



**VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DES EINSATZES EINER
SOZIALEN ERHALTUNGSVERORDNUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1
NUMMER 2 BAUGB IM GEBIET FRANKFURTER ALLEE NORD IM BEZIRK
LICHTENBERG VON BERLIN**



Auftraggeberin



Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit
Stadtentwicklungsamt

Alt-Friedrichsfelde 60
10315 Berlin

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

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

Bearbeitung:

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

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen,
November 2020/März 2021

Stand:

Mai 2021 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	6
1.2	Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung	7
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	7
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik	9
1.3.2	Infrastrukturanalyse	10
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
1.3.4	Ortsbildanalyse	16
1.3.5	Expert*innengespräche	17
2.	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets	18
2.1	Förderkulissen	21
2.2	Vorhandene grüne und soziokulturelle Infrastrukturen	24
3.	Zentrale Analyseergebnisse	29
3.1	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials	30
3.2	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks	32
3.3	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials	33
4.	Aufwertungspotenzial	38
4.1	Gebäudealter	38
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	40
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial	43
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse	44
4.5	Ausstattungszustand	49
5.	Analyseebene Aufwertungsdruck	56
5.1	Angebots- und Bestandsmieten	56
5.2	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	62
5.3	Umwandlungen und Wohnungsverkäufe	64
5.4	Zweckentfremdung	66
6.	Analyseebene Verdrängungspotenzial	68
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft	68
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform und Haushaltstyp	71
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Beteiligung am Erwerbsleben	74
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung	76
6.5	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	85
6.6	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen	90
6.7	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft	92

7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	94
7.1	Begründung und Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs-----	95
7.2	Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich-----	96
7.3	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen-----	99
7.4	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts-----	102
7.5	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung -----	102
8.	Verzeichnisse	103
8.1	Abbildungsverzeichnis-----	103
8.2	Tabellenverzeichnis-----	105
8.3	Quellenverzeichnis-----	106
8.3.1	Literatur und Statistik-----	106
8.3.2	Internet-----	107
Anhang:	Fragebogen	109

1. Einleitung

In den Metropolen in Deutschland hat sich die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen verschlechtert. Gründe für angespannte Wohnungsmärkte mit drastisch steigenden Mieten sind nicht nur in der steigenden Nachfrage nach städtischem Wohnraum und dem gleichzeitig langsamen Ausschöpfen vorhandener Kapazitäten zur Schaffung von neuem Wohnraum zu finden. Das gestiegene Interesse an der Verwertung von Immobilien durch Immobilienunternehmen und Privateigentümer*innen sowie gestiegene Ansprüche an Ausstattungsstandards und Wohnkomforts einkommensstarker Haushalte begünstigen Geschäftsmodelle, die darauf zielen, durch z. B. die Umwandlung von Bestandswohnhäusern in Einzeleigentum und/oder durch kostenaufwändige, mietumlagefähige Modernisierungen Bestandsimmobilien aufzuwerten, wodurch der Wohnraum der darin lebenden Mieter*innen zusätzlich gefährdet ist.

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind für die Städte nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit sind soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine generellen Mietobergrenzen festgelegt werden und auch bauliche Angleichungen an gebiets-typische, durchschnittliche Ausstattungsstandards sind zu akzeptieren, dennoch kann in sozialen Erhaltungs-gebieten durch die Einführung einer Genehmigungspflicht und damit eines Genehmigungsvorbehalts für bauliche Änderungen auf die Quartiersentwicklung steuernd Einfluss genommen werden. Vor diesem Hintergrund kommt dem sozialen Erhaltungsrecht auf angespannten Wohnungsmärkten wieder eine stärkere Bedeutung zu.

Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergeben müssen. Im optimalen Fall korrespondieren die Bevölkerungsstruktur, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander, sodass eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung dazu führen kann, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur oder die Versorgung mit angemessenem Wohnraum möglich sind. Für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit dieser Logik ausschließlich städtebauliche Interessen, der Schutz einzelner Mieter*innen ist kein direktes Schutzziel.¹ Trotz der rechtlich begrenzten Eingriffsmöglichkeiten kann mit der sozialen Erhaltungssatzung „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“²

Schutzwürdig ist nach der Rechtsprechung ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.³ Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr muss aus der Analyse

¹ Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

² BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

³ Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012, Rn 41.

von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial hervorgehen, dass sich aus bereits stattfindenden und absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner*innenstrukturen entsprochen, und städtebauliche Folgekosten werden vermieden.

1.1 Anlass

Im Bezirk Lichtenberg kommt das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung in den beiden Gebieten Kaskelstraße und Weitlingstraße bereits zum Einsatz, um in diesen Gebieten die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Bereits im Jahr 2016 erfolgte eine vertiefende Untersuchung im Gebiet Frankfurter Allee Nord (FAN) mit dem Ergebnis, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nicht gegeben seien. Gemäß Drucksache - DS/1242/VIII wurde das Thema soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Frankfurter Allee Nord im Jahr 2019 erneut im Rahmen der Bezirksverordnetenversammlung Lichtenberg diskutiert. Im Ergebnis wurde eine weitere Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts im Jahr 2020 beauftragt.

Das Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord ist durch verschiedene Baustrukturen aus unterschiedlichen Baujahren gekennzeichnet. Neben Blockrandbebauung der 1920er und 1930er Jahre mit großen begrünten Innenhöfen befindet sich zwischen Alfredstraße und Gudrunstraße auch gründerzeitlicher Altbaubestand und zwischen Gotlindestraße und Rüdigerstraße Zeilenbebauung der 1950er bis 1970er Jahre in industrieller Bauweise mit hohem Grünanteil. Kleinere Plätze und Grünflächen unterbrechen die Gebäudestrukturen, außerdem befinden sich verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen im Untersuchungsgebiet bzw. direkt daran angrenzend.

Das Untersuchungsgebiet ist seit dem 01.04.2011 förmlich festgelegtes Stadtumbau- und Sanierungsgebiet, da das Quartier einen erheblichen Erneuerungs- und Anpassungsbedarf bei der sozialen Infrastruktur aufweist. Neben der punktuellen Neugestaltung des öffentlichen Raums, werden ehemalige öffentliche Einrichtungen umgenutzt und das Angebot an Kinder- und Jugend- sowie Senioreninfrastruktur gestärkt. Seit Beginn des Stadtumbaus im Gebiet Frankfurter Allee Nord wurde bereits eine Vielzahl von Projekten umgesetzt, die zur Steigerung der Lebensqualität im Stadtquartier beitragen. So wurde z. B. der „Nibelungenpark“ eröffnet, mit dem HolzHaus ist eine neue Jugendfreizeitstätte entstanden, Kitas wurden saniert und vergrößert und die Rüdigerstraße erneuert.⁴ Im Gebiet werden erhebliche öffentliche Fördermittel eingesetzt, die sich positiv auf den Wohnstandort auswirken und private Investitionen nach sich ziehen können. Vor diesem Hintergrund ist zu überprüfen, ob die positiven Entwicklungen im Quartier mit dem sozialen Erhaltungsrecht sozial behutsam gesteuert werden können und die öffentlichen Investitionen, die sich an den Bedarfen der Wohnbevölkerung ausrichten, abgesichert werden können.

Mit der vertiefenden Untersuchung soll deshalb erneut geprüft werden, ob der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Frankfurter Allee Nord möglich und rechtssicher begründbar ist. Insbesondere sind die Veränderungen und Entwicklungen seit dem Jahr 2016 im Vergleich zur Vorgängerstudie

⁴ STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Stadtumbau Frankfurter Allee Nord, Internetquelle.

zu ermitteln, die ggf. die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen belegen und in der Folge auch eine rechtssichere Begründung ermöglichen.

1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung

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

- Liegen die Anwendungsvoraussetzungen zur Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Frankfurter Allee Nord oder in Teilen vor?
- Welche Veränderungen und Entwicklungen haben seit der letzten Untersuchung aus dem Jahr 2016 im Gebiet stattgefunden?
- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung (in Teilgebieten) zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen und grünen Infrastruktur?
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Gebiet und welche Erhaltungsziele sollen mit dem sozialen Erhaltungsrecht im Gebiet oder in Teilen des Gebietes erreicht werden?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur aus?
- Wie sind potenzielle soziale Erhaltungsgebiete räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?
- Mit welchen Genehmigungskriterien ist die Erreichung der aufgestellten Erhaltungsziele möglich?

1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

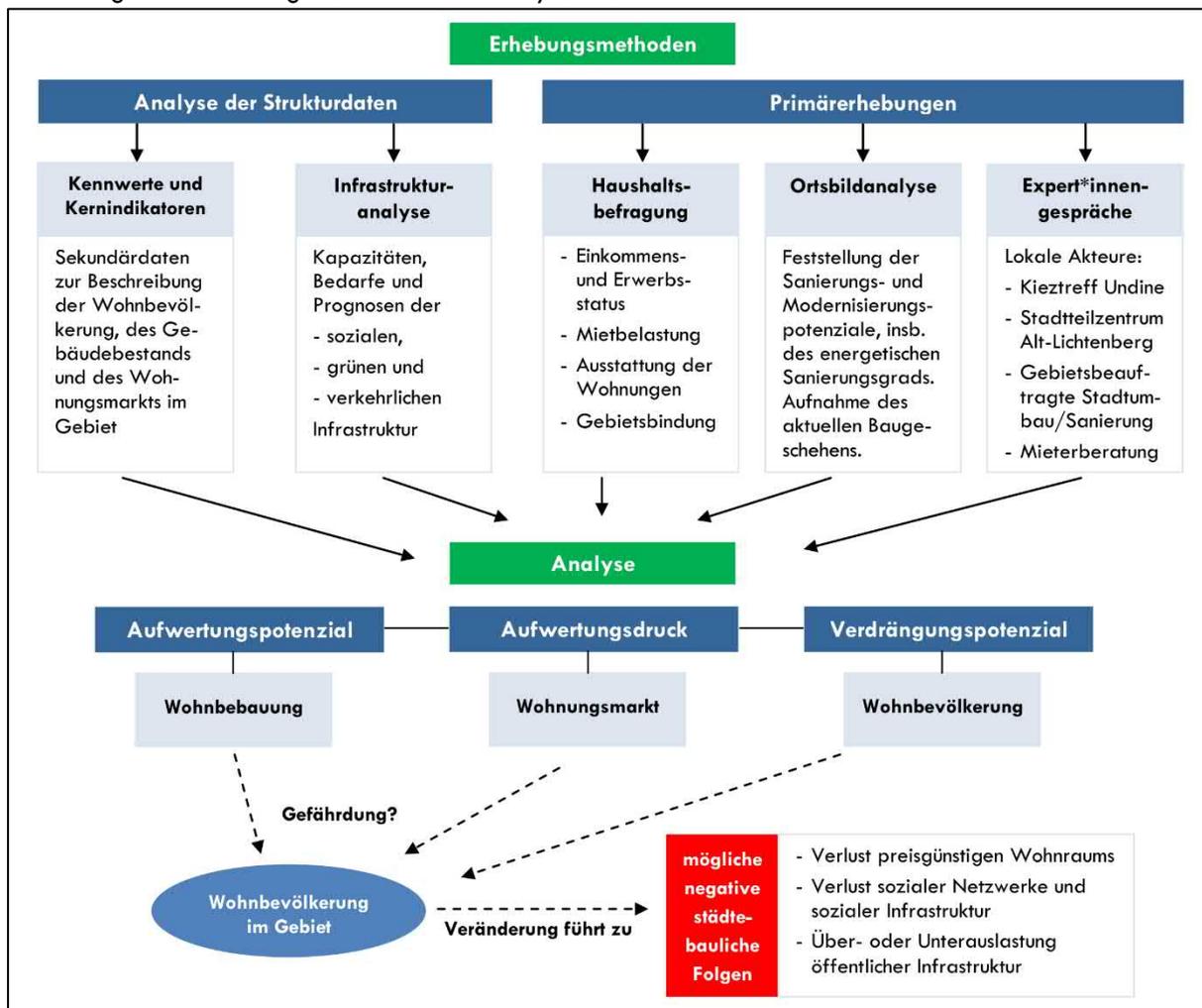
Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 1. Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung wurden die folgenden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

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt, welche Möglichkeiten im Gebiet vorhanden sind, um den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestands über den gebietstypischen

Ausstattungsstandard hinweg wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.

- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck**, wie das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. welche Rahmenbedingungen dafür einen Anlass geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die Attraktivität des Wohnstandorts anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulichen Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten? Zeichnen sich bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab und leiten sich daraus negative städtebauliche Folgen ab?

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Indikatoren sowohl mit der Studie aus dem Jahr 2017 als auch kleinräumig auf Block- und Teilgebietsebene ausgewertet, um zum einen die Entwicklungen in den letzten

Jahren analysieren und zum anderen teils räumliche Gemeinsamkeiten und Unterschiede herausarbeiten zu können.

1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

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

Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im Jahr 2006 eingeführt und bilden die Sozialräume Berlins in den drei räumlichen Ebenen Prognoseraum (PRG), Bezirksregion (BZR) und Planungsraum (PLR) ab. Die Gesamtstadt ist in 448 Planungsräume aufgeteilt, die sich an einheitlichen Baustrukturen, großen Straßen und Verkehrsstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.⁵ Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Planungsraum Rüdigerstraße. Wie in der Abbildung 2 dargestellt, ist das Untersuchungsgebiet nicht vollständig deckungsgleich mit dem Planungsraum Rüdigerstraße. Im Untersuchungsgebiet waren zum 31.12.2019 rund 16.100 Personen gemeldet, im Planungsraum rund 25.200 Personen.⁶ Bei der Auswertung von Daten auf Planungsraumebene ist daher von einer Annäherung auszugehen.

⁵ SenSW, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

⁶ AfS Berlin-Brandenburg, melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung, 31.12.2019.

Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und des Planungsraums Rüdigerstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale und grüne Infrastruktur im Gebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Neben statistischen Kennwerten wurden auch Planwerke wie die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) 2019/20 des Gebietes zur nachhaltigen Erneuerung bzw. Sanierungsgebiets Frankfurter Allee Nord, der Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirks Lichtenberg für die Schuljahre 2017/18 bis 2023/24 und der Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan 2018 verwendet. In der Regel wurden diese Daten auf Ebene der Planungsräume, Bezirksregionen, der Einschulungsbereiche und Stadtteile ausgewertet. Die amtlichen Statistiken wurden durch die Expert*innengespräche und die Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 6).

1.3.3 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im Gebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im Januar 2021 an 4.500 Haushalte – und damit an

etwa jeden zweiten Haushalt – im Untersuchungsgebiet verschickt. Dem sechseitigen Fragebogen lag ein Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirksamts Lichtenberg und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit dem Bezirksamt oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt werden konnten. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich.

Alternativ konnte der Fragebogen online in einem eigens dafür eingerichteten Online-Tool ausgefüllt werden. Um eine doppelte Teilnahme, d. h. sowohl postalisch als auch online, auszuschließen, wurden die Anschreiben und Fragebögen mit einem individuellen kryptischen Code versehen, der auch als Zugangsschlüssel für die Online-Befragung fungierte. Die vertiefende Untersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der DSGVO statt.⁷ Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen. Flankierend hat das Bezirksamt Lichtenberg eine Pressemitteilung veröffentlicht.

Mit einer differenzierten Plausibilitätsprüfung u. a. durch den Abgleich der erhobenen Daten der Haushaltsbefragung mit Sekundärstatistiken (vgl. Repräsentativität des Rücklaufs der Haushaltsbefragung) lassen sich etwaige Fehlerquellen identifizieren und durch zusätzliche Erklärungen und unmissverständlichen Kategorienzuschnitt ist die Durchführung der Haushaltsbefragung per Fragebogen, unterstützt durch eine Online-Befragung, das geeignetste Vorgehen – insbesondere im Hinblick auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung.

Auswertung und Analyse

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

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Zahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte Untersuchungsgebiet oder Planungsraum, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf

⁷ Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt im Rahmen der Befragung auf Grundlage von Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 30 c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB).

die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden. Die genauen Haushaltsformen und -typen sind in Kapitel 6 dargestellt.

An mehreren Stellen der Auswertung erfolgt eine Differenzierung der Analyseergebnisse nach Zuzugskohorten. Zu beachten ist, dass diese Darstellungen den Ist-Zustand (Momentaufnahme) zum Zeitpunkt der Haushaltebefragung widerspiegeln. Möglicherweise bereits stattgefundenen Veränderungsprozesse, z. B. der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung können so nicht abgebildet werden. Die Darstellungen treffen insofern keine belastbaren Aussagen zur Entwicklung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im zeitlichen Verlauf, da bereits weggezogene Haushalte nicht mehr in der Stichprobe enthalten sind. Sie stellen daher eher Tendenzaussagen zur Zusammensetzung der einzelnen Zuzugskohorten dar und sind damit als eine Annäherung an stattfindende Veränderungen zu verstehen. Sofern möglich, werden daher Vergleiche zur Vorgängerstudie aus dem Jahr 2017 gezogen.

Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurden das Teilnahmeverhalten und ggf. leichte Differenzen bei einzelnen der dargestellten Parameter in die Beurteilung einbezogen und es wurde wo immer möglich auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen.

Repräsentativität des Rücklaufs der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet FAN (vgl. Abbildung 3) erfolgte im Januar 2021. Es wurden 4.500 von rund 9.100 Haushalten⁸ im Gebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden.

⁸ Anzahl der Haushalte berechnet nach: AfS Berlin-Brandenburg, melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung 31.12.2019 und argus gmbh/S.T.E.R.N. GmbH, FAN Ergebnisbericht, 2017, S. 26.

Abbildung 3: Darstellung des Untersuchungsgebiets und der gebildeten Wohnblöcke



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 28,9 % erreicht (vgl. Tabelle 1). Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. Im Vergleich zur Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2016 konnte der Rücklauf mehr als verdoppelt werden.⁹ Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten sehr guten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

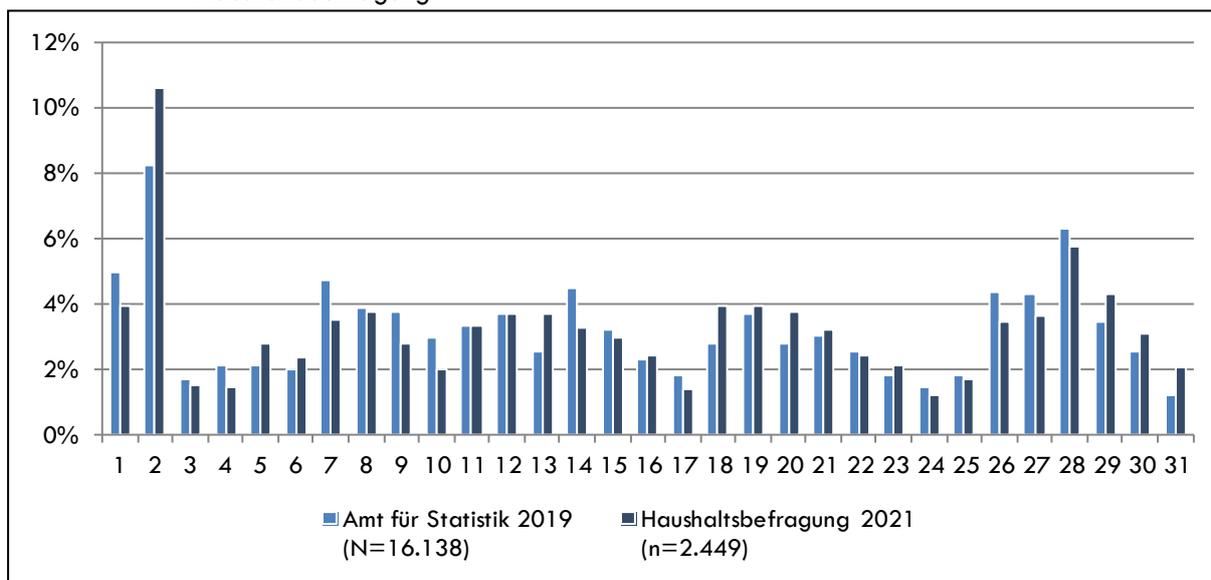
Gebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Frankfurter Allee Nord	4.500	1.300	28,9 %	1.268*

Quelle: LPG mbH; * 32 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung aussortiert, da sie unvollständig oder doppelt waren oder zu spät eingegangen sind

Der Rücklauf der Haushaltsbefragung verteilt sich, wie in der Abbildung 4 dargestellt, über das gesamte Untersuchungsgebiet. Es sind nur geringe Abweichungen zwischen der Haushaltsbefragung und der amtlichen Statistik festzustellen, die insgesamt zu keiner Verzerrung der Ergebnisse führen.

⁹ Rücklauf Haushaltsbefragung 2016: 542 Fragebögen, 526 Fragebögen in Wertung; argus gmbh/S.T.E.R.N. GmbH, FAN Ergebnisbericht, 2017, S. 24.

Abbildung 4: Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß amtlicher Statistik und Haushaltsbefragung

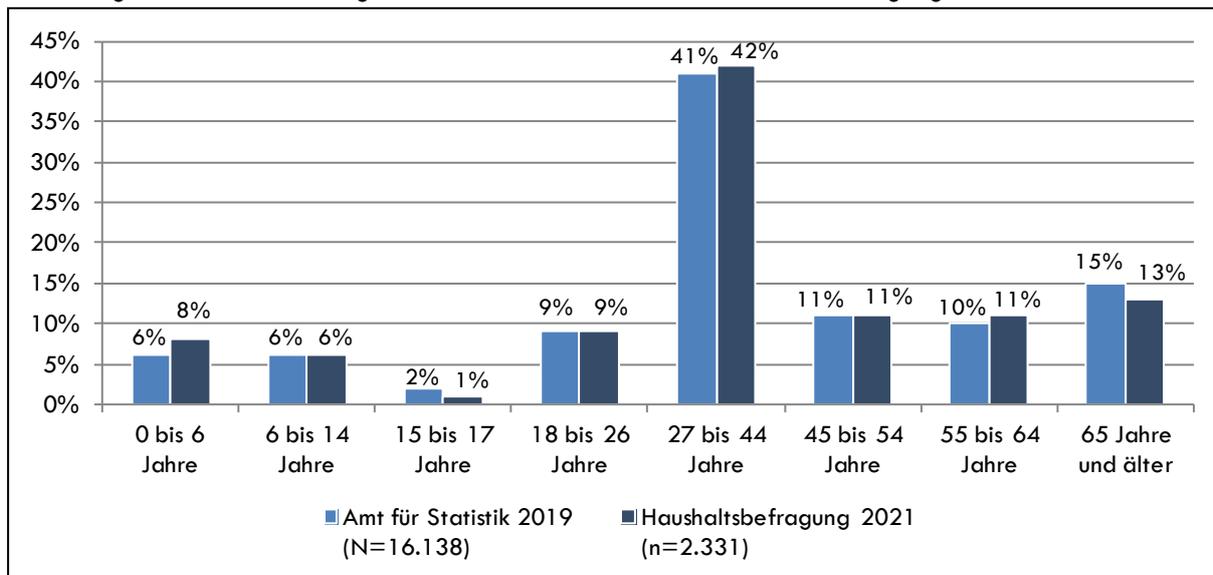


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2019

Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltebefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltebefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und gebietsscharf für Untersuchungsgebiet ausgewertet. Für den Vergleich des Gebäudealters und der Eigentumsverhältnisse werden die Zahlen aus den Erhebungen des Zensus aus dem Jahr 2011 herangezogen, da auf dieser räumlichen Ebene keine neueren Daten zur Verfügung stehen.

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Altersstruktur weist eine sehr hohe Übereinstimmung mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2019 auf (vgl. Abbildung 5), sodass die Gebietsbevölkerung hinsichtlich der Altersstruktur durch die Haushaltsbefragung sehr genau abgebildet wird.

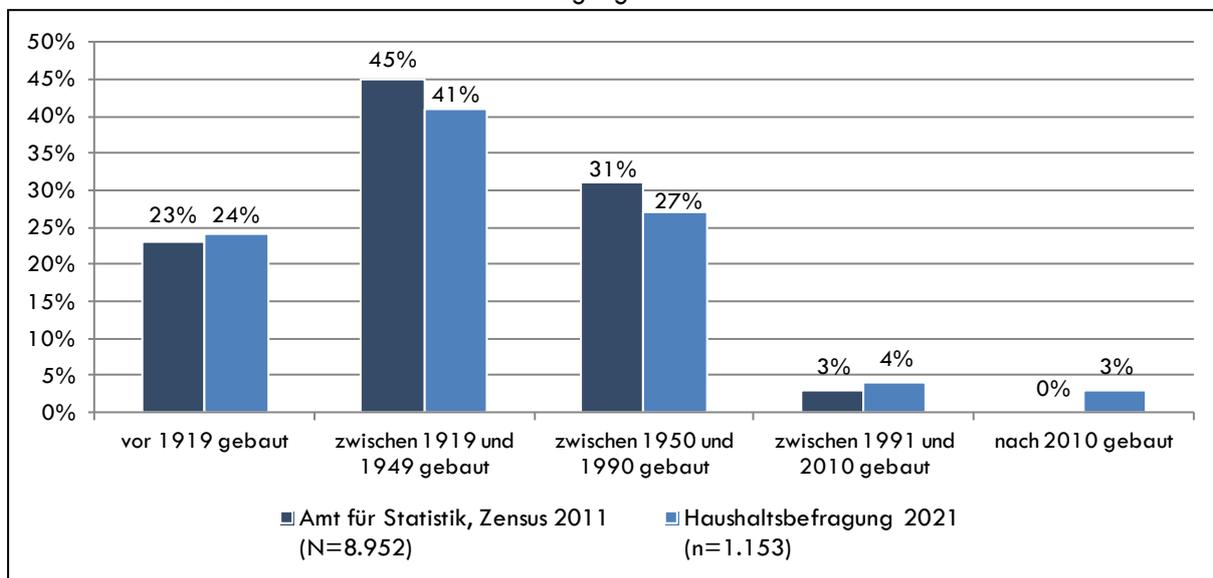
Abbildung 5: Altersstruktur gemäß amtlicher Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2019

Bei der Verteilung des Gebäudealters sind nur geringe Abweichungen bei den Baualterklassen¹⁰ festzustellen wie in Abbildung 6 dargestellt. Neubauten nach dem Jahr 2011 sind in den Sekundärdaten des Zensus nicht berücksichtigt.

Abbildung 6: Anzahl der Wohnungen gemäß Alter der Wohngebäude im Vergleich der amtlichen Statistik und der Haushaltsbefragung

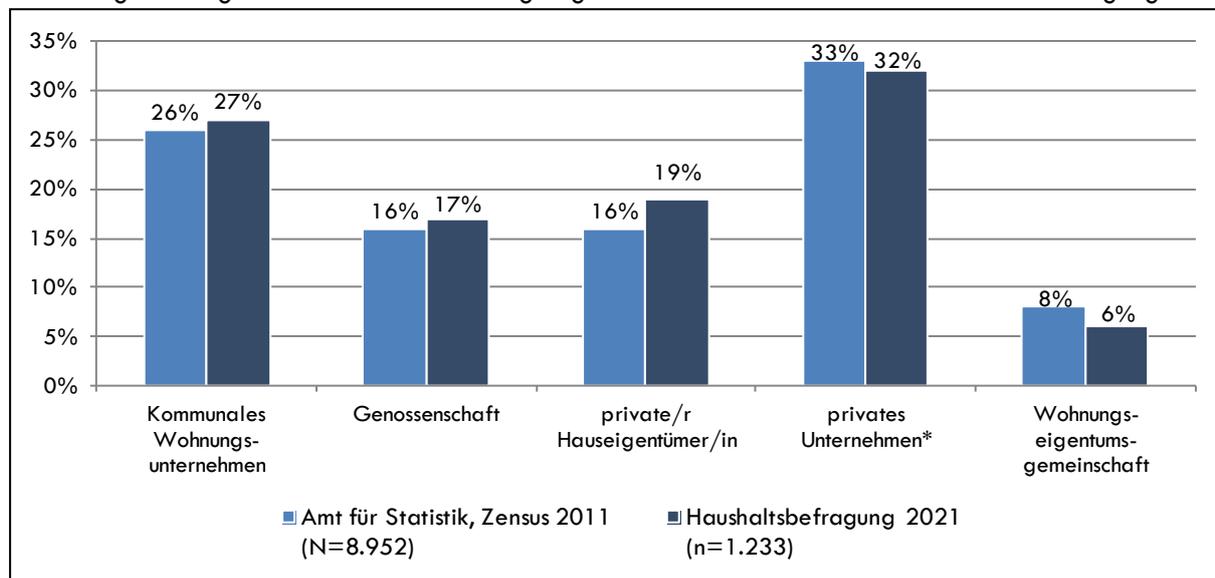


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Anzahl der Gebäude, Wohnungen und Haushalte für ausgewählte Merkmale und Blöcke in Berlin am 09.05.2011

¹⁰ Eingruppierung der Gebäude nach ihrem Baualter in Baualterklassen, die unterschiedliche Bauweisen während verschiedener Zeitperioden berücksichtigen.

Auch hinsichtlich der Eigentumsform der Wohnungen im Vergleich zum Zensus 2011 werden die Eigentumsverhältnisse im Gebiet sehr gut durch die Haushaltsbefragung abgebildet.

Abbildung 7: Eigentumsform der Wohnungen gemäß amtlicher Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AFS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011: Anzahl der Gebäude, Wohnungen und Haushalte für ausgewählte Merkmale und Blöcke in Berlin am 09.05.2011

Zusammengefasst lässt sich aus gutachterlicher Sicht feststellen, dass der erhobene Datensatz die repräsentative Beschreibung des Untersuchungsgebiets sowie seiner Teilräume ermöglicht und keine zusätzliche Gewichtung erfordert.

1.3.4 Ortsbildanalyse

Ende 2020 bis Anfang 2021 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt, um den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet zu bewerten. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erkennbar waren:

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

Die Ortsbildanalyse qualifiziert die Haushaltsbefragung und ist grundlegend, um aktuelle Aufwertungstendenzen und vorhandene Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

1.3.5 Expert*innengespräche

Weitere Primärerhebungen durch die LPG mbH erfolgten in Form von leitfadengestützten Gesprächen mit:

- dem Gebietsbeauftragten für das Sanierungsgebiet bzw. das Gebiet der Nachhaltigen Erneuerung Frankfurter Allee Nord,
- dem Stadtteilzentrum Lichtenberg-Nord,
- dem Kieztreff Undine und
- der bezirklichen Mieterberatung.

Dadurch konnten qualitative Einschätzungen und Bewertungen zu den Entwicklungen, Bedarfen und Herausforderungen im Gebiet gewonnen und mit den Ergebnissen der Haushaltsbefragung rückgekoppelt werden. In Kapitel 3 befindet sich eine ausführliche Darstellung der durch die Expert*innen benannten Themen und Entwicklungen innerhalb des Untersuchungsgebiets, auf die auch in den Analysekapiteln verwiesen wird.

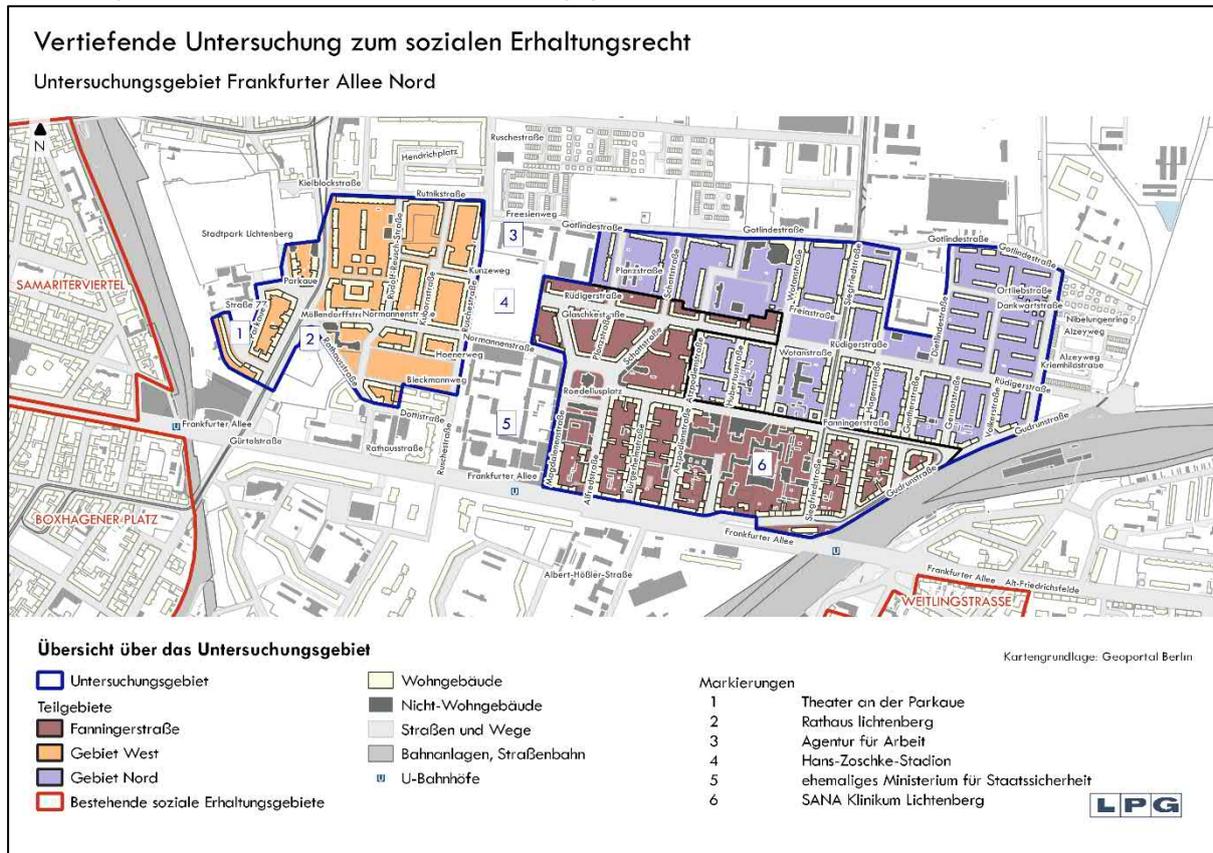
2. Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord befindet sich im Westen des Bezirks Lichtenberg und somit am östlichen Rand der Berliner Innenstadt. Im gesamten Untersuchungsgebiet wohnten zum 31.12.2019 rund 16.100 Personen.¹¹ Das Untersuchungsgebiet besteht aus zwei Teilräumen, welche durch die ehemalige Zentrale des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS), das Hans-Zoschke-Stadion und die Agentur für Arbeit entlang der Ruschestraße voneinander getrennt werden (vgl. Abbildung 8). Der Teilraum im Westen des Untersuchungsgebiets ist im Norden durch die Rutnikstraße, im Osten durch die Ruschestraße, im Süden durch die Dotti- bzw. Rathausstraße sowie die Wohnbebauung auf der Südseite der Deutscheisterstraße und im Westen durch die Möllendorfstraße, den Stadtpark Lichtenberg und die Parkaue begrenzt. Der östliche Teilraum wird im Norden durch die Gotlindestraße, im Osten durch die Kriemhildstraße, im Süden durch die Frankfurter Allee bzw. die Gudrunstraße und im Westen durch die Magdalenenstraße sowie die Wohnbebauung auf der Westseite der Glaschke- und Plonzstraße begrenzt. Mit dem SANA Klinikum Lichtenberg befindet sich zudem ein überregional bedeutender Gesundheitsstandort im Untersuchungsgebiet. Als weitere Standorte mit überregionaler oder bezirklicher Bedeutung können das Rathaus Lichtenberg mit einer Galerie und als Ort für Veranstaltungen, das Theater Parkaue und das landeseigene Hans-Zoschke-Stadion, in dem der Berliner Regionalligist Lichtenberg 47 seine Spiele austrägt, genannt werden.

Verkehrlich ist das Untersuchungsgebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Dazu gehören die U-Bahnhöfe Magdalenenstraße und Lichtenberg der U5 und der Bahnhof Lichtenberg, an welchem die Linien S5, S7 und S75 sowie Regionalzüge verkehren. Das Gebiet ist zusätzlich durch verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien erschlossen. Nach Süden und Südosten stellen die Frankfurter Allee als Teil der Bundesstraße 1 und 5 sowie die Bahnanlagen eine stadträumliche Trennung zum Gebiet Frankfurter Allee Süd und dem Weitlingkiez dar. Der Weitlingkiez ist seit dem Jahr 2018 als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt. Nordöstlich des Untersuchungsgebiets wurde auf dem Gelände des ehemaligen Kinderkrankenhauses an der Gotlindestraße das Wohnquartier Lindenhof durch die HOWOGE mit 586 Wohnungen, davon rund ein Viertel als geförderter Wohnraum, entwickelt.

¹¹ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2019.

Abbildung 8: Übersicht über das Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine vielfältige Baustruktur und Wohnbebauung aus verschiedenen Bauepochen gekennzeichnet, wie die nachfolgenden Abbildungen beispielhaft veranschaulichen. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude wurde in den 1920er und 1930er Jahren in geschlossener Bauweise mit großen, begrünten Innenhöfen errichtet. Hinzu kommen Wohngebäude in Zeilenbauweise aus der DDR-Zeit und gründerzeitliche Wohnbebauung, die sich jeweils teilträumlich konzentrieren. So ist der Nordosten des Untersuchungsgebiets zwischen Rüdigerstraße und Gotlindastraße durch Zeilenbebauung aus den 1950er Jahren geprägt, wohingegen die Bereiche zwischen Fanningerstraße und Frankfurter Allee sowie rund um das Rathaus Lichtenberg und die Parkaue größtenteils durch gründerzeitliche Wohnbebauung gekennzeichnet sind. Im westlichen Teilraum befinden sich auch Neubauten, die nach dem Jahr 2010 entstanden sind.

Abbildung 9: Blockrand, 1920er Jahre



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, 11/2020

Abbildung 10: Zeilenbauten der 1950er Jahre



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, 11/2020

Abbildung 11: Wohnbebauung der Gründerzeit



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, 11/2020

Abbildung 12: Neubauten, nach 2010 errichtet



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, 11/2020

Beschreibung des Gebiets durch die befragten Expert*innen

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Expert*innen insbesondere durch Begriffe beschrieben, die mit der Bevölkerung zusammenhängen. So werden Begriffe wie generationsübergreifend, durchmischt, vielfältig, bodenständig, aber auch „im Wandel“ und gefährdet genannt. Der Wohnstandort wird als ruhig beschrieben. Die Expert*innen verweisen darauf, dass das Gebiet teilräumliche Unterschiede aufweist. So wird der Bereich nördlich der Rüdigerstraße als ruhig und gesetzt beschrieben, da die Wohnfunktion im Vordergrund steht. Ein klassischer Kiezcharakter bestehe im gründerzeitlichen Wohnquartier rund um die Fanninger- und Hagenstraße, weil sich dort Läden und gewerbliche sowie kulturellen Nutzungen in den Erdgeschosszonen befinden. Dadurch entstehe in diesem Bereich am ehesten ein „urbaner Charakter“, der auch durch die Nähe zum Bahnhof Lichtenberg und gastronomische Einrichtungen befördert wird. Durch das SANA Klinikum entsteht eine hohe Frequentierung durch Passant*innen im südöstlichen Teilgebiet. Die Expert*innen heben außerdem hervor, dass die beiden Teilgebiete westlich und östlich des MfS-Blocks bzw. des Hans-Zoschke-Stadions räumlich klar voneinander getrennt sind und es keinen übergreifenden Kiezcharakter gebe. Das westliche Teilgebiet ist zum S- und U-Bahnhof Frankfurter Allee sowie zum Ring-Center ausgerichtet, das östliche Teilgebiet in Richtung S-Bahnhof Lichtenberg.

