei Haushalten, die bereits länger in ihren Wohnungen leben und bei denen genehmigungspflichtige Maßnahmen

im Erhaltungsgebiet stattgefunden haben, deutlich moderater entwickelt. Der Hauptteil von Modernisierungsmaßnahmen während der Gültigkeit des Erhaltungsrechts fand bei den befragten Haushalten zwischen 2000 und 2006 statt.

Diese Dämpfungseffekte auf die Mietenentwicklung nach Modernisierungsverfahren korrespondieren mit transparenten Genehmigungs- und Beratungsverfahren in der bezirklichen Praxis des Erhaltungsrechts. Die bezirkliche Praxis hat auch den Umfang der Genehmigungsverfahren beeinflusst.

So ist die Anzahl von Anträgen auf bauliche Maßnahmen verglichen mit der Gesamtzahl der im Gebiet vorhandenen Objekte mit Wohnbebauung relativ gering und seit 2011 auch eher rückläufig. Der allgemein übliche Grundstandard der Ausstattung ist erreicht. Den meisten Eigentümern ist bekannt, dass darüber hinausgehende Standardmerkmale i.d.R. versagt werden. Insofern besteht Grund zur Annahme, dass Dämpfungseffekte im Umfang des baulichen Geschehens auch auf die Interventionsmöglichkeiten des Erhaltungsrechts zurückzuführen sind.

Pro Antrag wurden oft mehrere Maßnahmen zur Genehmigung eingereicht. Erkennbar ist, dass Dachgeschossausbauten und damit zusammenhängend der Anbau von Aufzügen eine dominante Stellung einnehmen und diese Anträge auch zunehmen. Auffällig ist, dass fast bei jedem Ausbau des Dachgeschosses ein oder auch mehrere Aufzüge beantragt wurden, entweder zeitgleich oder separat zu einem naheliegenden Zeitpunkt. [22] Hier spielen die durch das Urteil eröffneten Spielräume für Aufzugseinbauten einer sicher nicht unwesentliche Rolle.

Bei energetischen Maßnahmen ist die Antragssituation eher (noch) zurückhaltend im Gebiet.

Tabelle 33. Zahl erhaltungsrechtlicher Anträge auf bauliche Maßnahmen sowie darin enthaltene Maßnahmen gemäß Antragstellung

Jahr	Anträge gesamt Stand 11.09.15	Dav. Aufzüge	Dav. Balkone (bis 4 m²)	dav. Dachgeschoss -ausbau	Dav. Energetische Maßnahmen	Modernisie-rung und Instand-setzung
2011	34	12	6	9	6	8
2012	21	5	4	2	3	10
2013	27	4	7	7	2	6
2014	21	6	4	9	1	6
2015	19	8	5	8	2	5

Im Jahr 2011 gab es 4 Versagungen (2 x Aufzüge, 1 x Balkone und 1 x Nutzungsänderung von Wohnungen zu Hotelgewerbe). 2012 wurde lediglich 1 Versagung ausgesprochen (gegen einen beantragten Dachgeschossaus- und Aufzugsanbau). Im Jahr 2013 gab es 4 Versagungen (1 x Aufzugs- und Dachgeschossausbau, 1 x Anbau Balkone, 2 x Mod/Inst). 2014 wurde lediglich eine Versagung bei einer beantragten Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe erteilt. Bis dato gab es in 2015 lediglich eine Versagung bei beantragter Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe.

In 2 Fällen wurden Widersprüche gegen die Versagung eines Aufzugsanbaus eingereicht, denen jedoch nach Anhörung abgeholfen und dem Aufzug zugestimmt wurde.

Bei allen anderen Anträgen wurde eine Genehmigung erteilt, z. Teil mit Auflagen oder bei Aufzügen nach Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages.

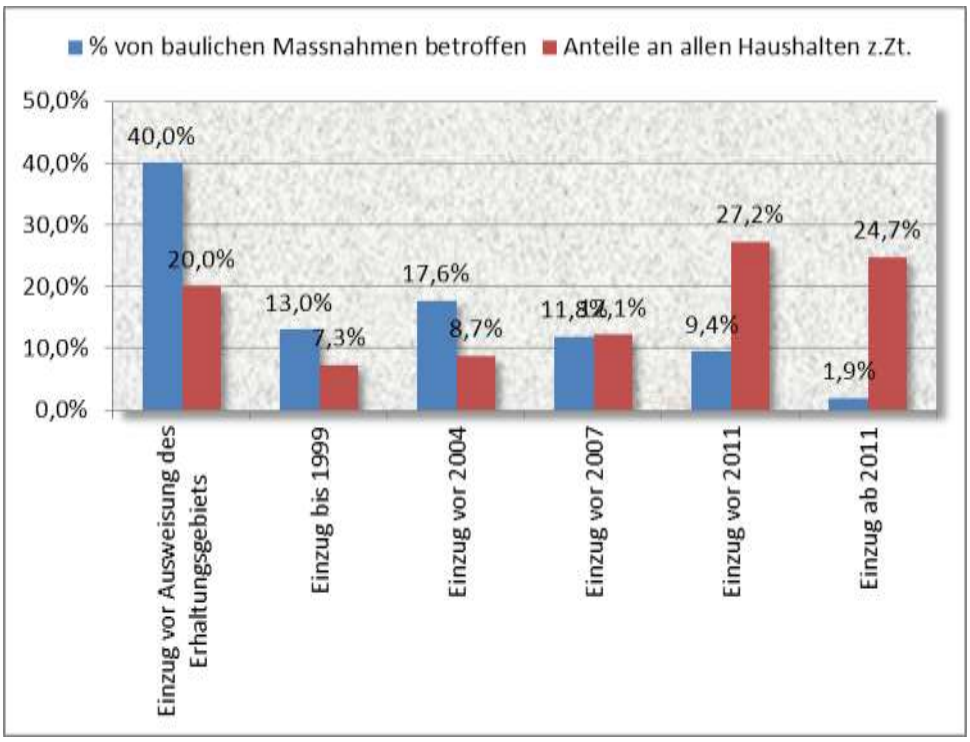
Im Zeitraum seit 2011 stehen einer Zahl von 122 Anträgen insgesamt 9 Versagungen von Anträgen und 2 Widersprüche, denen abgeholfen wurde gegenüber.

[22] Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Milieuschutz

6.2. Soziale Struktureffekte der Erhaltungsverordnung

Die vordem dargestellten städtebaulichen Struktureffekte korrespondieren auch mit sozialen Struktureffekten. Der überwiegende Teil der BewohnerInnen, die hier leben, hatte kaum Beziehung zum Prozedere des Erhaltungsrechts mit seinen Genehmigungsvorbehalten im Vorfeld von baulichen Maßnahmen. Während von Haushalten, die bereits vor Festlegung des Gebiets hier wohnten, noch etwa jeder zweite nach Einzug in die Wohnung von einer Modernisierungsmaßnahme des Eigentümers betroffen war, sind es bei Bewohnern, die in den Folgejahren eingezogen sind, nur noch kontinuierlich rückläufige Anteile zwischen 18% und 2% der Haushalte.

Abbildung 14: Betroffenheit von baulichen Maßnahmen nach Bezug der Wohnung nach Zuzugsabschnitt (in % der jeweiligen Zuzugsgruppe)



Die Nutzung des erhaltungsrechtlichen Instrumentariums bei baulichen Modernisierungsvorhaben zeigte durchaus strukturerhaltende Effekte zugunsten sozial und finanziell am Wohnungsmarkt weniger durchsetzungsfähiger Haushalte, wodurch die vorhandene Verdrängungsgefahr für Teile der Bevölkerung gemildert werden konnte. Haushalte, die bereits bei der Untersuchung vor vier Jahren in ihren Wohnungen gewohnt haben und von einer oder mehreren baulichen Maßnahmen betroffen waren, zahlen heute im Schnitt Mieten pro Monat von 5,87 €/m² nettokalt und damit wesentlich weniger als derzeit im Durchschnitt im Gebiet gezahlt werden. Das ist sogar weniger als alle Haushalte bei der letzten Untersuchung gezahlt haben. Die im Gesamtvergleich zur letzten Untersuchung sogar geringere Miethöhe lässt den Schluss zu, dass bei den betroffenen Haushalten ein ausgeprägter Bleibewillen bestanden hat mit heute vergleichsweise längerer Wohndauer. Ein Teil der damaligen Haushalte mit höheren Modernisierungsmieten kann aber auch weggezogen sein. Insgesamt ist der Teil von Haushalten, die seit Festlegung des Gebiets nach Modernisierungsmaßnahmen verblieben sind, aktuell nur noch gering im Vergleich zur Gesamtbevölkerung. Vermutet werden nachgelagerte Wegzugsbewegungen, deren Motive oder Verdrängungsaspekte weitgehend im Unklaren bleiben müssen.

Die soziostrukturellen Merkmale von BewohnerInnen in Wohnungen mit erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtigen Vorgängen[23] weisen Unterschiede zu BewohnerInnen von Wohnungen ohne erhaltungsrechtlichen Vorgang auf. Haushalte in Wohnungen, die in der Satzungszeit der Verordnung saniert

[23] Gemeint sind hier Modernisierungsmaßnahmen, die im Satzungszeitraum erfolgt sind und damit einer Genehmigungspflicht unterlagen.

wurden, gehören eher zu den einkommensschwächeren Haushalten. Ihr mittleres Einkommen beträgt im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz 1.500,- €. Es liegt damit rund 12% unter dem der übrigen Haushalte (1.700,- €). Bedarfsgemeinschaften mit Bezug von ALG II sind hier mit 11% etwas stärker vertreten. Ihr Anteil im Bestand ohne erhaltungsrechtliches Verfahren beträgt 7%. Ebenfalls größer ist der Anteil von Haushalten in unsicheren Erwerbslagen und mit geringeren Qualifikationen. Rentnerhaushalte sind allerdings in beiden Gruppen nicht oder nur in sehr geringem Maß anzutreffen. Ihr Anteil an der gesamten Bevölkerung beträgt insgesamt nur 5%. Derzeitige Rentnerhaushalte im Gebiet waren von baulichen Maßnahmen bereits vor Festlegung des Erhaltungsgebiets betroffen und sind seitdem verblieben. Später zugezogene Rentnerhaushalte sind ausnahmslos in bereits modernisierte Wohnungen gezogen, ohne von baulichen Maßnahmen betroffen gewesen zu sein.

Günstigere Mieten, geringeres Einkommen und eine fast doppelt so hohe Wohndauer im Bestand der Wohnungen mit erhaltungsrechtlichem Vorgang sind Indizien dafür, dass die soziale Erhaltungssatzung geeignet ist, die soziodemographische Struktur der Bewohner unter besonderer Berücksichtigung einkommensschwächerer und am Wohnungsmarkt weniger durchsetzungsfähiger Haushalte zu erhalten.

Tabelle 34. Strukturelle Unterschiede zwischen BewohnerInnen nach Betroffenheit von erhaltungsrechtlich genehmigungspflichtigen Maßnahmen

Zuzug nach förmlicher Festlegung	Betroffene von Maßnahmen	Nicht betroffen
Mittlere Nettomieten	5,98 €/m²	7,43 €/m²
Wohndauer im Gebiet	10,0 Jahre	6,7 Jahre
Wohndauer in der WE	8,4 Jahre	5,8 Jahre
Warmmietbelastung	28,2%	35,0%
Personen im Haushalt	1,5	1,6
m² pro Person	41,6 m²	40,3 m²
Ohne wohnwerterhöh. Merkmale in der WE	59%	46%
Ø Haushaltseinkommen	2.355 €	2.890 €
Median Haushaltseinkommen	1.780 €	2.000 €
Median Äquivalenzeinkommen	1.500 €	1.700 €
ALG II Haushalte	11%	7%
Erwerbshaushalte	85%	80%
Rentnerhaushalte	--	2%
Studentische Haushalte	6%	11%
Anteile von Familien mit Kindern	12%	12%
davon Alleinerziehende	3%	2%
Anteile älterer Haushalte ab 55 Jahre	16%	15%
Anteile Haushalte in unsicherer Erwerbslage	8%	3%
Anteile Haushalte mit geringen/mittleren Qualifikationen	26%	13%
Anteile Haushalte mit hohen Qualifikationen	56%	46%
Anteile an allen Haushalten insgesamt *	9%	85%

* nur Haushalte, die nach Erlass der Verordnung ins Gebiet gezogen sind und bei denen das Instrumentarium überhaupt angewendet werden konnte. Insgesamt waren weitere 6% aller Haushalte von Modernisierungsmaßnahmen betroffen, wohnten aber bereits zum Zeitpunkt der Festlegung im Gebiet. Der Modernisierungszeitpunkt ist bei diesen Haushalten nicht eindeutig nachvollziehbar, so dass sie bei diesem Vergleich nicht berücksichtigt werden.

Auch wenn die Steuerungspotenziale, die der § 172 BauGB bietet, nur begrenzt Einfluss auf die soziostrukturelle und bauliche Entwicklung eines Gebietes zulassen, stellt dieses Instrument nach wie vor einen Baustein zur sozialen Stadtentwicklung dar.

Indirekt wirkt die soziale ErhaltungsVO auch als Mieterschutz, da es im Erhaltungsgebiet darum geht, bauliche Veränderungen zuzulassen, ohne jedoch die Zusammensetzung der Bevölkerung zu gefährden oder im Einzelfall Härten zu schaffen.

7. Fortbestand der Erhaltungsverordnung

7.1. Aufwertungspotenzial

7.1.1. Wohnungsmodernisierung

Ein vergleichsweise geringer Anteil von Haushalten war in den letzten Jahren direkt von Maßnahmen innerhalb der Wohnung betroffen. Das könnte ein Indiz für geringe Anreize für Eigentümer zu Wertverbesserungen sein. Anzunehmen ist aber auch, dass leergezogene Wohnungen vor Wiedervermietung mit einzelnen Ausstattungsverbesserungen aufgewertet wurden. Nahezu alle Haushalte wohnen heute in Wohnungen, die auf allgemein üblichen modernen Standard gebracht wurden. Wo dies vor dem Einzug geschah, waren damit die Mietenkonditionen der Wohnungen bei Bezug in aller Regel auch gesetzt.

Der Umfang der Bauanträge im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zeigt deutlich das verhaltene Modernisierungsgeschehen (Vgl. Tabelle auf S. 35). Derzeit sind auch rein äußerlich im Gebiet nur wenige Anzeichen für aktuelle bzw. beabsichtigte bauliche Maßnahmen erkennbar. Knapp 10% der Befragten gaben an, dass Modernisierungsmaßnahmen laufen bzw. angekündigt wurden. Bei weiteren 17% der Befragten sind sie in den letzten drei Jahren erfolgt und abgeschlossen.

Tabelle 35. Modernisierungsgeschehen im Haus bzw. in der Wohnung in den letzten 3 Jahren

Modernisierungsmaßnahmen	In % aller Haushalte
o. A.	2%
Nein	61%
angekündigt	3%
Ja, derzeit in Durchführung	7%
Ja, sind abgeschlossen	17%
Keine Information über erfolgte Maßnahmen	10%
Insgesamt	100%

Für die Zukunft bestehen weitere Aufwertungsspielräume im Gebiet zur Schaffung wohnwerterhöhender Standard- bzw. Sondermerkmale, die über den allgemein üblichen und zeitgemäßen Standard hinausgehen. Dieser zeitgemäße Standard mit Bad und zentraler Heizung ist in nahezu allen Wohnungen erreicht. Bei 52% aller Befragten gibt es derzeit noch keine, in 28% aller Fälle nur ein wohnwerterhöhendes Merkmal in der Wohnung. Bei letzteren waren es entweder eine Einbauküche oder ein Aufzug oder höherwertige Bodenbeläge in der Wohnung. Damit könnten bei etwa drei Viertel aller Wohnungen mietenrelevante, wohnwerterhöhende Ausstattungen durch Modernisierung anstehen. Allerdings bestehen zurzeit aufgrund des Mietniveaus und der gestiegenen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum wenige Anreize, derartige wohnwerterhöhende Maßnahmen auch durchzuführen. Bereits ohne Wertverbesserungen sind insbesondere bei Neuvermietungen überdurchschnittliche Renditen erzielbar.

7.1.2. Modernisierungsaktivitäten und energetische Sanierung

In den letzten Jahren zeigen sich verstärkte Aktivitäten bei Maßnahmen anderer Art, die über den allgemein üblichen Standard hinausgehen. Ein erheblicher Anteil der baulichen Aktivitäten, die in jüngerer Zeit stattfinden bzw. stattfanden, bezieht sich auf energetische Modernisierungsmaßnahmen, die nach aktueller Rechtslage von den BewohnerInnen in aller Regel geduldet werden müssen. Umstritten ist allerdings, inwieweit die einzelnen Maßnahmen tatsächlich eine Wertverbesserung mit nachhaltigen energetischen Einspareffekten sind.

Bei Maßnahmen, die den letzten drei Jahren zuordenbar sind (angekündigt, laufend, abgeschlossen), gab es durchweg auch solche Modernisierungsaktivitäten, die einer oder mehreren energetischen Maßnahmen zugerechnet werden wie Fassadendämmung, Erneuerung der Heizungsanlage und / oder der Fenster.

Schwerpunkt bilden dabei Heizungs- und Fenstermodernisierungen sowie die Fassadendämmung, z.T. miteinander kombiniert. Die Hälfte dieser Maßnahmen wurde bereits abgeschlossen.

Tabelle 36. Laufende bzw. angekündigte energetische Maßnahmen

Art	in % aller bewohnten WE
Heizung	6%
Wärmedämmung Fassade, Keller, Dach	9%
Fenster	6%

Auch wenn die Fallzahlen gering sind, können dennoch Trends erkannt werden, welche Höhen die bei energetischen Maßnahmen im Gebiet verlangten Modernisierungsumlagen erreichen.

Tabelle 37. Modernisierungsumlagen für energetische Maßnahmen

Maßnahme (einzeln)	Umlage je m²
Heizungseinbau	1,40 €/m² (N=23)
Fenstereinbau	0,66 €/m² (N=9)
Fassadendämmung	1,07 €/m² (N=18)
Fenster- und Heizungseinbau	1,39 €/m² (N=6)

7.1.3. Aufwertungspotenzial unter Aspekten der Energieeinsparungsverordnung (EnEV)

Bis zum Jahr 2050 soll sich Berlin zu einer klimaneutralen Stadt[24] entwickeln, was einen Rückgang der städtischen Emissionen um 85% im Vergleich zu 1990 bedeutet. Zudem wird empfohlen statt von Einzelgebäuden von einer gebietsumfassenden Perspektive auszugehen, die das Klimaneutralitätsziel Berlins berücksichtigt. Der Gebäudesektor spielt bei der Energieeinsparung eine zentrale Rolle. Knapp 1% des Wohnungsbestandes wird in Berlin pro Jahr energetisch saniert. Es bestehen vor allem in den unsanierten Gebäuden Aufwertungspotenziale hinsichtlich einer energetischen Verbesserung des Zustandes. Deren Anteil ist jedoch vergleichsweise gering.

Relevante gesetzliche Verpflichtungen von Eigentümern zur Umsetzung der EnEV (2014) sind die Umrüstung von Heizungsanlagen, die vor 1985 eingebaut wurden und die Dämmung oberster Geschossdecken. In den Jahren seit 1990 erfolgte in diesem dominant gründerzeitlichen Quartier eine gravierende Umstellung in den meisten Häusern von ehemals ofenbeheizten auf zentralbeheizte Wohnungen. Im Zuge umfangreicher Modernisierungsaktivitäten der letzten 25 Jahre sind auch Dachflächen saniert bzw. Dachgeschosse ausgebaut worden. Daher wird nicht davon ausgegangen, dass im Gebiet Maßnahmen dieser Art in größerem Umfang erforderlich werden und hier kein signifikantes energetisches Aufwertungspotenzial besteht.

Darüber hinaus sind zwingende Maßnahmen, die bei Neubau zu realisieren sind, angesichts des hohen Verdichtungsgrades und kaum vorhandener Neubaupotenzialflächen ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Schaffung energetischer Standards im Rahmen der Bestandssicherung von Gebäuden, insbesondere bei Fassadenarbeiten, ist erst dann zwingend, wenn mindestens 10% der jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes überschritten werden müssen. Aus dieser Vorgabe resultieren allerdings deutliche Anforderungen an die Genehmigungspraxis, die im Empfehlungsteil näher beschrieben werden.

Für die Häusergruppe um die Knorrpromenade als Baudenkmal gelten die Anforderungen der EnEV nicht, wobei diese Häuser eh vor kurzem umfangreich instandgesetzt und modernisiert wurden.[25]

[24] Vgl. Machbarkeitsstudie „Klimaneutrales Berlin 2050“ http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/klimaschutz/studie_klimaneutrales_berlin/

[25] Vgl. zu obigen Ausführungen auch in der Anlage: BLS Energieplan, Sozialstudie zum Erlass einer Erhaltungsverordnung Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz, Teil: Energetische Sanierung der Gebäude

7.2. Aufwertungsdruck

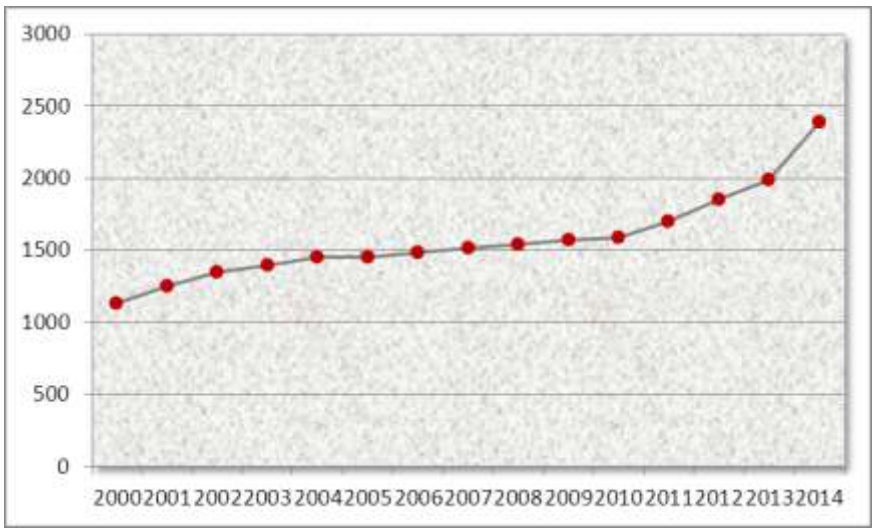
Bei der Aufwertung von innerstädtischen Quartieren spielt vor allem die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen eine entscheidende Rolle als mietpreistreibender, die Nutzungsstruktur und soziale Zusammensetzung der Bevölkerung umstrukturierender Faktor. Die diesbezügliche Dynamik hat sich im Gebiet seit der letzten Untersuchung 2011 weiter erhöht.

7.2.1. Aufwertungsdruck und Umwandlungsprozesse

Die Umwandlungsquote im sozialen Erhaltungsgebiet ist deutlich überproportional: Während in Berlin in den Jahren 2006 – 2013 insgesamt 2,5% der Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden[26], waren es im gleichen Zeitraum im Erhaltungsgebiet 6,3%. Der Umwandlungsprozess hat sich deutlich dynamisiert. Während 1997 in rund 190 Wohnungen (2% aller Wohnungen des Gebiets) eine Umwandlung realisiert war, waren im Jahr 2000 etwa 7% aller Wohnungen umgewandelt. Nach 2011 haben die Umwandlungsaktivitäten deutlich zugenommen (vgl. Abb.15). 2004 waren bereits 19% der Wohnungen umgewandelt. Nach diesem sprunghaften Anstieg in einem Zeitraum von nur 7 Jahren verlangsamte sich die Zunahme bis 2010 etwas. Seit 2011 ist jedoch ein deutlicher Anstieg an Umwandlungen zu erkennen. Im kurzen Zeitraum von nur vier Jahren hat die Zahl der in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietwohnungen um mehr als 50% zugenommen. Allein im letzten Berichtsjahr wurden 400 Wohnungen (das sind fast 5% aller Wohnungen im Gebiet) umgewandelt.

Der Anteil der in Eigentum umgewandelten Wohnungen beträgt 2014 insgesamt 28%. Jede dritte bis vierte Wohnung im Gebiet ist also eine von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelte Wohnung – entweder selbst genutzt oder vermietet.

Abbildung 15: Anzahl umgewandelter Wohnungen 2000-2014[27] (kumuliert)



Dabei verteilt sich die Umwandlungsquote kleinräumig sehr unterschiedlich auf die einzelnen Blöcke innerhalb des sozialen Erhaltungsgebietes.

Bemerkenswert ist zunächst Folgendes: Während sich bis zum Zeitpunkt der letzten Untersuchung im Jahr 2011 Umwandlungsaktivitäten auf einen bis maximal 3 Blöcke im Untersuchungsgebiet (insgesamt 23 Blöcke) konzentrierte, finden die Umwandlungen seitdem in immer mehr Blöcken statt. Im Jahr 2014 wurden immerhin in 10 Blöcken Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Das bedeutet also nicht nur einen erheblichen Anstieg der Menge an Umwandlungen, sondern auch eine größere räumliche Ausbreitung.

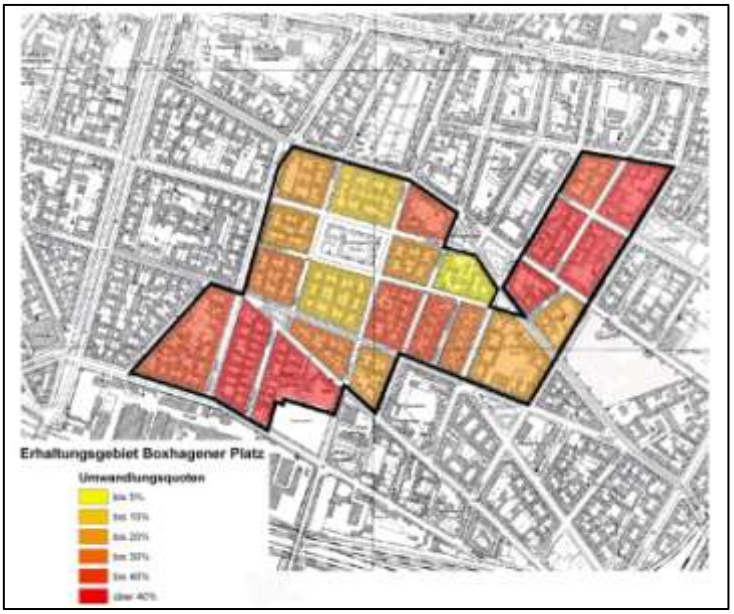
[26] Beschluss Erhaltungssatzung vom 3. März 2015, S. 5

[27] Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin, Sonderauswertung zum Gebiet

Mittlerweile ist nur ein Block (052) ohne umgewandelte Wohnungen. Die Umwandlungsaktivitäten haben sich also im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet nahezu flächendeckend ausgebreitet.

Deutlich überdurchschnittliche Umwandlungsanteile mit fast 50% finden sich in 3 Blöcken: 065, 046 und 025. Das sind zum einen der Bereich Finowstraße/Weichselstraße/Scharnweberstraße und zum anderen der Bereich um die Simon-Dach-Straße/Simplonstraße/Dirschauer Straße.

Abbildung 16: Teilräumliche Differenzierung der Umwandlungsquoten in Wohneigentum



Bislang liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen im Gebiet der sozialen Erhaltungssatzung noch unterhalb des Durchschnittspreises im gesamten Bezirk. 2014 bezahlte man rund 2.230 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für eine Eigentumswohnung im sozialen Erhaltungsgebiet[28], während in Friedrichshain-Kreuzberg insgesamt im Durchschnitt 3.269 €/m² gezahlt werden mussten[29].

Der Durchschnittspreis in Friedrichshain-Kreuzberg liegt deutlich über dem Berliner Durchschnitt (2.725 €/m²) und ist hinter dem in Mitte der zweithöchste aller Bezirke. Gegenüber dem Vorjahr ist er um 10,8% gestiegen. Dies zeigt die anhaltend hohe und weiter wachsende Attraktivität des Bezirks für Kapitalanleger und selbstnutzende Wohnungseigentümer.

Besonders im unteren Preissegment – also dem günstigsten Zehntel aller verkauften Wohnungen – werden Höchstpreise verlangt. Dort betrug das durchschnittliche Kaufpreisangebot 1.776 €/m² und lag damit deutlich an der Spitze aller Bezirke (Berliner Durchschnitt: 1.240 €/m²). Im oberen Marktsegment entsprach der durchschnittliche Kaufpreis mit 5.000 €/m² exakt dem Berliner Durchschnitt, zeigte aber gegenüber dem Vorjahr mit einer Steigerung von 12,3% den höchsten Anstieg aller Bezirke. Der IBB Wohnungsmarktbericht (2014, S. 43) macht für diesen Anstieg vor allem das niedrige Zinsniveau verantwortlich und vergleichsweise günstige Angebotspreise, die Wohnungen für Kapitalanleger wie für Selbstnutzende attraktiv erscheinen lassen.

Im Vergleich der Bezirke zeigt sich, dass in Friedrichshain-Kreuzberg Angebote der oberen Preisklassen (ab 2.500 €/m²) das Marktfeld dominieren – und zwar mehr als in jedem anderen Bezirk. Immerhin 61% aller Wohnungsangebote bewegen sich dort in der obersten Preiskategorie von 3000 €/m² und aufwärts[30]. Insbesondere bei neugebauten Immobilien geht der Trend zu Exklusivität und Hochpreisigkeit. Ein Beispiel: eine

[28] Angabe der Senatsverwaltung vom 9.7.15,Gutachterausschuss für Grundstückswerte

[29] Wohnmarktreport 2015, S. 10

[30] IBB Wohnungsmarktreport 2014, S. 55

2016 fertiggestellte „exklusive Penthouse-Wohnung“ mit Dachausblick und Fahrstuhl im Finowstraßenkiez, 2 Zimmer, 86 qm, zu kaufen für 439.000 €, also 5.100 €/m².

Diese Preisentwicklung zeigt, wie hoch der Nachfragedruck auf die Wohnquartiere im Bezirk ist. Der Bezirk gehört zu den Bereichen mit „hohen Transaktionsquoten“, d.h. es wechseln relativ viele Wohnungen ihre Besitzer (IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 44). Das Marktgeschehen ist dort weiterhin also sehr dynamisch. Auch wenn bislang die Immobilienpreise im sozialen Erhaltungsgebiet noch vergleichsweise moderat sind, so ist doch zu erwarten, dass auch hier die Preise weiter steigen. Es haben sich in den vergangenen Jahren deutliche Verschiebungen ergeben: „Der ehemalige Arbeiterbezirk Friedrichshain-Kreuzberg gehört mittlerweile zu den teuersten Lagen im Stadtgebiet“, so heißt es im IBB Wohnungsmarktbericht (2014, S. 67).

Tabelle 38. Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg[31]

	Alle Marktsegmente		Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment	
	Durchschnittspreis (Median)/m²	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	Durchschnittspreis (Median)/m²	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr	Durchschnittspreis (Median)/m²	Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
2014	3.269 €	10,8%	1.776 €	6,5%	5.000 €	12,3%
2013	2.950 €	9,1%	1.667 €	6,4%	4.452 €	13,0%
2012	2.704 €	17,1%	1.566 €	59,3%	3.941 €	7.6%

Derzeit sind 18% aller Mietverhältnisse von Einzeleigentümern in Eigentumswohnungen geschlossen. In 5% aller bewohnten Wohnungen leben selbstnutzende Eigentümer. Etwa ein Viertel aller bewohnten Wohnungen sind demnach in Einzeleigentum umgewandelt worden. Drei Viertel aller Befragten wohnen in Mietwohnungen, die nicht dem Einzeleigentum an Wohnraum zuzurechnen sind. Dies geht auch konform mit amtlichen Zahlen, nach denen mittlerweile 28% aller Wohnungen im Gebiet von Umwandlung[32] betroffen waren.

