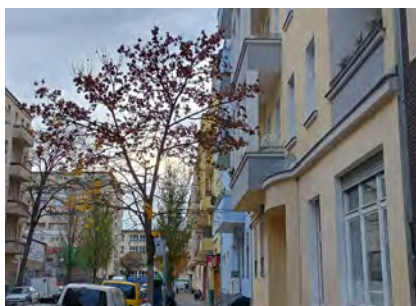




ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN FORTBESTAND DER VERORDNUNG ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG ("MILIEUSCHUTZVERORDNUNG") GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB FÜR DAS SOZIALE ERHALTUNGSGEBIET „REINICKENDORFER STRASSE“



Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146

13353 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:

M. Sc. Oliver Frühauf
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Anna Borostowski
B. Sc. Laura Geißinger

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen

Stand:

März 2025 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	6
1.2	Fragestellungen der Nachuntersuchung.....	6
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	7
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik.....	8
1.3.2	Infrastrukturanalyse.....	9
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
1.3.4	Ortsbildanalyse	17
2.	Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets	19
2.1	Gebiets- und Förderkulissen.....	20
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur	22
3.	Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“	26
3.1	Steuerungswirkung auf bauliche Maßnahmen	26
3.2	Erhaltung von Mietwohnungen.....	27
3.3	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	29
3.4	Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.....	31
3.5	Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht	31
3.6	Mieter*innenberatung.....	33
3.7	Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts	37
4.	Aufwertungspotenzial	39
4.1	Gebäudealter	39
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	41
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	42
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	46
4.5	Ausstattungsmerkmale.....	50
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	60
5.	Aufwertungsdruck	63
5.1	Angebots- und Bestandsmieten.....	63
5.2	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	67
5.3	Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik).....	69
5.4	Sozialmietwohnungen (Statistik).....	70
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	71
5.6	Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge.....	73
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	74
6.	Verdrängungspotenzial.....	76
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	76

6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	79
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	83
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	86
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	91
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	93
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur	99
6.8	Verkehrsmittelwahl und Pkw-Nutzung	101
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen.....	102
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	104
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	108
7.1	Räumliche Abgrenzung	113
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	114
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	116
8.	Verzeichnisse	118
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	118
8.2	Tabellenverzeichnis.....	120
8.3	Quellenverzeichnis	121
8.3.1	Literatur und Statistik	121
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	124
8.3.3	Internet.....	125
Anhang 1:	Fragebogen.....	127
Anhang 2:	Plandarstellungen	133

1. Einleitung

Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergeben muss. Im optimalen Fall korrespondieren die Bevölkerungsstruktur, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander, sodass eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung dazu führen kann, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur oder die Versorgung mit angemessenem Wohnraum möglich sind. Für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung¹ ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit dieser Logik ausschließlich städtebauliche Interessen; der Schutz einzelner Mieter*innen ist kein direktes Schutzziel.² Mit der sozialen Erhaltungssatzung kann jedoch „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“³

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind für die Städte nur wenige städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit bieten 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 zeitgemäße, durchschnittliche Ausstattungsstandards sind zu akzeptieren; dennoch kann in sozialen Erhaltungsgebieten durch die Einführung einer Genehmigungspflicht und damit eines Genehmigungsvorbehalts für bauliche Änderungen auf die Quartiersentwicklung Einfluss genommen werden. Vor diesem Hintergrund hat das soziale Erhaltungsrecht auf angespannten Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen.

Schutzwürdig ist nach der Rechtsprechung ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.⁴ Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr muss aus der Analyse von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial hervorgehen, dass sich aus bereits stattfindenden oder absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner*innenstrukturen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB entsprochen, und städtebauliche Folgekosten werden vermieden.

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

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

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

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

1.1 Anlass

Der Bezirk Mitte wendet das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung seit dem Jahr 2016 in nunmehr 14 sozialen Erhaltungsgebieten an. Die soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Reinickendorfer Straße“ wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 76 vom 29. Oktober 2021 veröffentlicht und trat einen Tag später in Kraft.

Die sozialen Erhaltungsgebiete sind zeitlich nicht befristet, sind jedoch in regelmäßigen Abständen auf die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen. Diese sogenannte Nachuntersuchung steht turnusmäßig für das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ an. Damit wird der rechtssichere Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts überprüft.

Mit der vorliegenden Nachuntersuchung wird die Wirkung und der Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung „Reinickendorfer Straße“ überprüft. Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird festgestellt, ob

- die mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts verbundenen Erhaltungsziele erreicht wurden und welche Wirkung vom städtebaulichen Instrument im sozialen Erhaltungsgebiet erzielt wurde,
- die Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets weiterhin die schützenswerte Wohnbevölkerung und den wesentlichen Anteil der Wohngebäude umfasst sowie
- die Anwendungsvoraussetzungen für den Fortbestand des sozialen Erhaltungsgebiets weiterhin vorliegen, d. h. ob ein bauliches Aufwertungspotenzial, ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck, ein soziales Verdrängungspotenzial vorliegen und ob aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung negative städtebauliche Folgen resultieren würden.

1.2 Fragestellungen der Nachuntersuchung

Mit der Nachuntersuchung wird geprüft, ob im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ weiterhin ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung vorhanden sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und von Planwerken 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 Nachuntersuchung werden u. a. folgende Fragen beantwortet:

- Wie setzt sich die (zu schützende) Wohnbevölkerung zusammen? Hat sich die Bevölkerungszusammensetzung seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets verändert?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur aus?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen, grünen und verkehrlichen Infrastruktur?

- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Wurden die aufgestellten Erhaltungsziele mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht?
- Ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin räumlich nachvollziehbar abgegrenzt, um innerhalb der Geltungsbereiche die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?

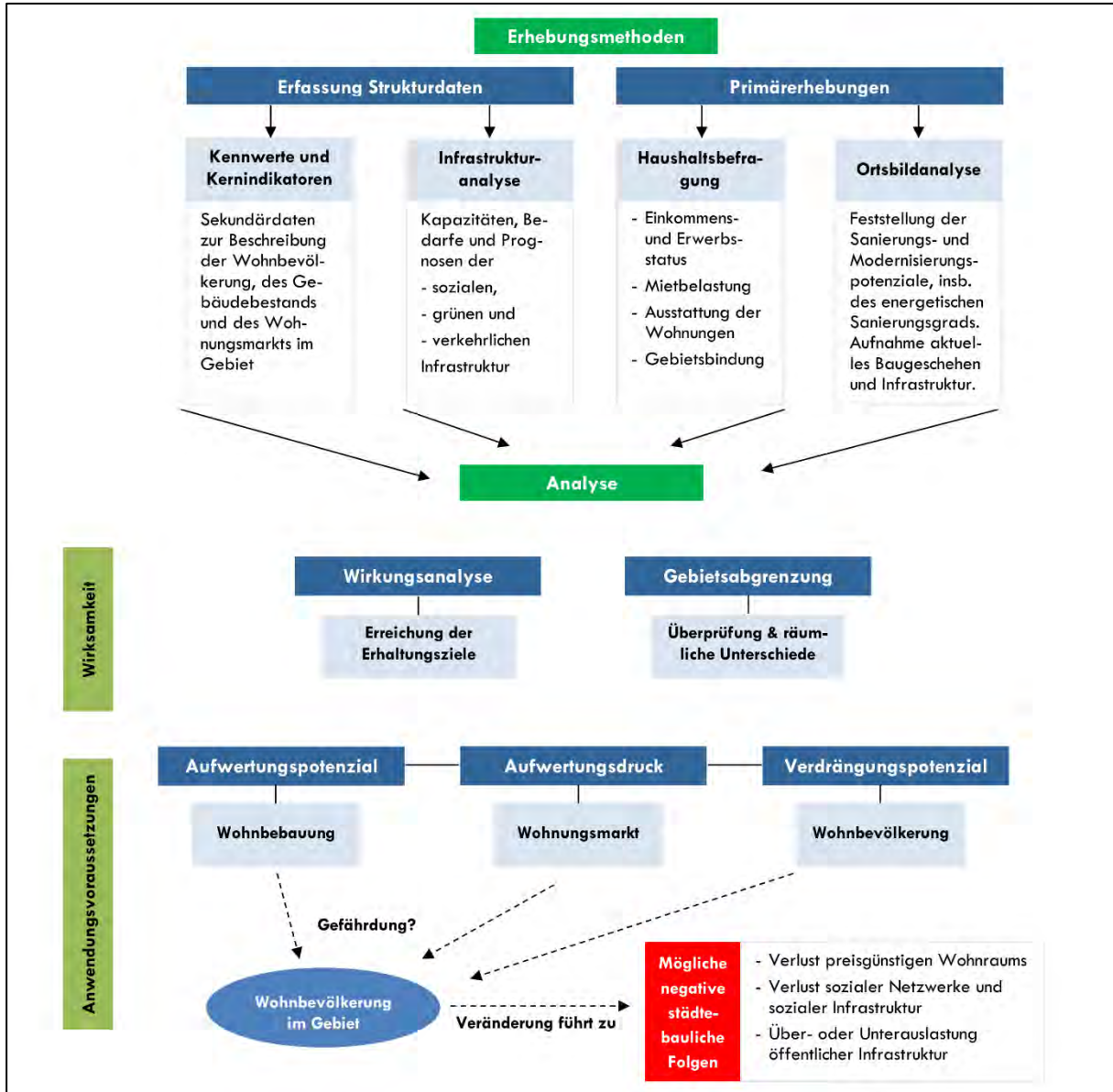
1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der Nachuntersuchung basiert entsprechend der Abbildung 1 auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen, d. h. einer Haushaltsbefragung und einer gebäudescharfen Ortsbildanalyse. Zum einen wurde die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im Gebiet geprüft (vgl. Kapitel 3). Zum anderen wurden zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen und des Fortbestands der sozialen Erhaltungsverordnung 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, 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 Aufwertungspotenzial und 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?

Schließlich wurde überprüft, ob das soziale Erhaltungsgebiet sinnvoll räumlich abgegrenzt ist.

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Im Rahmen der Nachuntersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amts für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt), des Stadtentwicklungsamts Mitte wie die erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorgänge und das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 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 sozialen Erhaltungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet.

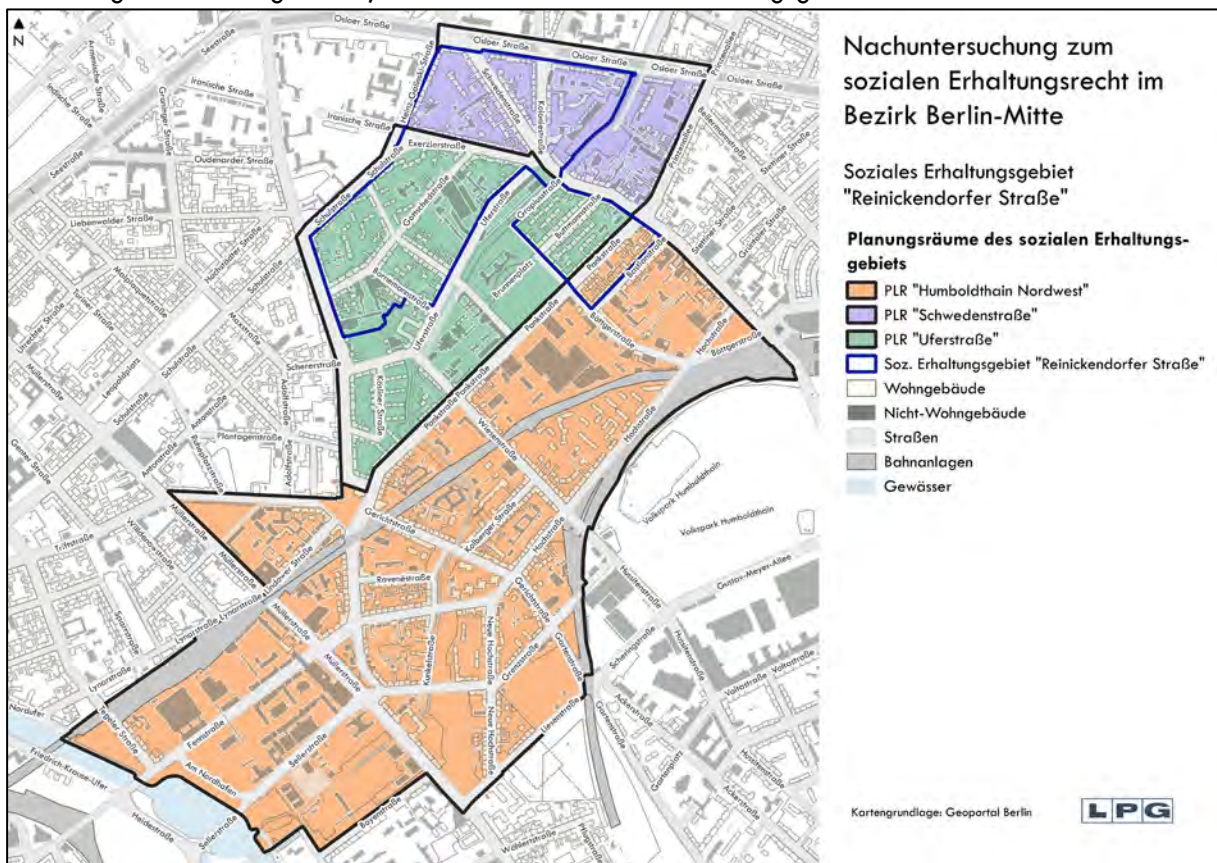
Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im Jahr 2006 eingeführt und bilden die

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 soziale Erhaltungsgebiet liegt in den Planungsräumen „Schwedenstraße“, „Uferstraße“ und „Humboldthain Nordwest“. Alle drei Planungsräume reichen über die Grenzen des sozialen Erhaltungsgebiets hinaus. Aussagen auf Planungsebene können demnach nur näherungsweise für das soziale Erhaltungsgebiet gelten. Weil der Planungsraum „Humboldthain Nordwest“ nur zu einem sehr kleinen Teil im sozialen Erhaltungsgebiet liegt, wird er in den Analysen auf Planungsebene nicht herangezogen.

Zur Orientierung dient die Abbildung 2. Alle Karten sind in vergrößerter Form auch im Anhang zu finden.

Abbildung 2: Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurden folgende Dokumente genutzt:

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

- Bezirksregionenprofil Wedding-Zentrum (Teil 1) 2021
- Soziales Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2020/2021 des Bezirks Mitte, einschließlich Datenaktualisierung aus dem Jahr 2023
- Kita-Förderatlas 2023
- Bericht über die „Umsetzung des Kindertagesstättenausbauprogramms; Bedarfsentwicklung und Fachkräfteausstattung in Kitas“, 2023
- Schulentwicklungsplan Mitte 2018/19 bis 2030/31

Die amtlichen Statistiken wurden durch die schriftliche 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 sozialen Erhaltungsgebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im November 2024 an 4.000 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ verschickt. Begleitend hat das Bezirksamt Mitte eine Pressemitteilung veröffentlicht. Die Haushalte wurden anhand eines Adressdatenabzugs aus dem Melderegister unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets und der Parameter Alter, Geschlecht, Herkunft und Familienstand zufällig ausgewählt. Dieses methodische Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt:

Das Vorgehen der L... bei der Zufalls-Stichprobe ist plausibel. (...) Aufgrund des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung bestehen insbesondere hinsichtlich des Vorgehens bei der Auswahl der Haushalte und den insoweit herangezogenen Kriterien bei der Zufalls-Stichprobe keine Bedenken. Nach den Ausführungen von Herrn S... in der mündlichen Verhandlung hat die L... für die Auswahl der Haushalte zunächst auf die amtliche Statistik zugegriffen, nämlich die Daten des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten. Dabei wurde hinsichtlich der Darstellung jede Person in einer eigenen Zeile mit den maßgebenden persönlichen Daten geführt. Bedeutung erlangte im Folgenden das Kriterium „Familienstand“ einer Person. Es wurden sogenannte „Töpfe“ gebildet, wobei der Familienstand ausschlaggebend war. Jeder Familienstand war ein „Topf“. Die Sortierung der Haushalte in den einzelnen „Töpfen“ erfolgte nach Straße und Hausnummer. Dann wurde der Anteil der verschiedenen Familienstände an der Gesamtheit ermittelt, also geschaut, wie viele verheiratete, geschiedene, verwitwete usw. Personen im Untersuchungsgebiet wohnen. Anschließend wurden im gleichen Verhältnis Haushalte aus den „Töpfen“ für die Befragung zufällig ausgewählt. Wenn z. B. 20 % der im Gebiet Wohnenden geschieden sind, dann wurden aus dem „Topf - geschieden -“ jeder 5. Haushalt ausgewählt, um zu erreichen, dass ebenfalls 20 % der Angeschriebenen geschieden sind. Danach hat die L... eine ...Gegenkontrolle vorgenommen und ...geprüft, ob der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund

*bei den Anzuschreibenden stimmig ist. Dabei richtet sich der Begriff Migrationshintergrund nach der Staatsangehörigkeit der Person, wobei bei doppelter Staatsangehörigkeit die nicht deutsche Staatsangehörigkeit entscheidend war. Zudem hat die L... in einem weiteren Schritt überprüft, ob die Haushalte aus den einzelnen Blöcken des Untersuchungsgebietes bei den Anzuschreibenden anteilig vertreten sind. Einwände gegen diese Vorgehensweise hat die Antragstellerin in der mündlichen Verhandlung nicht erhoben. Solche sind auch sonst nicht ersichtlich.*⁶

Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben von Bezirksstadtrat⁷ Gothe mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Des Weiteren wurde eine mehrsprachige⁸ Hinweis-Seite beigelegt. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Mitte 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; so wurden z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich.

An der Befragung konnten die Haushalte auch online teilnehmen. Durch einen individuell generierten Code auf jedem Fragebogen konnte der Fragebogen über ein Online-Portal ausgefüllt werden. Mit dem Code wurde zudem eine Mehrfachteilnahme ausgeschlossen. Auf der Internetseite konnte zwischen einer deutsch- und einer englischsprachigen Version des Fragebogens gewählt werden.

Die Nachuntersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) statt.⁹ Die Rücksendung der Fragebögen durch die Haushalte erfolgte anonym, d. h. ohne die Angabe des Namens oder der Adresse. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen.

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

Die Durchführung als schriftliche Haushaltsbefragung per Fragebogen ist im Hinblick sowohl auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung. Das aufwändige und sorgfältige Vorgehen bei der Auswahl der Haushalte im Vorfeld der Durchführung der Haushaltsbefragung einen klaren Vorteil gegenüber einer Verteilung der Befragungsunterlagen mittels nicht-personalisierter Anschreiben in zufällig verfügbare Briefkästen. Es besteht dadurch kein Problem mit eventuell nicht erreichbaren

⁶ OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19, S. 11 f.

⁷ Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management im Bezirk Mitte von Berlin.

⁸ Deutsch, Türkisch, Arabisch, Polnisch und Englisch.

⁹ 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 (AGBauGB).

Briefkastenanlagen durch private Verteildienste. Wir können durch die oben beschriebene Auswahl sicherstellen, einen repräsentativen Querschnitt der Gebietsbevölkerung zu erreichen.

Auswertung und Analyse

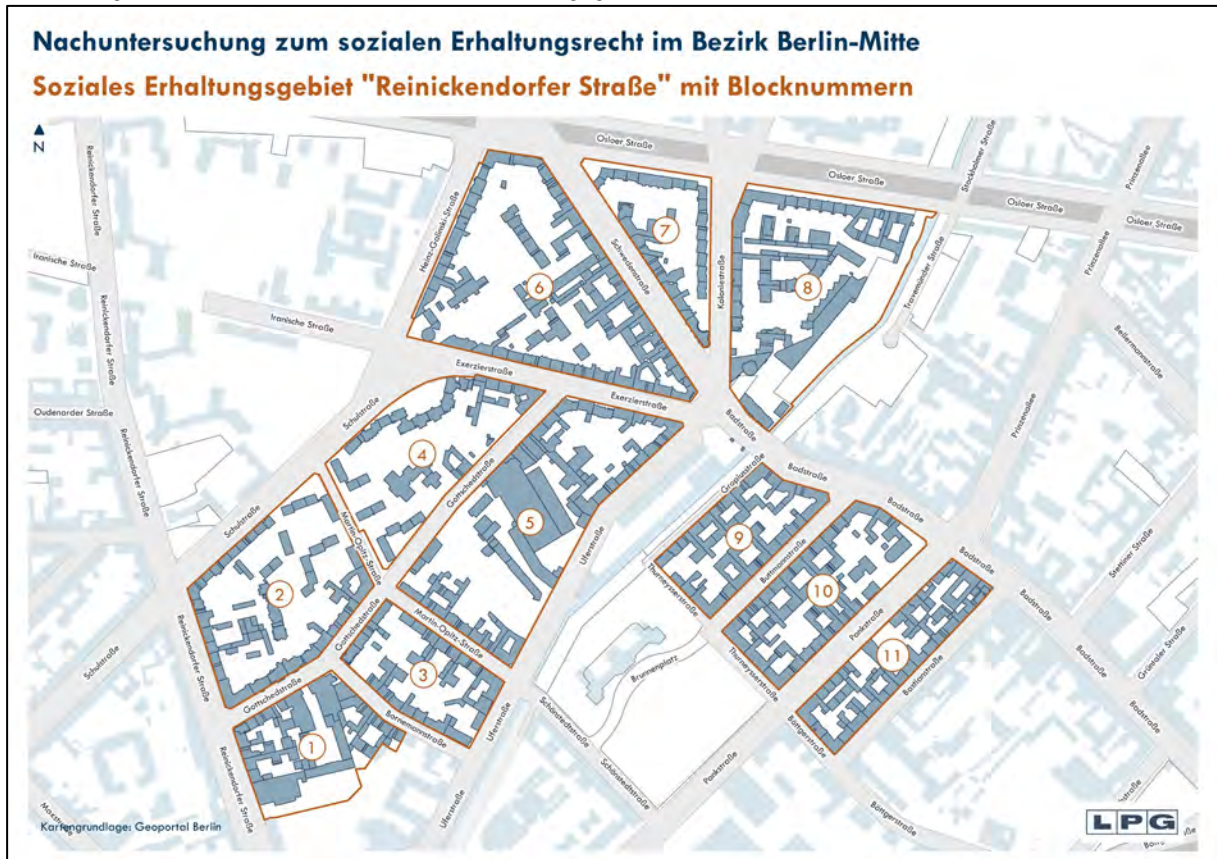
Die Antworten aus den postalisch eingereichten Fragebögen wurden anonym erfasst, die erhobenen Daten in Zahlen umgesetzt und ohne Namen und ohne Adresse, das heißt anonymisiert, zwischengespeichert. Anschließend wurden die Daten ausgewertet sowie ausschließlich zu den Zwecken der vorliegenden Untersuchung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

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen 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 Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte soziale Erhaltungsgebiet, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Die Anteile sind gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ (vgl. Abbildung 3) erfolgte von Mitte November bis Anfang Dezember 2024. Es wurden 4.000 Haushalte im Gebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden (vgl. Ausführungen oben).

Abbildung 3: Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets „Reinickendorfer Straße“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde der in Tabelle 1 dargestellte Rücklauf von 15,8 % erreicht. Damit lagen zur Auswertung 619 verwertbare Fragebögen vor. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,050 erreicht.¹⁰ Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Reinickendorfer Straße	4.000	630*	15,8 %	619**

Quelle: LPG mbH; *410 postalisch (65 %), 220 online (35 %); **bei der Differenz zwischen dem absoluten Rücklauf und den gewerteten Fragebögen handelt es sich um Fragebögen, die im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen wurden, da sie doppelt oder nicht ausgefüllt waren

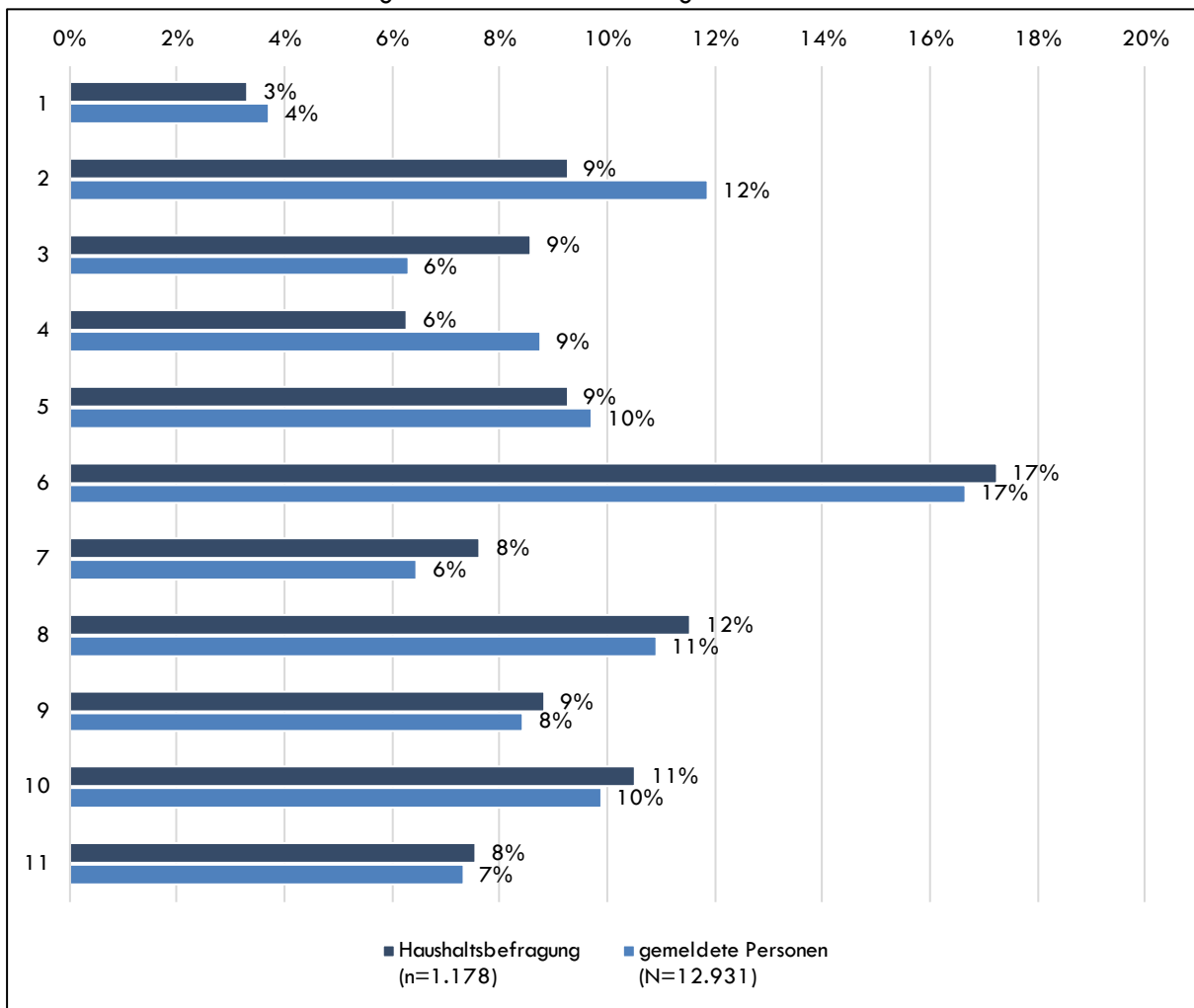
Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische

¹⁰ Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.)

Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte.

Die Verteilung der Einwohner*innen über die Blöcke des sozialen Erhaltungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und Melderegister ist in der Abbildung 4 dargestellt. Insgesamt sind nur in wenigen Blöcken geringfügige Abweichungen festzustellen. Die Abweichung beträgt in allen Blöcken maximal 2,5 %-Punkte, sodass insgesamt eine hohe Übereinstimmung erzielt und ein repräsentativer Querschnitt hinsichtlich der räumlichen Verteilung abgebildet wird.

Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister

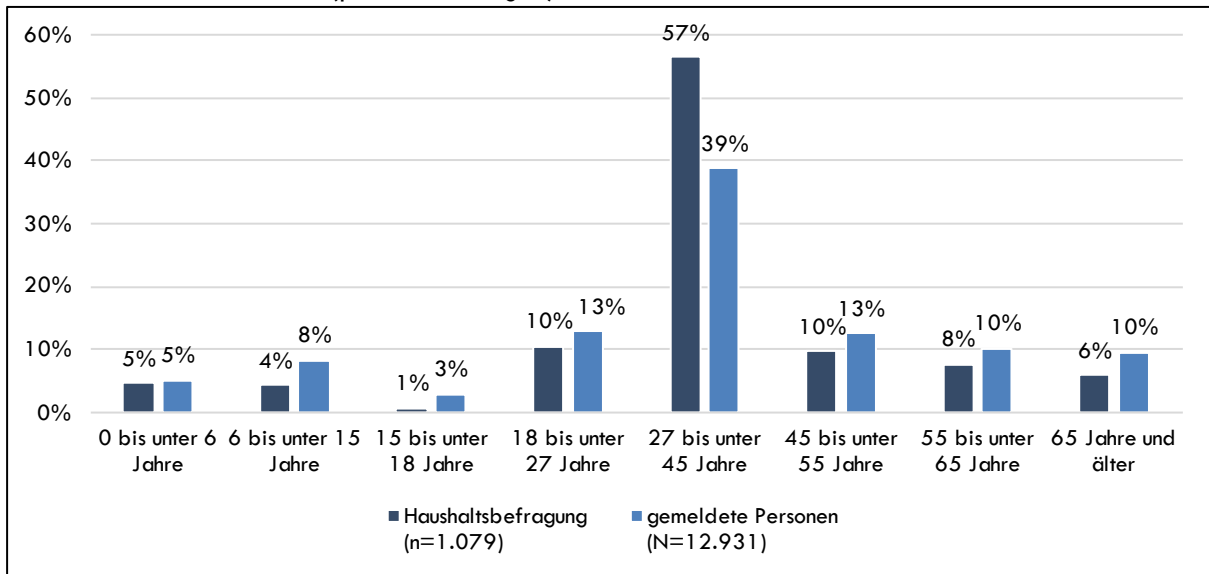


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; LABO Berlin, Auskunft aus dem Melderegister im Bezirk Mitte, Oktober 2024

Der Vergleich der Alterszusammensetzung gemäß Haushaltsbefragung und Melderegister ist in der Abbildung 5 dargestellt. Die Altersgruppen haben sich unterschiedlich stark an der Haushaltsbefragung beteiligt. Die Gruppe der 27-bis 44-Jährigen ist mit einem höheren Anteil vertreten, als sie gemäß dem Melderegister an allen gemeldeten Personen im sozialen Erhaltungsgebiet hat. Alle anderen Altersgruppen sind dagegen in der Haushaltsbefragung mit jeweils einem bis vier Prozentpunkten leicht unterrepräsentiert. Die Auswertung der wesentlichen Indikatoren erfolgt neben der Darstellung für das gesamte

soziale Erhaltungsgebiet auch differenziert nach Familienstand und Alter. Dadurch können Aussagen für alle Altersgruppen getroffen werden.

Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister Land Berlin (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; LABO Berlin, Auskunft aus dem Melderegister im Bezirk Mitte, Oktober 2024

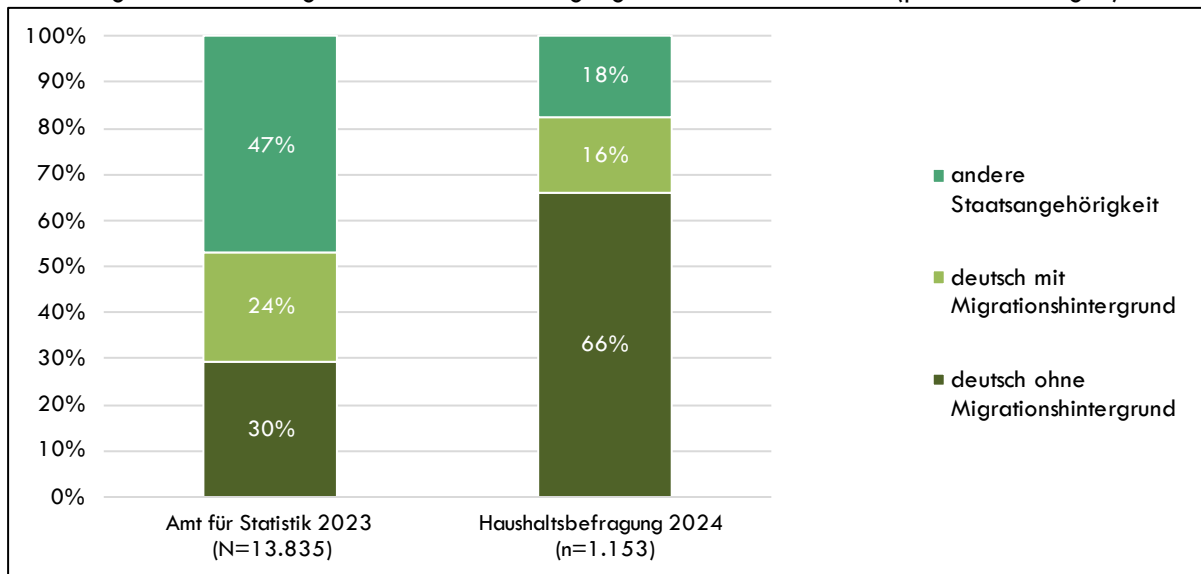
In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten aus der Einwohnerstatistik auf. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und für das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ aggregiert und ausgewertet. Der statistische Block 1 umfasst mehr Wohngebäude als der Block 1 der Haushaltsbefragung, sodass die Vergleichsdaten nicht vollständig deckungsgleich mit dem sozialen Erhaltungsgebiet sind.

Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Deutsche mit Migrationshintergrund sind in der Stichprobe unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 6). Der Anteil der **Haushalte**, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 40 % und entspricht 236 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.¹¹ Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.¹²

¹¹ Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

¹² Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

Abbildung 6: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2023

Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, im Mittel mehr Haushaltsmitglieder aufweisen und stärker durch Paare mit Kind/ern, junge Paare ohne Kind/er und Mehr-Erwachsenen-Haushalte gekennzeichnet sind. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine bedarfsgerechte Belegung der Wohnung ist bei Haushalten mit Migrationshintergrund etwas seltener als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund; wobei Haushalte mit Migrationshintergrund häufiger in überbelegten und Haushalte ohne Migrationshintergrund häufiger in unterbelegten Wohnungen wohnen. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 6.5) ist bezogen auf alle Haushalte bei Haushalten mit Migrationshintergrund und ohne Migrationshintergrund ähnlich, unterscheidet sich bei einigen Haushaltstypen jedoch deutlich: Besonders Mehr-Erwachsenen-Haushalte sowie Paare mit Kindern weisen ein geringeres Äquivalenzeinkommen auf als dieselben Haushaltstypen ohne Migrationshintergrund. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen zudem einen deutlich höheren Anteil einkommensarmer Haushalte auf und haben zudem eine im Median um 0,90 Euro höhere Nettokaltmiete pro Quadratmeter.

Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=236)	Haushalte ohne Migrationshintergrund (n=349)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,37 Personen	1,68 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Alleinstehend: 28 % Paar mit Kind/ern: 12 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 34 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 21 % Alleinerziehend: 1 % Senior*innenhaushalt: 3 %	Alleinstehend: 54 % Paar mit Kind/ern: 5 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 20 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 14 % Alleinerziehend: 3 % Senior*innenhaushalt: 11 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 76 % unterbelegt: 8 % überbelegt: 11 % gravierend überbelegt: 5 %	Bedarfsgerecht: 84 % unterbelegt: 12 % überbelegt: 3 % gravierend überbelegt: 1 %
Äquivalenzeinkommen ¹³ (Median)	2.061 €	2.100 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar, eine/r 18 bis 44 Jahre: 3.000 € Paar mit Kind/ern: 1.875 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.817 €	Paar, eine/r 18 bis 44 Jahre: 2.933 € Paar mit Kind/ern: 2.500 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.022 €
Einkommensarme Haushalte ¹⁴	49 %	29 %
Nettokaltmiete (Median)	8,90 Euro pro Quadratmeter	8,00 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	28 %	28 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

1.3.4 Ortsbildanalyse

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

- Fassadenzustand und Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen oder Aufzug
- Fenster (Zustand der Rahmen)

¹³ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt (vgl. Kapitel 6.4).

¹⁴ Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle gelten als einkommensarm. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich für das Land Berlin ermittelt (vgl. Kapitel 6.4).

- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Erdgeschoss nach Nutzungsart (inkl. Leerstand)
- aktuelle Bautätigkeit

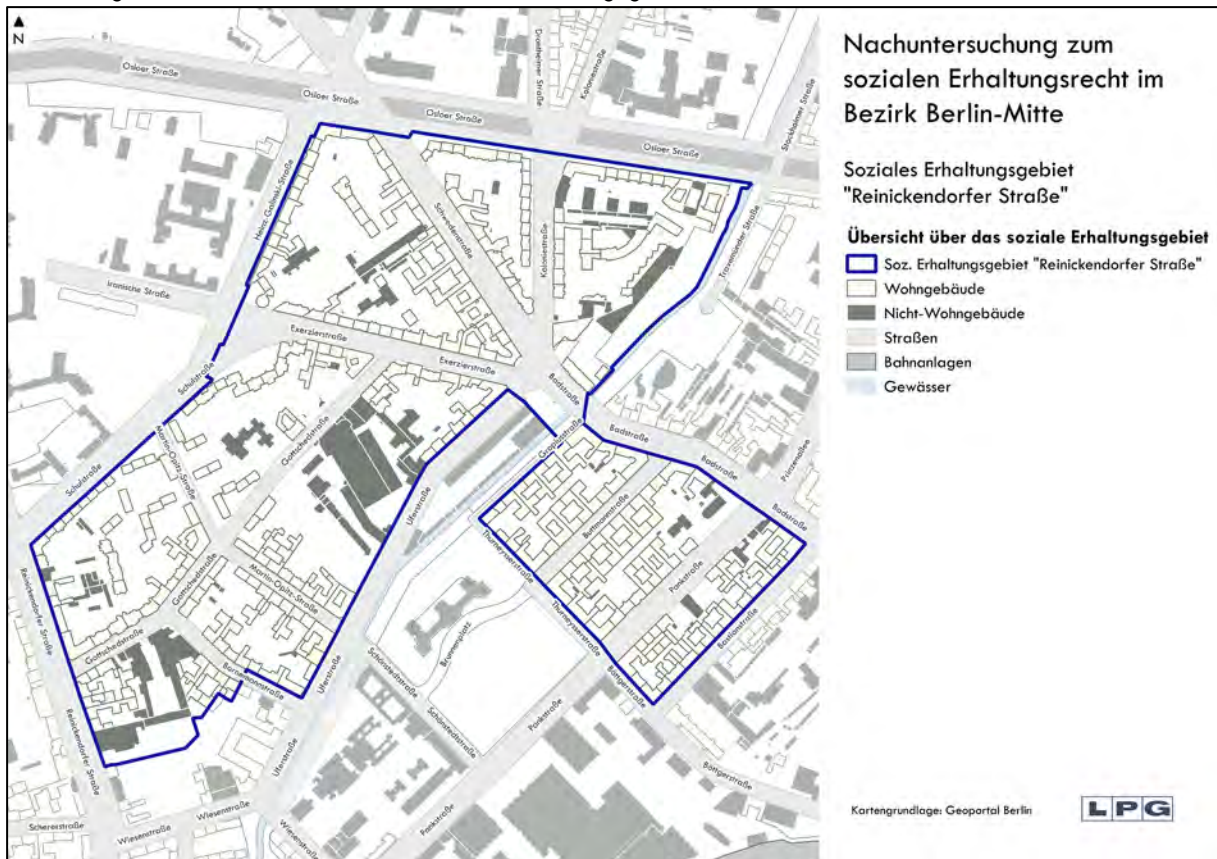
Die Ortsbildanalyse qualifiziert die Haushaltsbefragung und ist grundlegend, um aktuelle Aufwertungs-tendenzen und noch vorhandene Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

2. Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets

Das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ (vgl. Abbildung 7) ist ein verdichtetes Wohnquartier im Norden des Bezirks Mitte im Ortsteil Gesundbrunnen. Im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen 13.835 Personen.¹⁵ Das soziale Erhaltungsgebiet wird im Norden durch die Osloer Straße, im Osten durch die Ufer-, Bad-, Thurneysser-, Bastianstraße sowie Travemünder Straße, im Süden durch die Albert-Gutzmann-Schule sowie das Amtsgericht Wedding und im Westen durch die Reinickendorfer Straße begrenzt.

Baulich ist im sozialen Erhaltungsgebiet gründerzeitliche Wohnbebauung sowie teilweise Bebauung der Nachkriegszeit prägend. Die Erdgeschosszonen sind mischgenutzt, weshalb sich Gewerbe und Gastronomie im gesamten Gebiet häufen. Ein Grünraum ist durch die Panke gegeben, die das Gebiet durchzieht. Der östliche Teil des sozialen Erhaltungsgebiets ist Teil des Gebiets „Badstraße/Pankstraße“ der Förderkulisse Lebendige Zentren und Quartiere und wird mit dem Städtebauförderprogramm Aktive Zentren unterstützt (vgl. Kapitel 2.1).

Abbildung 7: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

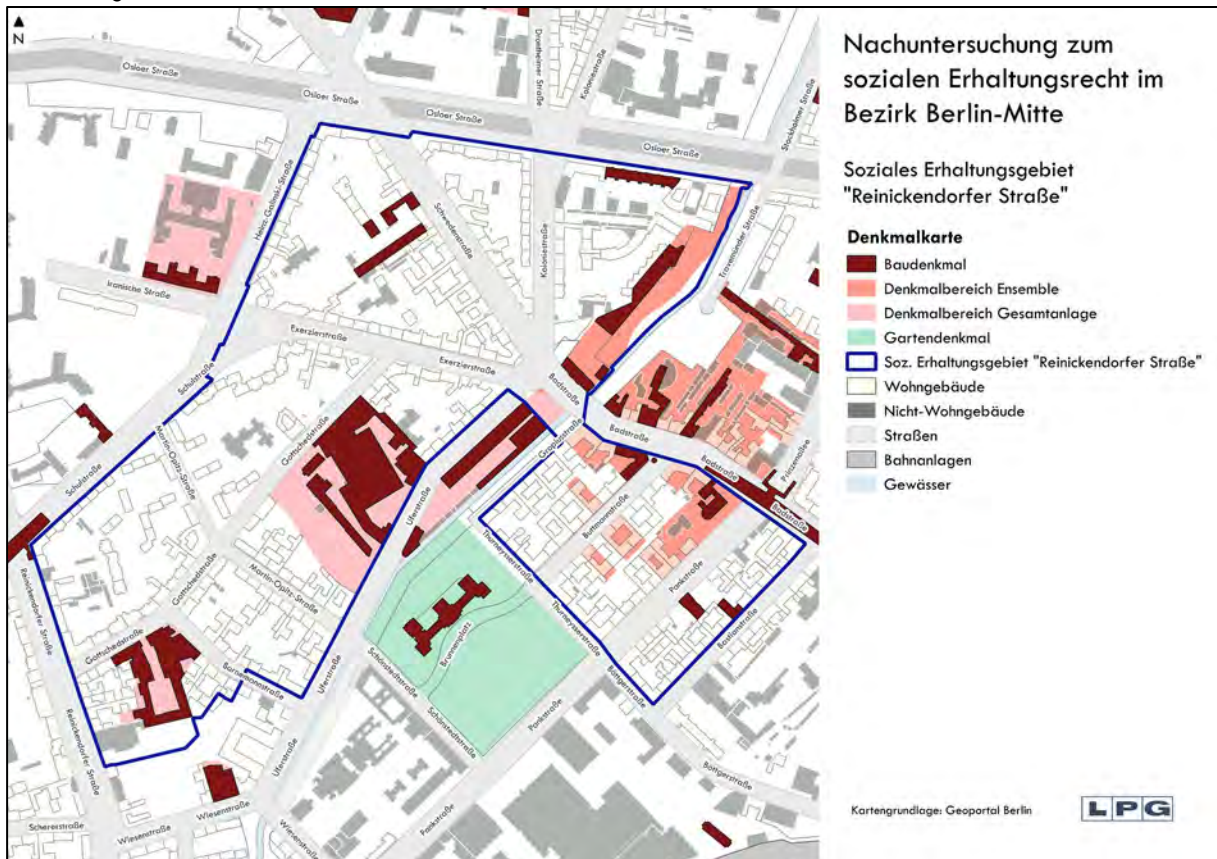
Das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Durch das Gebiet bzw. entlang des Gebiets verkehren die U-Bahnlinie U8 mit den Stationen Osloer Straße und Pankstraße, die U9 mit den Stationen Osloer Straße und Nauener Platz, die Straßenbahnlinien 50 und M13 entlang der Osloer Straße sowie die Buslinien M27 und 247.

¹⁵ AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2023.

2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Im sozialen Erhaltungsgebiet befinden sich mehrere **denkmalgeschützte Bauten**, die als Gesamtanlage oder Baudenkmal unter Schutz gestellt sind (vgl. Abbildung 8). Dazu gehören beispielsweise die Rotaprint-Fabrik aus den 1950er Jahren, die Panke-Mühle, zahlreiche Mietshäuser, der Pferdeomnibus-Betriebshof aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts, der Straßenbahnbetriebshof Gesundbrunnen, die St. Pauls-Kirche und die Tresorfabrik Karl Arnheim.

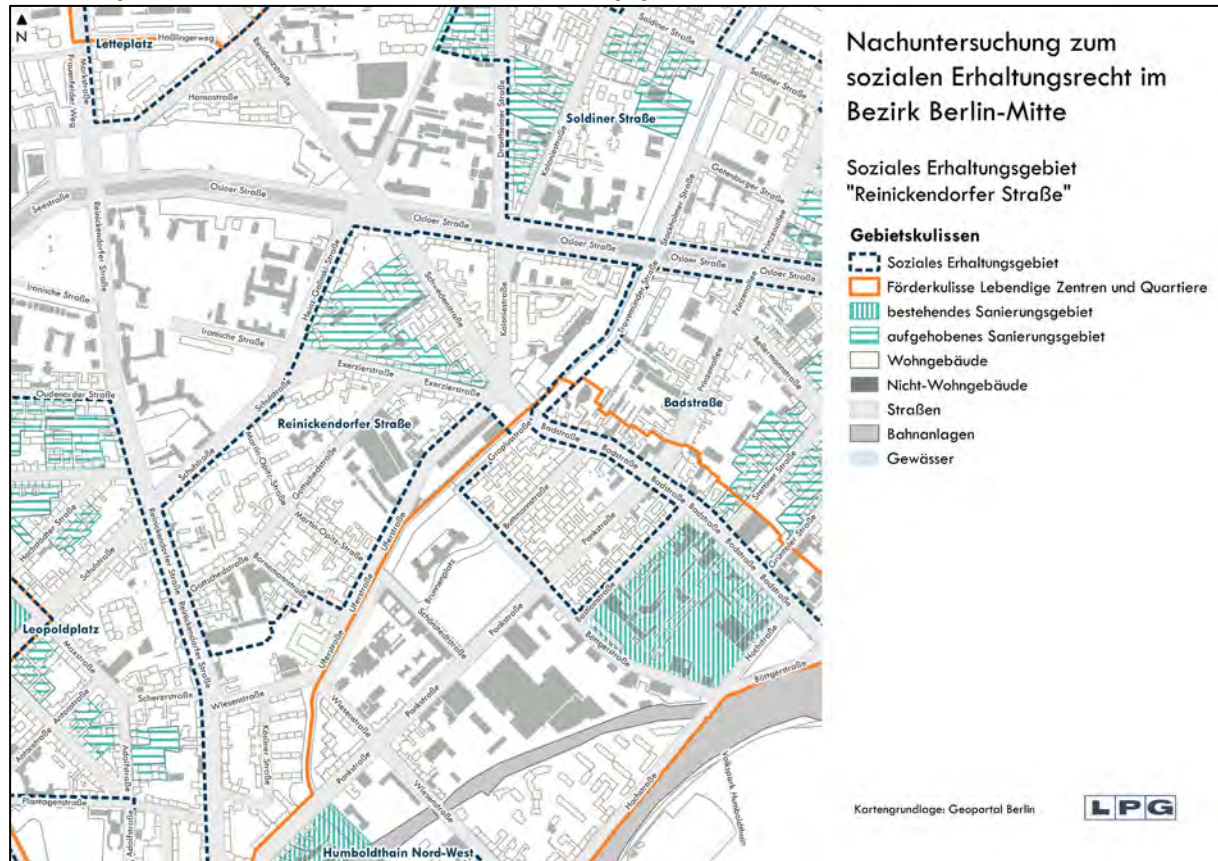
Abbildung 8: Denkmalkarte



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

In Abbildung 9 sind die verschiedenen städtebaulichen Fördergebietskulissen dargestellt, die sich zum Teil mit dem sozialen Erhaltungsgebiet überlagern. Im Norden, Osten und Südwesten grenzen die **sozialen Erhaltungsgebiete „Soldiner Straße“, „Badstraße“ und „Leopoldplatz“** an das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ an.

Abbildung 9: Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Ein Teilbereich im Osten befindet sich in der Förderkulisse **Lebendige Zentren und Quartiere** „**Badstraße/Pankstraße**“, das im Jahr 2021 festgelegt wurde.¹⁶ Im Norden des sozialen Erhaltungsgebiets „Reinickendorfer Straße“ bestand von 1985 bis 2003 das Sanierungsgebiet „Exerzierstraße“.

Teile des sozialen Erhaltungsgebiets „Reinickendorfer Straße“ gehören seit 2015 zum **Quartiersmanagement-Gebiet** „**Badstraße**“, wie in Abbildung 10 deutlich wird.¹⁷ Das Büro des Quartiersmanagements befindet sich außerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets in der in der Bellermannstraße 81. Etwa einmal im Monat tagt ein Quartiersrat, der aus einer Gruppe von Menschen besteht, die im Gebiet wohnen oder aktiv sind. Der Quartiersrat bestimmt über die Schwerpunkte der Arbeit des Quartiersmanagements und hat Einfluss darauf, wofür die Gelder aus den Projektfonds des Förderprogramms verwendet werden.¹⁸ Im Jahr 2024 wurden aus dem Projektfonds folgende Projekte gefördert:

- Stärkung der Bildungslandschaft im QM-Gebiet Badstraße durch Aufwertung der lokalen Einrichtungen
- Netzwerk Kiezbildung
- Aufsuchende Elternsozialarbeit

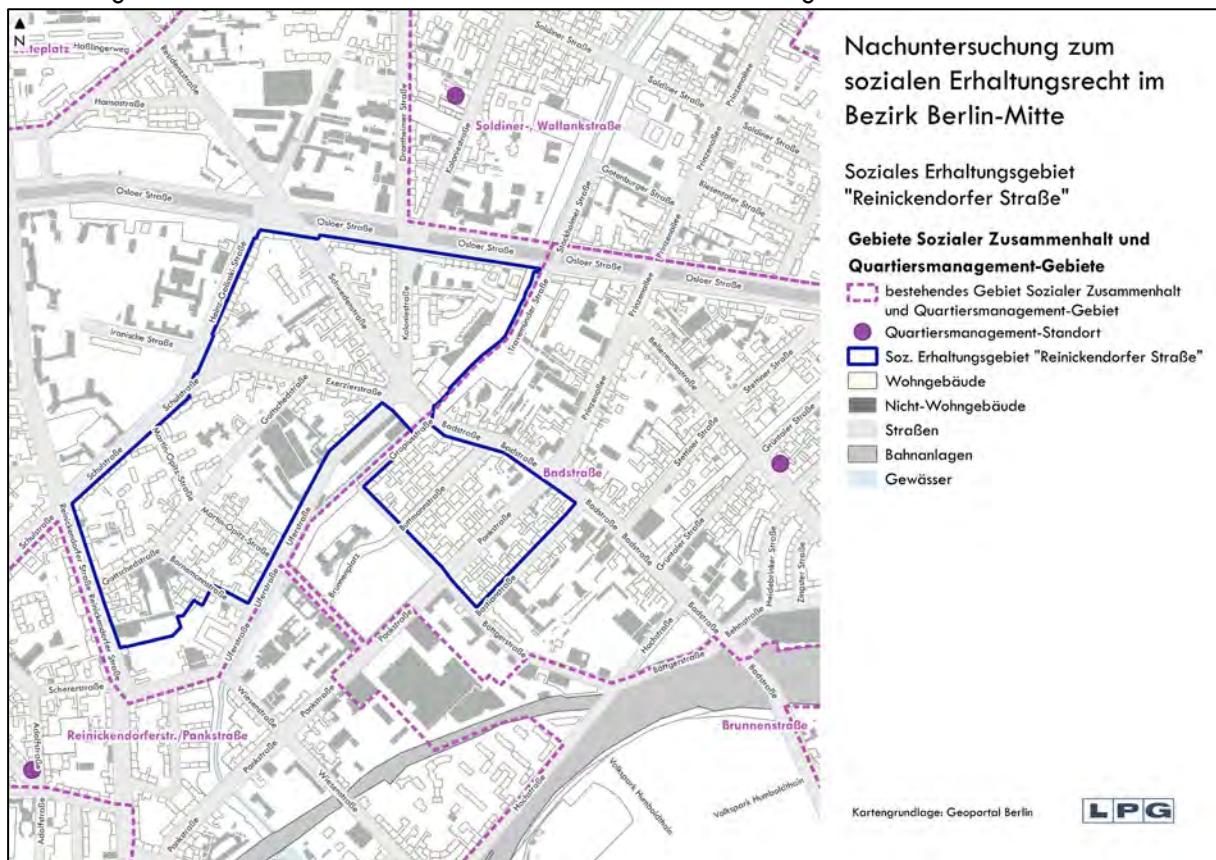
¹⁶ Bezirksamt von Berlin Mitte, Politik und Verwaltung, Ämter, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Städtebauförderung, Lebendige Zentren und Quartiere – BadPankStraße, Internetquelle.

¹⁷ Quartiersmanagement Berlin, Badstraße, Internetquelle.

¹⁸ Quartiersmanagement Badstraße – Quartiersrat, Internetquelle.

- Stärkung und Öffnung der Lernwerkstätten Teil I+II – Nachbarschaftscafé / Kiezküche in der Kümmelküche¹⁹

Abbildung 10: Gebiete Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement-Gebiete



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

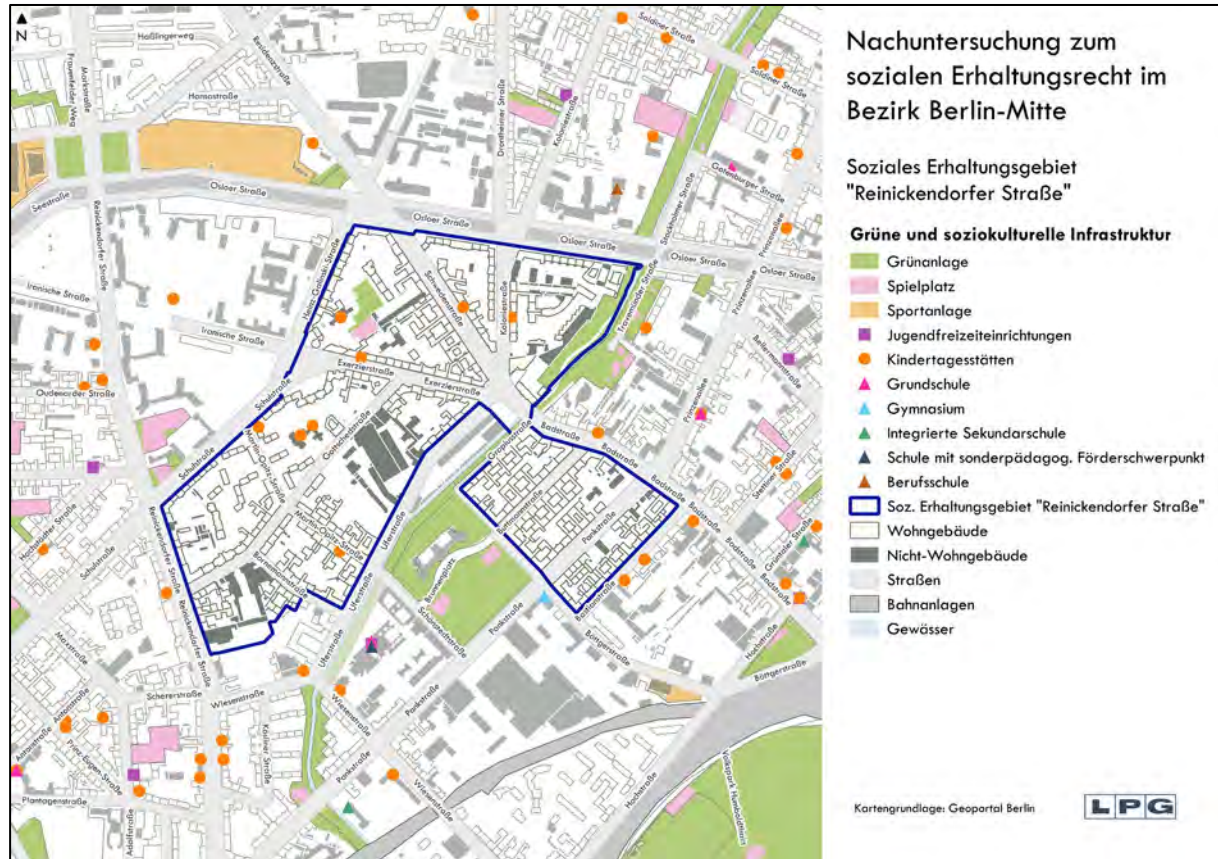
In der Abbildung 11 sind die Standorte sozialer Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ und daran angrenzend dargestellt. Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang. Folgende Einrichtungen befinden sich im sozialen Erhaltungsgebiet bzw. in der näheren Umgebung:

- 8 Kindertagesstätten innerhalb, 8 angrenzend
- insgesamt zwei angrenzende Grundschulen (Gesundbrunnen-Grundschule, Albert-Gutzmann-Schule), eine integrierte Sekundarschule (Herbert-Hoover-Schule), ein Gymnasium (Diesterweg-Gymnasium) und ein Oberstufenzentrum für Kommunikations- Informations- und Medientechnik
- eine evangelische Kirche (St. Paul Kirche)
- eine Bibliothek außerhalb des Gebiets (Bibliothek am Luisenbad)

¹⁹ Quartiersmanagement Badstraße, Projekte, Projektfonds, Internetquelle.

- ein Krankenhaus angrenzend (Jüdisches Krankenhaus Berlin)
- das Haus der Jugend Mitte an der Reinickendorfer Straße
- das Quartiersmanagement-Büro Badstraße in der Bellermanstraße 81

Abbildung 11: Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Hinsichtlich der schulischen **Bildungssituation** in der Bezirksregion Wedding Zentrum, in der sich das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ befindet, gibt das Bezirksregionenprofil Wedding Zentrum 2021 Auskunft. „Fast 85 Prozent der Schülerschaft haben eine nichtdeutsche Herkunftssprache – diese Aussage lässt keine Rückschlüsse über ihre Staatsangehörigkeit zu. Dies entspricht im Bezirk dem dritthöchsten Wert im Vergleich aller Bezirksregionen [...]. Für viele dieser Kinder besteht ein erhöhter Förderbedarf. Ebenfalls sind fast 85 Prozent der Kinder von den Lernmittelkosten befreit. Der Anteil entspricht dem höchsten Wert innerhalb des gesamten Bezirks. Dies gibt einen Hinweis auf den hohen Anteil von transferleistungsabhängigen Kindern, da diese laut Lernmittelverordnung keinen Eigenanteil für Lernmittel erbringen müssen.“²⁰ Im Gegensatz zu anderen sozialen Infrastruktureinrichtungen ist eine differenzierte Aussage auf der Ebene der Bezirksregion bei weiterführenden Schulen nicht möglich. Es liegt in der Bezirksregion Wedding Zentrum eine leichte Überversorgung an Grundschulplätzen jedoch im Bezirk Mitte eine deutliche Unterversorgung an Schulplätzen in der Sekundarstufe I und II (Integrierte Sekundarschulen sowie Gymnasien) vor, die teilweise durch Abwanderung in andere Bezirke ausgeglichen wird.²¹

²⁰ Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Wedding Zentrum 2021, Teil 1, S. 20

²¹ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 13-29.

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** gehört die Bezirksregion Wedding Zentrum zu den Bezirksregionen im Bezirk Mitte mit sehr angespannter Versorgungslage. Gemäß dem Kita-Förderatlas 2023 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion Wedding Zentrum in die Kategorie 3+ eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit in den Kitas nur noch geringe Platzreserven vorhanden sind, aber zugleich ein steigender Bedarf prognostiziert wird.²² Aufgrund dieser Einstufung sind Projekte zum Ausbau der bedarfsgerechten Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion förderfähig.

Die **Betreuungsquote** von „1- bis unter 3-Jährigen“ liegt in den BZR Wedding Zentrum bei 57,0% (Sollwert 70%) und ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Das ist der drittschlechteste Wert im Vergleich der Bezirksregionen in dieser Altersgruppe. Bei den 3- bis unter 6-jährigen Kindern liegt die Betreuungsquote bei 92,2 % (Sollwert 90%) und ist damit zum Vorjahr leicht gestiegen. Die Betreuungsquoten für 3- bis unter 6-jährigen Kinder sollen in den Folgejahren in allen Bezirksregionen auf mindestens 95% wachsen.“²³ Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose entsteht bis zum Jahr 2026 ein Mehrbedarf an 381 zusätzlichen Betreuungsplätzen.²⁴

Im Hinblick auf die Versorgung in der **Kinder- und Jugendfreizeit** weist die Bezirksregion Wedding Zentrum ein Defizit von 259 Plätzen auf²⁵. Die Versorgungsrate mit Einrichtungen öffentlicher und öffentlich geförderter standortgebundener offener Jugendarbeit wird gemäß Richtwert zu 76,7 % erfüllt.²⁶ Westlich vom sozialen Erhaltungsgebiet liegt das Haus der Jugend Mitte und südlich die Villa Freundschaft. Weitere Jugendfreizeiteinrichtungen wie frisbee- Kinder- und Stadteiltreff, Putte e.V. Lückekinder – und Jugendprojekt, Fabrik Osloer Straße e.V., NachbarschaftsEtage, IN VIA Jugendmigrationsdienst und der Jugendclub Badstraße liegen nördlich bzw. nordöstlich des Gebiets.²⁷

Hinsichtlich **Angebote für Senior*innen** im sozialen Erhaltungsgebiet und daran angrenzend wird auf folgende Angebote und Einrichtungen verwiesen:

- „Die Region Wedding Zentrum ist sehr gut mit Einrichtungen für die Zielgruppe versorgt. Es gibt diverse Wohnanlagen mit umfangreichen Angeboten von selbständigen bis hin zu betreuten Wohnformen für ältere oder pflegebedürftige Menschen. Des Weiteren gibt es zwei stationäre Pflegeeinrichtungen in der Reinickendorfer Str. und in der Maxstraße.“²⁸
- „Die Begegnungsstätte in der Schönwalder Str. 4 (BZR Brunnenstraße Nord) arbeitet erfolgreich auch für die Senior*innen der Umgebung. Die Nachbarschaftseinrichtung „Sprenghaus“ unterbreitet ebenso Angebote für die Zielgruppe der Senior*innen und erhält dafür eine finanzielle Förderung des Bezirks.“²⁹

Bezüglich **Stadteilarbeit** und **zielgruppenübergreifend arbeitender Einrichtungen** wird besonders auf das „Sprenghaus“ verwiesen, das im sozialen Erhaltungsgebiet „Sparrplatz“ liegt:

²² Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2023, S. 2, 3.

²³ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Wedding Zentrum 2021, Teil 1, S. 26.

²⁴ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Wedding Zentrum 2021, Teil 1, S. 27.

²⁵ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 43.

²⁶ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 42.

²⁷ vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Geoportal Berlin 2025.

²⁸ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Wedding Zentrum 2021, Teil 1, S. 30.

²⁹ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Wedding Zentrum 2021, Teil 1, S. 30.

- „Der „Treffpunkt Sprengelhaus“ im Interkulturellen Gemeinwesenzentrum mit Gesundheitsförderung ist in der Trägerschaft des Moabiter Ratschlags die Nachbarschaftseinrichtung mit vielfältigen Angeboten im Stadtteil, in dem auch die Stadtteilkoordination verortet ist. (SPK).“³⁰

Die Versorgung mit **gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen** liegt im Prognoseraum Wedding jeweils unter den Richtwerten: Bei den gedeckten Kernsportanlagen wird eine Versorgung von 0,1 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in erreicht und bei ungedeckten Kernsportanlagen eine Versorgung von 0,82 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in erzielt. Der Richtwert beträgt 0,20 bzw. 1,47 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in. Die Versorgungsraten bleiben gemäß dem SIKo 2020/2021 bis 2030 stabil, jedoch wird aufgrund des erwarteten positiven Bevölkerungswachstums ein Mehrbedarf an bedeckten und unbedeckten Sportflächen erwartet.³¹

Die Bezirksregion Wedding Zentrum weist eine starke Unterversorgung **mit öffentlichem wohnungsnahem Freiraum** auf. Aufgrund erwarteter stärkerer Veränderungsprozesse in der BZR Wedding Zentrum wird sich die Versorgungslage zukünftig aus räumlichen Gesichtspunkten stark verschlechtern.³² Im Falle der erwarteten Nachverdichtungen und des prognostizierten Bevölkerungswachstums ist in der Bezirksregion Wedding Zentrum mit einer Reduzierung des Versorgungsgrades von bis zu 12 % zu rechnen, da sich immer mehr Menschen die gleiche Fläche Freiraum teilen müssen. Der Anteil an versorgter Bevölkerung wird von 26 % auf einen Wert von 14 % sinken.³³ Demnach wird in Zukunft ein stärkerer Nutzungsdruck auf bestehende Freiräume herrschen, welcher zu direkten Folgen bezüglich des Unterhaltungsaufwands führen wird.³⁴ Die Bezirksregion Wedding Zentrum ist mit öffentlichem siedlungsnahem Freiraum Großteils unzureichend versorgt.³⁵

Der Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung mit **öffentlichen Spielplätzen** wurde im Jahr 2022 im Planungsraum Uferstraße nur zu 13 % erfüllt. Der Wohnblock zwischen Exerzierstraße, Schwedenstraße und Heniz-Galinski-Straße erreicht durch den Spielplatz im Innenhof eine Richtwerterfüllung von 78 %. Der restliche Teil des Planungsraums Schwedenstraße nur eine von 24 %. Der Richtwert beträgt 1,0 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner*innen und wird somit im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet unterschritten. Bezogen auf die Bezirksregion Wedding Zentrum sind die absoluten Fehlbedarfe hoch.³⁶

Gemäß des **Flächenscreenings** wurden in der Bezirksregion Wedding Zentrum insgesamt 11 Standorte identifiziert, die für Maßnahmen im Bestand oder im Neubau bzw. der Neuanlage sozialer Infrastruktur in Frage kommen.³⁷ In zwei bestehenden Standorten sozialer Infrastruktur sollen durch bauliche Maßnahmen die Kapazitäten erweitert werden, welche die Grünanlage Ruheplatzstraße sowie den Umbau bzw. die Aufstockung der Musikschule Ruheplatzstr. 4 betrifft. Potenzial für Neubau wurde für neun Standorte ermittelt, die die soziale Infrastruktur in den Bereichen Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen, öffentlich geförderten Kindertageseinrichtungen, einem Gymnasium, einer Grundschule und einer Gemeinschaftsschule oder öffentlich gedeckter Kernsportanlagen wie Sporthallen betrifft.

³⁰ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Wedding Zentrum 2021, Teil 1, S. 32.

³¹ Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 41 und 44.

³² Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 50 und 52.

³³ Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 52.

³⁴ Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 50.

³⁵ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 54.

³⁶ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 36-39.

³⁷ Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 98 und 99.

3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“

Mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach soziodemografischen Merkmalen,
- Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen,
- Erhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und Versagung von darüberhinausgehenden wohnwerterhöhenden Modernisierungen,
- Erhaltung von Mietwohnungen durch Reglementierung von Wohnungsumwandlungen, die Versagung von Rückbau und Nutzungsänderungen in gewerbliche Nutzungen o. ä. sowie
- Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.

In einem ersten Schritt der Nachuntersuchung (vgl. Kapitel 1) wird geprüft, ob die mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts verbundenen Erhaltungsziele erreicht wurden und welche Wirkung vom städtebaulichen Instrument im sozialen Erhaltungsgebiet erzielt wurde.

3.1 Steuerungswirkung auf bauliche Maßnahmen

Mit dem sozialen Erhaltungsrecht geht eine konkrete Steuerungswirkung auf bauliche Maßnahmen zur Veränderung des Ausstattungszustands einher.

Bei 18 % der Mieter*innen-Haushalte hat seit 2018 eine Modernisierung in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude stattgefunden, bei weiteren 3 % wurde eine Modernisierung angekündigt. 11 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Mit knapp 32 % war oder ist folglich fast jeder dritte Mieter*innen-Haushalt von Modernisierungen direkt bzw. indirekt betroffen.

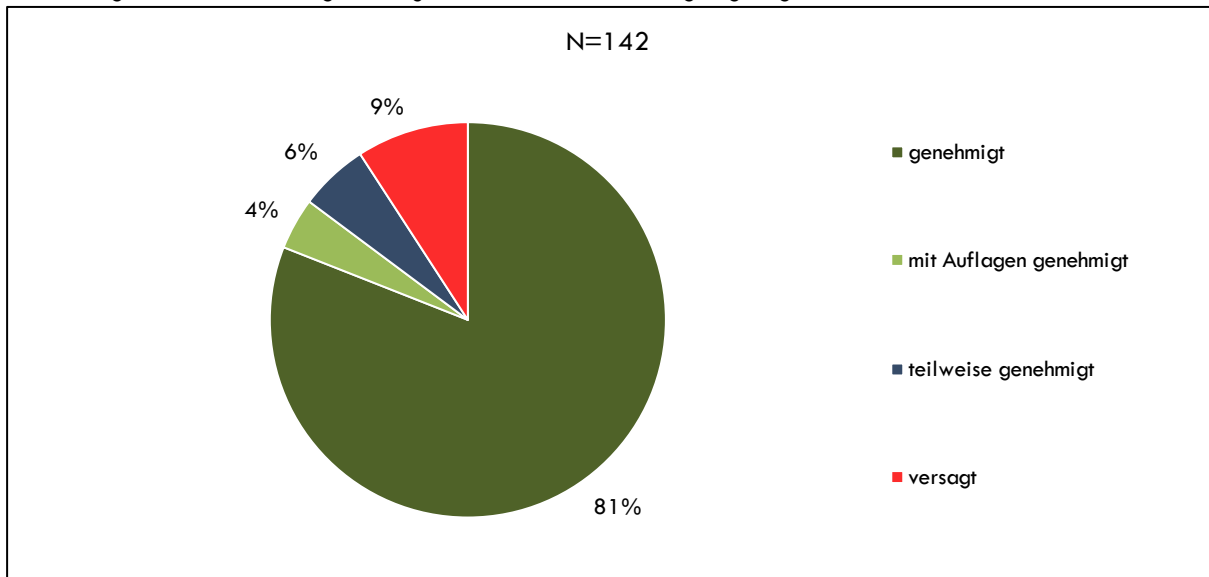
Jeder erhaltungsrechtliche Antrag und die damit verbundene baulichen Maßnahme des bzw. der Eigentümer*in von Gebäuden wird vom Bezirksamt geprüft. Mit einer baulichen Veränderung darf erst begonnen werden, sofern eine erhaltungsrechtliche Genehmigung vorliegt. Sofern die Maßnahmen nicht mit den Schutzziele der Erhaltungsverordnung vereinbar sind, werden sie versagt. Insbesondere der Anbau von Balkonen oder eines Aufzugs stellt für die betroffenen Mieter*innen eine hohe Mehrkostenbelastung dar.

Seit der Festsetzung wurden im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ 142 Genehmigungsanträge³⁸ gemäß § 172 BauGB erfasst. Von diesen Anträgen wurden 81 % ohne Auflagen genehmigt. Weitere 4 % wurden mit Auflagen genehmigt. Teilgenehmigte Anträge umfassen 6 % der Vorgänge. 9 % der Anträge wurden versagt. Abbildung 12 veranschaulicht die Verfahrensvorgänge. Die hohe Genehmigungsquote beruht auf der Bauberatung. Dabei wird unter anderem abgestimmt, mit welchen Änderungen ein Antrag den Erhaltungszielen entsprechen und somit genehmigungsfähig werden würde. Die

³⁸ ausgenommen Anträge ohne erhaltungsrechtliche Relevanz (bspw. Nutzungsänderung von Gewerbe in anderes Gewerbe)

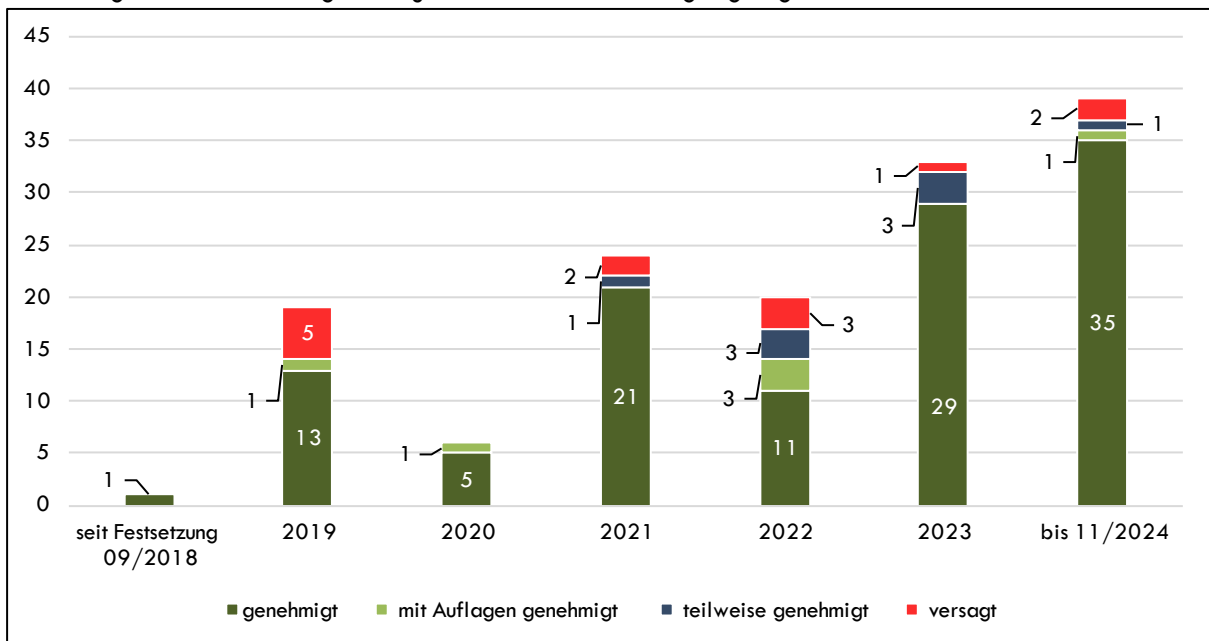
genehmigten Anträge betreffen insgesamt 66 Adressen – dies entspricht 20 % aller Adressen von Wohngebäuden im sozialen Erhaltungsgebiet. Die zeitliche Entwicklung der Verfahren geht aus der Abbildung 13 hervor.