Zu nennen sind folgende Entwicklungen und Themen, die von den Expert*innen wahrgenommen werden:

- In den vergangenen Jahren wurden im Rahmen der Städtebauförderung – Sanierungsgebiet und Gebiet des Stadtumbaus bzw. der Nachhaltigen Erneuerung – insbesondere Investitionen in den Ausbau und die Stärkung der sozialen Infrastruktur, den öffentlichen Raum und die Vernetzung von Bewohner*innen, lokalen Akteur*innen und Einrichtungen getätigt, um funktionale und städtebauliche Missstände abzubauen. Dieser Prozess hat auch den Arbeits- und Wohnstandort gestärkt. Mit dem Campus für Demokratie am Standort des MfS befindet sich ein überregionales Leuchtturmprojekt im Aufbau (vgl. Kapitel 2.1).
- Das Image des Untersuchungsgebiets hat sich in den vergangenen Jahren verändert: Vor mehr als zehn Jahren als strukturell überholt, mit funktionalen und städtebaulichen Missständen behaftet und mit rechten Bewegungen assoziiert, ist die Bevölkerung vielfältiger und diverser sowie das Lebensgefühl im Gebiet lebendiger geworden. Dies hänge zum einen mit den Investitionen in den Bildungs- und Wohnstandort im Rahmen der Städtebauförderung (vgl. Kapitel 2.1) und zum anderen damit zusammen, dass in das Gebiet vermehrt junge Familien und Studierende zugezogen

sind, insbesondere aus Friedrichshain, die dort keinen adäquaten oder bezahlbaren Wohnraum gefunden haben. Die Angebotsvielfalt hat sich in diesem Zuge ebenfalls leicht verändert; diese richtet sich nun mehr an eine jüngere, urbane Klientel. Aufgrund von verschiedenen Unterkünften für Geflüchtete in der näheren Umgebung, z. B. in der Siegfried-, der Bornitz- und der Rhinstraße hat sich der Anteil migrantischer Bevölkerungsgruppen im Gebiet und den Einrichtungen vor Ort erhöht. Einige Familien konnten auch Wohnraum im Gebiet beziehen, so dass sie weiterhin von den aufgebauten Netzwerken profitieren können.

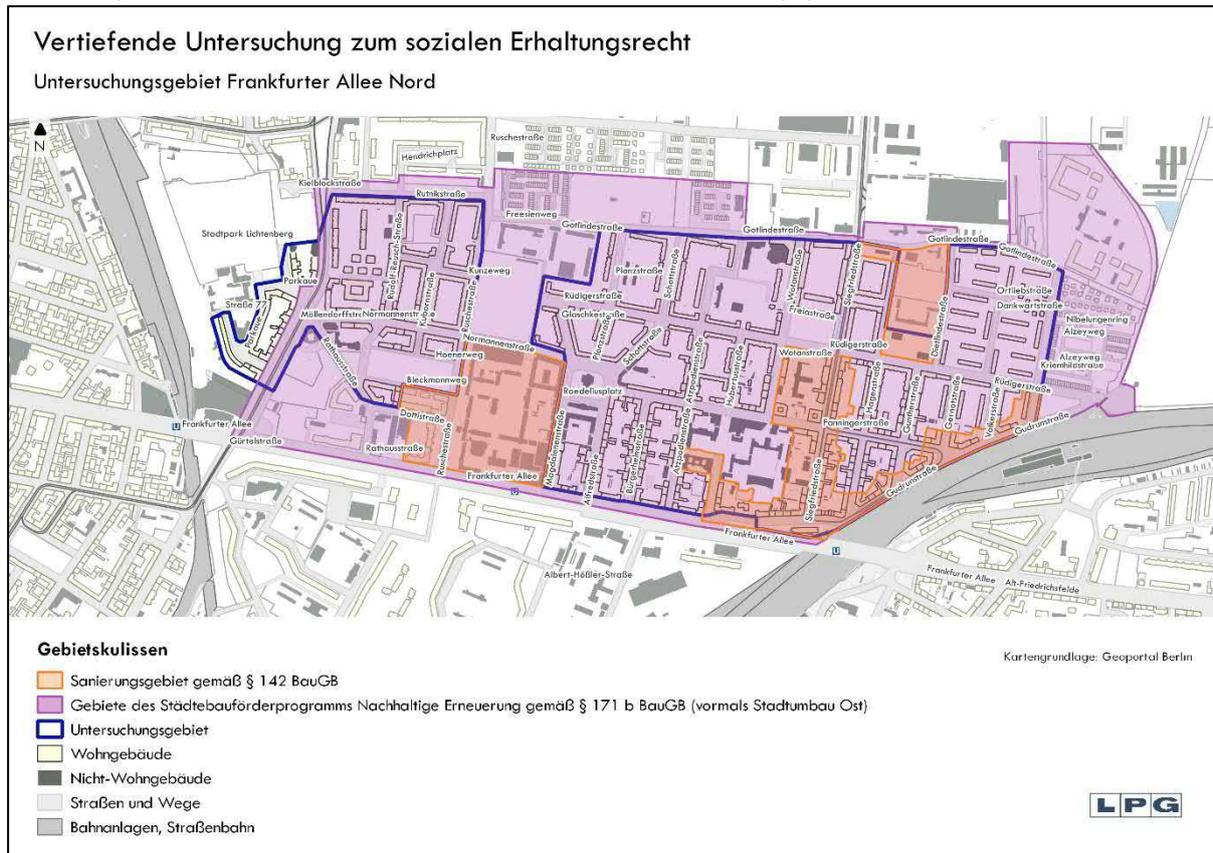
- Einhergehend mit der Veränderung des Images und der berlinweiten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt nehmen die Expert*innen wahr, dass die Nachfrage nach und die Konkurrenz um Wohnraum im Untersuchungsgebiet ansteigt. Dies äußere sich in einem Anstieg der Mieten für angebotene Wohnungen. Die Expert*innen befürchten, dass sich die gegenwärtig gemischte Bevölkerungszusammensetzung verändern könnte, indem ein Zuzug oder Verbleib im Gebiet nur noch für einkommensstarke Haushalte möglich ist. Dies kann negative Folgen für die gewachsenen nachbarschaftlichen Strukturen haben. Neben dem Abschluss von Förder- und Sanierungsmaßnahmen im Gebiet bestehe im Bereich Wohnen und Aufrechterhaltung von zielgruppenspezifischer Unterstützung eine der zukünftigen Herausforderungen für das Gebiet (vgl. Kapitel 2.2).

2.1 Förderkulissen

Das Gebiet Frankfurter Allee Nord (FAN) ist seit dem Jahr 2011 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Das Sanierungsgebiet besteht aus drei räumlich nicht zusammenhängenden Sanierungsinseln. Zur Initiierung und Umsetzung der Entwicklungsziele wird in diesem Sanierungsgebiet auch das Städtebauförderprogramm Stadtumbau Ost bzw. seit dem Jahr 2020 die Förderkulisse „Nachhaltige Erneuerung“ eingesetzt (vgl. Abbildung 13). Unter dem Leitbild das FAN-Gebiet zu einem „gesunden, ökologischen Modellgebiet mit besonderen Orten“ zu entwickeln, sollen das Image des Quartiers verbessert und die besonderen Qualitäten des Gebietes als innenstadtnaher Wohn- und leistungsstarker Gesundheits- und Verwaltungsstandort gestärkt werden. Im Gebiet „liegen erhebliche städtebauliche Missstände und Defizite vor. Die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist an die Bedürfnisse der steigenden Zahl der Bewohner*innen durch Sanierung vorhandener Standorte und Neubau anzupassen. Durch Neugestaltung und Neuanlage öffentlicher Grün- und Freiflächen und geeigneter Bereiche im öffentlichen Straßenraum soll die Aufenthaltsqualität erheblich gesteigert und damit Orte der Erholung und Begegnung geschaffen werden.“¹² Als Zeitraum für die Umsetzung des Sanierungs- und Stadtumbauverfahrens wurden zehn Jahre festgelegt.

¹² SenSW, Sanierungsgebiet Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord, Internetquelle.

Abbildung 13: Übersicht über die Gebietskulissen im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die drei Sanierungsinseln sind durch unterschiedliche Nutzungen geprägt.¹³ Dadurch unterscheiden sich auch die Sanierungsziele.

- Die **westliche Sanierungsinsel** umfasst die ehemalige Zentrale des Ministeriums für Staatssicherheit der DDR und die Flächen des ehemaligen Fernmeldeamtes an der Dottistraße sowie einzelne Wohnhäuser am südlichen Ende der Ruschestraße.¹⁴ Mit dem Campus für Demokratie am Standort des MfS befindet sich ein überregionales Leuchtturmprojekt im Aufbau. Am Standort plant das Bundesarchiv einen umfangreichen Archivneubau, der alle Archivbestände der DDR-Zeit bündeln soll. Ggf. können auch kulturwirtschaftliche Angebote, Ateliers, Ausstellungen und – bei einem entsprechenden Gesamtkonzept – auch ein Stadtteilzentrum realisiert werden.¹⁵ Die Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan, 11-80) soll die gewünschte Entwicklung planungsrechtlich sichern und mögliche Nutzungskonflikte verhindern. Zudem ist die Ansiedlung einer zweiten Jugendfreizeiteinrichtung im Gebiet an diesem Standort wünschenswert, auch das das Ärztehaus soll am Standort verbleiben.¹⁶
- Die **östliche Sanierungsinsel** umfasst die gründerzeitliche Wohnbebauung rund um die Alte Frankfurter Allee, die Siegfried- und die Gudrunstraße. Ziel ist die Erhaltung der Wohnfunktion, die Umgestaltung des Straßenraums und die Umsetzung nachholender Sanierungsmaßnahmen,

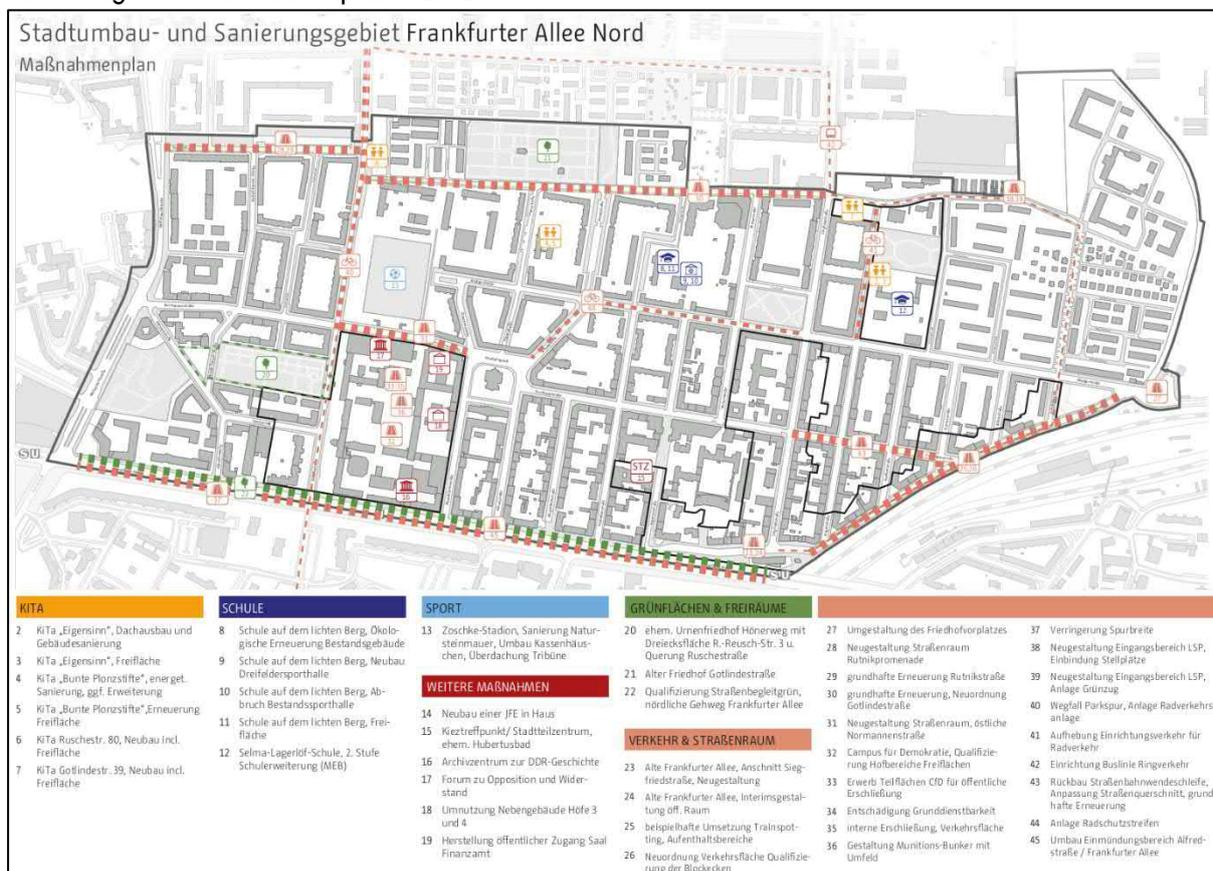
¹³ STATTAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 14
¹⁴ STATTAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 14
¹⁵ STATTAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 91.
¹⁶ Expert*innengespräch Gebietsbeauftragte, 2021.

die weitgehend abgeschlossen sind.¹⁷ Die östliche Sanierungsinsel befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebiets.

- Die **nordöstliche Sanierungsinsel** umfasst den Bildungscampus Rüdigerstraße mit Grundschule, zwei Kitas sowie einer Jugendfreizeiteinrichtung an der Gotlindestraße und dem Nibelungenpark.¹⁸ Die Maßnahmen zur Anpassung, Sanierung und Erweiterung der sozialen Infrastruktur sind an diesem Standort abgeschlossen.¹⁹

Im Zeitraum 2011 bis 2021 konnten zahlreiche Projekte umgesetzt werden. Dazu zählen die Sanierung und Erweiterung von Schulen und Kitas, der Bau der Jugendfreizeiteinrichtung Holzhaus, die Aufwertung und Schaffung von neuen Grünflächen sowie die Realisierung von Neubauprojekten mit Wohnnutzung.²⁰ Daneben wurde mit dem FAN-Beirat, der sich aus lokalen Akteur*innen, Bewohner*innen und Vertreter*innen des Bezirks zusammensetzt, ein Beteiligungsgremium aufgebaut.

Abbildung 14: Maßnahmenplan ISEK 2019



Quelle: STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 117

Es wurden jedoch nicht alle wesentlichen Entwicklungsziele innerhalb des oben genannten Zeitraums erreicht. Insbesondere der Aufbau des Campus für Demokratie, die Umgestaltung des öffentlichen Raums als Entree in das Gebiet um die Alte Frankfurter Allee, die Siegfried- und Gudrunstraße, die Umgestaltung weiterer Grünflächen und Freiräume sowie die Neu- und Umgestaltung von Verkehrs- und

¹⁷ Expert*innengespräch Gebietsbeauftragte, 2021.

¹⁸ STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 14

¹⁹ Expert*innengespräch Gebietsbeauftragte, 2021.

²⁰ STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 7.

Straßenräumen konnten bisher nicht in vollem Maße realisiert werden (vgl. Abbildung 14).²¹ Aus diesem Grund wird eine Verlängerung der Städtebauförderkulissen im Gebiet um weitere fünf Jahre angestrebt.²²

2.2 Vorhandene grüne und soziokulturelle Infrastrukturen

In der Abbildung 15 sind Einrichtungen aus den Bereichen Bildung, Kirchen und Soziales sowie Spielplätze und öffentliche Grünanlagen im Untersuchungsgebiet sowie in der näheren Umgebung dargestellt.

Abbildung 15: Standorte der grünen und soziokulturellen Infrastruktur



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Kindertageseinrichtungen

Im FAN-Gebiet befinden sich gemäß des ISEK 2019 zwölf Kindertagesstätten mit insgesamt 1.148 Plätzen. Im Jahr 2014 betrug das Angebot in der Kindertagesbetreuung noch 692 Plätze. Trotz der deutlichen Erweiterung des Platzangebots beträgt das Defizit 516 Plätze, zuzüglich eines rechnerischen Bedarfs von 150 Plätzen für Kinder in Unterkünften für Geflüchtete.²³ Aus diesem Grund sind zusätzliche Erweiterungen bestehender Kindertagesstätten – einhergehend mit Sanierungen an Bestandsgebäuden – und Neubauten geplant. In den kommenden Jahren sollen damit rund 400 weitere Plätze entstehen.²⁴

²¹ STATTAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 7.

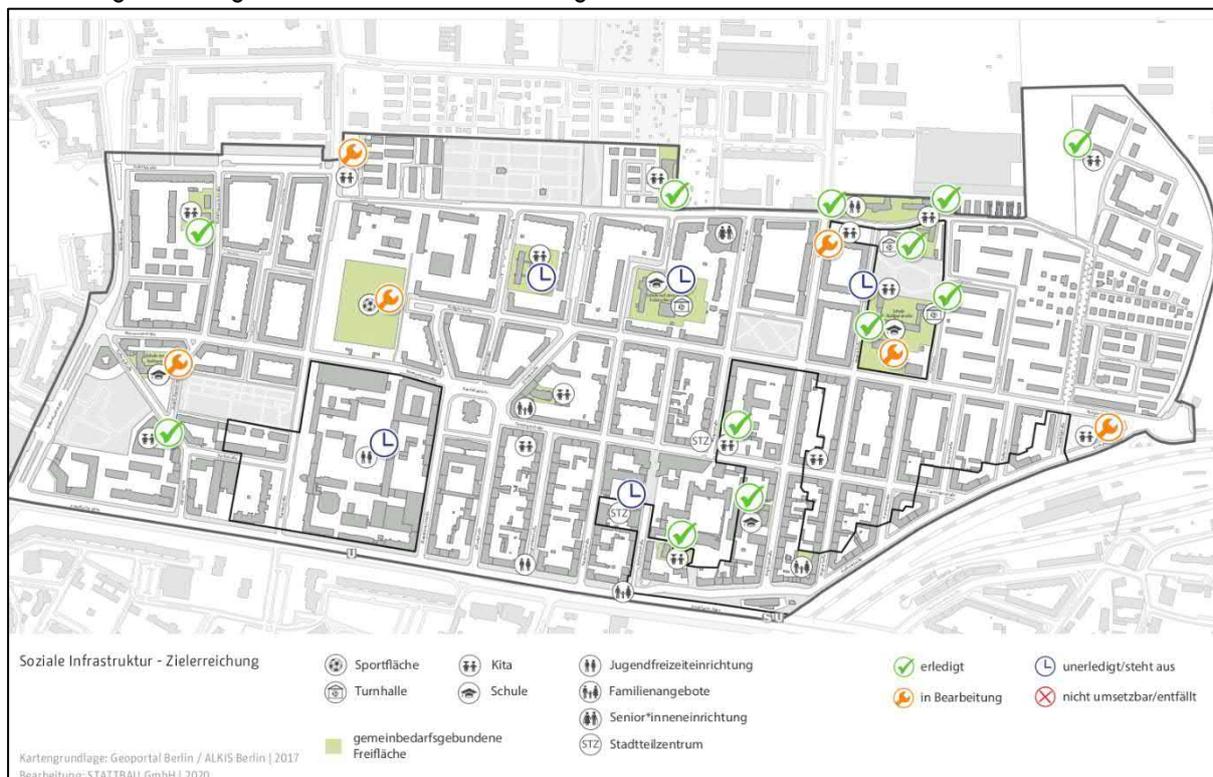
²² Expert*innengespräch Gebietsbeauftragte, 2021.

²³ STATTAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 37.

²⁴ Expert*innengespräch Gebietsbeauftragte, 2021 und STATTAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 38.

Das Platzdefizit begründet sich durch mehrere Faktoren: Zum einen bestanden grundsätzliche strukturelle Mängel hinsichtlich des Platzangebots und des Sanierungsstands von Kindertagesstätten, die mit zur Festsetzung der benannten Gebietskulissen geführt haben, zum anderen ist ein starker Zuzug von Familien mit Kindern bzw. ein Anstieg der Altersgruppe der Kinder im Alter unter 6 Jahren in den vergangenen Jahren zu verzeichnen. Dies wird nicht nur durch die Expert*innen bestätigt, sondern auch durch statistische Daten belegt.²⁵ Somit besteht im Gebiet ein nachholender und zusätzlicher Bedarf zur Schaffung von Plätzen in der Kindertagesbetreuung. „Nach der Realisierung der drei in Planung befindlichen Kitaneubauten wird der prognostizierte Bedarf für das Gebiet annähernd gedeckt. Für weitere Kitaneubaustandorte gibt es im Gebiet keine geeigneten Flächen.“ In der Abbildung 16 sind die abgeschlossenen und in der Umsetzung befindlichen Maßnahmen der sozialen Infrastruktur aus dem ISEK 2019 dargestellt.

Abbildung 16: Abgeschlossene und in Umsetzung befindliche Maßnahmen der sozialen Infrastruktur



Quelle: STATTAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 92

Schulische Einrichtungen

Im FAN-Gebiet befinden sich drei Schulen an vier Standorten. Dazu zählen die Grundschule auf dem lichten Berg an der Atzpodienstraße und einem Filialstandort an der Siegfriedstraße, die Selma-Lagerlöf-Schule und die Oberschule am Rathaus. Die Selma-Lagerlöf-Schule ist eine Schule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt auf Sprache und eine einzügige reguläre Grundschule.²⁶ Die Oberschule am Rathaus ist eine „integrierte Sekundarschule. Sie bietet einen Zweig „Produktives Lernen“, eine BEO-Klasse

²⁵ Anzahl der Kinder unter 6 Jahren: 895 im Jahr 2013, 1.355 im Jahr 2019 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

²⁶ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (Hrsg.), Schulentwicklungsplan Lichtenberg 2017/2018 - 2023/2024, S. 17.

(Beobachtungsklasse für schuldistanzierte Schüler*innen) und zusätzliche Angebote in Arbeitsgruppen an.“²⁷

Die drei Schulen und ihre dazugehörigen Sport- und Außenflächen wurden bzw. werden umfangreich instandgesetzt und modernisiert (vgl. Abbildung 16). Gemäß des aktuellen bezirklichen Schulentwicklungsplans wird bis zum Schuljahr 2023/24 ein Defizit von 466 Schulplätzen für den Prognosezeitraum Lichtenberg-Nord²⁸ prognostiziert.²⁹ Für den Grundschulbereich wird von steigenden Schüler*innenzahlen ausgegangen, die perspektivisch auch eine Erweiterung der Kapazitäten von weiterführenden Schulen nach sich ziehen. Mit dem Bezug des Filialstandorts an der Siegfriedstraße für die Grundschule am Lichtenberg und einem Modularen Ergänzungsbau (MEB) für die Selma-Lagerlöf-Schule wurden zusätzliche Kapazitäten geschaffen. Ggf. könnte ein zweites MEB am Standort der Selma-Lagerlöf-Schule entstehen. Aufgrund der topographischen Lage der Oberschule am Rathaus ist eine Erweiterung der Schulflächen nur bedingt möglich.³⁰

Weitere Einrichtungen und Angebote

Das FAN-Gebiet ist durch ein dichtes Netz an verschiedenen Einrichtungen und Angeboten geprägt, die verschiedene Zielgruppen ansprechen. Im Bereich der **Jugendeinrichtungen** wurden mit dem Holzhaus am Standort Gotlindestraße ein Neubau für das „Magda Caritas Jugendzentrum“ errichtet, in welchem der „Kinderclub kids-OASE“ integriert werden konnte. Auch der Jugendclub Linse in der Möllendorfstraße – außerhalb des FAN-Gebiets am Rathauspark – trägt mit dem Schwerpunkt Musik und Medien zur Versorgung mit Freizeitangeboten für Jugendliche zur Versorgung bei, hat aber einen größeren Einzugsradius. Da gegenwärtig ein Defizit von 307 Plätzen besteht und ein großer Bedarf an Angeboten in der Jugendfreizeit besteht, ist geplant, eine weitere Jugendfreizeiteinrichtung im Gebiet zu schaffen; ggf. am Standort des MfS.³¹ Weitere wichtige Einrichtungen für Familien, Kinder und Jugendliche sind das „**Familienzentrum FLiBB**“, welches ein offenes Angebot in der Familienarbeit bereitstellt, das von Jugendlichen selbstverwaltete „**Café Maggie**“ des Trägers Gangway und das interkulturelle Begegnungszentrum „**aufatmen**“ mit Angeboten für Eltern und Kinder und einer Anlaufstelle für syrische Frauen. In der Alfredstraße befindet sich das „**Willkommen-in-Arbeit-Büro Lichtenberg**“, das vom Land Berlin gefördert und als erste Anlaufstelle für geflüchtete Menschen zu den Themen Bildung und Beruf fungiert.

Ein Ort mit einem offenen, generationsübergreifenden Angebot im Südosten des Untersuchungsgebiets ist der **Kieztreff UNDINE** mit folgenden Schwerpunkten³²:

- Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements, Austausch, Bildung, Inklusion, generationsübergreifende Arbeit, Partizipation ermöglichen
- Freizeit- und Bildungsangebote wie Flohmarkt, Büchertausch, Kochen im Kiez
- Ort für Beratung zu verschiedenen Themen wie Miete, Soziales und Rente, Erziehung, Sozialberatung für Menschen mit Migrationsgeschichte

²⁷ STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 34

²⁸ Bestehenden aus den Siedlungsbereichen Fennpfuhl, Alt-Lichtenberg, Frankfurter Allee-Nord und Frankfurter Allee-Süd.

²⁹ Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (Hrsg.), Schulentwicklungsplan Lichtenberg 2017/2018 - 2023/2024, S. 22.

³⁰ STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 34 f.

³¹ STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 39.

³² Expert*innengespräche Kieztreff, 2021.

Die Förderung einer aktiven Nachbarschaft durch niedrigschwellige Angebote ist das Ziel der Arbeit vor Ort, um kontinuierliches, ehrenamtliches Engagement zu stärken und persönliche Bindungen zu verschiedenen Alters- und Zielgruppen aufzubauen. Das Angebot wird gemeinsam mit den Nutzer*innen entwickelt und an aktuelle Bedarfe im Austausch mit dem Bezirksamt angepasst. Mit dem Wohnprojekt UNDINE befindet sich am Standort in der Hagenstraße zudem ein Angebot des betreuten Einzelwohnens mit Beratungs- und Unterstützungsleistungen für Menschen in unsicheren Wohnsituationen oder die in Obdachlosigkeit leben.³³

Mit dem **Stadtteilbüro** des Stadtteilzentrums Lichtenberg befindet sich in der Fanningerstraße eine Anlaufstelle für die Bewohner*innen und lokale Akteur*innen. Das Stadtteilbüro bzw. die Stadtteilkoordination fungiert als Schnittstelle zwischen den Anwohnenden, Akteur*innen, Träger*innen, Einrichtungen und dem Bezirk mit dem Ziel Bedarfe im Kiez zu erheben und an den Bezirk zu übermitteln sowie Informationen an die Gebietsbevölkerung weiterzugeben, im Sinne einer bedarfsgerechten Gemeinwesenarbeit vor Ort. Es werden Beteiligungsformaten für Bürger*innen entwickelt und der Kiezfonds bzw. der Bürgerhaushalts betreut. Daneben geht es um den Aufbau von Netzwerken, die Ermöglichung von Austausch und die Hilfestellung bzw. Weiterleitung an zuständige Stellen je nach Anfrage/Bedarf. Dazu gehört auch die Unterstützung nicht-institutioneller, bewohner*innen-getragener Initiativen, die sich in die Entwicklung des Kiezes einbringen.³⁴

Neben drei Wohn- und Pflegeheimen für Senior*innen befindet sich die kommunale **Seniorenbegegnungsstätte** „Rusche 43“ im näheren Verflechtungsbereich des Untersuchungsgebiets, die durch den Kooperationspartner Kiezspinne betrieben wird. Neben regelmäßig stattfindenden Beratungs-, Freizeit- und Kursangeboten werden Veranstaltungen durchgeführt und Anlässe zum Austausch und der Begegnung geschaffen, z. B. durch eine tägliche Kaffeetafel.

Als besonderer Ort befindet sich das **Hubertusbad** im Untersuchungsgebiet. Das ehemalige Stadtbad steht bereits seit rund 30 Jahren leer. Aufgrund der Belange des Denkmalschutzes und der heutigen Ansprüche an ein modernes Schwimmbad ist eine Nutzung als Schwimmbad nicht mehr möglich. Der Standort wird in mehreren Schritten saniert. Kurzfristig soll das Erdgeschoss als Veranstaltungsort für kulturelle Veranstaltungen und für die Stadtteilarbeit zu Sonderkonditionen zur Verfügung stehen. Mittelfristig ist auch die Sanierung der übrigen Gebäudeteile geplant, nach dessen Abschluss weitere Räumlichkeiten für Kultur, Kreativwerkstätten und Veranstaltungen möglich sein sollen. Lokale Akteur*innen erhoffen sich, den Standort für stadtteilbezogene Aktivitäten nutzen zu können. Offen ist demnach noch, wie genau Bewohner*innen und lokale Akteur*innen vorm Ort profitieren bzw. diesen konkret nutzen können.³⁵

Grün- und Freiflächen sowie Spielplätze

Im FAN-Gebiet befindet sich fünf **wohnungsnahe, öffentliche Grünflächen** mit einer Mindestgröße von 0,5 ha. Dazu gehören zwei ehemalige Friedhofsflächen an der Rathaus- und Gotlindestraße, der Rathauspark im Westen und der Freiaplatz sowie Nibelungenpark nördlich der Rüdigerstraße. Südlich der Fanningerstraße befindet sich keine wohnungsnahen Grünflächen. Im Rahmen der Förderung im Programm Nachhaltige Erneuerung wurden der Freiaplatz und der Rathauspark qualifiziert und der Nibelungenpark

³³ Expert*innengespräche Kieztreff, 2021.

³⁴ Expert*innengespräche Stadtteilzentrum, 2021.

³⁵ Expert*innengespräche Gebietsbeauftragte und Stadtteilzentrum, 2021.

neu angelegt.³⁶ Außerhalb des FAN-Gebiets befindet sich nordöstlich der Landschaftspark Herzberge mit einer Größe von 50 ha.³⁷ Im Landschaftspark wurde ein Markt für regionale Lebensmittel geschaffen.³⁸ Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen stellt sich teilträumlich unterschiedlich dar: Das Teilgebiet westlich der Ruschestraße und das Gebiet zwischen Roedeliusplatz, Gotlindestraße und Atzpodienstraße sind entsprechend des Richtwerts von 6 Quadratmeter/Einwohner*in versorgt. Die übrigen Bereiche des Untersuchungsgebiets sind gering bzw. nicht versorgt und unterschreiten den Richtwert deutlich.³⁹ Vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums hat sich die Versorgungssituation trotz der Neuanlage des Nibelungenparks nicht verbessert.⁴⁰ Die Plätze fungieren darüber hinaus als Treffpunkte und Orte der Kommunikation und des Austauschs.⁴¹

Im FAN-Gebiet befindet sich gemäß ISEK 2019 sechs öffentliche Spielplätze.⁴² Der Richtwert für eine angemessene Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen beträgt 1 Quadratmeter/Einwohner*in. Südlich der Rüdigerstraße ist die Versorgung unterhalb des Richtwerts, im Norden und Westen ist die Versorgungssituation überwiegend ausreichend bis hoch.⁴³ Im Vergleich zum Jahr 2013 hat sich Versorgung quantitativ und qualitativ verbessert, da neue Spielplätze geschaffen und bestehende Flächen aufgewertet wurden. Besonders im südöstlichen Bereich ist die Versorgung weiterhin unzureichend. Am Roedeliusplatz und der Gudrunstraße entstehen daher neue Spielplatzflächen im Rahmen des Programms Nachhaltige Erneuerung.⁴⁴

Zusammenfassung

Nach erheblichen Investitionen in den letzten Jahren deckt das Angebot an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten mittlerweile annähernd den prognostizierten Bedarf. Gleichzeitig sind kaum Flächen im Gebiet vorhanden, um auf Veränderungen der Bedarfsprognosen reagieren zu können. Im schulischen Bereich wurden die Kapazitäten ebenfalls ausgeweitet, wobei die prognostizierten Bedarfe bisher insbesondere durch MEB gedeckt werden können. Die Ausweitung des Platzangebots und Anpassung der Infrastrukturen an heutige Anforderungen erfolgte ausgerichtet an den Bedarfen der gegenwärtigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Die bedarfsgerechte Auslastung der öffentlichen Infrastrukturen ist demnach an die vor Ort wohnende Bevölkerung geknüpft.

Ein dichtes Netz an Einrichtungen für zielgruppenspezifische aber auch -übergreifende Nachbarschaftsarbeit mit einem breiten, teils aus öffentlichen Mitteln geförderten, Angebot ist im Gebiet vorhanden. Neben Freizeit- und Beratungsangeboten haben diese Einrichtungen auch die Stärkung des nachbarschaftlichen Engagements, persönlicher Beziehungen und lokaler Netzwerke zum Ziel. Der Aufbau nachhaltiger lokaler Selbsthilfestrukturen und Initiativen wird in Quartieren, Kommunen und auf Bundesebene unter Einsatz hoher Summen gefördert wie jüngst die Schaffung der Deutschen Stiftung für Engagement und Ehrenamt zeigt. Dies verdeutlicht den Stellenwert, der diesen lokalen Strukturen und Initiativen für die Daseinsvorsorge und das solidarische Zusammenleben zugeschrieben wird.

³⁶ STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 49.

³⁷ STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 48.

³⁸ Expert*innengespräch Stadtteilzentrum Lichtenberg, 2021.

³⁹ Geoportal Berlin/Umweltatlas, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016, Internetquelle.

⁴⁰ STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 49.

⁴¹ Expert*innengespräche Stadtteilzentrum Lichtenberg, 2021.

⁴² STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 48.

⁴³ Geoportal Berlin/Spielplatzversorgung – öffentlich, Internetquelle.

⁴⁴ STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019, S. 49.

3. Zentrale Analyseergebnisse

Die Auswertung der Haushaltsbefragung erfolgte zuerst auf Ebene des gesamten Untersuchungsgebiets und im Vergleich zur Studie aus dem Jahr 2017. Im Ergebnis dieser Analyse wurde festgestellt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht auf Ebene des Gesamtgebiets weiterhin nicht vorliegen. Die Analyse kommt zu ähnlichen Ergebnissen wie die Studie aus dem Jahr 2017 – unter Berücksichtigung der berlinweiten Entwicklung einzelner Indikatoren.

Es folgte eine weitere mehrstufige Analyse auf kleinräumiger Ebene, in der die einzelnen Indikatoren für alle 31 Wohnblöcke miteinander verglichen wurden. Im Ergebnis dieser Detailanalyse erfüllen einige der Wohnblöcke die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht. In der Addition dieser Wohnblöcke ergibt sich ein stadträumlich zusammenhängendes Gebiet (vgl. Abbildung 17), das 314 Wohngebäude mit rund 3.000 Haushalten umfasst.

Abbildung 17: Abgrenzung der Teilgebiete



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Auf den folgenden Seiten werden die zentralen Ergebnisse der drei Analyseebenen dargestellt. Die vertieften Analyseschritte und Detailauswertungen befinden sich in den Kapiteln 4 bis 6. Zur besseren Verständlichkeit werden die Daten in der Regel für die beiden Teilgebiete dargestellt. Bei einzelnen Indikatoren ist auch eine weitere Untergliederung des übrigen Untersuchungsgebiets in ein Teilgebiet Nord und West sinnvoll. Diese umfassen den jeweils in der Abbildung 8 auf Seite 19 dargestellten Bereich. Sofern eine Auswertung auf Teilgebietsebene aufgrund von zu geringen Fallzahlen nicht möglich ist oder keine Unterschiede zwischen den Teilgebieten bestehen, werden die Ergebnisse zusammengefasst

für das gesamte Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord (FAN) dargestellt und ggf. textlich die Detailauswertungen für die Teilgebiete beschrieben.

3.1 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Im Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord bestehen teilträumlich verschiedene baulich-eigentumsrechtliche Aufwertungspotenziale, die sich in ihrer Ausprägung unterscheiden. In der Tabelle 5 sind die wesentlichen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials für die Teilgebiete dargestellt.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße ist im Vergleich zum Gesamtgebiet ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Wohnbebauung festzustellen, der vor 1919 errichtet wurde und grundsätzlich umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale bietet. Während einige Gebäude, vor allem aus dem gründerzeitlichen Gebäudebestand, bereits eine Sanierung erhalten, weisen viele ein hohes bauliches und energetisches Aufwertungspotenzial auf. Hierzu zählen u. a. die Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen, der An- und Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen und die energetische Modernisierung des Gebäudebestands.

Das Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord ist durch einen vielfältigen **Wohnungsschlüssel** gekennzeichnet, der Wohnraum für verschiedene Haushaltgrößen bereitstellt. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung stellt dar, dass bei 81 % der Haushalte eine bedarfsgerechte **Wohnungsbelegung** gegeben ist. Das Wohnungsangebot stimmt demnach mit der Nachfrage überein. Durch Wohnungszusammenlegungen und Wohnungsteilungen kann der Wohnungsschlüssel dauerhaft verändert werden, sodass das Wohnungsangebot auf andere Haushaltgrößen ausgelegt wird.

Große Unterschiede bestehen hinsichtlich der **Eigentumsform** der Wohngebäude: Der Wohnungsbestand im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ist durch private Eigentumsformen – private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer*innen – dominiert. Im übrigen Untersuchungsgebiet befinden sich mehr als die Hälfte der Wohnungen im kommunalen und genossenschaftlichen Eigentum. Dieser Bestand unterliegt demnach nicht der Gefahr, umfassend aufgewertet oder in Eigentum umgewandelt zu werden. Private Eigentumsformen, wie private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer*innen, haben aufgrund lukrativer Veräußerungsmöglichkeiten grundsätzlich einen Anreiz für die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum, da allein durch die Umwandlung der Weiterverkaufswert der Immobilie steigt. Da im Zuge von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen nicht nur Mieter*innen durch Anmeldung von Eigenbedarf langfristig verdrängt werden können, sondern diese oftmals mit einer baulichen und energetischen Aufwertung des Wohnungsbestands einhergeht, ist künftig auch mit einer Erhöhung des Ausstattungszustands zu rechnen. Das **Potenzial zur Umwandlung** von Miet- in Eigentumswohnungen beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 71 %, im übrigen Untersuchungsgebiet sind es rund 42 %. Die Analyse des Ausstattungszustands nach Eigentumsform verdeutlicht, dass die selbstgenutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Ausstattungsgrad aufweisen als andere private Mietwohnungen. Im Zuge von Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen werden zusätzliche und wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale installiert.

Der **Modernisierungs- und Sanierungszustand** des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet weist darüber hinaus umfangreiches Aufwertungspotenzial für energetische Modernisierungen wie eine Dämmung der Fassade und den Austausch der Fenster auf. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße weisen 19 % der Wohngebäude einen ungepflegten/schadhaften bzw. mäßigen Fassadenzustand auf. Im übrigen Untersuchungsgebiet betrifft dies nur einzelne Gebäude in einem Umfang von 3 %.