Hinsichtlich der Dynamik wird nicht nur eine steigende Zahl umgewandelter Wohnungen von Untersuchungsperiode zu Untersuchungsperiode erkennbar. Auch das Verhältnis zwischen vermieteten und selbstgenutzten Wohnungen verschiebt sich leicht zugunsten selbstnutzender Eigentümer.

Beispiele aus aktuellen Immobilienangeboten zeigen die Attraktivität und Hochpreisigkeit des Angebotes. Es wird mit der nahräumlichen Infrastruktur, dem Freiraumangebot und insbesondere mit dem sozial gemischten und nachbarschaftlichen Kiezcharakter geworben. So heißt es in einer durchaus typischen Immobilienwerbung: „In der mit Bäumen gesäumten Scharnweberstraße hat man fußläufig alles, was das Herz begehrt. Der Boxhagener Platz ist fußläufig nur 5 Minuten entfernt. Außerdem befindet sich in der Nähe der Traveplatz, ein beliebter Treffpunkt für Jung und Alt, der zum Verweilen einlädt. Im Sommer findet hier ein Kiezfest, welches die Nachbarschaft zusammenbringt, statt“[33]. Und GUM-Finanz wirbt ausdrücklich um Kapitalanleger: „In den letzten Jahren wird in dieser Gegend (rund um den Boxhagener Platz) verstärkt nach hochwertigen Wohneigentum bzw. Wohnungen zur Miete gesucht, so dass diese Wohnung insbesondere für Kapitalanleger sehr interessant ist.“

Es finden sich Angebote für Anlageobjekte, z.B. eine 2-Zimmer-Wohnung mit 76 m² in der Weichselstraße, die für 430 € im Monat „sicher vermietet“ ist. Man kann diese Wohnung mit Standard-Ausstattung für 229.000 €, das heißt gut 3.000 EUR/m² erwerben.

Ein besonderer Trend im Gebiet ist das „Möblierte Wohnen auf Zeit“. Man kann für zum Teil exorbitante Preise für eine bestimmte Mindestmietdauer (z.B. 6 Monate) und eine maximale Personenzahl (meist 2 Personen) ohne große Vorlaufzeit in ein Pauschalangebot einsteigen. Ein Beispiel in der Boxhagener Straße: Dort kann man auf 57 m² für 1.650 € im Monat wohnen (urban apartments). Oder in der Finowstraße: Eine 2-Zimmer-Wohnung auf 68 m² für 1.430 € Miete im Monat. Die Einrichtung entspricht dem Ferienwohnungsstil.

[31] Quelle: GSW Wohnmarktreports 2013, 2014, 2015

[32] Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte

[33] Werbung von Profi Partner AG auf Immoscout vom 3.8.15

Auch Eigentumswohnungen, die wegen des unscheinbaren Hauses, in dem sie liegen, wegen ihres ungünstigen Schnitts oder der Erdgeschosslage eher unattraktiv sind, profitieren von ihrer Lage im begehrten Gebiet und werden durch Luxus-Modernisierungen aufgewertet, wie im Beispiel einer Wohnung in der Krossener Straße: „Dieser exklusiven Eigentumswohnung sieht man von außen nicht an, was in ihr steckt. Hochwertige Sanitärobjekte, Echtholzdielen, Stuckverzierungen, traditionelle Türrahmen und visuelle farbliche Effekte in jedem Raum geben der Wohnung ein besonderes Ambiente.“ Es handelt sich um einen Erstbezug nach Modernisierung mit einem Kaufpreis von knapp 3.000 € je m².

Aufwändige bzw. stark mietenwirksame Modernisierungsmaßnahmen stehen regelmäßig in Zusammenhang mit der Begründung von Wohneigentum an Gebäuden. Die Genehmigungspraxis hat gezeigt, dass sich der Maßnahmenumfang von Modernisierungsvorhaben in Verbindung mit der Begründung von Wohneigentum ganz erheblich von solchen unterscheidet, die von eher mietwohnungsbestandsorientierten Investoren durchgeführt wurden.

Bei letzteren steht die maßvolle Anpassung an zeitgemäße Standards zur Gewährleistung der langfristigen Vermietbarkeit meist im Vordergrund. Dazu zählen typischerweise die Erneuerung oder der Einbau von Zentralheizungen, Erneuerung von Fenstern sowie die Erneuerung bzw. Ersteinbau von Bädern. In diesen Fällen sind Verhandlungen sowohl über den Maßnahmeumfang, als auch über individuelle Lösungen zur Minderung von Härten für einzelne Mieter in der Regel möglich.

Dies ist aber anders bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Begründung von Wohneigentum durchgeführt werden und mit der Schaffung höherwertiger Ausstattungsmerkmale wie Zweitbäder oder Zweitbalkone und aufwändigen Ausführungen einhergehen. Problematisch ist darüber hinaus eine in begehrten gründerzeitlichen Vierteln festgestellte Tendenz zu Wohnungszusammenlegungen bei Umwandlungen, die dem Markt dringend benötigte Kleinraumwohnungen entziehen.

Durch den Umwandlungsvorbehalt soll dieses auf den Verkauf aufwändig gestalteter Eigentumswohnungen ausgerichtete Investitionsmodell zugunsten sozialverträglicherer Geschäftsmodelle eingedämmt werden, um Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Sozialverträglichkeit wirksam zu beeinflussen.

Neben dem geplanten höheren Modernisierungsaufwand werden im Vorfeld von Umwandlungen die Wohnungen zur besseren Vermarktung häufig entmietet, um sie vor Verkauf baulich aufzuwerten, bzw. leer, ohne Mietenbindung zu höheren Preisen zu verkaufen. Neuvermietungen im Zuge von Umwandlungen führen deshalb zu deutlich erhöhten Mietpreisen. Damit ist der Wohnungsmarkt in diesen Gebieten zunehmend weniger für sozial benachteiligte und finanziell schlechter gestellte Bevölkerungsgruppen offen.

Die damit verbundene unmittelbare und mittelbare Verdrängung, führt zu sozialen Entmischungsprozessen im Gebiet und fördert stadtweit Segregationsprozesse.

Umwandlung beinhaltet strukturelle Veränderungen der Bewohnerschaft. Dies zeigt sich bei vergleichender Betrachtung der Bewohnerschaft im umgewandelten mit dem nicht umgewandelten übrigen Wohnungsbestand.

Die Ausstattung und Größenstruktur der Eigentumswohnungen unterscheidet sich deutlich vom Gebietsdurchschnitt. Sie haben eine bessere Ausstattung. Auch die Bewohnerstruktur und die Wohndauer der Haushalte ist eine andere als in den übrigen Mietwohnungen.

Eine Zunahme der Zahl von Familien in der Innenstadt ist durchaus gewünscht. Jedoch ist es nicht im Sinne einer sozialen Stadtentwicklung, Familien mehr und mehr in Eigentumswohnungen zu versorgen. Die mit Umwandlungen einhergehenden wachsenden Mieten im vermieteten Eigentum entziehen dem Mietermarkt zunehmend den noch bezahlbaren Wohnraum für große Teile der Bevölkerung. Es geht um den Erhalt von Wohnungen für Familien, die sich normale Mietwohnungen leisten können. Diese bilden immerhin den Großteil der wohnungssuchenden Familien.

Im Bezirk haben zwei Drittel aller Familien mit Kindern weniger als 2.600 € netto pro Monat zur Verfügung. Vom mittleren Haushaltseinkommen eines Paares mit 2 Kindern würden bei den derzeitigen Wohnkosten und den mittleren Größen der 3- bzw. 4-Zimmerwohnungen im Gebiet nach Abzug der Wohnkosten rund 550 € pro Monat und Person verbleiben, um alle übrigen Lebenshaltungskosten zu begleichen. Bei Alleinerziehenden würden es gerade einmal noch 400 € pro Person sein. Hierbei wurde von den mittleren Nettomieten der 3 bzw. 4-Zimmer-Wohnungen ausgegangen, die unterhalb von 7,- €/m² netto liegen. In Eigentumswohnungen

erreichen die Miethöhen bereits Werte über 7,- €/m². Für die meisten Familien, die im Gebiet wohnen, ist daher das Mietniveau bereits im nicht umgewandelten Wohnungsbestand weitgehend ausgereizt.

Tabelle 39. Sozialstrukturelle Unterschiede der BewohnerInnen im Vergleich von Mietwohnungen und Eigentumswohnungen

Merkmale der Haushalte in …	ETW, selbst genutzt N=54	ETW, vermietet N=196	übrige Miet-wohnungen N=815
Wohndauer in der Wohnung	6,5 Jahre	8,6 Jahre	9,3 Jahre
länger als 10 Jahre in WE	30%	35%	36%
Wohndauer im Gebiet	8,5 Jahre	11,2 Jahre	11,3 Jahre
länger als 10 Jahre im Gebiet	39%	44%	45%
Ab 2009 Zuzug ins Gebiet	28%	28%	24%
Ab 2009 Zuzug in die WE	39%	31%	29%
Altersdurchschnitt	42 Jahre	39 Jahre	38 Jahre
mittlere Personenzahl	1,8	1,4	1,5
Haushalte mit Kindern	25%	8%	11%
Single-Haushalte	44%	70%	63%
Erwerbshaushalte	87%	78%	77%
Rentnerhaushalte	4%	8%	5%
Haushalte mit ausländ. Personen / Migranten	10%	16%	74%
mittleres Nettohaushaltseinkommen	3.300 €	1.800 €	1.900 €
mittleres Äquivalenzeinkommen	2.250 €	1.650 €	1.600 €
Anteil ALG II-Haushalte	0%	5%	12%
Anteil an allen befragten Haushalten	5%%	18%	77%

Mieter können schon längst nicht mehr wählen zwischen beiden Wohnungsbeständen. Die mangelnde Wahlfreiheit zeigt sich bereits in einem Trend der Einkommensgleichheit zwischen Mietern in Miet- und in Eigentumswohnungen bei höherer Belastung der Mieter von Eigentumswohnungen. Der preisgünstigere, nicht umgewandelte Bestand ist kaum mehr zu haben. Das erhöht den Druck auch auf den noch nicht umgewandelten Bestand, in dem ebenfalls eine Mieterschaft wohnt, die mittlerweile zahlungskräftiger ist als BewohnerInnen des Bezirks im Schnitt. (Berlin 1.675 €, Bezirk 1.550 €).

Zwischen Maßnahmen, die mit komplexeren Ausstattungsverbesserungen verbunden sind, und strukturellen Unterschieden der Bewohnerschaft bestehen Zusammenhänge. Strukturwirksam sind zum einen überdurchschnittliche Ausstattungsniveaus, zum anderen aber auch spezielle meist kostspieligere Maßnahmen wie Aufzugseinbauten bzw. Anbauten neuer Balkone.

Hinsichtlich höherer Komfortmerkmale und des daraus resultierenden Mietpreises sind diese Wohnungen für die vorhandene Bevölkerungsstruktur überwiegend nicht geeignet. Der weit überdurchschnittliche Mietpreis und die wenigen Anteile von Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte im umgewandelten Wohnungsbestand bieten speziell für hier wohnende Familien kaum Angebote innerhalb des Quartiers bei Familienzuwachs. Die Größenstruktur vermieteter Eigentumswohnungen lässt vermuten, dass in diesem Gebiet der Trend der Umwandlung hin zu Kleinwohnungen geht und damit die Nachfrage von Singles von außerhalb des Bezirks bzw. der Stadt sowie von Kleinanlegern bedient werden soll. Auch die Recherche der Wohnungsangebote zeigt eine Verlagerung zu kleineren Wohnungen mit höheren Quadratmetermieten. Die Passfähigkeit zwischen vorhandener Bevölkerungsstruktur und den Strukturmerkmalen umgewandelter Wohnungen ist damit perspektivisch nicht gewährleistet.

Auch im Vergleich zu vorhergehenden Untersuchungen sind die Mieten in vermieteten Eigentumswohnungen seit 2011 noch einmal um 35% angestiegen, deutlich stärker als in den übrigen Mietwohnungen. Während vor

vier Jahren BewohnerInnen in vermieteten Eigentumswohnungen noch weit weniger Mietbelastung hatten als Mieter der übrigen Wohnungen, kehrt sich diese Situation langsam um. Auch die zwischenzeitlichen Veränderungen im Einkommensniveau der beiden Mietergruppen unterscheiden sich nur noch unwesentlich, während vorher Mieter in vermieteten Eigentumswohnungen mehr Einkommenszuwächse zu verzeichnen hatten. Gegenüber 27% aller Haushalte, die in Mietwohnungen leben und seit 2011 in ihre jetzigen Wohnungen gezogen sind, waren es 37% aller Haushalte in vermieteten Eigentumswohnungen. All dies deutet auf die zunehmende Enge am Wohnungsmarkt hin, die die Vermarktungsoptionen für Eigentumswohnungen gestärkt und damit den Umwandlungsdruck erhöht hat.

Der überdurchschnittlich hohe Anteil von ausländischen Personen in Eigentumswohnungen, speziell in selbstgenutzten, verweist auch darauf, dass im internationalen bzw. europäischen Vergleich das Kaufpreis- bzw. Mietniveau attraktiv ist. Eigentumsbildung erfolgte in nicht unerheblichem Maß durch ausländische Investoren. Zu vermuten ist, dass eine Vermarktung der Wohnungen auch in deren Herkunftsländern erfolgt und dort auf ein am Preis- bzw. Mietniveau in Berlin interessiertes Klientel trifft. Auch studentische Haushalte sind unter den Nutzern. Hieraus erklärt sich möglicherweise auch die deutliche Zunahme des Ausländeranteils im Gebiet Boxhagener Platz.

Tabelle 40. Differenzierung der Wohnbedingungen in Miet- und Eigentumswohnungen

Unterschiede in Wohnbedingungen von Bewohner/innengruppen des Gebiets (in % der jeweiligen Gruppe)	ETW, selbst genutzt	ETW, vermietet	übrige Miet-wohnungen
Anteil Vollstandard-WE	98%	99%	91%
Anteil von WE mit Teilstandard	2%	1%	9%
Anteil WE mit wohnwerterhöhenden Merkmalen	77%	56%	45%
Anteil WE mit 3 u.m. wohnwerterhöhenden Merkmalen	36%	10%	7%
Aufzug im Haus	35%	13%	10%
Balkon >= 5 m² vorhanden	17%	10%	7%
Einbauküche (ohne selbst eingebaut)	44%	37%	24%
Anteil 1-Zimmer-WE	8%	24%	24%
Anteil 3- und Mehr-Zimmer-WE	51%	29%	24%
Anteil WE >=90m²	36%	7%	13%
Wohnfläche je WE	87,1 m²	59,9 m²	62,8 m²
mittlerer Wohnflächenkonsum pro Person (m²)	46,2 m²	43,0 m²	40,7 m²
Nettomieten im Schnitt	0,00 €/m²	7,94 €/m²	6,80 €/m²
Mieten über 8 €/m² nettokalt	---	32%	26%
Mieten bis 5 €/m² nettokalt	---	8%	18%
Warmmietbelastung	---	37%	34%

Der Wohnmarktreport 2015 weist für den Bezirk 31 geplante Wohnungsneubauprojekte mit insgesamt 2.240 Wohnungen aus. Der größte Teil davon liegt im Ortsteil Friedrichshain. Neben den größeren Einzelprojekten „Max und Moritz“ nach dem Ostbahnhof und den extrem hochpreisigen „Living Levels“ an der East Side Gallery liegen Schwerpunkte in Altbaulücken und Brachen im östlichen Friedrichshain zwischen Warschauer Straße und Ringbahn – und somit auch im Quartier um den Boxhagener Platz. Ein großer Teil dieser Wohnungen steht zum Verkauf. Die Quadratmeterpreise liegen in den meisten Neubauprojekten in Friedrichshain zwischen 3.000 und 4.000 Euro.

Im Bezirk sind 2014 für die neue Wohnbauförderung des Landes Berlin insgesamt 154 geförderte Wohnungen beantragt worden, die zunächst mit einer monatlichen Durchschnittsmiete von 6,50 €/m² vermietet werden sollen, welche in den Folgejahren moderat ansteigt. Ziel des Programms ist es, dass auch Haushalte mit geringeren Einkommen weiterhin in den Innenstadtbezirken wohnen können, um die soziale Mischung in Berlin

zu erhalten.[34] Wohnungsneubau wird demnach angesichts der geringen Flächenpotenziale und der Rahmenbedingungen die angespannte Wohnungsmarktlage im Bezirk und auch im Gebiet kaum entspannen können, insbesondere nicht für einkommensärmere Bevölkerungsschichten.

7.2.2. Aufwertungsdruck und energetische Sanierung

Die Durchführung von Modernisierungen und/oder energetischen Sanierungsmaßnahmen ist für den Gebäudeeigentümer nur dann attraktiv, wenn sich ein wirtschaftlicher Vorteil für ihn ergibt. Das ist der Fall, wenn die modernisierungsbedingten Kosten auf die Miete umgelegt werden, die Bestandsmiete sich erhöht und die Investition sich allein über die Mietmehreinnahmen bei einer Umlage von derzeit 11% der Kosten in 9 bis 10 Jahren amortisiert. Diesbezügliche Anreize zur energetischen Sanierung bestehen insbesondere in der Kombination verschiedener Maßnahmen wie Heizungsumbau mit Erneuerung der Fassade und Fenster, die jedoch deutlich höhere Mietpreise zur Folge hätten. Die Umsetzung nur einzelner energetischer Maßnahmen im Gebiet bringt hinsichtlich ihrer Wirksamkeit mit Blick auf das Energie-Einsparziel der EnEV nur wenig bis kaum zusätzliche Einsparungen. Sie bringen auch für den Investor wenig. Da die Ausgangsmiete auf oder über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, was im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz in der Regel der Fall ist, werden insbesondere Mehreinnahmen aus geringinvestiven Maßnahmen durch den allgemeinen Anstieg der Vergleichsmiete in nichtmodernisierten Beständen in den Folgejahren relativiert. Ein dauerhafter finanzieller Vorteil entsteht für investierende Eigentümer nur, wenn der modernisierungsbedingt gestiegene Mietpreis weit über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Liegt die Ausgangsmiete jedoch unterhalb des Niveaus der ortsüblichen Vergleichsmiete können der Umfang der Maßnahme und die Mehreinnahmen noch größer ausfallen, was in diesem Gebiet jedoch weitgehend ausscheidet.

Es kann davon ausgegangen werden, dass Maßnahmen, deren Mehreinnahmen die Investitionen nicht refinanzieren vom Eigentümer nicht umgesetzt werden. Werden hingegen mehrere Modernisierungsmaßnahmen zeitgleich durchgeführt, z.B. bei einer Vollsanierung, ergibt sich durch die Mehreinnahmen ein wirtschaftlicher Vorteil für den Eigentümer. Diese Option hat jedoch einen deutlich erhöhten Mietpreis am Wohnungsmarkt zur Folge, der im seltensten Fall von den Bestandsmietern getragen werden kann und Verdrängungsprozesse indiziert. Die Alternative stellen Neuvermietungen dar. Jedoch sind der Vermarktung mit höheren Mietpreisen auch hier Grenzen durch die ortsübliche Vergleichsmiete und die aktuelle Gesetzeslage gesetzt.

Der Aufwertungsdruck ist somit vor allem in noch unsanierten Wohnungsbeständen entsprechend hoch einzuschätzen, in denen die zeitgleiche Durchführung mehrerer energetischer Maßnahmen einschließlich der Schaffung des allgemein üblichen zeitgemäßen Ausstattungsstandards denkbar wäre. Dies hat Konsequenzen für Verdrängung vor allem von finanziell weniger starken Mietern mit einer hohen Wohndauer, die mehrheitlich im Wohnungsbestand mit höherem Aufwertungspotenzial wohnen und auf eine günstige Miete angewiesen sind.

Für das Gebiet insgesamt ist jedoch derzeit einzuschätzen, dass auf Grund des gebietstypischen Ausstattungsniveaus und des insgesamt recht hohen Mietniveaus der Aufwertungsdruck durch energetische Vollsanierung eher verhalten ist. Einzelne Bauanträge können möglicherweise vor allem für Wärmedämmmaßnahmen an den Außenwänden gestellt werden, wobei auch hier momentan eher marginale Aktivitäten zu erwarten sind.

Der Aufwertungsdruck wird auch dadurch reduziert, dass häufig noch laufende Kredite für die in den letzten Jahren getätigten Investitionen zu tilgen sind.

7.2.3. Aufwertungsdruck und Erhaltungssatzung

Das im Gebiet durchaus vorhandene Aufwertungspotenzial zur Schaffung höherwertigen Wohnraums und von Eigentumswohnungen in der von in- und ausländischen Investoren nachgefragten Innenstadt Berlins wird derzeit insbesondere auch dadurch nicht erschlossen, weil die Genehmigungsvorbehalte der sozialen Erhaltungsverordnung diese Prozesse bremsen. Es besteht Grund zu der Annahme, dass eine Aufhebung der

[34] IBB Wohnungsmarktbericht 2014, S. 73

Erhaltungssatzung angesichts der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt die möglichen Aufwertungsaktivitäten deutlich beschleunigen würde.

7.3. Verdrängungsgefahr

Erhaltungsrechtlich relevant und den Erhalt der gebietstypischen sozialen Zusammensetzung gefährdend ist in diesem Gebiet vor allem die Fluktuation einkommensärmerer BewohnerInnenschichten. Die Mietentwicklung spielt eine zentrale Rolle bei der Abwanderung dieser Bevölkerungsschichten. Die soziale Erhaltungsverordnung kann ein Gegengewicht zu Gentrifizierungstendenzen sein, jedoch nur im Rahmen des ihr Möglichen und durch sie Beeinflussbaren.

7.3.1. Verdrängungstendenzen

In den zurückliegenden Untersuchungen zu unterschiedlichen Zeitabschnitten waren unter den armutsgefährdeten Haushalten größere Teile studentischer Haushalte mit geringem Einkommen. Viele haben nach Abschluss ihres Studiums das Gebiet wieder verlassen und wurden nicht zwangsläufig aufgrund baulicher Prozesse und der Mietentwicklung verdrängt. Einige sind in Akademikerhaushalten mit guten Einkommensverhältnissen auch heute noch im Gebiet zu finden. Von Interesse für die Beurteilung struktureller Wirkungen der Erhaltungsverordnung ist daher vorrangig die Fluktuation armutsgefährdeter Haushalte, die keine studentischen Haushalte sind und dem Prozedere des Erhaltungsrechts und damit seinen Einflussmöglichkeiten unterworfen waren.

Zwischen 2007 und 2011 hatte sich die Zahl armutsgefährdeter Haushalte mit einer mittleren jährlichen Verlustrate von 15% bezogen auf diese Bevölkerungsgruppe verringert. Die Wegzugsrate dieser BewohnerInnengruppe war doppelt so hoch wie die der GebietsbewohnerInnen insgesamt. Der mittlere jährliche Zuwachs an einkommensstarken Haushalten[35] betrug dagegen rund 25%. Dieser Unterschied ist ein deutlicher Indikator für sozial selektive Wanderungsbewegungen, die durch überdurchschnittliche Abwanderung einkommensärmerer Bevölkerungsschichten geprägt sind und daraus resultierende Gentrifizierung.

Derzeit gibt es etwa 720 einkommensarme, nichtstudentische Haushalte im Gebiet, die bereits 2011 hier lebten. Verglichen mit der Gesamtzahl von etwa 850 vergleichbar einkommensarmen Haushalten bei der Untersuchung in 2011 hat sich die mittlere jährliche Verlustrate dieser Haushalte deutlich reduziert und liegt mit etwa 4% jährlich sogar unterhalb der für das Gebiet insgesamt ermittelten derzeitigen Wegzugsrate. Zum stärkeren Verbleib hat vermutlich auch beigetragen, dass bei einkommensarmen Haushalten in den letzten drei Jahren nach deren Angabe überwiegend keine baulichen Maßnahmen erfolgt sind. Während insgesamt 13% aller Haushalte von derartigen baulichen Maßnahmen betroffen waren, traf das nur auf 9% der einkommensarmen Haushalte zu. Auch ein mangelndes Angebot an preislich vergleichbaren Wohnungen wird eine Ursache gewesen sein. Etwa 80% der armutsgefährdeten Haushalte des Gebiets bilden einen Grundstock von BewohnerInnen, die vor allem aus finanziell bedingter Immobilität immer noch im Gebiet leben. Verdrängung hat sich relativ verlangsamt, bei insgesamt reduziertem Verdrängungspotenzial.

7.3.2. Verdrängungspotenzial

- **Finanzielle Belastbarkeit**: Insgesamt haben 33% aller Haushalte die Miete im Verhältnis zum Einkommen als zu hoch beurteilt, wobei deren Einkommensniveau und Mietbelastung im Vergleich zu den übrigen Haushalten im Untersuchungsgebiet tatsächlich auch wesentlich ungünstiger ausfallen und an Grenzbereiche der finanziellen Belastbarkeit durch Wohnkosten stoßen. Damit muss von schätzungsweise jedem dritten Haushalt angenommen werden, dass weitere bauliche Aufwertungsmaßnahmen mit zunehmender Mietbelastung Verdrängung und strukturelle Veränderungen auslösen können.

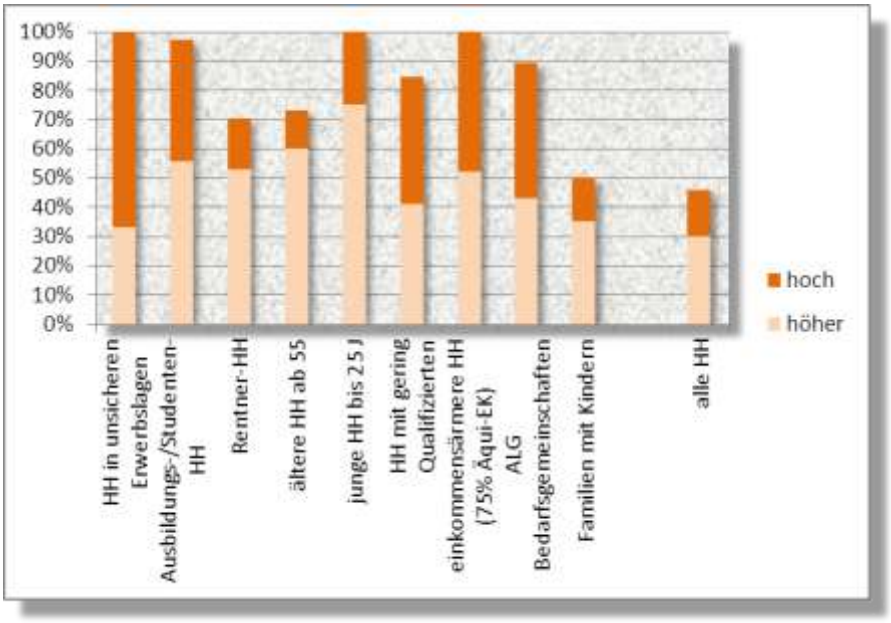
[35] Hierunter wurden all die Haushalte gefasst, deren vergleichbares Äquivalenzeinkommen mehr als 50% über dem mittleren Berliner Äquivalenzeinkommen lag.

Tabelle 41. Miethöhe im Verhältnis zum Einkommen und tatsächliche Belastungen

Urteil / Haushaltseinkommen	Nettoeinkommen (Median)	Äquivalenzeinkommen Median)	Mittlere Nettomieten	Warmmiet-belastung	Anteil
Miete ist sehr günstig	1.930 €	1.800 €	5,33 €/m²	25,0%	6%
Miete ist günstig	2.000 €	1.800 €	5,84 €/m²	25,6%	16%
Miete ist angemessen	2.000 €	1.700 €	6,67 €/m²	33,0%	48%
Miete ist eher zu hoch	1.595 €	1.300 €	8,30 €/m²	41,6%	25%
Miete ist viel zu hoch	1.600 €	1.300 €	8,21 €/m²	43,6%	5%

- **Ausgleichsressourcen**: Zur Beurteilung der aktuellen Verdrängungsgefährdung sind neben den ökonomischen Voraussetzungen, der Erwerbslage bzw. der Angewiesenheit auf Transferleistungen auch das Bildungs- und Qualifikationsniveau und die kommunikativen Beziehungen und sozialen Netze im Gebiet von Bedeutung. Diese Ressourcen haben einen multiplikatorischen Effekt beim Ausgleich ökonomischer Defizite, erweitern die Handlungsfähigkeit ökonomisch benachteiligter Personengruppen auf dem Wohnungsmarkt und können Verdrängungsprozesse verhindern bzw. zumindest hinauszögern.
- **Differenzierung im Verdrängungspotenzial** Bestimmten Bewohnergruppen des Gebiets kann unter dem strukturellen Blickwinkel der Erhaltungsverordnung ein unterschiedlich hohes Verdrängungspotenzial[36] zugeordnet werden. So ist das Verdrängungspotenzial bei Haushalten mit niedrigem Einkommen und Personen in ungesicherter Erwerbslage überdurchschnittlich ausgeprägt. Hier besteht bei nahezu allen Haushalten ein höheres Verdrängungspotenzial. Bei älteren Haushalten, speziell Rentnerhaushalten ist der Anteil zwar niedriger, er übersteigt jedoch den Gebietsdurchschnitt. Familien mit Kindern weisen auf Grund ihrer ökonomischen Situation und ihrer meist ausgeprägteren sozialen Bindungen im Gebiet ein durchschnittliches Verdrängungspotenzial auf.

Abbildung 17: Höheres Verdrängungspotenzial bei verschiedenen Bewohnergruppen



[36] Das Verdrängungspotenzial wurde in Clustern von „ohne“ bis „hoch“ aggregiert aus mehreren Merkmalen wie dem Einkommensniveau und unterschiedlichen, aus dem bedarfsgewichteten Äquivalenzeinkommen abgeleiteten Einkommensschichten (nach Statistisches Bundesamt (Destatis), Datenreport 2011 - Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland), der Erwerbslage, den Einkommensveränderungen, dem Qualifikationsniveau, der Nutzungsintensität von Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie dem Ausprägungsgrad sozialer Beziehungen und Nachbarschaftskontakte.

7.3.3. Verdrängungsgefahr

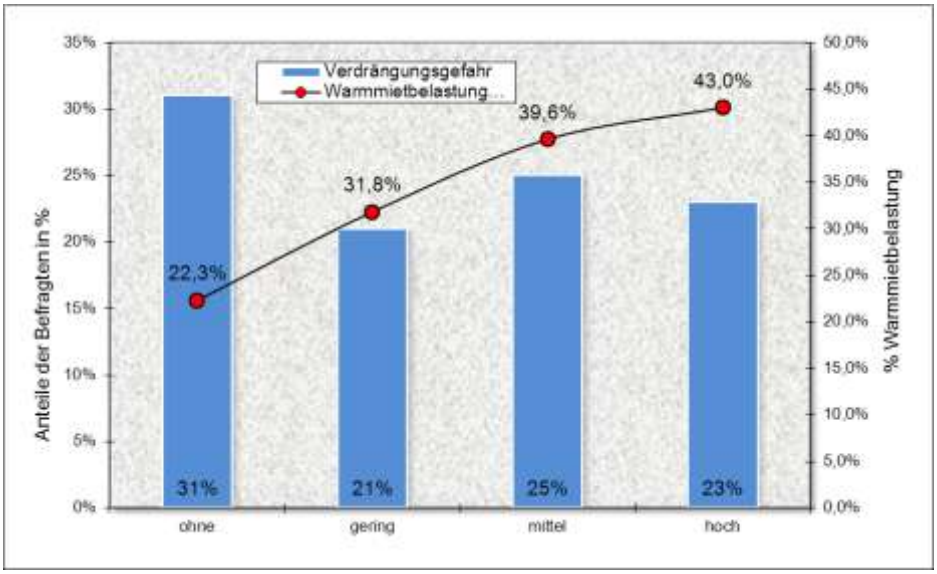
Ein höheres Verdrängungspotenzial ist nicht von vornherein mit einer Verdrängungsgefahr gleichzusetzen. Für die tatsächliche Verdrängungsgefährdung spielt auch das Potenzial zur baulichen Aufwertung der Wohnung eine entscheidende Rolle.