Abbildung 12: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis



Quelle: Bezirksamt Mitte, Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum 2018 bis 2024

Abbildung 13: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis und Jahr



Quelle: Bezirksamt Mitte, Verfahren gemäß § 172 BauGB

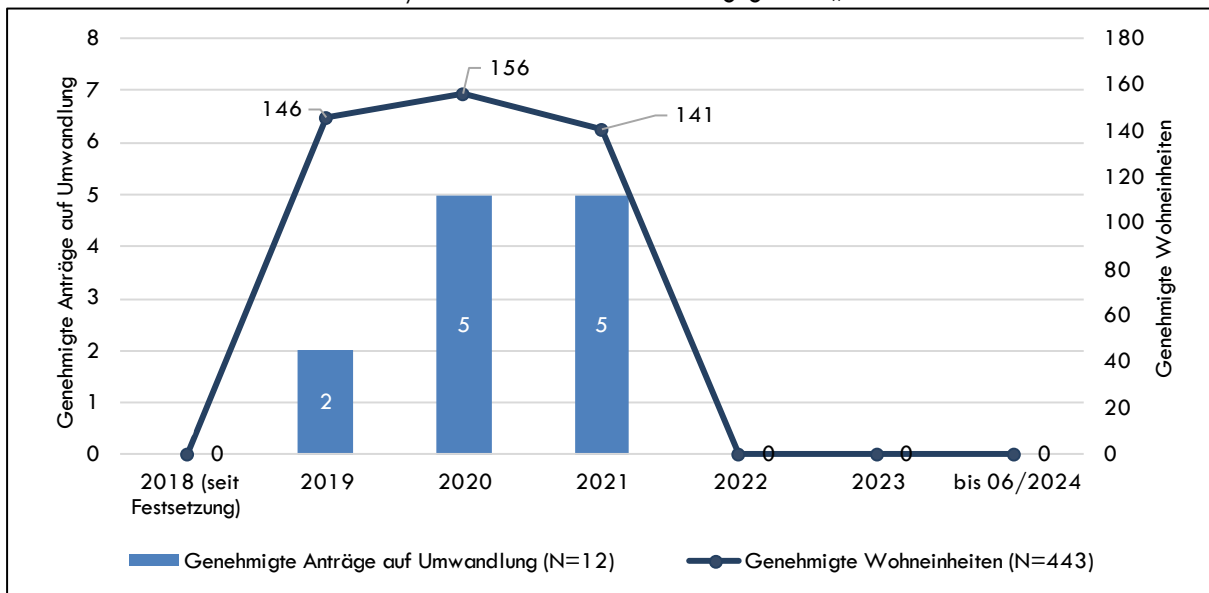
3.2 Erhaltung von Mietwohnungen

Das Land Berlin hat im März 2015 die „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Umwandlungsverordnung – UmwandV)“ erlassen. Die Grundlage hierfür bildet § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB. Die Umwandlungsverordnung wurde nach fünf Jahren im März 2020 verlängert

und tritt im März 2025 außer Kraft. Zudem hat das Land Berlin im September 2021 die „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB)“ erlassen. Die Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB entfaltet ihre Wirkung in Gebieten, die als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a BauGB bestimmt sind. Dies trifft auf das gesamte Berliner Stadtgebiet zu. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB hat demnach eine größere Reichweite als die Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, deren Anwendung auf die sozialen Erhaltungsgebiete beschränkt ist. Der Vollzug der Umwandlungsverordnungen erfolgt in Berlin durch die Bezirksämter. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bedeutet die Aufteilung eines Mietswohnhauses in einzelne, voneinander abgetrennte Einheiten, die als einzelne Eigentumswohnungen an verschiedene Eigentümer*innen veräußert werden können.

Bis Mitte 2024 wurden im sozialen Erhaltungsgebiet insgesamt 13 Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gestellt, wovon 12 genehmigt wurden. Insgesamt 443 Wohneinheiten waren davon betroffen. Auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ab dem 06.08.2021 entfallen keine Anträge. Wie aus Abbildung 14 hervorgeht, ist das Umwandlungsgeschehen seit dem Jahr 2022 zum Erliegen gekommen. Da die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zunächst befristet bis zum 31.12.2025 ist, kann bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin von minimalen Umwandlungsaktivitäten ausgegangen werden.

Abbildung 14: Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2018 bis 06/2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“



Quelle: Bezirksamt Mitte, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum 2018 bis 06/2024

Alle Anträge auf Umwandlung im Zeitraum von 2018 bis Juni 2024 wurden auf Grundlage des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB genehmigt, d. h. gekoppelt an die Selbstverpflichtung des Eigentümers, die betroffene(n) Wohneinheit(en) innerhalb von sieben Jahren ausschließlich an die Mieter*innen zu veräußern. Die Haushaltsbefragung ergab jedoch, dass nur eine Minderheit von 6 % der Mieter*innen-Haushalte überhaupt Interesse am Kauf hätte und sich die von ihnen bewohnten Wohnung auch leisten könnte (vgl. Kapitel 4.3). Daraus lässt sich schlussfolgern, dass die meisten dieser Wohnungen dennoch

nicht an die Mieter*innen veräußert werden und die Eigentümer*innen nach Ablauf der 7-Jahresfrist andere Käufer*innen suchen.

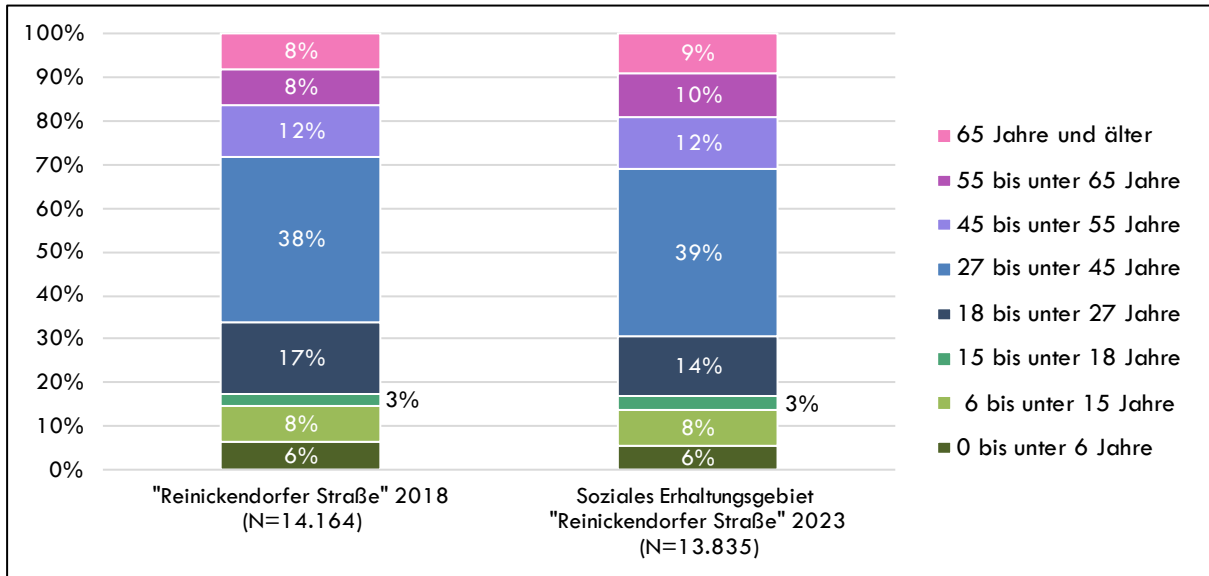
Es wird deutlich, dass das soziale Erhaltungsrecht auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen nur bedingt Einfluss hat. Wenn sich die Eigentümer*innen gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB dazu verpflichten, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter*innen zu veräußern, folgt daraus immer ein Genehmigungsanspruch. Somit kann die Umwandlung der Wohnung nicht verhindert werden. Im Zeitraum vom 14.03.2015 bis 30.06.2024 wurden in Berlin 97 % der Genehmigungsanträge mit der Selbstverpflichtung zum Verkauf nur an Mieter*innen gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB begründet. Zugleich wurden jedoch nur 158 der rund 47.000 mit Eigentümerselbstverpflichtung umgewandelten Wohnungen an die Mieter*innen verkauft – im Bezirk Mitte in keinem Fall.³⁹ Dies belegt, dass die Anwendung von § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB nicht zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum beiträgt. De facto führt die Umwandlungsverordnung zu einem befristeten Verkaufsstopp umgewandelter Wohnungen. Die Wohnungen befinden sich nach der Umwandlung noch in einer Hand und werden vorgehalten, bis die 7-Jahres-Frist abgelaufen oder die Wohnungen freigezogen sind. Die Mieter*innen können die Wohnungen aufgrund einer hohen Divergenz zwischen verfügbarem Einkommen und steigenden Kaufpreisen meist nicht selbst erwerben.

3.3 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ hat sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf den Altersaufbau der im Gebiet melderechtlich registrierten Einwohner*innen im Zeitraum 2018 bis 2023 geringfügig verändert (vgl. Abbildung 15). Es sind ein Rückgang der Altersgruppe der Personen zwischen 18 und 27 Jahren und ein geringer Anstieg der Altersgruppe zwischen 55 und 65 Jahren festzustellen. Alle anderen Altersgruppen verändern ihren Anteil um höchstens einen Prozentpunkt (vgl. Kapitel 6.1).

³⁹ IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB, Jahresbericht 2023, S. 30-32, 52-54

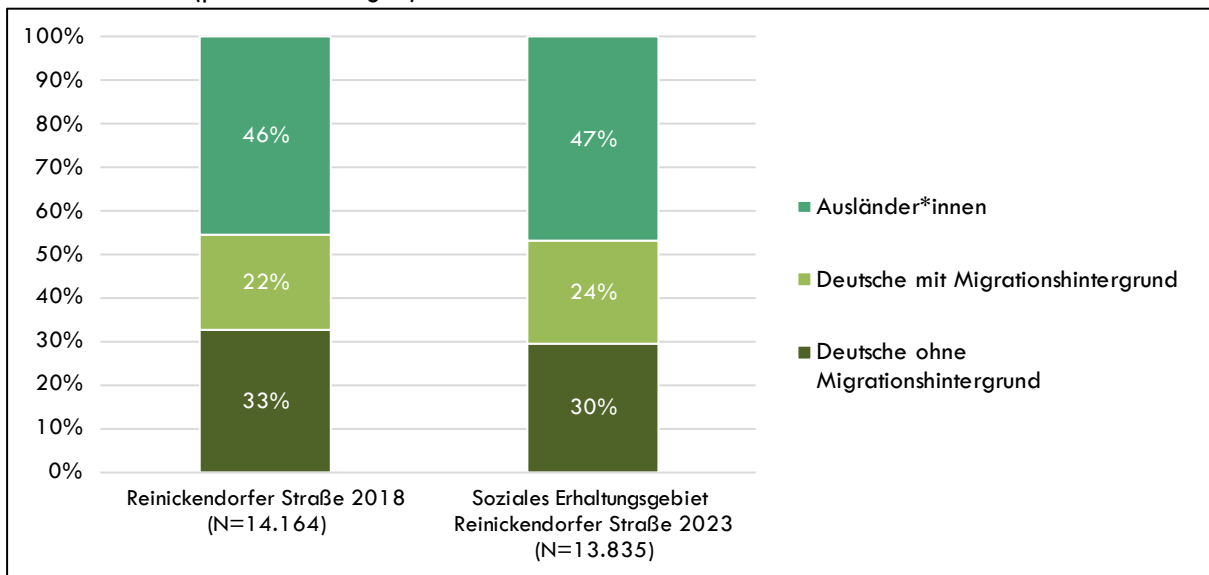
Abbildung 15: Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik
(personenbezogen)



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Mitte am 31.12.2018 und 31.12.2023

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist gemäß der amtlichen Statistik im Zeitraum 2018 bis 2023 im sozialen Erhaltungsgebiet um 1,7 %-Punkte gestiegen (vgl. Abbildung 16). Dies ist äquivalent zur bezirklichen und stadtweiten Entwicklung in dem ein Anstieg der Personen mit Migrationshintergrund von 1,0 %-Punkt bzw. 1,2 % Punkte gegeben ist. Der Anteil der Ausländer*innen im sozialen Erhaltungsgebiet ist zwischen 2018 und 2023 um 1,4 %-Punkte gestiegen etwas geringer im Vergleich zur Bezirksebene mit einem Anstieg von 3,2 %-Punkten und in der Gesamtstadt mit + 4,4 %-Punkten.

Abbildung 16: Staatsangehörigkeit in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik
(personenbezogen)



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Mitte am 31.12.2018 und 31.12.2023

3.4 Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen

Um negative städtebauliche Folgen für die soziale Infrastruktur abzuwenden, soll in sozialen Erhaltungsgebieten die bedarfsgerechte Nachfrage nach insbesondere zielgruppenspezifischen Einrichtungen erhalten bleiben. In der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2018 wurde festgestellt, dass die Angebote und Einrichtungen mit den Bedarfen der gegebenen Sozialstruktur übereingestimmt haben. Die Tabelle 3 belegt, dass die Angebote und Einrichtungen im Gebiet weiterhin stark und intensiv durch die Wohnbevölkerung nachgefragt werden (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 6.7).

Tabelle 3: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds

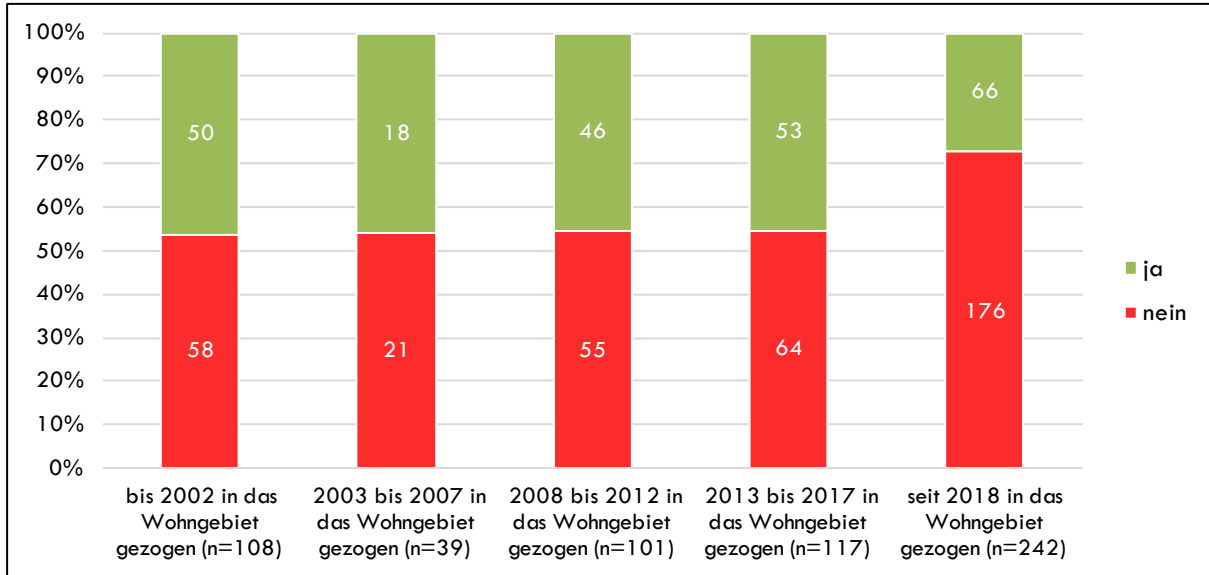
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=62)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=43)	Einkommensarme Haushalte (n=183)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=117)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=236)
Parkanlagen/Grünflächen	76 %	65 %	83 %	74 %	80 %
Spielplätze, Sportplätze	84 %	*	36 %	27 %	33 %
Kinderkrippe, Kita	65 %	*	15 %	14 %	12 %
Grundschule, Hort	29 %	*	10 %	9 %	8 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	29 %	*	9 %	8 %	7 %
Nachbarschaftstreff	19 %	*	15 %	21 %	20 %
Angebote für Senior/innen	2 %	12 %	*	3 %	*
Beratungseinrichtungen	13 %	14 %	20 %	26 %	17 %
religiöse Einrichtungen	10 %	19 %	8 %	9 %	8 %
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	71 %	70 %	70 %	67 %	67 %
kulturelle Einrichtungen	52 %	12 %	51 %	40 %	46 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	37 %	14 %	33 %	38 %	28 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; * geringe Fallzahl

3.5 Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde ermittelt, ob bei den Haushalten ein Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet besteht und ob die Haushalte vom sozialen Erhaltungsrecht bereits betroffen waren. 38 % der Haushalte wissen, dass das Gebiet „Reinickendorfer Straße“ ein soziales Erhaltungsgebiet ist. Haushalte, die vor der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets zugezogen sind, haben zu einem größeren Anteil Kenntnis von dessen Bestehen. Seit 2018 in das Gebiet gezogene Haushalte haben lediglich zu 27 % vom Bestehen des sozialen Erhaltungsgebiets Kenntnis, wie die Abbildung 17 belegt.

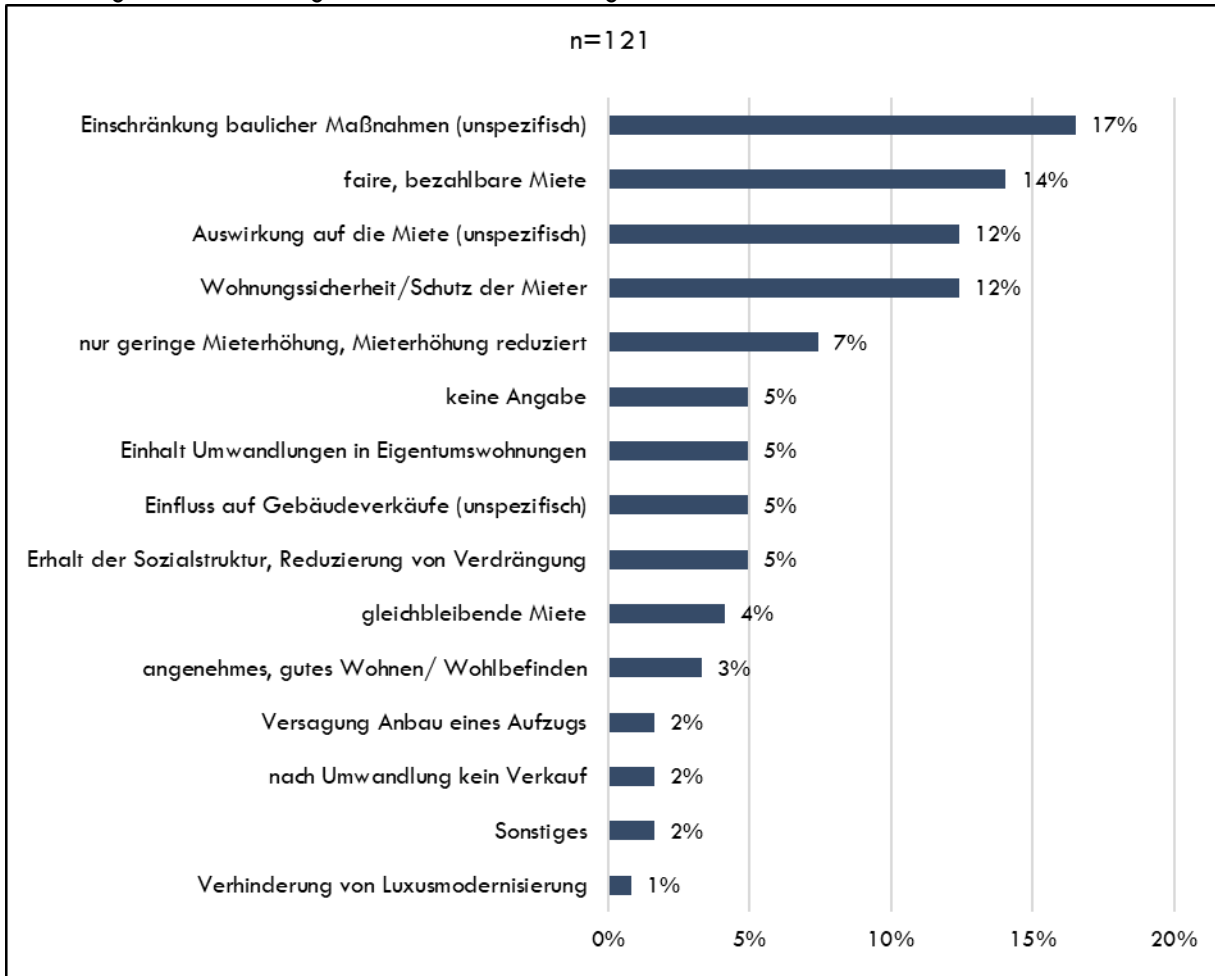
Abbildung 17: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Für 18 % der Haushalte hat das soziale Erhaltungsrecht bereits Auswirkungen auf sie als Mieter*in bzw. Eigentümer*in gehabt. Davon bewerteten 65 % der Haushalte die Auswirkung als positiv, 15 % als negativ; bei 20 % war keine Wertung feststellbar. Die angegebenen Gründe für die Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts sind vielfältig, wie in der Abbildung 18 dargestellt wird. Am häufigsten wurde die Beschränkung baulicher Maßnahmen benannt. Auch wurde das soziale Erhaltungsrecht häufig in einen Zusammenhang zur Miete gebracht – beispielsweise mit einer bezahlbaren bzw. einer gleichbleibenden Miete. Außerdem wurden u. a. der Schutz von Mieter*innen, der Einhalt von Wohnungsumwandlungen und der Einfluss auf den Verkauf von Gebäuden benannt.

Abbildung 18: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts



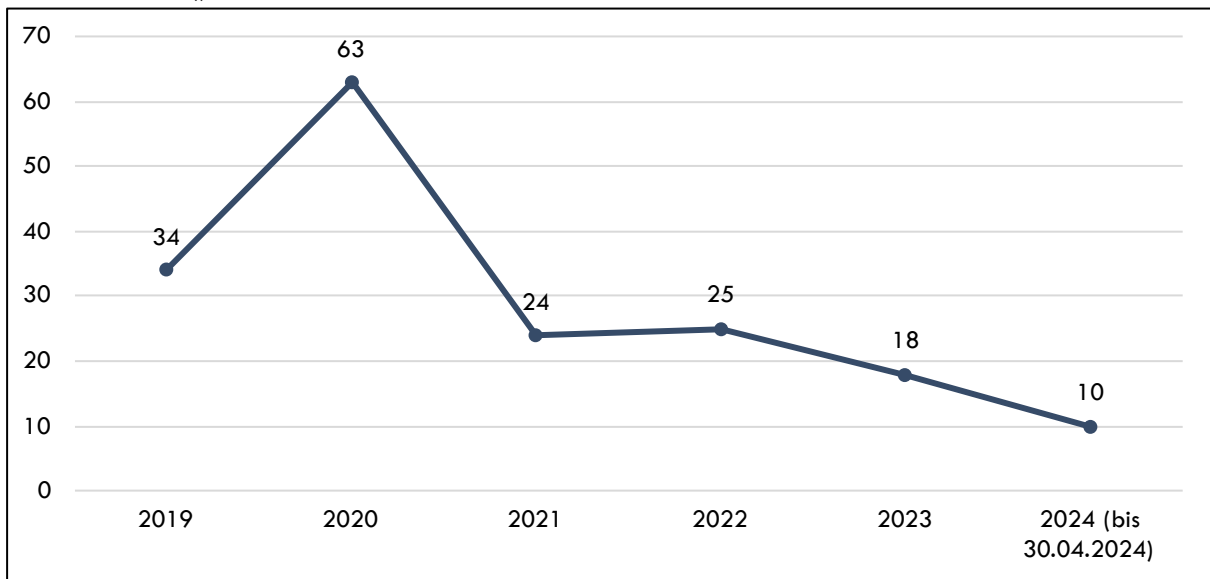
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

3.6 Mieter*innenberatung

Die Mieterberatung Prenzlauer Berg bietet seit September 2016 im Auftrag des Bezirksamts Mitte von Berlin Beratungsleistungen für die Bevölkerung der sozialen Erhaltungsgebiete und Sanierungsgebiete im Bezirk Mitte an. Die Betreuung der sozialen Erhaltungsgebiete im Ortsteil Gesundbrunnen, zu denen auch das Gebiet „Reinickendorfer Straße“ gehört, wurde am 03. Juli 2018 und am 25. Februar 2019 vereinbart. Für das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ und sechs weitere soziale Erhaltungsgebiete endete der Beratungsauftrag zum 30. April 2024, weshalb die entsprechenden Beratungsstellen seit dem 1. Mai 2024 keine Beratungen zum sozialen Erhaltungsrecht mehr anbieten. Zum Tätigkeitsbereich der Mieterberatung gehörten die Beratung und Information der in den sozialen Erhaltungsgebieten wohnhaften Mieter*innen, die Prüfung baulicher und sonstiger Maßnahmen in den Gebieten anhand von Besichtigungen und die Weitergabe von Informationen an das Bezirksamt Mitte.

Durch die Mieterberatung Prenzlauer Berg wurden seit dem Einsatz der Mieterberatung im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ im Jahr 2019 bis zu deren Ende am 30.04.2024 mit Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebiets 174 Beratungsgespräche geführt. Davon entfiel mehr als ein Drittel auf das Jahr 2020.

Abbildung 19: Anzahl der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebiets „Reinickendorfer Straße“

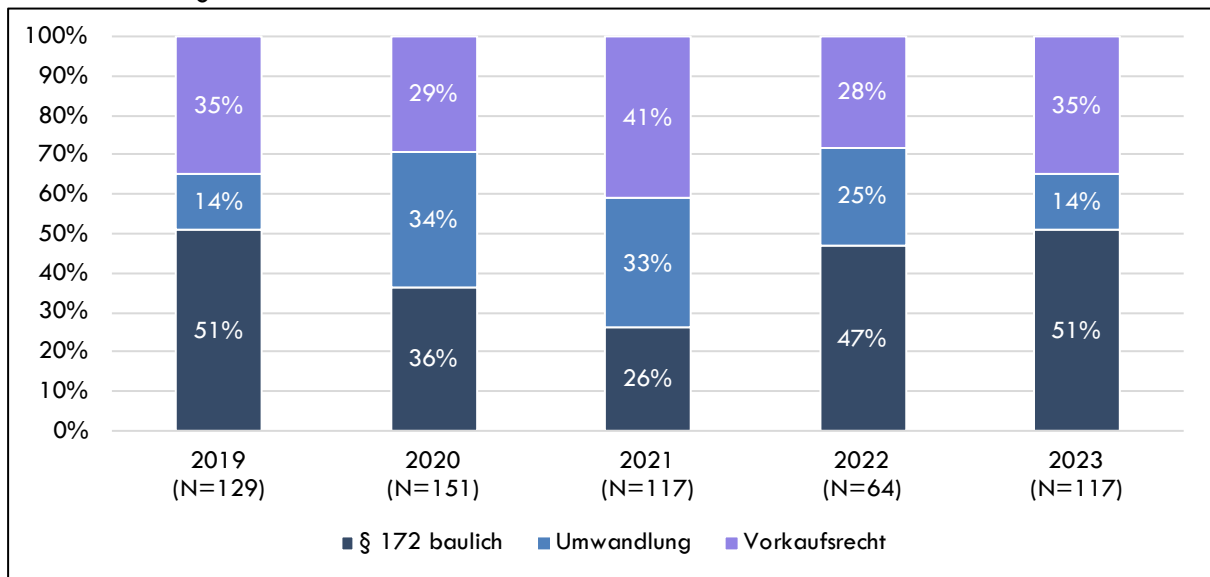


Quelle: Mieterberatung Prenzlauer Berg, Beratungsstatistik 2019 bis 2024

In den Beratungsgesprächen der Mieterberatung wurden Mieter*innen „allgemein zum Genehmigungsverfahren in Sozialen Erhaltungsgebieten sowie zu konkreten Vorhaben in Antragsobjekten informiert und zum Umgang mit diesen beraten“⁴⁰. Eine Auswertung der Themenschwerpunkte liegt auf Ebene der Ortsteile vor. Das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ befindet sich im Ortsteil Gesundbrunnen, welcher auch die sozialen Erhaltungsgebiete „Humboldthain Nord-West“, „Kattegatstraße“ und „Soldiner Straße“ umfasst. Die Themenschwerpunkte in diesen vier sozialen Erhaltungsgebieten sind in der Abbildung 20 nach Berichtsjahr aufgeschlüsselt dargestellt. In den Jahren 2019, 2022 und 2023 waren insbesondere bauliche Maßnahmen gehäuft Themenschwerpunkt der Beratungen, während im Jahr 2020 das Verhältnis der Themen der baulichen Maßnahmen, der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und des Vorkaufsrechts ausgeglichener waren. Im Jahr 2021 war das Vorkaufsrecht das dominierende Thema der Beratungen.

⁴⁰ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2019, S. 7.

Abbildung 20: Themenschwerpunkte der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen sozialer Erhaltungsgebiete im Ortsteil Gesundbrunnen



Quelle: Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsberichte 2019 bis 2023

Neben der Information der Mieter*innen im Rahmen von Beratungsgesprächen erteilte die Mieterberatung auch außerhalb der Beratungszeiten telefonisch, postalisch oder per E-Mail-Auskünfte an Mieter*innen. Dies konnte der Fall sein, wenn für die Beantwortung von Anfragen seitens Mieter*innen eine Rücksprache mit dem Bezirksamt oder interne Rücksprachen erforderlich waren.

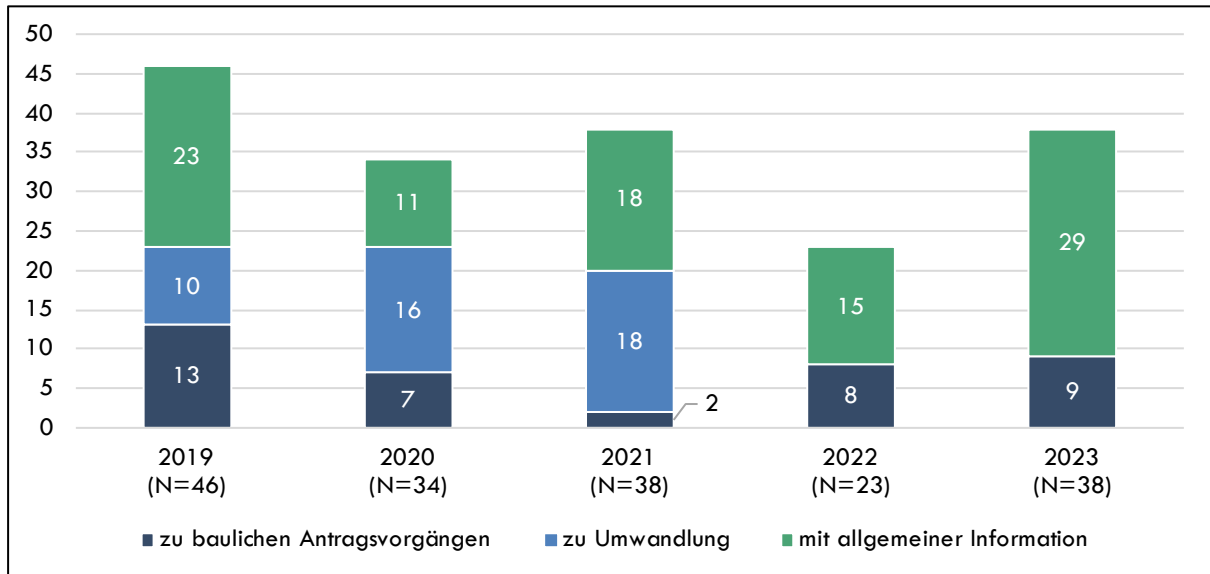
Darüber hinaus hat die Mieterberatung zwischen 2019 und 2023 in 179 Fällen die an einer Adresse wohnhaften Mieter*innen im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ per Anschreiben anlassbezogen zu verschiedenen Themen informiert. Darunter fielen allgemeine Information zu sozialen Erhaltungsgebieten; z. B. wurden Mieter*innen darüber informiert, dass sich ihr Wohnhaus in einem sozialen Erhaltungsgebiet befindet und dass damit für Baumaßnahmen sowie für die Begründung von Wohneigentum ein Genehmigungsvorbehalt besteht. Auch wurde auf das Angebot der Mieterberatung aufmerksam gemacht. Als Anlass für das Versenden solcher allgemeiner Informationsanschreiben dienten z. B. „der bauliche Zustand des Gebäudes, Informationen aus Beratungsgesprächen über Modernisierungspläne bzw. Modernisierungsankündigungen der Eigentümer:innen, von der Mieterberatung beobachtete Baumaßnahmen, Anfragen von Eigentümer:innen beim Bezirksamt, Genehmigungsbescheide zu einzelnen Leerwohnungen oder erfolgte Baugenehmigungen der Bauaufsicht [... sowie] bekannt gewordene Verkäufe von Häusern“⁴¹. Weiterhin wurden Mieter*innen informiert, wenn für ihr Wohnhaus bauliche Maßnahmen beantragt worden waren oder beim Bezirksamt ein Antrag auf Begründung von Wohneigentum eingegangen war. Nach dem Abschluss von Genehmigungsverfahren wurden die betroffenen Mieter*innen über das Ergebnis des Verfahrens informiert, z. B. zur Genehmigung oder Versagung von baulichen Maßnahmen, der Begründung von Wohneigentum oder einer Nutzungsänderung. Waren mit einer Genehmigung besondere Auflagen verbunden, z. B. zur Miethöhe, so wurden die Mieter*innen auch hierüber in Kenntnis gesetzt.

In der Abbildung 21 sind die Themen der Informationsschreiben dargestellt. Insgesamt wurden Mieter*innen eines Wohnhauses in 39 Fällen wegen beantragter baulicher Maßnahmen und in 44 Fällen zur

⁴¹ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2023, S. 15.

Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen informiert. Allgemeine Informationen zum sozialen Erhaltungsrecht waren in 96 Fällen Anlass eines Informationsschreibens und damit im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ besonders bedeutsam. Seit dem Inkrafttreten der Berliner Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB (vgl. Kapitel 4.3) im August 2021 wurden in allen von der Mieterberatung Prenzlauer Berg betreuten sozialen Erhaltungsgebieten deutlich weniger Anschreiben zu Umwandlungen versendet als davor. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ war die Begründung von Wohnungseigentum ab dem Jahr 2022 nicht mehr Gegenstand von Anschreiben an Mieter*innen.

Abbildung 21: Themen der Mieterinformation durch Anschreiben im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“



Quelle: Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsberichte 2019 bis 2023

Die Anschreiben an die Mieter*innen waren zugleich die wichtigste Fundstelle für das Beratungsangebot der Mieterberatung. Zwischen 2019 und 2023 hatten – bezogen auf alle von der Mieterberatung Prenzlauer Berg betreuten sozialen Erhaltungsgebiete – zwischen 55 % und 81 % der Ratsuchenden über ein solches Anschreiben von der Mieterberatung erfahren. Andere Informationsquellen wie das Internet, Werbung, Flyer und Veranstaltungen, die Vermittlung durch andere Institutionen sowie Empfehlungen spielten eine untergeordnete Rolle. Für im Mittel rund 10 % der Ratsuchenden stellte das Beratungsgespräch einen Folgebesuch dar.⁴²

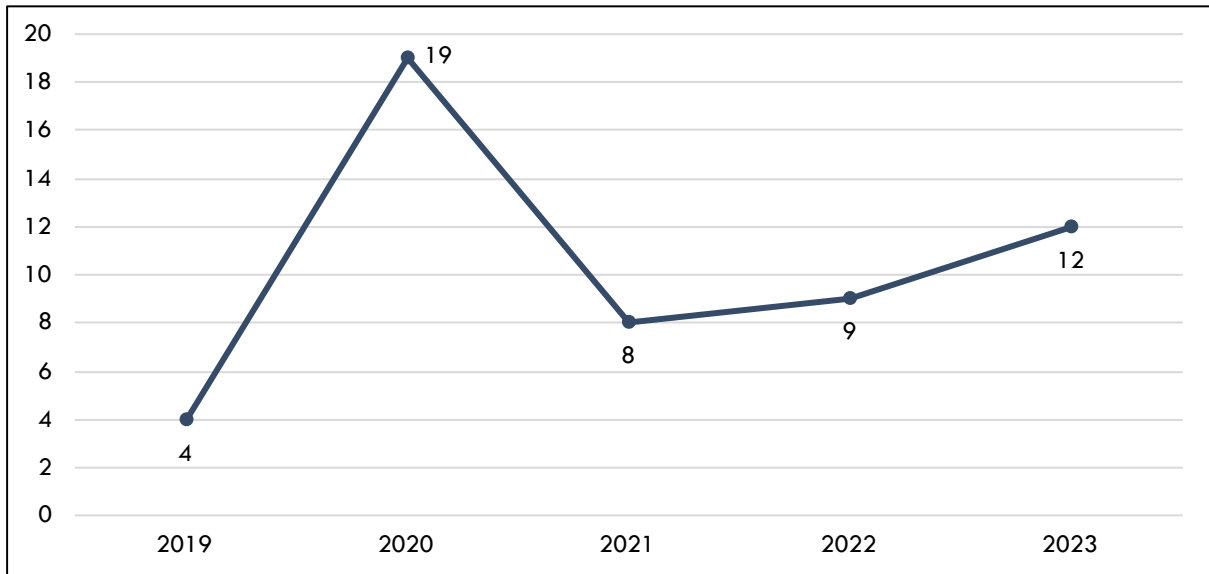
Neben der Information und Beratung von Mieter*innen führte die Mieterberatung Prenzlauer Berg auch Besichtigungen von Wohngebäuden und Bestandsaufnahmen zu baulichen Maßnahmen und Nutzungsänderungen sowie zum Vorkaufsrecht in den sozialen Erhaltungsgebieten durch. Aus diesen Besichtigungen wurden „Hinweise auf womöglich nicht genehmigte Baumaßnahmen, auf Leerstand, die konkrete Nutzungsart, gewerbliche Kurzzeitvermietung oder Schäden, vorhandene Dämmung, Zustand der Fenster, etc.“⁴³ generiert. Besichtigungen fanden statt, „um die Einhaltung von Auflagen aus Genehmigungen oder die Einhaltung von Versagungen zu überprüfen“⁴³.