Tabelle 2: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Fanningerstraße	Übriges Untersuchungsgebiet
Eigentumsform	private Eigentumsformen dominieren, kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften umfassen weniger als ein Viertel des Wohnungsbestands	Über die Hälfte der Wohnungen befinden sich im kommunalen und genossenschaftlichen Eigentum
äußerlicher Sanierungszustand	19 % der Wohngebäude mit mäßigem bis ungepflegtem/schadhaftem Erscheinungsbild der Fassaden	39 % der Wohngebäude mit sehr gutem Fassadenzustand, nur 3 % der Wohngebäude mit mäßigem Fassadenzustand
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaste Fenster (16 %), Einbau Sammelheizung (1 %), 65 % der Wohnungen haben Mängel, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab; Einbau zentraler Warmwasserversorgung für 21 % der Wohnungen möglich	Begrenztes nachholendes Sanierungspotenzial: Austausch einfachverglaste Fenster (11 %), 47 % der Wohnungen haben Mängel, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
gebietstypische Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Badezimmer mit Dusche oder Badewanne - innenliegende Toilette - Beheizung der Wohnräume über Heizkörper - Zentralheizung - Balkon - zentrale Warmwasserversorgung - Gegensprechanlage ohne Kamera 	<ul style="list-style-type: none"> - Badezimmer mit Dusche oder Badewanne - innenliegende Toilette - Beheizung der Wohnräume über Heizkörper - Zentralheizung - Balkon - zentrale Warmwasserversorgung - Gegensprechanlage ohne Kamera
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - getrennte Dusche und Badewanne - Fußbodenheizung - größerer Erstbalkon oder zusätzlicher Balkon - Aufzug - Gegensprechanlage mit Kamera - hochwertiger Bodenbelag - Gäste WC 	<ul style="list-style-type: none"> - getrennte Dusche und Badewanne - Fußbodenheizung - größerer Erstbalkon oder zusätzlicher Balkon - Aufzug - Gegensprechanlage mit Kamera - hochwertiger Bodenbelag - Gäste WC <p>→ vor allem im westlichen Teilgebiet höherer Ausstattungsgrad als im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet</p>
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale, 62 % der Fassaden sind nicht gedämmt	Potenzial für alle energetischen Merkmale, 43 % der Fassaden sind nicht gedämmt
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für 71 % der Wohnungen vorhanden	Potenzial für 42 % der Wohnungen vorhanden

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Die Wohnungen und Wohngebäude im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und im übrigen Untersuchungsgebiet weisen einen ähnlichen **gebietstypischen Ausstattungszustand** auf. Der Zustand und die Ausstattung der Wohnungen und Wohngebäude sind im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet etwas einfacher und bieten ein etwas höheres bauliches Aufwertungspotenzial als im übrigen Untersuchungsgebiet. Im übrigen Untersuchungsgebiet bestehen viele Potenziale zum Großteil ebenfalls, allerdings weist hier bereits ein größerer Teil der Wohnung eine Ausstattung mit wohnwerterhöhenden Merkmalen auf. Im Vergleich zum empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet liegen die prozentualen Anteile meistens höher, die trifft insbesondere auf das Teilgebiet West zu. In diesem Teilgebiet bestehen noch die größten Aufwertungspotenziale im genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbestand. Weite Teile des privaten Wohnungsbestands wurden in den vergangenen Jahren bereits energetisch modernisiert und weisen äußerlich kaum Aufwertungspotenziale auf. Dies trifft auch überwiegend für das Teilgebiet Nord zu; insbesondere im genossenschaftlichen Wohnungsbestand liegen die Modernisierungsaktivitäten etwas länger zurück, akuter Sanierungsbedarf besteht jedoch nicht. Der Anteil der Haushalte mit Wohnungsmängel beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 65 %.

Zusammengefasst überlagern sich im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße bauliche Aufwertungspotenziale zur Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung sowie dem An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale. Der Wohnungsbestand befindet sich zudem überwiegend im privaten Eigentum und weist ein hohes Umwandlungspotenzial auf. In diesem Teilgebiet bietet das soziale Erhaltungsrecht demnach den höchsten Wirkungsgrad. Im Teilgebiet Nord, das durch kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand dominiert wird, bestehen nur begrenzte bauliche Aufwertungspotenziale und ein nur geringes Umwandlungspotenzial. Im westlichen Teilgebiet wird der höchste Ausstattungszustand festgestellt, weite Teile des privaten Wohnungsbestands sind bereits modernisiert bzw. weisen nur ein geringes Aufwertungspotenzial auf. Potenziale befinden sich dort am ehesten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand.

3.2 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Im Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord wird ein teilträumlich ausgeprägter Aufwertungsdruck festgestellt.

Das **Angebotsmietniveau** (nettokalt) im Untersuchungsgebiet liegt mit 10,28 Euro je Quadratmeter im Jahr 2019 (noch) leicht unter dem gesamtstädtischen Vergleichswert von 10,45 Euro je Quadratmeter, aber oberhalb des bezirklichen Niveaus von 9,45 Euro je Quadratmeter. Die Angebotsmiete ist seit 2014 im Untersuchungsgebiet etwas stärker gestiegen als im Bezirk und in der Gesamtstadt. Das weist auf einen wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck hin und lässt einen weiteren Anstieg erwarten.

Das gegenwärtige **Bestandsmietniveau** beträgt 7,00 Euro je Quadratmeter (nettokalt) und unterschreitet das Angebotsmietniveau deutlich. Insbesondere der genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestand wirkt sich dämpfend auf das Mietniveau aus. Das Quartier trägt damit zur Versorgung der Haushalte mit günstigem Wohnraum bei. Im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2016 ist das Bestandsmietniveau um 18 % gestiegen und entspricht dem Niveau der Gesamtstadt. Zu beachten ist jedoch, dass das Mietniveau die Höhe unter Berücksichtigung des Mietendeckels darstellt. Ohne die Mietsenkung beträgt das Mietniveau 7,44 Euro je Quadratmeter und entspräche damit einem Anstieg von 25 % im

Vergleich zum Jahr 2016. Durch die Aufhebung des Mietendeckels im April 2021 ist damit zu rechnen, dass die Mietsenkungen – die vor allem den privaten Wohnungsbestand betroffen haben – zurückgenommen werden. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet haben 32 % der Haushalte von einer Mietsenkung profitiert. Somit wird die Aufhebung des Mietendeckels vor allem in diesem Teilbereich einen Effekt auf das Mietniveau und die Mietbelastung der Haushalte haben (vgl. hierzu auch Kapitel 6).

Die analysierten **Baugenehmigungen** und die durch die Haushaltsbefragung erfassten **Modernisierungen** belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im Gebiet in den letzten Jahren teilträumlich genutzt wurden. Dies umfasst insbesondere die energetische Modernisierung, den Austausch von Fenstern und den Dachgeschossausbau sowie vereinzelt auch die Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie Aufzug oder Balkon. Das Baugeschehen konzentriert sich im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße. Hinzu kommt, dass Möglichkeiten zur Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierung zusätzliche Modernisierungsanreize für die Eigentümer*innen von Gebäuden und Wohnungen begründen können.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im Gebiet teilträumlich ein großes Potenzial für die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen**. Im Zeitraum 2015 bis 2019 wurde im gesamtstädtischen Vergleich jedoch eine unterdurchschnittliche Anzahl an Wohnungsumwandlungen in Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand festgestellt. So wurden rund 2 % des Wohnungsbestands umgewandelt, in der Gesamtstadt waren es ca. 4 %. Auch die Umwandlungsquote in den beiden festgesetzten sozialen Erhaltungsgebieten von 10 % im Weitlingkiez und rund 6 % im Kaskelkiez werden deutlich unterschritten. Allerdings ist seit dem Jahr 2019 ein Anstieg der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu registrieren. Die erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen konzentrieren sich auf den gründerzeitlichen Wohnbestand im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße. Das deutet darauf hin, dass das Umwandlungspotenzial in den kommenden Jahren stärker genutzt wird. Dafür spricht auch das hohe Niveau der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen im Planungsraum Rüdigerstraße, welches oberhalb des gesamtstädtischen Vergleichswerts liegt.

Im Rahmen der Städtebauförderung wurden und werden durch das Programm Nachhaltige Erneuerung und das Sanierungsgebiet erhebliche Fördermittel in die Anpassung des Wohnstandortes Frankfurter Allee Nord investiert. Insbesondere die Defizite in der Versorgung mit der sozialen Infrastruktur werden abgebaut, aber auch der öffentliche Raum umgestaltet. Dadurch wird die Wohn- und Lebensqualität im Gebiet verbessert. Dies kann privatwirtschaftliche Folgeinvestitionen zur Steigerung des Wohnwerts der Immobilien nach sich ziehen.

Im Ergebnis ist ein teilträumlicher Anstieg des Aufwertungsdrucks im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße festzustellen, weil sich dort baulich-eigentumsrechtliche Aktivitäten der letzten Jahre konzentrieren.

3.3 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

1- und 2-Personen-Haushalte stellen knapp 79 % aller Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet. Dementsprechend sind Alleinlebende sowie kinderlose Paare die vorherrschenden Haushaltsformen. Der Akademisierungsgrad im sozialen Erhaltungsgebiet ist hoch: 56 % der sich nicht mehr in der

schulischen Ausbildung befindlichen Personen hat eine Fach-/Hochschulreife bzw. einen Fach-/Hochschulabschluss. Der Großteil der Erwerbstätigen sind Arbeiter*innen/Angestellte, gefolgt von Selbständigen. 11 % der Gebietsbevölkerung befindet sich im Ruhestand und 13 % sind noch in der Schule, Ausbildung oder im Studium.

In den Planungsräumen des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets leben im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt prozentual weniger Arbeitslose, Transferleistungsbeziehende sowie von Kinderarmut oder Jugendarbeitslosigkeit betroffene Personen. Lediglich der Anteil der von Altersarmut betroffenen Personen ist im Untersuchungsgebiet größer als im Bezirk und in Berlin. Die Veränderung dieser Kennwerte während der letzten Jahre entspricht im Wesentlichen der Entwicklung im Bezirk sowie der Gesamtstadt. Zu beachten ist die unterschiedliche räumliche Ebene – Planungsraum und Untersuchungsgebiet. Die Analyse im Rahmen der Haushaltsbefragung belegt hingegen deutlich, dass auf kleinräumiger Ebene im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ein sehr hoher Anteil armutsgefährdeter Haushalte lebt. Das geringe Äquivalenzeinkommen bestätigt eine haushaltsspezifisch hohe Verdrängungsgefahr im Hinblick auf steigende Wohnkosten.

Das **monatliche Netto-Haushaltseinkommen** beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 2.476 Euro im Median und überschreitet damit das monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Berlin von 2.100 Euro um 376 Euro. Sowohl im gesamtstädtischen als auch im bezirklichen Vergleich ist der Anteil einkommensstarker Haushalte im Untersuchungsgebiet seit 2016 deutlich stärker angestiegen. Das gemäß der Anzahl der Haushaltsmitglieder gewichtete **Äquivalenzeinkommen** im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet von 1.867 Euro liegt 126 Euro über dem Wert der Gesamtstadt und ist analog zur Entwicklung des Netto-Haushaltseinkommens ebenfalls stärker gestiegen als in Lichtenberg und in Berlin. Trotz des insgesamt höheren Einkommensniveaus hat auch der Anteil **armutsgefährdeter** Haushalte seit 2016 stark zugenommen und liegt im empfohlenen Erhaltungsgebiet bei 28 % aller Haushalte. Haushalte mit minderjährigen oder volljährigen Kindern sowie Wohngemeinschaften sind besonders stark von Einkommensarmut betroffen.

Mehr als ein Drittel der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet haben eine **Warmmietbelastung** von 30 % oder mehr; bei 14 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung mindestens 40 %. Ohne die Wirkung des Mietendeckels sind über 40 % der Haushalte von einer Warmmietbelastung von über 30 % betroffen. Aufgrund der Aufhebung des Mietendeckels ist daher von einer Rücknahme der Mietsenkungen auszugehen, sodass die Mietbelastung steigt. Dies kann bis zu 35 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet betreffen, die zuvor von einer Mietsenkung profitiert haben. Der Effekt im übrigen Untersuchungsgebiet führte hingegen nur zu einer geringen Entlastung der bereits von einer hohen Warmmietbelastung betroffenen Haushalte.

Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 1.500 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median über der 30-%-Schwelle; bei den Einkommensklassen bis unter 900 Euro überschreitet der Median der Warmmietbelastung die 40-%-Schwelle. Bei den folgenden Haushaltstypen hat mindestens ein Drittel bis über die Hälfte der Haushalte eine Warmmietbelastungen von 30 % und mehr:

- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (63 %)
- Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahre (52 %)
- Alleinstehend 18 bis unter 27 Jahre (48 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte (39 %)

Mehr als 48 % der Haushalte leben bereits seit mehr als 10 Jahren im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und mehr als ein Drittel ist in den letzten fünf Jahren in das Gebiet gezogen. Das lässt auf gewachsene **nachbarschaftliche Strukturen** und informelle Netzwerke schließen. So pflegen fast ein Drittel der Haushalte engere nachbarschaftliche Kontakte. Nur 22 % der Haushalte wollen in den nächsten zwei Jahren **umziehen** und 4 % sehen sich zu einem Umzug gezwungen, da deren Wohnung zu klein oder zu teuer ist. Wohnungs- und vermierter*innebezogene Faktoren spielen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet eine größere Rolle bei den genannten Umzugsgründen.

Die Bedeutung und der **Bedarf zielgruppenspezifischer und unterstützender Angebote** wurden durch die Haushaltsbefragung und die geführten Expert*innengespräche bestätigt. Haushalte mit Kindern nutzen intensiv die Angebote im Kinder- und Jugendbereich, einkommensarme Haushalte sind auf Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen angewiesen und auch ältere Haushalte weisen eine hohe Nachfrage nach Beratungsangeboten und nachbarschaftlichen Einrichtungen auf. Im Vergleich zur Studie aus dem Jahr 2017 hat sich die Nutzungsintensität verstärkt. Die stärkere Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen spricht für einen Bedarf der Wohnbevölkerung zunehmend entsprechende Ausstattung des Gebiets mit Angeboten und Einrichtungen. Die soziale Infrastruktur wurde im Rahmen der Städtebauförderung in den letzten Jahren ausgebaut, erweitert und den Bedarfen angepasst. Es bestehen insbesondere für junge Familien mit unterschiedlicher Migrationsgeschichte sowie für ökonomisch schwache und bildungsferne Familien große Unterstützungsbedarfe. Die unterstützenden Angebote sind deshalb stark an den Bedarfen der Kinder und Familien, aber auch einkommensschwacher Haushalte ausgerichtet.

Zusammengefasst ergibt sich für die Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet aufgrund der hohen Armutsgefährdungsquote und der hohen Mietbelastung ein haushaltsspezifisches Verdrängungspotenzial. In der Tabelle 3 sind die zentralen Indikatoren zur Bestimmung des Verdrängungspotenzials im Vergleich zu den anderen Teilgebieten dargestellt.

Tabelle 3: Zusammenstellung Indikatoren zum Verdrängungspotenzial

Indikator	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet	Übriges Untersuchungsgebiet	
		West	Nord
Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Median)	2.476 €	3.000 €	2.570 €
Haushalte mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro	32 %	26 %	27 %
Haushalte mit einem Einkommen von über 3.200 Euro	34 %	43 %	35 %
Armutsgefährdungsquote	28 %	22 %	26 %
Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen	8 %	4 %	4 %
Warmmietbelastung unter 20 %	27 %	36 %	38 %
Warmmietbelastung über 30 %	35 %	31 %	24 %

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Einige Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet sind besonders verdrängungsgefährdet, da sie zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Spielräume steigende Wohnkosten nicht tragen können bzw. auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds angewiesen sind. Demgegenüber stehen die noch bestehenden Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenzielle Mieterhöhungen, kontinuierlich steigende Angebots- und Bestandsmieten sowie ein zwar reduziertes, aber dennoch fortschreitendes Umwandlungsgeschehen. Hinzu kommen weitere Faktoren, die sich auf die Wohnsituation, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und den Gebietscharakter auswirken können, wie öffentliche Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur oder den öffentlichen Raum. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung. Eine hohe Warmmietbelastung, von über 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens, betrifft vor allem Haushalte in den unteren Einkommensklassen. Davon betroffen sind vor allem junge Alleinlebende bis 27 Jahre, ältere Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und älter, Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte. Im Rückgang des Anteils junger Alleinlebender sind bereits Veränderungen in der Alterszusammensetzung festzustellen.

Einkommensschwache Haushalte. Diese Haushalte haben eine sehr hohe Warmmietbelastung, da sie oft nur ein Einkommen haben, und sind auf die kleinen und günstigen Wohnungen im Gebiet angewiesen. Haushalte mit minderjährigen Kindern oder Senior*innen, die überproportional von Einkommensarmut betroffen, sind zudem oft auf bestimmte Einrichtungen im Quartier oder in der Nähe angewiesen, wie Kitas, Schulen, Freizeiteinrichtungen, Spielflächen, Senioren- oder Nachbarschaftstreffs. Insbesondere einkommensarme Haushalte sind zudem stark in soziale Netzwerke eingebunden, ihr Verbleib im Gebiet ist daher von besonderer Bedeutung. Einkommensschwache Haushalte können aufgrund geringer Einkommen und Renten kaum auf Mieterhöhungen reagieren. Ein Umzug innerhalb des Wohngebiets ist aufgrund des steigenden Angebotsmietniveaus für diese Haushalte daher kaum möglich. Diese Haushalte wohnen zu 54 % im Wohnungsbestand privater Eigentümer*innen oder Unternehmen.

Haushalte mit Kindern. Die im Gebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt, das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. Knapp die Hälfte aller Familien und 62 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Insbesondere diese Familien sind auf unterstützende Angebote angewiesen, die bedarfsgerecht, z. B. durch die Kitas und Schulen sowie Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im Gebiet bereitgestellt werden. Die Angebote der Nachbarschaftseinrichtungen sind an den Bedarfen der im Gebiet lebenden Familien ausgerichtet. Ein Wegzug der Familien aus ökonomischen Gründen würde diese Strukturen schwächen. Derartige Angebote müssten andernorts neu aufgebaut werden. Der Anstieg des Einkommensniveaus von Familien verdeutlicht bereits den Zuzug einkommensstärkerer Familien.

Ältere Haushalte. Alleinlebende sowie Paare im Alter von 65 Jahren oder älter verfügen über ein vergleichsweise geringes Äquivalenzeinkommen. Ein Großteil dieser Haushalte wohnt bereits sehr lange in der Wohnung, deren Bestandsmiete gering, aber deren Größe häufig nicht mehr den Lebensumständen entspricht und die gemessen an der Haushaltgröße eine zu hohe Anzahl an Zimmern aufweisen. Ein Umzug innerhalb des Wohngebiets ist aufgrund des gestiegenen Angebotsmietniveaus nicht mehr möglich, sodass die Haushalte in den zu großen Wohnungen verbleiben. Ältere Haushalte sind aufgrund ihrer

langen Wohndauer in besonderem Maß an die sozialen Netzwerke, Angebote und Einrichtungen im sozialen Erhaltungsgebiet gebunden. Diese gewachsenen Unterstützungsnetzwerke können bei einem Umzug außerhalb des Gebiets kaum ersetzt werden, sodass der Verbleib dieser Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet von hoher Bedeutung ist.

In der **Zusammenfassung** der drei Analyseebenen bestätigt sich, dass nur im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet die Anwendungsvoraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung gegeben sind. Entscheidend sind die sich im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet konzentrierenden baulichen Aufwertungspotenziale und das vorhandene Verdrängungspotenzial im Hinblick auf den Anteil verdrängungsgefährdeter Haushalte. Nur im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet sind ausreichend starke Begründungszusammenhänge und eine mögliche Steuerungswirkung vorhanden, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung rechtfertigen, um negative städtebauliche Folgewirkungen zu verhindern.

4. Aufwertungspotenzial

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

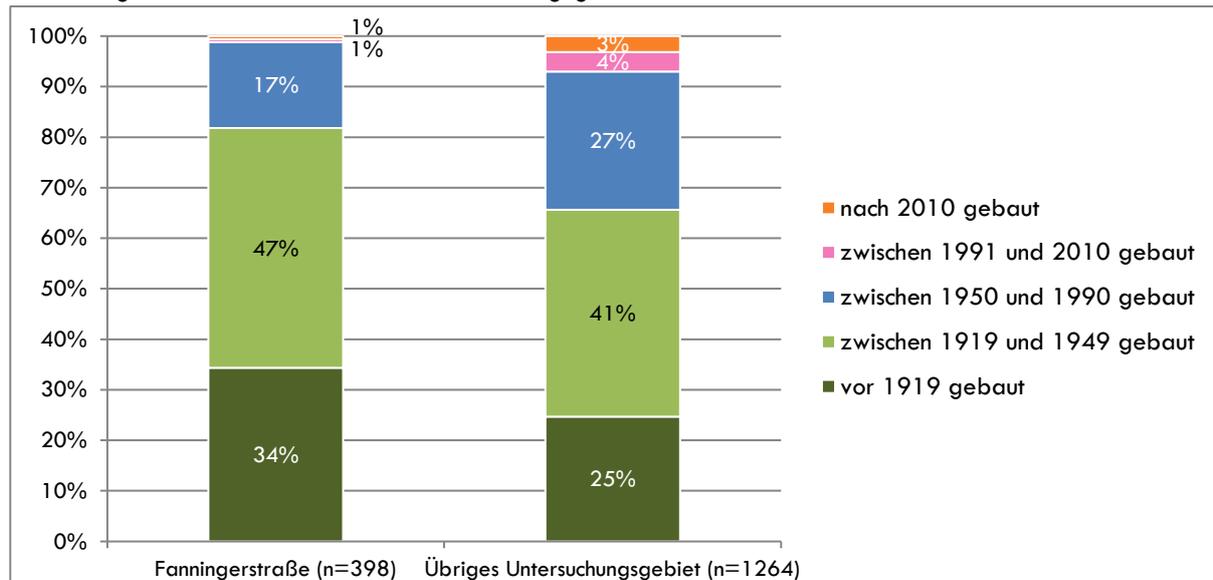
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität des Gebäudebestands und typische Aufwertungspotenziale des Gebäudebestandes abhängig von Gebäudealter und Bauepoche, die Eigentumsverhältnisse, der bauliche Zustand des Gebäudes und der Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie deren Größe und Struktur eine Rolle. In diesem Kapitel werden diese Indikatoren einzeln betrachtet und wo zielführend und umsetzbar miteinander in Bezug gesetzt.

Häufig gilt, je schlechter die Grundausrüstung eines Gebäudes ist und je länger eine Sanierung zurückliegt, desto höher ist das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Um gebietstypische Besonderheiten herauszuarbeiten und zu einer belastbaren Gesamteinschätzung des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet zu kommen, betrachten wir in einem ersten Schritt die im Untersuchungsgebiet vorwiegenden Baualtersklassen und Eigentumsverhältnisse. Daraus werden Schwerpunkte für die Auswertung der von uns erhobenen Primärdaten (gebäudescharfe Ortsbildanalyse und auf Blockebene anonymisierte Haushaltsbefragung) abgeleitet und in den Kapiteln 3.3 bis 3.6 der Gebäude- und Wohnungsbestand hinsichtlich dieser Schwerpunkte untersucht. Im Ergebnis kann das Aufwertungspotenzial nicht über einzelne Indikatoren quantifiziert werden, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

4.1 Gebäudealter

Abbildung 18 und Abbildung 19 veranschaulichen die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Baualtersklasse im Untersuchungsgebiet – gebäudescharf und differenziert nach dem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße und dem übrigen Untersuchungsgebiet. Gemäß der Haushaltsbefragung wohnen im übrigen Untersuchungsgebiet 25 % der Haushalte in Gebäuden mit Baujahr bis 1918 und weitere 41 % in Gebäuden, die bis 1949 entstanden sind, sodass 2/3 der Haushalte in Gebäuden wohnen, die vor 1948 errichtet wurden. 27 % der Wohnungen wurden zwischen den Jahren 1950 und 1990 erbaut. Im Vergleich zum Gesamtgebiet ist der Gebäudebestand im Teilgebiet Fanningerstraße älter, wo insgesamt 81 % der Haushalte in Gebäuden mit Baujahr bis 1949 leben.

Abbildung 18: Gebäudealter im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Wegen seiner zentralen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der **gründerzeitliche Altbaubestand schon lange attraktiv für Mieter*innen und Investor*innen**. Neben der Aufteilung in Wohneigentum bestehen Potenziale – wenn bauordnungsrechtlich möglich – durch das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie z. B. Aufzügen, große, hochwertig ausgestattete Badezimmer, neue, größere Balkone oder Zweit-Balkone, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen. Dies belegen Beispiele aus verschiedenen deutschen Großstädten wie Berlin (Nord-Neukölln und Prenzlauer Berg in Berlin), Leipzig (Osten) oder Köln (Severinsviertel).

In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch **neuere Bestände in den Fokus von Investor*innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen**. So ermöglichen der **Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre** und der **Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1980** vielfältige Aufwertungspotenziale für die Eigentümer*innen. Neben den schon beschriebenen Maßnahmen wie der energetischen Ertüchtigung oder der Veränderung von Wohnungsstrukturen, z. B. durch die Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse oder der Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenziale durch die Erneuerung von Bauteilen wie z. B. Balkonen oder Aufzügen. Die Bestände dieser Baualtersklassen umfassen zudem oft ganze Gebäudeblöcke oder Siedlungen in homogener Eigentumsstruktur (und entsprechend potenziell großem Umfang an Wohnungen pro Maßnahme), sodass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner*innenstruktur eines Viertels haben können.

Die oben genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagfähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

Abbildung 19: Gebäudealter im Untersuchungsgebiet



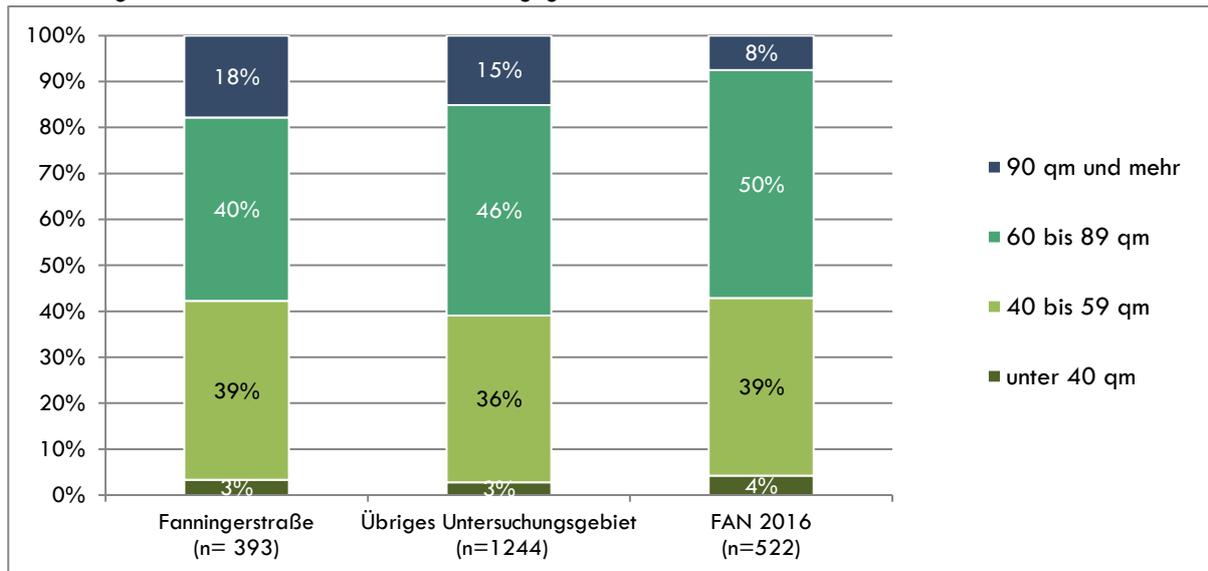
Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2020

4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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

Entsprechend der Haushaltsbefragung hat der Großteil des Wohnungsbestands im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße eine Wohnungsgröße zwischen 40 und 89 Quadratmeter. Wie in Abbildung 20 dargestellt ist der Anteil der Wohnung zwischen 60 und 89 Quadratmetern mit 40 % am höchsten gefolgt von einem Anteil von 39 % der Wohnungen mit 40 bis 59 Quadratmetern. 18 % des Bestands weist eine Größe von mehr als 90 Quadratmeter auf. Der Anteil kleiner Wohnungen mit einer Fläche von bis zu 40 Quadratmeter ist mit 3 % am Gesamtwohnungsbestand sehr gering. Der Vergleich zum Jahr 2016 zeigt, dass bisher ein deutlicher Trend hin zur Vergrößerung von Wohnraum zu erkennen ist. Der Anteil der großen Wohnungen mit 90 Quadratmeter und mehr ist bereits um 10 % gestiegen. Folglich verringert sich der Anteil der kleineren Wohnungen.

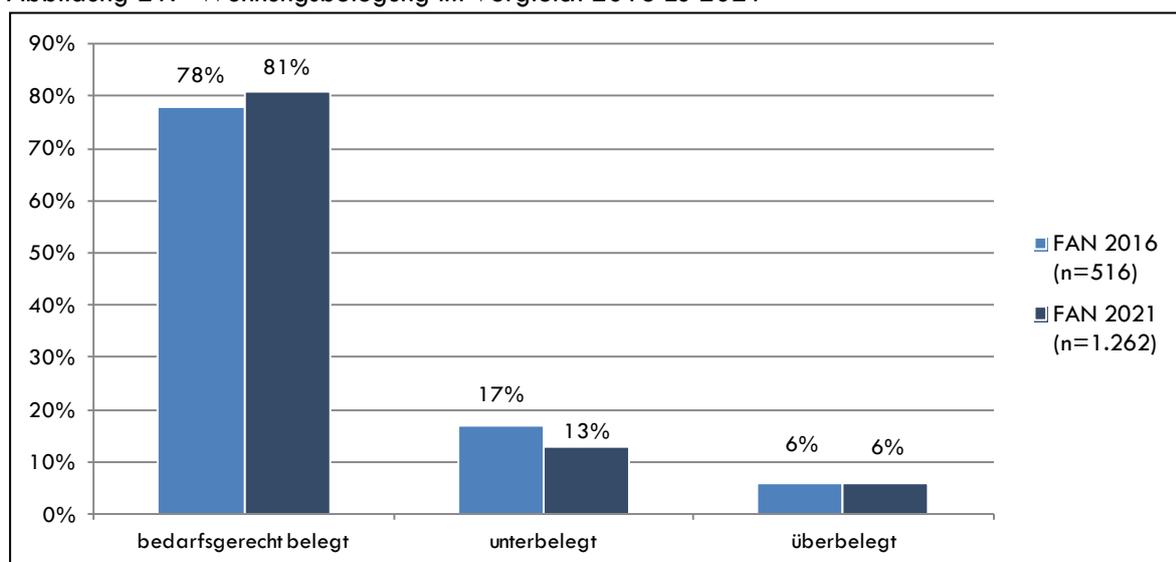
Abbildung 20: Wohnfläche im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 35

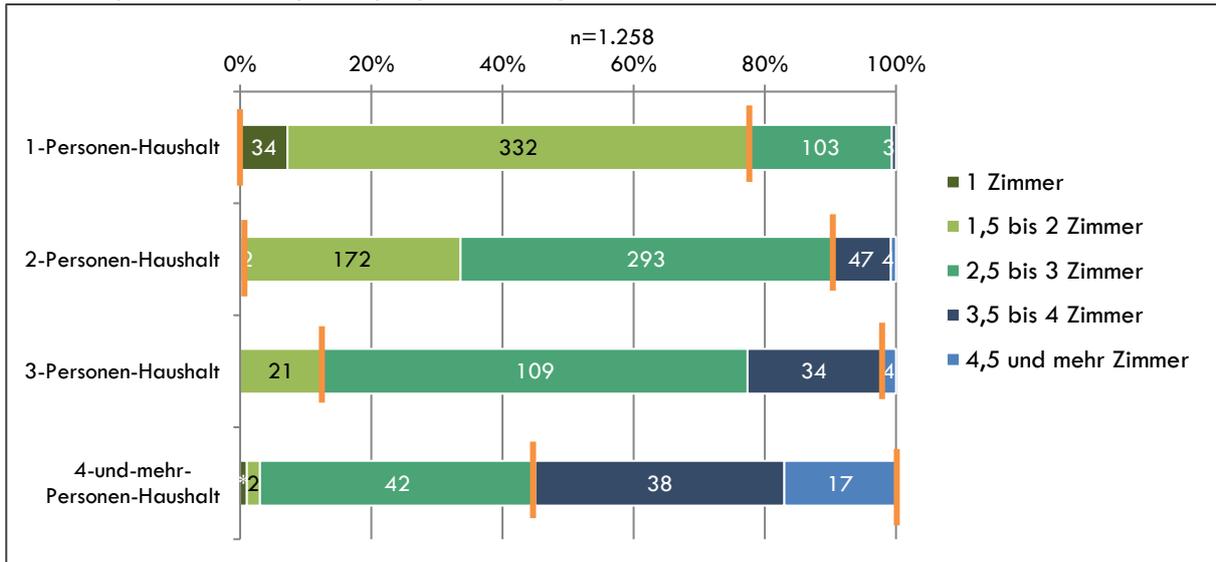
Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. In Abbildung 21 bis Abbildung 23 ist die Wohnungsbelegung, d. h. das Verhältnis von Haushaltsgröße zur Zimmeranzahl der belegten Wohnung differenziert nach Haushaltsgröße und -typ dargestellt. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind die Wohnungen zu 81 % bedarfsgerecht belegt. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Die Quote der bedarfsgerecht belegten Wohnungen ist um 3% im Vergleich zum Jahr 2016 gestiegen und der Anteil unterbelegter Wohnungen ist zurückgegangen. Das Wohnungsangebot nach der Anzahl der Zimmer und der Haushaltsgröße stimmt im Gebiet daher überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher.

Abbildung 21: Wohnungsbelegung im Vergleich 2016 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 41

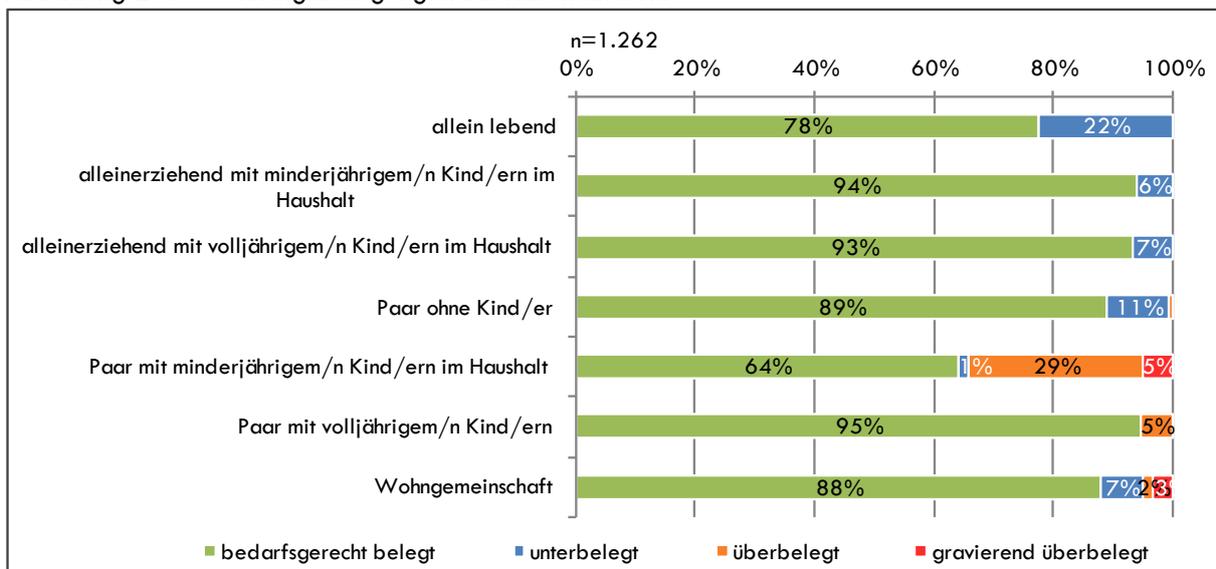
Abbildung 22: Wohnungsbelegung: Haushaltsgröße nach Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Annahme: bedarfsgerechte Wohnungsbelegung = Haushaltsgröße minus ein halbes Zimmer bis Haushaltsgröße plus ein Zimmer, Bereich innerhalb der beiden orangenen Striche; bei Abweichungen besteht eine rechnerische Über- oder Unterbelegung der Wohnung, Bereich außerhalb der orangenen Striche

Eine Überbelegung ist bei Paaren mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt besonders hoch – 29 % leben in zu kleinen Wohnungen, 5 % sind sogar gravierend überbelegt. 5 % der Paare mit volljährigem/n Kind/ern wohnen in überbelegten Wohnungen. Vereinzelte Wohngemeinschaften leben in zu großen Wohnungen, einige jedoch auch in überbelegten oder gravierend überbelegten Wohnungen. Zu Unterbelegungen kommt es insbesondere bei 1-Personen-Haushalten und Paaren ohne Kind/er.

Abbildung 23: Wohnungsbelegung: nach Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltebefragung, 2021; Annahme: bedarfsgerechte Wohnungsbelegung = Haushaltsgröße minus ein halbes Zimmer bis Haushaltsgröße plus ein Zimmer, unterbelegt = Haushaltsgröße plus mehr als ein Zimmer, überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein halbes Zimmer, gravierend überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein Zimmer.

Zusammengefasst wird deutlich, dass der Wohnungsschlüssel im Untersuchungsgebiet gegenwärtig Wohnraum für verschiedene Haushaltstypen und Wohnformen bereitstellt. Die Wohnungsbelegung erfolgt in großem Maße bedarfsgerecht.

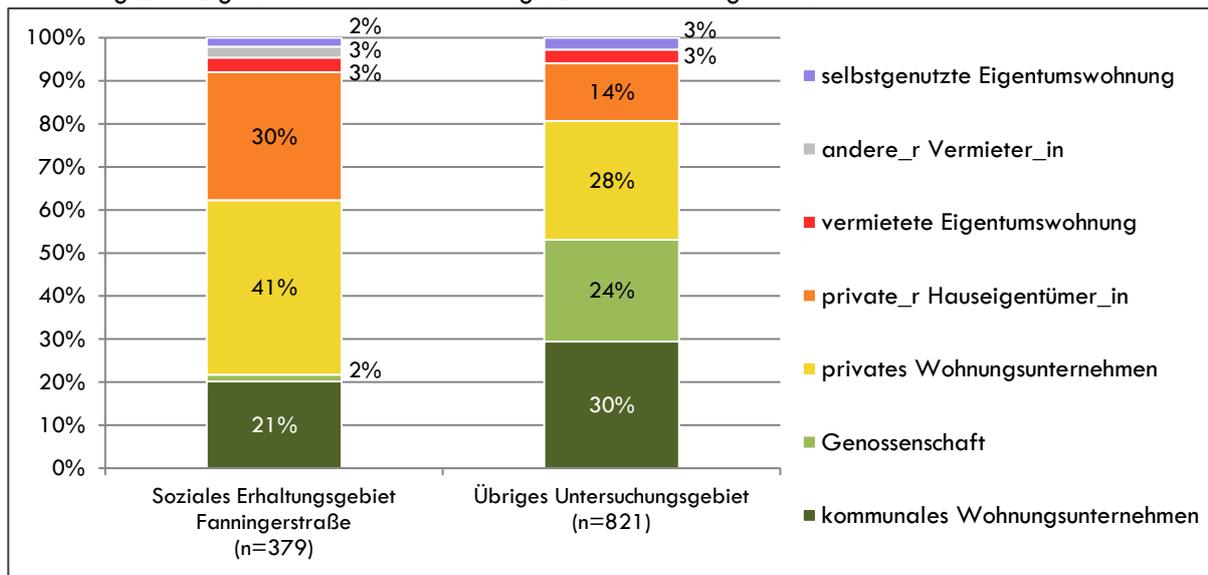
4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsformen bieten **hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum**. Infolge der Umwandlung von Miet- in (Einzel-)Eigentum werden die umgewandelten Wohnungen häufig dem Mietwohnungsmarkt entzogen, was langfristig zu einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse in einem Gebiet führen kann, die wiederum oftmals eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur nach sich zieht. Zudem verfügen Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist stark durch eine Mietstruktur geprägt. 98 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet wohnen zur Miete, demgegenüber sind nur 3 % der befragten Haushalte selbstnutzende Eigentümer*innen. Abbildung 24 belegt, dass die Vermieter*innenstruktur im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet stark durch private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer*innen dominiert ist. Im Vergleich mit dem restlichen Untersuchungsgebiet ist der Anteil von Wohnungen, die in kommunalem oder genossenschaftlichem Eigentum sind, deutlich geringer. Während im übrigen Untersuchungsgebiet 24 % der Wohnungen durch Genossenschaften vermietet werden und 30 % der Wohnungen von kommunalen Wohnungsunternehmen, sind dies im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningnerstraße nur 2 % bzw. 21 %. Demgegenüber befinden sich im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningnerstraße 71 % der Wohnungen im Eigentum privater Hauseigentümer*innen oder privater Wohnungsunternehmen. Bei dem letztgenannten Anteil des Wohnungsbestandes besteht ein hohes Potenzial zur Umwandlung in Einzeleigentum mit den oben genannten langfristig negativen Entwicklungsaussichten. Der sich aus der Eigentumsform ableitende Aufwertungsdruck in Form von Wohnungsumwandlungen oder Modernisierungen ist demnach im übrigen Untersuchungsgebiet als deutlich geringer einzustufen, weil der Anteil an kommunalem und genossenschaftlichem Wohnraum so hoch ist. Beide Eigentumsformen wirtschaften nach anderen wirtschaftlichen Grundsätzen als privatwirtschaftlich orientierte Personen bzw. Unternehmen.⁴⁵

⁴⁵ SenSW, Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, Internetquelle.