Tabelle 42. Aufwertungs- versus Verdrängungspotenzial

Verdrängungspotenzial \ Aufwertungspotenzial	AP Ohne/gering	mittel	höher	hoch	gesamt
VP Ohne / gering	27%	5%	6%	1%	39%
Mittel	12%	3%	5%	1%	21%
höher	16%	4%	4%	3%	27%
hoch	7%	1%	3%	2%	13%
gesamt	62%	13%	18%	7%	100%

- **Verdrängungsgefährdung**: Bei komplexer Berücksichtigung der ökonomischen Lage und der unterschiedlichen sozialen Handlungsfähigkeit wie auch des Aufwertungspotenzials der Wohnung[37] ist von einer höheren Verdrängungsgefahr für etwa jeden vierten bis fünften Haushalt im Untersuchungsgebiet auszugehen. Darunter sind auch die Haushalte, die als Bedarfsgemeinschaften ALG II beziehen, ferner 12% aller Haushalte, die als armutsnah einzustufen sind.

Abbildung 18: Grad der Verdrängungsgefährdung von Haushalten und deren aktuelle Mietbelastung



[37] Den im Gebiet lebenden Haushalten wurden mit Hilfe einer Clusteranalyse vier Klassen von Verdrängungsgefahr zugeordnet. In die Clusteranalyse gingen u.a. die Indikatoren für die Dimension <Verdrängungspotenzial> (Einkommen, Qualifikation, Erwerbssituation u.a.) sowie für die Dimension <Aufwertungspotenzial der Wohnung> ein. Betrachtet werden hier nur Haushalte, für die sich der Grad der Verdrängungsgefährdung eindeutig einer der 4 Klassen zuordnen ließ. Für insgesamt 11% aller befragten Haushalte können keine Aussagen gemacht werden auf Grund des Fehlens einzelner Indikatoren.

Tabelle 43. Verdrängungsgefährdete Bevölkerungsteile - Strukturprofile im Vergleich

Merkmale der Haushalte	Verdrängungsgefährdete N=240	Übrige [38] N=827
Ø Wohndauer in der Wohnung	12,8 Jahre	7,9 Jahre
länger als 10 Jahre in WE	53%	30%
Ø Wohndauer im Gebiet	15,2 Jahre	10,0 Jahre
länger als 10 Jahre im Gebiet	59%	40%
Ø Alter der erwachsenen Personen	41 Jahre	38 Jahre
mittlere Personenzahl	1,5	1,5
mittleres Nettohaushaltseinkommen	1.200 €	2.035 €
mittleres Äquivalenzeinkommen	1.000 €	1.800 €
Anteil ALG II-Haushalte	23%	6%
Anteil einkommensarmer Haushalte	35%	8%
Anteil Erwerbshaushalte	64%	81%
mittlere Nettomieten	6,05 €/m²	7,31 €/m²
Mieten über 8 €/m² nettokalt	17%	30%
Mieten bis 5 €/m² nettokalt	35%	11%
Warmmietbelastung	43%	32%
Wohnflächenverbrauch je Person	40,5 m²	41,7 m²
Anteil Vollstandard-WE	71%	99%
WE mit wohnwerterhöhenden Merkmalen	32%	53%
WE mit 3 u.m. wohnwerterhöhenden Merkmalen	2%	11%
Anteil Eigentums-WE	---	3%
Aufwertungspotenzial höher	78%	11%
Verdrängungspotenzial höher [39]	75%	31%
Anteil des Haushaltstyps an allen Haushalten	23%	77%

- **Haupteinflussfaktoren**: In überdurchschnittlichem Maß sind einer Verdrängungsgefahr jene Bewohnergruppen ausgesetzt, bei denen bereits ein höheres Verdrängungspotenzial konstatiert wurde. Dabei fallen als Einflussfaktoren - in nachfolgender Hierarchie - besonders ins Gewicht: Einkommensarmut, unsichere Erwerbssituation, geringe Qualifikation und Alter (sehr junge Haushalte ebenso wie ältere Haushalte im Vorrenten- und Rentenalter). Diese Faktoren hängen miteinander zusammen. Die geringe finanzielle Belastbarkeit der Haushalte im Kontext mit dem niedrigeren Ausstattungsniveau der jeweiligen Wohnungen spielt jedoch bei der Konstatierung einer Verdrängungsgefahr die zentrale Rolle. Größere soziale Problemlagen fallen in aller Regel auch mit einem höheren Aufwertungspotenzial der Wohnungen dieser Haushalte zusammen.

8. Erhaltungsrechtlich relevante Unterschiede im Gebiet und zu Erhaltungsgebieten im Ortsteil Friedrichshain

8.1. Soziostrukturelle Unterschiede

Gebietstypische Haushalte, die in spezifischer Weise in Wechselbeziehung mit den Wohnungsstrukturen und der gebietlichen Infrastruktur stehen und erhaltungsrechtlich bedeutsame Gruppen der Gebietsbewohnerschaft repräsentieren, sind Familien mit Kindern, Haushalte mit Personen im Rentenalter und

[38] Hierunter werden alle Haushalte gefasst, die nicht in hohem Maße verdrängungsgefährdet sind (sh. Auch Fußnote 37)

[39] Verdrängungspotenzial ist nicht mit Verdrängungsgefahr (Gruppenzugehörigkeit in der Tabelle) identisch. Zu letzterem muss noch zum Verdrängungspotenzial ein höheres Aufwertungspotenzial hinzukommen.

sonstige finanziell wenig belastbare Haushalte ohne Kinder. Zu einer oder mehreren dieser Bewohnergruppen gehören insgesamt 26% aller befragten Haushalte. Den Hauptanteil der Gruppe der finanziell wenig belastbaren, einkommensarmen Haushalte des Gebiets stellen zu drei Vierteln Einpersonenhaushalte, für die kleine und nach absoluter Miethöhe noch bezahlbare Wohnungen in diesem Gebiet besonders wichtig sind.

Tabelle 44. Differenzierungen zwischen Bevölkerungsgruppen - Strukturprofile

Merkmale der Haushalte	Familien m. Kindern N=116	Rentner-Haushalte N=56	Einkommens-arme Haushalte N=127	Übrige [40] Haushalte N=682
Ø Wohndauer in der Wohnung	7,7 Jahre	24,4 Jahre	10,9 Jahre	7,7 Jahre
länger als 10 Jahre in WE	34%	85%	50%	30%
Ø Wohndauer im Gebiet	9,7 Jahre	33,0 Jahre	13,6 Jahre	9,5 Jahre
länger als 10 Jahre im Gebiet	49%	89%	54%	38%
Ø Alter der erwachsenen Personen	39 Jahre	68 Jahre	38 Jahre	37 Jahre
mittlere Personenzahl	3,2	1,2	1,3	1,3
mittleres Nettohaushaltseinkommen	3.000 €	1.115 €	755 €	2.000 €
mittleres Äquivalenzeinkommen	1.555 €	1.085 €	700 €	1.800 €
Anteil ALG II-Haushalte/Grundsicherung	9%	22%	34%	5%
Anteil einkommensarmer Haushalte	11%	25%	100%	---
Anteil Erwerbshaushalte	90%	---	42%	89%
mittlere Nettomieten	6,87 €/m²	5,70 €/m²	6,40 €/m²	6,96 €/m²
Mieten über 8 €/m² nettokalt	28%	7%	22%	29%
Mieten bis 5 €/m² nettokalt	13%	39%	28%	13%
Warmmietbelastung	30%	43%	50%	29%
Wohnflächenverbrauch je Person	27,6 m²	50,8 m²	37,3 m²	46,4 m²
Anteil Vollstandard-WE	97%	90%	82%	95%
WE mit wohnwerterhöhenden Merkmalen	58%	39%	32%	50%
WE mit 3 u.m. wohnwerterhöhenden Merkmalen	17%	9%	2%	9%
Anteil Eigentums-WE	4%	1%	---	2%
Aufwertungspotenzial höher	21%	37%	41%	22%
Verdrängungspotenzial höher	21%	71%	98%	29%
Anteil des Haushaltstyps an allen Haushalten	11%	5%	13%	64%

Familien mit Kindern stellen zwar mit 11% aller Haushalte quantitativ keine dominierende Gruppe im Gebiet dar. Sie haben aber als Hauptnutzer der öffentlichen Infrastruktur besondere Bedeutung. Familien sind darüber hinaus stärker als andere Haushalte in soziale Netzwerke im Quartier eingebunden und sind in diesem Sinne wichtig für den sozialen Zusammenhalt im Gebiet. Verdrängungswirksam für Familien ist an erster Stelle nicht verfügbarer, ihrem Einkommen angemessen bezahlbarer Wohnraum.

Quantitativ gibt es für diese Bevölkerungsgruppe zwar ausreichend familiengeeignete Wohnungen, qualitativ erfüllt er aber häufig nicht die Anforderungen an die Bezahlbarkeit. Dies trifft insbesondere zu, wenn ein Wohnungswechsel im Gebiet angestrebt wird bzw. bei Zuzug.

[40] Hierunter werden alle Haushalte gefasst, die weder Familien mit Kindern, noch Rentnerhaushalte noch einkommensarme Haushalte sind. Für einen Teil der befragten Haushalte fehlen einzelne Angaben für die Zuordnung zu den 4 Bevölkerungsgruppen, zudem gibt es Überschneidungen bei Familien und Rentnerhaushalten mit einkommensarmen Haushalten, so dass sich insgesamt keine 100% für die untersuchten Gruppen ergeben.

Überwiegend sind die im Gebiet lebenden Familien jung. Sie leben zwar in der Regel von Erwerbseinkommen, aufgrund der Lebensphase erreicht dies aber häufig nicht mehr als das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen. Durch den „Trend zum zweiten oder auch dritten Kind“ gibt es für viele Familien die Notwendigkeit, in eine größere Wohnung umzuziehen. Familien finden in dieser Situation aber selten eine bezahlbare Wohnung. Die Fluktuation hat in den letzten Jahren aufgrund der steigenden Neuvertragsmieten stetig abgenommen, so dass Wohnraum immer begrenzter angeboten wird. In der Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt können sich Familien gegenüber Haushalten ohne Kinder nicht behaupten. Bereits jetzt wohnen mehrheitlich Haushalte ohne Kinder in den großen Wohnungen.

Familien mit Kindern beabsichtigen deutlich überdurchschnittlich einen Auszug aus ihrer jetzigen Wohnung. 58% aller Haushalte mit Kindern denken über einen Auszug nach. Hauptgründe liegen für Eltern liegen in den derzeit bewohnten Wohnungen, vor allem ihrer Größe. Für die Mehrheit der Familien spielt der derzeitige Mietpreis noch keine zentrale Rolle. Aber ein knappes Fünftel aller Haushalte mit Kindern möchte die Wohnung wechseln, weil sie ihnen zu teuer geworden ist. Bei diesen Haushalten beträgt das mittlere Einkommen immerhin 3.100 €, die warme Mietbelastung rund 32%. Für diese Familien mit durchschnittlich 3,1 Personen im Haushalt sind die Wohnkosten offenbar an eine Grenze gelangt, die Umzugsabsichten auslöst.

Eine bauliche Aufwertung des Wohnungsbestandes für zahlungskräftigere NachfragerInnen birgt für Familien mit Kindern selbst bei einem durchschnittlichen Einkommen ein Verdrängungsrisiko.

Sowohl der Verbleib als auch der Zuzug junger Familien ist unter den Rahmenbedingungen steigender Mieten und insbesondere Neuvertragsmieten und eines angespannten Wohnungsmarktes deutlich erschwert. Auch für Familien hat demnach mittlerweile die passende Wohnung absolute Priorität, bei insgesamt hoher Zufriedenheit mit dem Umfeld und der Infrastruktur.

Einkommensärmere Haushalte[41] im Gebiet, die etwa ein Fünftel aller Haushalte umfassen, sind neben ihren niedrigen Einkommen vor allem dadurch gekennzeichnet, dass sie überdurchschnittlich oft in den noch weniger ausgestatteten Wohnungen mit einem höherem Aufwertungspotenzial leben. Sie wohnen auch häufiger in den hinteren Gebäudeteilen. Die Versorgung mit Wohnfläche ist leicht unterdurchschnittlich, die Mietbelastung angesichts ihres Einkommensniveaus dagegen deutlich höher als im Gebiet insgesamt. Die Verdrängungsgefährdung ist für diese Haushalte besonders hoch. Insgesamt ist etwa die Hälfte dieser Bewohner/innen vor dem Hintergrund ihrer problematischen sozioökonomischen Situation und des gleichzeitig überdurchschnittlichen Aufwertungspotenzials ihrer Wohnungen in höherem Maß verdrängungsgefährdet.

Andererseits sind diese Haushalte in das soziale Beziehungsgefüge vergleichsweise gut integriert und nutzen Einrichtungen in stärkerem Maße, die sozial benachteiligte Gruppen unterstützen. Die Gebietsbindung ist überproportional hoch, die Umzugsabsichten sind gering. Der Verlust sozialer Netze gegenseitiger Unterstützung und Nachbarschaftshilfe durch Verdrängung ist vor allem für einkommensärmere Bevölkerungsgruppen besonders gravierend. Positive soziale Beziehungen im Gebiet sind für einkommensschwächere Bewohner/innengruppen eine Ressource, um in Problemsituationen Unterstützung zu erhalten.

Rentner-Haushalte: Haushalte mit Personen im Rentenalter weisen eine überdurchschnittlich hohe Wohndauer auf. Damit verbunden sind langjährig gewachsene Beziehungsgefüge zu anderen Bewohnerinnen, zu Dienstleistern und Verkaufsreinrichtungen im wohnungsnahen Umfeld. Die geringe Neigung zur Aufgabe der Wohnung – nur jeder sechste Haushalt möchte umziehen – spiegelt die Bindung und Angewiesenheit auf die entstandenen sozialen Netze und Betreuungsmöglichkeiten wieder. Ein beabsichtigter Umzug wird von diesen Haushalten vor allem mit familialen Bindungen andernorts begründet. Alle sonstigen Umzugsgründe sind bei Rentnerhaushalten eher unterdurchschnittlich anzutreffen.

Die Wohnbedingungen sind offensichtlich optimal den Bedürfnissen dieser Bevölkerungsgruppe angepasst. Die Mieten sind vergleichsweise günstiger als im Schnitt, die Ausstattung ist zeitgemäß, jedoch nicht überdurchschnittlich. Der Wohnflächenkonsum ist sogar als komfortabel einzustufen.

[41] Hier werden alle Haushalte betrachtet, deren Äquivalenzeinkommen geringer ist als 60% des mittleren Berliner Äquivalenzeinkommens (einkommensarm) sowie diejenigen, deren Äquivalenzeinkommen 75% des mittleren Berliner Äquivalenzeinkommens nicht überschreitet (armutsnah).

Angesichts des vergleichsweise eher etwas unterdurchschnittlichen Einkommensniveaus fällt die Mietbelastung allerdings etwas höher aus als im Gebietsdurchschnitt. Dennoch beurteilen drei Viertel der Rentnerhaushalte ihre Miete als günstig bis angemessen. Und mit einem Drittel ist der Anteil derer, die das Mietniveau im Gebiet schätzen, sogar überdurchschnittlich hoch. Hier existiert offenbar auch ein Vertrauen darauf, dass die derzeitigen Wohnbedingungen stabil bleiben.

Die unterdurchschnittlichen Haushalts-Nettoeinkommen in Verbindung mit einem vergleichsweise überdurchschnittlichen Aufwertungspotenzial bedingen allerdings auch für diese Bevölkerungsgruppe eine höhere Verdrängungsgefahr.

Single-Haushalte: Der für das Gebiet typische hohe Anteil an Kleinwohnungen ermöglicht es auch Single-Haushalten mit niedrigem Einkommen, eine in ihrer absoluten Miethöhe noch bezahlbare Wohnung zu finden. Dazu gehören auch StudentInnen. 58% aller Haushalte des Gebiets sind Single-Haushalte, die in ein bis zwei Zimmern wohnen. Weitere 15% sind Haushalte mit zwei Personen in 1- oder 2-Zimmer-Wohnungen. Damit leben drei Viertel aller Haushalte in kleinen Wohnungen, deren Warmmieten zwischen 390 und 560 € liegen, und die damit noch relativ günstig sind. Allerdings erreicht die Warmmietbelastung der Single-Haushalte bereits 38%.

8.2. Teilräumliche Unterschiede

Innerhalb des Erhaltungsgebiets „Boxhagener Platz“ gibt es Differenzierungen im Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und den Anteilen verdrängungsgefährdeter Bevölkerungsgruppen. Eine vergleichende Übersicht über die Blöcke des Gebiets macht keine Teilräume sichtbar, die eine neue Abgrenzung der erhaltungsrechtlichen Gebietskulisse aufgrund gleichartiger Ausprägung von Voraussetzungen für den Fortbestand der Erhaltungsverordnung ermöglichen könnten.

- Aufwertungspotenzial

Blöcke, in denen mit einem höheren Anteil an Wohnungen mit wohnwerterhöhenden Maßnahmen ein bereits höherer Grad der Aufwertung erfolgt ist, liegen im westlichen Bereich (020, 022, 024 und 025) sowie im Nordosten des Gebiet (045, 065). In letzteren wurden jedoch nach Auskunft der Befragten erst in geringerem Maß energetisch wirksame Maßnahmen durchgeführt.

In den genannten Blöcken ist das Mietniveau bereits überdurchschnittlich hoch, was auf die Maßnahmen zurückführbar, jedoch auch durch umfangreiche Wiedervermietungen bedingt sein kann. Denn in weniger aufgewerteten Blöcken um den Boxhagener Platz, in denen noch größeres Aufwertungspotenzial besteht, sind die Mieten ebenfalls sehr hoch.

Abbildung 19: Wohnwerterhöhende Merkmale in Wohnungen innerhalb des Gebiets

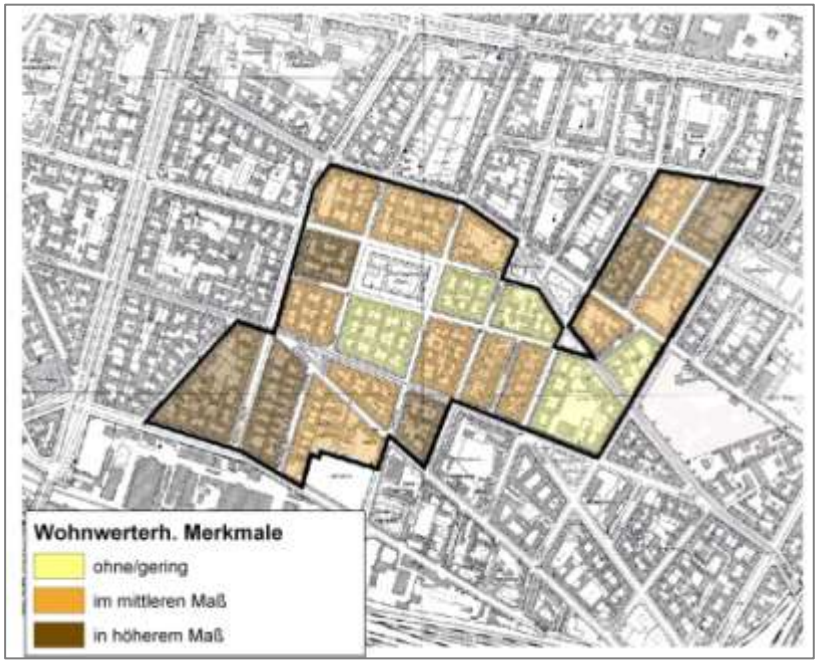


Abbildung 20: Bisher erfolgte energetische Maßnahmen laut Angabe der befragten Haushalten

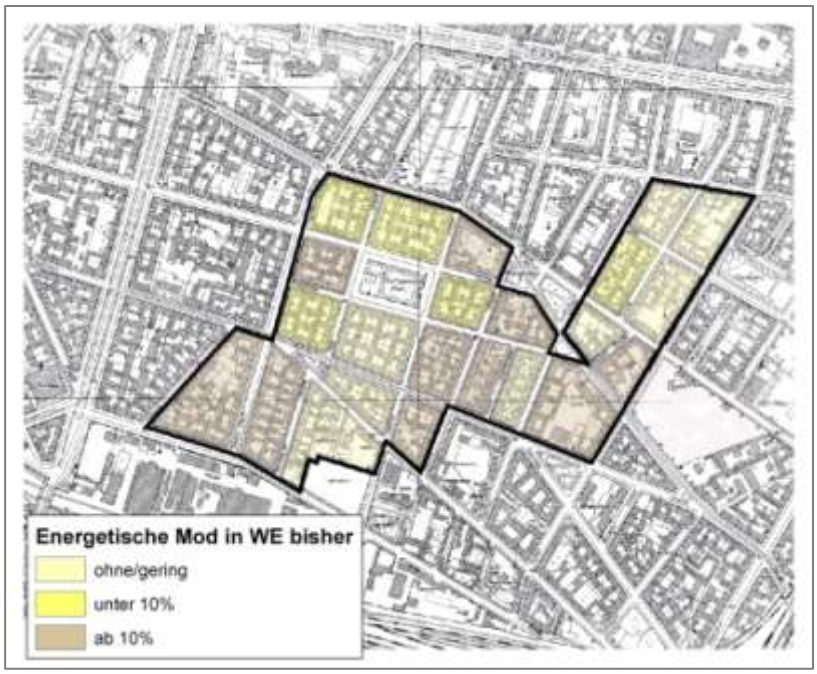
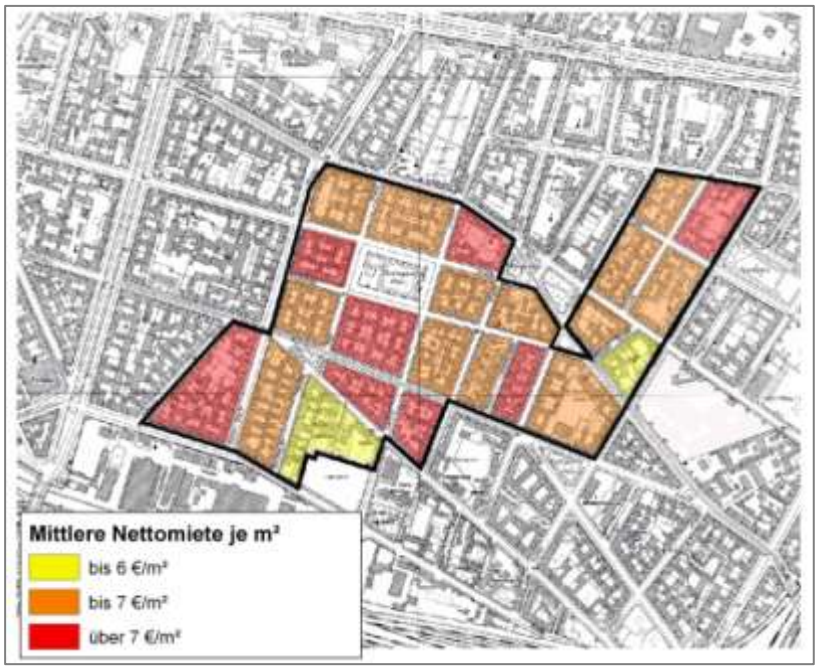


Abbildung 21: Mietenniveau



- Verdrängungspotenzial

Das Verdrängungspotenzial verteilt sich sehr diffus ohne erkennbare räumliche Schwerpunkte über das Gebiet. Die Wohndauer der Befragten ist dort besonders hoch, wo auch ein mittleres bis höheres Verdrängungspotenzial besteht. Diese Blöcke befinden sich vorwiegend im nördlichen Bereich (018, 019, 034, 044, 065), in dem wiederum das Aufwertungspotenzial eher durchschnittlich ist.

Abbildung 22: Verdrängungspotenzial

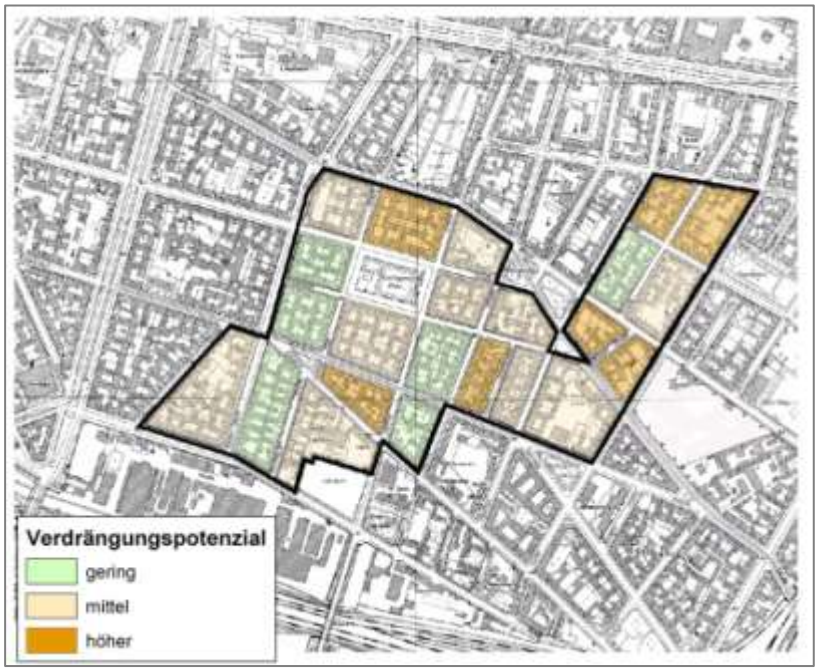
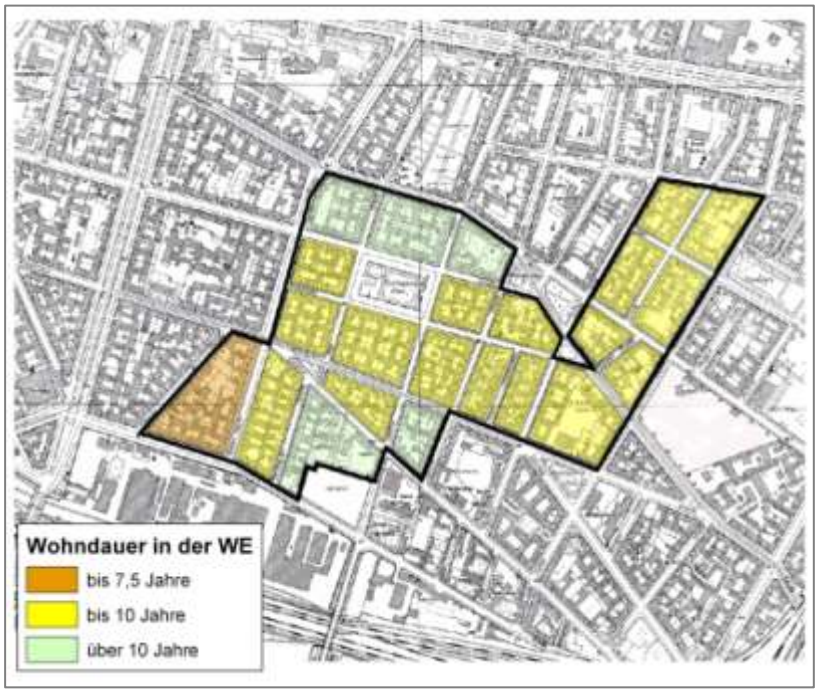


Abbildung 23: Wohndauer im Gebiet



Ggf. sollte perspektivisch die Entwicklung in 5 Blöcken in den Randbereichen des Gebiets näher verfolgt werden (020, 022, 036, 038 und 045), in denen das Aufwertungspotenzial bereits stärker ausgeschöpft ist und zugleich ein geringeres Verdrängungspotenzial der befragten Bewohner besteht. Dabei sollte auch der Anteil umgewandelter Wohnungen in Überlegungen zur räumlichen Neuordnung mit einbezogen werden. Derzeit erscheint eine Veränderung der Abgrenzung nicht ausreichend plausibel begründbar.

8.3. Vergleich zu Erhaltungsgebieten im Ortsteil

Im Ortsteil Friedrichshain des Bezirks gibt es ein weiteres, soziales Erhaltungsgebiet, das 2013 untersucht wurde und seit der Verkündung im Amtsblatt von Berlin im Dezember 2013 rechtswirksam neu festgelegt wurde. Dies ist das Erhaltungsgebiet „Petersburger Straße“.

Die Untersuchungen zur Festlegung des Gebiets „Weberwiese“ im Ortsteil laufen derzeit. Sofern die erhaltungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, wäre dies das dritte Erhaltungsgebiet in Friedrichshain. Da alle drei Untersuchungen relativ zeitnah zueinander erfolgt und damit annähernd vergleichbar sind, sollen die drei Gebiete hinsichtlich ihrer Gemeinsamkeiten und Unterschiede miteinander verglichen werden.

Tabelle 45. Vergleichende Betrachtung der drei Friedrichshainer Gebiete mit (tatsächlichem bzw. vorläufigem) erhaltungsrechtlichem Status

Merkmale	Boxhagener Platz 2015 N=1.069	Petersburger Straße 2013 N=1.358	Weberwiese 2015 N=690[42]
Gemeinsamkeiten			
Klein-Haushalte mit 1 bis 2 Personen	87%	77%	86%
Klein-WE	75%	69%	55%
Qualifikation, Hochschulabschluss	48%	53%	54%
Wohndauer im Gebiet	11 Jahre	12 Jahre	20 Jahre
Haushaltsnettoeinkommen (Median)	1.900 €	2.000 €	1.965 €
Haushalte armutsgefährdet / armutsnah	21%	21%	20%
Vollstandard-WE	93%	95%	95%
Unterschiede			
HH-Kind	11%	17%	12%
Studenten-Haushalte	9%	16%	5%
Ausländeranteile	19%	12%	10%
Mietbelastung warm	34%	31%	31%
Mietniveau, Ø € netto je m²	7,16	6,17	6,05
Umwandlung in WET	28%	14%	11%
Bleibewille im Gebiet	51%	68%	80%
Städtebauliche Differenzierung, Baualterstypen	Homogene Altbausubstanz	Heterogener, auch Nachkriegs- und Neubauten	Heterogener, auch Nachkriegs- und Neubauten
Altersstruktur	Junge Bevölkerung Ø Alter 38 Jahre	Junge Bevölkerung Ø Alter 38 Jahre	Ältere Bevölkerung Ø Alter 46 Jahre
Höheres Aufwertungspotenzial, ohne wohnwerterhöhende / Sondermerkmale	52%	39%	51%
Teilgebiete	Aufwertung streut im Gebiet	Teilgebiet westlich Petersburger Straße ist aufgewerteter	Östliche Blöcke sind aufgewerteter

[42] Vorläufig ausgewertete Rückantworten der Bewohner-Befragung vom August 2015

Von erhaltungsrechtlich relevanter Bedeutung ist zum einen, dass sich die städtebaulichen und soziodemografischen Rahmenbedingungen für das Bestehen eines Erhaltungsgebiets in den drei Gebieten ähneln. Dadurch sind ähnliche Schwerpunkte baulicher Maßnahmen zu erwarten, und in allen drei Gebieten ist eine Genehmigungspraxis mit weitgehend einheitlichen Kriterien möglich.

Relevant im Hinblick auf das zu erwartende Antragsgeschehen sind Maßnahmen, die aus den Unterschieden in der Baualtersstruktur der drei Gebiete resultieren, insbesondere im Hinblick auf energetische Aufwertungspotenziale. Letztere dürften in den beiden Gebieten mit heterogener Baustruktur eher erwartet werden, da das Modernisierungsgeschehen nach 1990 vor allem in Nachkriegsbauten nicht so ausgeprägt war wie im gründerzeitlichen Altbaubestand. Diese Wohnungsbestände rücken zunehmend auch in das Blickfeld von Investoren. Von besonderer Bedeutung für die Bestimmung geeigneter Maßnahmen zur Reduzierung der Verdrängungsgefahr ist die Besonderheit dominierender älterer Bewohnergruppen im Gebiet Weberwiese.