⁴² Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsberichte 2019 bis 2023.

⁴³ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2023, S. 16.

Die im Rahmen der Besichtigungen und auch durch Mietermeldungen gewonnenen Erkenntnisse „von der Ankündigung bzw. Ausführung unbekannter, nicht beantragter oder versagter baulicher Maßnahmen, von möglichen Verstößen gegen Genehmigungsaufgaben und weiterer für das Genehmigungsverfahren relevanter Informationen“⁴⁴ übermittelte die Mieterberatung an das Bezirksamt und stellte so eine bedeutende Schnittstelle zwischen Verwaltung und Gebietsbevölkerung dar. Zwischen 2019 und 2023 meldete die Mieterberatung in 52 Fällen Informationen mit möglicherweise erhaltungsrechtlicher Bedeutung an das Bezirksamt, wovon mehr als ein Drittel auf das Jahr 2020 entfiel.

Abbildung 22: Meldung von Informationen zum sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ an das Bezirksamt Mitte



Quelle: Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsberichte 2019 bis 2023

3.7 Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts

Die vergleichende Analyse ausgewählter Indikatoren des Aufwertungspotenzials, des Aufwertungsdrucks und des Verdrängungspotenzials belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele grundsätzlich mit der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet „Reinickendorfer Straße“ erreicht wurden. Ein direkter Vergleich mit der Vorgängerstudie, die 2018 zur Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets geführt hat, ist aufgrund der sich unterscheidenden Untersuchungsmethodik und räumlichen Ebene nur zum Teil möglich. Insbesondere die haushaltsbezogenen Daten sind nicht vergleichbar. Wie Kapitel 6 belegt, ist im Gebiet noch immer eine sozial gemischte Bevölkerung vorhanden, die weiterhin einer Verdrängungsgefahr ausgesetzt ist.

Die Anzahl der Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB belegt, dass Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung des Wohngebäudebestands weiterhin stattfinden, jedoch in ihrem Umfang und den Auswirkungen auf die Mieter*innen begrenzt werden konnten. In diesem Sinne konnte durch den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts die behutsame und sozial verträgliche Umsetzung von Baumaßnahmen im sozialen Erhaltungsgebiet befördert werden. Instandhaltungen sowie die Behebung von Substandards werden durch den Milieuschutz nicht verhindert.

⁴⁴ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2023, S. 20f.

Das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ ist weiterhin durch eine breite soziale Mischung und demnach unterschiedliche Bedarfe und Herausforderungen gekennzeichnet. Die sozialen Infrastrukturen, Einrichtungen und Angebote werden weiterhin intensiv genutzt, die teilweise durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln (vgl. Kapitel 2.1) aufgebaut wurden.

Die Analyse verdeutlicht jedoch auch die Grenzen des sozialen Erhaltungsrechts, z. B. auf die Entwicklung der Mieten (vgl. Kapitel 5.1) und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Einhergehend mit dem Anstieg des Mietniveaus, welcher insbesondere auf Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel zurückzuführen ist, ist auch ein Anstieg einkommensstärkerer Haushalte festzustellen (vgl. Kapitel 6.4). Das Umwandlungsgeschehen konnte auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB nur eingeschränkt beeinflusst werden. Aufgrund der Ausnahmeregelung der Eigentümerselbstverpflichtung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB mussten alle Umwandlungsanträge genehmigt werden. Mit dem Einsatz der seit August 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden – seit deren Inkrafttreten ist es zu keiner weiteren Antragstellung auf Umwandlung mehr gekommen (vgl. weitere Ausführungen in Kapitel 4.3).

4. Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die im sozialen Erhaltungsgebiet 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 sozialen Erhaltungsgebiet wurden Indikatoren genutzt, die als sachliche und materielle Voraussetzungen für eine Aufwertung des Wohnungsbestands angesehen werden.

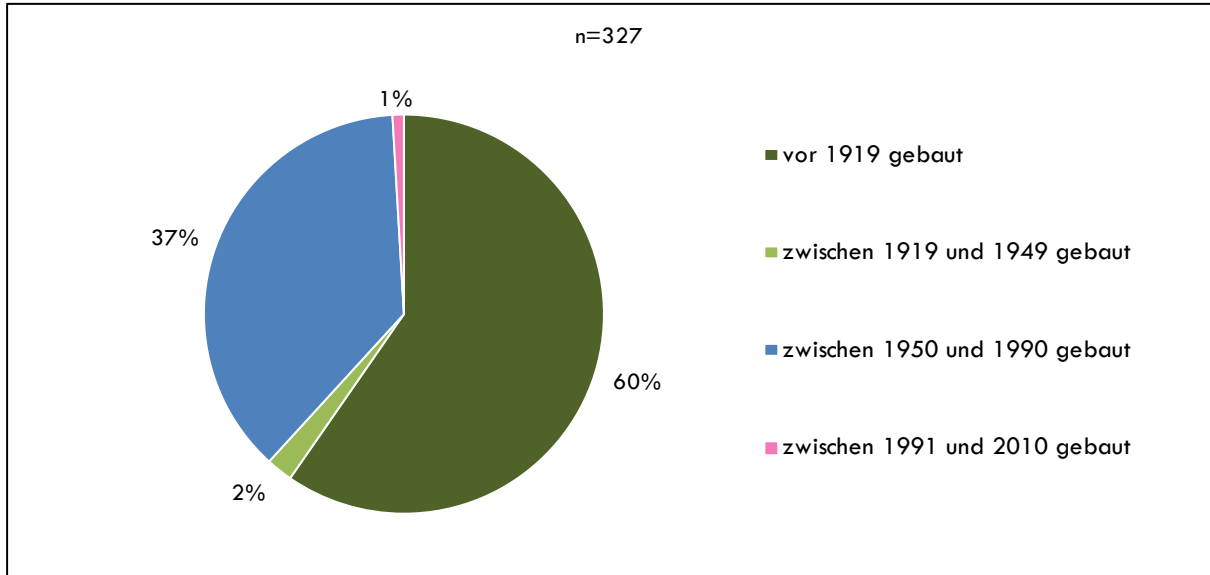
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard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

Je geringer die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger die Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Um gebietstypische Besonderheiten herauszuarbeiten und zu einer belastbaren Gesamteinschätzung des Aufwertungspotenzials im sozialen Erhaltungsgebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im sozialen Erhaltungsgebiet vorwiegenden Baualterklassen und Eigentumsverhältnisse analysiert. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

4.1 Gebäudealter

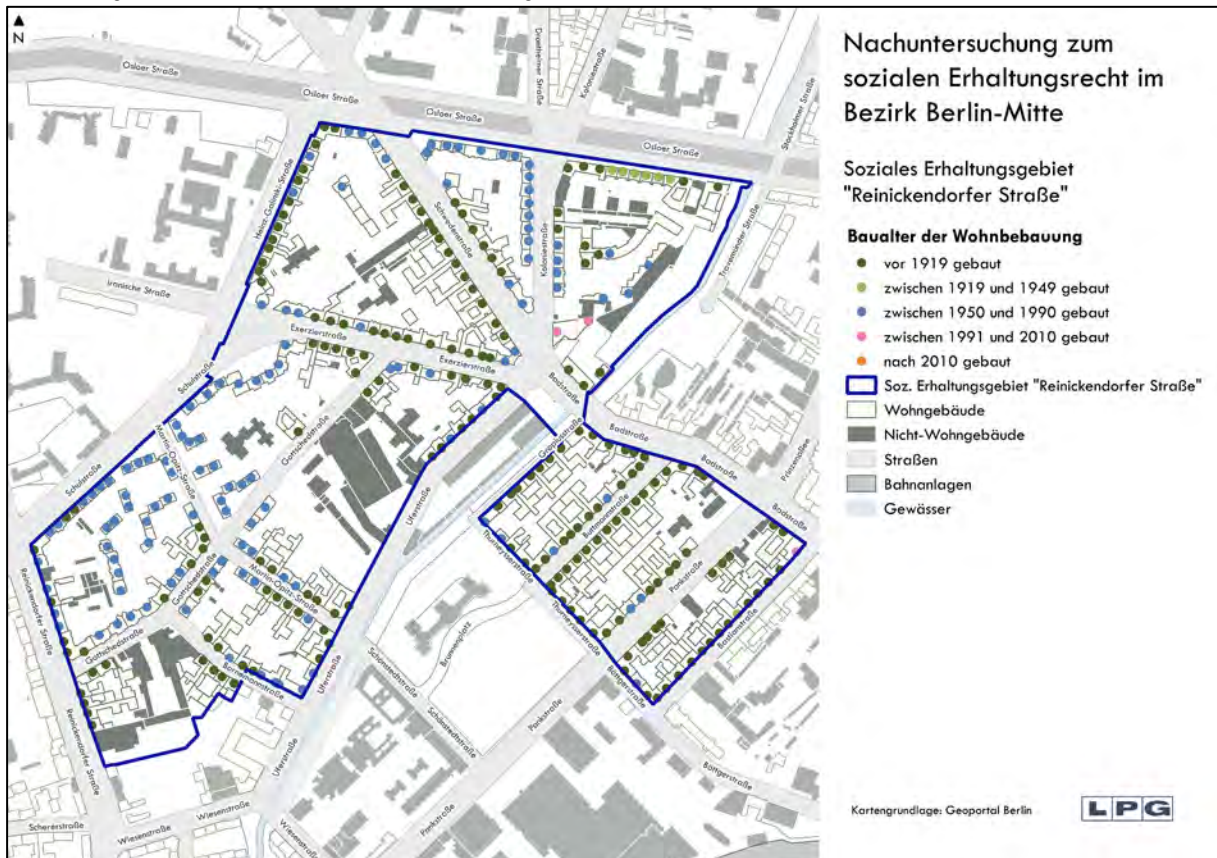
Abbildung 23 und Abbildung 24 veranschaulichen gebäudescharf die Verteilung des Wohnungsbestands nach Baualterklasse im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“. Gründerzeithäuser dominieren das Gebiet – 60 % der Gebäude stammen aus der Zeit vor 1919. 37 % der Gebäude stammen aus der Nachkriegszeit bis 1990. Auf Gebäude der Zeit zwischen 1919 und 1949 entfällt mit 2 % nur ein kleiner Teil. Auch sind nur 1 % der Gebäude nach 1990 entstanden.

Abbildung 23: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024

Abbildung 24: Baualter der Wohnbebauung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Aufgrund 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 Aufzügen, große, hochwertig ausgestattete Badezimmer, neue, größere Balkone oder Zweit-Balkone, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen. Dies

belegen Beispiele aus verschiedenen deutschen Großstädten wie in den Berliner Bezirken Neukölln und Tempelhof-Schöneberg, Leipzig oder Köln.⁴⁵

In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch neuere Bestände in den Fokus von Investor*innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. Der Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1990 weisen vielfältige Aufwertungspotenziale auf. Neben den schon beschriebenen Maßnahmen wie der energetischen Ertüchtigung oder durch die Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse oder die Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenziale durch zusätzliche Bauteile wie Balkone oder Aufzüge. 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 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.

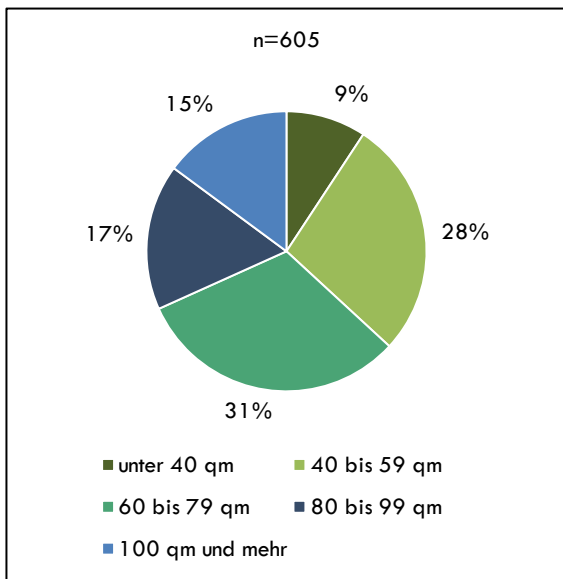
4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und den Wohnungsschlüssel nach Größe und Zimmeranzahl, damit das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und eine überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung erhalten werden kann.

Das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ ist insbesondere durch einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen geprägt. Rund drei Fünftel der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet haben ein bis zwei Zimmer, wie in Abbildung 26 deutlich wird. Im Vergleich mit der Abbildung 25 wird offensichtlich, dass viele der Wohnungen mit wenigen Zimmern dennoch über eine mittlere bis große Wohnfläche verfügen. Mit diesem Wohnungsangebot ist das soziale Erhaltungsgebiet gerade für die Neugründung von Haushalten junger Erwachsener und für Wohngemeinschaften aus zwei Personen sehr gut geeignet (vgl. Kapitel 6.2). Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 66 Quadratmeter und 2 Zimmer (jeweils im Median). 34 % der Wohnungen haben 2,5 bis 3 Zimmer, 11 % haben mehr als 3 Zimmer. Dadurch ist die Versorgung unterschiedlicher Haushaltsformen mit adäquatem Wohnraum gemäß der Größe der Wohnung und der Anzahl der Zimmer möglich. Für die bestehende Bevölkerungszusammensetzung in Bezug auf die Haushaltsgröße ist das Wohnungsangebot passend. Die Wohnungsbelegung ist zu 81 % bedarfsgerecht, wie in Kapitel 6.2 ausgeführt wird.

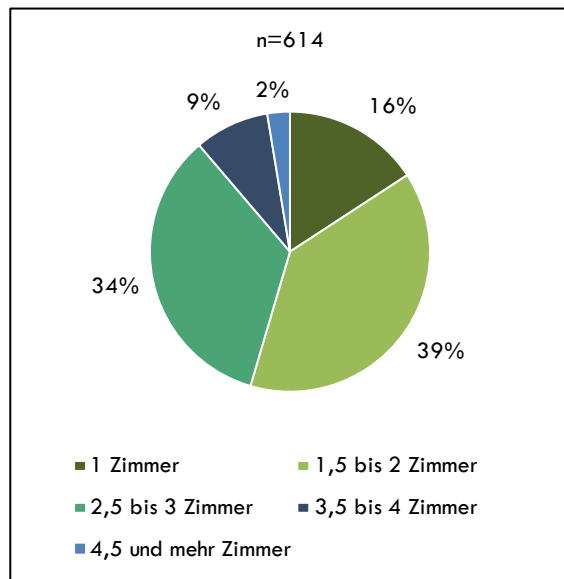
⁴⁵ LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020-2021; LPG mbH, Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Severinsviertel, 2019; LPG mbH, Detailuntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Stadträume in der Stadt Leipzig, 2019.

Abbildung 25: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 26: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird das Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten“ von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache.“⁴⁶ Verkaufspreisfördernd wirken sich vor dem Verkauf einzelner Wohnungen Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist. Verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.⁴⁷

⁴⁶ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

⁴⁷ LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer

Hinzu kommt, dass in nicht aufgeteilten Wohngebäuden kaum Möglichkeiten für die Eigentümer*innen bestehen, den Mieter*innen zu kündigen; vorausgesetzt, die Mieter*innen leisten regelmäßig ihre Mietzahlungen und verletzen keine mietvertraglichen Pflichten. Hingegen droht insbesondere im aufgeteilten Wohneigentum die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB. „Zwar schützt § 577a Mieter nach Umwandlung oder Veräußerung bis zu 3 Jahre bzw. gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 im Verkaufsfall bis zu 10 Jahren, gelingt es aber dem Eigentümer den Mieter dazu zu bewegen, auszuziehen, so kann er die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB scheitert in angespannten Wohnungsmärkten häufig am Kaufpreis“.⁴⁸

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

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

Das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ ist ein Mietwohnungsquartier, denn 73 % der Wohngebäude⁴⁹ beinhalten gemäß der Sekundärstatistik Mietwohnungen. 27 % der **Wohngebäude** befinden sich im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Gemäß der Haushaltsbefragung werden 55 % der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet. Der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen beträgt gemäß Haushaltsbefragung 6 %. Die Haushalte, die zur Miete wohnen haben zu 88 % einen unbefristeten Mietvertrag. 10 % der Haushalte haben einen Staffel- oder Index-Mietvertrag. 2 % der Haushalte haben einen Zeitmietvertrag. Rund 12 % der Haushalte benötigen einen Wohnberechtigungsschein zur Anmietung der Wohnung.

Wie in der Abbildung 27 dargestellt ist, befindet sich gemäß der Sekundärstatistik der überwiegende Anteil der Wohngebäude im privaten Eigentum. Private Wohnungsunternehmen sind mit 36 % die größte Gruppe der Vermietenden von Wohnungen im Gebiet; private Hauseigentümer*innen kommen auf einen Anteil von knapp einem Viertel. Kommunale Wohnungsunternehmen haben einen Anteil von 11 % der

Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

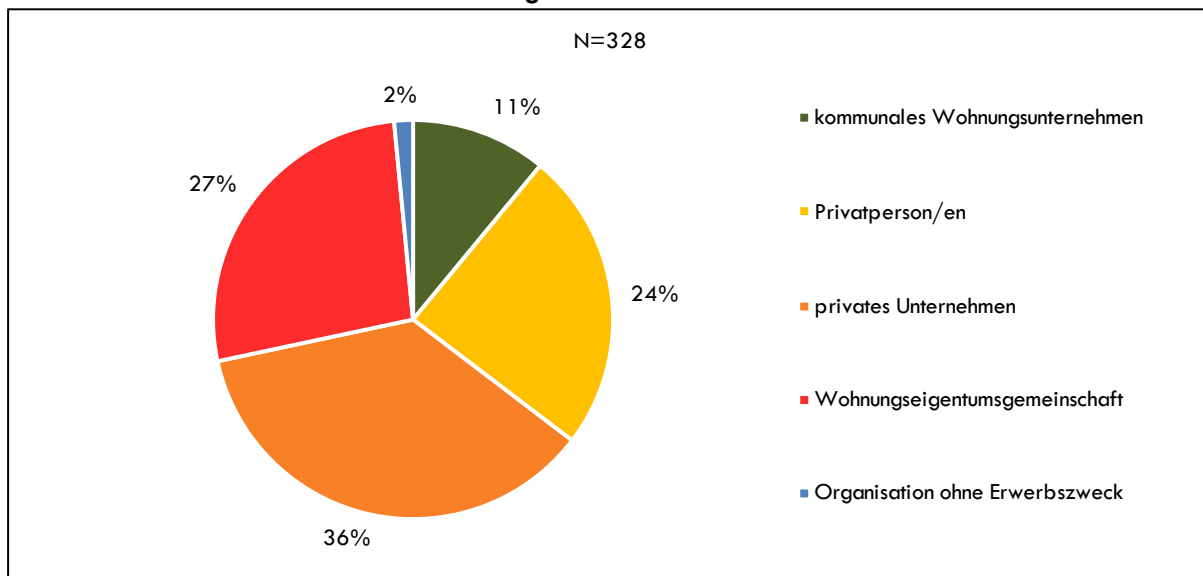
⁴⁸ Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Lohr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

⁴⁹ Bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude.

Wohngebäude, Organisationen ohne Erwerbszweck einen Anteil von 2 % des Wohngebäudebestands im sozialen Erhaltungsgebiet.

Das Umwandlungspotenzial für das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ ergibt rechnerisch 61 %, bezogen auf die Adressen der Wohngebäude.

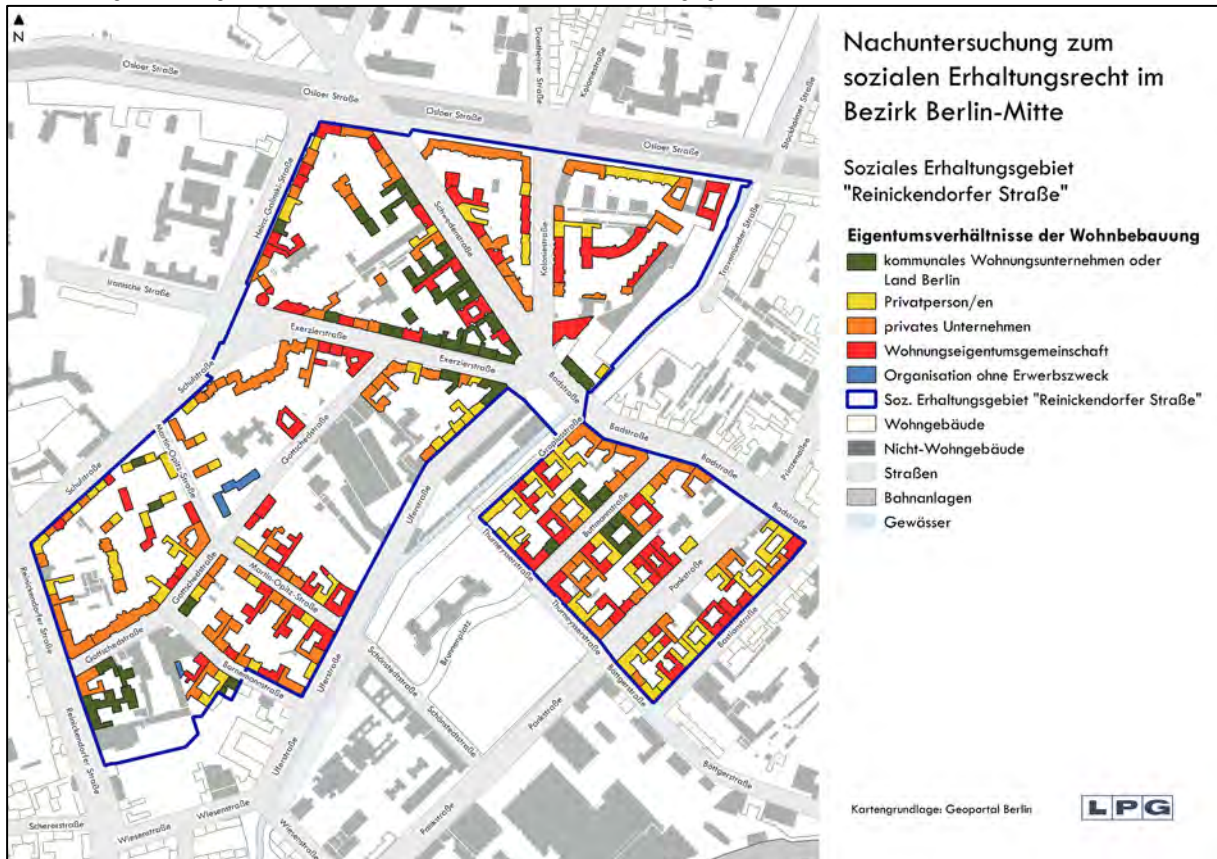
Abbildung 27: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ bezogen auf die **Adressen der Wohngebäude**



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Mitte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 2024

In der Abbildung 28 sind die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ für die Wohngebäude kartografisch dargestellt. Aus der Plandarstellung geht hervor, dass sich die Flurstücke im Eigentum von kommunalen Wohnungsunternehmen, Privatpersonen, privaten Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentumsgemeinschaften über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilen.

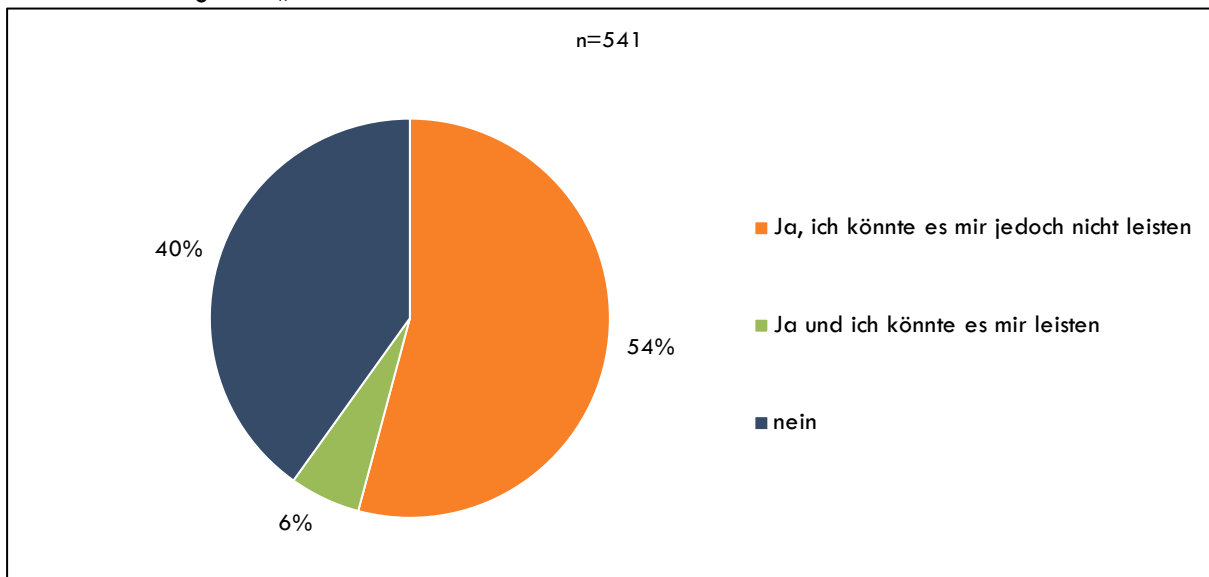
Abbildung 28: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Mitte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datendatum: 2024

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die Mieter*innen-Haushalte zusätzlich gefragt, ob sie die Wohnung, in der sie zur Miete leben, oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen würden. 54 % der Mieter*innen-Haushalte würden die durch sie bewohnte oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 29). Dies belegt zum einen die hohe Bindung an das Quartier, zum anderen aber auch, dass sich die Haushalte finanziell nicht in der Lage sehen, Wohneigentum zu erwerben. Nur 6 % der Mieter*innen-Haushalte könnten sich den Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung leisten.

Abbildung 29: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

4.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Herbst 2024 hat die LPG mbH eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durchgeführt, um die Ausstattung der Wohngebäude⁵⁰ zu erfassen. In der Regel handelt es sich um straßenseitige Einschätzungen, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 327 Aufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ erfasst. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

Der Anteil von Fassaden in ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet rund 20 % der Wohngebäude. Diese Gebäude verteilen sich über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet; in der Koloniestraße sowie in der Gottschedstraße im Süden sind mehrere nebeneinanderliegende Wohnhäuser betroffen. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf. 17 % der Fassaden sind sehr gepflegt. Kartografisch sind die Ergebnisse der Ortsbildanalyse hinsichtlich des Merkmals Fassadenzustand in Abbildung 30 festgehalten.

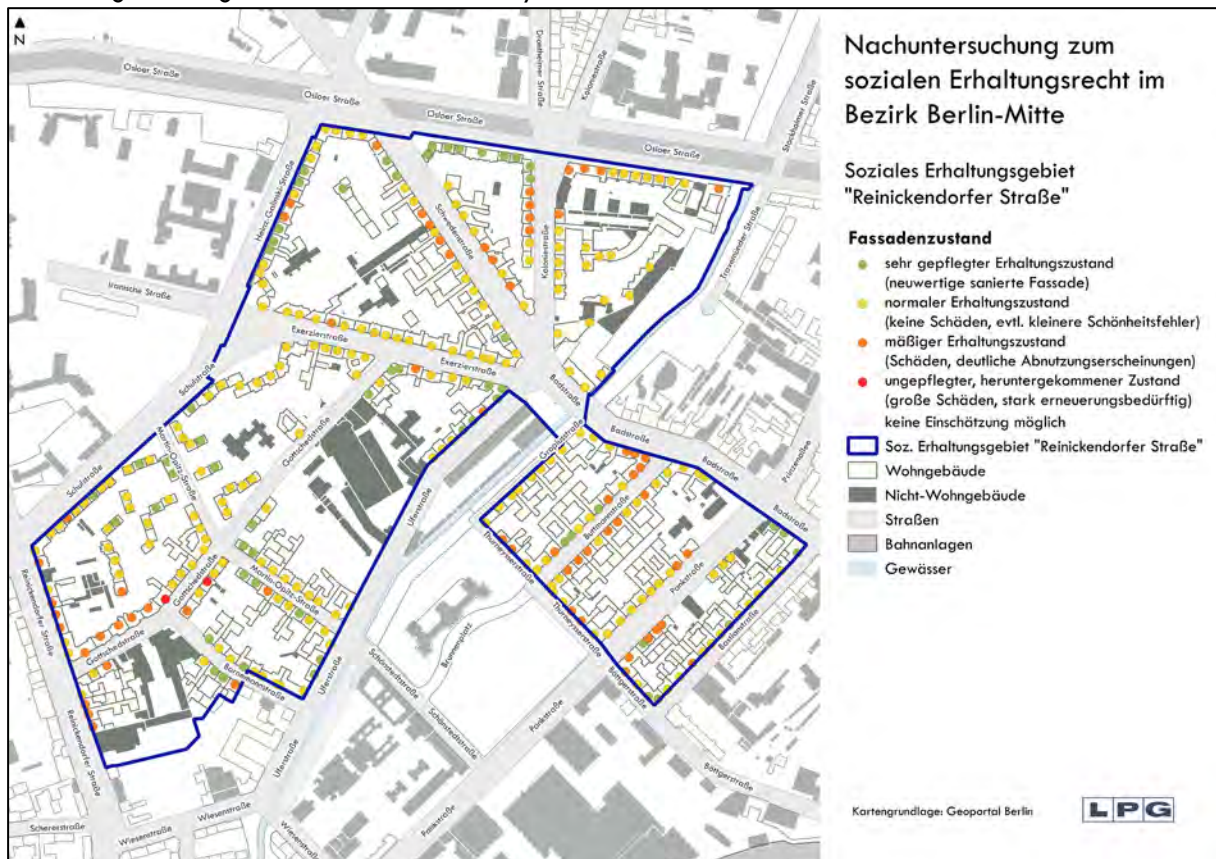
⁵⁰ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Tabelle 4: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁵¹

Merkmal	Kategorien	(n=327)	
		absolut	%
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	57	17 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	203	62 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	65	20 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	2	< 1 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. den Anforderungen des GEG)	108	33 %
	nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. nicht den Anforderungen des GEG)	0	0 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	162	50 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	57	17 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Abbildung 30: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand



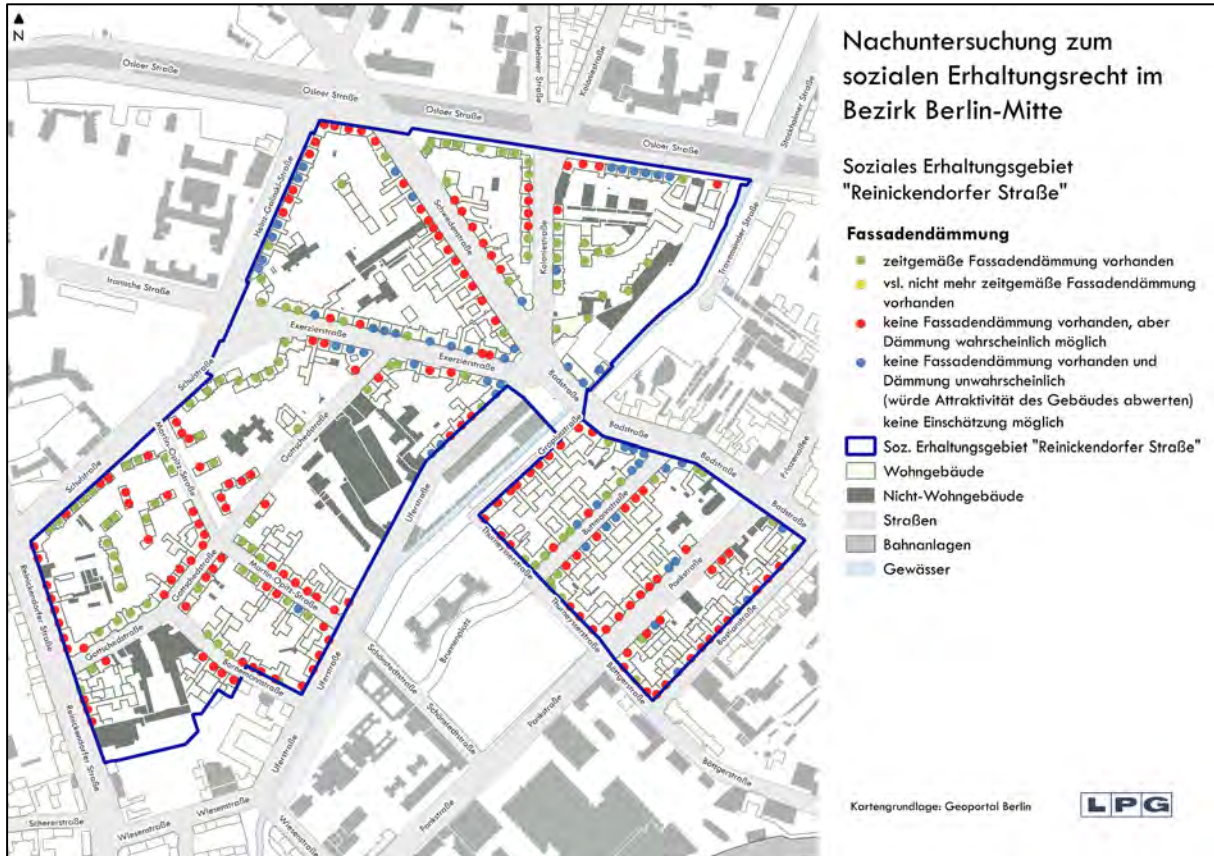
Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Flächendeckend besteht ein sehr hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden. 67 % der Fassaden im Gebiet sind nicht gedämmt. Bei 17 % ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich, da sie das Gebäude

⁵¹ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

äußerlich negativ verändern würde, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Dies betrifft Gebäude mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden bzw. mit Materialwechseln und dem Einsatz von Naturstein. 33 % der Gebäude weisen bereits eine neuwertige Fassadendämmung auf. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ sind keine Gebäude, welche teilweise gedämmt oder eine ältere Fassadendämmung haben.

Abbildung 31: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

In der Regel wurden nur Balkone⁵² erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen an 63 % der Gebäude festgestellt, die in der Regel mutmaßlich nicht nachträglich angebracht wurden. Zu beachten ist, dass bei der Begehung in der Regel nur die Vorderhäuser eingesehen wurden. Auch ist nicht zwangsläufig jede Wohnung mit einem Balkon ausgestattet. In der Haushaltsbefragung wurde ein ähnlicher Anteil an Balkonen ermittelt (vgl. nächstes Kapitel): 48 % der Haushalte verfügen demnach über einen Balkon¹ mit bis zu 4 qm Grundfläche, weitere 13 % über einen größeren Balkon. 3 % der Haushalte haben zwei oder mehr Balkone. Aus der Haushaltsbefragung wird auch deutlich, dass es hinsichtlich des Vorhandenseins von Balkonen Unterschiede zwischen Vorderhäusern, Seitenflügeln und Hinterhäusern gibt (vgl. Tabelle 8 auf Seite 57). Seitenflügel und Hinterhäuser sind demnach seltener mit Balkonen ausgestattet als Vorderhäuser.

Gemäß der Ortsbegehung haben 20 % der Wohngebäude erneuerungsbedürftige und schadhafte Fenster. Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster mindestens bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender

⁵² Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

dreifach Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes vorhanden. Bei 11 % der Gebäude ist der Fensterzustand uneinheitlich und weicht bei mehreren Wohneinheiten untereinander ab. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Fenster entweder bei Mieter*innenwechsel oder auch durch selbstnutzende Eigentümer*innen ausgetauscht wurden.

Tabelle 5: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁵³

Merkmal	Kategorien		(n=327)	
			absolut	%
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	110	34 %
	Flachdach	und Dach ist aufgestockt	10	3 %
	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen um Dachraum	112	34 %
	Flachdach	und Dach ist nicht aufgestockt	91	28 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)		4	1 %
Ausbaupotenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)		203	62 %
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig		227	69 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden		65	20 %
	Fensterzustand uneinheitlich		35	11 %
Balkone/Loggien o. ä.	Balkon/Loggia am Vorderhaus vorhanden (mutmaßlich bauzeitlich)		206	63 %
	Balkon vermutlich nachträglich angebracht		6	2 %
	ohne Balkon/Loggia		115	35 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.		2	< 1 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Bei weniger als einem Prozent der Gebäude wurde während der Ortsbegehung eine Bautätigkeit beobachtet. Zu den erfassten Arbeiten zählen Fassadenarbeiten und der Ausbau von Dachgeschossen.