Abbildung 24: Eigentumsform der Wohnung bzw. des Wohngebäudes



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

4.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im November 2020 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durch die LPG mbH durchgeführt, um die Ausstattung der Gebäude zu erfassen. In der Regel handelt es sich um den straßenseitigen Eindruck, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Beim Merkmal Balkon ist nur von einer Annäherung auszugehen; bei diesem Merkmal sind die Ergebnisse der Haushaltsbefragung ggf. stärker in die Beurteilung einzubeziehen. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 953 Aufgänge im Untersuchungsgebiet erfasst. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

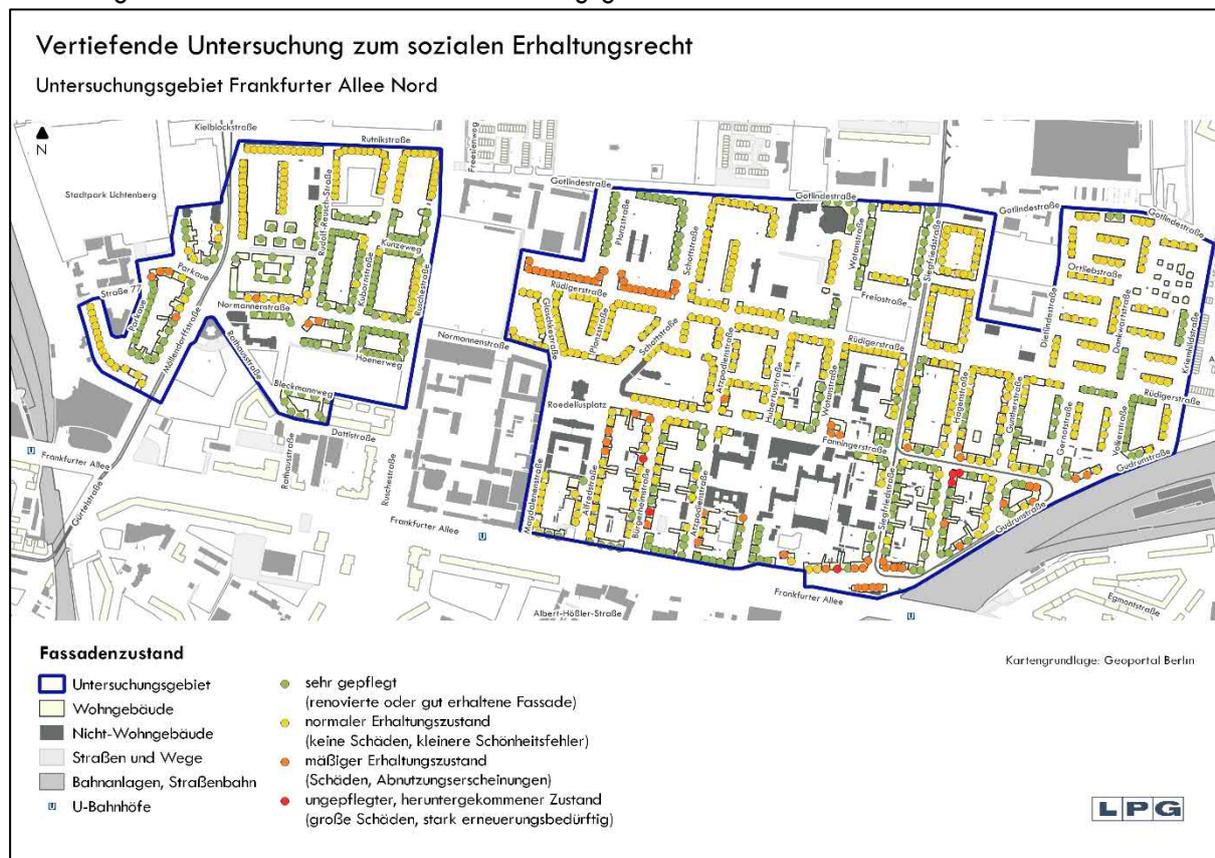
Zwischen den beiden Teilgebieten bestehen deutliche Unterschiede im Hinblick auf den Fassadenzustand: Der Anteil an Fassaden in ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand umfasst im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 19 % der Wohngebäude. Im übrigen Untersuchungsgebiet sind es nur 3 % der Wohngebäude. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf. Die Erfolge der Sanierung seit den 1990er Jahren sind daran gut ablesbar. Im übrigen Untersuchungsgebiet ist zudem der Anteil an sehr gut erhaltenen bzw. modernisierten Fassaden mit rund 40 % sehr hoch. Anhand der Abbildung 25 wird deutlich, dass im westlichen Teilgebiet nur einzelne Gebäude kleinere Schäden aufweisen. Sehr gut erhaltene Fassaden umfassen in diesem Bereich insbesondere den privaten Wohnungsbestand. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet konzentrieren sich die Gebäude mit Aufwertungspotenzial. Gleichzeitig belegt die Abbildung 25 aber auch, dass es im gründerzeitlichen Bestand auch schon zu Fassadensanierungen in den vergangenen Jahren gekommen ist.

Tabelle 4: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude

Merkmal	Kategorien	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (N=314)	Übriges Untersuchungsgebiet (N=614)
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	28 %	39 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	53 %	58 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	17 %	3 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	2 %	0 %
Fassaden-dämmung	vgl. nach GEG gedämmt	4 %	19 %
	vgl. nicht nach GEG gedämmt	34 %	38 %
	ohne Fassadendämmung	61 %	43 %
Fenster	Holzrahmen	30 %	11 %
	erneuerungsbedürftig, schadhaf	6 %	2 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2020/21; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Abbildung 25: Fassadenzustand im Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2020

Abbildung 26: Schadhafte Fassade



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, März 2021

Abbildung 27: Fassade mit WDVS



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, März 2021

Flächendeckend besteht ein sehr hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden. 61 % der Fassaden im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet sind nicht gedämmt, im übrigen Untersuchungsgebiet sind es 43 %. In diesem Teilgebiet ist der Anteil an Fassadendämmungen, die voraussichtlich bereits die Anforderungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) erfüllen, deutlich höher. Das Potenzial wurde in den privatwirtschaftlichen Wohnblöcken zwischen RuschesträÙe und Rudolf-Reusch-SträÙe bereits genutzt. Potenzial besteht daher vor allem noch im genossenschaftlichen und kommunalen Bestand südlich der Rutnikstraße. Das größte Potenzial besteht im Wohngebäudebestand, der zwischen 1919 und 1949 entstanden ist. Eine Fassadendämmung haben am ehesten die Wohngebäude aus den 1950er und 1990er Jahren sowie Neubauten, die nach dem Jahr 1990 entstanden sind.

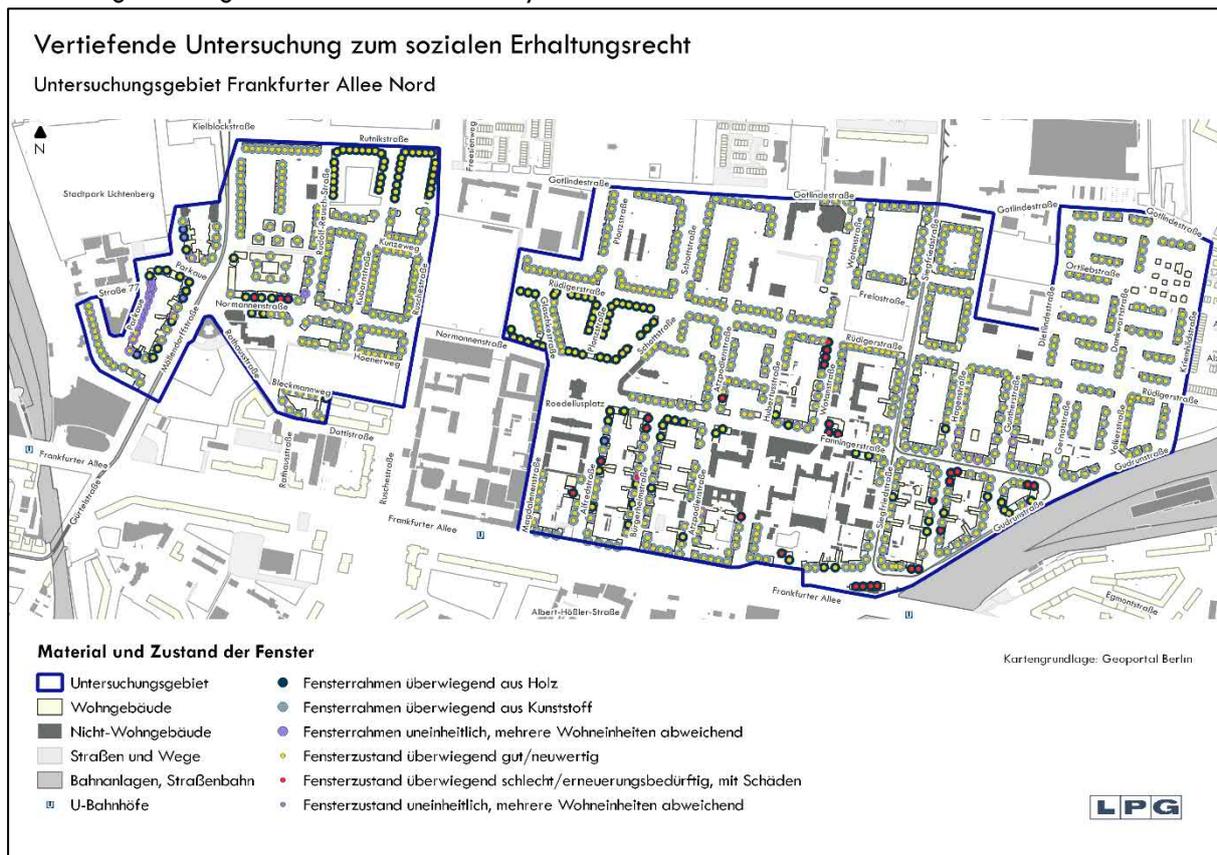
Abbildung 28: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2020

Im Hinblick auf das Ausstattungsmerkmal Fenster sind im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 30 % der Wohngebäude mit Holzfenstern ausgestattet. Der größte Teil des Wohnungsbestandes hat Fenster aus Kunststoff. Bei der Ortsbegehung wurden 6 % der Fenster als eindeutig erneuerungsbedürftig und schadhaft identifiziert. Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster bei mindestens 6 % der Wohngebäude. Im übrigen Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil nur rund 2 %. Weitere Potenziale z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender dreifach Verglasungen kann auch bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes nicht ausgeschlossen werden. In der Haushaltsbefragung wurde demnach auch ein deutlich höherer Wert ermittelt (vgl. nächstes Kapitel).

Abbildung 29: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Material und Zustand der Fenster



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2020

Daneben besteht im gesamten Gebiet nur noch ein geringes Potenzial für den Anbau von Balkonen, denn 90 % der Wohngebäude sind bereits mit einem Balkon ausgestattet. Bei 2 % der Wohngebäude wurden diese nachträglich angebracht. Wie einleitend bereits ausgeführt wurde, konnten in der Regel nur straßenseitige Balkone erfasst werden, so dass die Ergebnisse der Haushaltsbefragung mit in die Beurteilung einbezogen werden müssen (siehe Kapitel 4.5).

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

Merkmal	Kategorien	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (N=314)	Übriges Untersuchungsgebiet (N=614)
DG-Ausbau/ Aufstockung	Dachgeschoss ausgebaut/aufgestockt	19 %	19 %
	Potenzial zum Dachgeschossausbau ⁴⁶	81 %	81 %
Balkone	Balkon vorhanden	90 %	76 %
	Balkon nachträglich angebracht	2 %	10 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2020/21; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren –, dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden erhaltungsrechtlich bedeutsam sein. Dies ist dann der Fall, wenn der neu geschaffene Wohnraum mit der darunter liegenden Wohnung verbunden werden soll, sodass eine Maisonettewohnung entsteht. Dies verändert die Wohnungsgröße bzw. die Anzahl der Wohnräume der betroffenen Bestandswohnung. Außerdem kann der Dachgeschossausbau oder die Aufstockung von Wohngebäuden Ausgangspunkt zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Anbau eines Aufzugs sein. In der Abbildung 30 wird die Dachform und der Ausbaustand des Daches dargestellt. Im Untersuchungsgebiet Fanningerstraße wurde das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung bisher nur bei rund 19 % der Wohngebäude genutzt. Somit besteht für rund 81 % der Wohngebäude das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung⁴⁷ des Gebäudes. Die Nutzung des Potenzials für den Dachgeschossausbau bestätigt sich auch hinsichtlich der erteilten Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren (vgl. Kapitel 5.2).

⁴⁶ umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

⁴⁷ umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

Abbildung 30: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachgeschossausbau/ Aufstockungspotenzial



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2020

4.5 Ausstattungszustand

In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen. Eine soziale Erhaltungsverordnung soll damit nicht dazu beitragen, einen im Quartier möglicherweise vorhandenen baulichen Substandard zu konservieren.

Die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen sind bei der Beurteilung von Maßnahmen zu berücksichtigen, d. h. sie sind abwägend zu prüfen. Nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB ist die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu genehmigen. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch bei der Antragsstellung. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden.

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die

Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.⁴⁸

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabebene – gibt es keine einheitliche Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können jedoch dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Diese Regelung verhindert aber auch, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.⁴⁹ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.⁵⁰ Einzelkohlöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wurden die in der Tabelle 6 dargestellten Ausstattungsmerkmale in der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert und für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Fanningerstraße sowie das gesamte Untersuchungsgebiet differenziert nach Teilgebieten dargestellt. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

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

festgestellt werden. Der Ausstattungszustand dient außerdem als Grundlage zur Ermittlung des **gebietstypischen Ausstattungszustands**, der sich aus der überwiegenden Anzahl der vorhandenen Merkmale zusammensetzt.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der gebietstypische Ausstattungsstandard umfasst die Ausstattungsmerkmale, die in zwei Drittel des Wohnungsbestands nachweisbar sind.⁵¹ Damit wird der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB als Standard definiert. Darüber hinaus gehende bzw. zusätzliche Ausstattungsmerkmale würden den Wohnwert und ggf. auch die Miete erhöhen.

⁴⁸ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

⁴⁹ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

⁵⁰ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, IBRRS 2004, 3556.

⁵¹ vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen

Sie sind somit als Modernisierung zu definieren, für die das soziale Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung erzielen kann.

Der **gebietstypische Ausstattungszustand** des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet entspricht einer Wohnausstattung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Badezimmer mit Dusche oder Badewanne
- innenliegende Toilette
- Beheizung der Wohnung über Heizkörper
- Erzeugung der Wärme für die Wohnung zentral für das Gebäude
- zentrale Warmwasserversorgung
- ein Erstbalkon/Wintergarten/Loggia/Terrasse
- Gegensprechanlage ohne Kamera

Dieser gebietstypische Ausstattungszustand wird in allen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets erreicht, die Abweichungen sind gering.

Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen ohne eigenes Bad, mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und mit einfach-verglasten Fenstern.

Nur einzelne Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet sind noch mit Einzelöfen, Elektro/-Nachtspeicheröfen oder ohne Badezimmer ausgestattet. Auch die Ausstattung mit einfachverglasten Fenstern bildet einen Substandard ab. Das nachholende Sanierungspotenzial dieses Merkmals ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße mit 16 % deutlich höher als im übrigen Untersuchungsgebiet. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern mit 30 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

Energetische Modernisierungen sind bauliche Veränderungen, durch die Endenergie in Wohngebäuden nachhaltig eingespart werden soll. Anhand dieser Ausstattungsmerkmale wird darüber hinaus Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands deutlich. Fast die Hälfte des Wohnungsbestands bietet, der Haushaltebefragung folgend, Potenzial für die Ausstattung mit Isolier-/Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenstern. Darüber hinaus bestätigt die Haushaltebefragung die bereits per Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. In Teilgebiet Nord wird der höchste Anteil erreicht, im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet bestehen die größten Potenziale. Diese

Maßnahmen der energetischen Modernisierung ist nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) mietumlagfähig. Mit einer Ausnutzung dieses Potenzials ist in naher Zukunft daher zu rechnen. Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

Tabelle 6: ausgewählte Ausstattungsmerkmale

Ausstattungsmerkmal	Empfohlenes so- ziales Erhal- tungsgebiet (n=398)	Übriges Untersuchungsgebiet	
		Nord (n=543)	West (n=323)
Badezimmer			
mit Dusche oder Badewanne	90 %	90 %	79 %
mit Dusche und Badewanne	8 %	8 %	23 %
Gäste-WC	5 %	7 %	18 %
Beheizung der Wohnung über			
Heizkörper	98 %	97 %	93 %
andere Einzelöfen	1 %	0 %	0 %
Fußbodenheizung	3 %	2 %	11 %
Erzeugung der Wärme für die Wohnung			
dezentral für die Wohnung (Einzelöfen)	1 %	0 %	0 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	17 %	6 %	5 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	77 %	89 %	91 %
Warmwasserversorgung			
dezentrale Warmwasserversorgung	21 %	20 %	10 %
zentrale Warmwasserversorgung	75 %	76 %	89 %
Fenster (überwiegend)			
Einfachverglasung	16 %	11 %	11 %
Kasten-Doppelfenster	30 %	26 %	23 %
Isolier-/Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster	52 %	58 %	59 %
zusätzliche Ausstattung			
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmeter Grundfläche	63 %	65 %	54 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmeter Grundfläche	10 %	19 %	27 %
weitere/r Balkon ¹	4 %	4 %	6 %
Aufzug	9 %	10 %	16 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	16 %	12 %	29 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	87 %	90 %	77 %
Gegensprechanlage mit Kamera	0 %	2 %	17 %
Energiesparende Ausstattung			
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	*	*	2 %
gedämmte Fassade	23 %	49 %	32 %
Energiesparende Heizungsanlage ²	2 %	3 %	3 %

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

Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard im Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil der Wohnungen im Untersuchungsgebiet hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen. Bisher verfügen nur 8 % des Wohnungsbestands im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, was knapp 2 % mehr sind als im Jahr 2016. Lediglich 5 % der Wohnungen verfügen über ein separates Gäste-WC. In mindestens 87 % des Wohnungsbestands besteht Potenzial für die Ausstattung mit einem oder beiden dieser zusätzlichen Merkmale. Über einen Aufzug verfügen bislang lediglich 9 % der Wohnungen. Tabelle 6 veranschaulicht zudem, dass ein hohes Potenzial für den Einbau eines hochwertigen Bodenbelags und die Ausstattung mit einer Fußbodenheizung bestehen. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und im Teilgebiet Nord haben die vorhandenen Balkone in der Regel eine Grundfläche von unter 4 Quadratmetern; es besteht sofern bauordnungsrechtlich möglich ein Potenzial zur Vergrößerung und zum Anbau von Zweitbalkonen. Im westlichen Teilgebiet ist der Anteil an Balkonen mit einer Grundfläche von 4 und mehr Quadratmetern höher. Generell wird im Vergleich mit dem übrigen Untersuchungsgebiet deutlich, dass der Ausstattungszustand mit zusätzlichen, wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen im westlichen Teilgebiet höher ist als im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet.

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist ein Motor von quartiersbezogenen Veränderungen. Oftmals geht die Aufteilung eines Wohngebäudes in Einzeleigentum mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale einher, die den späteren (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnungen erhöhen. Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht in anderen deutschen Großstädten belegen dies und bestätigen, dass die Anwendung der Umwandlungsverordnung in sozialen Erhaltungsgebieten zur Erhöhung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts beiträgt. Für das Untersuchungsgebiet wurde der Ausstattungszustand gemäß Eigentumsform des Gebäudes bestimmt.

Anhand der Tabelle 7 wird deutlich, dass die selbstgenutzten oder vermieteten Eigentumswohnungen in der Regel einen höheren Ausstattungszustand aufweisen als andere Mietwohnungen. Es ist also davon auszugehen, dass es im Zuge von einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einer Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale kommt. Der genossenschaftliche und kommunale Wohngebäudebestand wurde in den vergangenen Jahren zu weiten Teilen energetisch modernisiert, dies wird durch den hohen Anteil an Isolier- und wärmeschutzverglasten Fenstern sowie gedämmten Fassaden belegt.

Tabelle 7: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform

Ausstattungsmerkmal	Genossenschaft/ Kommune	Privat vermietet ¹	Eigentums- wohnung ²
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	6 %	16 %	26 %
Gäste-WC	2 %	13 %	26 %
Fußbodenheizung	3 %	6 %	10 %
Isolier-/Wärmeschutzverglasung, Schallschutzfenster	58 %	55 %	61 %
Balkon ³ mit mehr als 4 Quadratmeter Grundfläche	19 %	15 %	32 %
weitere/r Balkon ¹	3 %	5 %	11 %
Aufzug	7 %	13 %	26 %
überwiegend hochwertiger Fußboden	6 %	25 %	43 %
Gegensprechanlage mit Kamera	1 %	9 %	8 %
gedämmte Fassade	50 %	27 %	31 %
Energiesparende Heizungsanlage ²	2 %	2 %	6 %

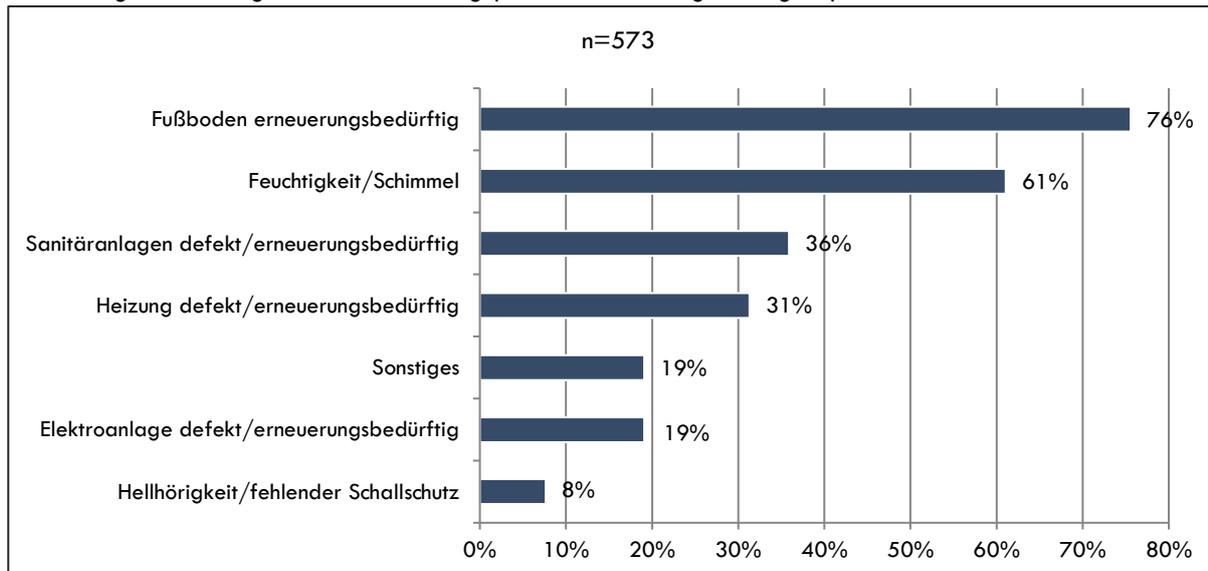
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; 1= private Hauseigentümer*in und private Wohnungsunternehmen; 2= vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen; 3= umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; *geringe Fallzahl

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung des gegenwärtigen Zustands der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. 65 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet geben an, in ihrer Wohnung einen oder mehrere Mängel zu haben. Im übrigen Untersuchungsgebiet beträgt die Quote 47 %. Die meistgenannten Mängel in den Wohnungen des Untersuchungsgebiets beziehen sich auf erneuerungsbedürftige Fußböden sowie auftretende Feuchtigkeit und Schimmel in der Wohnung. Vielfach sind auch Sanitäreanlagen und Heizungen erneuerungsbedürftig, ebenso die Elektroinstallationen. Im Vergleich zum Jahr 2016 ist die Anzahl der Haushalte mit schweren oder gravierenden Mängeln wie defekten Heizungsanlagen oder Feuchtigkeit/Schimmel deutlich von 23 % auf 11 % zurückgegangen. Dies bestätigt die bauliche Aktivität im Gebiet.⁵² Schwere oder gravierende Mängel konzentrieren sich im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und lassen zukünftige bauliche Maßnahmen erwarten. Im Zuge von nicht umlagefähigen Instandsetzungen können ggf. zusätzliche Maßnahmen umgesetzt werden.

⁵² LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 39.

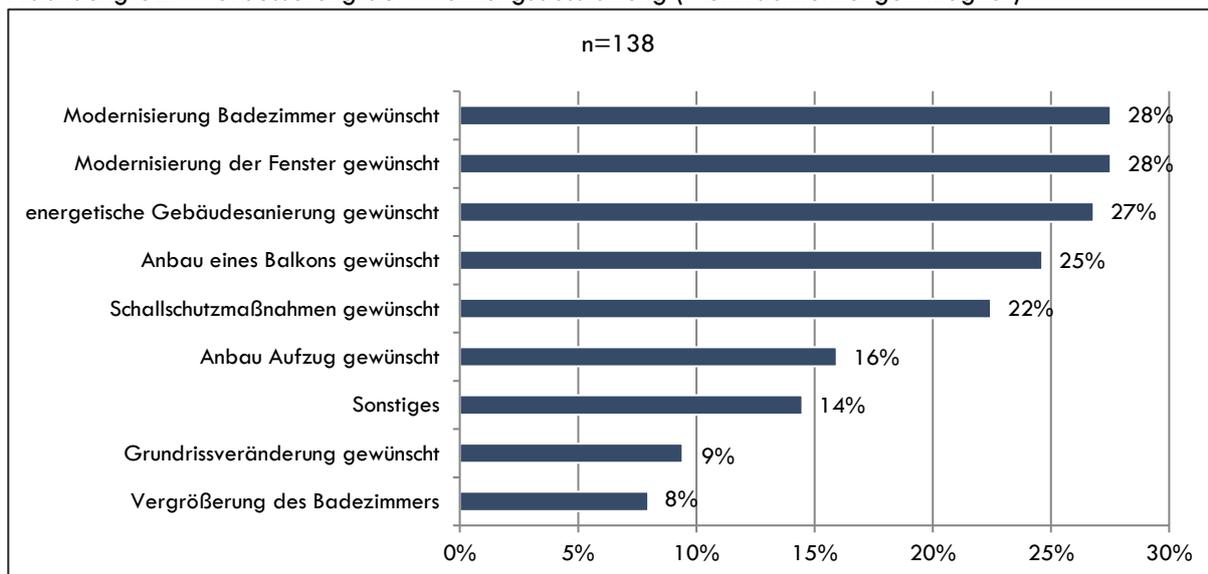
Abbildung 31: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 32 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung – auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden ist – dargestellt. 36 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wünschen sich Verbesserungen. Demnach wünschen sich nicht alle Haushalte, deren Wohnung Mängel aufweist, eine Verbesserung der Wohnungsausstattung. Die meisten Nennungen der Haushalte, die sich eine Verbesserung wünschen, entfallen auf die Modernisierung von Badezimmern und Fenstern sowie die energetische Gebäudesanierung und den Anbau von Balkonen oder Schallschutzmaßnahmen. Dies spiegelt die festgestellten Aufwertungspotenziale wider.

Abbildung 32: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5. Analyseebene Aufwertungsdruck

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

5.1 Angebots- und Bestandsmieten

Die Betrachtung der Angebots- und Bestandsmieten geben Aufschluss über die derzeitige Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender umlagefähiger Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten (auch aufgrund derzeit niedriger Zinsen) Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mietparteien-Wechsel herbeiführen können, welcher wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert. Bestimmte Eigentumsformen, wie genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbestand können sich hingegen dämpfend auf das Bestandsmietniveau auswirken. Ein geringes Angebots- und Bestandsmietniveau bietet umgekehrt ein Potenzial zur Steigerung z. B. durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Hierfür ist die Betrachtung benachbarter Quartiere sowie bezirklicher und gesamtstädtischer Vergleichswerte hilfreich.

Angebotsmieten

Das Angebotsmietniveau im Planungsraum Rüdigerstraße (vgl. Abbildung 2 auf Seite 10) betrug im Jahr 2019 10,28 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Damit ordnet sich das Angebotsmietniveau zwischen dem bezirklichen und dem gesamtstädtischen Vergleichswert ein, wie die Tabelle 8 belegt. Im Vergleich zum Jahr 2014 ist das Angebotsmietniveau um 29 % gestiegen und damit leicht stärker als im Bezirk und in Berlin. Im Vergleich zu den anderen beiden im Bezirk Lichtenberg festgesetzten sozialen Erhaltungsgebieten ist eine ähnliche Entwicklung wie im Gebiet Weitlingstraße festzustellen, jedoch ist das Angebotsmietniveau im Planungsraum Rüdigerstraße höher. Im Planungsraum Victoriastadt wird der stärkste Anstieg und das vergleichsweise höchste Angebotsmietniveau erreicht.

Tabelle 8: Angebotsmiete der **Planungsräume** (Median, nettokalt in €/Quadratmeter)

Gebiet	2014	2019	2014-2019 Entwicklung in €/Quadratmeter	2014-2019 Entwicklung in %
Rüdigerstraße	8,00 €	10,28 €	2,28 €	29 %
Victoriastadt	8,67 €	12,00 €	3,33 €	38 %
Weitlingstraße	7,80 €	9,98 €	2,18 €	28 %
Bezirk Lichtenberg	7,50 €	9,45 €	1,95 €	26 %
Berlin	8,25 €	10,45 €	2,20 €	27 %

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

Bestandsmieten

Bei der Betrachtung des Bestandsmietniveaus ist zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Durchführung der Haushaltsbefragung im Januar 2021 der Berliner Mietendeckel noch in Kraft war und auch bereits die zweite Stufe des Mietendeckels zur Anwendung kam, in deren Folge überhöhte Mieten abgesenkt werden mussten. Mit der Aufhebung des Mietendeckels im April 2021 ist somit von einer Rücknahme der Mietsenkungen durch die Eigentümer*innen auszugehen. Im Fragebogen wurde sowohl die Miete vor als auch nach Senkung abgefragt. Zuerst wird das gegenwärtige Bestandsmietniveau beschrieben und anschließend der Effekt des Mietendeckels aufgegriffen.

Das Bestandsmietniveau im Untersuchungsgebiet beträgt im Median 7,00 Euro je Quadratmeter (vgl. Tabelle 9). Das Bestandsmietniveau ist damit etwas höher als das Mietspiegelniveau 2021 in Berlin mit 6,79 Euro je Quadratmeter.⁵³ Im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2016 ist das Mietniveau um 18 % angestiegen. Das Mietspiegelniveau ist seit 2015 um rund 16 % gestiegen.⁵⁴ Ergänzend verdeutlicht die Abbildung 33 auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2021, dass Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung im Untersuchungsgebiet gezogen sind, mit 7,51 Euro je Quadratmeter eine rund 2,00 Euro höhere Miete zahlen müssen, als Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren im Gebiet leben. Dies verdeutlicht die breite Spreizung des Mietniveaus und die noch günstigen Mieten im Bestand.

Tabelle 9: Bestandsmietniveau in Euro/Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2016 zu 2021

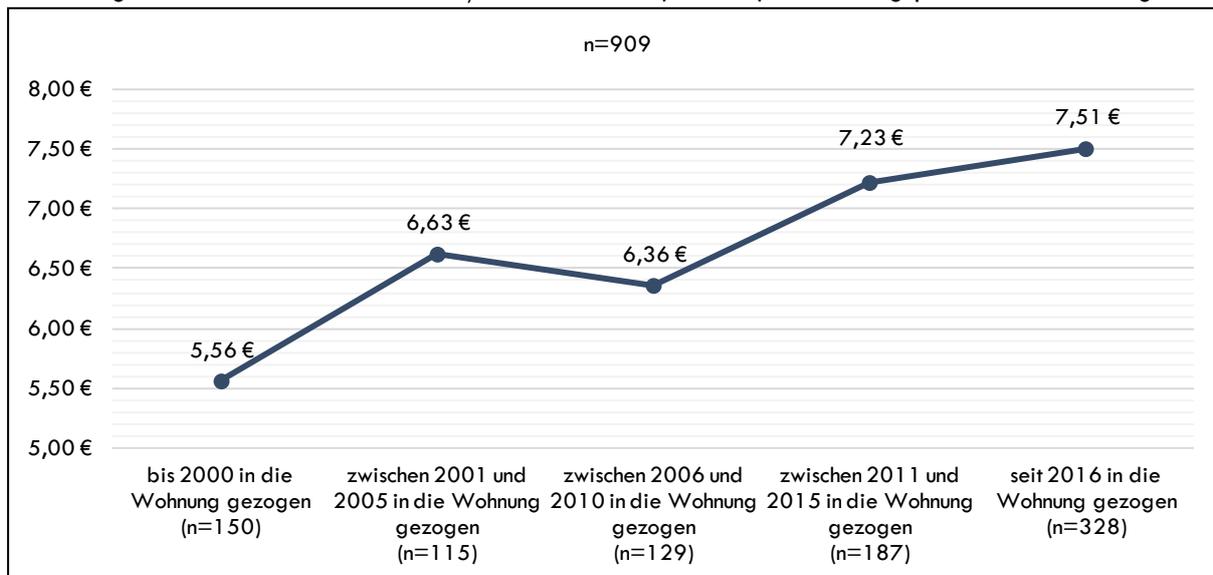
	Median
Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord 2016	5,93 Euro
Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord 2021	7,00 Euro
Entwicklung 2016 zu 2021 (abs.)	1,07 Euro
Entwicklung 2016 zu 2021 (%)	18 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 42

⁵³ F+B GmbH, Berliner Mietspiegel 2019 Methodenbericht, 2020, S. 41. Gemäß der Fortschreibung des Mietspiegels 2021 ergibt sich ein Anstieg um 1,1 % im Vergleich zum Mietspiegel 2019, d. h. ein Anstieg von 6,72 auf 6,79 Euro pro Quadratmeter.

⁵⁴ F+B GmbH, Berliner Mietspiegel 2019 Methodenbericht, 2020, S. 41. Gemäß der Fortschreibung des Mietspiegels 2021 ergibt sich ein Anstieg um 1,1 % im Vergleich zum Mietspiegel 2019, d. h. ein Anstieg von 6,72 auf 6,79 Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 33: Netto-Kaltniete in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung

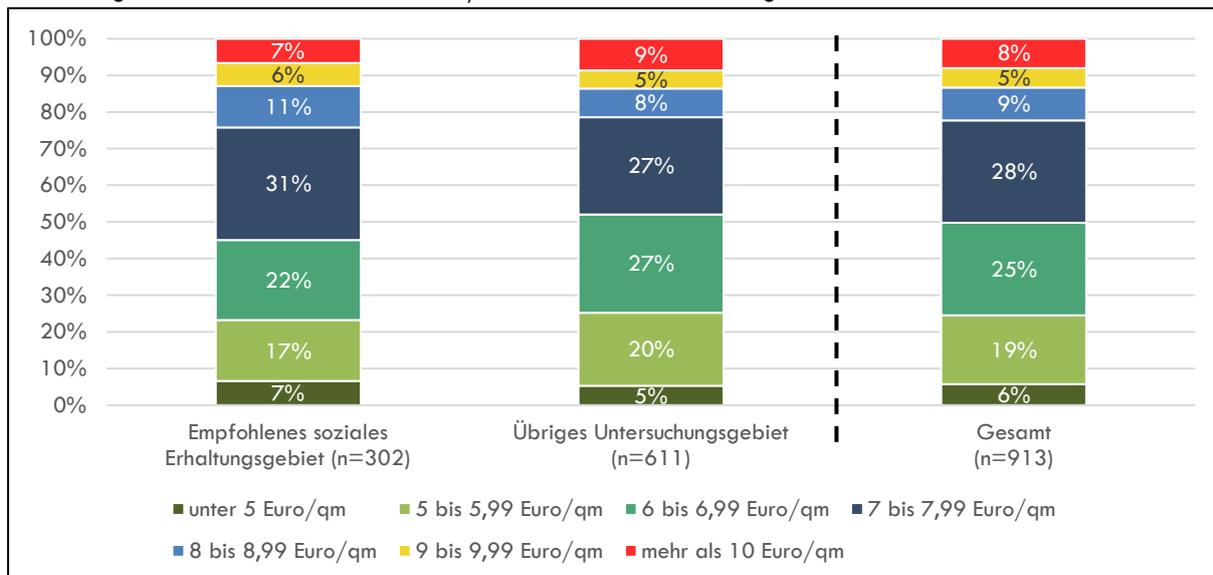


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 34 ist die klassifizierte Verteilung der Netto-Kaltniete je Quadratmeter im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet sowie dem übrigen Untersuchungsgebiet dargestellt. Das untere Mietpreissegment mit Mieten unter 7,00 Euro pro Quadratmeter umfasst im Untersuchungsgebiet 50 %.⁵⁵ 42 % der Mieten befinden sich im mittleren Mietpreissegment bis unter 10,00 Euro pro Quadratmeter. Damit erfüllt das Untersuchungsgebiet gegenwärtig eine Versorgungsfunktion mit günstigen Mieten im Vergleich zum Mietspiegelniveau bzw. des Angebotsmietniveaus in Berlin. Bei rund 8 % der Haushalte beträgt die Miete über 10,00 Euro je Quadratmeter. Dies trifft insbesondere auf Haushalte zu, die in den letzten vier Jahren in das Gebiet gezogen sind. Räumlich konzentriert sich dies auf die Neubauten im westlichen Teilgebiet an der Rudolf-Reusch-Straße und auf den gründerzeitlichen Wohnungsbestand im Südosten. Im Vergleich der beiden Teilgebiete wird deutlich, dass der Anteil an Haushalten mit einer Netto-Kaltniete von unter 5,00 Euro im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet etwas größer als im übrigen Untersuchungsgebiet und dafür die oberste Klasse mit einer Netto-Kaltniete von mehr als 10,00 Euro kleiner ist. Anknüpfend daran ist in der Abbildung 35 das Bestandsmietniveau nach Eigentumsverhältnis der Wohnung dargestellt. Die Abbildung belegt, dass im genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbestand ein im Vergleich zum privaten Wohnungsbestand deutlich geringeres Mietniveau besteht.