Erhaltungsrechtlich verdienen auch teilräumliche Unterschiede in den Aufwertungsprozessen und Voraussetzungen für den Fortbestand der Erhaltungsverordnungen innerhalb der Gebiete Aufmerksamkeit. Während im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz die Voraussetzungen für das weitere Bestehen der Verordnung räumlich diffus verteilt sind, ergeben sich in den beiden anderen Gebieten eher abgrenzbare räumliche Schwerpunkte von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungsgefährdung zwischen den Blöcken. Zukünftig muss beurteilt werden, ob die jetzigen teilräumlichen Unterschiede bestehen bleiben und die Gebietskulissen der Erhaltungsverordnung in bisheriger Abgrenzung beibehalten werden können bzw. sollten.

9. Empfehlungen

Alle bisherigen Prozesse bieten Grund zu der Annahme, dass Verdrängungsprozesse mit den daraus erwachsenden städtebaulichen Problemen auch prognostisch zu erwarten sind. Angesichts der Rahmenbedingungen in der Stadt und der Probleme, die sich aus der Rechtslage und Rechtsprechung für die praktische Handhabung von Interventionsmöglichkeiten ergeben, könnten sie sich möglicherweise sogar verschärfen. Daher gibt es nach wie vor besondere städtebauliche Gründe, eine Erhaltungssatzung zu nutzen.

Die Fortführung der sozialen Erhaltungsverordnung bietet Möglichkeiten, Einfluss auf bauliche Prozesse zu nehmen und das vorhandene Aufwertungspotenzial moderat zu steuern. Mittlerweile ist ein gebietstypischer Normalstandard der Wohnungen erreicht, der als zeitgemäß anzusehen ist.

Auf Grund der Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung ist grundsätzlich zu empfehlen, die soziale Erhaltungsverordnung im Gebiet „Boxhagener Platz“ weiter aufrecht zu erhalten, weil

- die bisherigen Bemühungen zum Erhalt der Wohnungsstrukturen erfolgreich waren und der funktionale Zusammenhang zwischen Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur gewahrt werden konnte,
- die nachweisbaren Gentrifizierungstendenzen im Gebiet, die durch komplexe Einflussfaktoren bewirkt werden, weitere Bemühungen um Strukturerhalt der Bevölkerung mit den dafür vorhandenen Mitteln geradezu herausfordern,
- seit kurzem die Umwandlungsverbotsverordnung als Instrument zur Milderung des Aufwertungsdrucks genutzt werden kann, die Chancen für moderatere Modernisierungsaktivitäten und eine Verringerung der Verdrängungsgefahr in Kombination mit einer Erhaltungsverordnung bietet,
- und weil die energetischen Aufwertungspotenziale, die bisher erst in Ansätzen genutzt werden, neue Herausforderungen an die Genehmigungspraxis stellen. Bisher liegen erst wenige Erfahrungen vor, wie der gewollte Klimaschutz mit der Zahlungsfähigkeit der BewohnerInnen in möglichst weit gehende Übereinstimmung zu bringen ist.

9.1 Energetische Sanierung und Genehmigungspraxis

Nach Meinung aus Fachkreisen und auch unter juristischem Blickwinkel muss eingeschätzt werden, dass die seit 2013 geltende Erweiterung des § 172 BauGB um § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB zu einer erheblichen Einschränkung der Wirkungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts geführt hat. Begrüßenswerte klimapolitische Zielstellungen stehen im praktischen Verwaltungshandeln in einem kontraproduktiven Widerspruch zum Ziel der Erhaltung der Gebietsbevölkerung. Zudem wurden auch mietrechtliche

Rahmenbedingungen einseitig zugunsten der klimapolitischen Ziele verschärft. Mit der Novellierung sind auch zahlreiche rechtliche Fragen offen.[43] All dies führt zu erheblichen Verunsicherungen in der erhaltungsrechtlichen Praxis und zu deutlichem Mehraufwand für die Genehmigungsbehörden.

Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung, nach denen gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB eine Genehmigung zu erteilen ist, sind dem Inhalt nach folgende:

- **Heizkessel,** die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. Wurden sie vor 1985 eingebaut, dürfen sie schon ab 2015 nicht mehr betrieben werden.
- **Oberste Geschossdecken** in Bestandsgebäuden, die nicht den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen ab dem 01.01.2016 gedämmt sein.

Neben den o.g. unbedingten Pflichten sind im Rahmen einer geplanten Bestandssanierung bzw. bei Neubauvorhaben bestimmte energetische Standards einzuhalten. Diese bedingten Pflichten zur Einhaltung von Standards greifen jedoch erst dann, wenn Eigentümer von sich aus Änderungen an Bestandsgebäuden vornehmen wollen.

- Die gesetzlichen Anforderungen an energetische Sanierung gelten bei **der Änderung von Wohngebäuden** im Bestand als erfüllt, wenn gemäß EnEV festgelegte Wärmedurchgangskoeffizienten der betroffenen Außenbauteile nicht überschritten werden (Bauteilverfahren) bzw. wenn der Jahresprimärenergiebedarf eines Referenzgebäudes und Höchstwert des Transmissionswärmeverlustes um nicht mehr als 40% überschritten werden (Erfüllungsfiktion 140er-Regel).
- Diese Anforderungen sind nicht zu erfüllen, wenn die Fläche der zu ändernden Außenbauteile nicht mehr als 10% der jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes betreffen. Die Pflicht zur Einhaltung der energetischen Standards besteht erst dann, wenn diese Größenordnung überschritten wird. Maßstab ist hier die Fläche des einzelnen Bauteils am Gebäude.

Daraus folgt beispielsweise, dass ein Eigentümer nicht die gesamte Fassade dämmen muss, wenn er z.B. nur einen Giebel oder eine Brandwand dämmen will, diese einzelne Teilfläche aber über 10% der Gesamtfassadenfläche ausmacht. Insofern dürfte eine beantragte Genehmigung zur Wärmedämmung der gesamten Fassade gemäß den Wärmeschutz-Anforderungen der EnEV auch versagt werden können, wenn nur für Teilflächen tatsächlicher Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf besteht.

Nach §25 EnEV haben (müssen) die „nach Landesrecht zuständigen Behörden … auf Antrag von den Anforderungen dieser Verordnung (zu) befreien,“ wenn sie zu einer unbilligen Härte führen, d.h. wenn die erforderlichen Aufwendungen innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch die eintretenden Einsparungen nicht erwirtschaftet werden können. Das Gesetz regelt nicht, wen diese Härte treffen muss (Mieter, Eigentümer) und von wem der Befreiungsantrag zu stellen ist. In jedem Fall wäre vom Antragsteller der Nachweise einer unbilligen Härte zu führen. Hierbei wird es sich in aller Regel aber nur um Befreiungen von den unbedingt zwingenden Mindestanforderungen handeln, denn ein Eigentümer wird kaum für ihn unwirtschaftliche Maßnahmen aus eigenem Antrieb vornehmen.

Dass sich der Mieter auf den § 25 berufen könnte, wird nach einem aktuellen Urteil[44] unwahrscheinlich. Das ungünstige Verhältnis zwischen mietwirksamen Kosten für eine energetische Sanierung, der Amortisationsdauer der Investition auf Eigentümerseite und der Höhe und Dauer der vom Mieter aufzuwendenden Kosten versus seiner Energieeinsparung wurden vom Gericht nicht als Grund für eine unbillige Härte anerkannt. Ggf. spricht auch eine Auslegung des § 26 EnEV (Verantwortliche) dafür, dass die Regelungen der EnEV den Bauherren betreffen.

Vor dem Hintergrund dieser aktuellen Rechtssprechung erscheint es auch wenig erfolgreich, Dämmmaßnahmen (WDVS) erhaltungsrechtlich abzulehnen, wenn das Verhältnis zwischen Energieeinsparung

[43] Vgl. Gaßner, Groth, Siederer & Coll.: Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, im Auftrag des Bezirksamtes Pankow von Berlin

[44] Das Amtsgerichts Pankow/Weißensee hatte die GESOBAU zur Rücknahme energetischer Sanierungsmaßnahmen verurteilt, da die zu erwartende Mieterhöhung aus einer Fassadendämmung in keinem Verhältnis zur Einsparung von Energie stehe. Erst nach 20 Jahren würde erstmals die Umlage für den Mieter rechnerisch niedriger sein als die eingesparte Heizenergie. Das Urteil wurde inzwischen von der nächsthöheren Instanz kassiert. Die Urteilsbegründung liegt noch nicht vor. Sie bezieht sich aber wohl sehr stark auf den § 25 EnEV. Rechtstheoretisch soll es nicht möglich sein, hiermit eine Unwirtschaftlichkeit der Maßnahme für den Mieter zu begründen. Für die mietrechtliche Beurteilung ist ausschließlich das BGB zuständig.

für den Mieter und Kosten der Maßnahme unverhältnismäßig ist. Hinzu kommt die Unklarheit, ab wann eine Unverhältnismäßigkeit begründet wäre.

Damit lassen sich bisher keine Ausnahmen oder Befreiungen von den Anforderungen der EnEv ableiten, die sich aus dem Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ergeben.

Auf die im Gebiet „Boxhagener Platz“ gemäß der energetischen Situation zu erwartenden Maßnahmen, die den Mindestanforderungen entsprechen, wurde bereits im Abschnitt zu den Aufwertungspotenzialen ab Seite 39 eingegangen. Insgesamt wird der daraus abzuleitende Aufwertungsdruck derzeit als (noch) nicht besonders hoch eingeschätzt.

Empfehlung: Es wird vorgeschlagen, die Anträge auf Genehmigung energetischer Maßnahmen grundsätzlich durch die Antragsteller mit entsprechenden energetischen Fachgutachten unterlegen zu lassen, um deren Erforderlichkeit zu prüfen. Der Antragsteller hat den Nachweis zu erbringen, dass eine Erneuerung von Bauteilen, durch die energetische Anforderungen an die Sanierung ausgelöst werden, zwingend erforderlich ist und nicht anderweitige Maßnahmen (Instandsetzung) denkbar sind, bei der die Vorgaben der EnEV nicht greifen.

Um den Verwaltungsaufwand in Grenzen zu halten und transparente und einheitliche Entscheidungen zu treffen, sind einige grundsätzliche Verfahrensschritte und Entscheidungskriterien erforderlich. Hierzu sollte ein bezirkliches Verfahrensschema zur Prüfung der Anträge mit einheitlichen Fragestellungen entwickelt werden, die eine zügige und sachgerechte Entscheidung befördern. Eine gute Grundlage für Inhalt und Ablauf des Prüfverfahrens bietet das Rechtsgutachten der Kanzlei Gaßner, Groth, Siederer & Coll. im Auftrag des Bezirksamtes Pankow von Berlin.

Erhaltungsrechtlich zwingend zu genehmigen sind alle Maßnahmen, die den Mindestanforderungen der EnEv genügen. Gemäß § 9 haben Eigentümer jedoch ein Wahlrecht bei der Umsetzung energetischer Maßnahmen zwischen Bauteilverfahren oder alternativer Anwendung der „140-Prozent-Regel“ (Erfüllungsfiktion). Durch Fachkompetenz wäre zu überprüfen, ob pauschal bzw. maßnahmebezogen eine der beiden Alternativen weniger kostenwirksam ist, so dass die erhaltungsrechtlichen Ziele eher befördert werden. Offen bleibt dann, inwieweit der Bezirk in das Wahlrecht eingreifen und ein Berechnungsverfahren vorgeben könnte. Hierzu sollten energiefachliche und juristische Meinungen noch eingeholt werden. Sofern beides bejaht würde, wäre eine Begründung für diesen Eingriff in die Fortschreibung der Genehmigungskriterien einzuarbeiten. Dies könnte das Ungleichgewicht zwischen energetischen Zielstellungen und erhaltungsrechtlichen Zielstellungen etwas entschärfen.

Grundsätzlich sollte keine Überschreitung der Mindestanforderungen der EnEV zugelassen werden. Ferner ist eine Novellierung der bisherigen Prüfkriterien dahingehend angebracht, dass die Genehmigung von Maßnahmen, die bei ihrer Ausführung eine energetische Sanierungspflicht insbesondere der Außenwände auslösen könnten (Aufzüge, Balkone) verbunden wird mit entsprechenden Einschränkungen auf eine Bauausführung unterhalb der Anforderungen der EnEV, so dass keine Pflichten aus der EnEV ausgelöst werden.

Ein spezifisches Problem sind die Anforderungen an die Einhaltung energetischer Standards bei öffentlicher Förderung (z.B. KfW-Förderung). Deren Vorgaben zur Einhaltung von Standards sind deutlich restriktiver, gehen über die gesetzlichen Vorgaben der EnEV hinaus und beinhalten damit nochmals ein stärkeres Potenzial für Verdrängungsprozesse durch geförderte energetische Sanierung. Hier herrscht ein deutliches Ungleichgewicht in der Belastung der Beteiligten an der Umsetzung klimapolitischer Ziele. Aus Sicht der erhaltungsrechtlichen Ziele müssten derzeit Anträge auf energetische Sanierung mit KfW-Förder-Bedingungen konsequent abgelehnt und auf das Mindestmaß der EnEV-Anforderungen zurückgeschraubt werden. Es sollte deshalb auf politischer Ebene eine Nachbesserung der Förderkonditionen angegangen werden mit Ausgleichsoptionen, um einseitige Mehrbelastungen für Mieter auszugleichen.

9.2. Aufzugsanlagen und Genehmigungspraxis

Die Rechtsprechung geht zunehmend dazu über, bauordnungsrechtliche Mindeststandards auch für Altbauten nach dem Standard von Neubauwohnungen zu definieren, wodurch für bisher versagte Maßnahmen ein Genehmigungsanspruch entsteht. An dieser Stelle wird auf das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-

Brandenburg vom 31. Mai 2012 zu Aufzugsanlagen im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung (Aktz. OVG 10 B9.11) verwiesen, die nach dieser Rechtsauffassung grundsätzlich zu genehmigen sind. [45]

Das ergangene Urteil zur Genehmigung von Aufzügen im Erhaltungsgebiet ist von grundsätzlicher Bedeutung. Danach müssen Aufzüge im Erhaltungsgebiet genehmigt werden, da sie nach Auffassung des OVG – in Anlehnung an Bauvorschriften für den Neubau – laut Berliner BauO den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen und damit einen zeitgemäßen Ausstattungszustand indizieren.

Die Urteilsbegründung bietet allerdings Handlungsspielräume, ob Aufzugseinbauten in begründeten Einzelfällen versagt werden können.

„Die Genehmigung kann ausnahmsweise, insbesondere dann versagt werden, wenn die Kosten für den Bau und Betrieb des Aufzuges ungewöhnlich aufwendig sind oder wenn im Gebiet eine überdurchschnittlich hohe Verdrängungsgefahr für die vorhandene Wohnbevölkerung besteht und der Einbau des Aufzuges aufgrund seiner Vorbildwirkung geeignet ist, diese Entwicklung zu verstärken.“[46]

Dabei ist der Hinweis des Gerichts in der Urteilsbegründung ernst zu nehmen, dass bisher keine ausreichenden Begründungszusammenhänge dargelegt wurden, ab wann eine Mietbelastung im Allgemeinen und im Hinblick auf den Aufzug im Besonderen strukturverändernd wirkt und Verdrängungswirkungen entfaltet. In der Urteilsbegründung wird Bezug genommen auf ein früher ergangenes Urteil des Bundesverwaltungsgerichts. „So mag (die) bauordnungsrechtlich bestehende Pflicht zum Einbau eines Aufzuges für Gebäude mit einer höheren Zahl an Stockwerken nicht stets auch die Genehmigung nach §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB rechtfertigen“[47].

„Im Lichte der … Ausführungen zu den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen an den Einbau von Aufzügen interpretiert das Verwaltungsgericht diese Regel … der Sache nach dahingehend, dass zwar nicht stets ein Genehmigungsanspruch nach §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB für den Einbau eines Aufzuges in Gebäuden mit einer höheren Zahl an Obergeschossen besteht … . Die geltenden bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen umschreiben insoweit aber einen Standard, bei dem grundsätzlich eine Indizwirkung für die Erteilung der Genehmigung nach §172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB besteht. Im Einzelfall bedarf es allerdings stets einer sorgfältigen Betrachtung und Abwägung, ob aufgrund besonderer Umstände etwas anderes zu gelten hat. Ausnahmen kommen insbesondere in Betracht, wenn der Einbau und Betrieb des Aufzuges für sich genommen oder ggf. im Zusammenwirken mit anderen vorrangegangenen oder gegenwärtigen, die baulichen Anlage ändernden Einzelmaßnahmen oder als Teil einer Gesamtmaßnahme - in den Worten des Bundesverwaltungsgerichts - eine „ungewöhnlich kostenaufwändige Anforderung“ wäre. Vom Kostenaufwand erheblich von der Regel abweichende Maßnahmen haben nämlich im besonderen Maß das Potenzial, modernisierungsbedingte Mietsteigerungen hervorzurufen und so in erheblichem Maß zur Verdrängung der vorhandenen Wohnbevölkerung oder zu einer städtebaulich nicht erwünschten Veränderung der Bevölkerungsstruktur beizutragen.“ [48]

Auf den ersten Teil des Leitsatzes, der den Kostenaspekt beinhaltet, sollten die Überlegungen derzeit nicht weiter konzentriert werden. Die Kosten für den Bau und Betrieb des Aufzuges sind im Einzelfall außerordentlich unterschiedlich und im Genehmigungsverfahren nicht zu beeinflussen, zumal die beiden Halbsätze durch das Wort „**oder“** miteinander verbunden sind.

Die Rechtssicherheit derartiger Ausnahmen kann insbesondere dadurch gestärkt werden, dass ein in sich logisches System und schlüssiges Konzept zur Begründung einer überdurchschnittlichen Verdrängungsgefahr entwickelt wird, das für den Bezirk als Ganzes einsetzbar wäre.

Überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr: Eine überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr muss durch Vergleiche mit anderen Erhaltungsgebieten im Bezirk belegt werden. Damit kann zwangsläufig die Situation entstehen, dass im Bezirk Gebiete vorhanden sind, in denen aufgrund der hohen Verdrängungsgefahr kostenintensive Maßnahmen versagt werden, während sie in anderen Gebieten mit geringerer

[45] OVG Berlin-Brandenburg, OVG 10 B 9.11, Urteil vom 31.05.2012

[46] Ebenda, Leitsatz 2

[47] BVG, Urteil vom 17. 12.2004

[48] OVG Berlin-Brandenburg, OVG 10 B 9.11, Urteil vom 31.05.2012; Begründung Abs. 43

Verdrängungsgefahr genehmigt werden. Vorstellbar wäre, in den meisten Gebieten Aufzüge zuzulassen, im Gebiet Boxhagener Platz aber ggf. zu versagen, wenn dies begründbar ist.

Der Maßstab für die Beurteilung einer Verdrängungsgefahr durch zu hohe Wohnkosten ist nicht der numerische absolute Wert einer Mietbelastung. Die Verdrängungsgefahr geht von Wohnkosten aus, die die Personen im Haushalt durch die zu tragenden Kosten einer baulichen Maßnahme finanziell so belasten, dass die bisherige Lebensführung unverhältnismäßig eingeschränkt werden muss.

Für das Gebiet „Boxhagener Platz“ ergibt sich eine vergleichsweise überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr daraus, dass im Vergleich zu den anderen beiden Gebieten im Ortsteil die geringsten Haushaltseinkommen, die höchsten Mieten und daraus folgend die höchste Warmmietbelastung gegeben sind. Ferner ist auch das Aufwertungspotenzial zu höherwertigen Wohnungsmerkmalen am ausgeprägtesten, was seinerseits auf die begrenztere Zahlungsfähigkeit trifft. Die Differenzen zu den anderen beiden Gebieten im Ortsteil sind ersichtlich, jedoch noch nicht übermäßig hoch. Anders sieht das im Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße im benachbarten Ortsteil Kreuzberg aus. Dort werden die Unterschiede zuungunsten des Boxhagener Platzes und die überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr noch deutlicher.

Tabelle 46. Vergleichende Betrachtung der drei Friedrichshainer Gebiete und eines Gebiets in Kreuzberg

Merkmale	Boxhagener Platz 2015 N=1.069	Petersburger Straße 2013 N=1.358	Weberwiese 2015 N=690[49]	Hornstraße 2015 N=502
Potenzial für Verdrängung				
Haushaltsnettoeinkommen	1.900 €	2.000 €	1.965 €	2.400 €
Unterhalb des Berliner Äquivalenzeinkommens	42%	42%	44%	32%
Haushalte armutsgefährdet	6%	3%	5%	10%
Verdrängungsgefahr durch …				
Nettomieten-Niveau, Ø € netto je m²	7,16	6,17	6,05	6,43
Warmmietbelastung	34%	31%	31%	31%
Höheres Aufwertungspotenzial, ohne wohnwerterhöhende / Sondermerkmale	52%	39%	51%	34%
Umwandlungsdynamik in Wohneigentum (WE%)	28%	14%	11%	28%

Die überdurchschnittliche Verdrängungsgefahr für dieses Gebiet ergibt sich aus der Kombination unterdurchschnittlicher Einkommensverhältnisse mit überdurchschnittlichem Aufwertungspotenzial und Aufwertungsdruck.

Strukturverändernde und verdrängungswirksame Mietbelastung durch Aufzüge: Die mit der Erstellung des Berliner Mietspiegels 2015 erfolgten Untersuchungen des Mietengefüges haben ergeben, „dass beim Vorliegen bestimmter Sondermerkmale eine eigene Wohnungsqualität gegeben ist und die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete in wesentlichem Umfang von der für sonst vergleichbaren Wohnraum abweicht. … (und) … baualtersspezifische Sondermerkmale erhebliche Auswirkungen auf die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete haben.“[50]

Im Mietspiegel 2015 und der dazugehörigen Betriebskostenübersicht wird, im Unterschied zu vorangegangenen Mietspiegeln, auch ein Aufzug als Sondermerkmal ausgewiesen, der das Mietenniveau um Aufschläge von 0,65 €/m² erhöht. Die mittleren Berliner Betriebskosten für Aufzüge werden mit 0,16 €/m² beziffert, wobei dies in Hochhäusern niedriger, in geringgeschossigen Altbauten höher ausfällt. Im Mittel zahlen damit in Berlin für das Vorhandensein und die Nutzung eines Aufzuges Mieter 0,81 €/m² mehr an Miete.

[49] Vorläufig ausgewertete Rückantworten der Bewohner-Befragung vom August 2015

[50] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berliner Mietspiegel 2015, 10.1. Auswirkungen der Sondermerkmale

Bisher haben 12% der Befragten angegeben, dass im Haus ein Aufzug verfügbar ist. Aufzüge sind bislang atypisch für das Gebiet, andernfalls wären sie als zeitgemäß stets zu genehmigen. Schätzungsweise liegt nach unterschiedlichen Recherchen der Anteil von Häusern mit eingebautem Aufzug zwischen 10% und 15%.

Derzeit zahlen Haushalte im Gebiet, die einen Aufzug haben, für das Vorhandensein und die Nutzung eines Aufzuges 0,61 €/m² mehr an Miete und haben eine Bruttokaltmietbelastung von 28% und eine Warmmietbelastung von 33%. Bei Haushalten in Häusern ohne Aufzug liegt die Belastung jetzt bereits mit 35% auf diesem Niveau. Daher besteht Grund zu der Annahme, dass der Einbau eines bisher nicht vorhandenen Aufzuges für große Teile der Gebietsbevölkerung eine weit überdurchschnittliche Mietbelastung hervorrufen wird, die ein Indiz für eine Verdrängungsgefahr ist.

Eine Hochrechnung auf alle Haushalte, die noch keinen Aufzug haben, ergibt für o.g. Miethöhen beider Varianten Folgendes:

Würde ein Aufzug bei allen Haushalten, in deren Häusern noch keiner existiert eingebaut, so würde die Warmmietbelastung für diese Haushalte bei Ansatz der gebietstypischen Mietdifferenz auf 37%, bei Ansatz der mittleren Berliner Aufschläge auf die Miete auf 38% steigen. Das erscheint zunächst noch relativ moderat.

Die Belastungsquote muss jedoch an den unteren Einkommensgruppen des Gebietes geprüft werden. Eine durchschnittliche Gebietsbelastungsquote wirkt nicht strukturschützend, da sie untere Einkommensgruppen wirtschaftlich überfordert. Mittlere bzw. obere Einkommensbezieher würden eher geschützt, was aber nicht vorrangig notwendig ist. Für die Gruppe der Haushalte, deren vergleichbares Äquivalenzeinkommen nicht höher ausfällt als das Berliner Äquivalenzeinkommen, das sind immerhin gut 40% aller Haushalte, würden Werte der Warmmietbelastung von derzeit schon 42% auf dann 51% bzw. 53% steigen. Das Resteinkommen nach Abzug der Wohnkosten wäre maximal doppelt so hoch wie der anerkannte Bedarf einer vergleichbaren Bedarfsgemeinschaft nach ALG II. Das bedeutet beispielsweise für die im Gebiet dominanten 1- oder 2-Personenhaushalte ein verfügbares Resteinkommen nach Abzug der Wohnkosten von durchschnittlich 650 € im Monat. Ein Großteil der Haushalte wird das Gebiet dann verlassen oder sich bei mangelnden Ersatzangeboten in der Lebensführung unverhältnismäßig einschränken (müssen). Bleiben würden dann eher zahlungskräftigere Haushalte, zu denen in deutlich geringerem Umfang als bisher weniger qualifizierte Personen, ältere Personen und Single-Haushalte gehören. Die Kleinwohnungsstruktur verliert die derzeit passende Klientel an kleinen Haushalten. Die derzeitige Struktur würde verändert.

Strukturverändernde Effekte von Aufzugseinbauten: Aufzüge sind auch derzeit bereits nachweisbar strukturdifferenzierend. Die BewohnerInnenstruktur von Haushalten, die in Objekten mit oder ohne Aufzug wohnen, unterscheidet sich deutlich. Insbesondere die Haushaltsnettoeinkommen sind bei Bewohner/innen in Objekten mit Aufzug um knapp 20% höher als bei Bewohner/innen in Objekten ohne Aufzug. Der Anteil von Haushalten mit Erwerbspersonen und hochqualifizierten Personen ist ebenfalls höher. Während in Objekten mit Aufzug 43% der Haushalte erst innerhalb der letzten fünf Jahre ins Gebiet zugezogen sind, sind es in Objekten ohne Aufzug lediglich 35%. Und schließlich korrespondieren Wohnungen in Objekten mit Aufzug in weit stärkerem Maße mit höherem Ausstattungskomfort, einem deutlich höheren Anteil an Eigentumswohnungen und an größeren Mehrzimmerwohnungen als Wohnungen in Objekten ohne Aufzüge.

Tabelle 47. Differenzierungen – Wohnungen mit und ohne Aufzug im Vergleich der Wohnbedingungen

Unterschiede in Wohnbedingungen von Bewohner/innengruppen des Gebiets (in % der jeweiligen	WE mit Aufzug (13%)	WE ohne Aufzug
Anteil Vollstandard-WE	98%	92%
Anteil von WE mit Teilstandard	2%	7%
Anteil WE mit wohnwerterhöhenden Merkmalen	100%	41%
Anteil WE mit 3 u.m. wohnwerterhöhenden Merkmalen	45%	4%
Anteil Eigentums-WE	34%	19%
Anteil 1-Zimmer-WE	16%	24%
Anteil WE >=90m²	29%	11%
Mittlerer Wohnflächenkonsum pro Person (m²)	43,2	41,2
Mittlere Nettomieten	7,55 €/m²	6,95 €/m²

Tabelle 48. Differenzierungen – Wohnungen mit und ohne Aufzug im Vergleich der sozialen Lagen

Unterschiede in Lebensbedingungen / soziale Lagen (Mittelwerte bzw. Anteile an Haushalten in der jeweiligen Bewohner/innengruppe)	WE mit Aufzug (13%)	WE ohne Aufzug
Altersdurchschnitt der erwachsenen Personen	37,9	38,1
Personen im Haushalt (Ø)	1,76	1,48
Anteil Erwerbshaushalte	78%	77%
Anteil Rentnerhaushalte	7%	5%
Anteil studentische / Ausbildungshaushalte	9%	9%
Haushalte mit Kindern	21%	10%
… darunter Alleinerziehende	5%	2%
Mittleres Haushaltsnettoeinkommen	2.200 €	1.850 €
Mittleres Äquivalenzeinkommen	1.820 €	1.600 €
Anteil einkommensarmer Haushalte	8%	14%
Anteil Haushalte mit ALG II-Bezug	6%	10%
Mittlere Mietbelastung (warm)	33,2%	34,6%
Mittlere Wohndauer i.d. WE	7,7	9,2
Mittlere Wohndauer im Gebiet	10,4	11,3
Zuzug ins Gebiet seit 2010	43%	35%
Anteil des Haushaltstyps an allen Haushalten	13%	87%

Diese Unterschiede sind Indizien dafür, dass das Sondermerkmal Aufzug in stärkerem Maße mit Aufwertungsprozessen, deren Mietenwirksamkeit, Fluktuation, Neuvermietungen und daraus folgender geringerer Wohndauer der Bewohner zusammenhängt. All das sind Indizien für Verdrängungsprozesse für am Wohnungsmarkt weniger durchsetzungsfähige Haushalte.

Vorbildwirkung: Aufzüge sind bisher nicht gebietstypisch und es gibt noch genügend Gebäude, die ebenfalls für den Einbau eines Aufzuges prädestiniert sind. Damit besteht ein genügend großes Potenzial, weitere Häuser mit einem Aufzug zu versehen. Eigentümer beabsichtigen auch, Aufzüge einzubauen, was den Aufwertungsdruck im Gebiet erhöht.

Der Umfang der Anträge auf Einbau eines Aufzuges hat sich nach 2012, dem Jahr, in dem das OVG über die Pflicht zur Genehmigung von Aufzügen entschieden hat, wieder erhöht. Seit 2014 beinhaltet ein gutes Drittel aller Anträge auch den Einbau eines Aufzuges. Ebenso gestiegen ist der Umfang der Nachfrage nach Dachgeschosswohnungen, die stets mit dem Antrag zur Genehmigung des Einbaus eines Aufzuges verbunden werden (vgl. hierzu Tabelle 33 auf Seite 35). Der Anteil der Befragten, die Angaben in einem Haus mit Aufzug zu wohnen, hat sich seit der letzten Untersuchung um die Hälfte erhöht. Das sind Indikatoren, die eine Dynamik beim Einbau von Aufzügen widerspiegeln und mittelfristig eine Kettenreaktion weiterer Verdrängungsprozesse mit Strukturveränderungen der Bevölkerung auslösen können.

Ausstattungswünsche und Alterung der Bevölkerung: Von den befragten BewohnerInnen haben 3% den Wunsch geäußert, einen Aufzug im Haus zu haben. 84% aller BewohnerInnen haben keine Wünsche hinsichtlich der Verbesserung der Ausstattungen in Wohnung oder Haus. Demnach ist in dieser spezifischen jungen und überwiegend ohne Kinder lebenden Bevölkerung der Bedarf nach einer Nutzung von Aufzügen sehr begrenzt. Haushalte mit Kindern zeigen auch kein auffallendes Interesse an Aufzügen. Überdurchschnittlich oft sind Rentner-Haushalte daran interessiert, was zu erwarten war.