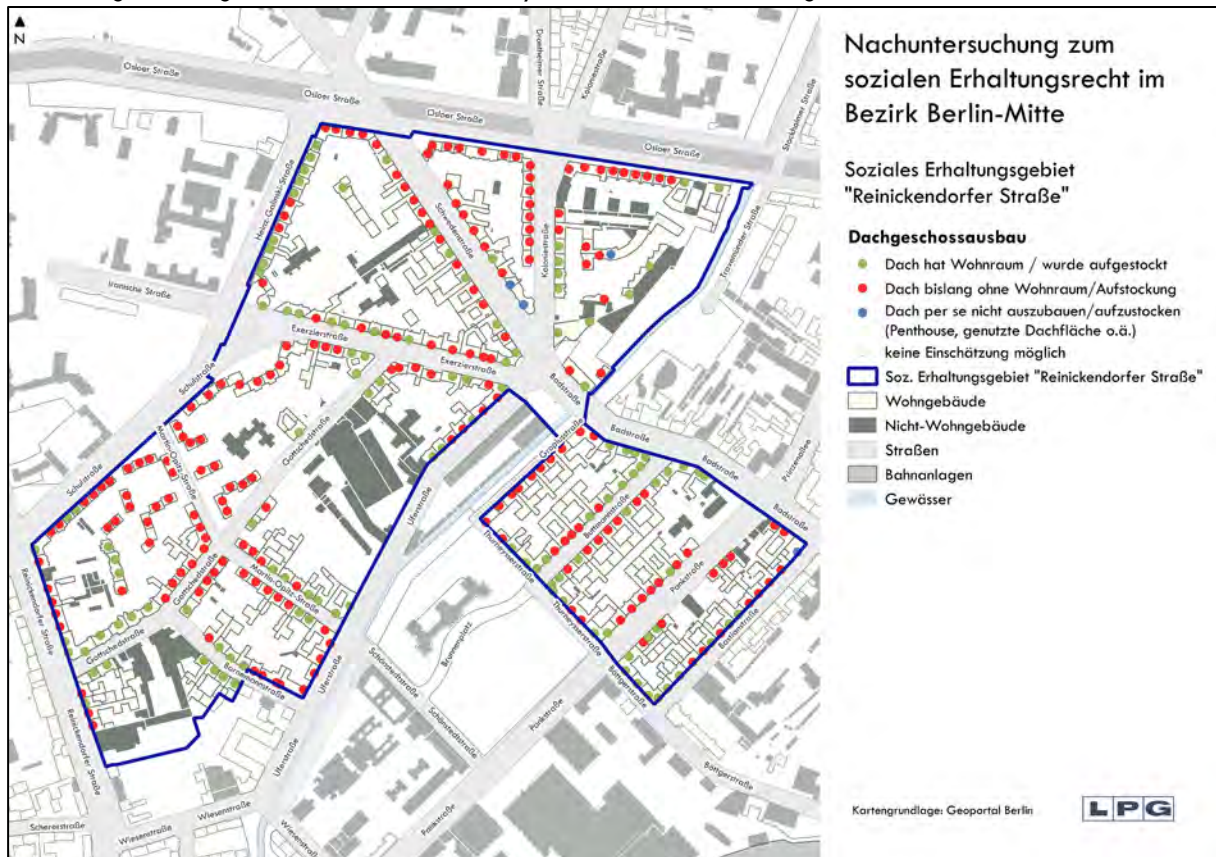
Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren – dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden erhaltungsrechtlich 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.

⁵³ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Außerdem kann der Dachgeschossausbau oder die Aufstockung von Wohngebäuden Ausgangspunkt zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Anbau eines Aufzugs sein.

Im sozialen Erhaltungsgebiet ist das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung noch hoch und wurde erst bei 37 % der Wohngebäude genutzt. Für 62 % der Wohngebäude besteht das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung⁵⁴ des Gebäudes.

Abbildung 32: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

4.5 Ausstattungsmerkmale

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

⁵⁴ Das Potenzial umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

- 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.⁵⁵

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können zwar dazu führen, dass Mieten steigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Auf der anderen Seite verhindert diese Regelung, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.⁵⁶ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.⁵⁷ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ wurden die in der Tabelle 6 dargestellten Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. 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 oder eines Aufzugs

festgestellt werden.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der in dieser Untersuchung erhobene vorhandene Ausstattungszustand dient als Anhaltspunkt zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Bauliche Merkmale die zum Zeitpunkt der Erhebung in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden waren, werden als „gebietstypisch“ bezeichnet.⁵⁸ Der

⁵⁵ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

⁵⁶ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

⁵⁷ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

⁵⁸ 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.

Begriff „gebietstypisch“ ist jedoch nicht mit dem in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB genannten „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ gleichzusetzen. Ob das jeweilige Merkmal auch zeitgemäß und durchschnittlich ist, hängt unter anderem von bundesweiten bzw. landesweiten Maßstäben ab.⁵⁹

Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume, einfachverglaste Fenster sowie außerhalb der Wohnung befindliche Toiletten. Außerdem gehören dazu Wohnungen, die keine Badewanne oder Dusche haben.

Noch rund 5 % der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ sind mit Einzelöfen ausgestattet, ebenfalls bei 7 % der Wohnungen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Es besteht demnach ein begrenzter nachholender Sanierungsbedarf zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau eines Bades mit Dusche oder Badewanne sowie einer Sammelheizung. Beides ist erhaltungsrechtlich zu genehmigen, da ein zeitgemäßer Ausstattungszustand geschaffen und somit kein Substandard im Gebiet konserviert wird.

Ein weiteres Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, da noch rund 22 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 73 % korrespondiert mit dem festgestellten Baulter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen.

Auch wenn es sich dabei nicht um einen Substandard handelt, kann außerdem die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung bei 58 % und/oder zentrale Heizungsanlage bei 21 % der Haushalte ein Modernisierungspotenzial für einen Teil des Wohnungsbestands darstellen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ besteht weiterhin ein großes Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands. Neben dem Austausch von einfachverglasten Fenstern hin zu einer Wärmeschutzverglasung besteht ein sehr großes Potenzial für den Einbau energiesparender Heizungsanlagen oder den Anbau von Solaranlagen zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom. Die Haushaltsbefragung bestätigt zudem die bei der Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung.

⁵⁹ Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Sie sind in einem sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG begrenzt werden. Gemäß den seit Dezember 2024 landesweit gültigen „Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs“ (AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) können aber auch über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehende energetische Sanierungen genehmigt werden, wenn dadurch eine geringere, jedenfalls keine höhere Belastung für die Mietenden entsteht als bei einer energetischen Sanierung im Rahmen der Mindestanforderungen.⁶⁰

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard im sozialen Erhaltungsgebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

10 % der Wohnungen verfügen über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne und 9 % über ein separates Gäste-WC. 63 % der Wohnungen haben bereits einen Balkon.⁶¹ Für 37 % der Wohnungen besteht demnach noch ein Potenzial für den erstmaligen Anbau eines Balkons, falls bauordnungsrechtlich zulässig. Von den Wohnungen, die bereits über einen Balkon verfügen, sind 48 % mit einem kleinen Balkon mit einer Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern ausgestattet. 13 % der Wohnungen verfügen über größere Balkone mit einer Fläche von vier und mehr Quadratmetern. Der Anteil an Wohnungen mit einem Zweitbalkon ist mit 3 % sehr gering.

Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera zählen zur besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung und sind im sozialen Erhaltungsgebiet gar nicht bzw. kaum vorhanden. Andere Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge und bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts. Dazu gehört auch der Einbau wandhängender WCs und von Handtuchheizkörpern in den Badezimmern.

Mit Inkrafttreten der Ausführungsvorschrift mit landesweiten Genehmigungskriterien gilt für alle sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin, dass die Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Kamin, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, Panoramafenster/bodentiefe Fenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser nicht genehmigungsfähig ist.⁶²

Über einen Aufzug verfügen 15 % der Wohnungen, wobei der Ausstattungsgrad abhängig vom Gebäudealter ist. Gebäude, die seit 1949 entstanden sind, verfügen häufiger über höherwertige Ausstattungsmerkmale als Altbauten. So verfügen 39 % der Wohngebäude aus der Nachkriegszeit über einen Aufzug. Bei den im Gebiet dominierenden Altbauten (vgl. Kapitel 4.1 zum Gebäudealter) beträgt der Anteil hingegen nur 5 %. Auch gibt es bei Neubauten häufiger Balkone. Die Unterschiede sind meist mit der

⁶⁰ SenStadt Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.8.

⁶¹ umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

⁶² SenStadt Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.7.

bauzeitlich üblichen Ausstattung zu erklären. Nichtsdestotrotz sind auch bei Gebäuden, die seit 1949 errichtet wurden, noch vielfache Potenziale zum Einbau zusätzlicher und höherwertiger Ausstattungsmerkmale vorhanden. In der Tabelle 7 sind die Ausstattungsmerkmale gemäß Haushaltsbefragung nach Alt- und Neubauten gegenübergestellt.

In Tabelle 8 wird darüber hinaus die Ausstattung differenziert nach Lage der Wohnung im Vorderhaus, Seitenflügel oder Hinterhaus dargestellt. Am auffälligsten ist dabei, dass zwar 71 % der Vorderhäuser über einen Balkon verfügen, jedoch nur 43 % der Hinterhäuser und rund ein Viertel der Seitenflügel. Über Einzelöfen verfügen noch 10 % der Hinterhäuser, aber nur 4 % der Vorderhäuser.

Tabelle 6: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“

Ausstattungsmerkmale	insgesamt
Badezimmer und Sanitäranlagen	
mit Dusche oder Badewanne	88 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	10 %
zusätzliches zweites Badezimmer	5 %
Toilette innerhalb der Wohnung	98 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	1 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	9 %
WC stehend	63 %
WC wandhängend	37 %
Handtuchheizkörper	36 %
Fußbodenheizung im Bad	1 %
ebenerdige Dusche	9 %
Beheizung der Wohnung	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	5 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	15 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	79 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	0 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	58 %
zentrale Warmwasserversorgung	42 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	22 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	73 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	8 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	48 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	13 %
weiterer Balkon ¹	3 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	8 %
Aufzug	15 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	13 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	78 %
Gegensprechanlage mit Kamera	2 %
Energieeinsparende Ausstattung	
gedämmte Fassade	20 %
gedämmte oberste Geschosdecke / gedämmtes Dach	9 %
gedämmte Kellerdecke	3 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	1 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	*

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *: unter 5 Nennungen; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Tabelle 7: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Gebäudealter

Ausstattungsmerkmale	Altbau bis 1949	Neubau nach 1949
Badezimmer und Sanitäranlagen		
mit Dusche oder Badewanne	87 %	89 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	11 %	11 %
zusätzliches zweites Badezimmer	5 %	5 %
Toilette innerhalb der Wohnung	98 %	99 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	*	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	9 %	11 %
WC stehend	65 %	65 %
WC wandhängend	35 %	35 %
Handtuchheizkörper	33 %	36 %
Fußbodenheizung im Bad	1 %	*
ebenerdige Dusche	9 %	14 %
Beheizung der Wohnung		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	6 %	5 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	19 %	8 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	75 %	87 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	0 %	0 %
Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung	63 %	45 %
zentrale Warmwasserversorgung	36 %	55 %
Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	19 %	22 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	79 %	70 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	7 %	11 %
zusätzliche Ausstattung		
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	43 %	61 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	11 %	20 %
weiterer Balkon ¹	3 %	4 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	8 %	8 %
Aufzug	5 %	39 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	14 %	8 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	79 %	77 %
Gegensprechanlage mit Kamera	3 %	0 %
Energieeinsparende Ausstattung		
gedämmte Fassade	15 %	34 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	8 %	13 %
gedämmte Kellerdecke	3 %	6 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	0 %	*
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	0 %	*

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *: unter 5 Nennungen; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Tabelle 8: Ausstattungsmkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Vorderhaus/Seitenflgel/Hinterhaus

Ausstattungsmerkmale	VH	SF	HH
Badezimmer und Sanitranlagen			
mit Dusche oder Badewanne	87 %	93 %	87 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	12 %	*	10 %
zusätzliches zweites Badezimmer	5 %	*	4 %
Toilette innerhalb der Wohnung	99 %	97 %	97 %
Toilette auerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	*	*	*
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	9 %	7 %	10 %
WC stehend	66 %	56 %	58 %
WC wandhängend	34 %	44 %	41 %
Handtuchheizkörper	36 %	38 %	34 %
Fußbodenheizung im Bad	1 %	3 %	*
ebenerdige Dusche	8 %	15 %	10 %
Beheizung der Wohnung			
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	4 %	*	10 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	16 %	11 %	17 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	79 %	86 %	73 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	0 %	0 %	0 %
Warmwasserversorgung			
dezentrale Warmwasserversorgung	60 %	59 %	54 %
zentrale Warmwasserversorgung	40 %	41 %	46 %
Fenster (überwiegend)			
Einfachverglasung	18 %	22 %	31 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	76 %	79 %	62 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	8 %	0 %	10 %
zusätzliche Ausstattung			
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	57 %	23 %	32 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	14 %	*	12 %
weiterer Balkon ¹	4 %	0 %	*
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	7 %	10 %	8 %
Aufzug	17 %	*	12 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	13 %	15 %	10 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	79 %	77 %	77 %
Gegensprechanlage mit Kamera	2 %	*	*
Energieeinsparende Ausstattung			
gedämmte Fassade	19 %	15 %	24 %
gedämmte oberste Geschosdecke / gedämmtes Dach	7 %	8 %	14 %
gedämmte Kellerdecke	3 %	*	5 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	*	*	*
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	*	0 %	*

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *: unter 5 Nennungen; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entscheidend zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird – höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer*innen selbst bewohnt werden, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung.

Für das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 9 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie einen Aufzug, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, eine Gegensprechanlage mit Kamera oder eine hochwertigere Ausstattung des Badezimmers aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist demnach die Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale erfolgt.

Tabelle 9: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

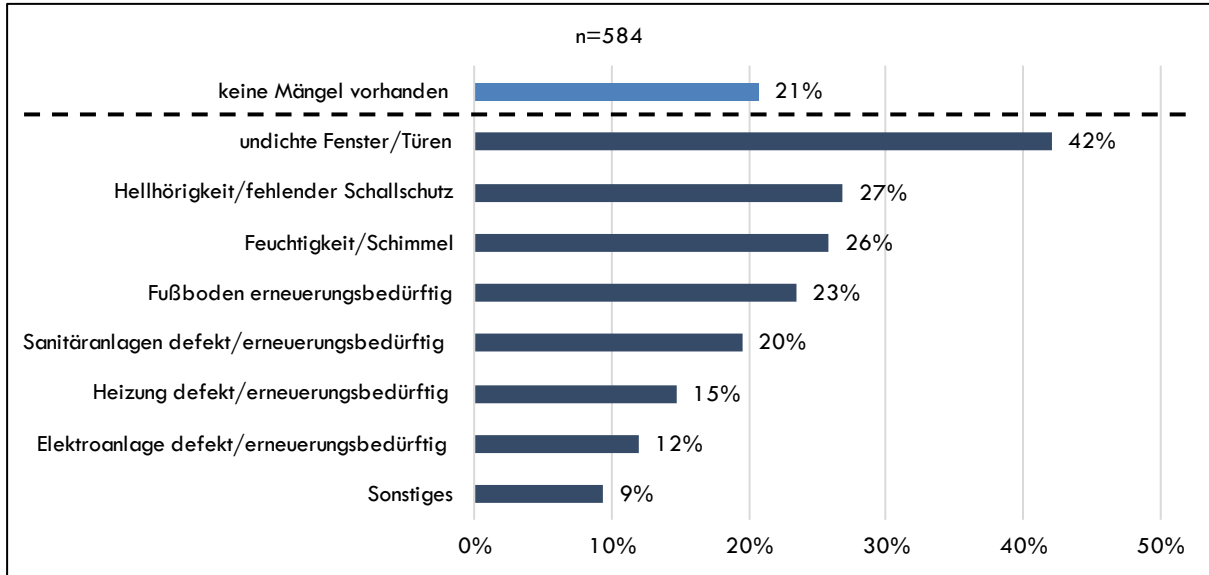
Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	10 %	15 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	8 %	15 %
WC wandhängend	36 %	41 %
Handtuchheizkörper	34 %	48 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	*	7 %
ebenerdige Dusche	7 %	27 %
Einfachverglasung	22 %	12 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	12 %	18 %
Aufzug	13 %	30 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	10 %	29 %
Gegensprechanlage mit Kamera	*	11 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *: unter 5 Nennungen; ¹: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, ²: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner*innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. 79 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ haben angegeben, dass sie in ihrer Wohnung einen Mangel oder mehrere Mängel haben. Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen und Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem Feuchtigkeit und/oder Schimmel, erneuerungsbedürftige Fußböden sowie defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen.

Abbildung 33: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



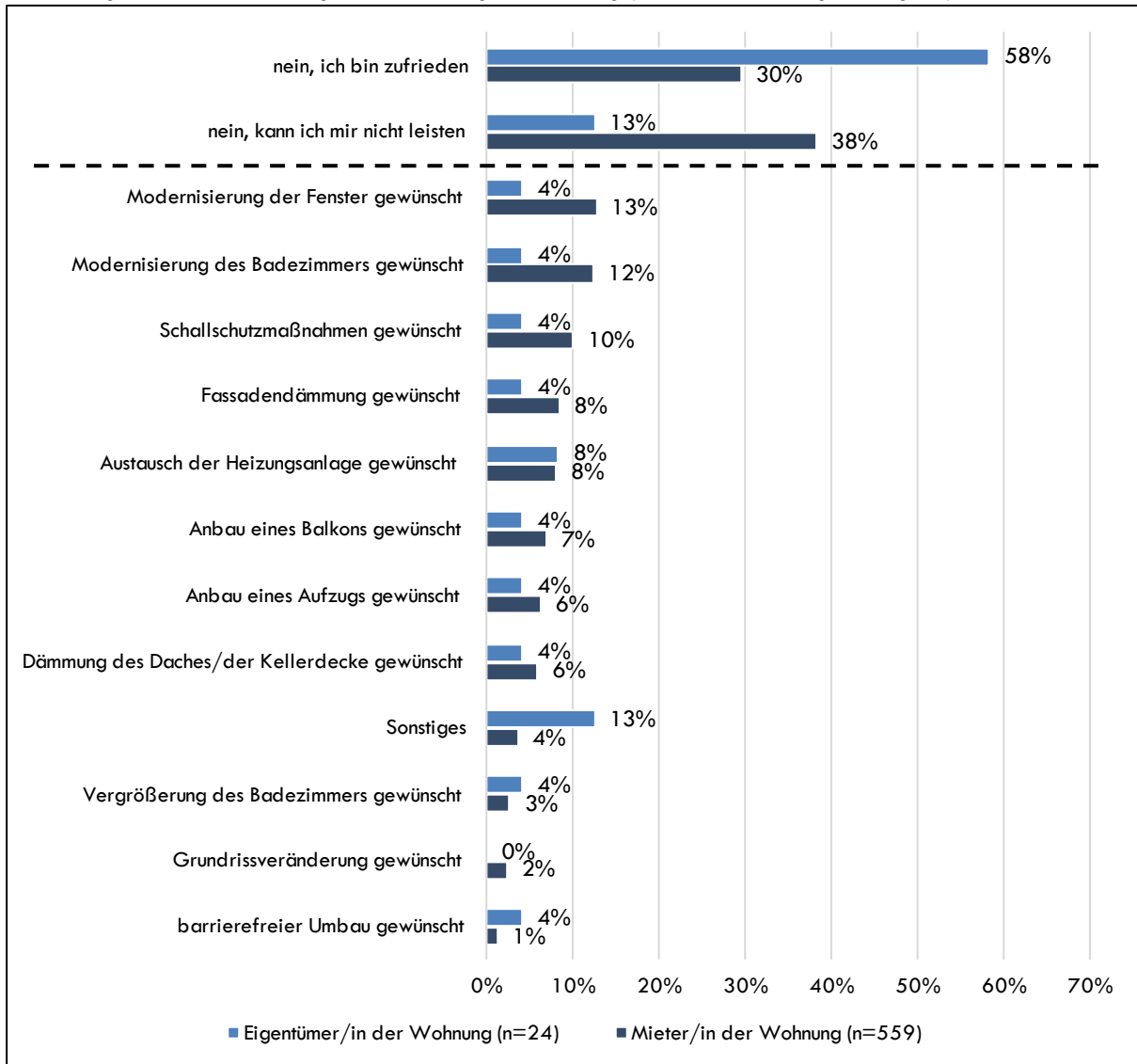
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

68 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung, wobei 31 % zufrieden mit der Wohnungsausstattung sind und sich 37 % keine Verbesserungen leisten können.

Dabei sind 58 % der selbstnutzenden Eigentümer*innen und 30 % der Mieter*innen-Haushalte mit der aktuellen Ausstattung zufrieden. Weitere 13 % der selbstnutzenden Eigentümer*innen und 38 % der Mieter*innen-Haushalte können sich Verbesserungen der Wohnungsausstattung nicht leisten. In der Abbildung 34 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung für die Mieter*innen- und Eigentümer*innen-Haushalte angezeigt – auch wenn damit für die Mieter*innen-Haushalte eine Mieterhöhung verbunden sein sollte.

Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die zur Miete wohnen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern, des Badezimmers sowie auf Schallschutzmaßnahmen und Fassadendämmung sowie ein Austausch der Heizungsanlage. Bei den Eigentümer*innen ist keine klare Präferenz auf ein Ausstattungsmerkmal erkennbar.

Abbildung 34: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse des Aufwertungspotenzials belegt, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ weiterhin umfassende Potenziale zur Aufwertung, z. B. durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale oder zur Veränderung des Wohnungsbestands durch die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder die Änderung von Grundrissen sowie zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen. In der Tabelle 10 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

Das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ ist vor allem durch gründerzeitlichen Wohngebäudebestand geprägt. Auch Wohnbebauung aus der Nachkriegszeit ist vorhanden. Aufgrund des Baualters der Wohngebäude ergibt sich ein theoretisch höheres Potenzial zum Austausch oder der Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen und Bauteilen. Dies wird durch die Analyse der einzelnen Indikatoren belegt. So besteht im Gebiet noch ein begrenztes nachholendes Sanierungspotenzial vor allem in Bezug auf den Austausch einfach verglaster Fenster. Hinzu kommt, dass 79 % der Haushalte im Gebiet Mängel in der

Wohnung angeben, sodass von einem hohen Instandsetzungsbedarf ausgegangen werden kann. Aus der Ortsbildanalyse leitet sich ein energetisches Modernisierungspotenzial für das Anbringen einer Fassadendämmung bei 67 % der Gebäudeaufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet ab. Anhand der Ortsbildanalyse wurde zudem bei rund 20 % der Gebäudeaufgänge ein schadhafter Fassadenzustand festgestellt. Die Nutzung dieser Potenziale kann mit weiteren Maßnahmen verbunden sein.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ beinhalten 73 % der Wohngebäude Mietwohnungen. Zudem werden 55 % der Eigentumswohnungen gemäß Haushaltsbefragung vermietet. Die Wohngebäude befinden sich mehrheitlich im privaten Eigentum; 11 % der Gebäude gehören kommunalen Wohnungsunternehmen. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet noch rechnerisch 61 % der Wohngebäude.⁶³

Tabelle 10: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Soziales Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, 11 % der Wohngebäude im Besitz kommunaler Wohnungsunternehmen
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rechnerisch 61 % der Wohngebäude gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	20 % der Wohngebäude mit Potenzial zur Instandsetzung oder Sanierung von Fassaden
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (22 %) und Austausch Einzelöfen (5 %), 79 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Fußbodenheizung - Aufzug - Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer - getrennte Dusche und Badewanne - Erst- und Zweitbalkon - Handtuchheizkörper - hochwertige Bodenbeläge - bodentiefe Fenster / französischer Balkon - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Dämmung oberste Geschosdecke / Dach und Kellerdecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Der Wohnungsbestand ist durch ein vielfältiges Wohnungsangebot nach Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer gekennzeichnet, sodass verschiedene Haushaltsformen passenden Wohnraum finden können. Hervorzuheben ist der große Anteil an Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das

⁶³ Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 4.3 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201 a Satz 3 und 4 BauGB.

Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, weil bei 81 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 6.2).

Anhand der Ortsbildanalyse und der Ermittlung des Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude auf der Grundlage der Haushaltsbefragung lassen sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ weiterhin umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale identifizieren, deren Nutzung durch das soziale Erhaltungsrecht gesteuert werden kann. Dazu gehört zum einen die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, die die energetische Ertüchtigung von Fassaden, Fenstern und Heizungsanlagen umfasst. Zum anderen ist ein großes Potenzial zum An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie den Anbau von Aufzügen und Balkonen, die Ausstattung von Badezimmern, den Einbau von Fußbodenheizungen oder Gegensprechanlagen mit Kamera vorhanden. Der An- oder Einbau dieser Merkmale kann den Wohnwert deutlich erhöhen. Der überwiegende Anteil der Haushalte wünscht sich jedoch keine Verbesserung des Ausstattungszustands, wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte. Der gebietstypische Ausstattungszustand im sozialen Erhaltungsgebiet verdeutlicht, dass weiterhin Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts gegeben sind und somit eine hohe Steuerungswirkung vom sozialen Erhaltungsrecht ausgeht.

5. Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit die Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im sozialen Erhaltungsgebiet bereits genutzt werden, oder welche Anhaltspunkte vorliegen, die die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den nächsten Jahren erwarten lassen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts analysiert. Für die Beurteilung des Aufwertungsdrucks sind u. a. die Höhe und die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zentrale Indikatoren. Eine steigende Entwicklung deutet hierbei auf einen starken Aufwertungsdruck hin. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird analysiert, weil in diesen Fällen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist und die Möglichkeit zur Anmeldung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen besteht. Beides wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohner*innen im betroffenen Wohngebäude aus. Darüber hinaus wird der Aufwertungsdruck anhand der baulichen Maßnahmen im sozialen Erhaltungsgebiet ermittelt, etwa durch die Analyse erfolgter oder absehbarer Modernisierungsmaßnahmen. Diese können zum einen durch Modernisierungsumlagen zu einer Erhöhung der Bestandsmieten führen; zum anderen kann es durch die Schaffung wohnwerterhöhender Merkmale nach der Modernisierung zu einer Erhöhung der Angebotsmieten kommen. Diesen Einflüssen auf die gewachsenen soziodemografischen und sozialräumlichen Verhältnisse durch die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden.

5.1 Angebots- und Bestandsmieten

Die Analyse der Angebots- und Bestandsmieten gibt Aufschluss über die derzeitige wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein, die gemäß § 559 BGB umlagefähig sind. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mietparteienwechsel herbeiführen können, welcher wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert. 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 Analyse bezirklicher und gesamtstädtischer Vergleichswerte wesentlich.

Bestandsmietniveau

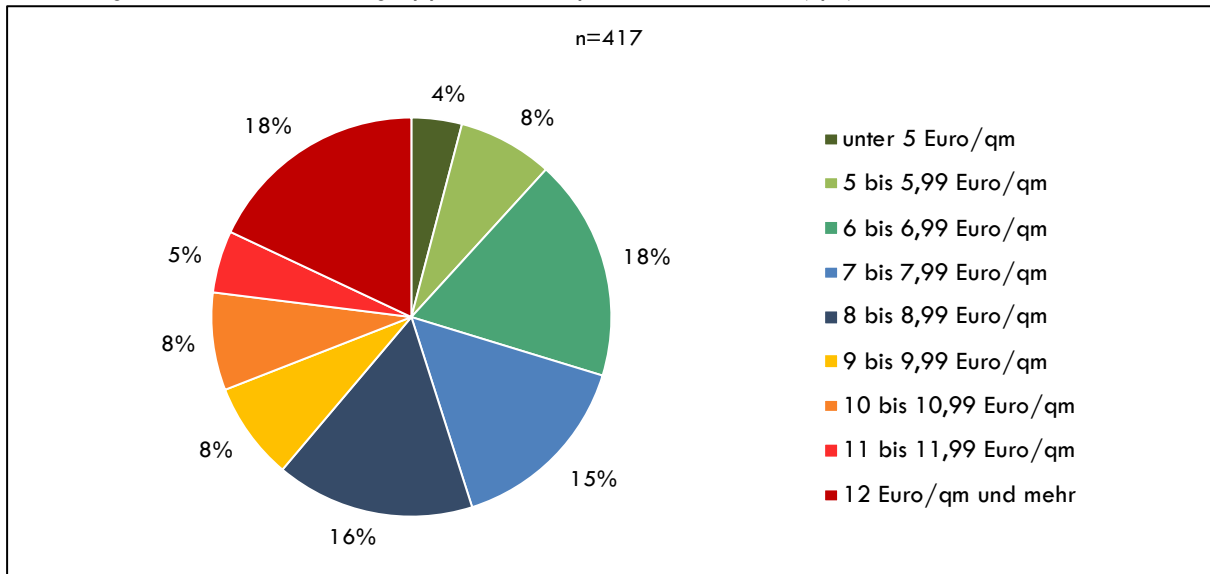
Im Jahr 2024 beträgt die mittlere Nettokaltmiete im sozialen Erhaltungsgebiet 8,22 Euro pro Quadratmeter im Median und 9,22 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. Die mittlere Bestandsmiete überschreitet damit den Vergleichswert des Berliner Mietspiegels für das Jahr 2024 von 7,21 Euro pro Quadratmeter im Median⁶⁴.

Die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter geht aus der Abbildung 35 hervor. 30 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet haben noch eine günstige Nettokaltmiete von unter

⁶⁴ SenStadt Berlin, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024, 2024, S. 33.

7 Euro pro Quadratmeter. 31 % der Haushalte hat hingegen bereits eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr.

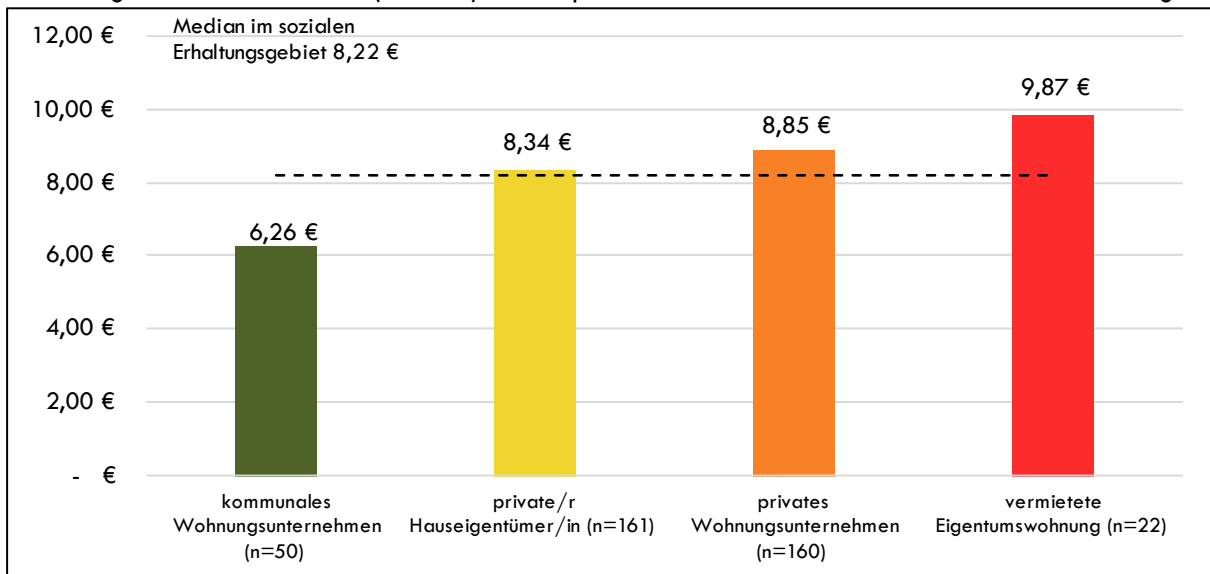
Abbildung 35: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 36 ist der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter*in der Wohnung dargestellt. Es wird deutlich, dass in privatwirtschaftlich vermieteten Wohnungen ein deutlich höheres Bestandsmietniveau erreicht wird als in den Beständen kommunaler Wohnungsunternehmen. Jedoch befinden sich nur 11 % der Wohngebäude im sozialen Erhaltungsgebiet im Besitz kommunaler Wohnungsunternehmen (vgl. Kapitel 4.3). In vermieteten Eigentumswohnungen liegt der Median der Nettokaltmiete mit 9,87 Euro pro Quadratmeter sogar um 1,65 Euro über dem Median des Gesamtgebiets.

Abbildung 36: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung

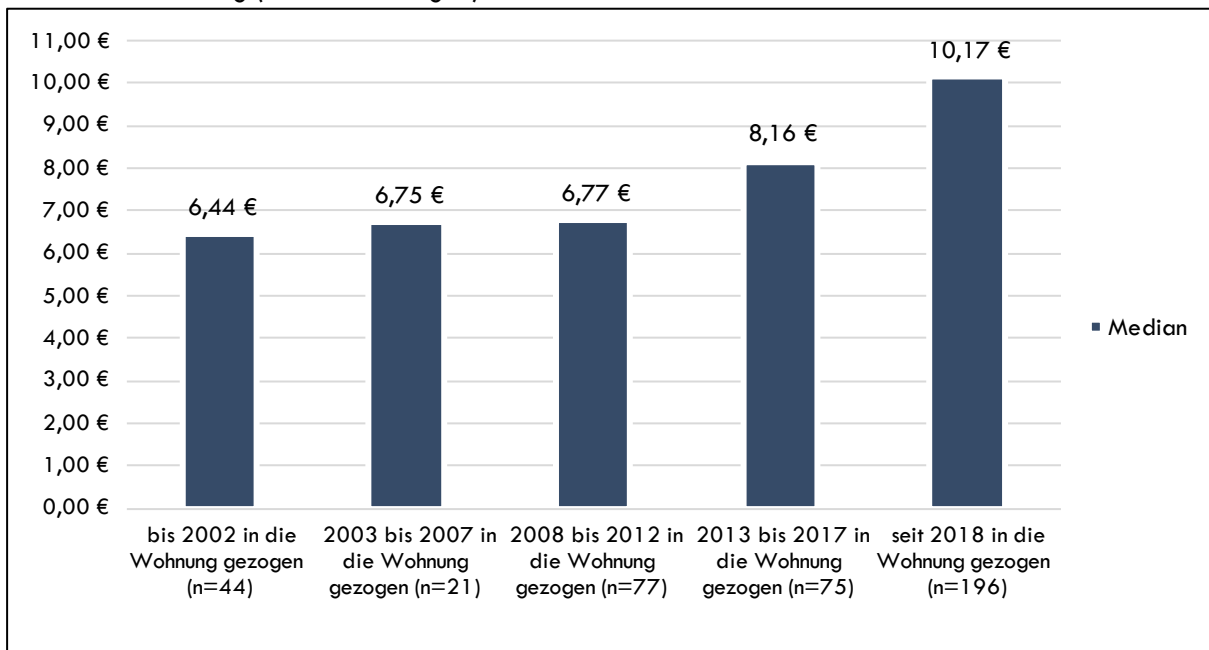


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die bis zum Jahr 2002 in ihre Wohnung

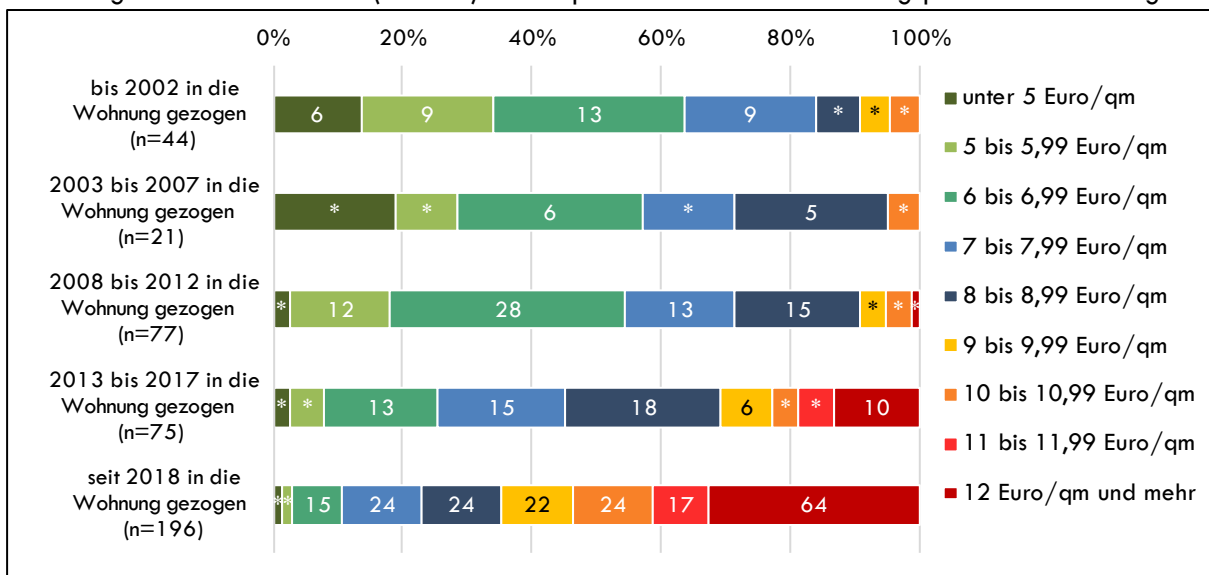
gezogen sind, beträgt 6,44 Euro pro Quadratmeter im Median. Auf ähnlichem Niveau liegt das Mietniveau bei den Zuzugsjahrgruppen bis 2012. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median dagegen eine Miete von 10,17 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 8,16 Euro pro Quadratmeter im Median und liegt damit 2,01 Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen deutliche Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. Ein Drittel der Haushalte, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr. Bei den Haushalten, die von 2013 bis 2017 eingezogen sind, sind es im Vergleich nur 13 %, während Nettokaltmieten über 12 Euro pro Quadratmeter bei früheren Zuzugsjahrkohorten quasi nicht vorkommen.