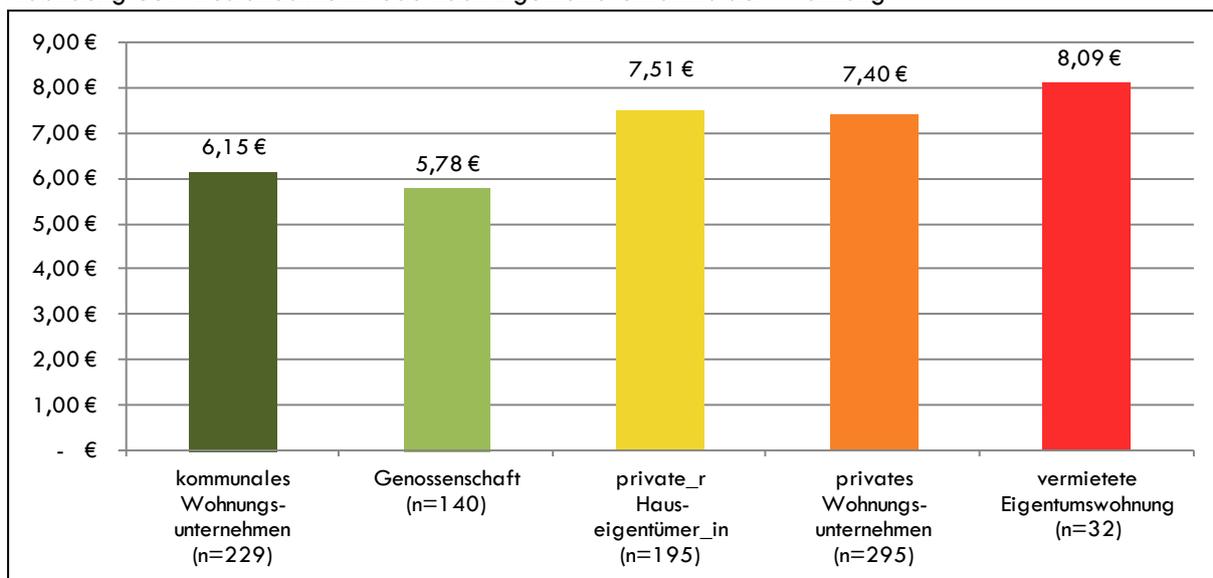
⁵⁵ Zur Einordnung der Bestandsmieten in Mietpreissegmente wurden die Kategorien des Wohnungsmarktbarometers 2019 der Investitionsbank Berlin übernommen.

Abbildung 34: Netto-Kaltmiete in Euro/Quadratmeter nach Teilgebieten



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 35: Bestandsmietniveau nach Eigentumsverhältnis der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

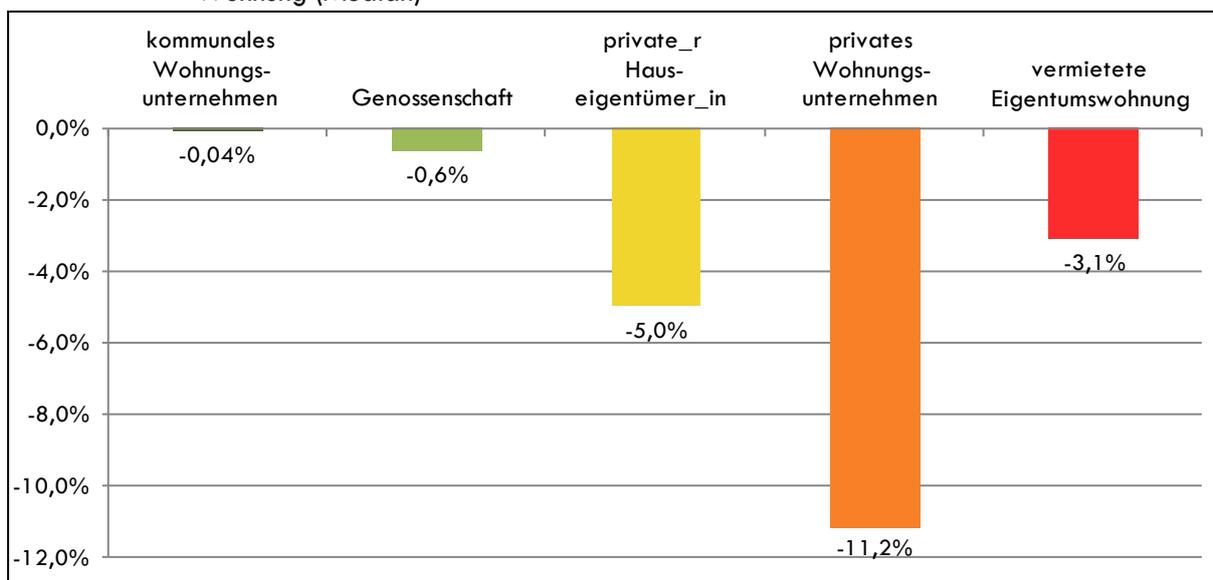
Mietsenkung

Ohne die von den Haushalten angegebenen Mietsenkungen beträgt das Mietniveau im Untersuchungsgebiet 7,44 Euro je Quadratmeter. Im Vergleich zu 2016 entspräche der Anstieg des Bestandsmietniveaus demnach rund 25 % und übertrifft die gesamtstädtische Entwicklung deutlich.

Von einer Mietsenkung waren im gesamten Untersuchungsgebiet 25 % der Haushalte betroffen. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet waren es sogar 32 %, im übrigen Untersuchungsgebiet 22 %. Der Mietendeckel bzw. die Mietsenkung hatte fast ausschließlich eine Wirkung im privaten Wohnungsbestand, wie die Abbildung 36 belegt. Etwa jeder zweite Haushalt im Wohnbestand privater Wohnungsunternehmen und 22 % der Haushalte von privaten Hauseigentümer*innen war von einer Mietsenkung betroffen.

Prozentual kam es zu einer Mietsenkung von rund 11 % im Bestand privater Wohnungsunternehmen. Im genossenschaftlichen und privaten Wohnungsbestand wurde nur in Einzelfällen eine Mietsenkung durchgeführt. Die Aufhebung des Mietendeckels wird demnach insbesondere im privaten Wohnungsbestand zu einem Anstieg des Mietniveaus führen und sich damit besonders im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet mit dem deutlich höheren Anteil privater Eigentumsformen auswirken (vgl. Kapitel 4).

Abbildung 36: prozentuale Veränderung des Mietniveaus nach Mietsenkung und Vermietenden der Wohnung (Median)

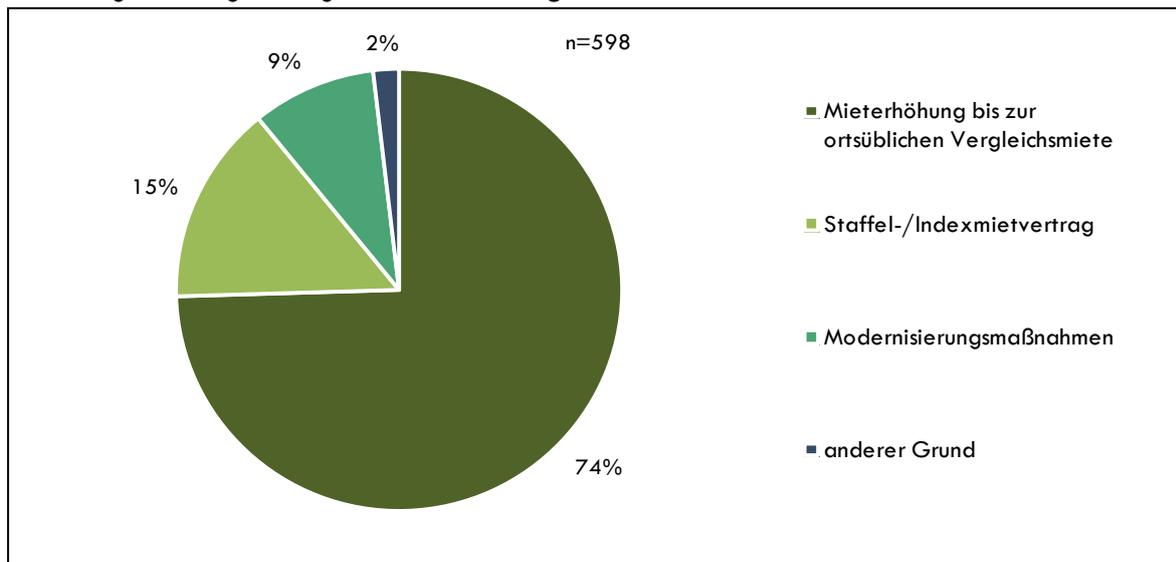


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Mieterhöhung

Unabhängig vom Einfluss des Mietendeckels erfolgte bei 55 % der Haushalte in den letzten fünf Jahren eine Erhöhung der Netto-Kaltmiete. Rund drei Viertel der Mieterhöhungen wurden mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet (vgl. Abbildung 37). 15 % der Mietsteigerungen betreffen Staffel- oder Indexmietverträge, die im privaten Wohnungsbestand geschlossen wurden. 9 % der Mieterhöhungen wurden mit einer durchgeführten Modernisierung begründet. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße entfallen 11 % der Mieterhöhungen und im übrigen Untersuchungsgebiet 8 % auf diese Begründung.

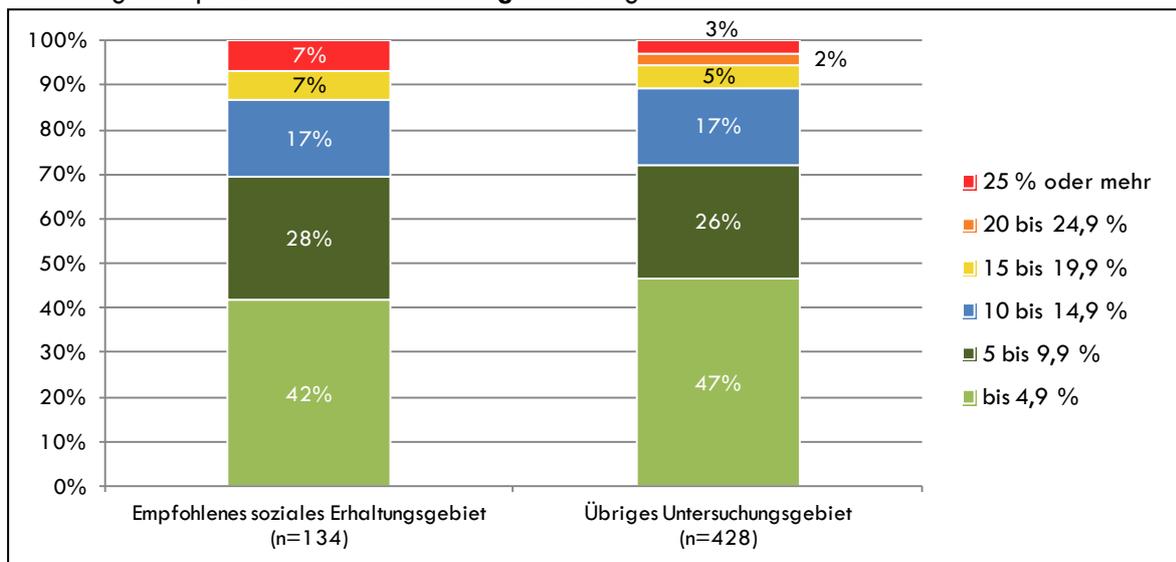
Abbildung 37: Begründung der Mieterhöhung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete durch eine Mieterhöhung um 8,5 % bzw. 0,50 Euro/Quadratmeter gestiegen. Bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen ist ein Anstieg von rund 14,5 % bzw. 0,74 Euro festzustellen. Dies kann Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten: Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 68 Quadratmetern im Untersuchungsgebiet bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von rund 48 Euro. Rund 20 % der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen begründeten einen Anstieg der Netto-Kaltmiete von über 20 %. Die nach einer Modernisierung zu erwartende Steigerung der Mieteinnahmen kann Anreize für Eigentümer*innen begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Die bisher erfolgten Modernisierungen werden im folgenden Abschnitt aufgeschlüsselt. Die Abbildung 38 verdeutlicht, dass es im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet aufgrund des höheren Anteils an modernisierungsbedingten Mieterhöhungen zu einem stärkeren Mietanstieg gekommen ist als im übrigen Untersuchungsgebiet.

Abbildung 38: prozentuale Mieterhöhung nach Teilgebieten



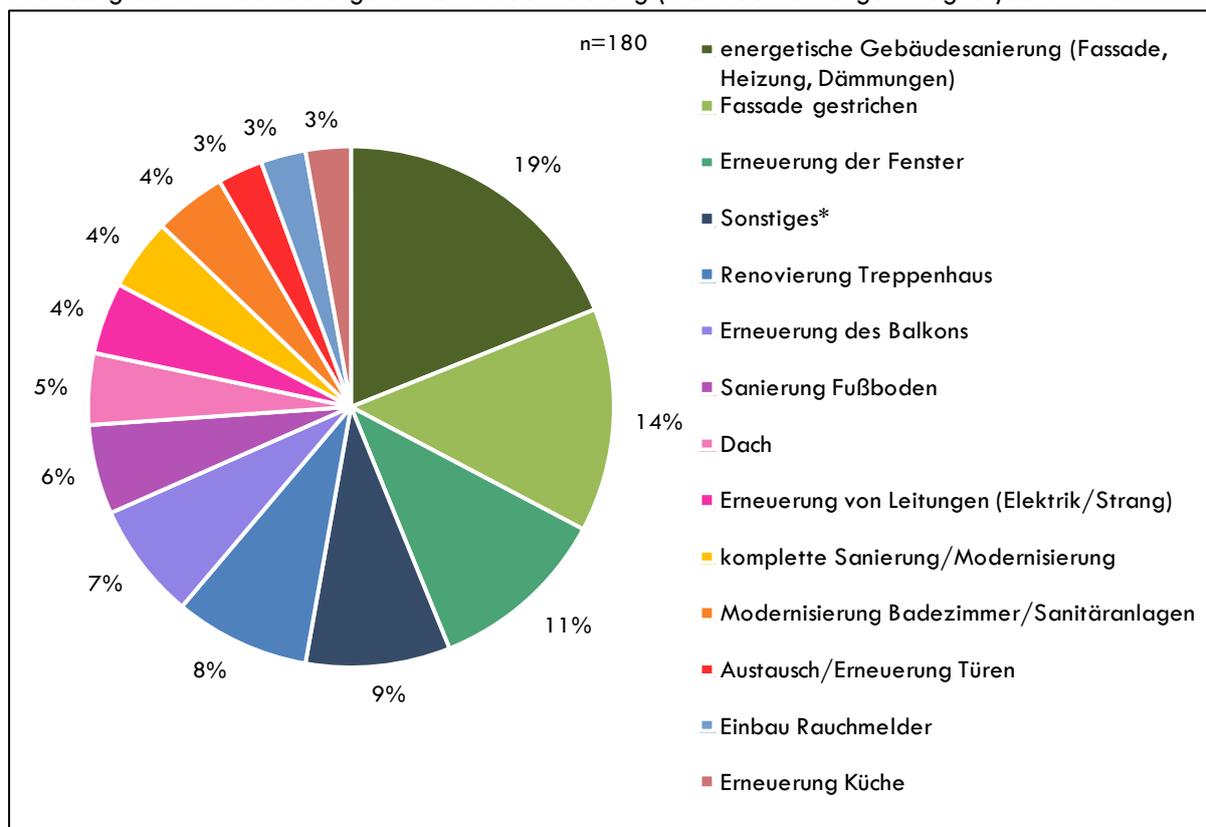
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.2 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Als weitere Indikatoren des Aufwertungsdrucks werden Modernisierungsmaßnahmen sowie bauliche Aktivitäten analysiert. Mit der Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets wird ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eingeführt. Darüber kann Einfluss auf bauliche Vorhaben im Gebiet genommen werden.

Bei 28 % der Haushalte wurden während des Mietverhältnisses bauliche Maßnahmen in der Wohnung oder am Wohngebäude durchgeführt. Die baulichen Aktivitäten fanden in zwei Zeiträumen statt: Zum einen zwischen Mitte der 1990er Jahre und Anfang der 2000er Jahre und zum anderen wieder ab dem Jahr 2015. In den letzten fünf Jahren waren 9 % der Haushalte von einer Modernisierung betroffen. Die Art der durchgeführten Modernisierungen der letzten fünf Jahre ist in der Abbildung 39 dargestellt. Mit 19 % entfällt der größte Teil der durchgeführten Maßnahmen auf die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, z. B. die Dämmung von Fassaden, Dächern oder Leitungen sowie den Austausch von Heizungen. Auch die Erneuerung bzw. der Austausch von Fenstern berührt in der Regel die Belange des GEG und sind demnach energetisch bedeutsam. Daneben wurden Instandsetzungsarbeiten wie das Streichen von Fassaden und die Renovierung von Treppenhäusern benannt. Anhand der in den letzten Jahren durchgeführten Maßnahmen wird deutlich, dass die im Kapitel 4 festgestellten Aufwertungspotenziale im Gebiet bereits genutzt werden.

Abbildung 39: Art der durchgeführten Modernisierung (Mehrfachnennungen möglich) seit 2016



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; * z. B.: Einbau/Erneuerung Gegensprechanlage, Umgestaltung Hof/Wohnumfeld, Anbau Aufzug, Anbau Balkon

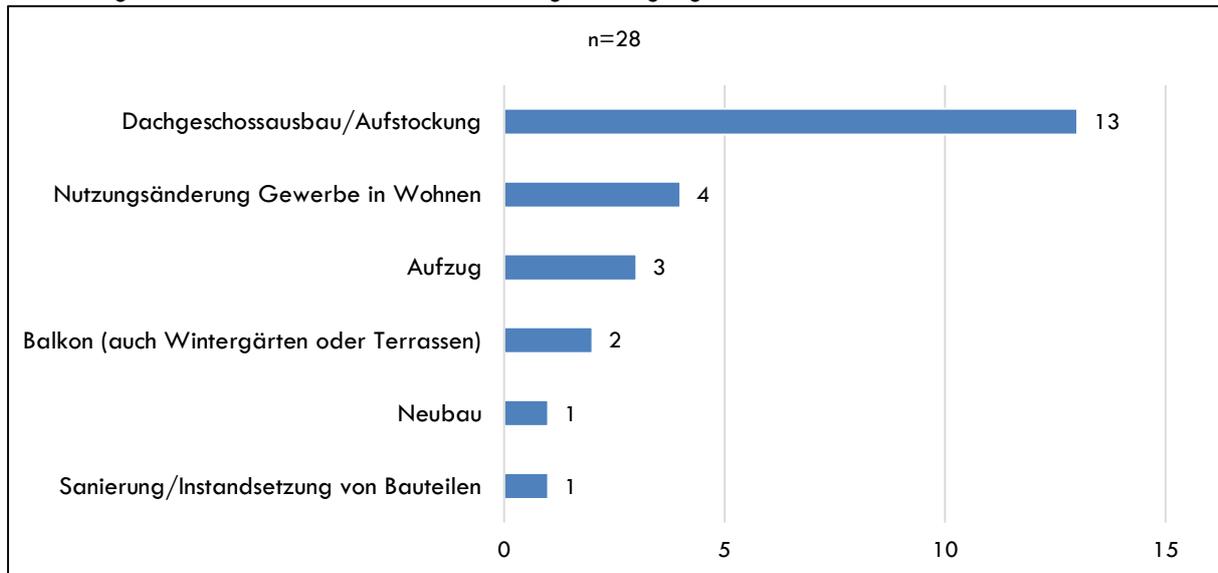
Schwerpunktmäßig wurde der genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestand im Norden des Untersuchungsgebiets modernisiert. Im westlichen Teilgebiet ist die geringste bauliche Aktivität im Wohnungsbestand festzustellen. Die Angaben der Haushaltsbefragung decken sich diesbezüglich mit den analysierten Baugenehmigungen im Zeitraum 2016 bis 2020, wie in der Abbildung 40 dargestellt. Zu berücksichtigen ist, dass bei der Auswertung nur solche Maßnahmen analysiert werden können, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden nicht von der Bauaufsicht erfasst. Diese Maßnahmen werden nur dann erfasst, wenn sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Genehmigung erfordern. Die erteilten Baugenehmigungen belegen eine Konzentration von baulichen Maßnahmen im Bereich des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Fanningerstraße. In der Abbildung 41 sind die einzelnen Maßnahmen der erteilten Baugenehmigungen dargestellt. Insbesondere wurde das Potenzial zum Ausbau von Dachgeschossen genutzt. Daneben belegt die Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen die hohe Nachfrage nach Wohnungen im Gebiet. In einzelnen Fällen ist es auch zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie eines Aufzugs oder eines Balkons gekommen.

Abbildung 40: Räumliche Darstellung der erteilten Baugenehmigungen 2016 bis 2020



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach Bezirksamt Lichtenberg, elektronische Bauakten, 2016 bis 2020

Abbildung 41: Maßnahmen der erteilten Baugenehmigungen 2016 bis 2020



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Lichtenberg, elektronische Bauakten, 2016 bis 2020

5.3 Umwandlungen und Wohnungsverkäufe

Wie in Kapitel 4 beschrieben, besteht im Untersuchungsgebiet und insbesondere im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningenstraße noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts, ist außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die Eigentümer*in möglich. Durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen werden dem Wohnungsmarkt Mietwohnungen entzogen, da diese nicht zwangsläufig weiterhin vermietet werden. Dies hat Auswirkungen auf den betroffenen Haushalt, weil z. B. die Miethöhe im Zuge von Modernisierungen steigen kann oder ein Umzug aufgrund der Anmeldung von Eigenbedarf nötig wird.

Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit erheblichen Veränderungen der Gebäude- und Wohnungssubstanz einhergeht und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter*innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirkt. Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Trotz der Möglichkeit für die ansässigen Mieter*innen, die Wohnungen über das Vorkaufsrecht selbst zu erwerben, ist der Verbleib der angestammten Bewohner*innen nur selten möglich, da z. B. die finanziellen Möglichkeiten nicht ausreichen. Unsere Analysen in Erhaltungsgebieten zeigen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.⁵⁶

Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt

⁵⁶ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

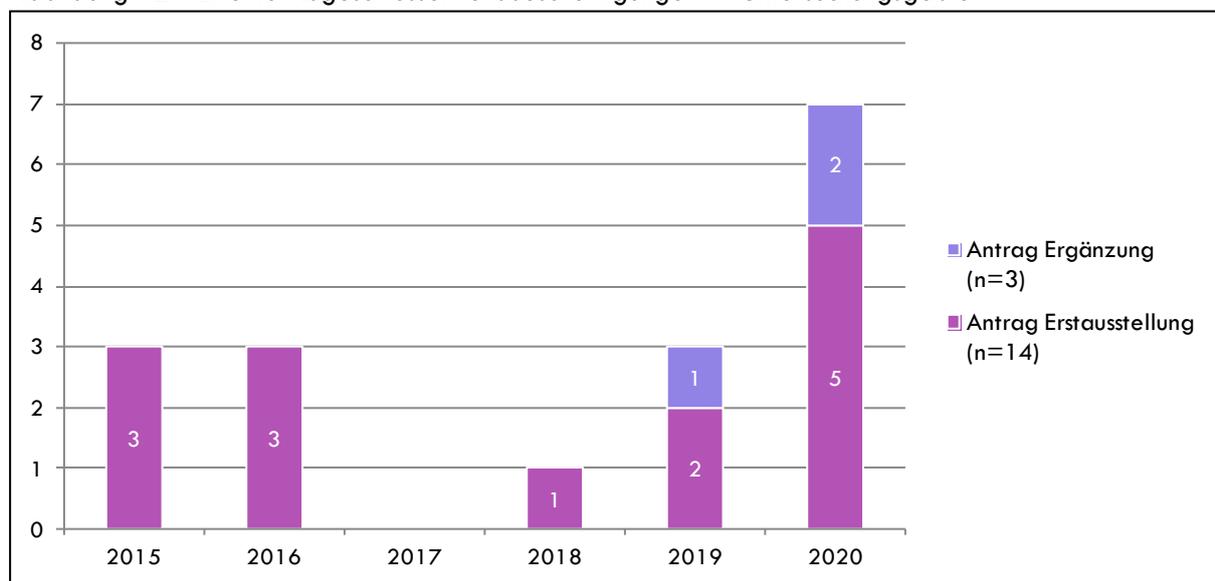
werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.⁵⁷ Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ermöglicht es somit, die zukünftigen Wohnungsumwandlungen abschätzen zu können, hingegen stellen die Grundbuchumschreibungen die tatsächlich vollzogenen Umwandlungen dar.

Erfahrungen aus der Anwendung von Umwandlungsverordnungen aus Hamburg und Berlin bestätigen, dass trotz der bestehenden und von den Antragsstellenden genutzten Ausnahmeregelungen gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3, „Geschäftsmodelle, die über Umwandlungen auf kurzfristige Erträge zielen, in den sozialen Erhaltungsgebieten zurückgedrängt werden“ konnten.⁵⁸ Als weiterer Indikator werden die Anzahl und die Entwicklung der Verkäufe von Eigentumswohnungen sowie deren Preisentwicklung betrachtet, um die Attraktivität zur Bildung von Wohneigentum abschätzen zu können.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Seit 2015 wurden im gesamten Untersuchungsgebiet 14 Anträge auf Erstaussstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und drei Anträge auf Ergänzung⁵⁹ einer bereits bestehenden Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt und erteilt. In der Abbildung 42 ist die Entwicklung nach Jahren dargestellt. Die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen befindet sich wie bereits in der Studie aus dem Jahr 2017 auf einem geringen Niveau. Hervorzuheben ist, dass im Jahr 2020 ein Anstieg der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu verzeichnen ist, der das Niveau der Vorjahre übertrifft. In den Jahren 2019 und 2020 wurde für rund 90 Wohnungen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt. Die Aktivitäten konzentrieren sich räumlich auf das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet.

Abbildung 42: Erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Lichtenberg, elektronische Bauakten, 2016 bis 2020

⁵⁷ Statistisch umfassen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jeweils einen Antrag, der ein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden betreffen kann. Die Umwandlungen können hingegen Grundstücke oder Wohnungen umfassen. Die jeweilige Bezugsgröße ist in den Abbildungsüberschriften aufgeführt.

⁵⁸ Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage: Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?, Drucksache 17/18118, 29.02.2016, S. 3.

⁵⁹ Z. B. wenn ein Dachgeschoss ausgebaut wird und zusätzlicher Wohnraum entsteht.

Wohnungsumwandlungen (Grundbuchumschreibungen) und Verkäufe von Eigentumswohnungen

In der Tabelle 10 ist der Anteil der tatsächlich erfolgten Wohnungsumwandlungen und der Anteil der Verkäufe von Eigentumswohnungen – jeweils bezogen auf den Gesamtwohnungsbestand der jeweiligen räumlichen Ebene – dargestellt. Im Planungsraum Rüdigerstraße wurden im Zeitraum 2015 bis 2019 1,7 % der Wohnungen umgewandelt. Dies entspricht insgesamt 213 Wohneinheiten. Im Vergleich zu den beiden anderen sozialen Erhaltungsgebieten im Bezirk Lichtenberg wird eine deutlich geringere Umwandlungsquote ermittelt. Diese liegt jedoch leicht über dem bezirklichen Vergleichswert. Ähnlich verhält es sich mit den Verkäufen von Eigentumswohnungen. 211 Eigentumswohnungen wurden im o. g. Zeitraum verkauft. Damit werden alle Vergleichswerte, außer die des Bezirks Lichtenberg unterschritten. Wie bereits in Kapitel 4 beschrieben, sind nur rund 6 % der Wohnungen im Gebiet Eigentumswohnungen. Das geringe Angebot kann auch die geringe Verkaufsquote von Eigentumswohnungen begründen. Gemäß des IBB Wohnungsmarktberichts 2020 betrug der Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen im Planungsraum Rüdigerstraße zwischen 5.000 und 6.000 Euro je Quadratmeter und lag damit oberhalb des gesamtstädtischen Niveaus von 4.975 Euro je Quadratmeter.⁶⁰ Dieser hohe Wert kann die Eigentumsbildung im Quartier verstärken, da hohe Erlöse beim Verkauf erzielt werden können.

Tabelle 10: Anteil Wohnungsumwandlungen und Verkäufe von Eigentumswohnungen zwischen 2015 und 2019 am Wohnungsbestand 2015 auf Ebene der Planungsräume

Gebiet	Wohnungsumwandlungen 2015 bis 2019	Verkäufe Eigentumswohnungen 2015 bis 2019
PLR Rüdigerstraße	1,7 %	1,7 %
PLR Victoriastadt	10,0 %	4,0 %
PLR Weitlingstraße	6,2 %	3,1 %
Bezirk Lichtenberg	1,5 %	0,9 %
Berlin	3,8 %	3,1 %

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

5.4 Zweckentfremdung

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

- die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke,
- bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen,
- den Abbruch von Wohnraum sowie
- länger als drei Monate andauernder Leerstand.⁶¹

Während die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung zumeist aufgrund höherer Mieteinnahmen für Eigentümer*innen attraktiv ist, kann

⁶⁰ Investitionsbank Berlin (IBB), Wohnungsmarktbericht 2020, S. 63.

⁶¹ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

Leerstand in Wohngebäuden entweder ein Anzeichen für eine geringe Attraktivität der Wohnung oder aber Ausdruck für spekulative Renditeabsichten der Eigentümer*innen sein. Durch die Wahrnehmung von Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen.

Gemäß der Haushaltsbefragung ist jeweils rund 3 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung bzw. ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.⁶² Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen. Den Expert*innen sind diesbezüglich keine Fälle von Zweckentfremdung bekannt.

⁶² Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leer stehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

6. Analyseebene Verdrängungspotenzial

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

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.⁶³ Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.⁶⁴ Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur ‚bewährt‘ hat.“⁶⁵

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

6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Bevölkerungsentwicklung

Zwischen den Jahren 2015 und 2019 ist die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet von 15.717 Personen auf 16.138 Personen angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 2,7 %.⁶⁶ Damit unterschritt der Bevölkerungszuwachs den der Stadt Berlin von 4,4 % und den des Bezirks Lichtenberg mit 6,9 % im selben Zeitraum.⁶⁷

⁶³ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

⁶⁴ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

⁶⁵ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

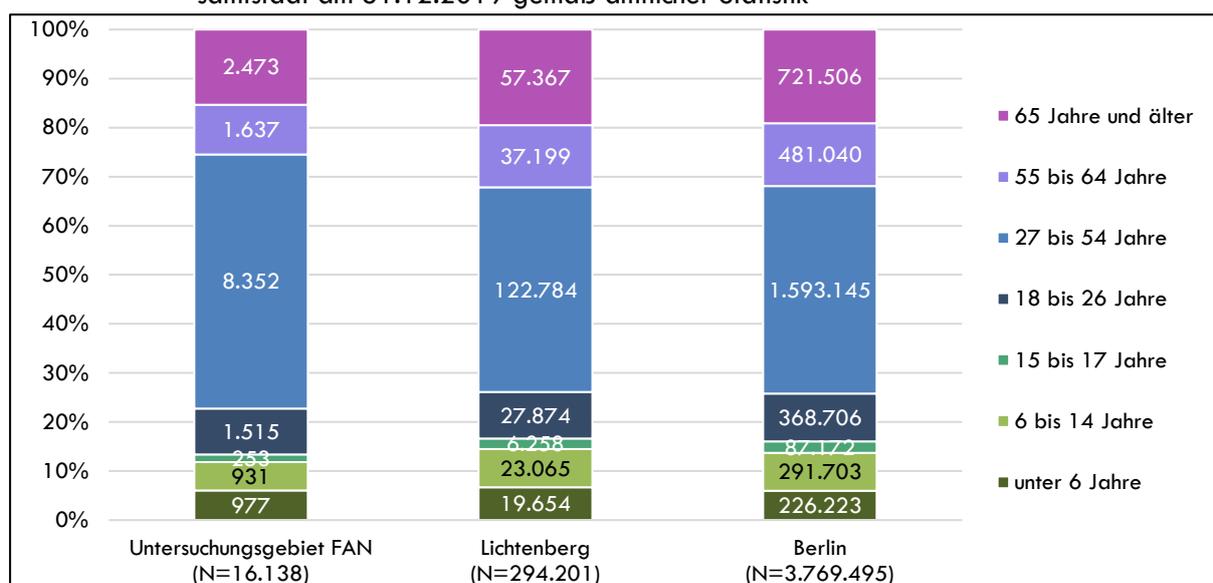
⁶⁶ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Lichtenberg am 31.12.2015 und am 31.12.2019 nach Altersgruppen, Staatsangehörigkeit und Geschlecht.

⁶⁷ AfS Berlin-Brandenburg, Einwohnerregisterstatistik Berlin, 2019.

Alterszusammensetzung

In der Abbildung 43 ist die Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet im Vergleich zum Bezirk Lichtenberg und zur Gesamtstadt auf der Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Die Personen im Erwerbsalter zwischen 18 und 64 Jahren stellen jeweils den größten Anteil an Einwohner*innen. Im Vergleich wird deutlich, dass der Anteil an Personen im Alter über 54 Jahre im Untersuchungsgebiet kleiner ist als im Bezirk und der Gesamtstadt. Der Anteil der Personen zwischen 27 und 54 Jahren ist mit 52 % deutlich größer als im Bezirk und der Gesamtstadt mit je 42 %.

Abbildung 43: Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet, im Bezirk Lichtenberg sowie in der Gesamtstadt am 31.12.2019 gemäß amtlicher Statistik

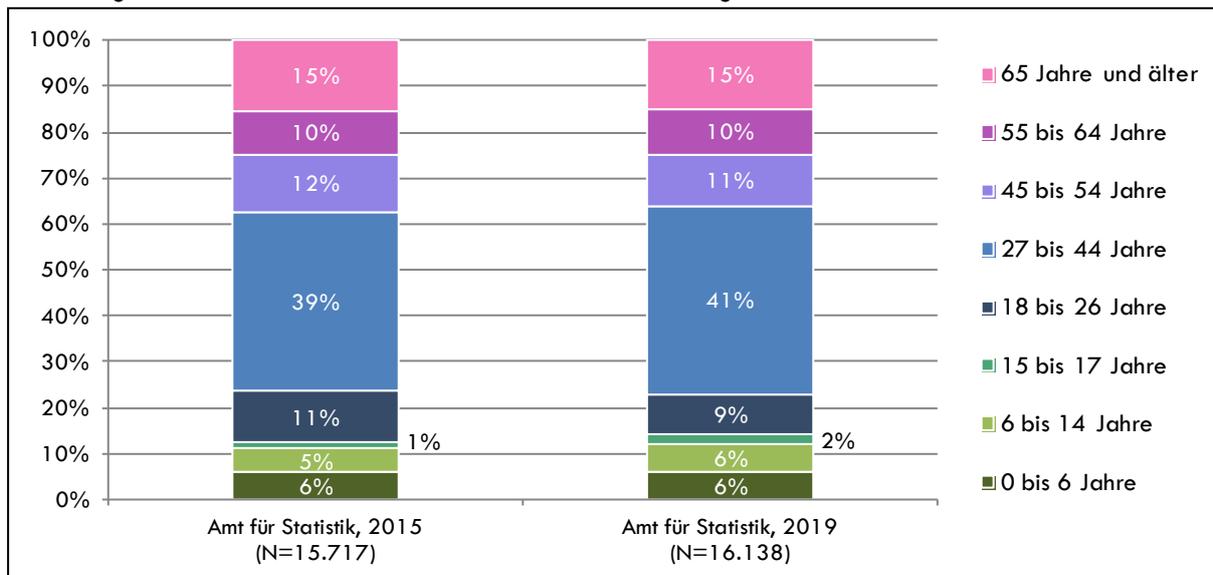


Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Lichtenberg am 31.12.2019 nach Altersgruppen, Staatsangehörigkeit und Geschlecht; AfS Berlin-Brandenburg, Einwohnerregisterstatistik Berlin

Die Abbildung 44 stellt den Altersaufbau im Untersuchungsgebiet im zeitlichen Verlauf dar. Die Zusammensetzung gemäß dem Alter hat sich in den vergangenen fünf Jahren kaum verändert. Es ist ein leichter Anstieg von Kindern und der Gruppe der 27- bis 44-Jährigen zu erkennen. Bezogen auf die jeweilige Altersgruppe selbst sind die Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen im Alter zwischen 6 und 14 bzw. 15 und 17 Jahren am stärksten gestiegen, um rund 16 % bzw. 31 %. Stattdessen ist ein Rückgang bei den jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 26 Jahren und den 45- bis 54-Jährigen von 14 % bzw. 10 % festzustellen.⁶⁸

⁶⁸ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Lichtenberg am 31.12.2019 nach Altersgruppen, Staatsangehörigkeit und Geschlecht.

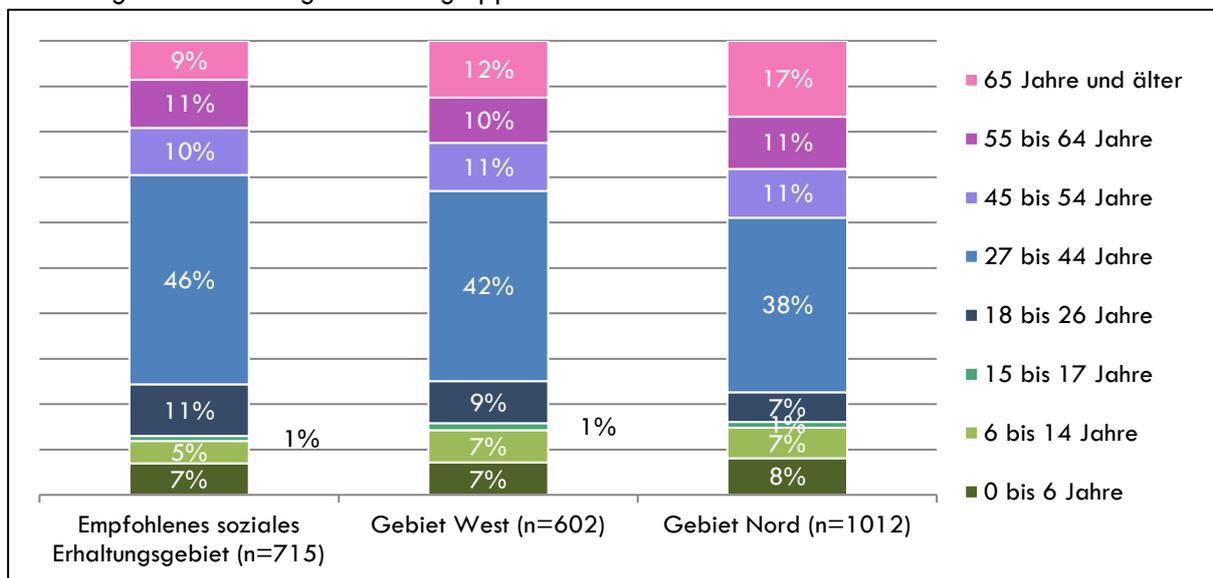
Abbildung 44: Altersaufbau in den Jahren 2015 und 2019 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2015 und 31.12.2019 nach Altersgruppen

In der Abbildung 45 ist die Verteilung der Altersgruppen gemäß der Haushaltsbefragung und nach Teilgebieten dargestellt. Deutliche Unterschiede bestehen hinsichtlich des Anteils an Personen im Alter über 64 Jahren. Diese Altersgruppe ist stark im genossenschaftlich geprägten Norden des Untersuchungsgebiets wohnhaft.