Dieser Wunsch älterer Haushalte nach Erleichterungen für ihre Mobilität stößt jedoch auf zahlreiche Hindernisse und auch Gegenargumente unter erhaltungsrechtlichem Aspekt. Ein Aufzug bietet nur relative Sicherheit. Er kann ausfallen und ältere BewohnerInnen sollten sich nicht voll darauf verlassen, wenn sie beispielsweise gehbehindert darauf angewiesen sind. Ferner ist die Zugänglichkeit des Aufzuges in den Altbauten in der Regel nicht barrierefrei, da die meisten Ein-/Ausgänge bautechnisch zwischen den Etagen

platziert werden müssen, so dass in der Regel ein Treppensteigen erforderlich wird, um zur Wohnung zu gelangen. Die klassischen Wohnungen für die ältere Generation liegen eher in den unteren Etagen, die auch notfalls zu Fuß erreichbar sind.

Das Argument des Älterwerdens der Bevölkerung als Grund für erforderliche Aufzugseinbauten trifft für dieses Gebiet zumindest mittelfristig kaum zu. Die derzeitige Rentnergeneration im Gebiet umfasst nur etwa 5% aller Haushalte. Die derzeitigen Rentnerhaushalte verfügen bereits über unterdurchschnittliche Einkommen, so dass die mit Aufzugseinbauten verbundenen Kosten nur die wenigsten problemlos tragen könnten. Bei einer Umlage der gebietstypischen Mehrkosten bei Vorhandensein und Betrieb eines Aufzuges würde die Warmmietbelastung von Rentnerhaushalten auf 45% steigen und vom verfügbaren Einkommen pro Person nicht mehr als 600 € pro Monat nach Abzug der Wohnkosten übrigbleiben. Auch die Vorrentnergeneration ab 55 Jahre hat bereits unterdurchschnittliche Einkommen und wird voraussichtlich Einkommensreduzierungen bei Eintritt in das Rentenalter erfahren.

Insgesamt ist eine Verdrängung von Rentnerhaushalten wohl eher durch erfolgende Aufzugseinbauten als durch nicht erfolgende zu erwarten. Zudem muss unter erhaltungsrechtlichem Aspekt auch konstatiert werden, dass ein gewisses Maß an Verdrängung auch von den Gerichten als hinnehmbar konstatiert wurde und angesichts des geringen Anteils der älteren Bevölkerung im Gebiet kaum städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten sind.

Nachgelagerte Verdrängung und Neuvermietung: In den Begründungszusammenhängen muss auch berücksichtigt werden, dass die Mietsteigerungen bei Aufzugseinbauten nicht sofort strukturelle Folgen haben müssen, dass jedoch nachgelagerte Mietsteigerungen zu mittelfristiger Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen führen. Und besonders bei Neuvermietung von Wohnraum mit aufgewerteten Merkmalen ein insgesamt höheres Preisniveau im Gebiet produziert wird.

Empfehlung: Wir schlagen vor, in der zukünftigen Genehmigungspraxis Aufzüge im Gebiet Boxhagener Platz grundsätzlich zu versagen, weil sie ein hohes Verdrängungspotenzial besitzen, zu einer überdurchschnittlichen Mietbelastung für große Teile der Bevölkerung führen würden, bisher nicht gebietstypisch und nur in geringem Umfang vorhanden sind jedoch zunehmend in Aufwertungsstrategien von Eigentümern eingebunden werden. Letzteres auch vor dem Hintergrund des Urteils zur Genehmigung von Aufzügen mit der Begründung bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen. Der Nachweis wurde erbracht, dass zwischen vorhandenen Aufzügen insbesondere im Altbausegment und deutlichen strukturellen Unterschieden der Bewohnerschaft ein Zusammenhang besteht.

Speziell in diesem Gebiet sollte im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine Ausnahmeentscheidung getroffen werden, die den Ermessensspielraum der Urteilsbegründung nutzt, wonach im Einzelfall die Schaffung neuer Aufzugsanlagen begründet auch abgelehnt werden kann.

Problem: Die auflagenfreie Zustimmung zum Anbau von Balkonen mit einer Grundfläche bis 4 m² steht bei diesem Vorgehen eigentlich im Widerspruch zu einer möglichen Versagung von Aufzügen, weil auch von Balkonanbauten aus Kostengründen eine Verdrängungsgefahr ausgeht. Dieses Vorgehen verletzt teilweise das System, dass in sich schlüssig und widerspruchsfrei sein sollte, um rechtssicher wirken zu können. Balkone sind keine bauordnungsrechtliche Mindestanforderung, so dass hier die Urteilsbegründung nicht übertragen werden müsste. Allerdings sind Balkone eher als zeitgemäß zu betrachten und mit einem Anteil von mehr als 50% mittlerweile gebietstypisch und von daher nicht zu versagen.

9.3. Mietbelastungsgrenzen und Genehmigungspraxis

Das Prinzip, gebietliche Belastungsgrenzen als Schwellenwerte für Verdrängungswirkungen und als Prüfkriterien für Genehmigungen oder Versagungen von besonders mietenwirksamen Maßnahmen heranzuziehen, ist auf Grund mehrerer Gerichtsurteile zulässig.

„… die statistisch ermittelten durchschnittlichen Haushaltseinkommen (können) gewisse Anhaltspunkte für einen Regelungsbedarf geben. Führen Modernisierungen zu einer die durchschnittliche Belastungsgrenze der Gebietsbevölkerung überschreitenden Miete und damit zu einer Verdrängungsgefahr, kann das Ziel, die

Gebietsbevölkerung vor dieser Gefahr zu schützen, es rechtfertigen, Art und Umfang der zulässigen Modernisierung zu begrenzen.“[51] Ggf. könnte auch ein „(zeitweiser) Verzicht auf die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Mindeststandards“ gerechtfertigt sein[52], wenn Indizien für erhöhtes Verdrängungspotenzial infolge der Kostenintensität von Maßnahmen eines Bauvorhabens bestehen. Mietbelastungsgrenzen wurden als Hilfsindikatoren für die Beurteilung von Versagungstatbeständen für zulässig anerkannt, nicht jedoch als Vorgabe für die Begrenzung von modernisierungsbedingten Mieterhöhungen. Mietbelastungsgrenzen sollten für eine Beurteilung operationalisiert werden, ob häufig angewandte und besonders mietenwirksame Maßnahmen genehmigt oder versagt werden.

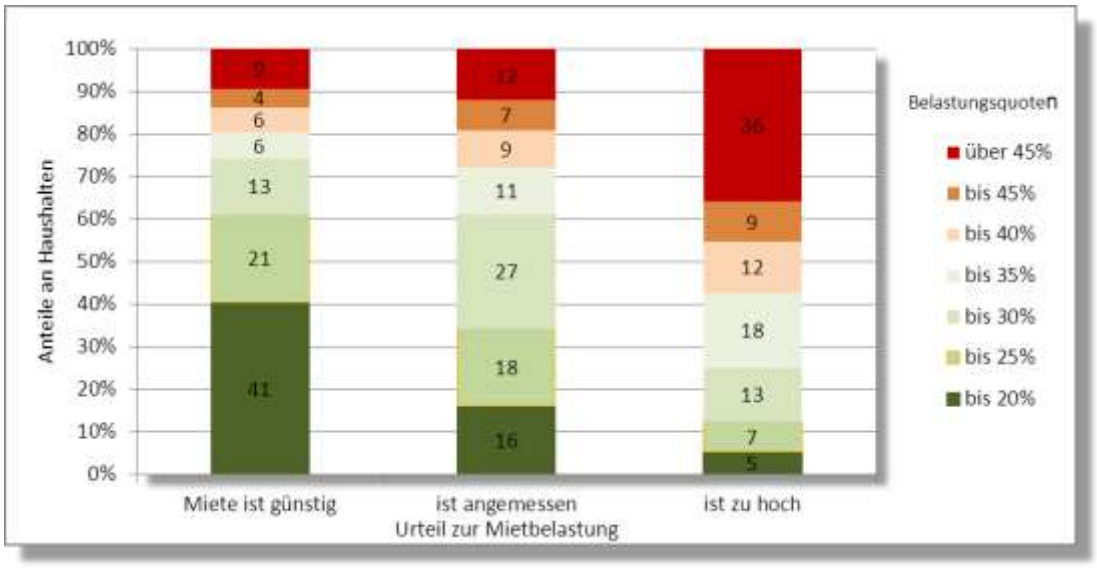
Die Entwicklung gebietsspezifischer Belastungsgrenzen hat zum Ziel, einen Rahmen vorzugeben, in dem in bewohnten und unbewohnten Wohnungen modernisiert werden kann. Durch ein pauschales Herangehen könnte ggf. auf maßnahmenspezifische Prüfungen verzichtet werden, was den gesamten Genehmigungsvorgang deutlich erleichtern würde. Es müsste allerdings ergänzt werden durch Begründungszusammenhänge für einzelne bauliche Maßnahmen, die durch ihre besonders starke Mietenintensität potenziell strukturverändernde und verdrängungswirksame Folgen haben.

- Derzeitige Belastung der Gebietsbewohner

Im Durchschnitt aller Haushalte werden 34% des Haushaltsnettoeinkommens für die Warmmiete ausgegeben. Dieser Belastungsquote unterliegen derzeit knapp zwei Drittel aller Haushalte (63%). Nach Abzug der Warmmiete bleiben pro Person jenseits der Wohnkosten im Durchschnitt 1.635 € für die allgemeine Lebensführung übrig. Bei 80% aller Haushalte liegt dieses Resteinkommen pro Person jedoch unterhalb des Durchschnittswerts, der durch einige sehr hohe Einkommen nach oben verzerrt wird. Die Hälfte aller Haushalte hat nicht mehr als 975 € (Median), zwei Drittel nicht mehr als 1.290 € an verbleibendem Haushaltnettoeinkommen im Monat.

Rund 70% aller Haushalte beurteilen ihre derzeitige Mietbelastung als angemessen. Die mittlere Warmmietbelastung dieser Haushalte beträgt 31% des Haushaltsnettoeinkommens. Lediglich ein Viertel dieser Haushalte hat Belastungen, die über dem Gebietsdurchschnitt liegen, was sie aber als noch angemessen ansehen. Die Hälfte dieser Haushalte hat nach Abzug der Miete noch verbleibende 1.100 € (Median) pro Person für den sonstigen Lebensbedarf.

Abbildung 24: Mietbelastungen im Verhältnis zur Beurteilung der Belastungen



Ein knappes Drittel aller Haushalte beurteilt die Belastung jedoch als bereits zu hoch, hat derzeit eine mittlere Warmmietbelastung von 42%. Bei der Hälfte dieser Haushalte verbleiben noch 710 € Restverbleib des Einkommens pro Person nach Abzug der Wohnkosten.

[51] Vgl. Urteil BVerwG vom 24.05.2006, Ziffer 27

[52] Vgl. VG Berlin, VG 13 K 29.10, Begründung zum Urteil vom 21.06.2011

Der kritische Schwellenwert der subjektiven Belastbarkeit beginnt ab 40% des Haushaltseinkommens, da etwa ein Drittel der Haushalte hier bereits jetzt in Grenzbereichen relativer Armut lebt.

- Prämissen einer Modellrechnung

Mietbelastungsgrenzen sollen nicht im direkten Vergleich mit absoluten Modernisierungsumlagen für bestimmte bauliche Maßnahmen bestimmt werden, da die Modernisierungskosten von vielfältigen Einzelfaktoren abhängen und in den verschiedenen Objekten ganz unterschiedlich ausfallen können. Der Maßstab für die Beurteilung einer Verdrängungsgefahr durch zu hohe Wohnkosten sollte auch weniger der numerische Wert einer Mietbelastung sein, da dieser ganz unterschiedlich empfunden wird und subjektiv von vielfältigen Bedürfnissen und Vorstellungen zum Wohnen gebrochen wird. Im Gebiet Boxhagener Platz würde eine unterschiedslos über alle Haushalte gesetzte Grenzbelastung durch Warmmieten von 40% bedeuten, dass im Gebietsdurchschnitt 1,27 €/m² an Modernisierungskosten umlegbar wären, jedoch bei 26% aller Haushalte die derzeitige Mietbelastung verringert werden müsste (Nettomietreduktion), um diese mittleren Werte einzuhalten, da deren Belastung bereits jetzt über dieser Marke liegt.

Tabelle 49. Anteile von Haushalten mit unterschiedlicher aktueller Warmmietbelastung

Warmmietbelastung	< 25%	25 - < 30%	30 - < 35%	35 - < 40%	40 - < 45%	Ab 45%
Alle Haushalte in %	34%	19%	12%	9%	7%	19%
Haushalte in WE ohne Wohnwerterhöhende Merkmale	33%	20%	11%	8%	8%	20%

Belastungsgrenzen, die mit einer festen Durchschnitts-Quote des Anteils der Miete am Einkommen angesetzt werden, erweisen sich als ungeeignet für modellmäßige Berechnungen und sind auch kaum praktikabel in konkreten Fällen der Genehmigungspraxis.

Die eigentliche Verdrängungsgefahr geht von Wohnkosten aus, die die Personen im Haushalt durch die zu tragenden Kosten einer baulichen Maßnahme finanziell so belasten, dass die bisherige Lebensführung unverhältnismäßig eingeschränkt werden muss. In jedem Fall besteht ein Spannungsfeld zwischen finanzieller Leistungsfähigkeit der Bewohner und der notwendig werdenden Finanzierung baulicher Maßnahmen. Im Zuge dieser Abwägung muss von finanziellen Einschränkungen der Haushalte durch Modernisierungsumlagen ausgegangen werden, jedoch in angemessener und die Ausgangssituation der Haushalte berücksichtigender Form.

Es gibt einen hohen Anteil von Haushalten mit überdurchschnittlichen Einkommen, aber auch einen nicht unerheblichen Teil von Haushalten mit sehr begrenztem finanziellem Budget. Die Differenziertheit der finanziellen Belastbarkeit verschiedener Bevölkerungsgruppen soll angemessen berücksichtigt werden. Durchschnittsbetrachtungen der Belastbarkeit über alle Haushalte hinweg könnten bei den bestehenden Differenzierungen das Erhaltungsziel einer sozialen Mischung konterkarieren und mittelfristig zur Nivellierung von Bewohnerstrukturen führen.

Gesichert werden soll, dass der Anteil der zusätzlich aufzuwendenden Wohnkosten nach Modernisierung die verfügbaren finanziellen Ressourcen der Gebietsbewohner angemessen belastet. Insbesondere sollen im Gefolge der Maßnahmen allgemein anerkannte Armutsgrenzen und das Existenzminimum nicht unterschritten werden, da ansonsten das Resteinkommen nach Abzug der Wohnkosten so gering wird, dass Bewohner/innen der Belastung in aller Regel nicht mehr standhalten und wegziehen (müssen). Auch Haushalte mit höheren Einkommen sollen sich nach einer Modernisierung gegenüber ihrem bisherigen Lebensniveau nicht unverhältnismäßig beschränken müssen und den Erwartungen der Gesellschaft zur Teilnahme am gesellschaftlichen Leben und an Aufwendungen für den Erhalt der Arbeitskraft angemessen entsprechen können. Ferner müssen auch die wohnortnahen Angebote in Infrastruktur und Umfeld weiterhin aus eigenem Einkommen genutzt werden können. Nur so kann einer Verdrängungsgefahr entgegengewirkt werden.

- Modellrechnungen

Über alle Haushalte wird eine zusätzliche Warmmietbelastung angesetzt, die das derzeitige Resteinkommen der Haushalte nach Abzug von Wohnkosten um einen gleichen Prozentsatz einschränkt. Daraus werden die möglichen Umlagen auf die derzeitigen Nettomieten je m² ermittelt sowie die daraus resultierenden neuen

Grenzbelastungen für verschiedene Bewohnergruppen. Für die Beurteilung einer Verdrängungsgefährdung sind die daraus entstehenden Folgen von Interesse.

Der Abzug vom derzeitigen Resteinkommen wird modellhaft in drei verschiedenen Höhen vorgenommen. Das verbleibende Resteinkommen im Haushalt nach Abzug der derzeitigen Wohnkosten wird zugunsten umlegbarer Modernisierungskosten in 3 Stufen, um 10%, um 20% bzw. um 30% verringert. Die Berechnung erfolgt einzelfallbezogen. Dadurch, dass die finanziellen Einschränkungen zwar formal durch gleichen prozentualen Abzug von verbleibenden Einkommen erfolgen, jedoch absolut unterschiedlich hohe Beträge abgezogen werden infolge der Differenzierung der Einkommen wird auch gleitend der unterschiedlichen Belastbarkeit verschiedener Einkommensklassen Rechnung getragen. Das Ergebnis wird gebietsbezogen beurteilt.

Ergebnis: Für alle Haushalte ergeben sich finanzielle Einschränkungen gegenüber der jetzigen Ausgangssituation, die umso deutlicher ausfallen, je höher der Abzug vorgenommen wird. Bei fiktiver Modernisierungsumlage von 30% des ursprünglichen Resteinkommens (Maximalvariante) ist der Restverbleib des Einkommens je Haushaltsmitglied nach Abzug der Wohnkosten nur noch etwa 1 ½-mal so groß wie der Regelbedarf eines Empfängers von Arbeitslosengeld II (hier pauschal mit 500 € für eine erwachsene Person angenommen). Die finanziellen Einschränkungen der Haushalte wären unverhältnismäßig hoch im Vergleich zu den möglichen Modernisierungskosten und –Umlagen auf Seiten der Investoren.

Bei fiktiver Modernisierungsumlage von 20% des ursprünglichen Resteinkommens wäre einerseits der verbleibende finanzielle Spielraum für Haushalte zwar etwas größer, die Warmmietbelastung würde jedoch durchgängig die 40%-Marke überschreiten, die bereits jetzt von Haushalten als zu hoch angesehen wird und überdurchschnittlich oft mit Wegzugsabsichten konform geht.

Tabelle 50. Modernisierungsumlagen, Mietentwicklung und –belastung bei Verringerung des Resteinkommens pro Haushalt um 10%, 20% bzw. 30%

	Umlagen, x% Einschränkung			Nettomieten vor/nach x% Umlagen				Warmmietbelastung nach		
	UML10%	UML20%	UML30%	Netto/m² vor	NMIQ10	NMIQ20	NMIQ30	WBEL10	WBEL20	WBEL30
1 Zimmer	2,00 €/m²	4,01 €/m²	6,01 €/m²	7,21 €/m²	9,26 €/m²	11,26 €/m²	13,41 €/m²	40%	47%	53%
2 Zimmer	2,23 €/m²	4,47 €/m²	6,70 €/m²	6,60 €/m²	9,05 €/m²	11,08 €/m²	13,28 €/m²	36%	43%	50%
3 Zimmer	2,43 €/m²	4,86 €/m²	7,30 €/m²	6,83 €/m²	9,51 €/m²	11,79 €/m²	14,43 €/m²	35%	42%	49%
4 Zimmer	2,50 €/m²	5,01 €/m²	7,51 €/m²	6,44 €/m²	9,29 €/m²	11,54 €/m²	14,07 €/m²	33%	40%	48%
alle	2,26 €/m²	4,52 €/m²	6,79 €/m²	6,70 €/m²	9,16 €/m²	11,39 €/m²	13,58 €/m²	36%	43%	50%

Tabelle 51. Vergleich zwischen finanziellen Einschränkungen und (theoretischen) Umlagemöglichkeiten bei Modernisierung

	Äquivalenz-Einkommen	Netto-Haushalts-EK	Rest-EK/ Pers jetzt	REST/ P10%	REST/ P20%	REST/ P30%	Ø Pers/ HH	Ø m² je WE	max. ModKost/ WE bei 10%
1 Zimmer (N=215)	1.167 €	1.186 €	775 €	685 €	609 €	533 €	1,03	40	8.748 €
2 Zimmer (N=466)	1.700 €	1.870 €	1.090 €	966 €	859 €	752 €	1,34	59	14.382 €
3 Zimmer (N=158)	2.000 €	2.900 €	1.006 €	905 €	805 €	704 €	2,15	83	22.066 €
4 Zimmer (N=47)	2.136 €	3.978 €	886 €	798 €	709 €	620 €	2,69	110	30.047 €
Alle (N=886)	1.647 €	1.900 €	972 €	865 €	769 €	673 €	1,52	60	14.780 €

Ein Abzug von lediglich 10% des verfügbaren Resteinkommens würde eine deutlich bessere Verhältnismäßigkeit zwischen Einschränkungen der Bewohner und Investitionsmöglichkeiten herstellen, wobei in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße eine Modernisierungsumlage zwischen 2,00 und 2,50 €/m² und Monat erreicht werden könnte. Die geringsten Umlagemöglichkeiten werden in den Kleinwohnungen erreicht, da hier auch die weniger finanzstarken Haushalte leben.

Im Mittel werden dabei rund 14.000 € je Wohnung für Investitionen frei. Die mittleren Nettomieten würden dann allerdings auf über 9 €/m² steigen. Die mittlere Warmmietbelastung der Haushalte würde sich von 34% auf 36% erhöhen, für Haushalte in Kleinwohnungen allerdings auf 40%. Für Haushalte, deren vergleichbares

Äquivalenzeinkommen Berliner Mittelwerte nicht überschreitet, wäre die Belastung deutlich höher mit 46% und mit einem Resteinkommen pro Person von knapp 500 € pro Monat. Damit wären für etwa 40% aller Haushalte des Gebiets, die zu dieser Gruppe gehören, Maßnahmen, die zu einer Umlage von 2,00 €/m² und mehr führen verdrängungsgefährdend.

Empfehlung: Aus den derzeitigen und zu erwartenden Belastungsquoten können strukturverändernde Wirkungen prognostiziert werden, die es dem Bezirk erlauben sollten, Maßnahmen zu versagen, deren Kostenrahmen sich jenseits der Marke von 2,00 €/m² Umlage bewegt. Für die Fortschreibung der Erhaltungsverordnung „Boxhagener Platz“ ist zu empfehlen, die Belastungsgrenze zukünftig lediglich als verwaltungsinternes Beurteilungskriterium für die Versagung häufig angewandter, besonders mietenwirksamer Maßnahmen und nicht als Genehmigungs- oder Vertragsbestandteil zu nutzen. Empfohlen wird ferner, in der Prüfphase von Maßnahmen den kritischen Schwellenwert bereits unterhalb dieser Marke anzusetzen und eine Spanne vorzugeben, innerhalb der die Verwaltung selbstbindend den Umfang und die Kosten der beantragten Maßnahmen prüft mit dem Ziel, diese ins Verhältnis zur Zahlungsfähigkeit der Gebietsbevölkerung zu bringen.

Es sollte juristisch geprüft werden, ob dieser Wechsel bei der Betrachtung von Mietbelastungsgrenzen ein gangbarer Weg ist, um strukturschützend eingreifen zu können.

9.4. Maßnahmepakete und Genehmigungspraxis

Komplexe Maßnahmepakete, die zu hohen Modernisierungsumlagen führen, beinhalten Potenzial für einen wirtschaftlichen Vorteil des Eigentümers durch Miet-Mehreinnahmen gegenüber regulären Grundmietenerhöhungen. Sie sind unter erhaltungsrechtlichen Gesichtspunkten besonders geeignet, eine Verdrängungsgefahr zu produzieren.

In den Wohnungsteilmärkten des Gebiets, in denen noch Aufwertungsspielräume über umfassende Maßnahmen bestehen, treffen die Maßnahmen auf eine BewohnerInnenstruktur, die diesen Maßnahmen finanziell überwiegend nicht standhalten kann.

Die Schaffung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes mit Bad und moderner Heizung ist nur noch in Einzelfällen zu erwarten und auflagenfrei zu genehmigen. Von Bedeutung dürften eher Maßnahmepakete im Antragsverfahren sein, in denen energetische Sanierungsmaßnahmen mit beabsichtigten Veränderungen der Außenbauteile (Balkonanbauten) sowie Aufzugseinbauten kombiniert werden sollen. Wohnwerterhöhende Zusatzmerkmale oder Sondermerkmale sind in aller Regel von Genehmigungen ausgeschlossen.

Für Aufzugseinbauten käme eventuell eine Neuregelung der Kriterien in Betracht mit Versagungsoption (vgl. 9.2. Aufzugsanlagen und Genehmigungspraxis).

Für das übrige Paket an Maßnahmen gewinnt das Verhältnis von Modernisierung zu Instandsetzung unter mietrechtlichen Gesichtspunkten und damit zur Steuerung der Mietbelastung und Verringerung der Verdrängungsgefahr an Bedeutung. Geprüft werden müsste eine angemessene Verteilung der jeweiligen Kosten. Die Rechtsprechung sagt hierzu einhellig, dass Instandsetzungskosten in Abzug zu bringen sind. Wie das im Einzelfall jedoch zu handhaben ist, was „Sowieso-Kosten“ ohne Umlagemöglichkeit sind und welche Maßnahmen teilweise und in welcher Höhe umlegbar sind, dazu driftet die Rechtsprechung selbst bei ähnlichen Sachverhalten weit auseinander. [53]

Nichtsdestotrotz sollte bereits mit der Antragstellung eine Differenzierung des Kostenaufwands nach Modernisierung und Instandsetzung eingefordert werden. Auch die Schwellenwerte der gebietlichen Belastungsgrenzen sollten als verwaltungsinternes Prüfkriterium vor Erteilung der Genehmigung herangezogen werden.

9.5. Vorkaufsrecht

Nunmehr steht dem Bezirk die UmwandVO zur Verfügung, mit deren Hilfe dämpfend auf wohnwertsteigernde bauliche Vorhaben im Erhaltungsgebiet eingewirkt werden kann. Die UmwandVO ist jedoch nicht nachhaltig strukturschützend, da sie befristet anzuwenden ist. Die kurzfristig möglichen Effekte der UmwVO zum

[53] Recherchen in der Relex-Rechtsdatenbank des Berliner Mietervereins, 2000 bis 2015

Strukturerhalt sollten langfristig abgesichert werden. Daher ist zu empfehlen, intensiver über das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Erhaltungsgebiet als flankierendes Instrument nachzudenken, das die Wirksamkeit einer Erhaltungsverordnung unterstützen kann.

Das für einen Vorkauf avisierte Gebäude muss allerdings in die gebietliche Struktur passen und dessen Wohnraum muss für die gebietstypische Mieterschaft geeignet sein. Für die weitere Diskussion zu dieser Thematik sollten die Ergebnisse und Schlussfolgerungen des Sachstandsberichts der AG Vorkaufsrecht des Bezirks genutzt werden.

9.6. Genehmigungskriterien

Ausgehend von den Ergebnissen des Berichts ist zu empfehlen, die bisherigen Kriterien der Genehmigungspraxis (hier am Beispiel ABl. Nr. 3 / 17.01.2014 für das Gebiet „Petersburger Straße“) im Wesentlichen beizubehalten.

Die im Pkt. 3.1. der Genehmigungskriterien gemachten Einschränkungen zur Prüfung energetischer Sachverhalte sollten ergänzt werden um Formulierungen, die sicherstellen, dass bestimmte andere Maßnahmen (Balkone, DG-Ausbau) nicht so ausgeführt werden, dass durch sie eine weitere Verpflichtung zur energetischen Sanierung ausgelöst wird. Ferner sollte ein Nachweis gefordert werden, dass insbesondere Wärmedämmmaßnahmen der Außenwände zwingend zu einer Änderung von mehr als 10% des jeweiligen Außenbauteils führen müssen und nicht durch anderweitige Maßnahmen die Verpflichtung zur Einhaltung der Kennziffern der EnEV entfallen kann (Instandsetzung statt Erneuerung).

Es sollte klar geregelt werden, dass die Mindestanforderungen der EnEV nicht überschritten werden dürfen. Diesbezüglich wäre auch eine Auseinandersetzung über den Umgang mit Förderprogrammen und -anträgen erforderlich, die Standards einfordern, welche diese Mindestanforderungen überschreiten.

Die im Pkt. 4.1. der Genehmigungskriterien genannte Versagung von Wohnungszusammenlegungen sollte um eine Aussage ergänzt werden, die eine grundsätzliche Änderung von Wohnungsgrößenstrukturen (also auch WE-Teilungen) untersagt.

Die im Pkt. 4.5. erfolgende Versagung des Einbaus von Einbauküchen sollte entfallen. Auch vor dem Hintergrund, dass Verstöße dagegen kaum kontrolliert und geahndet werden können. Bei Maßnahmen im bewohnten Zustand ergeben sich kaum Unterschiede im Mietniveau zwischen Wohnungen mit oder ohne Einbauküchen. Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass derartige Einbauten, in aller Regel mieterfrei vor Neuvermietung erfolgen und dann mit höheren Mietpreisen einhergehen, aber auch bedingt durch weitere Wohnwerterhöhungen. Zunehmend erfolgen Einbauten aber auch von den Mietern selbst. Wohnungen werden offenbar auch frei von entsprechenden Küchen-Einbauten vermietet werden.

Die im Pkt. 5 der Genehmigungskriterien gemachten Ausführungen zum Einbau von Aufzügen sollten grundsätzlich neu gefasst werden, wenn der Bezirk bereit ist, für das Gebiet „Boxhagener Platz“ als Einzelfall eines Erhaltungsgebiets eine andere Herangehensweise gemäß der Spielräume des OVG-Urteils zu Aufzügen zu begründen. Damit wäre jedoch auch ein juristisches Risiko verbunden.

Anlage 1: Methodisches Herangehen und Repräsentativität der Untersuchung

Vorgehensweise

Die Untersuchung wurde als repräsentative schriftliche Erhebung konzipiert und durchgeführt. Die Haushalte wurden durch ein Schreiben des Bezirksamtes über das Anliegen und Befragungsverfahren informiert. Die Befragung erfolgte als Briefbefragung mit beiliegendem, kostenfreien Rückantwort-Umschlag.[54] Ferner wurde die Datenbasis des vorliegenden Endberichts durch sekundaranalytische Auswertungen mit Unterstützung verschiedener Abteilungen des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg erweitert und ergänzt.

Im Juni 2015 wurden an die Haushalte des Erhaltungsgebietes „Boxhagener Platz“ Fragebögen nach einem vorgegebenen Stichprobenkonzept verteilt. Es wurden alle Gebäudeteile in ihrem Verhältnis zueinander einbezogen. Sichtbar leere Wohnungen und erkennbare Gewerbemietverhältnisse wurden bei der Verteilung ausgenommen. Zugleich wurden Leerstände nach vorgegebenen Kriterien der Inaugenscheinnahme bzw. Befragung von HausbewohnerInnen erfasst, so dass eine annähernde Schätzung der Leerstandsquoten im Gebiet zum Zeitpunkt der Feldphase möglich wurde. Ferner erfolgte ein Abgleich der in einer Datenbank bereits seit 2000 erfassten und fortgeschriebenen Wohnungs- und Gebäudezahlen sowie des Modernisierungsstandes der einzelnen Wohnhäuser mit den realen Vor-Ort-Verhältnissen. Eine Nummerierung im Kopf des Fragebogens ermöglichte eine Zuordnung des Rücklaufs zu Wohnblöcken im Gebiet. Namen der BewohnerInnen sowie Adressen wurden bei der Verteilung über die Hausbriefkästen nicht erfasst. Im Ergebnis aller Recherchen ist von rund 8.700 Wohnungen insgesamt, von fast 8.300 bewohnten Wohnungen und damit von etwa 8.300 Haushalten im Gebiet auszugehen. Vorgabe war, jeden zweiten Haushalt des Gebiets in das Prozedere der Befragung einzubeziehen.

An die insgesamt rund 4.100 einzubeziehenden Haushalte des Erhaltungsgebiets „Boxhagener Platz“ wurden 3.892 Bögen verteilt. In 25 Häusern mit insgesamt rund 380 Wohnungen konnte, trotz mehrerer Versuche, kein Zugang erreicht werden. Dadurch wurden etwa 6% aller Hauseingänge/ Adressen und knapp 4% aller Wohnungen im Gebiet bei der Verteilung nicht erfasst. 1.316 Fragebögen wurden zurückgesandt. Als Datengrundlage des Endberichts konnten 1.067 auswertbare Fälle genutzt werden.[55] Damit wurden Angaben von etwa jedem achten Haushalt des Gebiets auswertbar einbezogen. Die Rücklaufquote der im Gebiet verteilten und auswertbaren Bögen betrug 27%.