Abbildung 37: Netto-Kaltmiet-Niveau in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 38: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Mieterhöhungen im Bestand

Die Miethöhe wird durch das soziale Erhaltungsrecht nur indirekt über die Versagung bzw. die Einschränkung baulicher Maßnahmen beeinflusst. Mieterhöhungen sind dennoch möglich. 67 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet waren seit 2018 von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 10 % bzw. 0,63 Euro je Quadratmeter angestiegen.⁶⁵ Für eine Wohnung mit der Median-Wohnfläche des Gebiets von 66 Quadratmetern bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von etwa 42 Euro bzw. im Jahr von knapp 500 Euro. Dies kann Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten.

In der Tabelle 11 ist die Höhe der Mieterhöhung in Abhängigkeit von der Begründung dargestellt. Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 69 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 17 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 7 % Modernisierungsmaßnahmen. Wie aus der Tabelle 11 hervorgeht, betrug die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Median 13 %. Die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung ist mit 14 % ähnlich hoch. Die Mieterhöhung aufgrund von Staffel- bzw. Indexmietverträgen liegt im Mittel bei 4 %. Eine Mieterhöhung nach Auslaufen der Sozialbindung betrifft nur 2 % der Haushalte. Die prozentuale Mieterhöhung im Median beträgt 20 %, jedoch ist dieser Wert aufgrund der geringen Zahl an Nennungen nur bedingt aussagekräftig.

Tabelle 11: Begründung und Höhe der Mieterhöhung

	Begründung der Mieterhöhung (Anteil)	Mittlere prozentuale Mieterhöhung
		Median
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (n=225)	69 %	13 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=54)	17 %	4 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=24)	7 %	14 %
Auslaufen der Sozialbindung (n=6)	2 %	20 %
anderer Grund (n=17)	5 %	9 %
Gesamt (n=326)	-	10 %

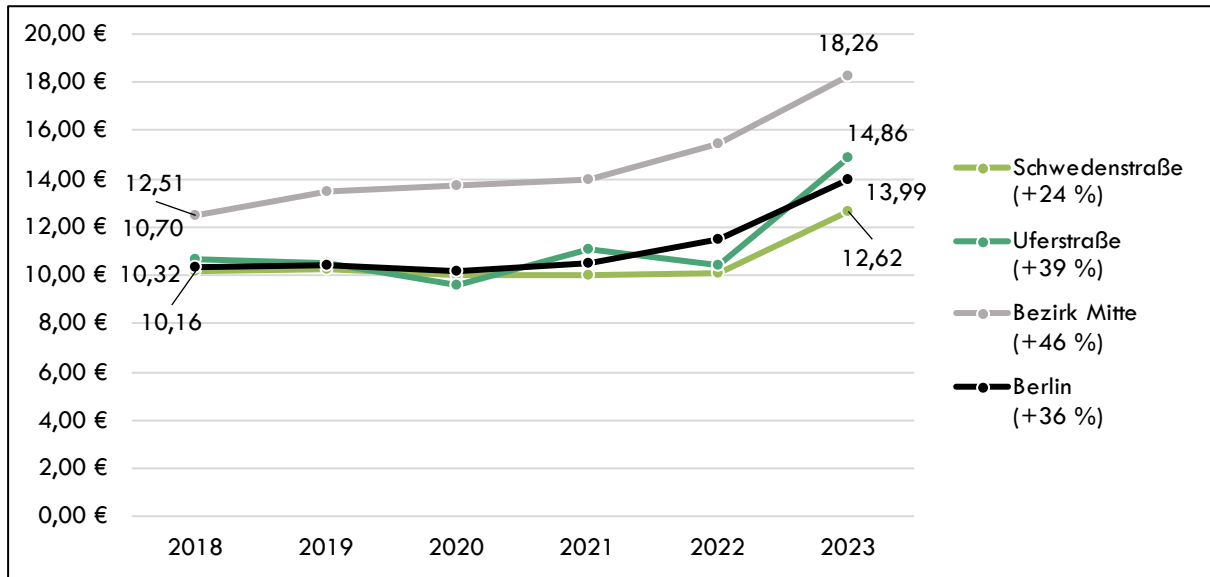
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 39 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus in den Planungsräumen „Schwedestraße“ und „Uferstraße“ im Vergleich zum Bezirk Mitte und der Gesamtstadt dargestellt. Beide Planungsräume liegen auf einem ähnlichen Niveau wie die Gesamtstadt, jedoch deutlich unter dem Angebotsniveau des Bezirks Mitte. Das Angebotsmietniveau liegt deutlich über dem Bestandsmietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet. Im Zeitraum von 2018 zu 2023 sind die Angebotsmieten in den Planungsräumen „Schwedestraße“ und „Uferstraße“ stark angestiegen, wenngleich die bezirkliche Entwicklung unterschritten wird – im gesamten Bezirk ist das Angebotsmietniveau um 46 % gestiegen. Der Anstieg im Planungsraum „Uferstraße“ liegt mit 39 % jedoch über dem Anstieg in Berlin mit 36 %.

⁶⁵ Alle Mietsteigerungen einbezogen und gemittelt.

Abbildung 39: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungs-
räumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Ver-
lauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen RegioKontext

5.2 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, besteht im sozialen Erhaltungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen⁶⁶, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter*innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

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

Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Unsere Analysen in Erhaltungsgebieten belegen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.⁶⁷ Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen. Umgewandelte Wohnungen werden

⁶⁶ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

⁶⁷ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Ein Umzug der betroffenen Mietenden ist die Folge.

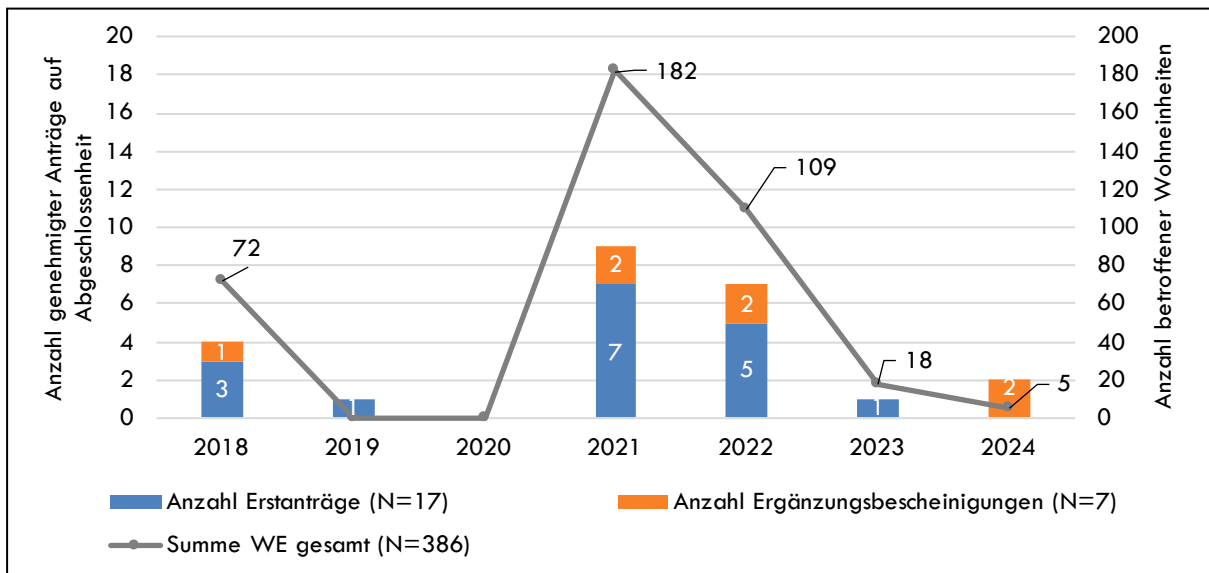
Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.⁶⁸

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

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

In der Abbildung 40 ist die Entwicklung der Anträge auf Erstaussstellungen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und Ergänzungsbescheinigungen für bestehende Wohnungen (kein Neubau) seit dem Jahr 2018 im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ dargestellt. Insgesamt wurden 17 Erstanträge für insgesamt 358 bestehende Wohneinheiten gestellt. Im gesamten betrachteten Zeitraum wurden außerdem 7 Anträge auf Ergänzung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt, betroffen waren 28 Wohneinheiten. Obwohl für diese Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt wurden, wird die Möglichkeit zur Umwandlung in Eigentum aufgrund der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und insbesondere § 250 BauGB erheblich eingeschränkt. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass diese Wohnungen nach Auslaufen der Umwandlungsverordnungen in Eigentum umgewandelt werden.

Abbildung 40: Anträge auf Abgeschlossenheit und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abgeschlossenheitsbescheinigungen

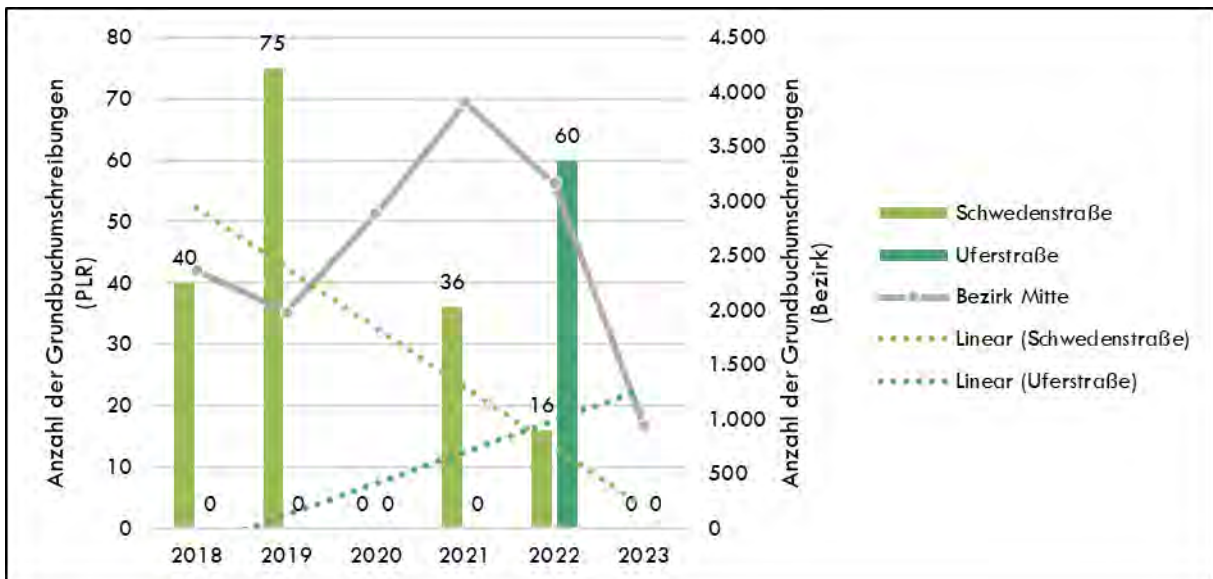
⁶⁸ Statistisch umfassen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jeweils einen Antrag, der ein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden betreffen kann. Die Umwandlungen können hingegen Grundstücke oder Wohnungen umfassen. Die jeweilige Bezugsgröße ist in den Abbildungsüberschriften aufgeführt.

Grundbuchumschreibungen

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel 3.2 ist in der Abbildung 41 die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen 2018 und 2023 in den Planungsräumen „Schwedenstraße“ und „Uferstraße“ sowie im Bezirk Mitte vergleichend dargestellt. Im Zeitraum 2018 bis 2023 wurden in den beiden Planungsräumen 227 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2022 entspricht dies 3,2 % der Wohnungen. Differenziert nach den Planungsräumen sind es im selben Zeitraum im Planungsraum „Schwedenstraße“ 167 Wohneinheiten, was 6,2 % des Wohnungsbestands entspricht, und im Planungsraum „Uferstraße“ 60 Wohneinheiten, was 1,4 % des Wohnungsbestands entspricht. Im Bezirk waren 7,3 % des Gesamtwohnungsbestands von Grundbuchumschreibungen betroffen und in der Gesamtstadt 4,7 %. Dies belegt ein im Vergleich unterdurchschnittliches Umwandlungsgeschehen im Planungsraum „Uferstraße“, während das Umwandlungsgeschehen im Planungsraum „Schwedenstraße“ deutlich über dem stadtweiten Vergleichswert liegt, jedoch den bezirklichen Wert unterschreitet.

Im Jahr 2019 wurde mit 75 umgewandelten Wohneinheiten ein Höchststand im Planungsraum „Schwedenstraße“ erreicht, was etwa 45%, der in dem Zeitraum zwischen 2018 bis 2023 umgewandelten Wohnungen entspricht. Im Planungsraum „Uferstraße“ wurden nur im Jahr 2022 60 Grundbuchumschreibungen durchgeführt. Für beide Planungsräume sind im Jahr 2023 keine Grundbuchumschreibungen vorgenommen worden.

Abbildung 41: Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

5.3 Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Gemäß der Haushaltsbefragung hat bei rund 23 % der Haushalte seit dem Jahr 2018 ein **Eigentümer*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** stattgefunden.

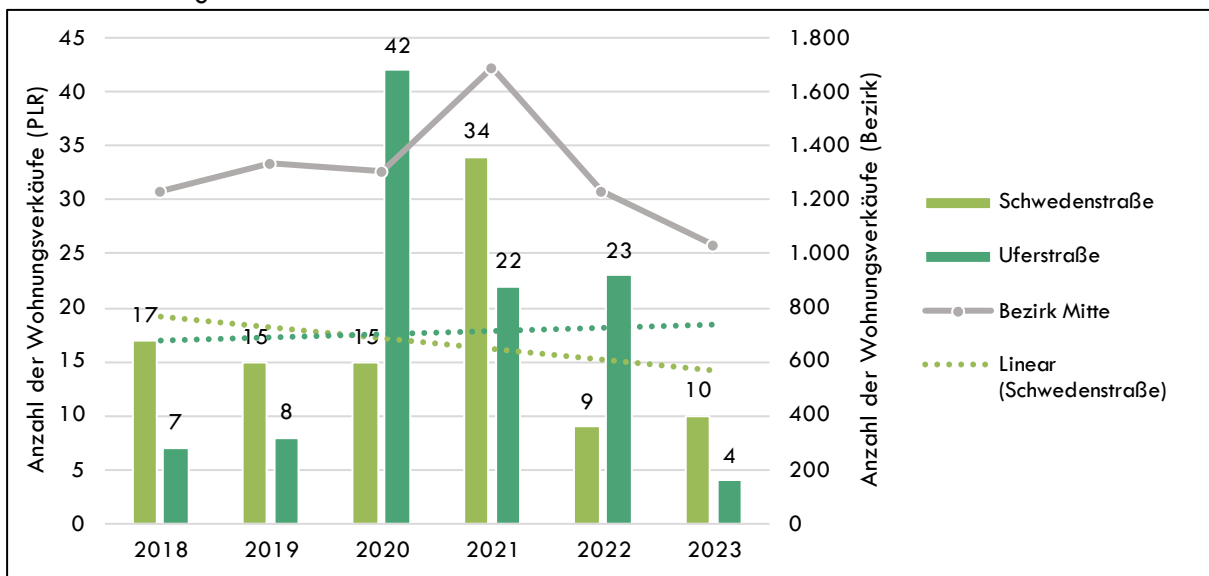
In der Abbildung 42 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** im Zeitraum 2018 bis 2023 in den Planungsräumen „Uferstraße“ und „Schwedenstraße“ sowie im Bezirk Mitte vergleichend

dargestellt. In diesem Zeitraum wurden in beiden Planungsräumen insgesamt 206 Eigentumswohnungen verkauft; das entspricht 2,9 % des Gesamtwohnungsbestands von 2023. Im Planungsraum „Schwedenstraße“ wurden dabei 3,7 % des Wohnungsbestands verkauft, im Planungsraum „Uferstraße“ 2,4 %. Zum Vergleich betrug die Verkaufsquote im Bezirk Mitte 3,8 % und in Berlin 3,0 %. Im Planungsraum „Schwedenstraße“ war die Dynamik der Verkäufe von Eigentumswohnungen im dargestellten Zeitraum demnach vergleichbar mit dem Bezirksniveau und signifikant größer als im Land Berlin; im Planungsraum „Uferstraße“ war das Verkaufsgeschehen unterdurchschnittlich.

Im Planungsraum „Schwedenstraße“ ist seit dem Jahr 2018 tendenziell ein leichter Rückgang der Wohnungsverkäufe festzustellen – mit Ausnahme der Verkaufszahlen im Jahr 2021. Im Planungsraum „Uferstraße“ ist eine gegenteilige Entwicklung vorhanden. Hier steigen seit 2018 die Zahlen für Wohnungsverkäufe, mit einem Ausreißer nach oben im Jahr 2020, bis 2022 an.

Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ angestiegen, wie im Kapitel 5.2 beschrieben. Aufgrund der Verpflichtung zum Verkauf der Wohnung nur an die Mieter*innen (vgl. Kapitel 3.2), ist davon auszugehen, dass der Verkauf der gebildeten Eigentumswohnungen erst nach Ablauf der sieben Jahres-Frist erfolgen wird. Mit Ablauf der Frist ist mit einem Anstieg der Wohnungsverkäufe und nach Ablauf der fünfjährigen Kündigungsbeschränkungsfrist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 BGB i. V. m. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 mit einem Anstieg von Eigenbedarfskündigungen zu rechnen.

Abbildung 42: Verkäufe von Eigentumswohnungen⁶⁹ in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

5.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

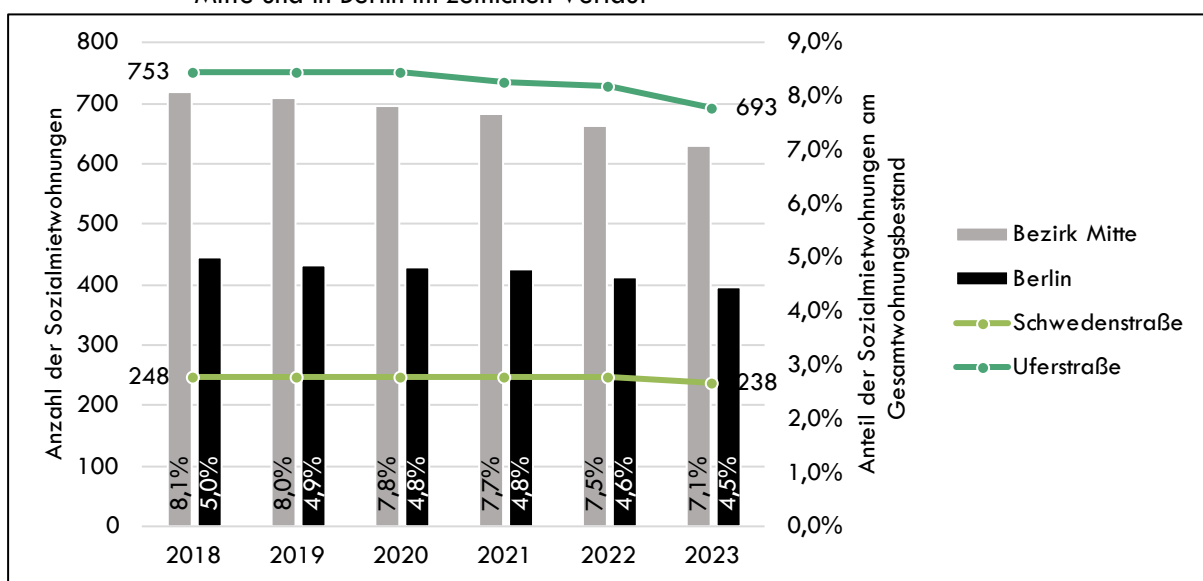
Der Sozialmietwohnungsbestand ist zwischen 2018 und 2023 in beiden Planungsräumen im einstelligen Prozentbereich zurückgegangen, wie aus der Abbildung 43 hervorgeht. Im Jahr 2023 gab es in den

⁶⁹ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

beiden Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets 70 Sozialmietwohnungen weniger als im Jahr 2018, was einem Rückgang von – 7,0 % entspricht. Insgesamt beträgt 2023 der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 13,1 %. Er ist damit deutlich höher als im Bezirk Mitte und der Gesamtstadt. Im Bezirk und berlinweit ist der Anteil der Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren zurückgegangen auf 7,1 % des Gesamtwohnungsbestands von Mitte bzw. 4,5 % des Gesamtwohnungsbestands von Berlin.

Für Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind, gilt: „Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)“.⁷⁰

Abbildung 43: Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

5.5 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

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

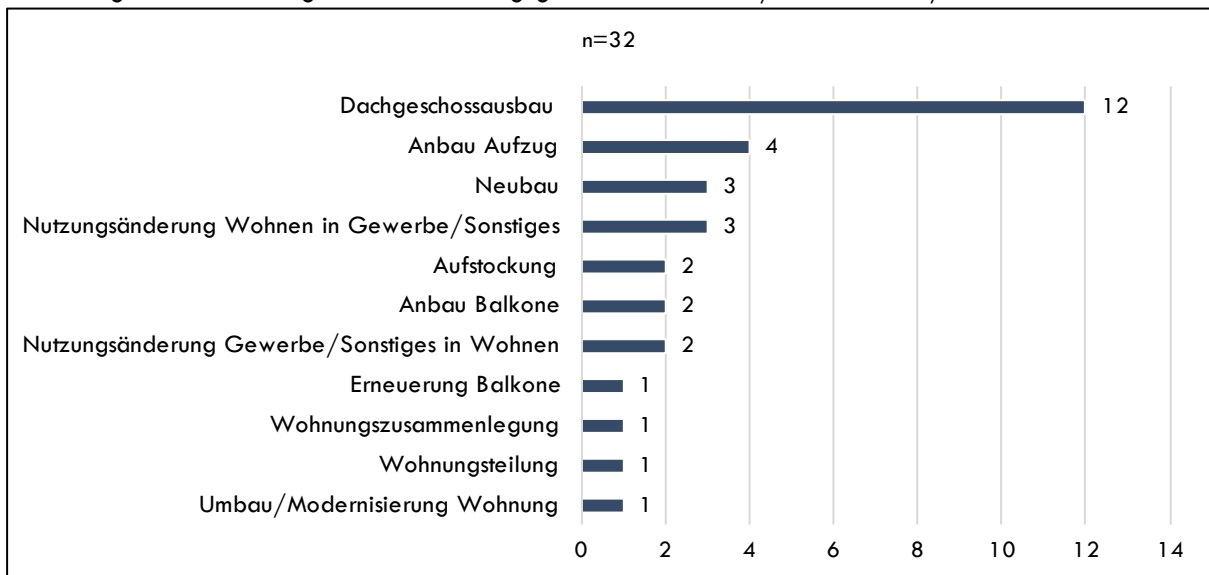
Im Folgenden werden die bauordnungsrechtlichen – nicht die erhaltungsrechtlichen – Bauanträge im Zeitraum von Januar 2018 bis September 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“

⁷⁰ „Zu jedem Jahresende verlieren Tausende von Wohnungen ihre Eigenschaft als Sozialwohnung. Die öffentlichen Baudarlehen sind zurückgezahlt beziehungsweise laufende Aufwendungshilfen werden nicht mehr gewährt oder die zehn- bis 15-jährige sogenannte Nachwirkungsfrist (vgl. § 16 WoBindG, § 50 WoFG und in Berlin § 11 a WoG Bln) bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel ist abgelaufen. Dadurch entfällt sowohl die Belegungsbindung als auch die Bindung an die Kostenmiete (Mietpreisbindung)“ (vgl. Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle).

analysiert. In diesem Zeitraum wurden 28 Bauanträge für insgesamt 32 bauliche Maßnahmen gestellt, die Wohnraum betreffen und genehmigt bzw. freigestellt wurden oder sich noch im Verfahren befinden. Bei der Auswertung können nur die Maßnahmen analysiert werden, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden nicht von der Bauaufsicht erfasst. Diese Maßnahmen werden nur dann erfasst, wenn sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Genehmigung erfordern. Das erklärt die Diskrepanz zur Anzahl der erhaltungsrechtlichen Genehmigungsanträge: Wie im Kapitel 3.1 beschrieben, wurden im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ seit dessen Festsetzung 142 Genehmigungsanträge⁷¹ gemäß § 172 BauGB erfasst.

Insgesamt wurden für 21 Adressen bauordnungsrechtliche Bauanträge gestellt, dies entspricht 6 % der Wohngebäudeadressen.⁷² Die Verteilung der beantragten Maßnahmen wird in Abbildung 44 dargestellt. Der Schwerpunkt der Anträge lag auf der Schaffung neuen Wohnraums, wobei Dachgeschossausbauten besonders häufig beantragt wurden. Auch Anbauten von Aufzügen waren ein relevanter Bestandteil der Bauvorhaben. Ein weiterer Bereich der Anträge waren Neubauten und Nutzungsänderungen. Dazu zählten hauptsächlich die Umwandlung von Wohnraum in Gewerbe oder andere Nutzungen. Ebenfalls beantragt wurden Nutzungsänderung zu Wohnraum, der Anbau von Balkonen und zur Aufstockung. Jeweils nur ein Antrag wurde für den Umbau und die Modernisierung einzelner Wohnungen, zur Zusammenlegung und Teilung von Wohnungen und zur Erneuerung bestehender Balkone gestellt.

Abbildung 44: Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 01/2018 und 09/2024



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Mitte, elektronische Bauakten

Bei 18 % der Haushalte, die im sozialen Erhaltungsgebiet zur Miete wohnen, hat seit dem Jahr 2018 in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude eine Modernisierung stattgefunden hat. 11 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Bei 3 % der Haushalte wurde eine Modernisierung bereits angekündigt und die Umsetzung steht bevor. Im Gebiet findet demnach

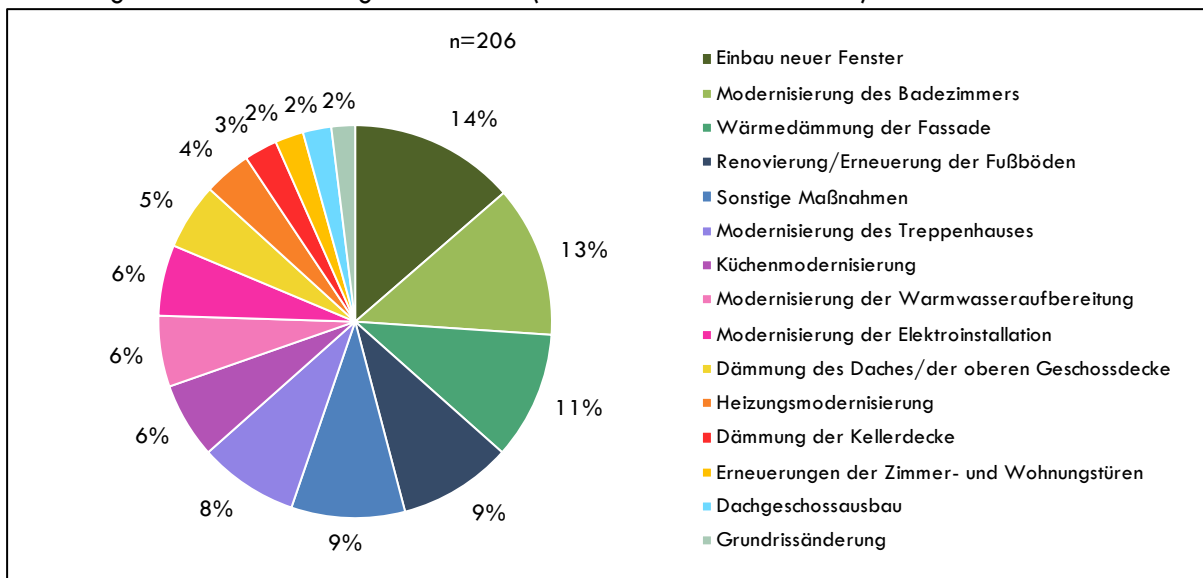
⁷¹ ausgenommen Anträge ohne erhaltungsrechtliche Relevanz (bspw. Nutzungsänderung von Gewerbe in anderes Gewerbe)

⁷² 330 Wohngebäudeaufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet.

weiterhin eine rege Bautätigkeit statt. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig⁷³, die Kosten müssen von den Vermieter*innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB können hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter*innen umgelegt werden.⁷⁴ In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäranlagen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäranlagen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

In der Abbildung 45 sind die in der Haushaltsbefragung aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – wie die Erneuerung der Fenster, die Dämmung der Fassade oder des Daches und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen 36 % der Modernisierungsmaßnahmen. Besonders häufig kam es ansonsten zur Modernisierung von Bädern und Fußböden sowie zur Modernisierung des Treppenhauses. Die weiteren Maßnahmen liegen im einstelligen Prozentbereich. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein.

Abbildung 45: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen, z. B. Anschluss an Fernwärme, Erneuerung Hof/Wohnumfeld sowie erstmaliger Einbau eines Bades

5.6 Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge

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

- die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke,
- bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen,

⁷³ Vgl. § 559 Abs. 2 BGB

⁷⁴ Vgl. § 559 Abs. 1 BGB

- den Abbruch von Wohnraum sowie
- länger als drei Monate andauernder Leerstand.⁷⁵

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

7 % der Haushalte kennen eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 18 % einen langfristigen Leerstand im Wohnhaus.⁷⁶ Ein signifikanter Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen. Auch möblierte Kurzzeitvermietung verschärft in Ballungsräumen zunehmend die ohnehin schon angespannte Wohnungsmarktsituation. 1 % der Mieter*innen-Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen in möblierten Wohnungen, weitere 2 % haben einen befristeten Mietvertrag. 28 % der Haushalte sind möblierte oder befristet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt.⁷⁷

5.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Die Auswertung der Indikatoren des Aufwertungsdrucks belegt, dass weiterhin ein hoher Druck auf dem lokalen Wohnungsmarkt nachgewiesen werden kann, der sich insbesondere in einem steigenden Mietniveau und einer regen Bautätigkeit seit der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung geäußert hat.

Das soziale Erhaltungsgebiet zeichnet sich noch durch günstige Mieten aus. Das Angebotsmietniveau liegt in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets deutlich unter dem Wert des Bezirks, im Planungsraum „Schwedenstraße“ auch signifikant unterhalb des Niveaus der Gesamtstadt. Auch die Mieten im Bestand sind teilweise noch günstig: 30 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet haben noch eine günstige Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter. Das Gebiet trägt somit zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer innenstadtnahen Lage bei. Der Median der Bestandsmiete liegt bei 8,22 Euro pro Quadratmeter. Bei Haushalten, die bis 2012 eingezogen sind, liegt der Median jeweils noch unter 7 Euro. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median dagegen schon eine Miete von 10,17 Euro pro Quadratmeter. Zwei Drittel der Haushalte waren seit 2018 von einer Mieterhöhung betroffen. Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 69 % der Haushalte benannt. Vor dem Hintergrund der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Die Analyse der ausgewerteten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im sozialen Erhaltungsgebiet

⁷⁵ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

⁷⁶ Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

⁷⁷ Es kann zur mehrfachen Benennung durch die Haushalte kommen. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen möblierte oder befristet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt sind. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der möblierten oder befristet vermieteten Wohnungen.

in den letzten Jahren genutzt wurden und trotz sozialer Erhaltungsverordnung weiterhin eine rege bauliche Aktivität nachgewiesen werden kann. Gemäß den Erkenntnissen aus Kapitel 3.1 waren rund 20 % der Wohngebäude von Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen. Bei 18 % der Mieter*innen-Haushalte hat seit 2018 eine Modernisierung in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude stattgefunden hat, bei knapp 3 % wurde eine Modernisierung angekündigt. 11 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Mit knapp 32 % war oder ist folglich fast jeder dritte Mieter*innen-Haushalt von Modernisierungen direkt bzw. indirekt betroffen. Mehr als ein Drittel der Modernisierungsmaßnahmen betreffen energetisch bedeutsame Vorhaben.

Das Umwandlungspotenzial beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet noch rechnerisch 61 % der Wohngebäude. Die Analyse der Grundbuchumschreibungen in den beiden Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets verdeutlicht, dass das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsverordnung genutzt wurde. Im Zeitraum von 2018 bis 2023 wurden insgesamt 227 Wohneinheiten von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt bzw. 3,2 % des Gesamtwohnungsbestands. Differenziert nach den Planungsräumen sind es im selben Zeitraum im Planungsraum „Schwedenstraße“ 167 Wohneinheiten und damit 6,2 % des Wohnungsbestands, während es im Planungsraum „Uferstraße“ 60 Wohneinheiten betroffen hat, was lediglich 1,4 % des Wohnungsbestands entspricht. Demnach war das Umwandlungsgeschehen im Planungsraum „Uferstraße“ im Vergleich unterdurchschnittlich, lag jedoch im Planungsraum „Schwedenstraße“ deutlich über dem stadtweiten Vergleichswert, wenngleich der bezirkliche Wert unterschritten wurde.

Bis Mitte 2024 wurden im sozialen Erhaltungsgebiet 13 Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 395 Wohneinheiten gestellt. 12 Anträge wurden davon genehmigt. Nach dem Erlass der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB, die seit dem 06.08.2021 gilt, ist das Antragsgeschehen drastisch zurückgegangen. Da die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zunächst befristet bis zum 31.12.2025 ist, kann bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin von minimalen Umwandlungsaktivitäten ausgegangen werden. 2026 kann ein Anstieg erwartet werden. Alle Umwandlungsgenehmigungen erfolgten auf Grundlage der Eigentümer selbstverpflichtung, wonach die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter*innen verkauft werden dürfen. Allerdings sehen sich nur 6 % der Mieter*innen-Haushalte finanziell in der Lage, Wohneigentum im sozialen Erhaltungsgebiet zu erwerben (vgl. Abbildung 29 aus Seite 46).

Generell ist aufgrund der Verpflichtung zum Verkauf der umgewandelten Wohnungen nur an die Mieter*innen davon auszugehen, dass der Verkauf der gebildeten Eigentumswohnungen erst nach Ablauf der sieben Jahres-Frist erfolgen wird. Im Planungsraum „Schwedenstraße“ war die Dynamik der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2018 bis 2023 vergleichbar mit dem Bezirksniveau und signifikant größer als im Land Berlin, während im Planungsraum „Uferstraße“ das Verkaufsgeschehen unterdurchschnittlich war. Gemäß Haushaltsbefragung fand bei 23 % der Mieter*innen des sozialen Erhaltungsgebiets seit 2018 ein Eigentümer*innenwechsel ihrer Wohnung bzw. ihres Wohnhauses statt, was ein Indiz für die wohnungswirtschaftliche Attraktivität des sozialen Erhaltungsgebiets ist.

6. Verdrängungspotenzial

In der Analyseebene Verdrängungspotenzial wird die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festgestellt und geprüft, ob für Teile der Wohnbevölkerung eine Verdrängungsgefahr durch wohnwerterhöhende bauliche Maßnahmen oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besteht.

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung ist in § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen verankert. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Steuerungsmöglichkeiten. 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.⁷⁸ 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.⁷⁹ 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.“⁸⁰

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

6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Zwischen 2018 und 2023 ist die Bevölkerungszahl im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ um 2,3 % gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 329 Personen.⁸¹ Im selben Zeitraum gab es im Bezirk Mitte eine Zunahme der Bevölkerungszahl um rund 3,6 %, während sie in Berlin um 3,5 % anstieg.

In der Abbildung 46 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ im Vergleich zum Bezirk Mitte dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im sozialen Erhaltungsgebiet mit 39 % einen größeren Anteil umfasst als im Bezirk mit 36 %. Personen im Alter ab 65 Jahren sind im sozialen

⁷⁸ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

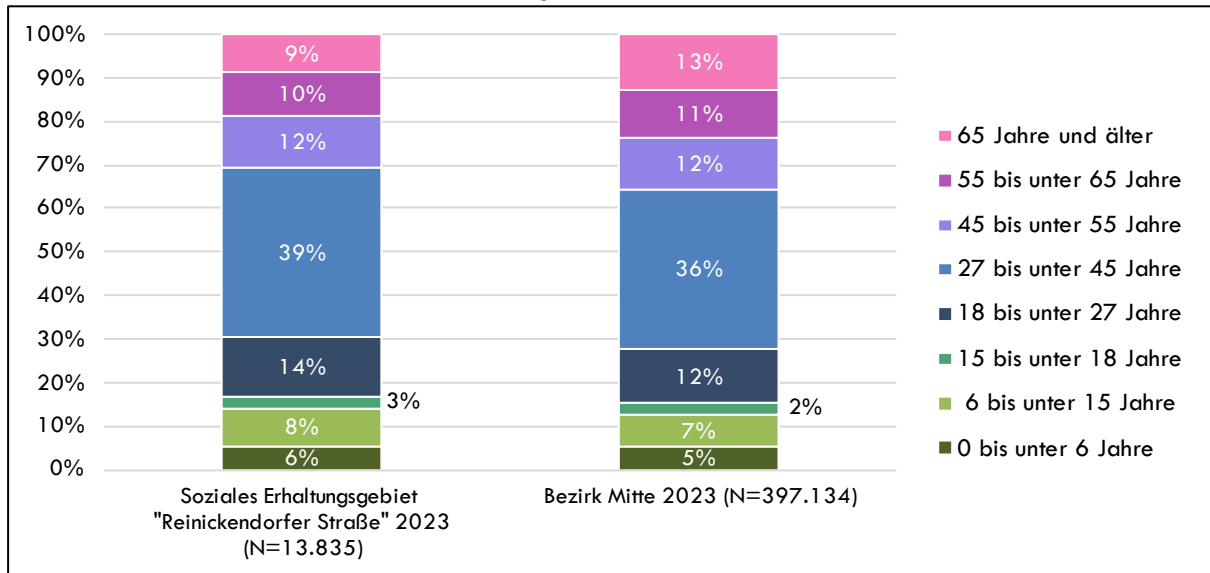
⁷⁹ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

⁸⁰ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

⁸¹ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2018 und 31.12.2023.