Abbildung 45: Verteilung der Altersgruppen



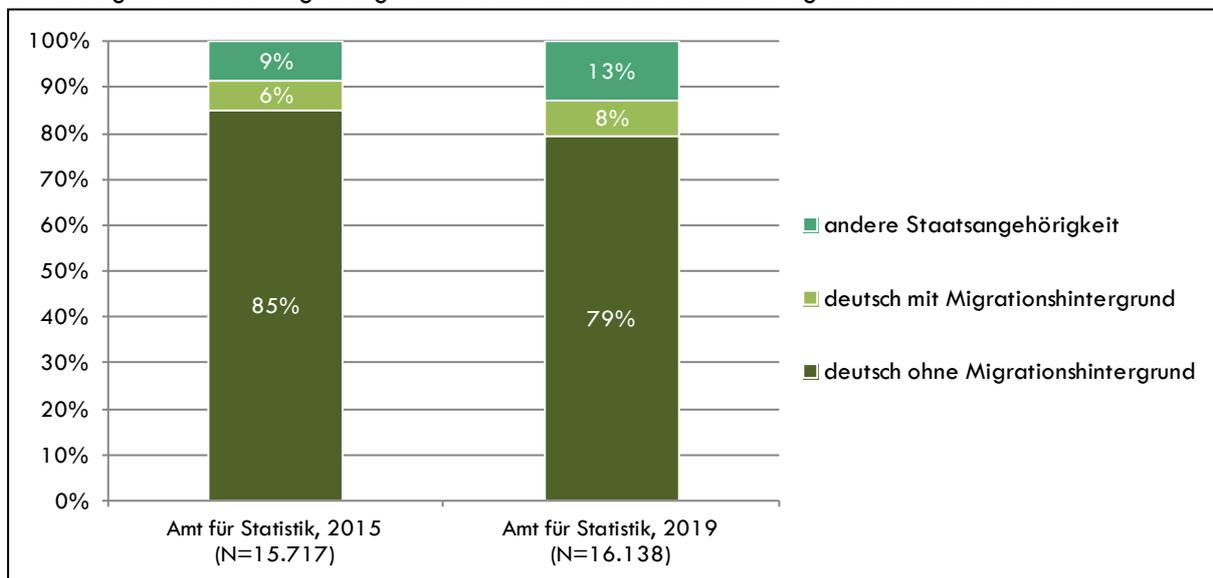
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Herkunft

In der Abbildung 46 sind die Anteile der Deutschen mit und ohne Migrationshintergrund sowie der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit im Untersuchungsgebiet auf Grundlage der amtlichen Statistik im zeitlichen Verlauf dargestellt. Der Anteil an Personen mit einem Migrationshintergrund bzw.

ausländischer Staatsangehörigkeit beträgt im Untersuchungsgebiet 21 %. Damit werden der bezirkliche und der gesamtstädtische Vergleichswert von 27 % bzw. 35 % deutlich unterschritten.⁶⁹ Im Vergleich der Teilgebiete wird der höchste Anteil an Personen mit Migrationshintergrund bzw. ausländischer Staatsangehörigkeit im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet festgestellt.⁷⁰

Abbildung 46: Staatsangehörigkeit in den Jahren 2015 und 2019 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2015 und 31.12.2019 nach Staatsangehörigkeit

6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform und Haushaltstyp

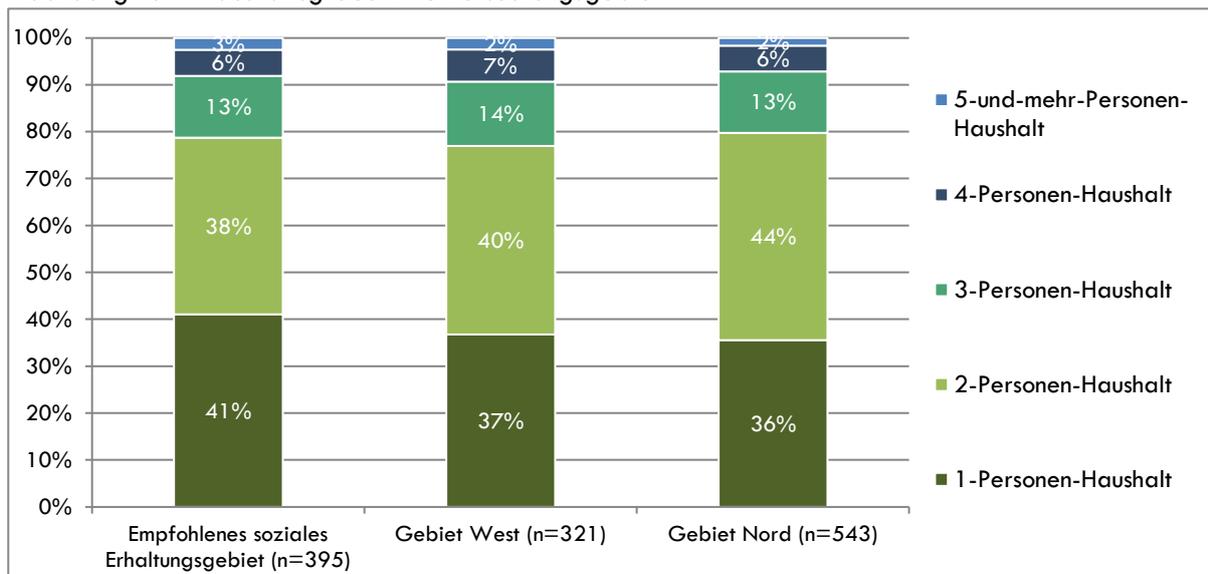
Haushaltsgröße

In Kapitel 4.2 wurde nachgewiesen, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich des Wohnungsschlüssels mit der Haushaltsgröße weitgehend übereinstimmt und eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung bei rund 81 % der Haushalte gegeben ist. Die Verteilung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet ist in der Abbildung 47 dargestellt. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet dominieren 1- und 2-Personen-Haushalte mit einem Anteil von insgesamt 79 %.

⁶⁹ AfS Berlin-Brandenburg, Einwohnerregisterstatistik Berlin, 2019.

⁷⁰ LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021.

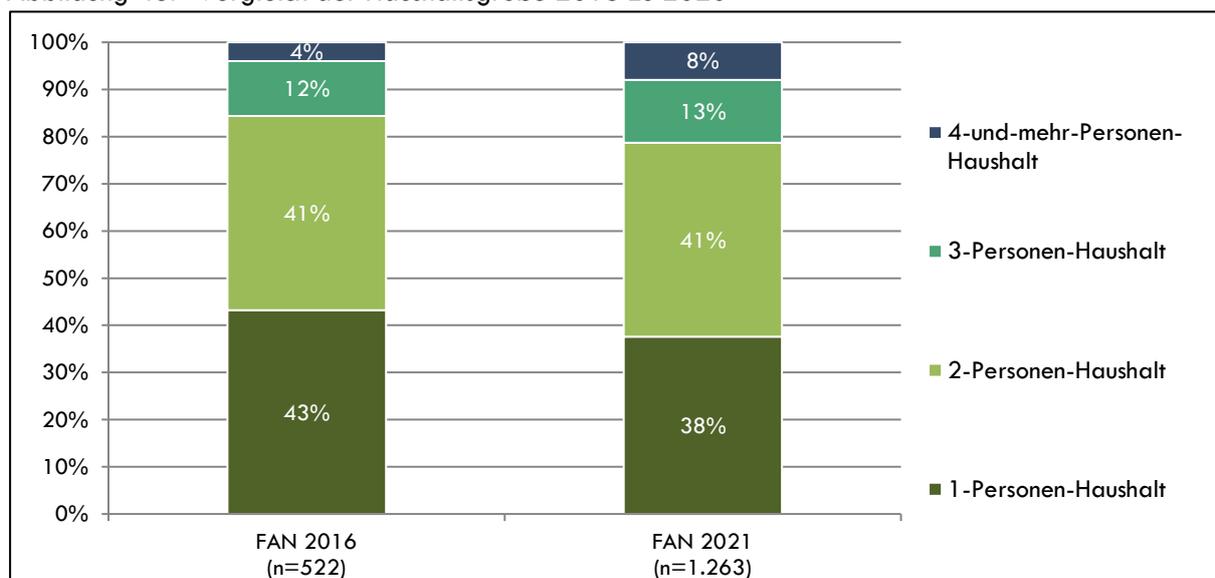
Abbildung 47: Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Im Vergleich zur Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2016 hat sich der Anteil von Haushalten mit drei und mehr Personen erhöht. Es ist ein Rückgang der 1-Personen-Haushalte festzustellen.

Abbildung 48: Vergleich der Haushaltsgröße 2013 zu 2020

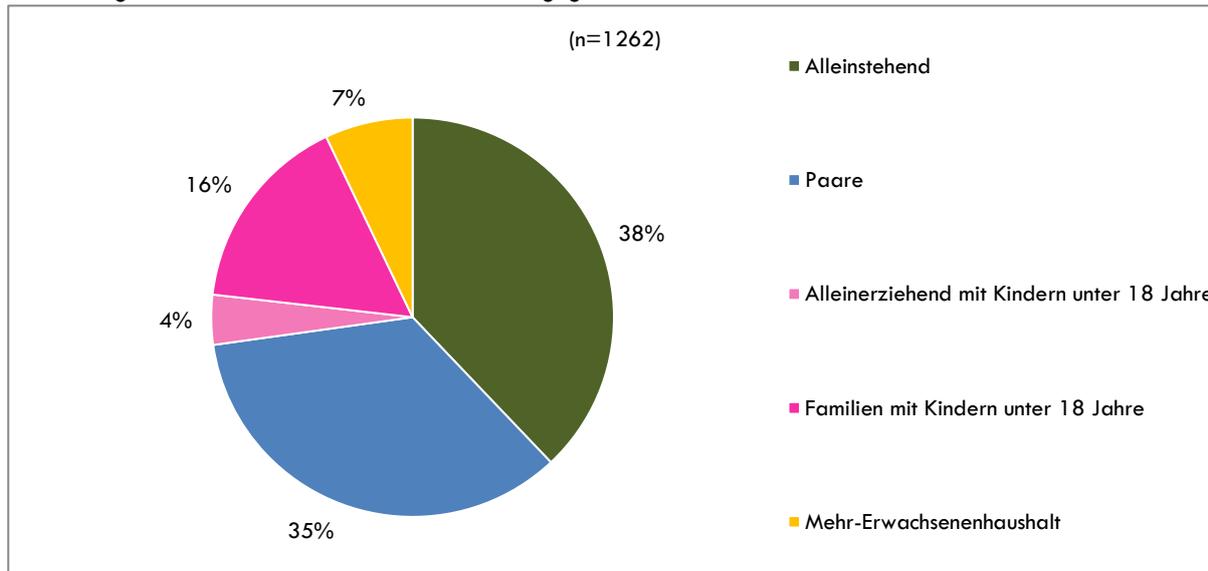


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 26

Haushaltsform

In der Abbildung 49 ist die Verteilung der Haushaltsformen dargestellt. Alleinstehende bilden die größte Gruppe im Untersuchungsgebiet, gefolgt von kinderlosen Paaren mit 35 %. Familien mit minderjährigen Kindern sind im Untersuchungsgebiet mit 16 % vertreten. 7 % der Haushalte sind Mehr-Erwachsenenhaushalte wie Wohngemeinschaften und 4 % sind Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahren.

Abbildung 49: Haushaltsform im Untersuchungsgebiet

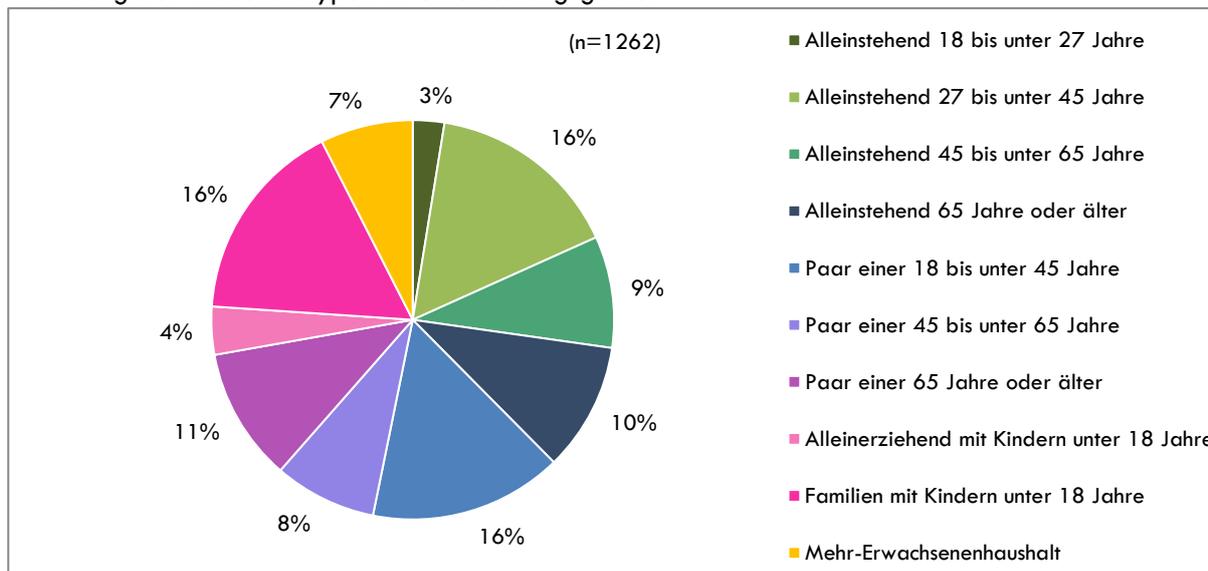


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Haushaltstyp

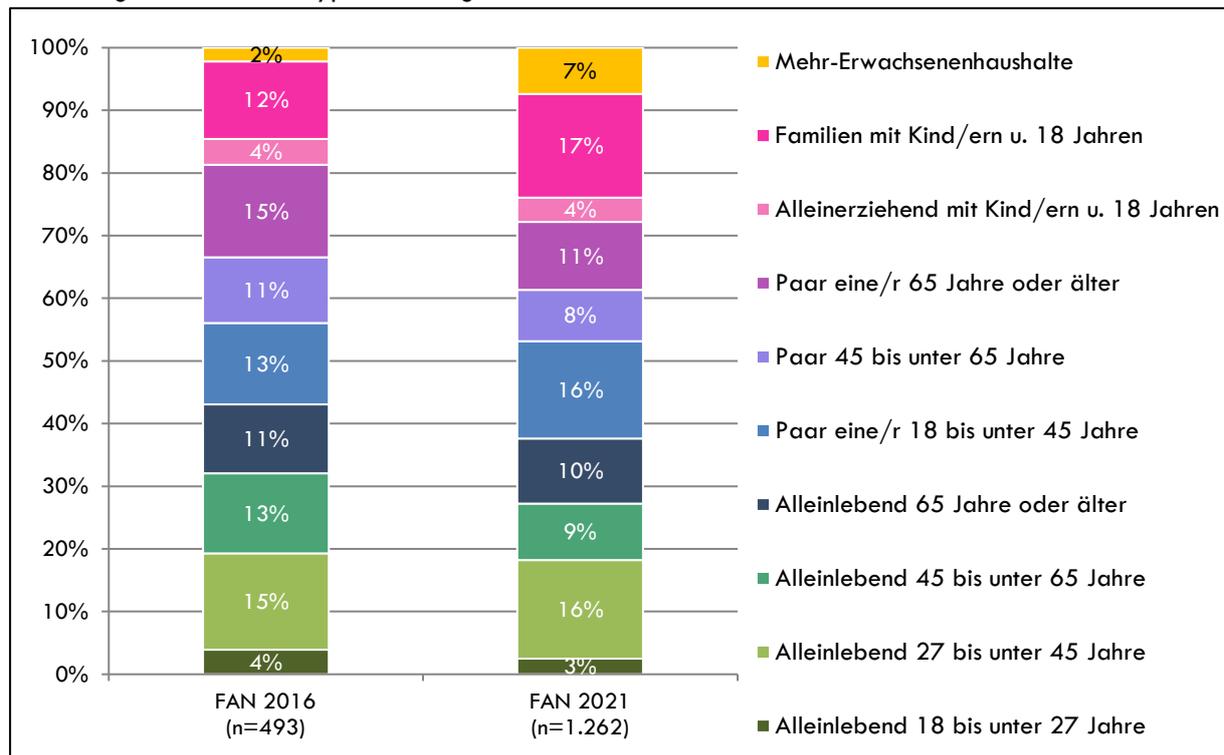
In der Abbildung 50 sind die verschiedenen Haushaltstypen gemäß Familienstand und Alter im Untersuchungsgebiet dargestellt. Alleinlebende bis 26 Jahre sind mit 3 % nur in sehr geringem Umfang vertreten. 35 % sind Alleinstandende zwischen 27 und 65 Jahren. Bei den Paaren ist die mittlere Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahre zu einem etwas geringeren Anteil vertreten als die anderen Altersgruppen. Familien mit minderjährigen Kindern umfassen 16 % der Haushalte, 4 % sind Alleinerziehende mit Kindern unter 18 Jahre und weitere 7 % sind Mehr-Erwachsenenhaushalte. Im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2016 ist der Anteil an Familien mit Kindern deutlich gestiegen. Dies deckt sich mit der beschriebenen Bevölkerungsentwicklung und mit den Angaben der Expert*innen, die von einem steigenden Interesse junger Familien am Wohnstandort berichten (vgl. Kapitel 2). Bei den Paaren im Alter 65 Jahre und älter ist im zeitlichen Vergleich ein Rückgang festzustellen.

Abbildung 50: Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 51: Haushaltstypen im Vergleich 2016 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 31

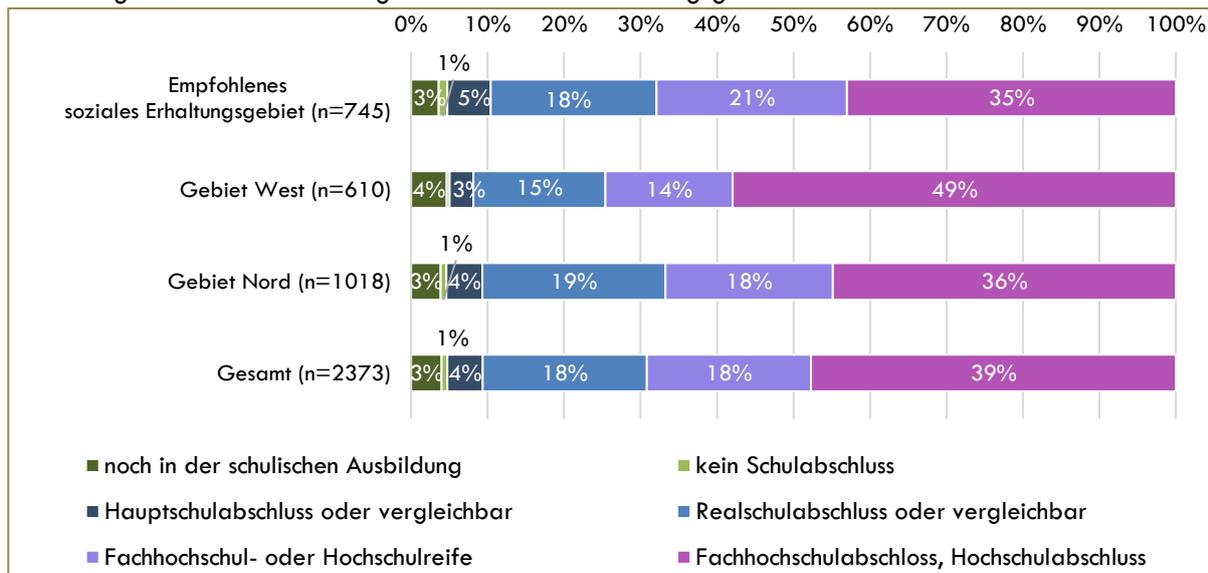
6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Beteiligung am Erwerbsleben

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

Bildung

Die Verteilung der höchsten Schulabschlüsse ist in der Abbildung 52 dargestellt. Der Akademisierungsgrad im Untersuchungsgebiet ist hoch: Von den Personen, die ihre schulische Ausbildung abgeschlossen haben, verfügen mehr als ein Drittel über einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss. Weitere 18 % haben die Hochschul- oder Fachhochschulreife erlangt. 18 % haben einen Realschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. Der Anteil der Personen mit Hauptschul- oder ohne Schulabschluss ist mit 4 % bzw. 1 % sehr gering. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet haben die Bewohner*innen ein vergleichbares Bildungsniveau. Der Anteil an Personen mit Fach- oder Hochschulabschluss ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet deutlich geringer als im Teilgebiet West.

Abbildung 52: Höchster Bildungsabschluss im Untersuchungsgebiet

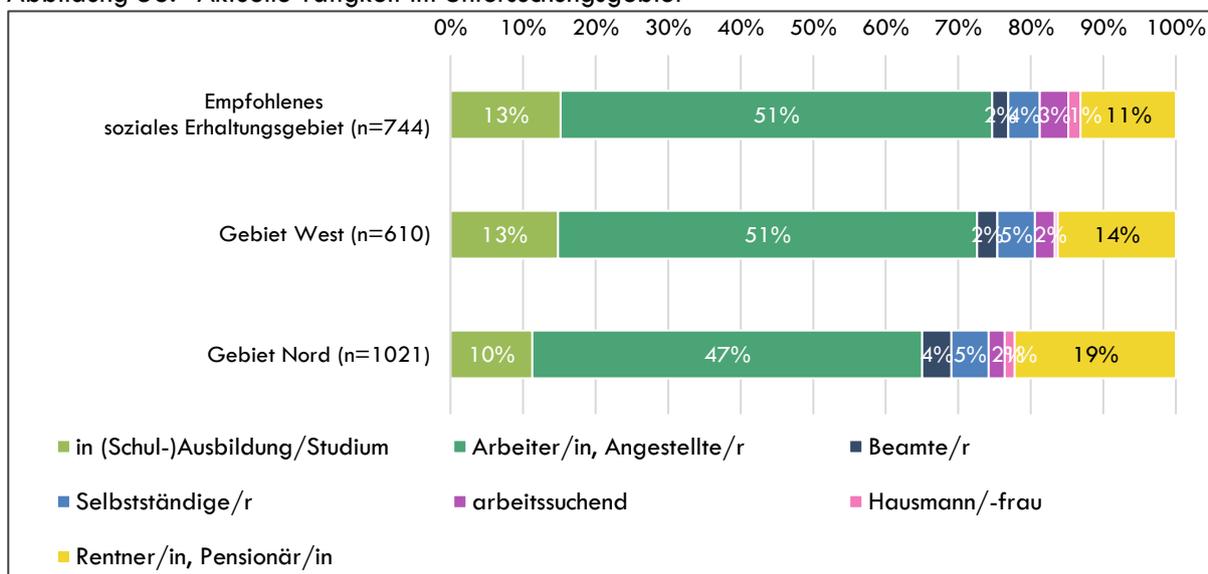


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Berufstätigkeit und Beteiligung am Erwerbsleben

In der Abbildung 53 ist die aktuelle Tätigkeit der Bewohner*innen im Untersuchungsgebiet dargestellt. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet sind über die Hälfte Arbeiter*innen und Angestellte, sie bilden somit den größten Anteil. Das Teilgebiet Nord weist einen höheren Anteil an Renter*innen bzw. Pensionär*innen auf.

Abbildung 53: Aktuelle Tätigkeit im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Über die Sozialstruktur der Gebietsbevölkerung geben auch die Indikatoren zum Erwerbsleben Auskunft. Diese sind in der Tabelle 11 für den Planungsraum Rüdigerstraße und für den Bezirk Lichtenberg sowie die Gesamtstadt dargestellt. In der zeitlichen Entwicklung ist der Anteil von Arbeitslosen nach SGB II im Planungsraum Rüdigerstraße rückläufig. Die übrigen Werte sind stabil bzw. leicht ansteigend. Die Werte

liegen unter den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerten. Das Gebiet wird daher im Monitoring soziale Stadtentwicklung 2019 nicht als Gebiet mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. In solchen Gebieten sind in der Regel Quartiersmanagementgebiete festgesetzt.

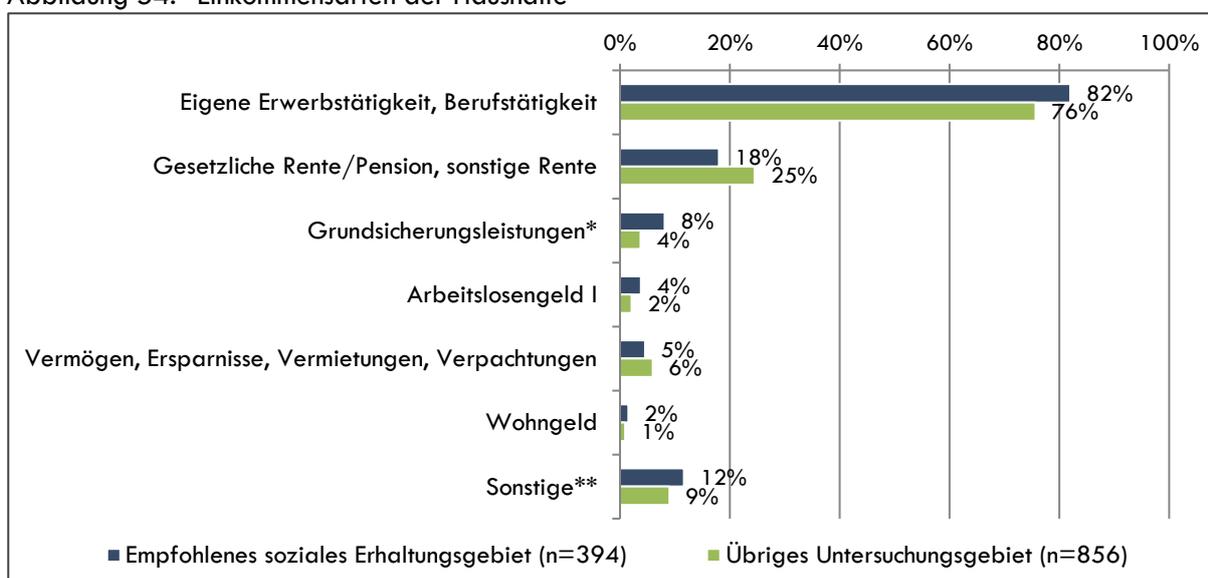
Tabelle 11: Indikatoren zum Erwerbsleben

Indikator	PLR Rüdigerstraße		Bezirk	Berlin
	2016	2018	2018	2018
Anteil Arbeitslose (SGB II)	4,7 %	3,8 %	4,3 %	4,2 %
Anteil Transferbeziehende (SGB II und XII)	10,2 %	10,2 %	12,6 %	12,7 %
Kinderarmut: Anteil Transferbeziehende (SGB II) u. 15 J.	20,0 %	20,7 %	29,0 %	28,3 %
Jugendarbeitslosigkeit	2,2 %	2,4 %	2,4 %	2,8 %
Altersarmut	3,1 %	3,6 %	3,4 %	5,9 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: SenSW, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 und 2019

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die Einkommensarten und Zuschüsse zum Lebensunterhalt der Haushalte erhoben (vgl. Abbildung 54). Der Anteil an Haushalten, die eine Unterstützung zum Lebensunterhalt bekommen wie Grundsicherungsleistungen, Arbeitslosengeld I oder Wohngeld ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet höher als im übrigen Untersuchungsgebiet.

Abbildung 54: Einkommensarten der Haushalte



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; * ALG II/Hartz IV, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung; ** Kindergeld, BAföG/Stipendium, Unterstützung durch Angehörige, Unterhaltszahlungen, Elterngeld

6.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

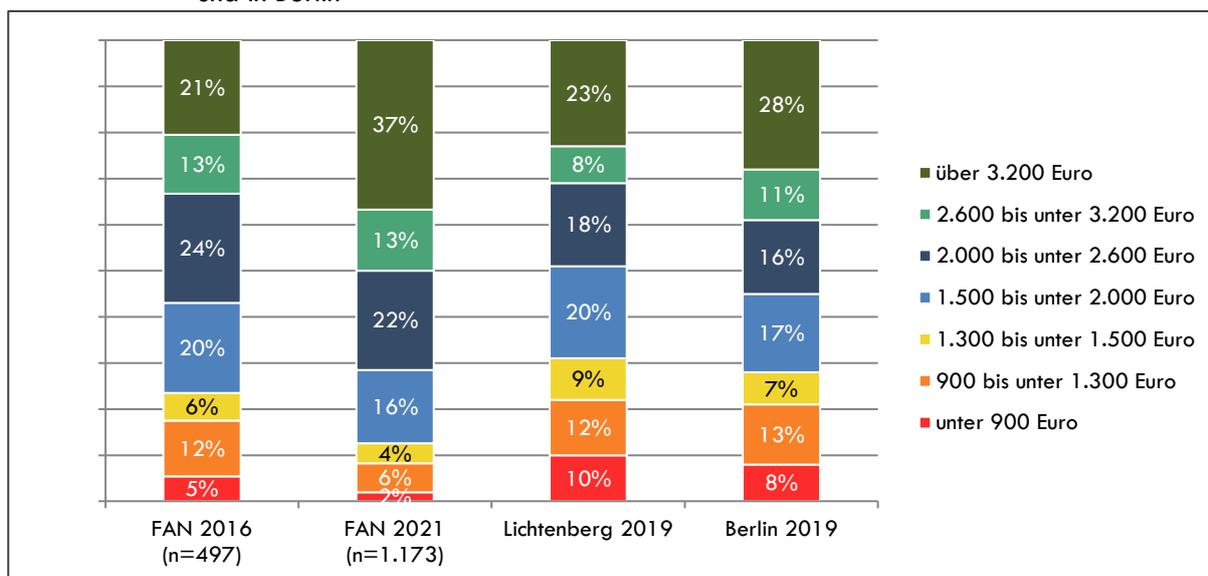
Zentrale Indikatoren zur Bestimmung des Verdrängungspotenzials sind die Einkommensverhältnisse und die Mietbelastung der Haushalte. Haushalte mit geringen Einkommen sind besonders von steigenden Mieten betroffen, da sie in der Regel kaum Möglichkeiten haben, Mieterhöhungen zu kompensieren.

Haushalte mit mittleren Einkommen können besonders verdrängungsgefährdet sein, wenn sie bereits eine hohe Mietbelastung aufweisen. Durch den Verlust günstigen Wohnraums im Zuge von Mieterhöhungen ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte und von Haushalten mit einer bereits hohen Mietbelastung nicht mehr gewährleistet, weil entsprechender Ersatzwohnraum im Quartier und in der Gesamtstadt kaum oder gar nicht zur Verfügung steht. Dieser müsste an anderer Stelle neu geschaffen werden.

Einkommensverhältnisse

In der Abbildung 55 sind die Einkommensverhältnisse im Untersuchungsgebiet im Jahr 2016 und 2021, denen im Bezirk Lichtenberg sowie in der Gesamtstadt im Jahr 2019 gegenübergestellt. Das Einkommensniveau im Untersuchungsgebiet ist deutlich höher als im Bezirk und der Gesamtstadt. Auch der Vergleich zum Jahre 2016 belegt, dass der Anteil an Haushalten, die über ein höheres Einkommen verfügen, angestiegen ist. Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 2.000 Euro bilden im Bezirk 51 % und in Berlin 45 % aller Haushalte, im Untersuchungsgebiet dagegen nur 28 %. Im Jahr 2016 lag dieser Anteil noch bei 43 %. Umgekehrt verfügen hier mit 37 % ebenfalls deutlich mehr Haushalte über ein Netto-Haushaltseinkommen von mindestens 3.200 Euro als im Bezirk und Berlin mit 23 % bzw. 28 %. Dieser Wert ist im Vergleich zum Jahr 2016 ebenfalls stark angestiegen.

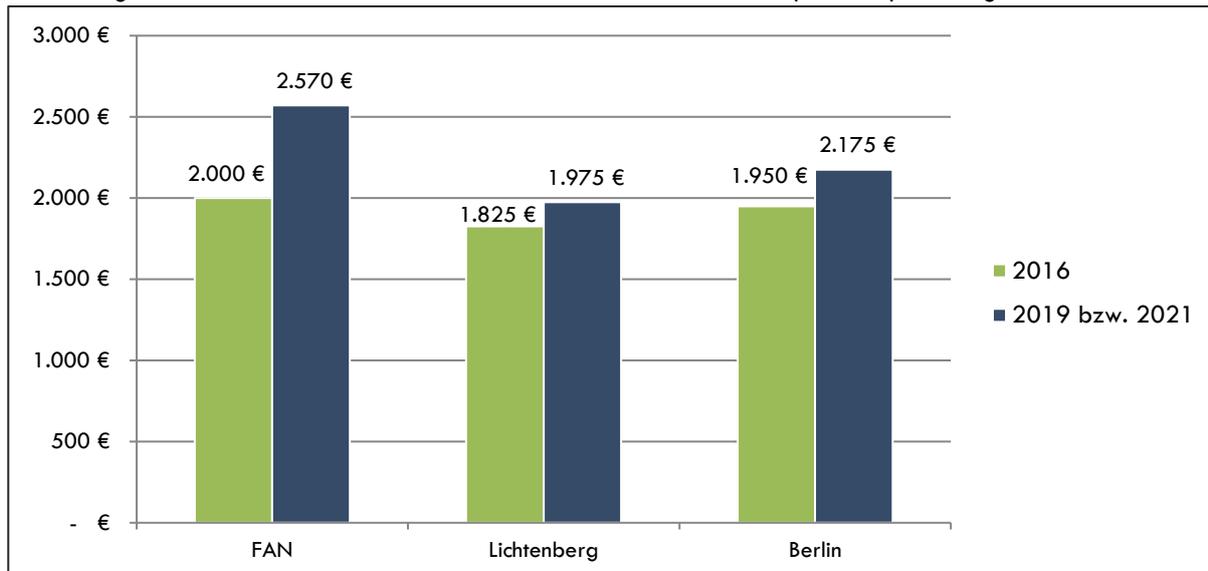
Abbildung 55: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen im Gebiet FAN, im Bezirk und in Berlin



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 29; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019

In der Abbildung 56 ist das mittlere Netto-Haushaltseinkommen im Median für das Untersuchungsgebiet im Vergleich zum Bezirk Lichtenberg und zur Gesamtstadt Berlin im zeitlichen Verlauf dargestellt. Bereits im Jahr 2016 war das Einkommensniveau im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich hoch. In den letzten fünf Jahren ist das Einkommensniveau deutlich angestiegen. Mit einem Anstieg von 28 % wird die bezirkliche und gesamtstädtische Entwicklung, die einen Anstieg von 8 % bzw. 12 % bis zum Jahr 2019 verzeichneten, deutlich übertroffen. Auf die abweichenden Datenstände wird hingewiesen.

Abbildung 56: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens (Median) im Vergleich



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 29; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019

Bei differenzierter Betrachtung nach Teilgebieten wird anhand von Tabelle 12 deutlich, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet das geringste Einkommensniveau besteht. Im westlichen Teilgebiet wird ein deutlich höheres Einkommensniveau erreicht. Das Einkommen selbstnutzender Wohnungseigentümer*innen überschreitet mit 4.000 Euro im Median deutlich das Gebietsniveau.

Tabelle 12: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Teilgebieten

Gebiet	Durchschnitt	Median
Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (n=370)	2.761 €	2.476 €
West (n=288)	3.274 €	3.000 €
Nord (n=513)	2.827 €	2.570 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Äquivalenzeinkommen

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.⁷¹ Außerdem wird damit die **Armutsgefährdungsschwelle** berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen

⁷¹ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3 (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Mediane und Armutsgefährdungsschwellen, Internetquelle). Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

räumlichen Ebenen ermittelt. Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht.

In der Tabelle 13 Tabelle 13 ist das mittlere Äquivalenzeinkommen im Untersuchungsgebiet nach Teilgebieten aufgeschlüsselt. Das Äquivalenzeinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ist im Vergleich der Teilgebiete am geringsten. Das mittlere Äquivalenzeinkommen im Land Berlin betrug im Jahr 2019 1.741 Euro.⁷² Das Äquivalenzeinkommen im Untersuchungsgebiet ist somit hoch, wobei der unterschiedliche Datenstand berücksichtigt werden muss. Insbesondere das Teilgebiet West überschreitet den gesamtstädtischen Vergleichswert deutlich.

Tabelle 13: Äquivalenzeinkommen im Untersuchungsgebiet und nach Teilgebieten

Teilgebiet	Äquivalenzeinkommen (Median)
Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet	1.867 €
Teilgebiet Nord	1.953 €
Teilgebiet West	2.068 €
Gesamtgebiet	2.000 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Tabelle 14 ist das Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp und im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2016 dargestellt. Das Äquivalenzeinkommen ist im Gesamtgebiet um 23 % angestiegen. Damit analog zur bereits beschriebenen Entwicklung des Netto-Haushaltseinkommens. Besonders stark ist das Einkommen Alleinstehender im Alter 45 bis unter 65 Jahre angestiegen. Auch das Einkommen von Haushalten mit Familien ist angestiegen. Dies deutet in Kombination mit dem festgestellten Anstieg von Familien auf einen Zuzug einkommensstärkerer Familien hin.

Tabelle 14: Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp im Vergleich 2016 zu 2021

Haushaltstyp		2016 (n=470)	2021 (n=1.089)	Prozentuale Veränderung
Alleinstehend	18 bis unter 27 Jahre	1.560 €	1.650 €	6 %
	27 bis unter 45 Jahre	1.734 €	2.000 €	15 %
	45 bis unter 65 Jahre	1.300 €	1.900 €	46 %
	65 Jahre oder älter	1.380 €	1.492 €	8 %
Paare	eine/r 18 bis unter 45 Jahre	1.946 €	2.467 €	27 %
	45 bis unter 65 Jahre	2.033 €	2.267 €	11 %
	eine/r 65 Jahre oder älter	1.600 €	1.684 €	5 %
Alleinerziehend	mit Kind/ern unter 18 Jahren	1.091 €	1.380 €	26 %
Familie	mit Kind/ern unter 18 Jahren	1.666 €	2.111 €	27 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalt*		1.625 €	1.763 €	8 %
Gesamt		1.626 €	2.000 €	23 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 31;

* FAN 2021: 63 % Wohngemeinschaft, 20 % Paar mit volljährigem/n Kind/ern, 17 % Alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern

⁷² Amtliche Sozialberichterstattung, Mediane und Armutsgefährdungsschwellen, Internetquelle.

Parallel zum Einkommensanstieg hat sich jedoch auch der Anteil einkommensarmer Haushalte im Untersuchungsgebiet vergrößert. Der Anteil an Haushalten, die ein Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle aufweisen, ist von 19,4 % auf 25,3 % angestiegen. Zum Vergleich betrug der Anteil armutsgefährdeter Personen in Berlin 16,5 % und im Bezirk Lichtenberg 18,1 % zum 31.12.2018.⁷³ Wie die Tabelle 15 belegt, ist der Anteil armutsgefährdeter Alleinstehender und Paare im Alter 65 Jahre und älter sowie bei Alleinerziehenden gestiegen. Auch der Anteil armutsgefährdeter Familien ist weiterhin hoch. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet beträgt der Anteil armutsgefährdeter Haushalte 28 % und ist damit überdurchschnittlich hoch. Diese Haushalte wohnen zu 54 % im Wohnungsbestand privater Eigentümer*innen oder Unternehmen.

Tabelle 15: Anteil der Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle (60 % des Berliner Einkommensmedians je Haushaltszusammensetzung)

Haushaltstyp		2016 (n=470)	2021 (n=1.089)
Alleinstehend	18 bis unter 27 Jahre	(21 %)	14 %
	27 bis unter 45 Jahre	6 %	6 %
	45 bis unter 65 Jahre	13 %	13 %
	65 Jahre oder älter	10 %	19 %
Paare	eine/r 18 bis unter 45 Jahre	18 %	15 %
	45 bis unter 65 Jahre	16 %	12 %
	eine/r 65 Jahre oder älter	10 %	32 %
Alleinerziehend	mit Kind/ern unter 18 Jahren	55 %	62 %
Familie	mit Kind/ern unter 18 Jahren	48 %	48 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalt*		(50 %)	62 %
Gesamt		19 %	25 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 31;

* FAN 2021: 63 % Wohngemeinschaft, 20 % Paar mit volljährigem/n Kind/ern, 17 % Alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern

Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im Untersuchungsgebiet für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden in die Netto-Kaltmietbelastung, die in der Studie 2017 verwendet wurde, die Brutto-Kaltmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Vergleichsdaten genutzt werden können, und in die Warmmietbelastung, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Kaltmiete und aller Betriebskosten umfasst. Nur durch die Warmmietbelastung kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte⁷⁴.

⁷³ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019, S. 7.