Mit der Zahl der auswertbaren Fragebögen wurde die Mindeststichprobe von 384 auswertbaren Fällen erreicht. Damit ist die allgemein übliche statistische Fehlerquote von +/-5%, sowie ein Konfidenzbereich von 5% gegeben. Angesichts der tatsächlichen Fallzahl sind auch tiefer gegliederte Auswertungen bei Einhaltung üblicher Fehlertoleranzen möglich.

Darstellung

Daten innerhalb des Textes, die nicht gesondert gekennzeichnet sind bzw. bei denen Quellenangaben fehlen, sind der Haushaltsbefragung entnommen. Andernfalls werden Quellen genannt. Vergleiche mit den Jahren 1998, 2000, 2004, 2007 bzw. 2011 beruhen, wenn nicht extra gekennzeichnet, auf vorangegangenen eigenen Untersuchungen der ASUM GmbH zum Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz. Hierbei sei auf die entsprechenden Studien im Auftrag des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg verwiesen.

Tabellarische Angaben aus der Haushaltsbefragung, die auf weniger als 20 Fällen basieren, werden mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. Ergebnisse, die auf weniger als 10 Fällen basieren, werden mit zwei Sternchen (**) gekennzeichnet bzw. nicht mehr ausgewiesen (-).

Auf die Angabe von Nachkommastellen wird in der Regel verzichtet, da hiermit eine mit der Stichprobe nicht erzielbare Genauigkeit suggeriert würde. Erforderliche Rundungen der Nachkommastellen erfolgen vorrangig bei den Teilwerten, die relativ die geringstmöglichen Abweichungen ergeben.

---

[54] Fragebogen: Sh. Anlagen

[55] Nicht auswertbare Fragebögen: Gesamt 249 darunter

Ablehnung der Befragung	-	8 Fälle
Verspäteter Eingang	-	225 Fälle
Unplausible Daten	-	7 Fälle
unvollständig, Daten zu weniger als 50%	-	9 Fälle

Repräsentativität

Die allgemeine Erfahrung, dass Ein-Personen-Haushalte meist unterrepräsentiert sind, zeigte sich auch in der Rohstichprobe. Fragebögen von Ein-Personenhaushalten waren unterrepräsentiert, Bögen von Mehr-Personenhaushalten, z.B. auch von Haushalten mit Kindern dagegen überrepräsentiert. Dies ergab eine Hochrechnung der Haushaltszahlen der Rohstichprobe, der daraus resultierenden Personenzahlen aus der Stichprobe auf das Gebiet und ein Vergleich der Schätzwerte mit den tatsächlichen Einwohner- und Kinderzahlen sowie den Wohnungszahlen. Daher war eine Gewichtung der Stichprobe nach Personen und Alter erforderlich. Die gewichtete Stichprobe bildet die Grundgesamtheit bei verschiedenen Vergleichsfaktoren weitgehend adäquat ab.

Die gewichtete Stichprobe ist für die Gebietsbevölkerung hinsichtlich der vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg herausgegebenen Alters- und Geschlechterstruktur des Gebiets von 2014 im Wesentlichen repräsentativ. Der Anteil der 18-26jährigen ist etwas unterrepräsentiert, der Anteil der 45-54jährigen dagegen leicht überrepräsentiert.

Tabelle 1: Einwohnerzahl und –struktur (in % der Einwohner) per 31.12.2014

Altersgruppen	Gesamt	< 6	6-14	15-17	18-26	27-44	45-54	55-64	65 u. ä.
Amt für Statistik 2014	100%	6%	3%	1%	15%	58%	10%	4%	3%
Untersuchung/ Stichprobe 2015	100%	5%	4%	1%	10%	57%	14%	5%	4%

Insgesamt sind etwas mehr Frauen in der Stichprobe vertreten, als im Gebiet leben. Dies resultiert auch daraus, dass offenbar mehr Frauen als Männer bereit waren, sich an der Befragung zu beteiligen und den Bogen als Befragte (1. Person) ausgefüllt haben.

Genus	Gesamt	Frauen	Männer
Amt für Statistik 2014	100%	48%	52%
Untersuchung/ Stichprobe 2015	100%	51%	49%

Die gewichtete Stichprobe ist ferner hinsichtlich der Haushaltsstruktur der Gebietsbevölkerung im Verhältnis zur amtlichen Bewohnerzahl schlüssig. Die Abweichungen zur amtlichen Einwohnerzahl sind geringfügig.

Tabelle 2: Abgleich der Haushaltszahlen absolut mit den Einwohnerzahlen (Hochrechnung)

	1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalt	3-Personen-Haushalt	4- u. Mehr-Personen-haushalt	Gesamt
Untersuchung/ Stichprobe 2015	63%	24%	10%	3%	100%
Boxhagener Platz (Hochrechnung Haushalte)	5.229	1.992	830	249	8.300
Personenzahlen (Hochrechnung)	5.229	3.984	2.490	1.021	12.724

Einwohnerzahl: 12.739 Personen (31.12.2014, Amt für Statistik Berlin Brandenburg)
Haushaltszahl: rund 8.300 (Juni 2015, ermittelt im Rahmen des Verteilungsplans)

Ferner wird auch die Verteilung der Haushalte auf die vorhandenen Gebäudeteile sowie die Bewohnerzahl der einzelnen statistischen Wohnblöcke in der Stichprobe weitgehend adäquat abgebildet.

Tabelle 3: Verteilung von Wohnungen in Gebäudeteilen im Gebiet im Vergleich zum Rücklauf der Stichprobe

	Vorderhaus-WE	WE in Seitenflügeln	WE in Quergebäuden	WE Gesamt
Basis: Analyse 2015	62%	21%	17%	100%
Untersuchung/ Stichprobe Stand 2015	65%	18%	17%	100%

Tabelle 4: Verteilung von Wohnungen und Haushalten im Gebiet im Vergleich zum Rücklauf der Stichprobe

Block	Wohnungen in % aller	Haushalte je Block in % aller	Haushalte je Block in der Stichprobe
116.018	3,8%	3,8%	4,4%
116.019	6,2%	5,8%	7,1%
116.020	4,1%	3,9%	4,1%
116.022	4,5%	4,3%	4,1%
116.023	6,9%	6,7%	6,4%
116.024	9,1%	9,4%	9,1%
116.025	7,8%	8,1%	8,7%
116.034	2,6%	2,5%	3,1%
116.035	4,2%	4,2%	5,4%
116.036	5,0%	5,1%	5,1%
116.037	4,0%	4,0%	3,6%
116.038	2,4%	2,3%	3,7%
116.039	2,9%	2,9%	2,1%
116.044	3,6%	3,6%	2,9%
116.045	4,3%	4,4%	3,9%
116.046	4,9%	5,0%	4,7%
116.047	2,8%	2,9%	2,4%
116.048	2,1%	2,1%	1,7% *
116.052	2,9%	3,0%	2,9%
116.054	3,0%	3,2%	2,7%
116.055	3,1%	3,3%	3,0%
116.056	4,7%	4,6%	4,2%
116.065	5,1%	5,1%	4,6%
Gesamt	100,0%	100,0%	100,0%

Anlage 2: Meinungsbilder – Kommentare (Auszug)

FBNR	Meinungen (+ / -)	FBNR	Meinungen (+ / -)
94	- Verdrängung der Hausbesetzer / Punk-Subkultur, Verteuerung Gastro, Einkauf	4102	+ Läden/ Gastronomie werden höherwertiger, Anwohner werden angenehmer (höherer Bildungsstand, weniger Dreck und Lärm, weniger Hunde, weniger Vandalismus etc.)
171	+ Mehr an vielfältigem Angebot	4237	- zugezogene Menschen aus Spanien und Westdeutschland -> Fhain stirbt!!
274	- Sauf- & Partytourismus, Lärm, respektloser Umgang mit öffentl. Raum, Mieterhöhung, Gewerbeverdrängung	4355	+ kulturelle Vielfalt, unabhängige kleine Läden, - Gentrifizierung, Mieten steigen drastisch
325	- Mieterhöhung, zu viele Cafés und Touristen (Dreck)	4418	-zunehmende Anzahl an Hostels und Hipster-Gastronomie im Kiez -> Gentrifizierung
388	- zu starke Zunahme Tourismus -> Müll, Lärm, Zunahme Straßenverkehr	4532	- Sanierungsmaßnahmen, Neubau, Parkraumbewirtschaftung
488	- Lärm, Zugezogene, Mieterhöhung, keine Rücksicht auf Ältere, Preisniveau	4648	- Bau von Luxuswohnungen, Mieten zu hoch & teuer
541	- Tourismus, steigende Preise	4706	- Häuserlücken, die mit Eigentumswohnungen (Häusern) gefüllt werden, zu wenig Grundschulen
625	- Mieterhöhung, Gentrifizierung; + vielfältiges Angebot versch. Nationalitäten	4740	- Bebauung des Freudenbergareals
698	- Touristen, Partyvolk; + Gastro, Unterhaltung	4795	- nicht behindertengerecht
763	- Gentrifizierung, Lärm, Wohnraumentfremdung durch Hostels, Geschäfte für tägl. Bedarf verschwinden	4890	- Baumaßnahmen (zu viel Verkehr), Fahrradsituation, zum Fhainer Kiez unpassende "Verschönerungen" an Fassaden
820	- Partytouristen, Zunahme Luxussanierungen, weniger WBS-Whg., Anstieg der Mieten, weniger freie Wohnungen auf dem Markt, zu viele Kneipen/Bars & Klamottenläden statt Läden für tägl. Bedarf, Bhf Ostkreuz = neues Gebäude ist "gesichtslos" & hist. Baubestand wurde vernichtet	4939	- mehr Touristen, mehr Vandalismus, mehr Dreck, zu viele Familien mit Kindern
1004	- zu viel Gastro; + breites Angebot an Freizeitmöglichkeiten	5051	- Gentrifizierung (Mietsteigerung & Verdrängung der Stammbevölkerung), + viele neue Kleingewerbe
1086	- Mieterhöhung, zu viele Kneipen, Lärm, Touristenmassen, Vermüllung	5118	+ viele junge Familien, neue Kultur- und Freizeitangebote, Angebote für Kinder; - sehr touristenlastig geworden, kaum noch Alte & Ur-Fhainer, Wegzug vieler Ehemaliger (mittleres soz. Niveau), Mietpreisverteuerung
1170	- überzogene Mieten bei Neuvermietung; + Pflegezustand	5179	- weniger Kneipen, mehr Familien, mehr Zugezogene
1270	- extreme Mieterhöhung, zu viele Touristen, FeWo's, zu viel Müll, Lärm, Verdrängung von Alteingesessenen	5273	+ internationaler geworden, kostenloses WLAN von Freifunk ausgebaut
1314	- Tourismusentwicklung zu stark, Sauf- und Partytourismus, nachts zu laut, zu schmutzig, zu wenig Rücksicht auf Anwohner	5397	+ Parkraumbewirtschaftung, Angebote und Einrichtungen für Kinder sind besser, tolle individuelle Shops, Restaurants, Cafés; - FeWo's, Ankauf vieler Wohnungen durch ausländische Investoren, viele berlintypische Clubs, Brachen o.ä. sind verschwunden für schnell hochgezogene Wohnhäuser, wenig Grünflächen
1362	- Mietpreise steigen, Verdrängung, zu viele Touristen	5487	+ Parkraumbewirtschaftung; - mehr Lärm & Dreck, enorme Mietsteigerung
1411	- viele laute feiernde Menschen nachts; + viele Familien sind jetzt im Kiez zu sehen	5585	+ Neugestaltung Parks; - Verkauf vieler Wohnungen, Häuserlückenschließung für Eigentum
1522	- Lärmzunahme nachts, Müllzunahme, viele Fremde im Haus durch FeWo's, Atmosphäre hektischer, angespannt, aggressiv, Werbung+Aufkleber+Plakate haben zugenommen, Preise von Cafés, Restaurants sind teurer + teils nur auf Englisch, (Taxi)Verkehr zugenommen	5621	+ weniger Hundekot (aber noch zu viel); - Verdrängung der Mittelschicht!, zu viel Neubau, Dealer
1585	- Mietsteigerung im Umfeld, Verdrängung alteingesessener Kioske, Preisniveau der Läden steigt; + Verbesserung Radweg Warschauer Straße	5680	- Teuerung; + mehr Kinder
1643	+ durch Parkraumbewirtschaftung Entspannung der Parksituation, - falsche Parkordnung (2 Pkws kommen nicht aneinander vorbei - Zulieferer blockieren die Straße	5797	- viele Menschen wurden durch Mieterhöhungen vertrieben, noch stärkere Entwicklung zum Partykiez
1799	- wichtige Läden, Kneipen, Begegnungsorte mussten aufgrund steigender Mieten schließen	5893	- zu viele Hosteltouristen, dadurch nachts sehr laut, viele Wohnbauten, die nur noch für Eigentum entstehen
1872	- Nachtleben wird zunehmend durch Touristen bestimmt, die nicht wissen, dass hier auch noch gewohnt wird - "Ballermann"-Niveau	6013	- lauter geworden
1968	- zu viele Kneipen mit entsprechenden Begleiterscheinungen (Lärm, Alkoholkonsum, volle Gehwege etc.)	6100	+ Einwohner-Parkvignette; - Touristen auf Pubcrawl, Mietpreise/ Wohnsituation
2086	+ gutes Angebot an Kneipen und Restaurants; - alte Kiezkneipen verschwinden, immer mehr Reiche ziehen her	6174	starker Zuzug von hauptsächlich jungen Leuten (Familien, Studenten) -> Monokultur, Anstieg von Preisen, zu viel Tourismus (Partytouristen); + Verbesserung von Infrastruktur

2183	- trotz Parkraumbewirtschaftung abends keine Parkplätze, Geschäfte schließen, noch mehr Kneipen öffnen	6210	- zu viele spanische Touristen & Touristenkneipen, nach wie vor Hundekot, Schmutz, Graffiti; + Bioläden, Erhalt des Wochenmarkts, lebendig
2269	- mehr Geschäfte aber hauptsächlich Mode, keine Lebensmittel oder Drogerie, weniger Brachflächen. Alles wird zugebaut	6254	- Anstieg der Mieten, laute Touristen, Dreck; + Parkraumbewirtschaftung
2343	+ Durchmischung, Angebote für Kinder; - Zunahme Straßenverkehr, ins Unermessliche steigende Mieten im Kiez	6334	+ Angebot an Gastronomie; - Verschmutzung, Müll, Vandalismus, nächtlicher Lärm durch Mitbewohner und auf der Straße (lärmende Touristen !!! Meist alkoholisiert)
2398	- kleine Geschäfte schließen, Zusammensetzung der Struktur ändert sich, am Wochenende unangenehme "Mallorca" Situation	6412	- Mieten steigen, Tourismus, Lärm, Schmutz nehmen zu; + Kiez ist weiterhin lebendig und bewahrt seinen Charme
2454	-viele FeWo's und Touristen, Kneipen die auf Touris abzielen, viele übersanierte Gebäude, viele Eigentumswohnungen, Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen	6490	+ Sanierung alter Häuser geht voran, grüner durch Baumpflanzungen; - Touristen/ Menschenansammlungen in Kneipenstraßenzügen und Tanztempel, laut, schmutzig, kein Respekt ggü. Anwohnern, Parks verdreckt - allg. sieht Stadtbild nicht sauber aus im Vgl. zu anderen Städten
2594	- Zunahme Lärm, Schmutz, Touristen, häufigere Bewohnerwechsel	6586	- Freizeiteinrichtungen müssen Luxus-ETW weichen; + Sanierung älterer Gebäude
2685	- Gentrifizierung, FeWos; + weniger Krawalle	6639	+ Erhaltung & Renovierung der Häuser, Parkraumbewirt., viel Kultur, reges Stadtleben; - Kleingewerbe von Kneipen verdrängt, es müsste mehr für Sauberkeit & Ordnung (Partylärm störend) getan werden, es gibt keine/ zu wenig Fahrradparkplätze
2776	- die Straße sind schmutziger geworden	6757	Straßenumbau
2871	- zahlreiche Baustellen; + Parkplatzangebot	6835	- viel Glas auf Geh- und Radwegen, zunehmend Vandalismus und Verschmutzung v.a. im eigenen Haus (Tür tw. Nicht verschlossen)
2953	- mehr an Touristen, Bustouren durch den Kiez, Lärmbelästigung, Angebote im Einzelhandel, zu viele Kneipen	6920	- Parkraumbewirtschaftung
3006	- Zunahme von Touristen !!, Wechsel der Bevölkerung	7015	- sehr laut
3113	- zu viel Lärm und Schmutz, der Partytourismus verdrängt "normale" Kiezeinrichtungen	7057	- Lärm von Kneipen und Clubs (RAW) zw. 24 und 6 Uhr unerträglich, Massen an grölenden Touristen, Dreck, Drogenhändler, keine Rücksicht auf Anwohner, Ordnungsamt kümmert sich nicht - kein Konzept
3170	- zu viele Touristen im Hof (FeWos), zu viele Scherben von Bierflaschen auf dem Bürgersteig, mehr teure Gastronomie	7100	+ mehr Familien, mehr Zugezogene mit höherem Bildungsstand; - erhöhte Mieten, zu viele ETW, Kultur & Cafés zu touristenorientiert
3290	- Horden von saufenden Kindern im Kiez	7158	- seit Sommer 2013 ist Revaler / nun auch Simon-Dach zur Drogenmeile geworden, nächtliche Touristenhorden, die Lärm und Dreck bringen sind problematisch und verändern das Viertel negativ
3337	- bspw. die Neubauwohnungen am Ostkreuz finde ich für dieses Gebiet eher unpassend bzw. deren gehobenen Standard	7281	- Drogenszene hat sich etabliert
3399	- Drogen-Dealer und Touristen vermehren sich stark. Die Mieten sind stark gestiegen. Zu wenig Parks	7353	FeWo's, Autoverkehr
3474	- noch mehr Touristen, erhebliche Zunahme Dealer (RAW-Gelände), + Neue Heimat, Baumaßnahmen Warschauer Straße führen in Zukunft zu Verbesserungen	7425	- Drogendealer, Sauftourismus, Vermüllung; + Sanierung, Parkgebühren
3539	- mehr Kriminalität (Drogenhändler), Lärmbelästigung durch Betrunkene, Schließung von Traditionsgeschäften/ Kneipen	7494	- innerhalb von 3 Jahren zwei gerichtliche Auseinandersetzungen mit dem Vermieter wg Mieterhöhung und Betriebskostenabrechnung, Tram 21 durch die Sonntagstraße ließ sich nicht verhindern
3592	- Belästigung durch "Gäste", Sachbeschädigung meines Pkw, Uringestank Hauseingang	7587	- mangelnder bezahlbarer Wohnraum; + mehr kulturelle Vielfalt, viele Nationalitäten
3640	- es sind kaum noch bezahlbare Wohnungen zu finden	7653	- Zahl der FeWo's ist gestiegen, dadurch mehr Menschen. Ist zwar bunter und vielfältiger, aber auch viel lauter und voller
3681	- nachts werden Spielplätze verunreinigt, Dealer an der Revaler; + Parkraumbewirtschaftung	7699	- enorme Mietsteigerungen, massive Verdrängung, Probleme mit Drogenhandel Revaler / Warschauer
3751	- Drogenverkäufer RAW und Revaler, + Einführung der Parkraumbewirtschaftung, aber zu wenig Kontrollen	7789	- die sozialen Veränderungen des näheren Umfeldes (Zunahme des Tourismus und seiner Begleitumstände)
3790	- Drogenhandel Revaler Straße, + Entwicklung RAW-Gelände	7858	- Mieterhöhungen, Vertreibung aus dem Kiez, Ansiedlung von teuren Läden, zu viele laute Touristen
3863	- übermäßiger Zuzug, Tourismus-Lärm, Mieterhöhungen, FeWo's	7898	- Gentrifizierung und die Folgen davon
3938	- Drogendealer, Glasscherben, Müll, Hundekot auf Gehwegen	7953	- dreckiger, lauter, teurer, voller, marode Spielplätze nicht adäquat ersetzt
4013	- höhere Mieten, Vereinheitlichung des Stadtbildes (Graffitis werden entfernt, Restaurantketten statt origineller Lokale…)		

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! 1850

Hier gibt es Raum für einen persönlichen Kommentar:

Das Besondere an Friedrichshain ist der Mix von Jung & Alt, von versch. Kulturen, Lebensstilen, viele Kunstprojekte. Das sollte unbedingt erhalten bleiben. Billigtourismus zerstört die Kultur! Reiche Eigentümer auch!

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! 2436

Hier gibt es Raum für einen persönlichen Kommentar:

Hohe Mietsteigerungen machen das Kiezleben und die Sozialstruktur kaputt. Die rücksichtslose Genehmigung von Ferienwohnungen, Hostels & Jugendherbergen machen den Bezirk häßlich.

6219

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Hier gibt es Raum für einen persönlichen Kommentar:

Alles was Friedrichshain mal ausgemacht hat, verschwindet nach & nach. Es gibt um den Boxi kaum noch Einkaufsmöglk. für den Anwohner & wenn das KM-Gelände verscherbelt wird, ist's ganz vorbei. Gute Nacht Berliner Charme.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! 654

Hier gibt es Raum für einen persönlichen Kommentar:

In Friedrichshain erkennt man ganz klar die Folgen der Gentrifizierung. Das äußert sich sowohl positiv als auch negativ. Mich stört es, dass Fh kein gewachsener Stadtteil mehr ist. Mir fehlt die Generation 0-35.
+ In Fh ist zuviel auf Tourismus und Feiern ausgelegt.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! 5402

Hier gibt es Raum für einen persönlichen Kommentar:

Die Ferienwohnungssituation in Wohngebieten hier ist ein großes Problem. Die Stimmung ist frustriert bis aggressiv. Es müssen unbedingt Kontrollen stattfinden und die Umgestaltung von Wohnräumen in Low-Budget-Touristenherbergen verhindert werden! Es gibt genug Hotels, auch in unserem Kiez.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! 1581

Hier gibt es Raum für einen persönlichen Kommentar:

Wir wohnen in eine 2-Raum Wohnung... wenn wir einen Kind möchten, dann wäre die Wohnung zu klein... aber 3 Raum in diesem Gebiet sind heutzutage unbezahlbar! (Dazu WBS Wohnung sind auch extrem teuer geworden! Was für ein WBS soll das sein, wenn mehr als eine normale kostet ??!)

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! FB 7677

Hier gibt es Raum für einen persönlichen Kommentar:

F'HAIN MUSS PUNK BLEIBEN! ☺

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! 1461

Hier gibt es Raum für einen persönlichen Kommentar:

Vielen Dank für Ihr Engagement! Auch wenn wir ein leicht überdurchschnittliches Einkommen haben, würden wir uns freuen, wenn der vorhandene Wohnraum sozial und nicht nach Markt und Nachfrage verteilt werden würde.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! 6058

Hier gibt es Raum für einen persönlichen Kommentar:

Friedrichshain ick liebe dir!

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit! 4102

Hier gibt es Raum für einen persönlichen Kommentar:

Insgesamt ~~ist~~ ist eine positive Veränderung in Friedrichshain zu beobachten: der Bezirk wird sauberer, lebenswerter und die Anwohner werden angenehmer (weniger Vandalismus, weniger Straftaten, weniger Einbrüche/Diebstahl)

Anlage 3: BLS Energieplan - Bewertung energetischer Maßnahmen Boxhagener Platz (Kurzgutachten)

Anlage 4: Fragebogen

Sozialstudie zum Erlass einer Erhaltungsverordnung
Erhaltungsgebiet: Boxhagener Platz

Teil: Energetische Sanierung der Gebäude

BLS Energieplan GmbH
EUREF-Campus Haus 12
Torgauer Straße 12-15
10829 Berlin

09.10.2015

Inhaltsverzeichnis

1 Bestandsanalyse ... 3
1.1 Das Erhaltungsgebiet ... 3
1.2 Energetische Bestandsanalyse ... 4
1.2.1 Gebäudebezogen ... 4
1.2.2 Quartiersweite Perspektive ... 5
2 Energetisches Einspar- und Aufwertungspotenzial ... 6
2.1 Bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen (EnEV) ... 6
2.1.1 Sowieso-Pflichten ... 6
2.1.2 Wärmedämmmaßnahmen ... 6
2.1.3 Denkmalschutz ... 7
2.1.4 Befreiungstatbestand „Wirtschaftlichkeit“ ... 8
2.1.5 Flächenkriterium ... 8
2.2 Tatbestände und Förderungen der KfW ... 8
2.3 Einsparpotenziale energetischer Sanierung ... 9
2.3.1 Gebäudebezogen ... 9
2.3.2 Quartiersweite Perspektive ... 10
3 Aufwertungsdruck und seine Ursachen ... 12
3.1 Investitionsanreize für den Gebäudeeigentümer ... 12
3.1.1 Mietverlaufsmodell 1 ... 12
3.1.2 Mietverlaufsmodell 2 ... 13
3.2 Problematik der Kostenermittlung und Umlagefähigkeit ... 14
3.3 Qualitative Bewertung des Aufwandes ... 14
3.3.1 Dach 15
3.3.2 Außenwand ... 15
3.3.3 Fenster ... 15
3.3.4 Kellerdecke ... 16
3.3.5 Anlagentechnik ... 16
4 Zusammenfassung und Empfehlungen ... 17
4.1 Allgemeine Aussagen ... 17
4.2 Bezogen auf einzelne Maßnahmenpakete ... 17

1 Bestandsanalyse

1.1 Das Erhaltungsgebiet

Das Gebiet um den Boxhagener Platz weist nahezu vollständig (>98%) einen 5-geschossigen Wohnungsbau aus den Jahren zwischen 1900 bis 1918 auf (rote Markierung). In brauner Farbe sind Baulücken durch Nachkriegsbauten zwischen 1945 bis 1961 ersetzt worden.

Abbildung 1: Gebäudealter 1900-1918 im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz[1]

Der Großteil der Wohnungen (93%) hat üblichen Vollstandard, d.h. verfügt über ein eigenes Bad sowie Zentralheizung. Ebenso verfügen die meisten Gebäude über isolierverglaste Fenster (z.T. sind Doppelkastenfenster mit neuen Scheiben ausgestattet). Hinsichtlich der straßenseitigen Fassaden reicht das Spektrum vom unsanierten Zustand über ausgebesserte/ repariert Fassaden bis hin zu mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) eingehüllten Fassadenflächen.

Der baulich-energetische Zustand von Kellerdecke und Dach lässt sich nur schätzen. Die steigende Bewohnerzahl ist zum Teil auch auf die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in den Dachgeschossen zurückzuführen, so dass für das Gebiet von einem energetischen modernisierten obersten Geschossdecken/ Dächern ausgegangen werden kann. Aufgrund der Komplexität der Modernisierung der Kellerdecken wird hier ein überwiegend unsanierter Zustand angenommen.

Insgesamt liegt nur ein geringer Teil der Wohnungen in unsanierten Gebäuden.

[1] FIS-Broker Berlin. Karten-Überlagerung „Erhaltungsgebiete“ und „Gebäudealter“

1.2 Energetische Bestandsanalyse

1.2.1 Gebäudebezogen

Der energetische Zustand der Gebäude im Quartier wird auf Basis eines repräsentativen Gebäudetypen ermittelt. Im Fall des Erhaltungsgebietes Boxhagener Platz wird dazu ein Gründerzeitgebäude gewählt. Die Berechnungsgrundlage zur energetischen Bewertung von Gebäuden dient die DIN 18599 – als Software wird „SOLAR-COMPUTER (Energieeffizienz EnEV 2014)“ genutzt.

Softwareseitig wird ein Gebäude modellhaft entworfen, welches die für das Gebiet typische U-Form im Grundriss aufweist. Das Verhältnis von Außenwandflächen zu Wandflächen zu benachbarten Gebäuden entspricht einer mittigen Einordnung innerhalb eines für das Quartier typischen statistischen Blockes. Bei einer Vollgeschosszahl von 5 ergibt sich eine Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 2.000 m², der Fensterflächenanteil liegt bei 21 %.

Auf Grundlage der gebietsbezogenen Abschätzungen zum baulichen Zustand von Fenster, Dach, Keller und Außenwand wurden in Anlehnung die IWU Tabula Gebäudetypologie (Gebäudetyp: DE.N.MFH.02.Gen) Wärmedurchgangskoeffizienten für die jeweiligen Bauteile ermittelt. Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) ist ein Maß für die Wärmedurchlässigkeit in Form von Wärmeleistung. Desto kleiner der Wert, desto undurchlässiger das Bauteil für Wärme. Für den anlagentechnischen Zustand wurden repräsentative Standardkomponenten aus SOLAR-COMPUTER gewählt. Undichtigkeiten im Gebäude werden mit Transmissionsverlusten von 1,6 W/m²K berücksichtigt (Anforderungswert 0,65 W/m²K).

Folgende Tabelle fasst ausgewählte charakteristische Größen des Objektes zusammen:

Kriterium	**U-Wert [W/m² K]**	**Kommentar**
Dach Außenwand Fenster Keller Türen	**0,7** **1,3** **1,8** **1,1** 3	Dach mit Holzsparren, Lehmschlag Ziegel-/ Bruchsteinmauerwerk Fenster mit Isolierverglasung Kappendecke Holztüren
Lüftungsanlage	keine	
Anlage Heizung und Warmwasser	Jahresnutzungsgrad ~80 %	Zentralheizung, Gas

Ergebnis:
Der gebäudebezogene Endenergiebedarf für Heizung (Raumwärme und Warmwasser) beträgt **208 kWh/m² a**. Als Bezugsfläche liegt die für Energieausweise nach EnEV geltende Gebäudenutzfläche A_N zugrunde. Zum Vergleich: Es wurde auch ein unsaniertes Gründerzeitgebäude simuliert. Der Endenergieverbrauch liegt in einem solchen Fall bei etwa 245 kWh/m² a.

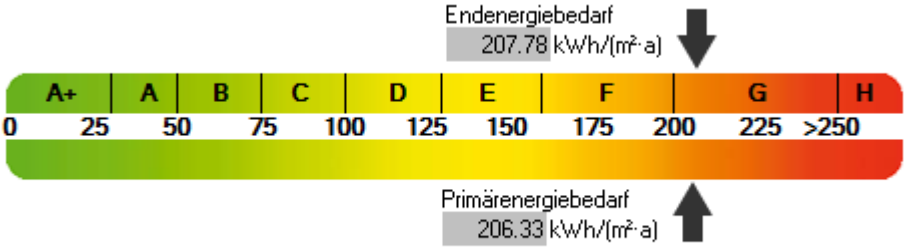


Abbildung 2: Einstufung des Beispielgebäudes nach EnEV 2014

1.2.2 Quartiersweite Perspektive

Anhand des o. g. Einzelobjektes wird der Wärmebedarf des gesamten Quartiers über folgendes Berechnungsschema abgeschätzt. Dazu wurde via FIS-Broker (Online GIS-System von SenStadtUm) auf Geschossflächenangaben zurückgegriffen; weitere Annahmen können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden.

Aufgrund der angespannten Situation im Wohnungsmarkt Boxhagener Platz wird von einer sehr geringen Leerstandsquote ausgegangen, welchen für langfristige Leerstände ggfs. noch geringer ausfallen dürfte.

Spez. Heizwärmebedarf Einzelgebäude	208	kWh / m² a
Bruttogeschossfläche im Milieu	447.549	m²
Bewohnter / beheizter Anteil	75	%
Leerstandsquote (Annahme)	3	%

Ergebnis:
Der gesamte Endenergiebedarf für Heizwärme im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz beträgt derzeit rund **67.700 MWh/a**.