Erhaltungsgebiet deutlich weniger vertreten als im Bezirk. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter von unter 18 Jahren ist im sozialen Erhaltungsgebiet im Vergleich zum Bezirk größer. Zusammenfassend ist das soziale Erhaltungsgebiet durch einen im Vergleich zum Bezirk höheren Anteil an Personen im Erwerbsalter gekennzeichnet.

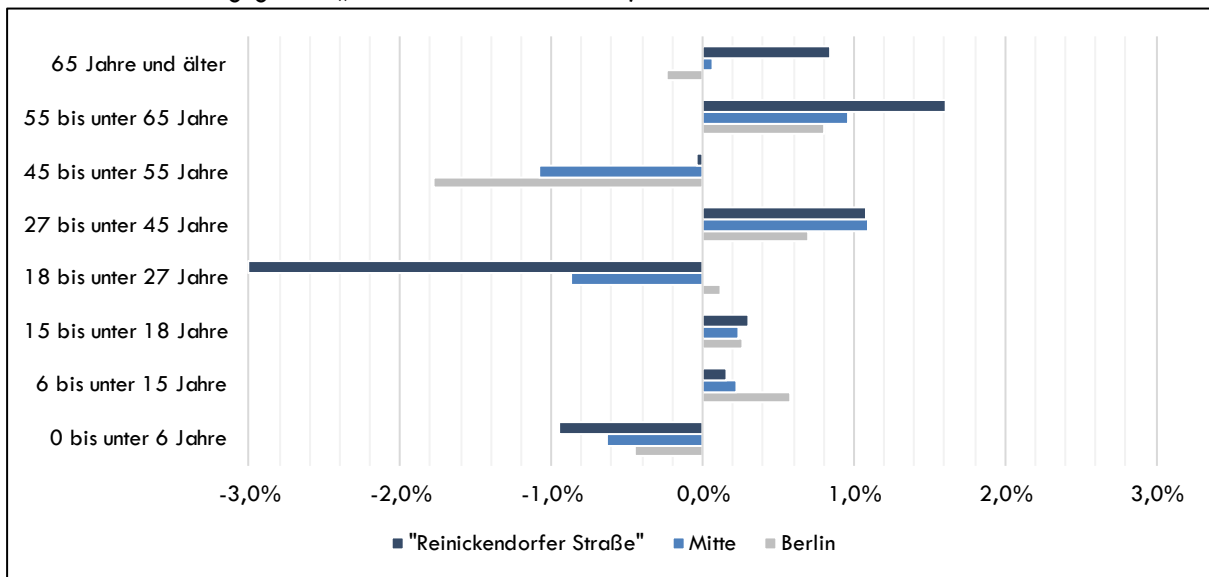
Abbildung 46: Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Mitte am 31.12.2023

In der Abbildung 47 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen von 2018 bis 2023 auf Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Die Entwicklung im sozialen Erhaltungsgebiet unterscheidet sich zum Teil von den Entwicklungen im Bezirk und der Gesamtstadt. So ist die Zahl der Kinder im Alter unter 6 Jahren stärker gesunken und die Zahl der Kinder zwischen 6 und 14 Jahren weniger stark angestiegen als im Bezirk und in der Gesamtstadt. Die Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren ist prozentual stark zurückgegangen, wohingegen im Bezirk nur ein leichter Rückgang und in der Gesamtstadt eine leichte Zunahme dieser Altersgruppe festzustellen ist. Die Zahl der Personen zwischen 45 und 55 Jahren sank im Vergleich nur gering. Bei der Altersgruppe zwischen 55 und 64 Jahren ist im sozialen Erhaltungsgebiet eine Zunahme zu verzeichnen, die im Bezirk und in Berlin weniger stark ausfiel. Auch die Anzahl der Personen ab 65 Jahre ist im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich gestiegen, wohingegen im Bezirk nur eine leichte Zunahme und in der Gesamtstadt ein Rückgang zu verzeichnen war.

Abbildung 47: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2018 und 31.12.2023

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 12 für das soziale Erhaltungsgebiet, den Bezirk Mitte und die Gesamtstadt gegenübergestellt. Deutliche Unterschiede zeigen sich bei den Kindern unter 6 Jahren und bei den jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren, deren Anteile sich vergleichsweise stark verringert haben. Der Anteil der 45- bis 54-Jährigen im sozialen Erhaltungsgebiet ist konstant geblieben, während er im Bezirk und in Berlin gesunken ist. Der Anteil der 55- bis 64-Jährigen sowie der Personen ab 65 Jahren ist stärker gestiegen als im Bezirk und in der Gesamtstadt.

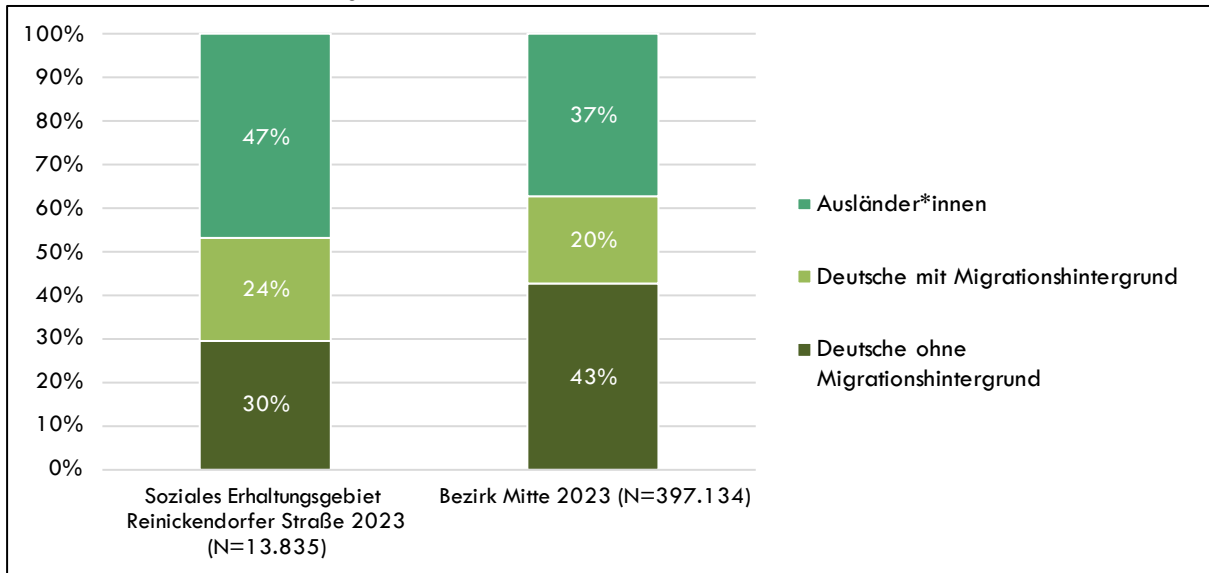
Tabelle 12: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Soziales Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“	Bezirk Mitte	Berlin
0 bis 5 Jahre	-0,9 %-Punkte	-0,6 %-Punkte	-0,4 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	0,2 %-Punkte	0,2 %-Punkte	0,6 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	0,3 %-Punkte	0,2 %-Punkte	0,3 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-3,0 %-Punkte	-0,9 %-Punkte	0,1 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	1,1 %-Punkte	1,1 %-Punkte	0,7 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	0,0 %-Punkte	-1,1 %-Punkte	-1,8 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	1,6 %-Punkte	1,0 %-Punkte	0,8 %-Punkte
65 Jahre und älter	0,8 %-Punkte	0,1 %-Punkte	-0,2 %-Punkte

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2018 und 31.12.2023

Im Vergleich zum Bezirk Mitte leben im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ mehr Personen mit Migrationshintergrund und deutlich mehr Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft, die den größten Anteil an der Bevölkerung haben, wie die Abbildung 48 belegt. Zum Vergleich mit der Gesamtstadt haben in Berlin 24 % der Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit und 15 % sind Deutsche mit Migrationshintergrund.

Abbildung 48: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Mitte am 31.12.2023; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

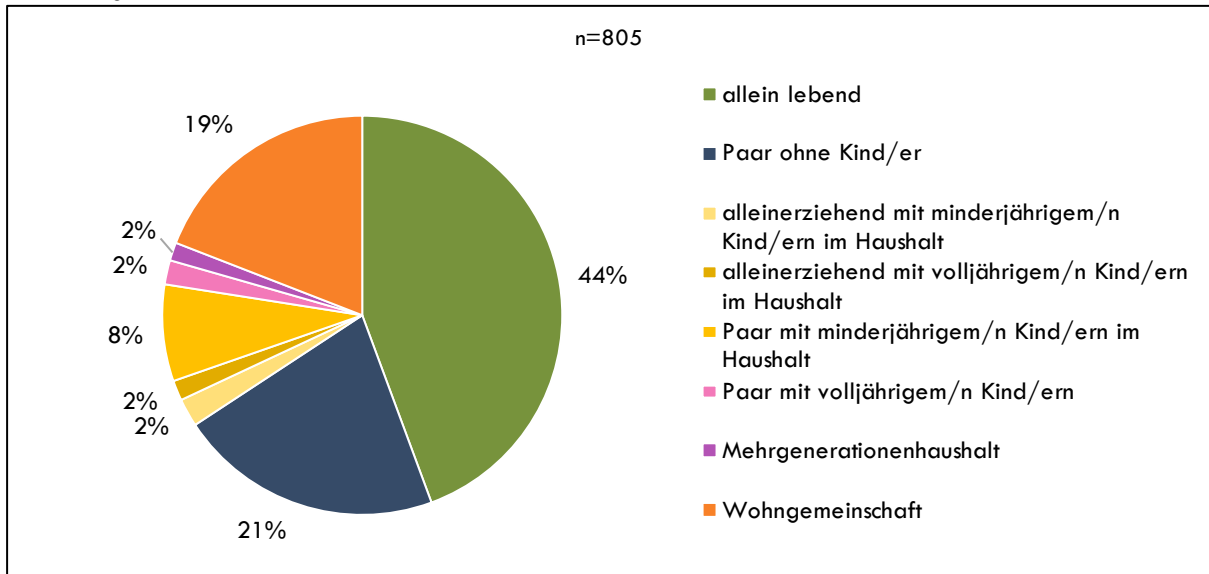
6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl, um das Angebot von Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend in Einklang zu halten und eine überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung zu schützen.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 49 ist die Haushaltsform der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ dargestellt. Mit 44 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. 21 % der Haushalte sind Paare ohne Kind/er. In jedem zehnten Haushalt leben minderjährige Kinder. Stark vertreten im sozialen Erhaltungsgebiet sind zudem Wohngemeinschaften, die knapp ein Fünftel der Haushalte umfassen.

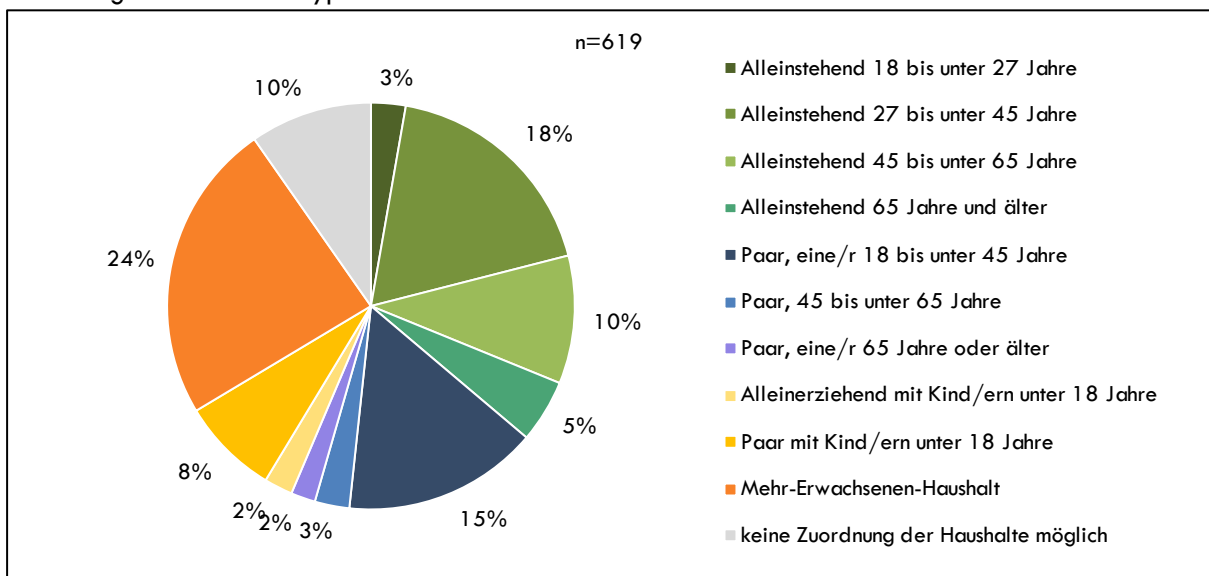
Abbildung 49: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 50 die Haushaltstypen im sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Mehrere Haushalte haben keine vollständigen Angaben zur Haushaltsform und/oder dem Alter der im Haushalt lebenden Personen gemacht. Dennoch konnten 90 % der Haushalte einem Haushaltstyp zugeordnet werden. Unter den Alleinstehenden dominiert die Altersgruppen der 27- bis 44-Jährigen, gefolgt von den 45- bis 64-Jährigen. Alleinstehende junge Erwachsene unter 27 Jahren sowie ältere Alleinstehende ab 65 Jahren sind mit 3 % bzw. 5 % wenig vertreten. Bei den kinderlosen Paaren bilden Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren mit Abstand den größten Anteil. Ein Teil davon befindet sich in der Familiengründungsphase. Haushalte mit Kindern umfassen 10 % der Haushalte. Wie bereits in Kapitel 1.3.3 dargestellt, ist der Anteil an Paaren mit Kind/ern bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

Abbildung 50: Haushaltstyp

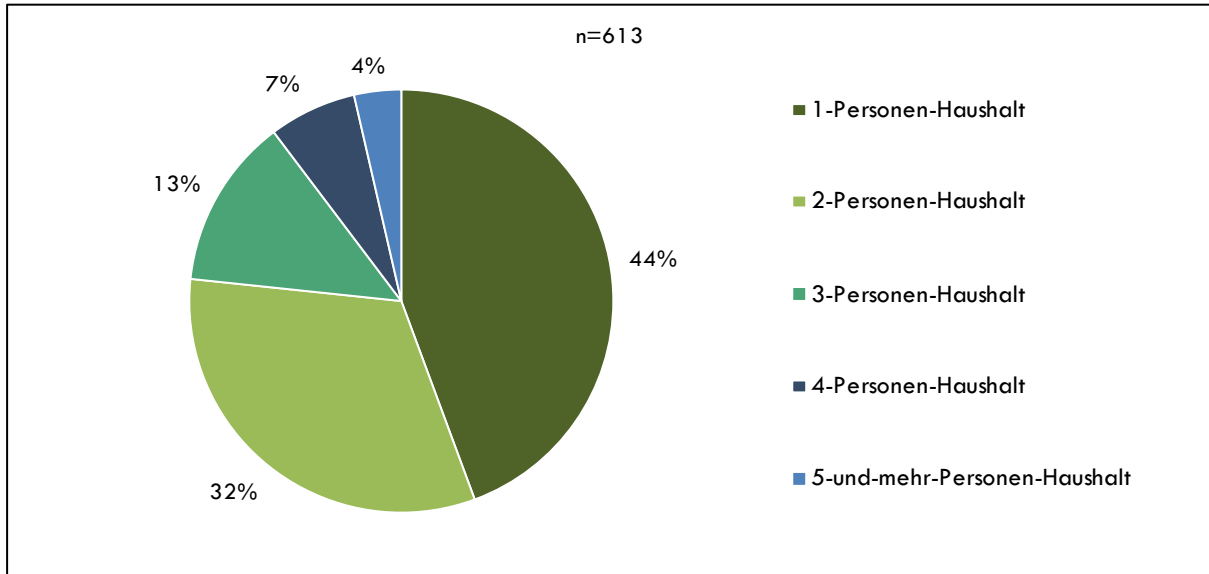


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

1- und 2-Personen-Haushalte stellen zusammen 77 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“, wie die Abbildung 51 belegt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 1,9 Personen und entspricht damit dem Berliner Vergleichswert. Im Bezirk Mitte ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,8 Personen etwas geringer.⁸² Im Vergleich dazu ist die mittlere Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund mit 2,4 Personen etwas höher (vgl. Kapitel 1.3.3).

Abbildung 51: Haushaltsgröße

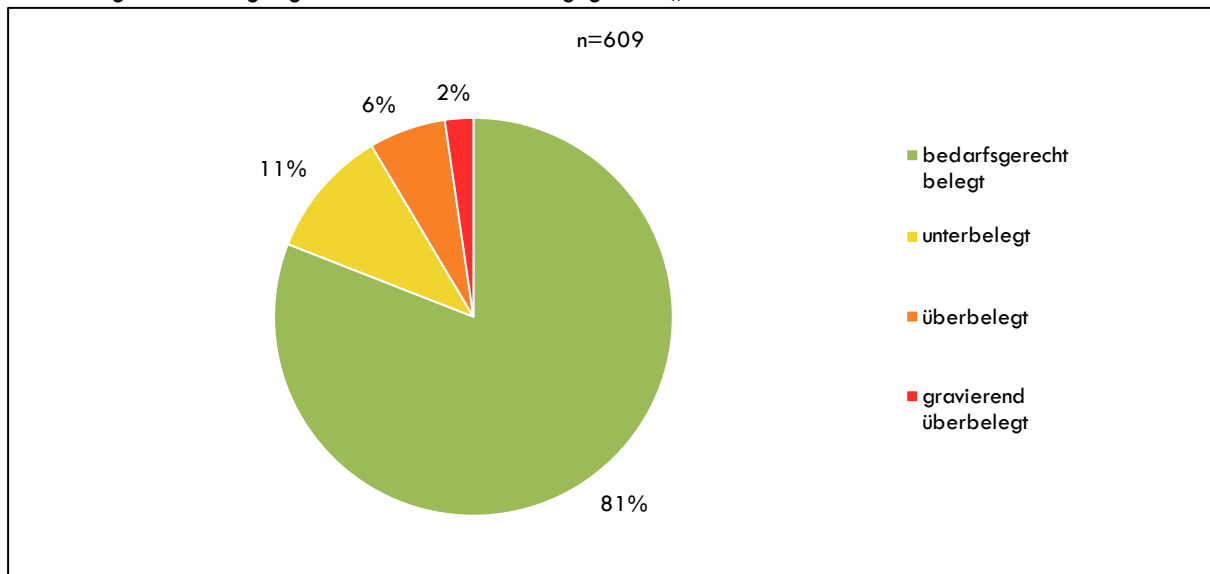


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist eine bedarfsgerechte Wohnraumbelegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 52 dargestellt wird, sind die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ zu 81 % bedarfsgerecht belegt; 11 % sind unterbelegt und insgesamt 8 % sind überbelegt bzw. stark überbelegt. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im sozialen Erhaltungsgebiet stimmt somit weitgehend überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Bezogen auf gemietete Wohnungen liegt der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen bei 82 %; von den selbstgenutzten Eigentumswohnungen sind nur 72 % bedarfsgerecht belegt und der Anteil unterbelegter Wohnungen ist mit 28 % deutlich höher als bei gemieteten Wohnungen.

⁸² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 23, 2023, S. 57.

Abbildung 52: Belegung⁸³ im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“

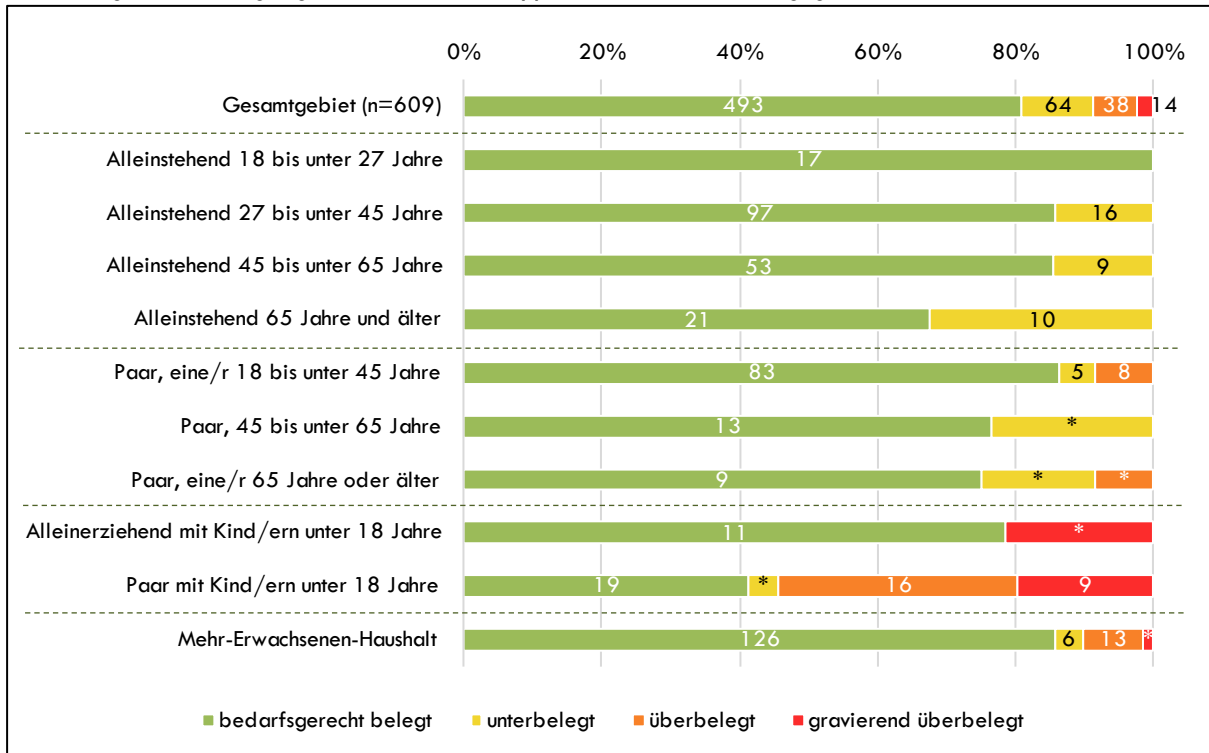


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die Differenzierung nach Haushaltstyp in Abbildung 53 veranschaulicht, dass Unterbelegungen besonders häufig bei Haushalten von Alleinstehenden ab 65 Jahren und Paaren ab 45 Jahren vorkommen. Diese Haushaltstypen sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet. Früher eingezogene Haushalte verbleiben trotz Veränderungen der familiären Verhältnisse ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners in der bezogenen Wohnung. Das korrespondiert mit dem günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen, die bereits vor zehn oder mehr Jahren gemietet wurden (vgl. Kapitel 5.1). In überbelegten und stark überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Alleinerziehende und Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren. Das betrifft besonders Haushalte mit Migrationshintergrund, die zu 16 % in überbelegten Wohnungen leben.

⁸³ Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um ein Zimmer unterschreitet. Eine gravierende Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet.

Abbildung 53: Belegung⁸⁴ nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

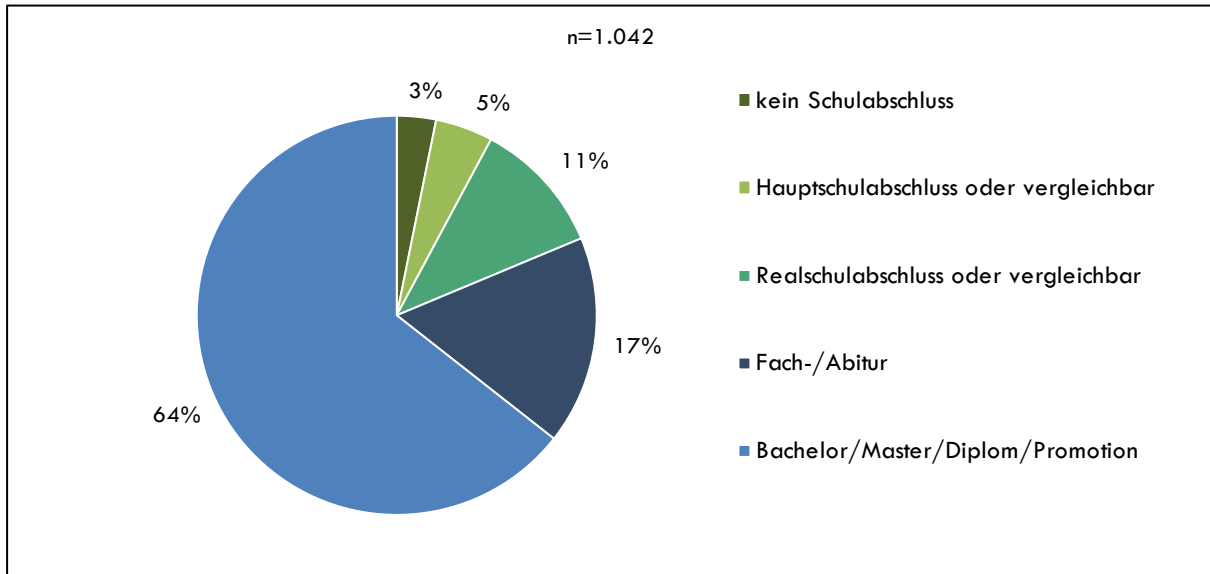
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen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

Bildung

Gemäß der Haushaltsbefragung 2024 ist das soziale Erhaltungsgebiet durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 54 erkennbar ist. Knapp zwei Drittel Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 17 % über das Fach-/Abitur. 11 % der Personen ab 15 Jahren verfügen über einen Realschul- und 5 % über einen Hauptschulabschluss.

⁸⁴ Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um ein Zimmer unterschreitet. Eine gravierende Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet.

Abbildung 54: Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ wohnenden Personen ab 15 Jahre

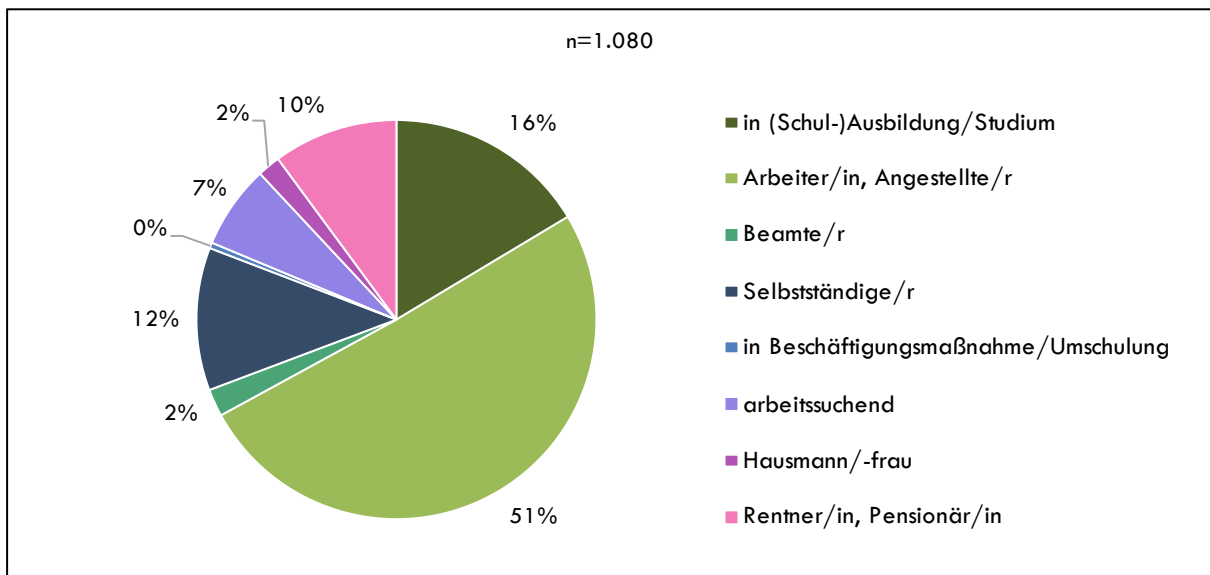


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 55 dargestellt. 16 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. Mit 64 % sind knapp zwei Drittel der Personen ab 15 Jahren berufstätig. 19 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis; die größten Anteile entfallen dabei auf Personen in Rente oder Pension sowie Arbeitssuchende.

Abbildung 55: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Bezug von Transferleistungen

In der Tabelle 13 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner*innen der Planungsräume Schwedenstraße und Uferstra  sowie für den Bezirk Mitte und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Der Arbeitslosenanteil in den Planungsräumen Schwedenstraße und Uferstraße liegt über den Vergleichswerten des Bezirks und der Gesamtstadt. Eine noch deutlichere Abweichung zeigt sich beim Anteil der Transferleistungsbeziehenden, der in beiden Planungsräumen erheblich höher ist als im Bezirk Mitte und dem Land Berlin. Dies gilt auch für die Kinderarmut: Der Anteil der Kinder bis 14 Jahre, die Transferleistungen beziehen, übertrifft in beiden Planungsräumen den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert deutlich. Der Anteil der von Altersarmut Betroffenen übersteigt in beiden Planungsräumen ebenfalls das Niveau des Bezirks und der Gesamtstadt. Das gilt auch für den Anteil der ausländischen.

Tabelle 13: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen

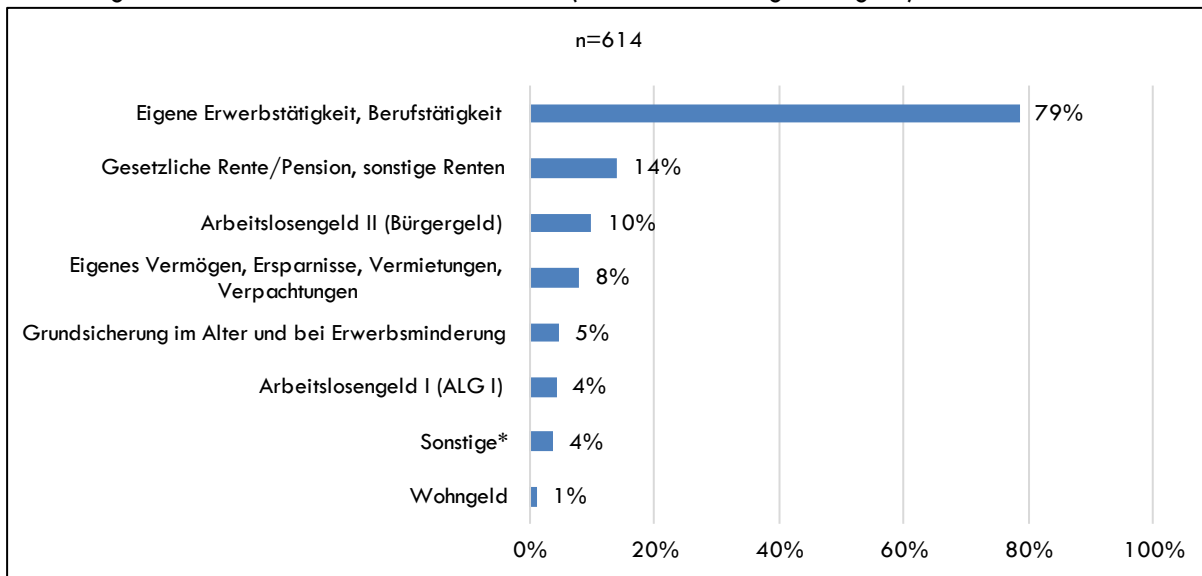
	PLR „Schwe- denstra�e“	PLR „Ufer- straße“	Bezirk Mitte	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II, Stand 31.12.2022	9,2 %	8,7 %	5,2 %	4,6 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII, Stand 31.12.2022	24,1 %	24,5 %	14,6 %	11,3 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre), Stand 31.12.2022	52,3 %	58,5 %	33,4 %	24,5 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter), Stand 31.12.2022	21,4 %	21,2 %	13,8 %	7,0 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II, Stand 31.12.2022	33,2 %	33,5 %	21,7 %	23,8 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023

In der Abbildung 56 sind die Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 19 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, wobei der gröſste Anteil auf das Bürgergeld entfällt.⁸⁵ Rund 14 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 79 % der Haushalte ihr Einkommen.

⁸⁵ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

Abbildung 56: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *z. B. Elterngeld, Unterhaltszahlungen, BAföG

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

Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2024 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ 2.700 Euro im Median. Wie in der Tabelle 14 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 3.800 Euro im Median ein um 1.200 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 2.600 Euro.

Tabelle 14: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“

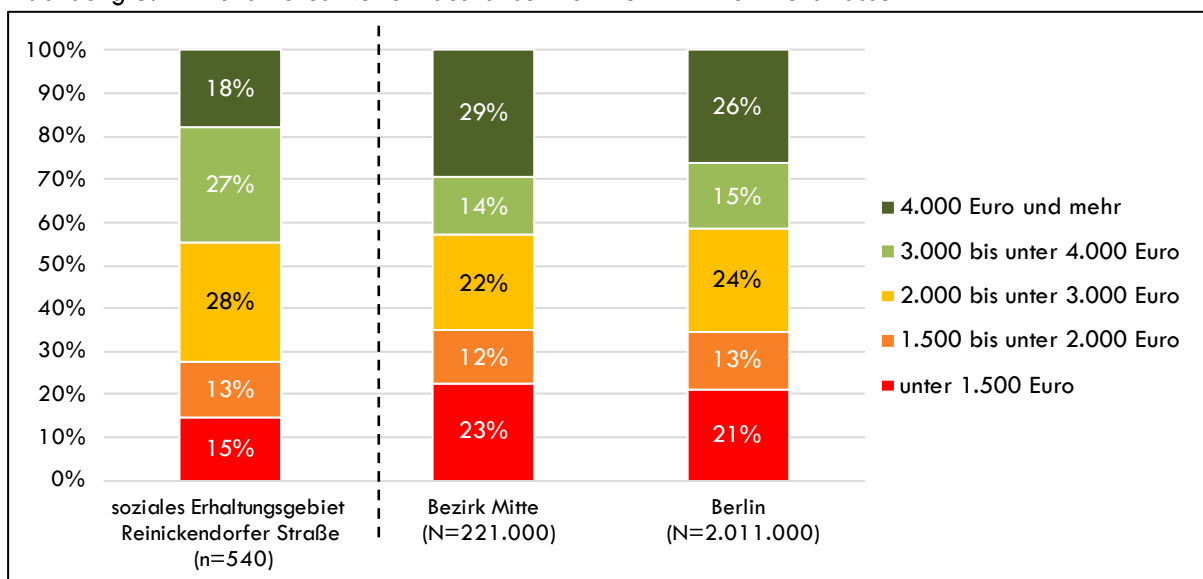
	Soziales Erhaltungsgebiet (n=540)	Mieter*innen-Haushalt (n=509)	Eigentümer*innen-Haushalt (n=28)
Durchschnitt	3.192 €	3.128 €	4.506 €
Median	2.700 €	2.600 €	3.800 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 57 ist die Verteilung der Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2024 mit den Vergleichswerten des Bezirks und der Gesamtstadt aus dem Jahr 2023 gegenübergestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem geringen Einkommen von unter 2.000 Euro beträgt 28 % und unterschreitet die jeweiligen Vergleichswerte. Auch der Anteil der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet mit einem hohen monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 4.000 Euro und mehr unterschreitet mit 18 % deutlich den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert. Der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen zwischen 2.000 und unter 4.000 Euro ist im sozialen Erhaltungsgebiet dagegen deutlich höher als im Bezirk Mitte und in der Gesamtstadt im Jahr 2023.

Zu beachten ist allerdings, dass in den letzten Jahren das Lohnniveau in Deutschland insgesamt gestiegen ist. Im Land Berlin ist das mittlere Einkommen von 2018 zu 2022 um 21,4 % gestiegen.⁸⁶ Im Jahr 2023 wurde die höchste Nominallohnsteigerung seit 2008 erfasst; die Nominallöhne sind im Vergleich zum Vorjahr in Berlin um 6,0 % gestiegen.⁸⁷ Bis zum Jahr 2023 lagen die höchsten Nominallohnsteigerungen mit 4,9 % in Berlin im Jahr 2022. Die deutliche Nominallohnsteigerung 2023 ist unter anderem auf die Auszahlung der Inflationsausgleichprämie und die Anhebung des Mindestlohns zurückzuführen.⁸⁸ Auch im Jahr 2024 war ein Anstieg des Nominallohnniveaus zu verzeichnen.⁸⁹

Abbildung 57: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2023, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 23

In der Abbildung 58 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Haushalte, die innerhalb der letzten zehn Jahre in ihre Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet gezogen sind, verfügen über höhere Netto-Haushaltseinkommen als Haushalte, die bereits länger in ihrer Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Von den Haushalten, die seit 2018 in ihre

⁸⁶ RBB, Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken, Internetquelle, 2023.