⁷⁴ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der

In der Tabelle 16 ist die Netto- und die Brutto-Kaltnmietbelastung für das gesamte Untersuchungsgebiet und im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt dargestellt. Die mittlere Netto-Kaltnmietbelastung hat sich im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2016 kaum verändert. Hinzuweisen ist auf die Wirkung des Mietendeckels. Ohne den Einfluss der durch den Mietendeckel gesenkten Mieten beträgt die Netto-Kaltnmietbelastung 18,2 %. Die Brutto-Kaltnmietbelastung beträgt 21,4 % bzw. 22,2 % und unterschreitet damit den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert. Die Brutto-Kaltnmietbelastung ohne Mietsenkung beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet mit 26,2 % mehr als im übrigen Untersuchungsgebiet mit rund 24 %. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet befindet sich somit auf einem ähnlichen Niveau wie der Bezirk und auf dem Niveau der Kaskelstraße 2016 mit 26,9 % und der Weitlingstraße 2016 mit 26,3 %.⁷⁵

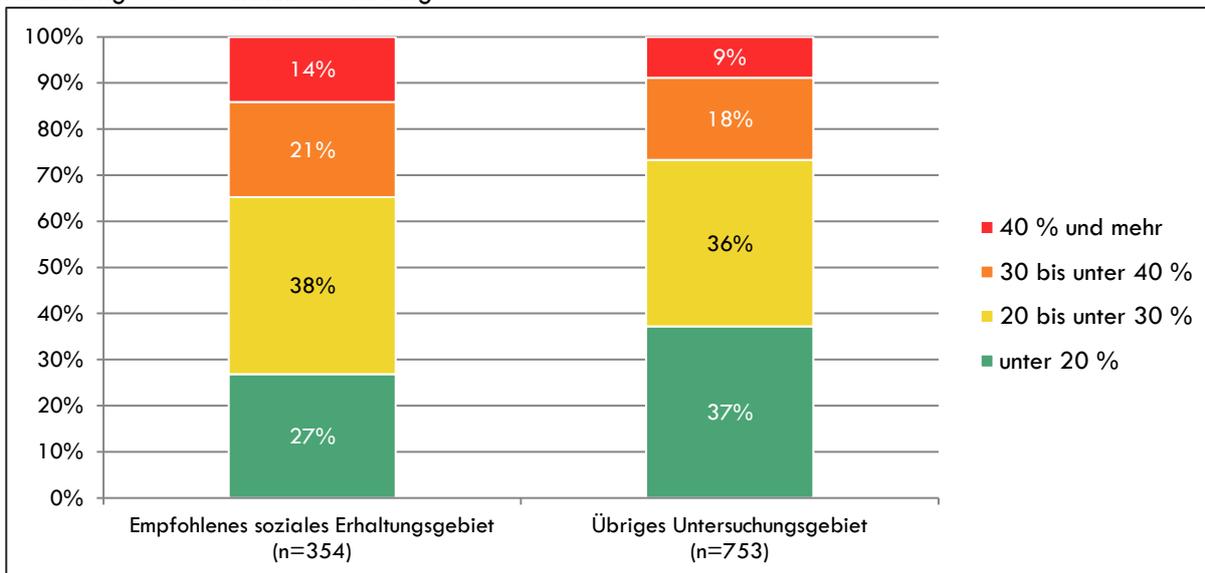
Tabelle 16: Netto-Kaltnmietbelastung und Brutto-Kaltnmietbelastung (Median) im Vergleich

Mietbelastung	FAN 2016	FAN 2021		Bezirk 2018	Berlin 2018
		mit Senkung	ohne Senkung		
Nettokalt	17,5 %	17,2 %	18,2 %	-	-
Bruttokalt	-	21,4 %	22,2 %	26,7 %	28,2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 32; Amt für Statistik, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019

35 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %, wie in der Abbildung 57 dargestellt. 27 % der Haushalte wenden weniger als 20 % des Netto-Haushaltseinkommens für die Miete auf, bei 38 % der Haushalte sind es 20 % bis unter 30 %. Im Vergleich zum übrigen Untersuchungsgebiet wenden die Bewohner*innen des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets einen höheren Anteil ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Miete auf.

Abbildung 57: Warmmietbelastung



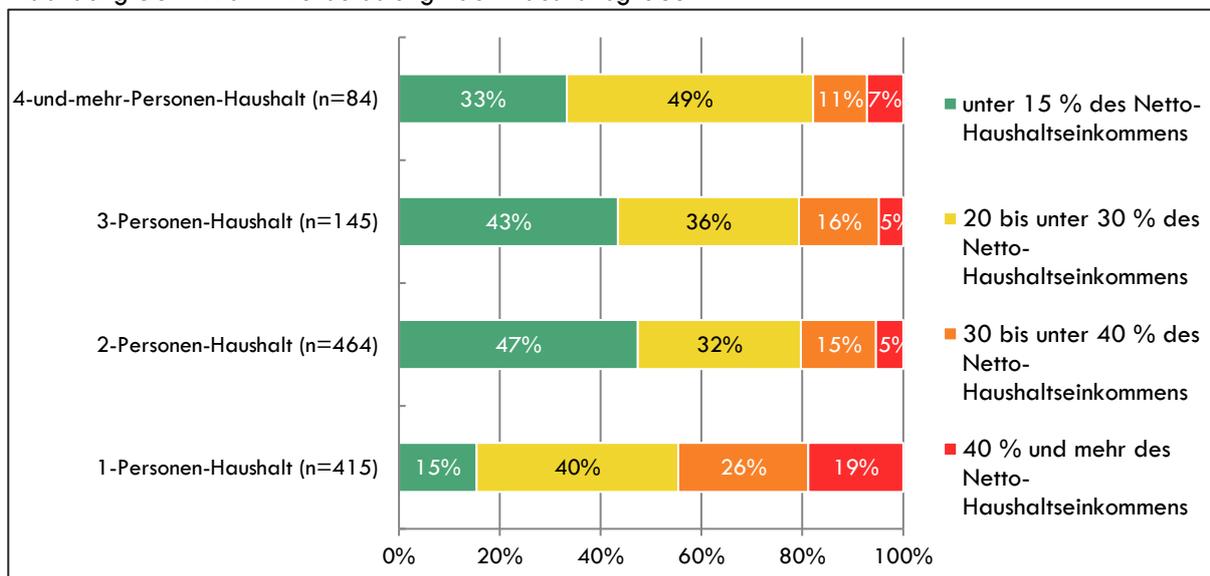
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

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

⁷⁵ TOPOS, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016, S. 29.; TOPOS, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Weitlingstraße, 2017, S. 29.

Die Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße ist in der Abbildung 58 aufgeschlüsselt. 45 % der 1-Personen-Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Von den 2-Personen-Haushalten haben 20 %, von den 3-Personen-Haushalten 21 % und von den 4-und-mehr-Personen-Haushalten 18 % eine hohe Warmmietbelastung.

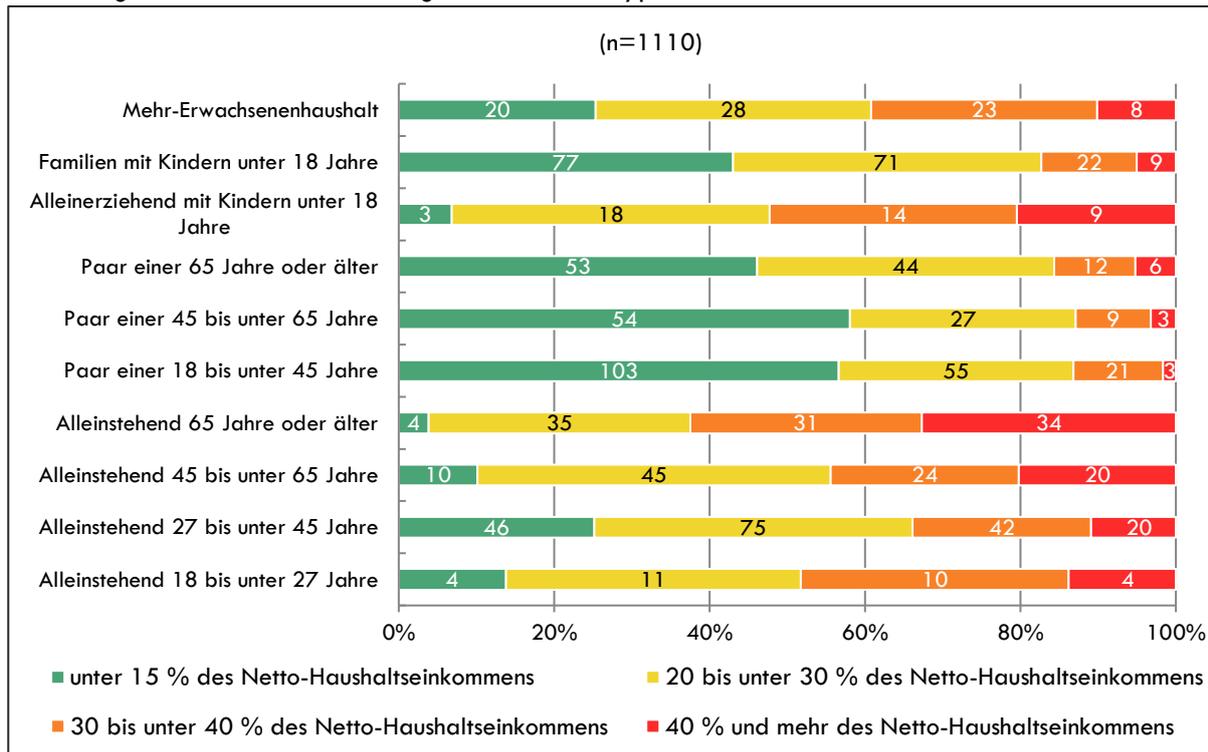
Abbildung 58: Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 59 wird ersichtlich, dass insbesondere Alleinlebende, besonders im Alter zwischen 18 bis 27 Jahren mit 48 % sowie ältere Alleinstehende ab 65 Jahren mit 63 %, von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind. Von den Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern hat etwas mehr als die Hälfte eine hohe Warmmietbelastung.

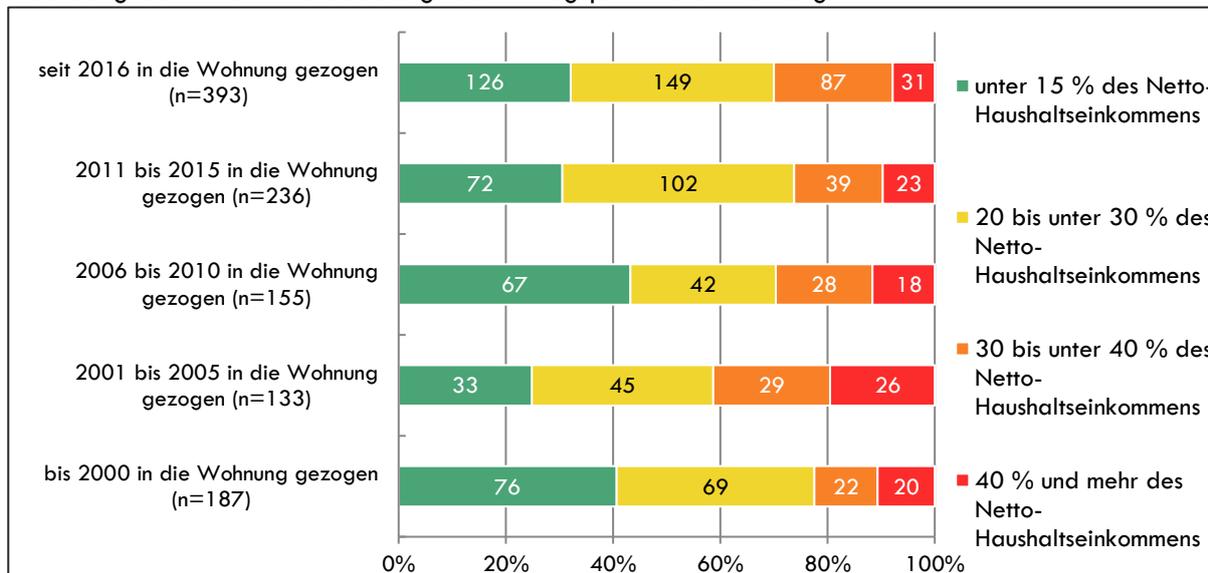
Abbildung 59: Warmmietbelastung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 60 ist die Verteilung der Warmmietbelastungsquoten nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Von einer hohen Warmmietbelastung sind demnach nicht ausschließlich kürzlich zugezogene Haushalte betroffen.

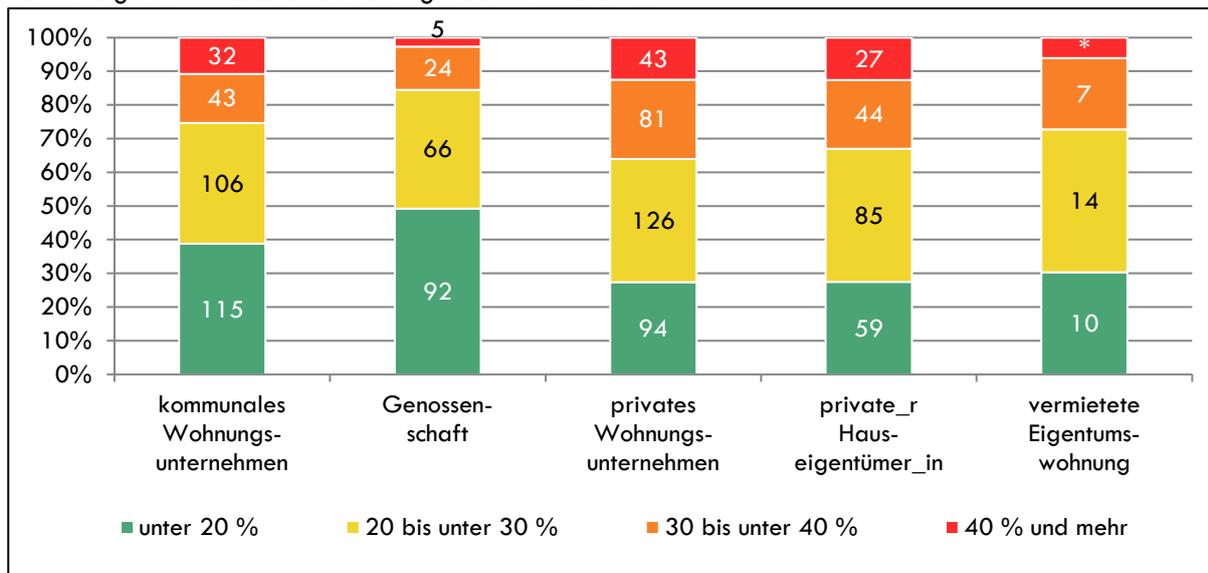
Abbildung 60: Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Aus der Abbildung 61 lässt sich die Warmmietbelastung differenziert nach dem Vermieter/der Vermieterin entnehmen. Deutlich wird, dass Mieter*innen bei privaten Wohnungsunternehmen oder privaten Hauseigentümer*innen durchschnittlich eine höhere Warmmietbelastung haben.

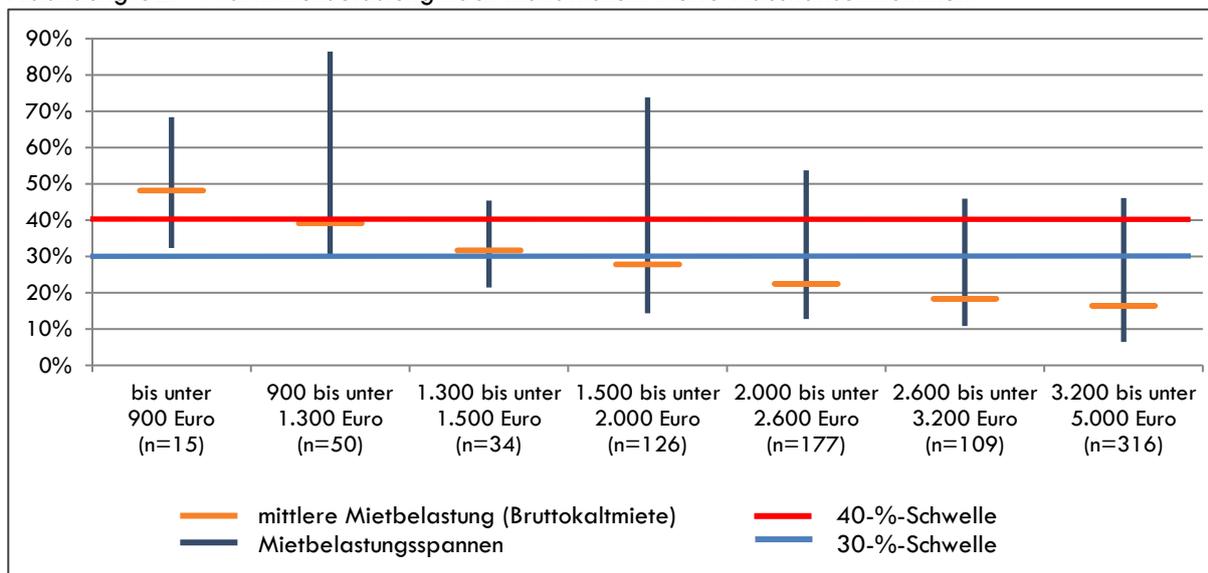
Abbildung 61: Warmmietbelastung nach Vermieter*in



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 62 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet. Wie aus der Abbildung hervorgeht, haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von 1.300 bis unter 1.500 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit geringeren Einkommen liegt der Median zwischen 40 % und 50 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet.

Abbildung 62: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen

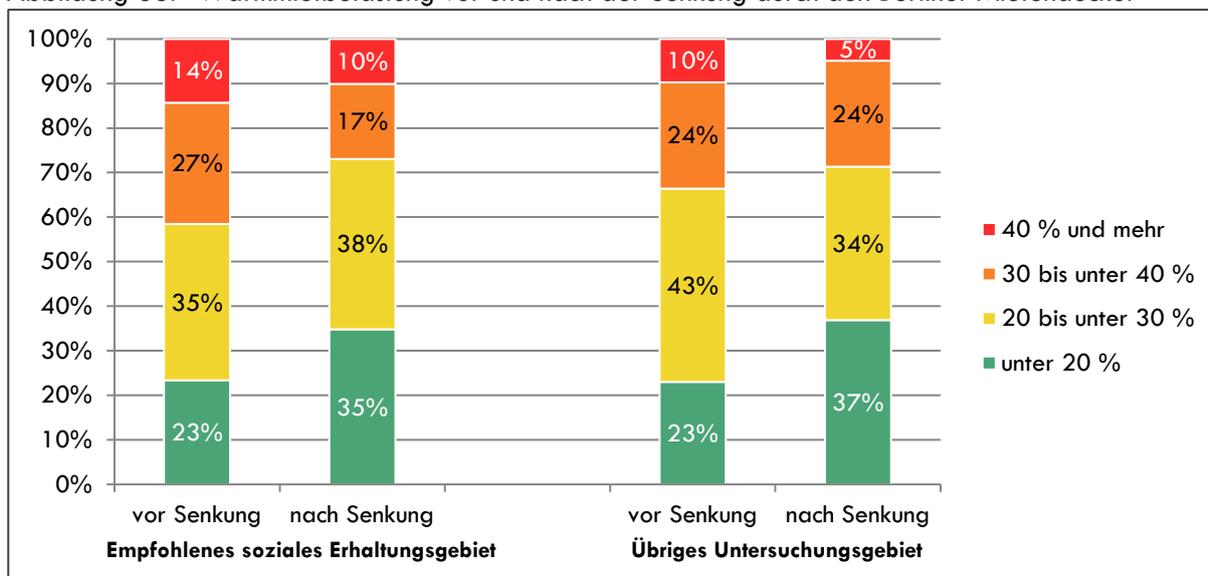


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Abbildung 63 verdeutlicht die Veränderungen der Warmmietbelastung vor und nach der Senkung durch die zweite Stufe des Berliner Mietendeckels. Demnach hatte der Mietendeckel im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet eine deutlich stärkere Entlastung von Haushalten mit einer hohen Warmmietbelastung von über 30 % zur Folge. Dieser Anteil der Haushalte hat sich von 41 % auf 27 % verringert. Im

übrigen Untersuchungsgebiet kam es demgegenüber zu einer Entlastung von Haushalten, die eine geringere Warmmietbelastung aufwiesen. Durch die Aufhebung des Berliner Mietendeckels ist von einer Rücknahme der Mietsenkungen auszugehen. Der Effekt der Rücknahme wird demnach im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu einer stärkeren Belastung der Haushalte führen als im übrigen Untersuchungsgebiet, wodurch von einem Anstieg des Verdrängungspotenzials im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet auszugehen ist.

Abbildung 63: Warmmietbelastung vor und nach der Senkung durch den Berliner Mietendeckel



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

6.5 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

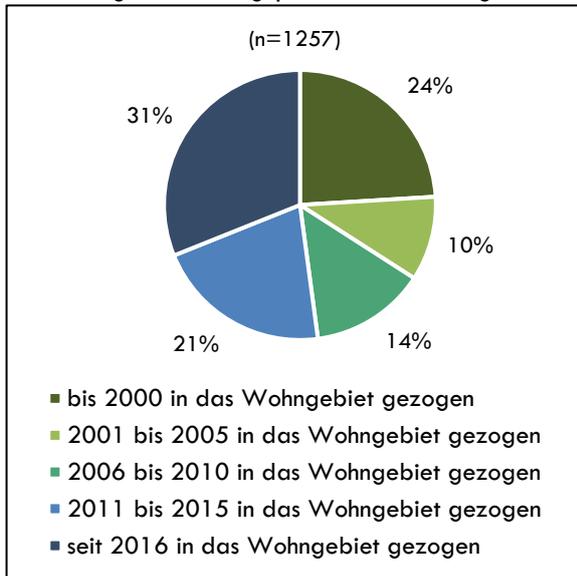
Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer, die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Bewertung des Wohngebiets durch die Bevölkerung herangezogen. Eine lange Wohndauer kann ein Indiz für eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen Bedingungen, Angeboten und Einrichtungen sein. Soziale Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft und damit verbundene informelle Unterstützungsnetzwerke können sich positiv auf die Stabilität der Nachbarschaft auswirken. Die Einschätzung des Gebiets durch die Bewohner*innen kann Aufschluss über die spezifischen Qualitäten des Wohnquartiers bieten. Zudem werden die durch die Gebietsbevölkerung wahrgenommenen Entwicklungen innerhalb des Quartiers betrachtet.

Wohndauer

In den nachfolgenden beiden Abbildungen ist die Wohndauer der Gebietsbevölkerung bezogen auf das Wohngebiet sowie die Wohnung dargestellt. 44 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung; im Wohngebiet wohnen 48 % der Haushalte seit mindestens zehn Jahren. Das lässt darauf schließen, dass ein Teil der Haushalte innerhalb des Wohngebiets umgezogen ist. Mehr als ein Drittel der Haushalte sind in den letzten fünf Jahren zugezogen. Gemäß Haushaltsbefragung beträgt die durchschnittliche Wohndauer im Wohngebiet 14,8 Jahre und in der

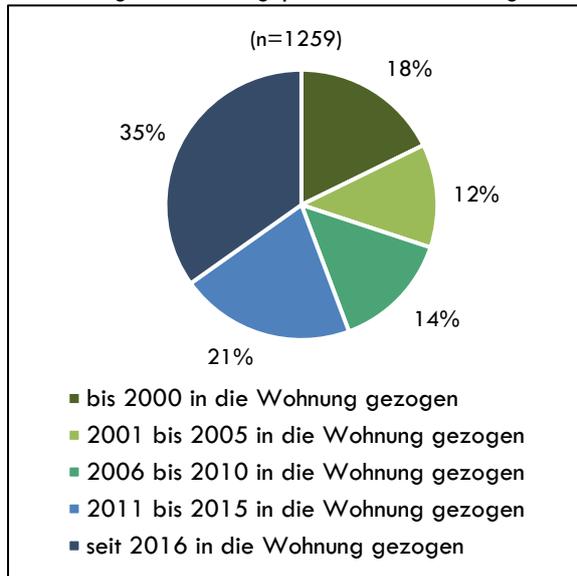
Wohnung 12,6 Jahre. Im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2016 sind beide Werte gesunken; die Wohndauer im Wohngebiet betrug im Jahr 2016 17,6 Jahre und in der Wohnung 14,4 Jahre.⁷⁶

Abbildung 64: Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 65: Einzugsjahr in die Wohnung

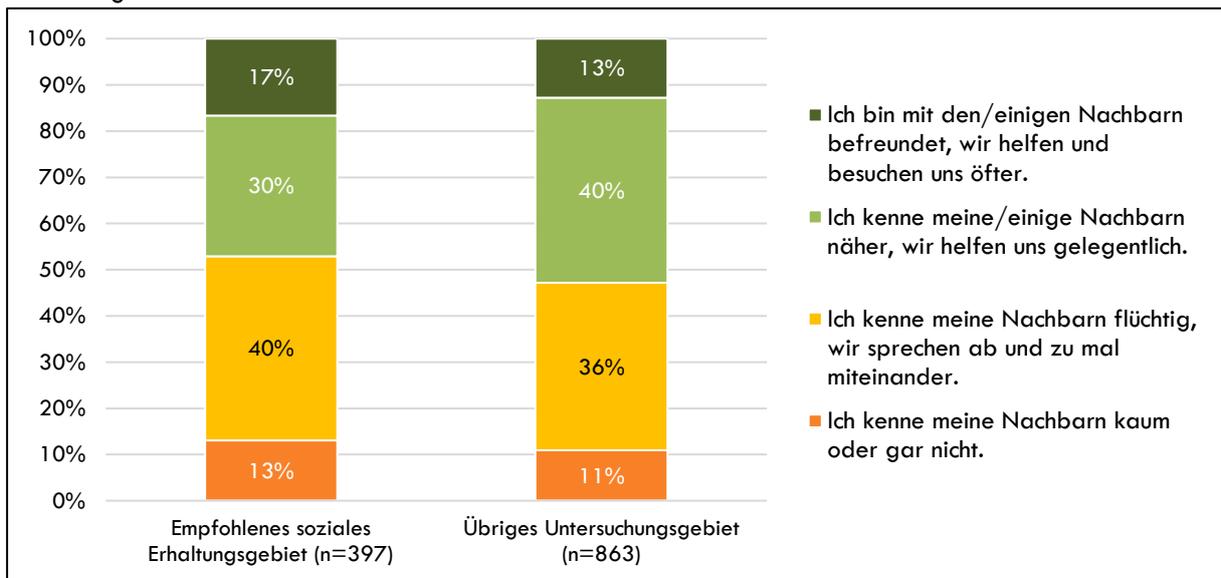


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Nachbarschaft

Die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft deuten auf ein stabiles soziales Gefüge im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet hin (vgl. Abbildung 66). Knapp ein Drittel der Haushalte haben ein enges Verhältnis zu ihren Nachbar*innen; 17 % pflegen sogar Freundschaften innerhalb der Nachbarschaft. Nur 13 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht.

Abbildung 66: Kontakt zur Nachbarschaft

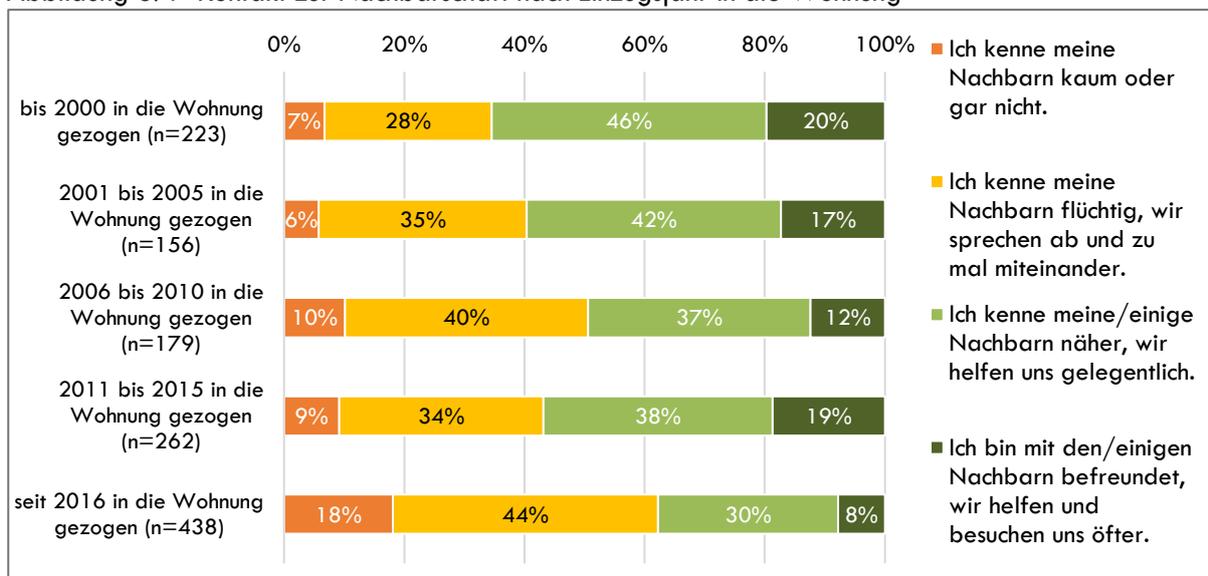


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

⁷⁶ argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S. 44. Zu beachten ist, dass in der Haushaltsbefragung 2016 der Anteil an Haushalten im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnbestand deutlich überrepräsentiert war. In diesen Beständen wurden und werden weiterhin die höchsten Verweildauern festgestellt.

In der Abbildung 67 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Je länger die Verweildauer in der derzeitigen Wohnung, desto höher ist der Anteil an Haushalten mit engen oder sehr engen Kontakten zu den Nachbar*innen. Das bestätigt, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Dennoch kennen auch in der jüngsten Zuzugs-kohorte mehr als ein Drittel der Haushalte ihre bzw. einige ihrer Nachbar*innen näher bzw. pflegen Freundschaften innerhalb der Nachbarschaft.

Abbildung 67: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

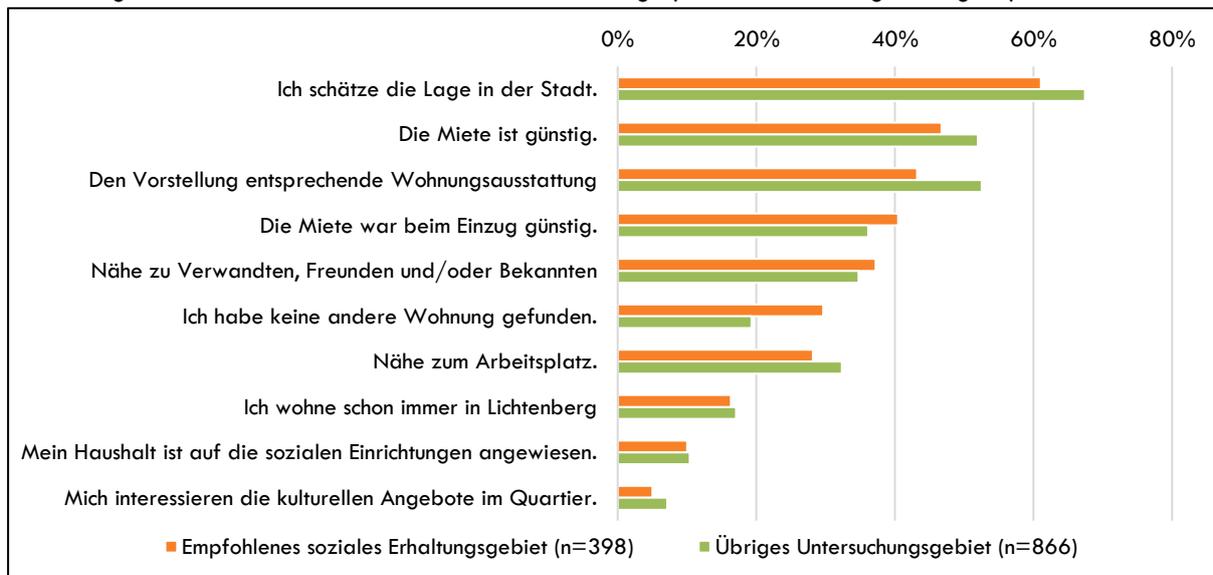


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Gebietsbindung

Die Gründe für die Wohnortwahl sind in Abbildung 66 für die beiden Teilgebiete dargestellt. Für die meisten Haushalte waren die Lage in der Stadt sowie die günstige Miete ausschlaggebend für die Wohnortwahl. Die Ausstattung der Wohnung, die zum Einzug günstige Miete sowie die Nähe zu Verwandten, Freunden oder Bekannten ist für jeweils über 35 % Grund für den gewählten Wohnort. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ist eine größere Abweichung zwischen der aktuell und beim Einzug günstigen Miete festzustellen als im übrigen Untersuchungsgebiet. Ferner spielt die Nähe zu Bekannten, Freunden und der Familie eine etwas größere Rolle als im übrigen Untersuchungsgebiet. Jeweils rund 10 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen vor Ort angewiesen.

Abbildung 68: Warum wohnen Sie in dieser Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)

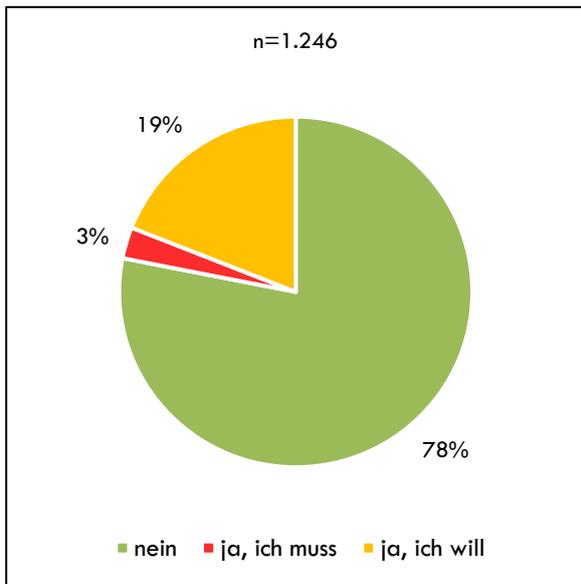


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Umzugsneigung

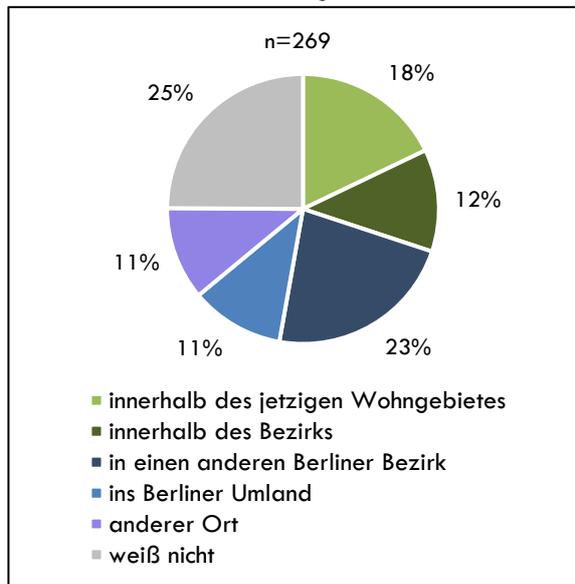
Die Umzugsneigung, dargestellt in Abbildung 69, gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Insgesamt sind dies 22 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet. In der Haushaltsbefragung 2016 äußerten nur rund 16 % der Haushalte einen Umzugswunsch. Es wurde in der damaligen Befragung jedoch nicht unterschieden, ob ein Umzug von den Haushaltsmitgliedern gewünscht oder durch besondere Umstände erzwungen wurde. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße ist der Anteil an Haushalten, die unfreiwillig umziehen mit 4 % etwas höher als im Gebietsmittel. Abbildung 70 stellt den voraussichtlichen Zielort des möglichen Umzugs dar. Ein Viertel der Haushalte ist sich über den möglichen neuen Wohnort noch unschlüssig. Ein etwas geringerer Anteil plant, in einen anderen Berliner Bezirk zu ziehen. Mit 18 % wird der Verbleib im jetzigen Wohngebiet als drithäufigstes Ziel benannt.

Abbildung 69: Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren umziehen?



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

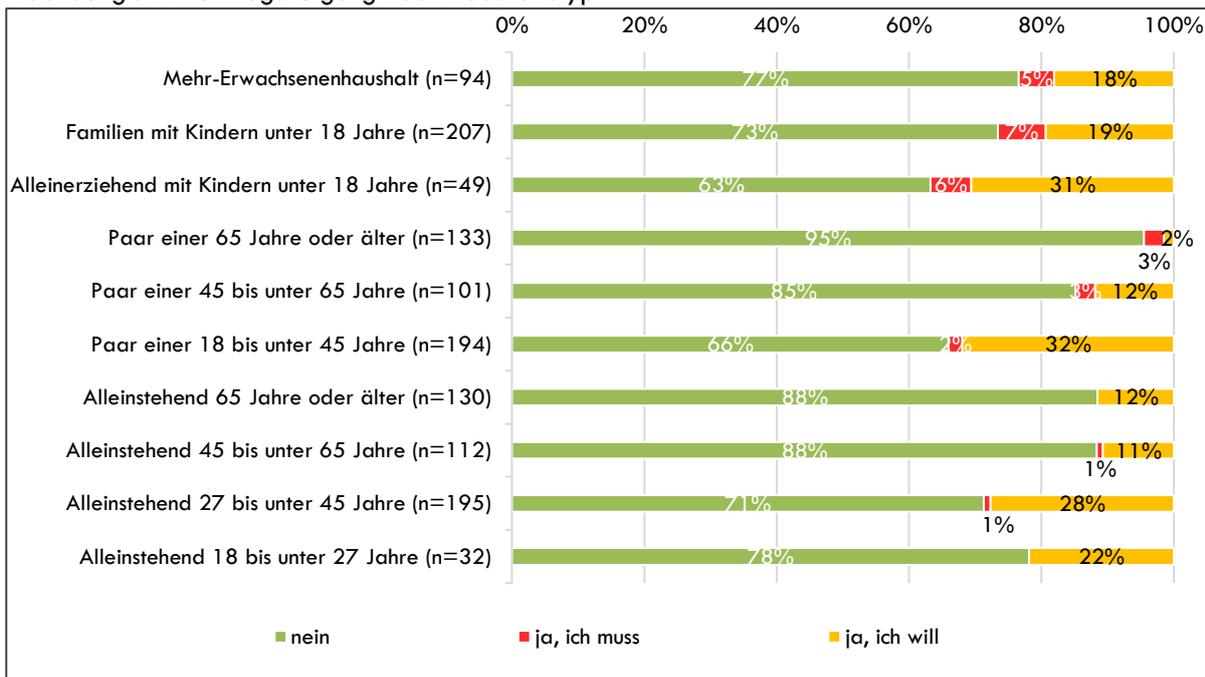
Abbildung 70: Voraussichtlicher Zielort bei einem Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Umzugsneigung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ist gering. Sie ist mit der ausgeglichenen Gebietsbevölkerung und der geringen Umzugsneigung älterer Haushalte zu erklären, wie aus Abbildung 71 hervorgeht. Von den Alleinstehenden zwischen 27 bis 45 Jahre sowie den Paaren unter 45 Jahre, wollen oder müssen jeweils knapp ein Drittel innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen. Eine etwas erhöhte Umzugsneigung weisen auch Alleinerziehende mit Kind/ern auf. Dass Paare in der Familiengründungsphase und Haushalte von Alleinerziehenden, die bereits eines oder mehrere Kinder haben, verstärkt einen Umzug planen oder in Erwägung ziehen, deutet auf den bereits beschriebenen Mangel an familiengerechten und für die ansässigen Haushalte bezahlbaren Wohnraum im Untersuchungsgebiet hin.