2 Energetisches Einspar- und Aufwertungspotenzial

2.1 Bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen (EnEV)

2.1.1 Sowieso-Pflichten

In der EnEV (2014) sind folgende zwei für das Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz relevante Verpflichtungen enthalten, die auf Seiten der Gebäudeeigentümer zu Maßnahmen an den Gebäuden führen (können).

Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben werden und nach dem 01.01.1985 eingebaut wurden, müssen nach 30 Jahren außer Betrieb genommen werden. Wurden die entsprechenden Heizkessel vor 1985 eingebaut, dürfen diese schon ab 2015 nicht mehr betrieben werden. Ausnahmen gelten für Niedertemperatur- und Brennwertkessel.

Beim Einbau neuer Heizkessel sind Anforderungen an das Produkt aus Anlagenaufwandszahl e_P sowie dem Primärenergiefaktor f_p einzuhalten. Der Wert darf 1,3 nicht überschreiten, wobei beim Einsatz von Niedertemperatur- und Brennwertkessel diese Anforderung automatisch als erfüllt angesehen wird. Darüber hinaus müssen Gebäudeeigentümer dafür sorgen, dass im Bereich heizungstechnischer Anlagen ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen, die sich in unbeheizten Räumen befinden, zur Begrenzung der Wärmeverluste gedämmt sind.

In den letzten 25 Jahren erfolgte eine mittlerweile fast vollständige Umstellung der Wohnungen auf Vollstandard, d.h. u.a. mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserbereitung. Für das Gebiet wird daher nicht davon ausgegangen, dass hier signifikante Maßnahmen an der Anlagentechnik der Gebäude resultieren.

Oberste Geschossdecken in Bestandsgebäuden, die nicht den Mindestwärmeschutz erfüllen, müssen ab dem 01.01.2016 gedämmt sein (U-Wert ≤ 0,24 W/m² K). Die Forderung gilt als erfüllt, wenn das darüber liegende Dach gedämmt ist oder den Mindestwärmeschutz erfüllt.

Wie bereits dargelegt, wird davon ausgegangen, dass ein größerer Teil der Dachflächen saniert worden ist – bspw. im Zuge des Ausbaus neuer Dachgeschosswohnungen oder rein zur Instandhaltung der Funktionsfähigkeit des Daches. Es werden keine signifikanten Sanierungsmaßnahmen erwartet, auch im Hinblick auf die Frist zur Umsetzung der Maßnahmen bis 01.01.2016.

2.1.2 Wärmedämmmaßnahmen

Neben den genannten Sowieso-Pflichten regelt die EnEV im Allgemeinen energetische Standards im Rahmen von Bestandssanierung sowie im Neubau. Der Bereich Neubau ist für das Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz nicht weiter relevant.

Im Bereich **Wärmedämmmaßnahmen im Bestand** sind die Anforderungen der EnEV (2014) grundsätzlich dann einzuhalten, wenn die zu verändernde Außenbauteilfläche derart verändert wird, dass sich deren energetischer Eigenschaften verändern. Außenbauteile sind: Dach, Außenwand, Fenster, Kellerdecke. Die Pflicht zur Einhaltung der Anforderungen greift final aber erst dann, wenn mind. 10 % der jeweiligen Bauteilfläche des Gebäudes überstiegen wird (weiterführende Details dazu in Kapitel 2.1.5.).

Die Anforderungen sind in Form des maximalen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert, Einheit: W/m² a) des jeweiligen Bauteilfläche in nachfolgender Tabelle zusammengefasst und um Orientierungswerte (Basis: WLG035) bei der Umsetzung ergänzt.[2]

Bauteil	**Anforderung U-Wert**	**Umsetzung**
Dach / oberste Geschossdecke	0,24	Dämmung, 12-16 cm
Außenwand / Fassade	0,24	Dämmung, 12-16 cm
Fenster (Glas + Rahmen)	1,3	Zweischeiben-Wärmeschutzverglasung
Fußboden gegen Keller	0,5	Dämmung, 4-5 cm
Kellerdecke	0,3	Dämmung, 10-14 cm

Alternativ kann der Nachweis auch über eine **Gebäudebilanz** erfolgen. Dabei werden Primärenergiebedarf Q_p und Transmissionswärmeverluste $H_{T'}$ für das gesamte Gebäude ermittelt. Diese dürfen im Ergebnis die EnEV-Neubauanforderung um maximal 40 % überschreiten.[3]

2.1.3 Denkmalschutz

Für **Baudenkmäler** und **besonders erhaltenswerte Bausubstanz** gelten die Anforderungen dann nicht, wenn Substanz und Erscheinungsbild beeinträchtigt werden (§ 24). Mit Ausnahme einer Häusergruppe in der Knorrpromenade weist das Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz jedoch keine weiteren Baudenkmäler (in folgender Abbildung dunkelrot gekennzeichnet) oder Denkmalbereiche relevanter Größenordnung aus.

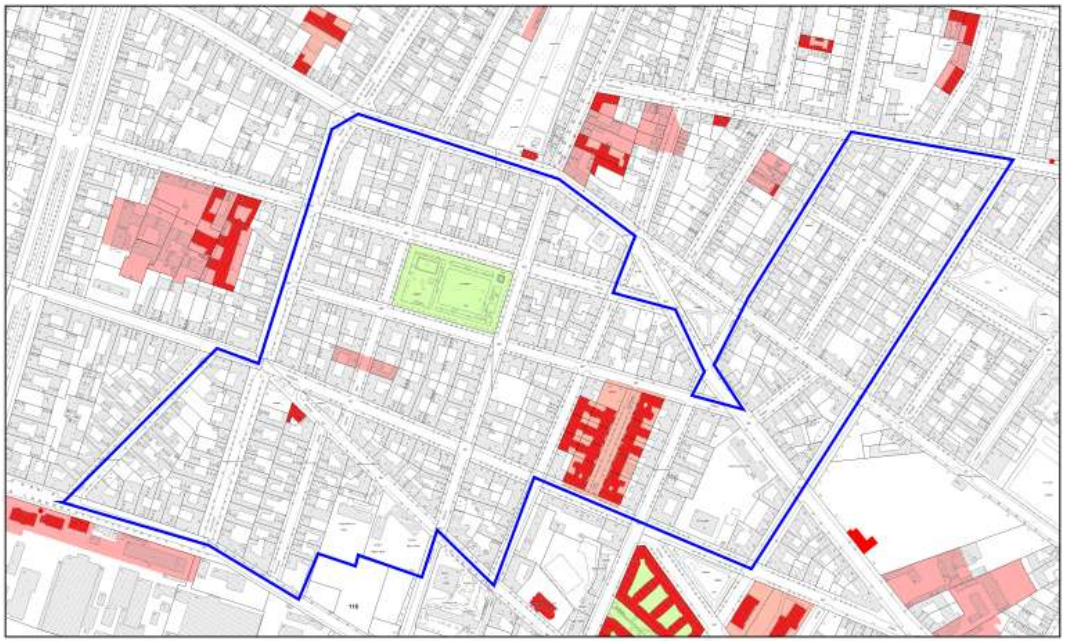


Abbildung 2: Denkmalschutz im Erhaltungsgebiet, Basis: Denkmalkarte Berlin

[2] Quelle: Anlage 3 zur EnEV (2014) i.V.m. Verbraucherzentrale NRW
[3] EnEV-Neubauanforderungen sind für diese Studie von untergeordneter Bedeutung und werden hier nicht weiter ausgeführt.

2.1.4 Befreiungstatbestand „Wirtschaftlichkeit“

Die „Härtefallklausel“ (§ 25) haben Landesbehörden auf Antrag von den EnEV-Anforderungen zu befreien, wenn im konkreten Fall eine unbillige Härte (z.B. durch hohe Aufwände) vorliegt. Diese liegt vor, wenn die erforderlichen Aufwendungen nicht innerhalb einer Nutzungsdauer bzw. angemessenen Frist durch die zu erwarteten Einsparungen amortisieren werden.

Es ist dabei nicht ausdrücklich geregelt, wen diese unbillige Härte treffen muss und von wem der Antrag auf Befreiung zu stellen ist.

Im Bereich vermieteter Wohnbestände fallen Kosten und Einsparungen bei unterschiedlichen Personengruppen an (Mieter-Vermieter-Dilemma). Es ist nicht geklärt, inwiefern sich in diesem Fall der Mieter ebenfalls auf § 25 beziehen kann, indem er bspw. die für ihn relevanten (umgelegten) Kosten gegen die Einsparungen rechnet und innerhalb einer angemessenen Frist keine Amortisation zu erwarten hat.

Möglich, aber rein spekulativ, ist die Vorstellung, dass der Befreiungsantrag von einem Dritten gestellt wird und damit eine Grundlage geschaffen würde, einen mit den EnEV-Mindeststandards konformen Bauantrag zu verwehren.

2.1.5 Flächenkriterium

Da es häufig zu Missverständnissen und Fehlauslegungen der EnEV bei Baumaßnahmen im Bestand kommt, folgende Klarstellung:

Wenn bei einem bestehenden Gebäude mehr als 10% der Außenwände, des Daches, der obersten Geschossdecke oder der Kellerdecke nachträglich gedämmt werden oder mehr als 10% der Fenster erneuert werden, dann sind die Anforderungen an die Dämmstoffstärken bzw. den U-Wert für die erneuerten Bauteilflächen einzuhalten. Diese Anforderungen betreffen nur die erneuerten Bauteile, die nicht erneuerten Flächen können genau so bleiben, wie sie sind. Werden weniger als 10 Prozent der jeweiligen Bauteilfläche erneuert bzw. gedämmt, gelten die Anforderungen nicht. Das ausführende Unternehmen hat dem Gebäudeeigentümer eine Unternehmerbescheinigung auszustellen, mit der die Einhaltung der Anforderungen dokumentiert wird.[4]

2.2 Tatbestände und Förderungen der KfW

Bei Sanierungsvorhaben, die mehr als 10% der betroffenen Bauteilfläche betreffen, müssen die EnEV Vorgaben für Einzelteile eingehalten werden. Soll die Maßnahme durch die KfW gefördert werden, müssen die Bauteile ebenfalls den Anforderungen der KfW entsprechen. Diese sind für Einzelmaßnahmen in den verschiedenen Merkblättern der KfW angegeben. Die Anforderungen der KfW sind meist strikter, als die der EnEV. In der unter 2.3.1 aufgeführten Tabelle entsprechen die Werte mit der Kennzeichnung $EnEV_{plus}$ den Anforderungen der KfW für Einzelmaßnahmen.

Die Höhe der KfW Kredite (maximal 100.000 €) und deren Tilgungszuschüsse (zwischen 12,5 und 27.5%). Diese Kredite werden mit guten Konditionen vergeben (0,75% eff. Jahreszins). Die Erfüllung der KfW Ansprüche ruft aber auch erhöhte Kosten (höhere Dämmstandards) hervor. Die Wirtschaftlichkeit muss für jedes Vorhaben einzeln geprüft werden.

[4] s. auch EnergieAgentur NRW

2.3 Einsparpotenziale energetischer Sanierung

2.3.1 Gebäudebezogen

Dem mit energetischer Sanierung verbundenem Energieeinsparpotenzial eines **einzelnen Gebäudes** sind technisch wenig Grenzen gesetzt. Zunächst wurde, ausgehend vom facto unsanierten Objekt, ein den Bauteileanforderungen der EnEV (2014) gerecht werdendes Haus simuliert. Für die Betrachtung weiterer Sanierungsszenarien wurde ein über die EnEV hinaus gehender Sanierungsstandard entworfen und simuliert („$EnEV_{plus}$“). Dies entspricht größtenteils den Anforderungen der KfW Förderprogramme für Einzelmaßnahmen.

Ziel ist es, das energetische Einsparpotenzial von Dämmmaßnahmen „jenseits“ der EnEV zu bewerten.

Dieser zweite Standard orientiert sich an typischen Dämmstandards für Passivhäuser. Dem sei hinzugefügt, dass allein mittels Dämmung der Außenhülle noch kein Passivhäuserstandard möglich ist; dafür sind zusätzliche Maßnahmen bspw. zur kontrollierten Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung nötig. Deswegen wird hier der Begriff $EnEV_{plus}$ gewählt.

Ein komplett nach den Bauteileanforderungen der **EnEV (2014)** saniertes Gebäude liegt gemäß den Berechnungen mit **112 kWh/m² a** bei rund 54% des durchschnittlichen Bestandes. Für die Sanierung nach „$EnEV_{plus}$“ ergeben sich 98 kWh/m² a.

Die folgende Tabelle fasst die Einsparpotenziale, differenziert nach einzelnen Maßnahmen, zusammen; ergänzt um beispielhafte Maßnahmen zur U-Wert-Zielerreichung. Auf die Herausforderungen und Kosten der tatsächlichen, praktischen Umsetzung wird in den darauffolgenden Unterkapiteln näher eingegangen.

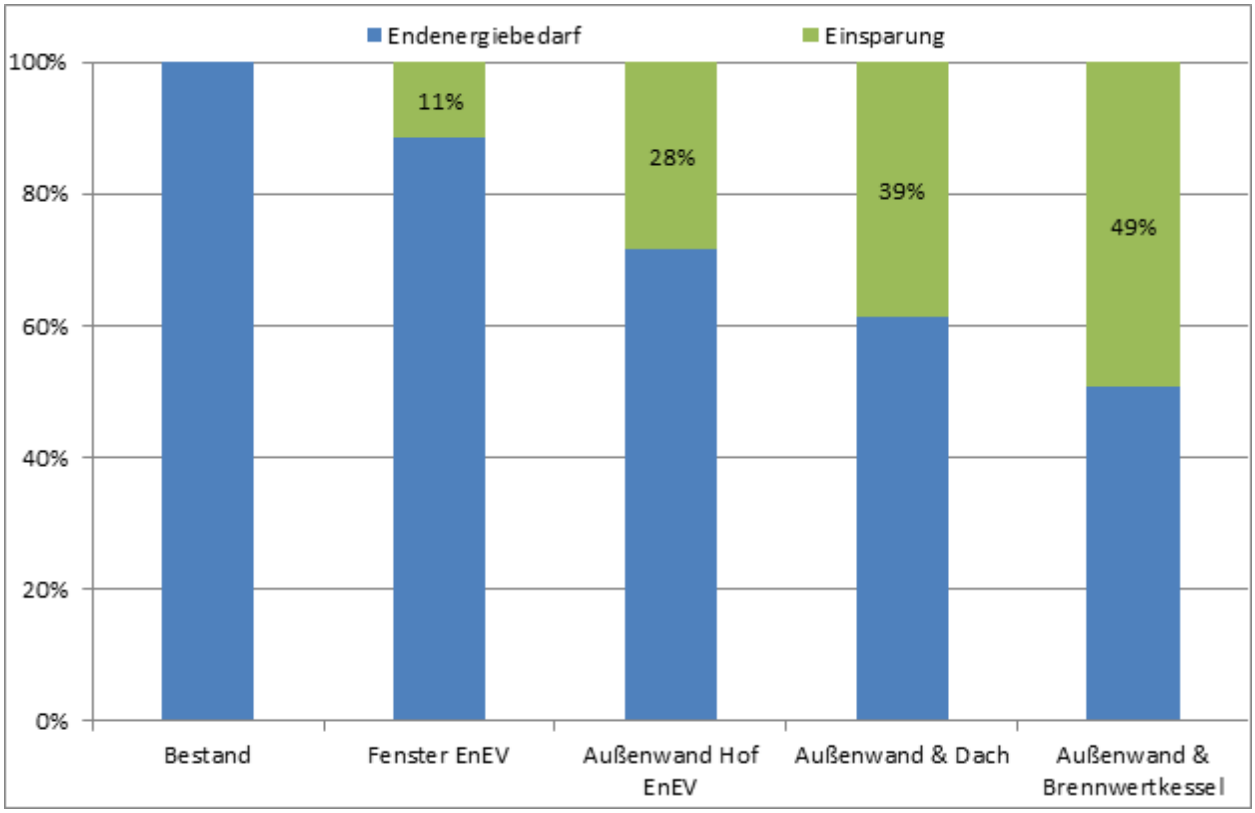
Maßnahme		**U-Wert**	**Endenergiebedarf Heizen**		**Maßnahme (kurz)**
		W/m²K	*kWh/m² a*	*%*	
Unsaniert			208	100	*siehe Beschreibung Bestand*
Dach	$EnEV_{14}$	0,20	184	89	Dämmung im Sparren-Zwischenraum, insg. 12 cm
	$EnEV_{plus}$	0,14	182	88	Dämmung im Sparren-Zwischenraum, insg. 30 cm
Außenwand (gesamt)	$EnEV_{14}$	0,24	155	74	Außendämmung, komplett auf alle Außenbauteile
	$EnEV_{plus}$	0,13	149	72	Ggfs. Kombination aus Außen- und Innendämmung
Außenwand (ohne Gründerzeitfassade)	$EnEV_{14}$	0,24	164	79	Außendämmung, lediglich hofseitig und freistehende Giebel
	$EnEV_{plus}$	0,13	160	77	s. o., wobei die straßenseitige Gründerzeitfassade unberührt bleibt
Fenster	$EnEV_{14}$	1,3	193	93	Zweischeiben-Wärmeschutzverglasung
	$EnEV_{plus}$	0,8	187	90	Dreischeibenverglasung und

					gedämmte Rahmen
Kellerdecke	$EnEV_{14}$	0,3	192	92	8 cm Dämmung, unter Kellerdecke. alternativ: auf Boden
	$EnEV_{plus}$	0,23	190	91	12 cm Dämmung, ggfs. Kombination Decke / Boden

Ergebnis:
Das energetische Einsparpotenzial von Dämmmaßnahmen auf Einzelbauteilebene liegt zwischen 7 und 31%. Aufgrund des größten Anteils der Außenwände an der gesamten umfassenden Hüllfläche ist deren Einsparpotenzial am größten.

Ebenso konnte gezeigt werden, dass das zusätzliche energetische Einsparpotenzial zwischen EnEV (2014) und Orientierungswerten für Passivhäuser verhältnismäßig gering ausfällt. Die größten, zusätzlichen Einsparungen ergeben sich bei Fenstern und Dächern.

Folgende Grafik zeigt das Einsparpotenzial gängiger Kombination der o.g. Maßnahmen.



2.3.2 Quartiersweite Perspektive

Der Zeithorizont bei der Abschätzung des Potenzials energetischer Sanierung für das **gesamte Gebiet** wurde in Anlehnung an die Machbarkeitsstudie „Klimaneutrales Berlin 2050“ für das Jahr 2050 festge-

setzt. Zu diesem Zeitpunkt soll – im Zusammenspiel aller Handlungsfelder – die Klimaneutralität Berlin erreicht sein. [5]

Für die Hochrechnung auf das gesamte Gebiet wurde vereinfacht angenommen, dass jegliche Objekte Gegenstand von Sanierungsmaßnahmen sind. Sanierungsumfang und –tiefe werden aus o. g. Studie für den Bereich Wohnen (gebaut vor 1919) abgeleitet. Dabei wurden das Fehlen entsprechenden Restriktionen durch Baudenkmäler und Denkmalschutzflächen im Gebiet berücksichtigt, d.h. dass die erzielbaren Energieeinsparungen im Boxhagener Platz etwas höher sind als im Durchschnitt (mit Denkmalschutz). Des Weiteren wurden mit den in Kapitel 1 (Bestandsanalyse) beschriebenen Annahmen konstant gehalten und zur Hochrechnung (Anteil Wohnfläche an Geschossfläche, Leerstandsquote) herangezogen.

Der gesamte Endenergiebedarf für Heizwärme im Erhaltungsgebiet Boxhagener Platz läge demnach bei ca. **39.000 MWh/a** und entspricht damit nur noch 58 % des heutigen Niveaus.

[5] Die Klimaneutralität wird nicht allein durch den Gebäudebestand erreicht sondern ist nur in der Gesamtschau aller energetisch relevanten Handlungsfelder (Verkehr, Konsum, Energieerzeugung, Wirtschaft) erreichbar. Mehr unter: http://klimaneutrales.berlin.de

3 Aufwertungsdruck und seine Ursachen

3.1 Investitionsanreize für den Gebäudeeigentümer

Zur Einschätzung des aktuellen/absehbaren Aufwertungsdrucks im Gebiet ist die Attraktivität für den Gebäudeeigentümer zur Durchführung von Modernisierungen und/oder energetischen Sanierungsmaßnahmen der entscheidende Faktor. Heißt: Es sollte sich ein wirtschaftlicher Vorteil für ihn ergeben.

Ein wirtschaftlicher Vorteil könnte dann unterstellt werden, wenn modernisierungsbedingte zusätzliche Mieteinnahmen (aus der Umlage gemäß § 559 BGB) die Mieteinnahmen des Bestandsgebäudes dauerhaft übersteigen. Bei einer Umlage von derzeit 11 % der Kosten amortisiert sich dieser Teil der Investition (statisch betrachtet) allein über die Mietmehreinnahmen in 9 bis 10 Jahren.

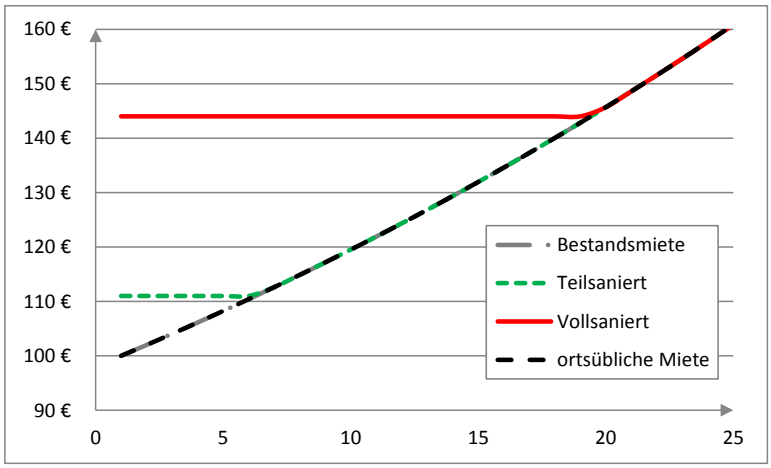
Für das Gebiet am Boxhagener Platz sind grundsätzlich zwei unterschiedliche Szenarien vorstellbar, wobei aufgrund des vorherrschenden (relativ hohen) Mietniveaus eher vom Mietverlaufsmodell 1 ausgegangen werden kann. Andererseits gilt in die Bewertung einzubeziehen, dass sich die bereits getätigten Maßnahmen der jüngeren Vergangenheit (bis zu 20 Jahre) zunächst refinanziert werden müssen und in diesem Fall gar keine weiteren Anreize für die Gebäudeeigentümer zu finden sind. Dies kann an dieser Stelle nicht abschließend bewertet werden.

3.1.1 Mietverlaufsmodell 1

Die Miete liegt auf/ über Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Refinanzierbarkeit ist in dieser Situation zunächst ungünstiger, da diese Mieterhöhung aus Modernisierung in der Folgezeit von der allgemeinen Steigerung der Vergleichsmiete relativiert wird. Bei genauerer Betrachtung gilt dies jedoch nur für geringinvestive Maßnahmen, deren umlagebedingten Mehreinnahmen in den Folgejahren maßgeblich relativiert werden. Liegt der modernisierungsbedingt gestiegene Mietpreis jedoch weit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, so kann trotz deren allgemeinen Steigerung von einer Dauerhaftigkeit des finanziellen Vorteils ausgegangen werden.[6]

Folgende Abbildung verdeutlicht den Zusammenhang an einem Beispiel. Die Bestandsmiete entspricht mit 100 € jährlich der ortsüblichen Vergleichsmiete; beides unterliegt einer jährlichen Preissteigerungsrate von 2 %.



6

Eine Investition in geringerem Umfang, z. B. durch eine Teilsanierung, würde die Miete um 11 % auf 111 € steigen lassen; in 6 Jahren wäre das Mietniveau von der allgemeinen Mietenentwicklung wieder egalisiert. Aus den Mehreinnahmen lässt sich die Investition nicht refinanzieren, die Rentabilität wäre negativ. Der Eigentümer wird diese Maßnahme nicht umsetzen.

Wird hingegen die vierfache Summe, z. B. bei einer Vollsanierung, investiert und entsprechend umgelegt (neue Miete: 144 €), können durch die Mehreinnahmen im Vergleich zum Bestand sämtliche Vollkosten der Modernisierung refinanziert sowie ein zusätzlicher Gewinn erwirtschaftet werden. Diese Option ist dann für den Gebäudeeigentümer attraktiv, wenn er über die erforderlichen finanziellen Mittel verfügt und der deutlich erhöhte Mietpreis am Wohnungsmarkt realisiert werden kann. Aufgrund des geringen Zinsniveaus stellt ersteres in der Regel keine Begrenzung dar. Hinsichtlich letzterem muss davon ausgegangen werden, dass die Mietbelastung in den seltensten Fällen vom Bestandsmieter getragen werden kann (Mieterhöhung um 44 %).

Bei angenommener Vermarktbarkeit höherer Preise werden schnellere wirtschaftliche Vorteile zunächst durch einfache Neuvermietung realisiert. Speziell im Gebiet Boxhagener Platz ist ein berlinweit sehr geringer Anteil (<45 %) der Einwohner länger als fünf Jahr wohnhaft.[7] Dies kann als Bestätigung gesehen werden, dass Eigentümer die Rentabilität ihrer Objekte zunächst mittels Neuvermietungen steigern wollen. Aufgrund des rückgängigen Leerstands- / Wanderungssaldos ist jedoch davon auszugehen, dass der Anteil einfacher, „Sowieso-Neuvermietung“ rückgängig ist.

Ergebnis:
Insofern kann von einem Aufwertungsdruck in Folge umfangreicher/ komplexer energetischer Modernisierungen ausgegangen werden.

3.1.2 Mietverlaufsmodell 2

Die Miete liegt (noch) nicht auf Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Aufgrund der Kappungsgrenze kann diese „Lücke“ derzeit nicht und nur sehr langsam über Miterhöhungen gem. § 558 BGB geschlossen werden. Unter der Annahme, dass diese Mieter nicht „freiwillig“ ausziehen, stellt eine gemäß § 559 BGB umlagefähige Umbaumaßnahme das einzige legale Mittel dar, die Miete dem ortsüblichen Niveau anzupassen oder gar zu übersteigen.

Der Wirkmechanismus ist mit dem des Mietverlaufsmodell 1 identisch, mit einer einzigen Ergänzung: Der Begrenzung des Aufwertungsspielraums für den Gebäudeeigentümer durch am Markt nicht erzielbare Mieten ist vom Bestandsniveau weiter entfernt. Der Umfang der Maßnahme (und damit - über die Umlage - der finanzielle Vorteil im Vergleich zum Bestand) kann also noch größer ausfallen.

Ergebnis:
Der Druck auf Gebäude und Bewohner dieser Art ist entsprechend als hoch einzustufen.

Die Voraussetzungen für Fall 2 dürften überwiegend in den Mietverhältnissen anzutreffen sein, in denen finanziell weniger starke Mieter bereits (sehr) lange in den Wohnungen wohnen. Diese Mietergruppen sind im Gebiet Boxhagener Platz immer weniger anzutreffen. Vor dem Hintergrund der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 (1) Satz 2 sind diese Mieter im besonderen Maße zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schutzbedürftig.

[7] Quelle: IBB, Wohnungsmarktbericht 2014, Abb. 31 auf Seite 31.

3.2 Problematik der Kostenermittlung und Umlagefähigkeit

Ein bau- und anlagentechnisches Maßnahmenpaket kann wie folgt nach Instandhaltung und -setzung, energetischer Sanierung sowie Modernisierung differenziert werden.[8]

Vollkosten des Maßnahmenpaketes	Sanierung	Instandhaltung und –setzung	Aufwand durch Beheben von Schäden und Verhindern der Zunahme weiterer Schäden	Nicht umlagefähig. Finanzierung aus bestehender Kaltmiete
		Energetische Sanierung	(Mehr-) Aufwand für energetische Bestandteile	Umlagefähig § 559 BGB
	Modernisierung		Wohnwertverbessernde Maßnahmen, Modernisierung des Innenausbaus	Umlagefähig § 559 BGB

Aus der Umlagefähigkeit der Maßnahmen könnten deren Kosten und wiederrum die Auswirkungen auf die Miete abgeschätzt werden.

Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sind andererseits eng miteinander verbunden und lassen sich inhaltlich - und in der Praxis vor allem kostentechnisch - nur schwer voneinander trennen. Entsprechende Studien haben gezeigt, dass es hierzu unterschiedlichste Auffassungen bei den Akteuren gibt, so dass die Ergebnisse zu Kosten und Kostenstrukturen zu bau- und anlagentechnischen Maßnahmen stets kritisch zu bewerten sind. Eine Vergleich- und Übertragbarkeit zu anderen Studien ist nur bedingt gegeben. Auch konnte gezeigt werden, dass die Streuung (Varianz) der Kostenfunktionen relativ groß ist, d. h., dass reale Kosten deutlich darüber oder darunter liegen können. Dies entspricht soweit auch den baupraktischen Erfahrungen.

Fallen Modernisierung und Sanierung zeitlich zu einem bauliche Maßnahmenpaket zusammen, welches den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirkt, so sind die aufgewendeten Kosten umlagefähig nach § 559 BGB und können zu Mieterhöhungen führen. Da die eigentliche Verdrängungswirkung aus der gesamten realen Miterhöhung resultiert, ist eine strikt und sauber getrennte Differenzierung keine notwendige Voraussetzung.

Bei der Beurteilung der Kostenwirksamkeit / Verdrängungsgefahr sollte immer auf das gesamte umlagefähige Maßnahmenpaket und dessen Vollkosten abgestellt werden.

3.3 Qualitative Bewertung des Aufwandes

Im Folgenden wird der Sanierungsaufwand an den Außenbauteilen eines für den Boxhagener Platz typischen Gründerzeitgebäudes beschrieben. Ausgangsbasis ist ein unsaniertes Gebäude. Diese Beschreibungen können als eine qualitative Abschätzung herangezogen werden, um sich den damit verbundenen Kosten zu nähern. Genauere Kostenangaben sind vor dem eingangs genannten Hintergrund nicht möglich bzw. zielführend.

[8] Quelle: Dena Sanierungsstudie, Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen im Mietwohnungsbestand (2010). Seite 12.

3.3.1 Dach

Für alte Gebäude der Gründerzeit typisch ist das sogenannte „Berliner Dach“. Es ist ein zur Hofseite leicht geneigtes Pultdach, welches dem Betrachter von der Straße jedoch wie ein Satteldach erscheint. Die Steilabschrägungen sind meist mit Ziegeln bedeckt, der flache Teil wurde mit Holzzement oder Dachpappe auf Holzlattungen gedeckt.

Ist der Dachboden unbewohnt/ unbeheizt, so werden von Seiten der EnEV keine energetischen Anforderungen gestellt. Eine Dachsanierung, wenn es keine Instandsetzung ist, wird üblicherweise im Zusammenhang mit dem Ausbau des Dachbodens zu neuen Dachgeschosswohnungen durchgeführt. Dabei können die Zwischenräume der Sparren im Bereich des Steildachs mit Dämmmaterial ausgefüllt und verkleidet werden. Bei den für EnEV (2014) erforderlichen Dämmstärken von 12-16 cm könnte eine zusätzliche Untersparrendämmung erforderlich werden. Alternativ können Dachsparren aufgedoppelt werden.

Die Dämmung des Flach-/ Pultdachbereichs könnte bei Vorhandensein einer Attika gut als Warmdach ausgeführt werden. Aber auch das Kaltdach lässt sich in den Beständen gut umsetzen.

3.3.2 Außenwand

Für den Gebäudetypen typisch ist die Gründerzeitfassade als repräsentativer (straßenseitiger) Teil der Außenwand. Davon zu unterscheiden sind hofseitige Fassaden sowie freistehende Giebel- und Brandwände.

Dennoch sind technisch gesehen alle Außenwände für eine Dämmung mittels Wärmedämmverbundsystem (WDVS) geeignet. WDVS sind in der Regel teuer (Gerüst, Schalung, Material, Verputzen). Der Aufwand relativiert sich im Verbund mit anderen Maßnahmen, die ihrerseits eine Einrüstung erfordern.

Gerade im Bereich der Altbausanierung wird die Innendämmung als alternatives Dämmsystem aufgeführt. Dabei soll hier nur stichpunktartig auf die damit verbundenen Probleme und Herausforderungen hingewiesen werden: Wärmebrücken, Tauwasser- und Schimmelbildung. Hinzu kommt, dass die Funktionstüchtigkeit in besonderem Maße von der Qualität der Installation abhängig ist und jederzeit durch unsachgemäße Nutzung der Wohnräume (Durchbohren) stark eingeschränkt werden kann. [9]

Neben den technischen Herausforderungen wird der (Planungs-) Aufwand auch durch den Umstand erhöht, dass die zu dämmenden Räumlichkeiten im Gebiet in der Regel bewohnt sind.

Ergänzung zur EnEV-Bauteileanforderungen: Putzerneuerungen gelten als Maßnahme an der Fassade, die (bei entsprechend großer Fläche) eine Einhaltung der EnEV-Anforderungen nach sich ziehen. Putzreparaturen ohne Abschlagen des alten Putzes sind hingegen keine weitere Erneuerung im Sinne der EnEV – ebenso punktuelle Ausbesserungen geschädigten Stellen sowie lediglich optisch wirksame Fassadenbeschichtungen.

3.3.3 Fenster

In den meisten Fällen werden im unsanierten Bestand Doppelkastenfenster anzutreffen sein. Diese werden in der Regel durch Einfachfenster mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung ersetzt. Bei einem Fenstertausch gem. EnEV 2014 ist die energetische Güte in Form des U-Wertes besser als die der Außenwand. Daraus kann sich bei nicht ausreichender Belüftung die Gefahr ergeben, dass sich feuchte Luft (statt bisher am Fensterglas) im Mauerwerk kondensiert.

[9] zur Diskussion hierzu siehe: Fraunhofer IBP, „Innendämmung aus bauphysikalischer Sicht“

Im Bereich des Denkmalschutzes können Verbesserungen des energetischen Zustandes ggfs. mittels Austausch der reinen Fensterscheiben gegen moderne Scheibensysteme erfolgen. Zu einer energetischen sinnvollen Modernisierung von Kastenfenster gehören dann auch die Abdichtung der Anschlüsse zwischen Rahmen und Wand, des Innenflügels mittels umlaufender Schlauchdichtung sowie der Glasfalz. Alte Fensterrahmen eignen sich jedoch nicht immer für Isolierverglasung; dies muss im Einzelfall vom Fensterbauer geprüft werden. Alle Arbeitsschritte sind von erfahrenen Handwerken je Fenster individuell durchzuführen, was wiederum hohe Kosten nach sich zieht.

3.3.4 Kellerdecke

Typisches Merkmal der Gründerzeit sind Massivdecken im Keller, teilweise in Form eines Gewölbes („preußische Kappe“ oder „Berliner Gewölbe“). Daraus ergibt sich grundsätzlich das Erfordernis von Unterkonstruktionen. Hinzu kommt, dass Kellerdecke meist durch eine Vielzahl von an ihr verlegter Kabeltrassen und Rohrleitungen blockiert sind und zugänglich bleiben müssen. Die Maßnahme ist somit relativ aufwendig, andererseits müssen keine bewohnten Räume betreten werden.

Alternativ kann die Dämmung auch von oben, also im Erdgeschoss, auf die Kellerdecke aufgebracht werden. Wenn dies nicht im Zuge einer Fußbodensanierung (bspw. beim Einbau einer Fußbodenheizung) erfolgt, ist diese Variante dennoch teurer, da der ehemalige Fußbodenaufbau in seiner Höhe nicht ausreicht, um die neuen Dämmstoffdicken aufzunehmen. Mit dem erhöhten Fußboden ergeben sich Probleme an Stufen, Türen usw.

3.3.5 Anlagentechnik

Der Austausch der Anlagentechnik ist in Bezug auf den Kessel stellt eine an sich überschaubare Aufgabe dar. Jedoch stellen Maßnahmen im Bereich des Kessels – wenn nicht als Pflichtmaßnahme erforderlich – nur den notwendigen Abschluss eines Maßnahmenpaketes dar, in Folge dessen die allgemeine Heizlast im Haus reduziert werden konnte und die alte Anlage überdimensioniert ist.

Der neue Kessel wird passend zur neuen Heizlast ausgewählt und sollte im Falle ausreichend kleiner Rücklauftemperaturen (<50°C) die Möglichkeiten der Brennwertnutzung ausnutzen.

Einen Kesseltausch im weiteren Sinne stellt auch ein Anschluss an die im Millieu verfügbare Fernwärme dar. Die damit verbundenen Kosten sind jedoch als nicht hoch einzustufen.

Das Fernwärmenetz der Vattenfall wird von Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gespeist. Nach DIN 4701 liegt der Primärenergiefaktor (PEF) dieser Ressource pauschal bei 0,7. In einem bis 2021 gültigen Zertifikat (nach AGFW FW-309) wurde dem Verbundnetz Berlin ein PEF von 0,56 attestiert. PEF anderer fossiler Brennstoffe (bspw. Gas: 1,1) liegen in jedem Fall darüber. Insofern ist eine Umstellung auf Fernwärme als Maßnahme zur Einsparung von Energie zu werten, auch wenn die Einsparung dem Mieter nicht unmittelbar zu Gute kommt.[10]

[10] Vgl. BGH, Urteil vom 24.09.2008 – VIII ZR 275/07

4 Zusammenfassung und Empfehlungen

4.1 Allgemeine Aussagen

„Die warmmietenneutrale Sanierung ist in der Praxis die absolute Ausnahme“, sagt der Geschäftsführer des Berliner Mietervereins, Reiner Wild.[11] Beispiele aus der Praxis sind selten und nur unter sehr spezifischen Voraussetzungen realisierbar – nicht zuletzt dadurch, dass nicht alle Kosten umgelegt (sondern querfinanziert) werden. Im Gebiet „Boxhagener Platz“ mit einer überwiegend heterogenen, kleinteiligen Eigentümerstruktur sind solche Voraussetzungen eher nicht gegeben. **Grundsätzlich kann also aus fast jeder energetischen Sanierung ein gewisser Aufwertungsdruck attestiert werden** (s. Kap. 3.2 Problematik der Kostenermittlung und Umlagefähigkeit).

Es konnte auch festgestellt werden, dass einzelne, über die Anforderungen der EnEV (2014) hinausgehende Dämmmaßnahmen in der Regel nur wenig zusätzliche Einsparungen bringen (s. Kap. 2.2). **In der Praxis werden bereits „nur“ die Vorgaben der aktuellen EnEV als sehr streng betrachtet**.

Ausnahmetatbestände bei der Einhaltung der EnEV-Anforderungen finden sich in den Bereichen „Denkmalschutz“ (§ 24 EnEV), „unbillige Härte“ (§ 25) oder über das „Flächenkriterium“ (§ 9 (3)) – in der Regel jedoch auf Seiten des Gebäudeeigentümers. Inwiefern Maßnahmen im Rahmen der EnEV vor dem Hintergrund der Erhaltungsverordnung verweht werden können, ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

4.2 Bezogen auf einzelne Maßnahmenpakete

Zu im Rahmen der EnEV auszuführende Maßnahmen können folgenden Empfehlungen ausgesprochen werden.

- Sanierung des Daches/ der oberen Geschossdecke weist das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis auf und sollte stets in Kombination mit dem Ausbau zu einer Dachgeschosswohnung erfolgen. Die potenziellen Einsparungen liegen im Bereich von rd. 10% und können mit relativ geringem Aufwand realisiert werden. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums mindert den Verdrängungsdruck.
- Bei zu erwartenden Einsparungen gleicher Größenordnung sind die Kosten der Dämmung von Kellerdecken höher, wobei die Einsparungen in der Praxis eher etwas geringer ausfallen dürften. Das hängt u.a. mit der umständlichen Anbringung und damit nicht voll funktionstüchtige Ausführung zusammen.
- Anbringungen von Wärmedammverbundsystemen sind in der Gesamtschau aller Kosten die absolut gesehen teuerste Modernisierungsmaßnahme. Bei den üblichen Wandstärken im Bereich der Gründerzeitbebauung kommen die potenziellen Einspareffekte nicht voll zum Tragen. Aus energetischer Sicht sollte eine solche Maßnahme zeitgleich mit einem Austausch der Fenster erfolgen.
- Maßnahmen im Bereich Anlagentechnik machen energetisch dann Sinn, wenn sie im Zusammenspiel mit anderen Einsparmaßnahmen erfolgen. Und umgekehrt, d.h.: reduzierte Heizenergiebedarfe (in Folge von Einsparung/ Dämmung) erlauben mit bestehenden Heizkörpern geringere Temperaturniveaus im Heizungswasser, welche effizienter bereitgestellt werden können (ggfs. Nutzung des Brennwerteffektes). Jedoch wird nicht davon ausgegangen, dass in diesem Bereich signifikante Maßnahmen zu erwarten sind.
- Der Genehmigungsbehörde wird die Prüfung empfohlen, inwiefern jeweils die Nähe zu bestehenden Fernwärme-Trassen und damit der mögliche Anschluss an die Fernwärme gegeben ist. Ausbau der

[11] http://www.friedrichshain-magazin.de/archiv/fh-2-11/text01.html

Fernwärme ist ein ganz zentrales Element der Machbarkeitsstudie „Klimaneutrales Berlins 2050“. Mit entsprechenden Zuschüssen können solche Vorhaben gefördert werden, so dass sowohl die klimapolitischen Ziele als auch die behutsame Kostenbelastung der Mieter gleichermaßen erreicht werden können.

Anbei der in Punkt 8.2. im Zwischenbericht zum Erhaltungsgebiet „Boxhagener Platz“ 2015 (Stand: 1.9.2015) eröffnete Fragenkatalog zur energetischen Sanierung und Genehmigungspraxis.

Aus unseren Gutachten zur Hornstraße sowie zum Boxhagener Platz sind Antworten auf bestimmte Fragen enthalten, welche wir Ihnen hiermit dezidiert noch einmal den Fragen gegenüberstellend zusammenfassen.

Fragenkomplex	**Stellungnahme**
Was sind die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung, nach denen gem. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB eine Genehmigung zu erteilen ist? Wann kann hier eine Genehmigung versagt werden?	Mindestanforderungen der EnEV im Bereich von energetischer Sanierung im Bestand sind jeweils in Kap. 2.1 ausführlich erläutert. Dem Gutachten liegt die Annahme zu Grunde, dass Maßnahmen im Rahmen der aktuellen EnEV von Seiten der Genehmigungsbehörde i.d.R. nicht versagt werden können.
Welche Maßnahmen, die diesen Mindestanforderungen entsprechen, sind in diesem Gebiet gemäß der energetischen Situation zu erwarten?	s. jeweiliger Bericht
Muss ein Eigentümer die gesamte Fassade dämmen, wenn er z.B. nur einen Giebel oder eine Brandwand dämmen will, diese Fläche aber über 10 % der Gesamtfassadenfläche ausmacht?	Nein. Übersteigt die zu sanierende Bauteilfläche 10% der gesamten Bauteilfläche, so muss die sanierte Fläche die Mindestanforderungen der EnEV erfüllen. Unsanierte Teilflächen können so bestehen bleiben.
Sind Ausnahmen oder Befreiungen von der EnEV gem. §24 und 25 EnEV möglich aus Gründen der Erhaltung und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)? Von wem (Eigentümer?) ist hier ein Antrag auf Befreiung bei welcher Behörde (wer ist z.B. in Berlin zuständig?) zu stellen?	Diese Fragestellungen sind nicht Gegenstand des energetischen Gutachtens.
Wann liegt eine unbillige Härte (§25 EnEV) für wen (Mieter, Eigentümer?) vor und wären dies Befreiungstatbestände oder milieuschutzrechtliche Ablehnungsgründe? (§25 EnEV: ...erforderliche Aufwendungen können nicht innerhalb der üblichen Nutzungsdauer durch eintretende Einsparungen erwirtschaftet werden...?)	Der § 25 beschreibt nicht, für wen diese unbillige Härte zutreffen muss. Übliche Nutzungsdauern liegen im Gebäudebereich bei >20 Jahren, wobei hier die Sichtweisen von Mieter/Vermieter differenziert werden müssten.
Können z.B. Dämmmaßnahmen (WDVS) erhaltungsrechtlich abgelehnt werden, wenn das Verhältnis zwischen Energieeinsparung und Kosten der Maßnahme unverhältnismäßig ist, die Heizkostenersparnis beispielsweise ca. 0,50 > EUR> /m² Wfl. im Monat beträgt, die Modernisierungsumlage aber aufgrund der Kosten aus der Maßnahme Wärmedämmung eine Umlage von 2,70 > EUR> /m² Wfl. im Monat beträgt? Handelt es sich dabei um eine unwirtschaftliche Maßnahme und kann deshalb abgelehnt werden? Wann beginnt die Unverhältnismäßigkeit?	Gegenstand des Gutachtens ist es, Aussagen zu Kosten und Nutzen und deren Verhältnismäßigkeit zu treffen. Die Folgen für die Genehmigungspraxis ist nicht Gegenstand.
Welche Maßnahmen und Kosten sind milieuschutzrechtlich vertretbar bzw. genehmigungsfähig und welche Nachweise und Begründungen sind seitens der Behörde bei einer Ablehnung der Maßnahme(n) zu erbringen?	Grundsätzlich versagungsfähige Maßnahmen, also über die EnEV hinaus, sind milieuschutzrechtlich nicht vertretbar. Diese wird in anderen Erhaltungsgebieten bereits so praktiziert.

asum GmbH
Angewandte Sozialforschung und urbanes Management

....
Straße (ohne Hausnummer) Fragebogen-Nr.

Fragebogen
Zur Überprüfung der Sozialen Erhaltungsverordnung („Milieuschutz")
Boxhagener Platz, Juni 2015

(Zutreffendes bitte ankreuzen ☐ 1) oder [... Text ergänzen ...]
bzw. nichts eintragen, wenn Sie keine Antwort auf die Frage haben

Zuerst möchten wir Sie bitten, einige allgemeine Fragen zu Ihrer **Wohnung bzw. zum Haus** zu beantworten:

1.	In welchem **Gebäudeteil** liegt Ihre Wohnung?	im Vorderhaus ☐ 1 im Seitenflügel ☐ 2 im Quergebäude ☐ 3
	Ist Ihre Wohnung eine **Dachgeschoß**wohnung ☐ 1 oder **Neubau**wohnung (nach 1990) ☐ 2 ?	
2.	Seit wann (Jahr) wohnen Sie in diesem **Gebiet**?	Seit [.....]
3.	Wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in dieses Gebiet gezogen sind?	Schon immer im Gebiet ☐ 1 In einer anderen Gegend von Friedrichshain ☐ 2 Im Berliner Bezirk [.....] 4 Im Bundesland [.....] 5 Im Ausland [.....] 6
4.	Seit wann (Jahr) wohnen Sie in dieser **Wohnung**?	Seit [.....]
5.	Sind Sie **Mieter** oder **Eigentümer** der Wohnung?	Mieter ☐ 1 Eigentümer ☐ 2
	Wenn Sie Eigentümer sind, haben Sie **vor dem Kauf** bereits in der Wohnung gelebt?	Ja ☐ 1 Nein ☐ 2
6.	Falls Sie **Mieter** der Wohnung sind, wer ist der **Vermieter** der Wohnung?	Ein privater Eigentümer des Hauses ☐ 1 Ein privater Eigentümer Ihrer Wohnung ☐ 2 Eine Wohnungsbaugesellschaft ☐ 3 Eine Genossenschaft ☐ 4 Das weiß ich nicht ☐ 5
7.	Ist Ihre Wohnung während Ihrer Mietzeit in eine **Eigentumswohnung** umgewandelt worden?	Nein ☐ 1 Das weiß ich nicht ☐ 2 Noch nicht, aber es wurde angekündigt ☐ 3 Ja ☐ 4

8.	Wieviele **Zimmer** hat Ihre Wohnung? (ohne Bad, ohne Küche) (Zimmer zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer angeben)	Zimmerzahl [.....]
	Wieviele **Quadratmeter** hat Ihre Wohnung?	m² [..... , ...]

Über welche **Ausstattung** verfügt Ihre Wohnung bzw. das Haus?

9. Bitte geben Sie an, ob folgende **Ausstattungsmerkmale** schon **beim Einzug vorhanden** waren oder erst nach Ihrem Einzug **von Ihnen selbst** oder **vom Vermieter** eingebaut wurden.		Nach Einzug geschaffen	
	bei Einzug vorhanden	vom Bewohner	vom Vermieter
Heizung			
Ofenheizung (Kohle / Öl)	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Gasetagenheizung	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Zentralheizung / Fernwärme	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Sanitärausstattung			
Toilette außerhalb der Wohnung	☐ 1		
Toilette innerhalb der Wohnung (kein Bad)	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Badezimmer mit eingebauter Dusche ☐ 1 u/o Wanne ☐ 1	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Fußboden im Bad gefliest	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Wände im Bad mindestens 1,50 m hoch gefliest	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Zweites Bad oder zweites WC in der Wohnung	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Warmwasserversorgung			
Elektro-Boiler/ Durchlauferhitzer	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Zentrale Warmwasserversorgung	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Küche			
Komplette Einbauküche	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Fenster			
Doppelkastenfenster	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Überwiegend Isolierglas- oder Schallschutzfenster	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Energiesparende Ausstattung			
Moderne energiesparende Heizungsanlage	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Solaranlage zur Stromgewinnung	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Wärmegedämmte Fassade des Hauses	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Wärmegedämmte Decke im Keller ☐ 1 / Hausdach ☐ 1	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Sonstige Merkmale von Wohnung oder Haus			
Balkon unter 5 m² ☐ 1 / ab 5 m² ☐ 1	☐ 1		☐ 3
Terrasse / Loggia / Wintergarten	☐ 1		☐ 3
Hochwertiges Parkett, Naturstein o. gleichwertiger Bodenbelag	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Fußbodenheizung	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Aufzug nur zum Dach ☐ 1 / mit Halt auf den Etagen ☐ 1	☐ 1	☐ 2	☐ 3
Hof entsiegelt und begrünt	☐ 1		☐ 3

10.	Wurden in den letzten 3 Jahren **Modernisierungsmaßnahmen** in der **Wohnung** oder im **Haus** durchgeführt?	Nein	☐ 1
		Ja, sie sind abgeschlossen	☐ 2
		Ja, es laufen gerade solche Maßnahmen	☐ 3
		Ja, sie sind angekündigt worden	☐ 4
		Ich weiß nicht, ob modernisiert wurde	☐ 5

11.	Wenn **Modernisierungsmaßnahmen** in der Wohnung oder im Haus gerade laufen, angekündigt oder abgeschlossen wurden, **welche Maßnahmen** sind das?	Moderne energiesparende Heizungsanlage	☐ 1
		Neue wärmedämmende Isolierglasfenster	☐ 2
		Wärmedämmung der Hausfassade	☐ 3
		Dämmung der Kellerdecke/des Hausdachs	☐ 4
		Solaranlage zur Erwärmung von Wasser	☐ 5
		Solaranlage zur Stromgewinnung	☐ 6
		Sonstiges [.....]	
	Wie hat /soll sich Ihre **Miete** durch **diese Maßnahmen** erhöhen?	[..... , ...] € **mehr** im Monat ab [.....] Bitte Monat/Jahr eintragen	

12.	Durch **Verbesserung der Ausstattung** der Wohnung oder des Hauses würde die Miete steigen. Für welche Maßnahmen wären Sie **bereit, mehr Miete** zu zahlen?	
	Maßnahmen [.....]	
	Ich habe kein Interesse an Ausstattungsverbesserungen, wenn die Miete steigt	☐ 1

13.	Wieviel **Miete** zahlen Sie monatlich dem Eigentümer für Ihre Wohnung **insgesamt** ?	
	Gesamtmiete	[..... , ...] €
	Wie hoch sind die in der Gesamtmiete enthaltenen monatlichen Vorauszahlungen ? (Dazu gehören z.B. Kosten für Wasser, Abwasser, Hausreinigung, Grünpflege, Müllentsorgung usw.)	
	Für **kalte Betriebskosten**	[..... , ...] €
	Falls Sie Zentralheizung haben, wie hoch sind die vorausgezahlten Kosten ?	
	Für **Heizung und Warmwasser**	[..... , ...] €
	Wie hoch ist die Grundmiete, die Sie an den Eigentümer zahlen ? (Nach Abzug aller Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen)	
	Verbleibende **Grundmiete/ Nettokaltmiete**	[..... , ...] €
14.	Falls Sie keine Zentralheizung sondern Ofen- oder Gas-Etagenheizung haben, wie hoch sind Ihre eigenen Kosten für Heizung und Warmwasser ?	
	☐ 1 Im Monatsdurchschnitt ☐ 2 oder im Jahr	[..... , ...] €

15.	Wird Ihre **Miete** vom **Job-Center** im Rahmen von ALG II bezahlt?	Nein	☐ 1
		Ja	☐ 2

16.	Erhalten Sie **Wohngeld**?	Nein	☐ 1
		Ja, monatlich [.....] €	☐ 2

17.	Wie beurteilen Sie die **Miethöhe** Ihrer Wohnung im Verhältnis **zum Einkommen** Ihres Haushalts?	sehr günstig	günstig	angemessen	eher zu hoch	viel zu hoch
	Die Miethöhe ist …	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 5

18.	Wie **zufrieden** sind Sie mit Ihrer Wohnung?	sehr Zufrieden	zufrieden	weniger zufrieden	unzufrieden
	Größe der Wohnung	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4
	Ausstattung der Wohnung	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4
	Baulicher Zustand der Wohnung	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4
	Baulicher Zustand des Gebäudes	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4
	Miethöhe im Verhältnis zur Größe/ Ausstattung	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4

19.	Werden in Ihrem Haus Wohnungen für **gewerbliche Zwecke** genutzt?	nein	ja	wenn ja, wie viele?	das weiß ich nicht
	Büros, Arztpraxen etc.	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4
	Ferienwohnungen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4

Bitte beantworten Sie nun einige Fragen zu Ihrem **Haushalt**:

20.	Wie viele **Personen** wohnen in Ihrer Wohnung?	Anzahl [.....]

21.	Bitte geben Sie für sich und die übrigen Personen im Haushalt das **Alter** und **Geschlecht** sowie die **Nationalität** an!						
		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
	Geburtsjahr	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]
	weiblich	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
	männlich	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
	Nationalität	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]	[.....]
	Einbürgerung ja	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1

22. Welche **Qualifikation** bzw. welchen **Abschluss** haben Sie und die anderen Haushaltsmitglieder, die **älter als 15 Jahre** sind ?

	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
keine Ausbildung	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
in Schule / Lehre / Ausbildung / Studium	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
Facharbeiter / beruflicher Abschluss	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3
Meister	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4
Fachhochschulabschluss	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5
Hochschulabschluss	☐ 6	☐ 6	☐ 6	☐ 6	☐ 6	☐ 6

23. Welche **Stellung** haben Sie und die übrigen Haushaltsmitglieder, die **älter als 15 Jahre** sind, **im Berufsleben**?

	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
Arbeiter/in	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1
Angestellte/r	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2	☐ 2
Beamte/r	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3	☐ 3
Selbstständig / Freischaffend	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4	☐ 4
Arbeitslose/r	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5	☐ 5
Sozialhilfeempfänger/in	☐ 6	☐ 6	☐ 6	☐ 6	☐ 6	☐ 6
Beschäftigungsmaßn./Umschulung	☐ 7	☐ 7	☐ 7	☐ 7	☐ 7	☐ 7
Student/in	☐ 8	☐ 8	☐ 8	☐ 8	☐ 8	☐ 8
Auszubildende/r	☐ 9	☐ 9	☐ 9	☐ 9	☐ 9	☐ 9
ohne Ausbildungs-/o. Studienplatz	☐ 10	☐ 10	☐ 10	☐ 10	☐ 10	☐ 10
soziales/ökologisches Jahr	☐ 11	☐ 11	☐ 11	☐ 11	☐ 11	☐ 11
Rentner/in	☐ 12	☐ 12	☐ 12	☐ 12	☐ 12	☐ 12
Hausfrau/mann	☐ 13	☐ 13	☐ 13	☐ 13	☐ 13	☐ 13
Schüler/in	☐ 14	☐ 14	☐ 14	☐ 14	☐ 14	☐ 14
Sonstiges	☐ 15	☐ 15	☐ 15	☐ 15	☐ 15	☐ 15
Wird (zusätzlich) ein Mini-Job ausgeübt ?	☐ 16	☐ 16	☐ 16	☐ 16	☐ 16	☐ 16

24. Wie hoch war das **Nettoeinkommen** Ihres Haushalts im vergangenen Monat? [.....] €

(Bitte berücksichtigen Sie die Einkommen aller Haushaltsmitglieder sowie eventuelle Zusatzeinkünfte wie z.B. Erziehungsgeld, Zusatzrenten, Kindergeld, öffentliche Hilfen, Bafög, aber **nicht das Wohngeld**!)

25.	Wie hat sich das **Nettoeinkommen** Ihres Haushalts in den letzten 3 Jahren **verändert**?	ist weniger geworden	ist etwa gleich geblieben	hat sich erhöht
	Das Haushalts-Nettoeinkommen …	☐ 1	☐ 2	☐ 3

26.	Erhalten Sie bzw. Ihr Haushalt als Bedarfs-gemeinschaft **Leistungen nach ALG II** oder **Grundsicherung**?	nein	☐ 1
		ja	☐ 2

Bitte beantworten Sie nun einige Fragen zur Nutzung und Beurteilung Ihres **Wohngebietes**:

27. **Wie oft** nutzen Sie bzw. Personen Ihres Haushalts **Einrichtungen, Spielplätze und Grünflächen** in Ihrem **Wohnumfeld**? Wie **bewerten** Sie deren **Qualität**?
(Mehrfachnennungen sind möglich; Schulsporthallen, die lediglich ihr(e) Kind(er) im Rahmen des Sportunterrichts nutzen, bitte bei „Sportanlagen" nicht ankreuzen)

Zutreffendes bitte ankreuzen ☐	***Nutzung***				***Bewertung***				
	oft	***gele-gentlich***	***selten***	***nie***	***sehr gut***	***über-wiegend gut***	***eher man-gelhaft***	***schlecht /sehr schlecht***	***fehlen im Gebiet***
Einkaufsmöglichkeiten tägl. Bedarf	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Ärztliche Versorgungseinrichtun	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Begegnungsstätten / Kieztreff	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Beratungsstellen für persönliche Angelegenheiten	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Spielplätze	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Kindertagesstätten					☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Schulen					☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Schulhorte	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Kinder- u. Jugendfreizeiteinrichtungen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Sportanlagen / Sportmöglichkeiten	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Grünanlagen / Parks	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Cafes / Kneipen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Kulturelle Einrichtungen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Bildungs- u. Qualifizierungseinrichtungen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Kiezaktionen und Straßenfeste	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Beziehungen zu den Nachbarn im Haus	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Soziale Beziehungen zwischen Bewohnern des Gebiets	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Angebote des öffentl. Personennahver-kehrs	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Verkehrssituation im Gebiet					☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Qualität des Straßenraums					☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1
Sonstiges: [.....]	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4	☐ 1

28.	Falls Sie oder Personen im Haushalt häufig folgende **Einrichtungen** nutzen, **wo** befinden sich diese?				
		in Wohnungs-nähe	nicht in Wohnungs-nähe, aber zu Fuß erreichbar	Weiter entfernt, aber in Friedrichs-hain	Weiter entfernt, außerhalb von Friedrichshain
	Begegnungsstätte /Kieztreffpunkt	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4
	Beratungsstellen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4
	Kulturelle Einrichtungen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4
	Bildungs-/Qualifizierungseinrichtungen	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4

29.	Falls Sie **Kinder** im Kita- oder Schulalter haben**, welche Einrichtungen** nutzen Sie und **wo** befinden sich diese?			
		in Wohnnähe und zu Fuß erreichbar	weiter entfernt, aber in Friedrichshain	außerhalb von Friedrichshain
	Öffentliche Grundschule	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Private Grundschule	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Kinderbetreuungseinrichtung (Kita)	☐ 1	☐ 2	☐ 3
	Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen	☐ 1	☐ 2	☐ 3

30.		das Auto	das Fahrrad	Bus / Bahn	ausschließlich zu Fuß
	Welche **Verkehrsmittel** benutzen Sie persönlich **hauptsächlich auf dem Weg** zur Arbeit / zum Ausbildungsplatz? *(Mehrfachantworten sind möglich)*	☐ 1	☐ 1	☐ 1	☐ 1

31.	Wie viele **Autos** besitzt Ihr Haushalt?	Anzahl [.....]

32.	Was **schätzen** Sie persönlich an Ihrem Wohngebiet besonders? *(Mehrfachantworten sind möglich)*	Die Miete ist günstig ☐ 1 Das Lebensgefühl im Kiez gefällt mir ☐ 2 Ich mag das Aussehen des städtischen Raums ☐ 3 Ich schätze die Lage in der Stadt ☐ 4 Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier ☐ 5 Ich bin auf soziale Einrichtungen im Quartier angewiesen ☐ 6 Nähe zu Freunden, Bekannten u/o Verwandten ☐ 7
	Sonstiges [.....]	

33.	Haben Sie das Gefühl, dass in den letzten drei Jahren in ihrem Wohngebiet **Veränderungen** und Entwicklungen stattgefunden haben?	Ja, es gab überwiegend **positive** Veränderungen ☐ 1 Ja, es gab sowohl **positive** als auch **negative** Veränderungen ☐ 2 Ja, es gab überwiegend **negative** Veränderungen ☐ 3 Nein, es gab **keine** spürbaren Veränderungen ☐ 4
	Wenn ja, welche sind das? [.....] [.....]	

Abschließend noch 4 Fragen zu Absichten, Ihre **Wohnsituation zu verändern**:

34.	Haben Sie als Haushalt vor, **Wohneigentum** zu erwerben?	Nein	☐ 1
		Noch unentschieden	☐ 2
		Ja, auf längere Zeit gesehen	☐ 3
		Ja, in den nächsten drei Jahren	☐ 4
	Würden Sie **ihre jetzige** Wohnung **kaufen**, wenn Sie es sich leisten könnten?	Ja ☐ 1 Nein ☐ 2	

35.	Haben Sie als Haushalt vor, in absehbarer Zeit **aus** Ihrer **Wohnung auszuziehen**?	nein	☐ 1
		noch unentschieden	☐ 2
		ja	☐ 3

36.	Wenn Sie vorhaben aus Ihrer Wohnung auszuziehen, möchten Sie dann ...	in der Gegend bleiben	☐ 1
		aus dieser Gegend wegziehen	☐ 2
		das weiß ich noch nicht	☐ 3

37.	Wenn Sie einen **Wegzug** beabsichtigen, können Sie uns bitte **Gründe** dafür nennen?	
	wohnungsbedingte Gründe	zu teuer ☐ 1 zu klein ☐ 1 zu groß ☐ 1
	Gründe im Wohnumfeld	zu laut ☐ 1 zu schmutzig ☐ 1 nicht kinderfreundlich ☐ 1
	nicht zufrieden mit	Einrichtung für Kinderbetreuung ☐ 1 Schulangebot ☐ 1
	Private Gründe	Beruf/Arbeit ☐ 1 Familie ☐ 1
	Andere Gründe	[.....]

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

Hier gibt es Raum für einen persönlichen Kommentar:

_____

_____

_____