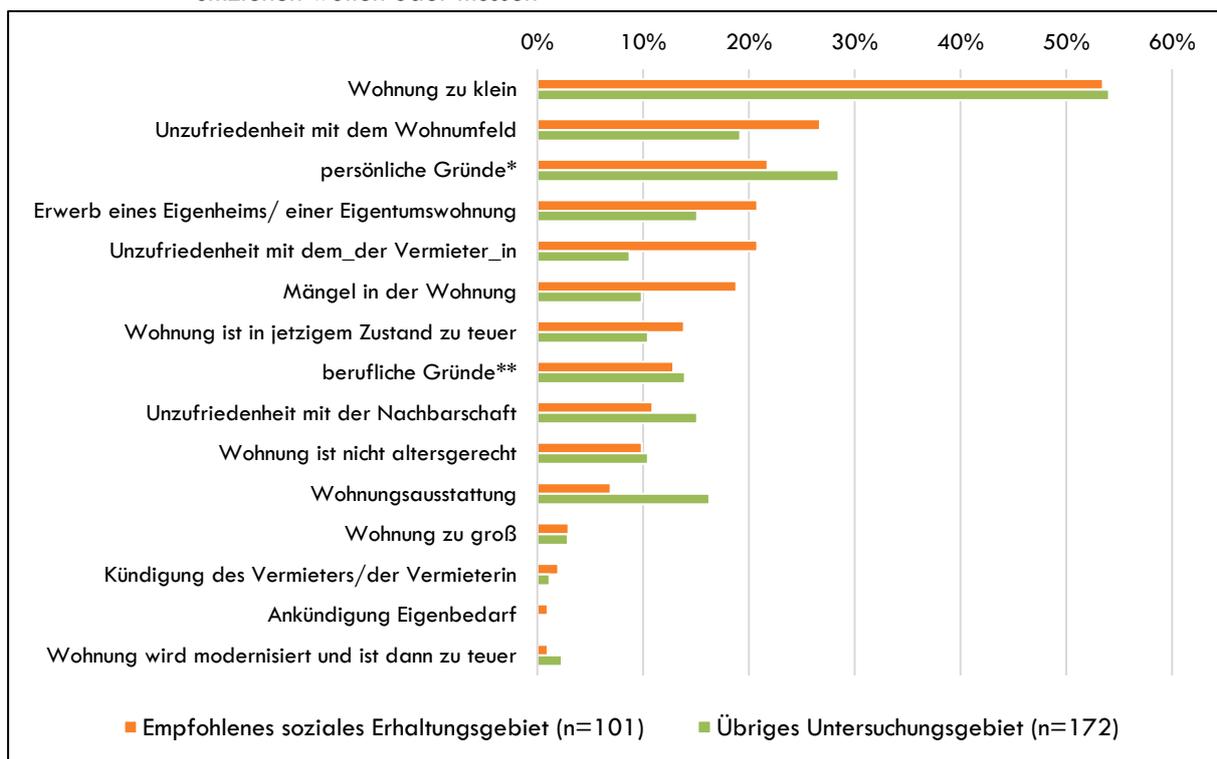
Abbildung 71: Umzugsneigung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Dies wird durch die von den Haushalten angegebenen Umzugsgründe bestätigt: Der am häufigsten genannte Umzugsgrund ist eine zu kleine Wohnung bzw. eine geplante Haushaltsvergrößerung. Da im Untersuchungsgebiet nur wenig Überbelegungen festgestellt werden konnten (vgl. Kapitel 3.2), ist anzunehmen, dass dieser Umzugsgrund in erster Linie Haushalte betrifft, die mit einer Haushaltsvergrößerung rechnen. An zweiter Stelle der Umzugsgründe steht die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld gefolgt von persönlichen Gründen. Im Vergleich zum übrigen Untersuchungsgebiet wird deutlich, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Gründe wie die Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter*in, Wohnungsmängel und der Miethöhe häufiger benannt werden.

Abbildung 72: meistgenannte Umzugsgründe im Untersuchungsgebiet bezogen auf die Haushalte, die umziehen wollen oder müssen



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

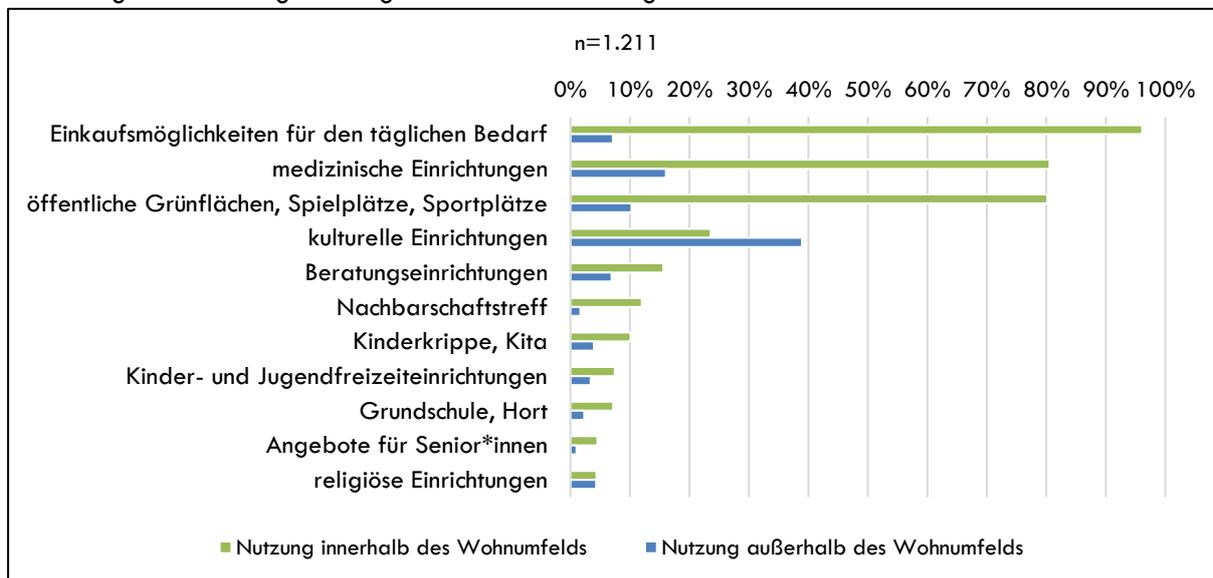
6.6 Nutzung von Angeboten und Einrichtungen

Hohe Nutzungsquoten der im Wohngebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine den Bedürfnissen der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung des Gebiets hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im Untersuchungsgebiet nutzt, ist in den folgenden Abbildungen dargestellt.

In der Abbildung 73 ist die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb und außerhalb des Wohnumfelds dargestellt. Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, medizinische Einrichtungen, öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze sowie kulturelle Einrichtungen. Die Nutzung dieser Angebote und Einrichtungen erfolgt überwiegend innerhalb des Wohnumfelds. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des Gebiets sichergestellt. Unterschiede zwischen

den Teilgebieten bestehen kaum. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich zumeist um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll ist; diese ist in der Tabelle 17 dargestellt.

Abbildung 73: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior*innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen überdurchschnittlich hohe Nutzungsquoten. Innerhalb dieser Zielgruppen ist bei den einkommensarmen Haushalten eine nochmals intensivere Nutzung festzustellen. Zu beachten ist, dass es sich dabei nur um die Nutzung innerhalb des Wohnumfelds handelt. Insbesondere unterstützende Angebote und Einrichtungen werden demnach zielgruppenspezifisch intensiv nachgefragt. Dies deckt sich mit den von den Expert*innen geäußerten Beobachtungen (vgl. Kapitel 2) und dem bestehenden dichten Netz an sozialen Infrastrukturen im Gebiet (vgl. Kapitel 2.2). Im Vergleich zur Haushaltsbefragung 2016 haben sich die zielgruppenspezifischen Nutzungen erhöht.⁷⁷

⁷⁷ argus GmbH/S.T.E.R.N. GmbH, Ergebnisbericht FAN, 2017, S 49.

Tabelle 17: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds*

Angebot/ Einrichtung	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (n=253*)	Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und mehr (n=237)	Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen (n=77*)	Einkommens- arme Haushalte ⁷⁸ (n=230*)
öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Sportplätze	95 %			
Kinderkrippe, Kita	43 %			
Grundschule, Hort	30 %			
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	31 %			
Angebote für Senior*innen		18 %		
Nachbarschaftstreff	17 %	16 %	22 %	15 %
Beratungseinrichtungen	13 %	21 %	47 %	33 %
Kulturelle Einrichtungen	25 %	20 %	29 %	26 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020; *da die Antworthäufigkeiten je nach Einrichtung/Angebot variieren, bezeichnet hier n nicht die Anzahl der Antworten, sondern die Häufigkeit der jeweiligen Zielgruppe

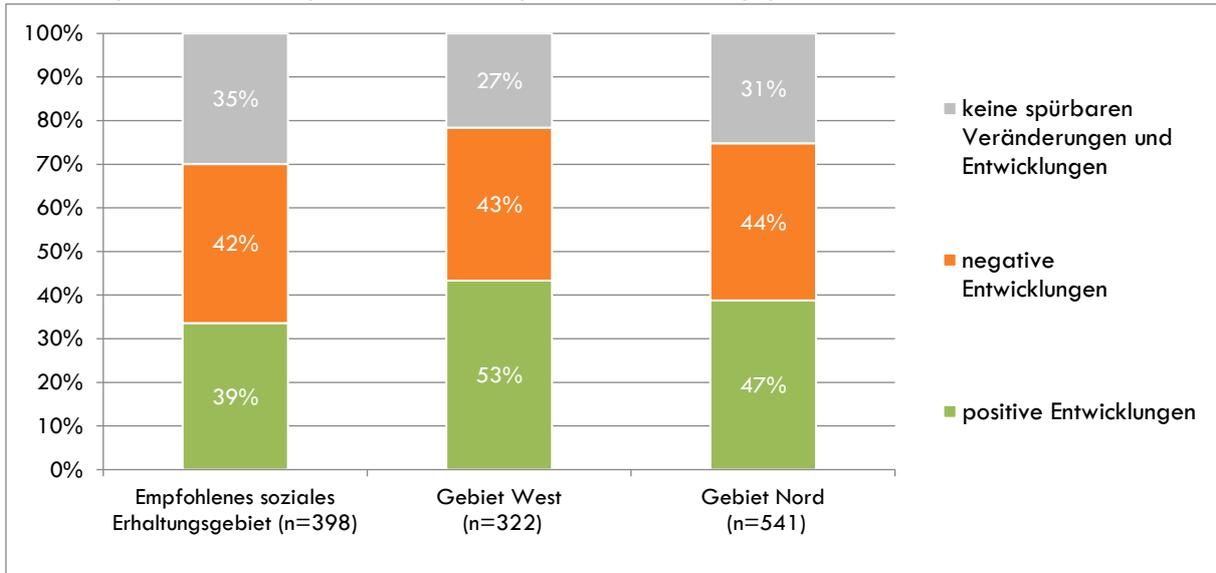
6.7 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft

Neben der Bewertung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier wahrgenommen haben. Mehr als ein Drittel der Haushalte hat positive Veränderungen im Gebiet wahrgenommen. Dazu zählen insbesondere die Aufwertung von Grün- und Freiflächen, die Qualität und Anzahl der Spiel- und Sportplätze sowie Vereine und die Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung, bauliche Aufwertung von Gebäuden und Plätzen wie z. B. die Umgestaltung des Roedeliusplatzes. Positiv hervorgehoben wurde außerdem der Zuzug von neuen Anwohner*innen und die Bevölkerungszusammensetzung im allgemeinen sowie der Neubau und die Nachverdichtung für die Entstehung von Wohnraum.

Weitaus häufiger – von 42 % der Haushalte – wurden allerdings negative Veränderungen wahrgenommen. 10 % der Haushalte stellen negative Veränderungen im Bereich des PKW-Verkehrs und der Stellplätze fest, z. B. ein steigendes Verkehrsaufkommen, steigender Verkehrslärm oder zu wenige PKW-Stellplätze. Außerdem werden die Sauberkeit und Pflege, und die damit einhergehende Vermüllung im Gebiet als negativ wahrgenommen. Dem Anteil an Bewohner*innen, welche den Neubau und die Nachverdichtung sowie den Zuzug und die Bevölkerungszusammensetzung als positiv beschreiben, steht ein etwas größerer Anteil entgegen, der diese Veränderungen als negativ empfindet und Gentrifizierungstendenzen beschreibt. Diese negativen Wahrnehmungen konzentrieren sich insbesondere im gründerzeitlich geprägten Südosten des Untersuchungsgebiets.

⁷⁸ Als einkommensarm gelten Haushalte, deren Äquivalenzeinkommen die Armutsgefährdungsschwelle unterschreitet, d. h. weniger als 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten beträgt (vgl. Kapitel 6.4).

Abbildung 74: Bewertung der Veränderungen im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Fanningerstraße im Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Fanningerstraße bestehen bauliche **Aufwertungspotenziale**, die die Sanierung von Fassaden, die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands und den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen umfassen. Der vielfältige Wohnungsschlüssel ist gegenwärtig bedarfsgerecht belegt. Veränderte Ansprüche an die Wohnungsausstattung oder die Wohnungsgröße können Veränderungen hinsichtlich des Ausstattungszustands oder des Wohnungsschlüssels begründen. Das Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist hoch.

Das Angebots- und Bestandsmietniveau liegt noch unterhalb bzw. knapp über den gesamtstädtischen Vergleichswerten, sodass das Gebiet zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum beiträgt. Dies trifft insbesondere auf die Bestandsmieten in langjährigen Mietverhältnissen und im kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand zu. Im zeitlichen Verlauf führt der Anstieg von Angebots- und Bestandsmieten jedoch dazu, dass preisgünstiger Wohnraum verloren geht. Das festgestellte bauliche Aufwertungspotenziale wurde in den vergangenen Jahren bereits teilweise genutzt, modernisierungsbedingte Mietsteigerungen führten zu den höchsten Mieterhöhungen. Insbesondere die Einführung und Aufhebung des Mietendeckels wirkt sich im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet aus, da rund ein Drittel der Haushalte davon betroffen waren. Das Umwandelungsgeschehen befindet sich noch auf einem geringen Niveau, ein Anstieg ist durch die Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu erwarten und kann zum Anstieg des **Aufwertungsdrucks** beitragen.

Insbesondere aufgrund des hohen Anteils armutsgefährdeter Haushalte und der nach Aufhebung des Mietendeckels zu erwartenden hohen Warmmietbelastung der Wohnbevölkerung wird ein **Verdrängungspotenzial** festgestellt. Im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz oder voranschreitender Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen leitet sich eine hohe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung ab, die zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen wird. Das steigende Einkommensniveau belegt Veränderungen. Bestimmte Haushalte sind auf das Mietwohnungsangebot und die unterstützenden Infrastrukturen und Netzwerke angewiesen, die in den vergangenen Jahren durch einen hohen Einsatz von Städtebaufördermitteln bedarfsgerecht angepasst und erweitert wurden.

Aus dieser Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung können **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen den Haushalten und des Wohnungsangebots, der Verlust von günstigem Mietwohnraum oder von bedarfsgerecht nachgefragter sozialer Infrastruktur resultieren.

7.1 Begründung und Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Wie aus der Analyse hervorgeht, sind die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB in einem Teilgebiet des Untersuchungsgebiets Frankfurter Allee Nord gegeben. Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird deshalb die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets für das in der Abbildung 75 dargestellte Gebiet empfohlen.

Aus gutachterlicher Sicht treffen die Anwendungsvoraussetzungen nicht für das übrige Untersuchungsgebiet zu. Bei der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung stehen das bauliche Aufwertungspotenzial, dessen Nutzung durch das soziale Erhaltungsrecht gesteuert werden kann und insbesondere die verdrängungsgefährdete Gebietsbevölkerung im Vordergrund der Beurteilung. Im Vergleich mit dem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und mit dem Bezirk und der Gesamtstadt ist das Einkommensniveau deutlich höher, der Anteil an armutsgefährdeten Haushalten und Haushalten mit einer hohen Warmmietbelastung geringer. Aufgrund des hohen Anteils an kommunalem und genossenschaftlichen Wohnungsbestand ist das Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und Modernisierungen, die nicht sozialverträglich umgesetzt werden, gering. Das Baugeschehen ist schwach ausgeprägt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der ökonomischen Lage der Haushalte sind deshalb kaum Veränderungen im Hinblick auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten, die den Einsatz des städtebaulichen Instruments erfordern.

Abbildung 75: Abgrenzung des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Fanningerstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁷⁹ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁸⁰, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

7.2 Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich

Die nachfolgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die Einschätzungen der Analyseebenen und die möglichen Steuerungswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Fanningerstraße (vgl. Kapitel 7.1).

⁷⁹ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁸⁰ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

Tabelle 18: Zentrale Ergebnisse des **Aufwertungspotenzials** für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts⁸¹

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vielfältiger Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ▪ 81 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig vom Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung ▪ Wohnungsbestand überwiegend im privatwirtschaftlichen Eigentum ▪ Nur 6 % der Wohnungen befinden sich in Wohnungs- und Teileigentum <ul style="list-style-type: none"> ➢ Potenzial für Umwandlungen für 71 % der Wohnungen gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ▪ Wohnungsabrissen, ▪ Umwandlungen in Einzeleigentum und ▪ einem Teil der Umwandlungen über die Anwendung des Vorkaufsrechts⁸².
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsbestand durch gründerzeitliche Wohngebäude bis 1949 geprägt ▪ 17 % der Gebäude in mäßigem Zustand oder mit großen Schäden <ul style="list-style-type: none"> ➢ hohes Potenzial für Instandsetzung ▪ 61 % der Fassaden nicht gedämmt <ul style="list-style-type: none"> ➢ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade) ▪ 81 % der Dachgeschosse noch nicht ausgebaut <ul style="list-style-type: none"> ➢ Potenziale zum Dachgeschossausbau vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (25 %) ➢ Einbau einer Zentralheizung (23 %) ➢ Austausch einfach verglaster Fenster (16 %) ➢ in Einzelfällen: Austausch Einzelöfen und Einbau Bad ➢ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Fußbodenheizung ➢ getrennte Dusche und Badewanne ➢ Gäste WC ➢ größerer Erstbalkon/ zusätzlicher Balkon ➢ Aufzug ➢ hochwertige Bodenbeläge ➢ Gegensprechanlagen mit Kamera 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine nachholende Sanierung zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands⁸³ ist genehmigungsfähig, jedoch können der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüber hinausgehende, wohnwert erhöhende Maßnahmen gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁸¹ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte und die Pfeile die Potenziale/Schlussfolgerungen dar.

⁸² Bei Anwendung des Vorkaufsrechts bei geplanten Verkäufen, die auf eine Umwandlung in Einzeleigentum abzielen.

⁸³ Der gebietstypische Ausstattungszustand umfasst die Ausstattungsmerkmale, die in mindestens zwei Dritteln des Wohnungsbestands nachweisbar sind (vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41). Vgl. Kapitel 4.

Tabelle 19: Zentrale Ergebnisse des **Aufwertungsdrucks** für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts⁸⁴

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ teilweise günstiges Bestandsmietniveau <ul style="list-style-type: none"> ➤ Gebiet hat Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Wohnraum inne ▪ Anstieg Angebots- und Bestandsmieten <ul style="list-style-type: none"> ▪ 55 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete betroffen ▪ Vergleichswerte des Bezirks und der Gesamtstadt werden bei den Angebotsmieten etwas überschritten <ul style="list-style-type: none"> ➤ steigendes Bestandsmietniveau und hohe Mieten bei Neuvermietung verweisen auf wohnungswirtschaftliche Attraktivität des Gebiets ▪ 32 % der Haushalte von Mietsenkungen durch den Mietendeckel betroffen. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Durch die Aufhebung des Mietendeckels erhöht sich das Mietniveau und die Mietbelastung. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine Steuerungswirkung ist indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 9 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Modernisierungen betroffen ▪ es erfolgten insbesondere energetische Modernisierungen und die Modernisierung von Fenstern sowie sonstigen Maßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ➤ Bauanträge belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie Dachgeschossausbau, Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnen sowie neue Aufzüge und Balkone, aber auch Neubau 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Über die Begrenzung des Umfangs von Sanierungen kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Die bezirkliche Mieterberatung kann den Mieter*innen bei Modernisierungsankündigungen, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung beratend zur Seite stehen.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anstieg der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Jahr 2020 ▪ hohe Verkaufspreise von Eigentumswohnungen im Vergleich zur Gesamtstadt <ul style="list-style-type: none"> ➤ Anreize zur Eigentumbildung und zum Verkauf von Immobilien 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ indirekte Steuerungswirkung durch Anwendung des Vorkaufsrechts ▪ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden <ul style="list-style-type: none"> ➤ dadurch werden dem Mietwohnungsmarkt Wohnungen entzogen ▪ Nutzungsänderungen von Gewerbe in Wohnnutzung <ul style="list-style-type: none"> ➤ hohe Nachfrage nach Wohnraum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke ▪ Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung Berlin

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁸⁴ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte und die Pfeile die Potenziale/Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 20: Zentrale Ergebnisse des **Verdrängungspotenzials** für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts⁸⁵

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Haushaltsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gemischte Bevölkerungsstruktur ▪ bedarfsgerechte Wohnungsbelegung ▪ 32 % der Haushalte haben ein monatliches Netto-Haushalts-Einkommen von unter 2.000 Euro ▪ 28 % der Haushalte sind armutsgefährdet, insbesondere ältere Alleinstehende und Paare sowie Haushalte mit Kindern betroffen ▪ 41 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 14 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %⁸⁶ ➤ besonders verdrängungsgefährdete Haushalte sind: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung ➤ einkommensschwache Haushalte ➤ Haushalte mit Kindern ➤ Haushalte Älterer 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum
Soziodemografische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indikatoren zum Erwerbsleben leicht unterhalb der Vergleichswerte ▪ Kinderarmut und Altersarmut ausgeprägt und leicht angestiegen 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ➤ dichtes Netz an sozialer Infrastruktur, die eine bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner/innen sicherstellt ▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ➤ schützenswerte nachbarschaftliche Unterstützungsnetzwerke 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

7.3 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

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

⁸⁵ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte und die Pfeile die Potenziale/Schlussfolgerungen dar.

⁸⁶ Ohne Einfluss des Mietendeckels berechnet.

Verlust eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen den Haushalten und des Wohnungsangebots:

Der durch ein vielfältiges Angebot an Wohnungen geprägte Wohnstandort ist aufgrund seiner Lage und des noch günstigen Mietniveaus im Wohnungsbestand attraktiv und trägt damit zur Versorgung von Mieter*innen mit günstigem Mietwohnraum bei. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt. Im Vergleich zum Jahr 2016 ist die bedarfsgerechte Wohnungsbelegungsquote gestiegen. Durch eine maßvolle und sozial behutsame Begleitung möglicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann das noch ausgeglichene Verhältnis zwischen Wohnkosten und Einkommen im Gebiet erhalten werden.

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

Verlust von günstigem Mietwohnraum: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Fanningerstraße wird durch private Eigentumsformen dominiert. Es besteht ein noch großes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in dessen Zuge in der Regel ein höherer Ausstattungszustand realisiert und Mietwohnungen dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Die Entwicklung der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die Dynamik bei Verkäufen von Eigentumswohnungen lassen einen Anstieg an Wohnungsumwandlungen erwarten, trotz geringer Umwandlungszahlen. Hohe Kaufpreise erhöhen den Renditedruck, der sich bei einer weiteren Vermietung der Wohnung zusätzlich auf die Miete auswirken kann. Die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt dazu bei, günstigen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen entgegenzuwirken. Der Wohnungsbestand bietet derzeit noch ausreichend Sanierungs- und Modernisierungspotenziale.

→ **Erhaltungsziel:** Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Information und Beratung der Bewohner*innen sowie der Eigentümer*innen sind dafür sinnvoll.

Verlust von bedarfsgerecht nachgefragter sozialer Infrastruktur: Die Analyse der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung belegt, dass im Quartier viele Haushalte wohnen, die aufgrund ihres sozialen Status auf besondere Angebote der lokalen Infrastruktur angewiesen sind. Dazu gehören insbesondere sozial benachteiligte, einkommensschwache Haushalte und Familien. Im Rahmen des Stadtumbau- und Sanierungsverfahrens wurde eine durch öffentliche Investitionen und an der Zusammensetzung der Bevölkerung ausgerichtete Unterstützungsinfrastrukturen geschaffen, die eine wichtige flankierende Wirkung für die genannten Haushalte einnimmt. Durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das der Nachfrage entsprechende lokale Infrastrukturangebot in Frage gestellt. Hinzu kommen die aktuellen Entwicklungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt, die Bevölkerungsentwicklung und die steigende Attraktivität des Untersuchungsgebiets für einkommensstärkere Haushalte und

immobilienwirtschaftliche Akteur*innen, die sich auf die soziale Infrastruktur im Quartier auswirken wird. In den vergangenen Jahren wurde durch den erheblichen Einsatz von Städtebaufördermitteln eine bedarfsgerechte Anpassung der sozialen Infrastrukturen, u. a. in den Bereichen Kindertagesbetreuung, Schule sowie Jugendfreizeit investiert. Dadurch konnten Defizite abgebaut und prognostisch reduziert werden. Durch einen weiteren Bevölkerungsanstieg, die Steigerung der Zielbetreuungsquoten und der schrittweisen Verbesserung des Quartiersimages ist davon auszugehen, dass die Nachfrage steigt und damit die Infrastrukturauslastung erhöht wird, so dass die Erfolge des Stadtumbaus und der Sanierung gefährdet werden. Das dichte Netz an sozialer unterstützender Infrastruktur und sozialen Netzwerken ist nicht eins zu eins an anderer Stelle reproduzierbar und müsste neu aufgebaut werden.

→ **Erhaltungsziel:** Sicherung öffentlicher Investitionen, die im Rahmen der Städtebauförderung in die Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestands, den öffentlichen Raum und die soziale Infrastruktur sowie in Netzwerk- und Beteiligungsstrukturen geflossen sind, die bedarfsgerecht und nachfrageorientiert mit den Bewohner*innen und lokalen Akteur*innen eingesetzt wurden.

Verlust der sozialen Mischung im Gebiet. Das Gebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung. Außerdem bestehen enge soziale Bindungen und gut funktionierende nachbarschaftliche und informelle Netzwerke, die durch die Institutionen vor Ort begünstigt werden und für das Zusammenleben im Gebiet eine hohe Bedeutung einnehmen. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen nach sich ziehen wie den Auf- oder Ausbau sozialer Infrastrukturen oder adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis.

→ **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten.

Insgesamt werden die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter, die Infrastrukturauslastung sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich eingeschätzt.

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet werden daher Maßnahmen vorgeschlagen, um Veränderungsprozesse so weit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen gesteuert werden können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument für die Dämpfung der Dynamik und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel. Bauliche Maßnahmen sind in einem Umfang, der auf die Bevölkerung zugeschnitten ist, weiterhin zulässig.

7.4 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

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

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

Die gezielte Information der Mieterinnen und Mieter und die Bereitstellung von qualifizierten Beratungsangeboten sind für das Erreichen der Schutzziele vorteilhaft. Dies kann durch die bezirkliche Mieterberatung vor Ort sichergestellt werden.

7.5 Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung

Eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“⁸⁷ Nach der Festsetzung sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Rechtsverordnung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.⁸⁸ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete ca. alle fünf Jahre überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung in ca. fünf Jahren in geeigneter Form erneut zu überprüfen (sog. Nachuntersuchung).

⁸⁷ Tietzsch, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁸⁸ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und des Planungsraums Rüdigerstraße	10
Abbildung 3:	Darstellung des Untersuchungsgebiets und der gebildeten Wohnblöcke	13
Abbildung 4:	Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner gemäß amtlicher Statistik und Haushaltsbefragung	14
Abbildung 5:	Altersstruktur gemäß amtlicher Statistik und Haushaltsbefragung	15
Abbildung 6:	Anzahl der Wohnungen gemäß Alter der Wohngebäude im Vergleich der amtlichen Statistik und der Haushaltsbefragung	15
Abbildung 7:	Eigentumsform der Wohnungen gemäß amtlicher Statistik und Haushaltsbefragung	16
Abbildung 8:	Übersicht über das Untersuchungsgebiet	19
Abbildung 9:	Blockrand, 1920er Jahre	19
Abbildung 10:	Zeilenbauten der 1950er Jahre	19
Abbildung 11:	Wohnbebauung der Gründerzeit	20
Abbildung 12:	Neubauten, nach 2010 errichtet	20
Abbildung 13:	Übersicht über die Gebietskulissen im Untersuchungsgebiet	22
Abbildung 14:	Maßnahmenplan ISEK 2019	23
Abbildung 15:	Standorte der grünen und soziokulturellen Infrastruktur.....	24
Abbildung 16:	Abgeschlossene und in Umsetzung befindliche Maßnahmen der sozialen Infrastruktur	25
Abbildung 17:	Abgrenzung der Teilgebiete	29
Abbildung 18:	Gebäudealter im Untersuchungsgebiet	39
Abbildung 19:	Gebäudealter im Untersuchungsgebiet	40
Abbildung 20:	Wohnfläche im Untersuchungsgebiet.....	41
Abbildung 21:	Wohnungsbelegung im Vergleich 2016 zu 2021	41
Abbildung 22:	Wohnungsbelegung: Haushaltsgröße nach Zimmeranzahl.....	42
Abbildung 23:	Wohnungsbelegung: nach Haushaltsform.....	42
Abbildung 24:	Eigentumsform der Wohnung bzw. des Wohngebäudes	44
Abbildung 25:	Fassadenzustand im Untersuchungsgebiet.....	45
Abbildung 26:	Schadhafte Fassade.....	46
Abbildung 27:	Fassade mit WDVS	46
Abbildung 28:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung	46
Abbildung 29:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Material und Zustand der Fenster	47
Abbildung 30:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachgeschossausbau/ Aufstockungspotenzial....	49
Abbildung 31:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	55
Abbildung 32:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	55

Abbildung 33:	Netto-Kaltmiete in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung	58
Abbildung 34:	Netto-Kaltmiete in Euro/Quadratmeter nach Teilgebieten	59
Abbildung 35:	Bestandsmietniveau nach Eigentumsverhältnis der Wohnung	59
Abbildung 36:	prozentuale Veränderung des Mietniveaus nach Mietsenkung und Vermietenden der Wohnung (Median)	60
Abbildung 37:	Begründung der Mieterhöhung	61
Abbildung 38:	prozentuale Mieterhöhung nach Teilgebieten.....	61
Abbildung 39:	Art der durchgeführten Modernisierung (Mehrfachnennungen möglich) seit 2016	62
Abbildung 40:	Räumliche Darstellung der erteilten Baugenehmigungen 2016 bis 2020	63
Abbildung 41:	Maßnahmen der erteilten Baugenehmigungen 2016 bis 2020	64
Abbildung 42:	Erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Untersuchungsgebiet	65
Abbildung 43:	Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet, im Bezirk Lichtenberg sowie in der Gesamtstadt am 31.12.2019 gemäß amtlicher Statistik	69
Abbildung 44:	Altersaufbau in den Jahren 2015 und 2019 gemäß amtlicher Statistik	70
Abbildung 45:	Verteilung der Altersgruppen	70
Abbildung 46:	Staatsangehörigkeit in den Jahren 2015 und 2019 gemäß amtlicher Statistik	71
Abbildung 47:	Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet	72
Abbildung 48:	Vergleich der Haushaltsgröße 2013 zu 2020	72
Abbildung 49:	Haushaltsform im Untersuchungsgebiet	73
Abbildung 50:	Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet	73
Abbildung 51:	Haushaltstypen im Vergleich 2016 zu 2021	74
Abbildung 52:	Höchster Bildungsabschluss im Untersuchungsgebiet.....	75
Abbildung 53:	Aktuelle Tätigkeit im Untersuchungsgebiet	75
Abbildung 54:	Einkommensarten der Haushalte	76
Abbildung 55:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen im Gebiet FAN, im Bezirk und in Berlin.....	77
Abbildung 56:	Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens (Median) im Vergleich.....	78
Abbildung 57:	Warmmietbelastung.....	81
Abbildung 58:	Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße	82
Abbildung 59:	Warmmietbelastung nach Haushaltstyp	83
Abbildung 60:	Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung	83
Abbildung 61:	Warmmietbelastung nach Vermieter*in.....	84
Abbildung 62:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	84
Abbildung 63:	Warmmietbelastung vor und nach der Senkung durch den Berliner Mietendeckel	85
Abbildung 64:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet.....	86
Abbildung 65:	Einzugsjahr in die Wohnung	86
Abbildung 66:	Kontakt zur Nachbarschaft	86
Abbildung 67:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	87

Abbildung 68:	Warum wohnen Sie in dieser Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich).....	88
Abbildung 69:	Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren umziehen?	89
Abbildung 70:	Voraussichtlicher Zielort bei einem Umzug	89
Abbildung 71:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp	89
Abbildung 72:	meistgenannte Umzugsgründe im Untersuchungsgebiet bezogen auf die Haushalte, die umziehen wollen oder müssen.....	90
Abbildung 73:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen	91
Abbildung 74:	Bewertung der Veränderungen im Untersuchungsgebiet	93
Abbildung 75:	Abgrenzung des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Fanningerstraße	95

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung	13
Tabelle 2:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	31
Tabelle 3:	Zusammenstellung Indikatoren zum Verdrängungspotenzial	35
Tabelle 4:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	45
Tabelle 5:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	48
Tabelle 6:	ausgewählte Ausstattungsmerkmale	52
Tabelle 7:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform	54
Tabelle 8:	Angebotsmiete der Planungsräume (Median, nettokalt in €/Quadratmeter)	57
Tabelle 9:	Bestandsmietniveau in Euro/Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2016 zu 2021	57
Tabelle 10:	Anteil Wohnungsumwandlungen und Verkäufe von Eigentumswohnungen zwischen 2015 und 2019 am Wohnungsbestand 2015 auf Ebene der Planungsräume	66
Tabelle 11:	Indikatoren zum Erwerbsleben.....	76
Tabelle 12:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Teilgebieten.....	78
Tabelle 13:	Äquivalenzeinkommen im Untersuchungsgebiet und nach Teilgebieten	79
Tabelle 14:	Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp im Vergleich 2016 zu 2021	79
Tabelle 15:	Anteil der Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle (60 % des Berliner Einkommensmedians je Haushaltszusammensetzung).....	80
Tabelle 16:	Netto-Kaltnmietbelastung und Brutto-Kaltnmietbelastung (Median) im Vergleich.....	81
Tabelle 17:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds*.....	92
Tabelle 18:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts	97
Tabelle 19:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts	98
Tabelle 20:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts.....	99

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 Literatur und Statistik

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

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung, nach Altersgruppe, Geschlecht und Staatsangehörigkeit, 31.12.2019

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Einwohnerregisterstatistik Berlin, 2019

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019

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

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

argus gmbh/S.T.E.R.N. GmbH, FAN Ergebnisbericht, 2017

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

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

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin (Hrsg.), Schulentwicklungsplan Lichtenberg 2017/2018 - 2023/2024

Bezirksamt Lichtenberg, elektronische Bauakten, 2016 bis 2020

F+B GmbH, Berliner Mietspiegel 2019 Methodenbericht, 2020

Investitionsbank Berlin (IBB), Wohnungsmarktbericht 2020

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

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

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

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

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

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017

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

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2008 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2008 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

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

STATTBAU Berlin, Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2019

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

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

TOPOS, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Weitlingstraße, 2017

TOPOS, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993

8.3.2 Internet

Amtliche Sozialberichtserstattung, Mediane und Armutsgefährdungsschwellen,

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

Zugriff am 13.01.2021

Geoportal Berlin/Umweltatlas, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2016,

<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,

Zugriff am 06.05.2021

Geoportal Berlin/Spielplatzversorgung – öffentlich,

<https://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>,

Zugriff am 06.05.2021

SenSW, Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten,

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/index.shtml>,

Zugriff am 27.05.2021

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

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

Zugriff am 13.01.2021

SenSW, Sanierungsgebiet Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord,

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/de/frankfurter_allee_nord/index.shtml,

Zugriff am 04.05.2021

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Stadtumbau Frankfurter Allee Nord,

<https://www.stattbau.de/arbeitsfelder/stadtentwicklung/frankfurter-allee-nord/?L=0>

Zugriff am 04.05.2021

Anhang: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im Gebiet Frankfurter Allee Nord (FAN)

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

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

Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

- Kästchen zum Ankreuzen
- Platzhalter zum Ausfüllen

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) und der DSGVO und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss der Untersuchung (im Frühjahr 2021) sachgerecht vernichtet.

Zugangscode für die Online-Befragung

Webseite: www.lpgmbh.de/haushaltsbefragung-fan

Zugangscode:

Allgemein

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

- a. Straße _____
- b. Blocknummer (1-31) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Karte auf der Rückseite des Anschreibens.*

2. In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? _____

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

4. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?

- nein ja → Anzahl: _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

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

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

6. Welche der folgenden Einrichtungen und Angebote nutzen Sie in Ihrem Wohnumfeld?

Bitte machen Sie in jeder Zeile ein Kreuz.

wird von mir bzw. meinem Haushalt innerhalb des Wohnumfeldes genutzt

wird von mir bzw. meinem Haushalt außerhalb des Wohnumfeldes genutzt

wird von mir bzw. meinem Haushalt nicht genutzt

- | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a. öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. Kinderkrippe, Kita..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. Grundschule, Hort..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. Nachbarschaftstreff..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. Angebote für Senior/innen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g. Beratungseinrichtungen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| h. religiöse Einrichtungen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i. medizinische Einrichtungen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| j. kulturelle Einrichtungen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| k. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

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

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

8. Welche Angebote und Einrichtungen fehlen Ihrem Haushalt im **Wohngebiet Frankfurter Allee Nord**?

9. Wie sind die Kontakte der Nachbarinnen und Nachbarn im Haus untereinander?

Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

- Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht.
- Ich kenne meine Nachbarn flüchtig. Wir sprechen ab und zu miteinander.
- Ich kenne meine/einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich.
- Ich bin mit den/einigem Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.

10. Haben Sie in den letzten Jahren im Quartier Veränderungen und Entwicklungen wahrgenommen?

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

- positive Veränderungen, und zwar _____
- negative Veränderungen, und zwar _____
- keine spürbaren Veränderungen

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

11. Wie groß ist Ihre Wohnung? Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?

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

- a. Wohnfläche _____ Quadratmeter
- b. Anzahl Zimmer _____ Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.
- c. Küche ja nein
- d. Bad ja nein

12. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

- vor 1919 (Gründerzeit) zwischen 1950 und 1990 (DDR-Wohnungsbau) nach 2010
- zwischen 1919 und 1949 zwischen 1991 und 2010 weiß nicht

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

Ich bin Mieter/in

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. HOWOGE, Degewo)
- Genossenschaft (z. B. WG MERKUR eG, WBG VORWÄRTS eG, WBG Solidarität eG)
- privates Wohnungsunternehmen (z. B. Deutsche Wohnen SE, Giralan Immobilien Management GmbH)
- private/r Hauseigentümer/in
- vermietete Eigentumswohnung
- anderer Vermieter _____

Ich bin Eigentümer/in

↳ Haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt? ja nein
Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 20.

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

ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

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

Bitte geben Sie alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. der letzten Mietänderungserklärung an.

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

↳ darin enthalten: Kaltmiete..... €

Betriebskosten..... €

Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser..... €

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

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt

ja, und zwar im Jahr _____

↳ Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? _____

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

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

nein *Weiter mit Frage 18.*

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

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

- Berliner Mietspiegel Modernisierungsmaßnahmen
- Staffel-/Indexmietvertrag anderer Grund, und zwar (bitte nennen):

18. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete aktuell durch den Mietendeckel gesenkt?

nein *Weiter mit Frage 19.*

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

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

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

20. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeitig?Bitte nur Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.

	vorhanden	weiß nicht
a. Badezimmer		
mit Toilette.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>oder</u> Badewanne.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>und</u> Badewanne getrennt voneinander.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gäste-WC/Zweites WC.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Beheizung der Wohnung über		
Heizkörper.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektrospeicheröfen.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
andere Einzelöfen.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Erzeugung der Wärme für die Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentral für die Wohnung (Etagenheizung).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer)....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten-Doppelfenster.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Isolier-/Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit bis zu</u> 4 m ² Grundfläche.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit mehr als</u> 4 m ² Grundfläche.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>ohne</u> Kamera.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>mit</u> Kamera.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Energiesparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Fassade/Gebäudehülle.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

21. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

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

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

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

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

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

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

24. Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- nein *Weiter mit Frage 25.*
 ja, ich muss ja, ich will

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

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

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

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

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

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

26. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

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

27. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

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

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

28. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

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

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

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

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens **31.01.2021** mit dem beigefügten Rückumschlag **kostenfrei und anonym** an die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin zurück.