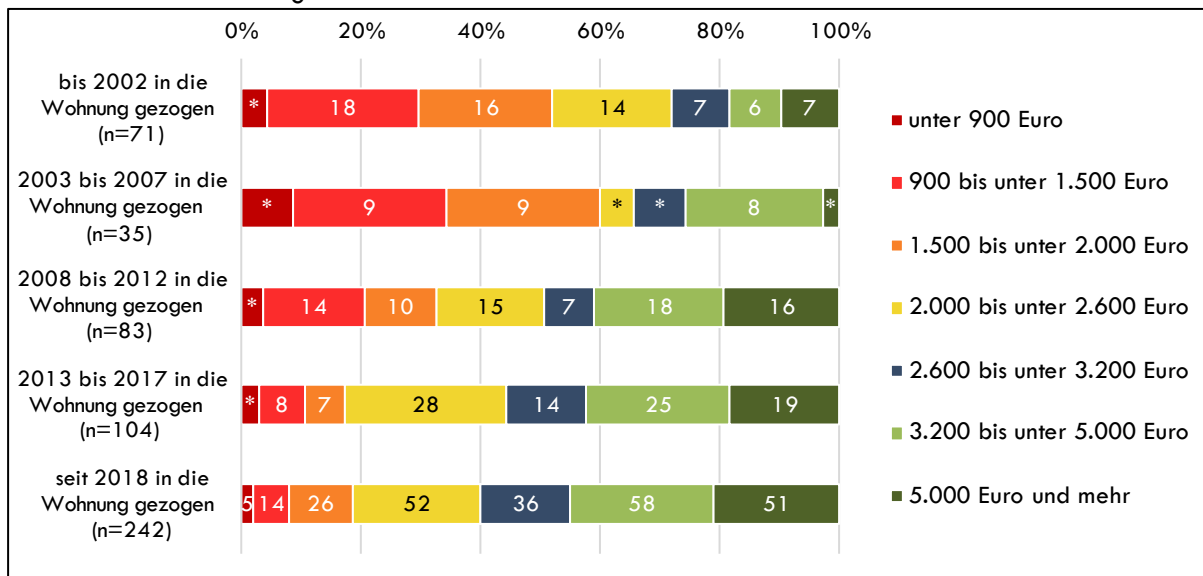
⁸⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 28/2024

⁸⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 28/2024.

⁸⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 165/2024.

Wohnung gezogen sind, haben 45 % ein Einkommen von 3.200 Euro und mehr. Dennoch ziehen auch Haushalte mit geringeren Einkommen weiterhin in das Gebiet.

Abbildung 58: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ für die Miete aufwenden. Dabei ist zwischen der Brutto-Kaltnmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Vergleichsindikator genutzt werden kann, und der Warmmietbelastung zu unterscheiden, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Kaltmiete und allen 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; Wissenschaft und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte an.⁹⁰

Im Jahr 2022 betrug die Mietbelastungsquote im Bezirk Mitte 23 % und in der Gesamtstadt 22 % – jeweils bezogen auf die **Bruttokaltmiete**.⁹¹ Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung für das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ beträgt 24,6 % im Median und liegt somit etwas über den Vergleichswerten.

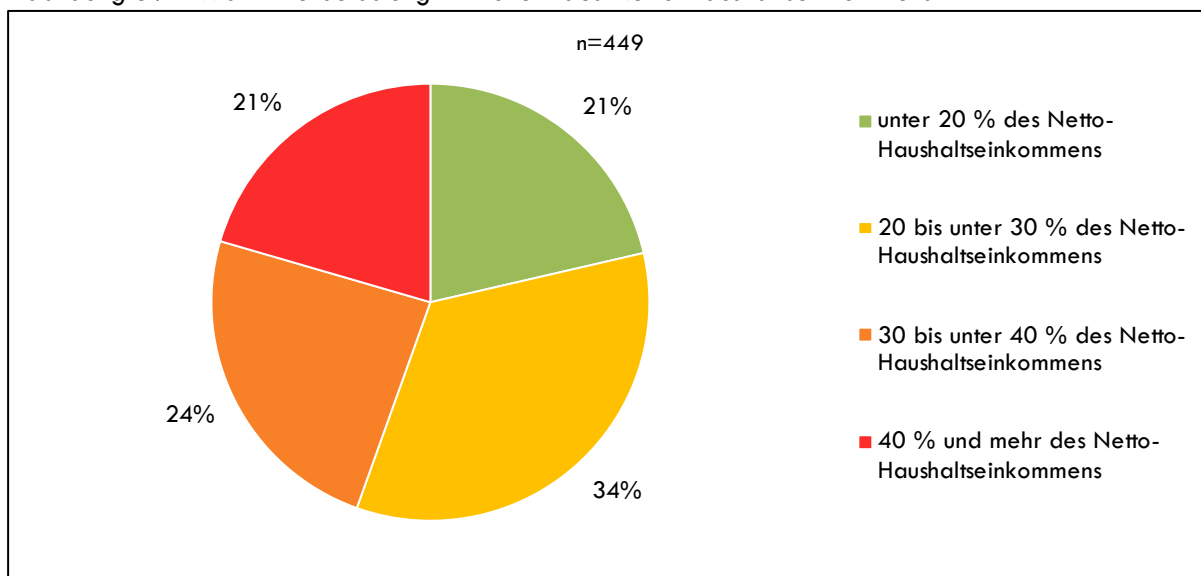
Die mittlere **Warmmietbelastung** (Median) beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ 28 %. In der Abbildung 59 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das soziale Erhaltungsgebiet dargestellt. 45 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %; gut ein Fünftel der Haushalte wendet sogar bereits 40 % oder mehr ihres

⁹⁰ 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 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.

⁹¹ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

Einkommens für die Warmmiete auf. Darüber hinaus haben 16 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

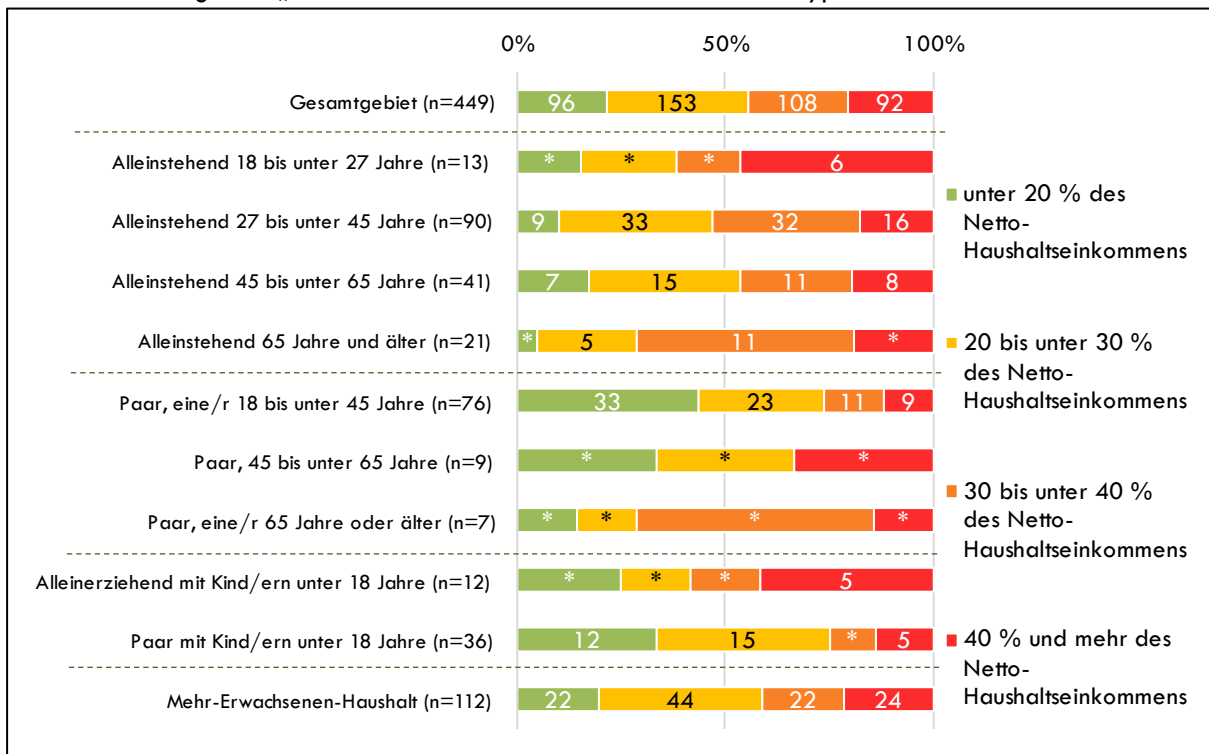
Abbildung 59: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind junge Erwachsene bis 26 Jahre und ältere Alleinlebende ab 65 Jahren – sowie Paare ab 65 Jahren, Alleinerziehende mit minderjährigen Kind/ern und Mehr-Erwachsenen Haushalte, wie die Abbildung 60 belegt. Paare ohne Kind/er im Alter von 18 bis 27 Jahre sowie Paare mit Kind/ern weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

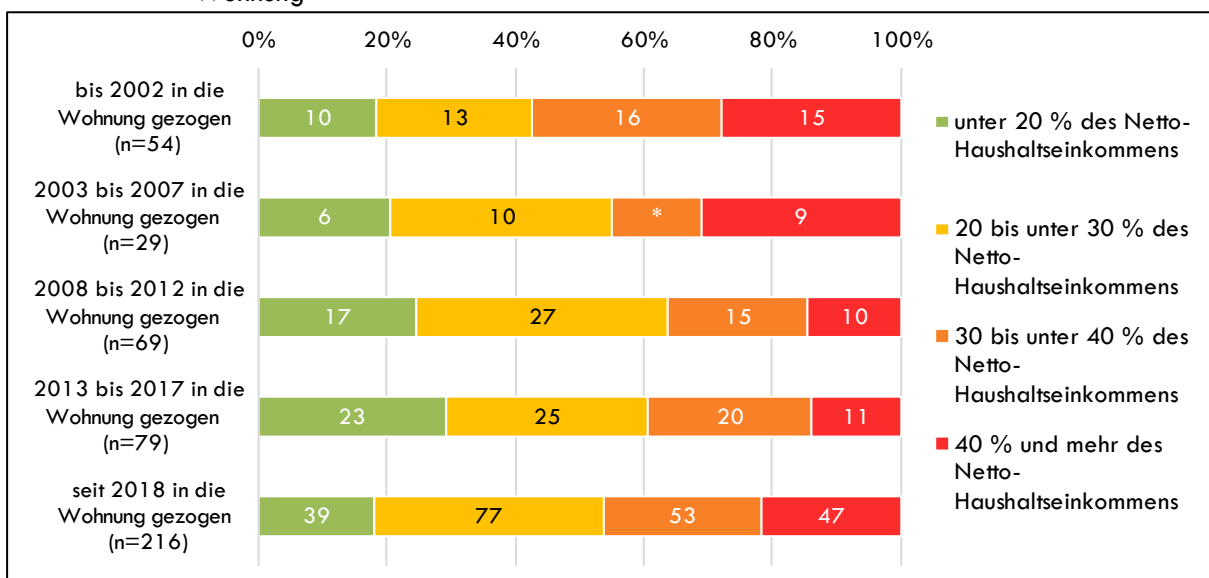
Abbildung 60: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ und nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; 32 Haushalte konnten keinem Haushaltstyp zugeordnet werden

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben, zu 57 % von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 61). Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, ist der Anteil der Haushalte, die mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden, in dieser Zuzugskohorte mit 46 % hoch.

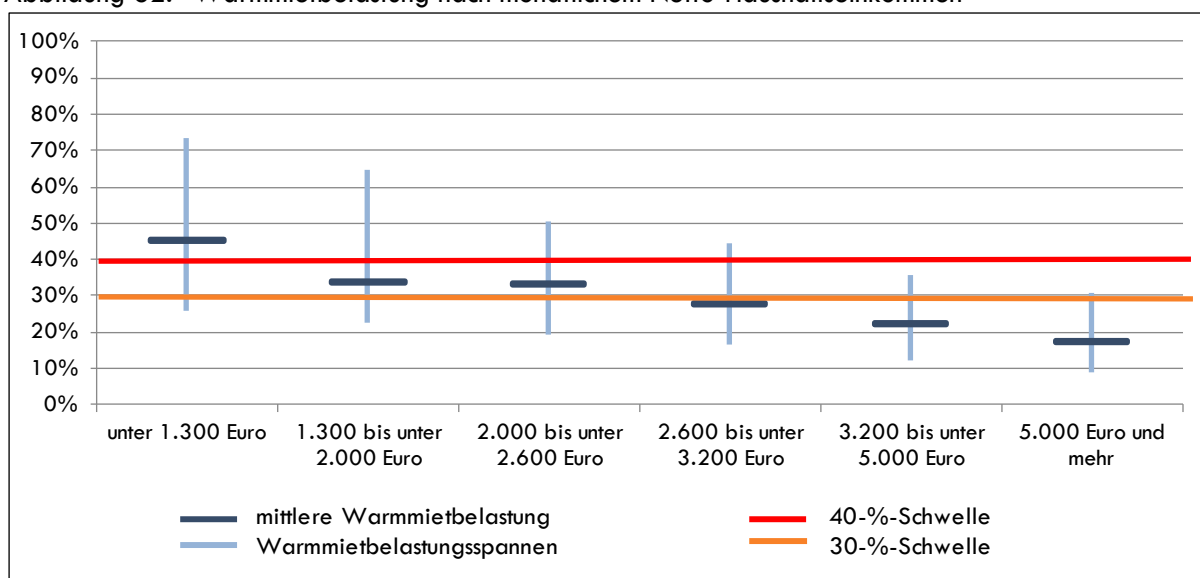
Abbildung 61: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In Abbildung 62 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet. Wie aus der Abbildung hervorgeht, haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.600 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro pro Monat liegt der Median bei 46 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte im Einkommenssegment von 2.600 bis 3.200 Euro sind mit 28 % im Median bereits sehr nah an der 30-%-Schwelle.

Abbildung 62: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: Haushaltsbefragung 2024; *die Warmmietbelastungsspannen umfassen jeweils den interperzentilen Bereich, der zwischen dem 5. Perzentil und dem 95. Perzentil liegt, sodass eventuelle Verzerrungen durch einzelne Extremwerte vermieden werden

6.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von der Anzahl und dem Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.⁹² Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur **Armutsgefährdungsschwelle** berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen räumlichen Ebenen ermittelt, so auch für das Land Berlin.⁹³ Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle

⁹² Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

⁹³ Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach ausgewählten deutschen Großstädten und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für das Land Berlin, 2019. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens

gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist. 62 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %, wobei 34 % sogar eine Warmmietbelastung von mindestens 40 % aufweisen.

In der Tabelle 15 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 2.067 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 37 %, welche die Armutsgefährdungsquoten des Landes Berlin mit 18,6 % und des Bezirks Mitte mit 23,2 % aus dem Jahr 2022 deutlich übersteigt.⁹⁴ 39 % der Mieter*innen-Haushalte sind einkommensarm, während nur 4 % der Haushalte selbstnutzender Eigentümer*innen von Einkommensarmut betroffen sind.

Ältere Alleinstehende und Paare ab 65 Jahren, Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Alleinstehende ab 45 Jahren und Paare ab 65 Jahren, Alleinerziehende sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen ein niedriges Äquivalenzeinkommen auf. Da die Altersgruppe 27 bis 44 Jahre, die über ein überdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen und einen deutlich unterdurchschnittlichen Anteil einkommensarmer Haushalte gekennzeichnet ist, in der Haushaltsbefragung etwas überrepräsentiert ist (vgl. Kapitel 1.3.3), ist anzunehmen, dass der Anteil der einkommensarmen Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet etwas höher und das mittlere Äquivalenzeinkommen etwas niedriger ist als durch die Haushaltsbefragung ermittelt. In Bezug auf das Zuzugsjahr lässt sich feststellen, dass Haushalte, die seit 2013 ihre Wohnung bezogen haben, ein durchschnittliches bzw. überdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen haben, während Haushalte, die vor mehr als zehn Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, ein unterdurchschnittliches Äquivalenzeinkommen aufweisen. Bei den Haushalten, die vor 2003 eingezogen sind, ist der Anteil der einkommensarmen Haushalte mit 48 % am höchsten. Bei den Haushalten, die seit 2018 ihre Wohnung bezogen haben, ist der Anteil einkommensarmer Haushalte mit 33 % geringer als im Gesamtgebiet.

liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

⁹⁴ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

Tabelle 15: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Mieter*innen/Eigentümer*innen, Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr

Haushaltstyp		n=	Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Gesamtgebiet		489	2.067 €	37 %
Mieter*innen-Haushalte		462	2.000 €	39 %
selbstnutzende Eigentümer*innen		24	3.333 €	4 %
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre	17	2.164 €	18 %
	27 bis 44 Jahre	104	2.252 €	8 %
	45 bis 64 Jahre	55	1.600 €	27 %
	65 Jahre oder älter	29	1.326 €	38 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre	87	2.933 €	25 %
	45 Jahre bis 64	14*	(2.633 €)	(21 %)
	65 Jahre oder älter	10*	(1.641 €)	(90 %)
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren	11*	(1.638 €)	(73 %)
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren	43	2.111 €	67 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalte		119	2.000 €	63 %
bis 2002 in die Wohnung gezogen		61	1.600 €	48 %
2003 bis 2007 in die Wohnung gezogen		24	1.875 €	38 %
2008 bis 2012 in die Wohnung gezogen		74	2.000 €	42 %
2013 bis 2017 in die Wohnung gezogen		97	2.067 €	38 %
seit 2018 in die Wohnung gezogen		230	2.250 €	33 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; * geringe Fallzahl, Aussage eingeschränkt

Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 2.061 Euro im Median ein etwas geringeres Äquivalenzeinkommen auf als Haushalte ohne Migrationshintergrund mit 2.100 Euro. Haushalte mit Migrationshintergrund sind allerdings zu 49 % von Einkommensarmut betroffen, im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 29 %.

6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

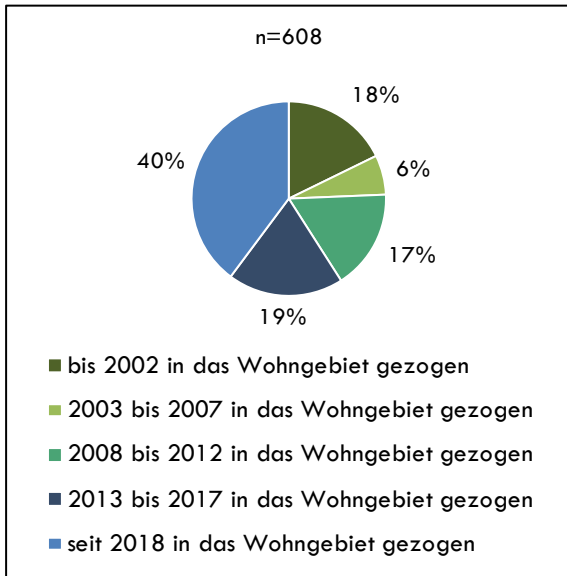
Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer und die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen durch die Haushalte herangezogen. Eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen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

Wohndauer

Die mittlere Wohndauer der Haushalte sowohl im Wohngebiet als auch in der Wohnung beträgt neun Jahre im Median. Rund 40 % der Haushalte sind in den vergangenen sieben Jahren in das Wohngebiet bzw. ihre Wohnung gezogen. Etwas mehr als 40 % der Haushalte wohnen bereits seit mindestens zehn Jahren im Wohngebiet bzw. in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. folgende Abbildungen). Der Vergleich

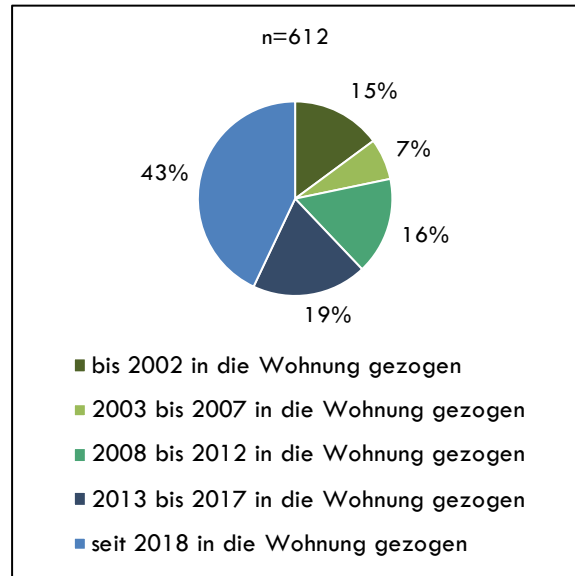
der Abbildungen lässt demnach darauf schließen, dass im sozialen Erhaltungsgebiet in geringem Umfang Binnenmigration stattgefunden hat, da nur wenige Haushalte länger im Wohngebiet wohnen als in ihrer jetzigen Wohnung. Verbunden mit der vergleichsweise geringen mittleren Wohndauer lässt sich das soziale Erhaltungsgebiet als Durchgangsquartier charakterisieren, das für junge, zuziehende bzw. neu gegründete Haushalte dank günstiger Mieten erschwinglich ist, aber bei einem Umzug verlassen wird.

Abbildung 63: Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 64: Einzugsjahr in die Wohnung

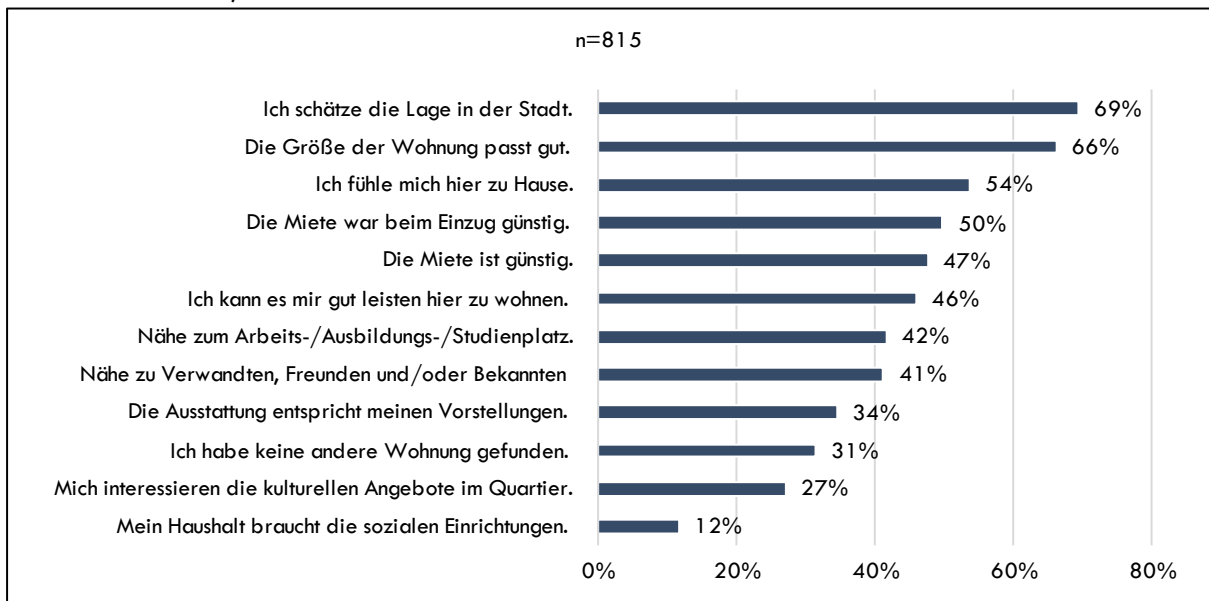


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Gebietsbindung

In der Haushaltsbefragung wurden die Haushalte gefragt, was sie an ihrer Wohnung und an ihrem Wohngebiet schätzen. In der Abbildung 65 sind die Ergebnisse dargestellt. Von etwa zwei Drittel der Haushalte wird die Lage des Wohngebiets und die Größe ihrer Wohnung herausgestellt. 54 % der Haushalte fühlen sich in ihrem Wohngebiet zu Hause. Weiterhin sind besonders die günstigen Mieten und die Leistbarkeit des Wohngebiets für die Haushalte von Bedeutung, ebenso wie die Nähe zum Arbeitsplatz oder zu Freunden, Verwandten und Bekannten. Knapp ein Drittel der Haushalte hat keine andere Wohnung gefunden.

Abbildung 65: Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

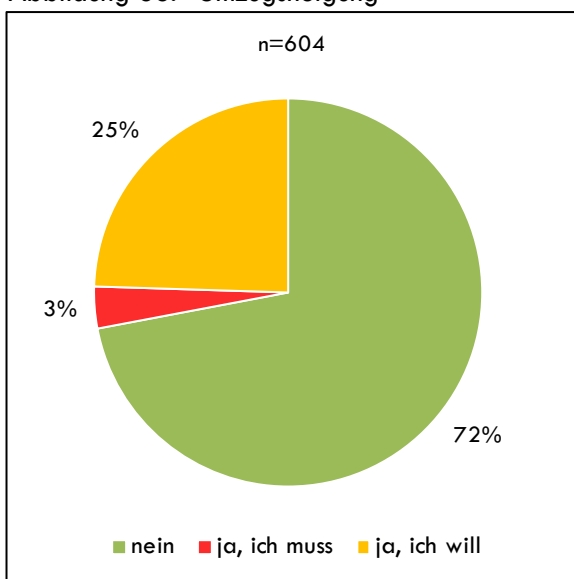


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Umzugsneigung

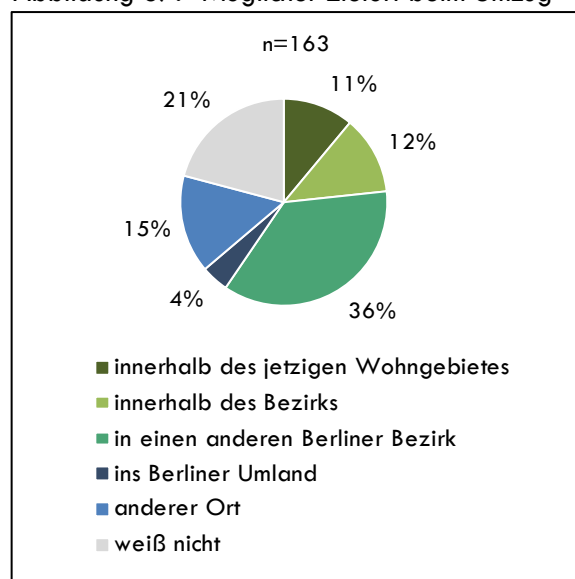
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Knapp drei Viertel der Haushalte planen keinen Umzug; 3 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 25 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 66). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden 11 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet und 12 % im Bezirk verbleiben. Mit 36 % plant der Großteil der Haushalte, in einen anderen Berliner Bezirk zu ziehen. 19 % planen, aus Berlin wegzuziehen und gut ein Fünftel der Haushalte ist sich über den Zielort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 67 hervorgeht.

Abbildung 66: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

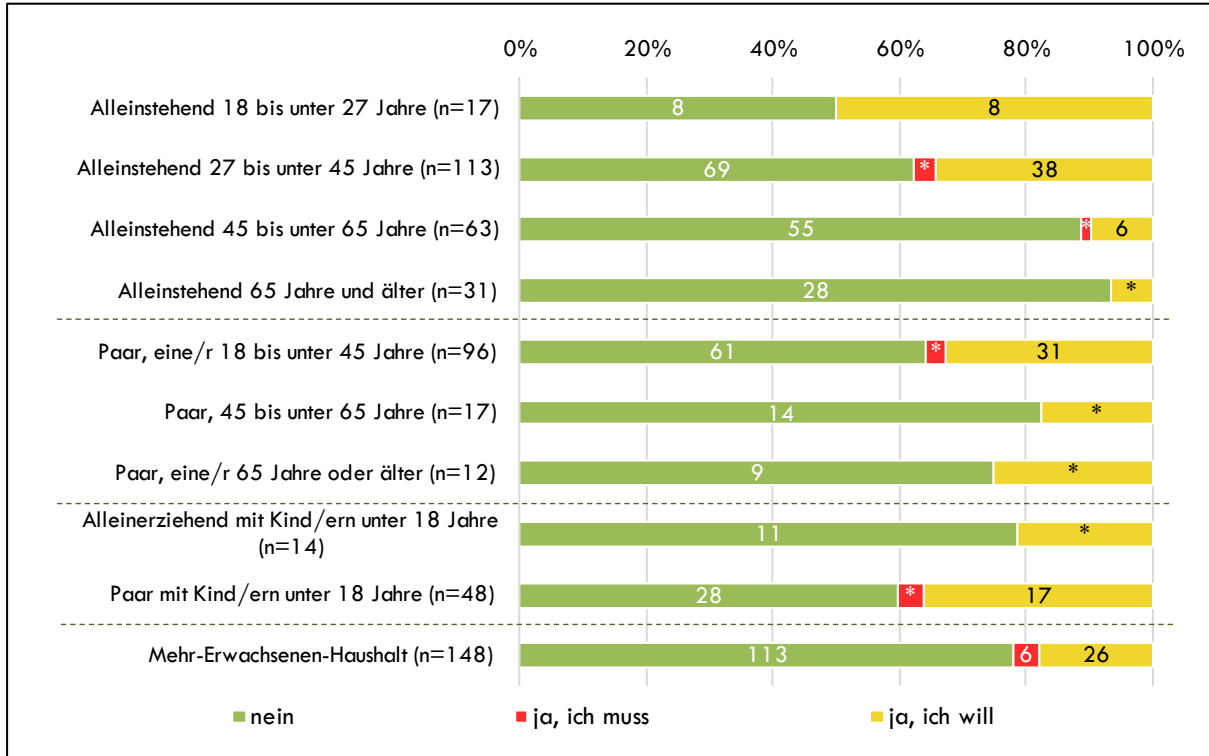
Abbildung 67: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Bei der Auswertung der Umzugsneigung nach Haushaltstyp in Abbildung 68 wird deutlich, dass es hauptsächlich junge Erwachsene sowie Paare mit Kind/ern sind, die in den nächsten Jahren umziehen wollen. Dies unterstreicht die Funktion des Gebiets als Ankommens- und Durchgangsquartier, in dem junge Haushalte einen Lebensabschnitt verbringen, aber in dem sie nicht langfristig wohnen bleiben.

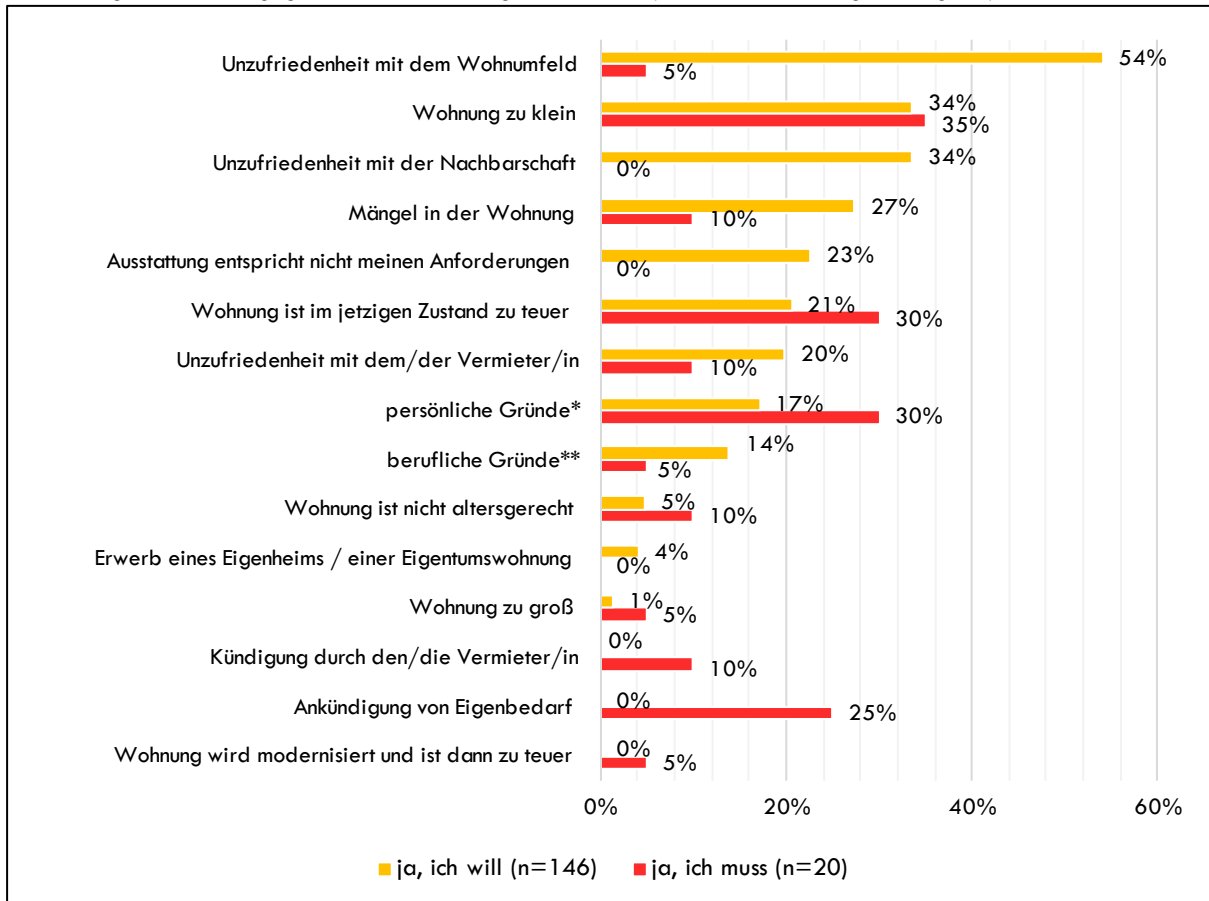
Abbildung 68: Umzugsneigung nach Haushaltstyp



Quelle: Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 69 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Bei den Haushalten, die umziehen müssen, sind eine zu kleine Wohnung, eine zu teure Miete, persönliche Gründe sowie die Ankündigung von Eigenbedarf die meistgenannten Umzugsgründe. Haushalte, die umziehen wollen, sind in erster Linie unzufrieden mit dem Wohnumfeld. Für jeweils etwa ein Drittel der umzugswilligen Haushalte ist Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft bzw. die zu geringe Wohnungsgröße ausschlaggebend; letzteres betrifft insbesondere Paare mit Kind/ern, junge Paare ohne Kind/er unter 45 Jahre, die gegebenenfalls mit Familienzuwachs rechnen, sowie jüngere Alleinstehende bis 45 Jahre. Weiterhin spielen bei gut einem Viertel der Haushalte Wohnungsmängel eine Rolle; für etwa ein Fünftel sind eine nicht den Anforderungen entsprechende Wohnungsausstattung, die Miethöhe sowie Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter/in ausschlaggebend. Auch persönliche Gründe und berufliche Gründe werden von mehr als einem Zehntel der umzugswilligen Haushalte als Umzugsgründe genannt.

Abbildung 69: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)

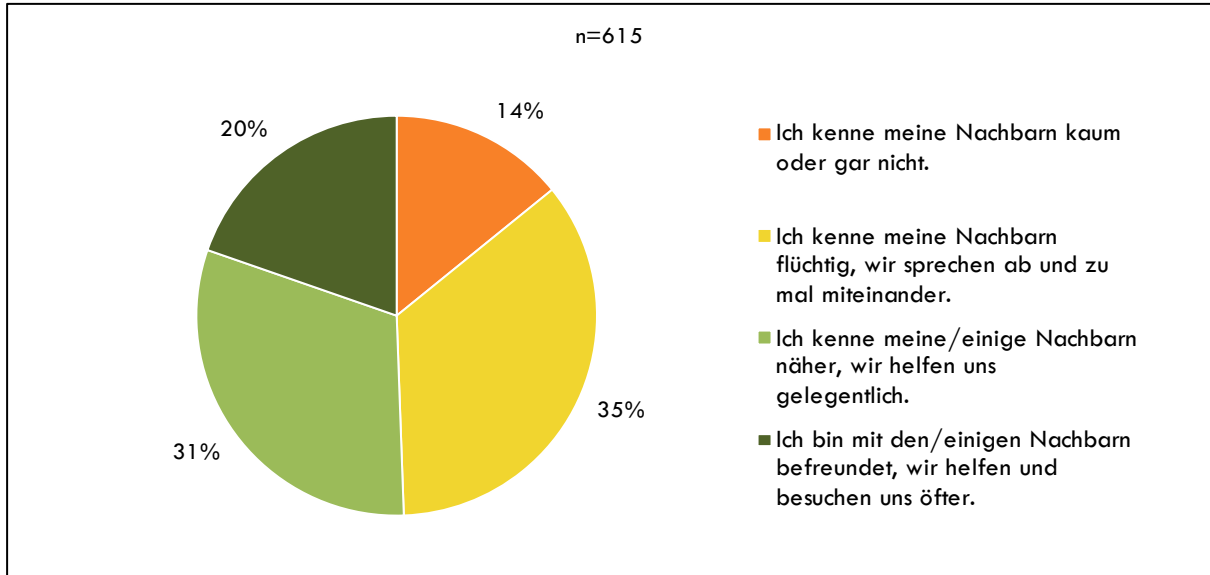


Quelle: Haushaltsbefragung 2024; * persönliche Gründe sind z. B. Heirat/Geburt/Auszug eines Kindes; ** berufliche Gründe z. B. Arbeitsplatz- oder Studienplatzwechsel

Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 70 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Die Hälfte der Haushalte pflegt engere nachbarschaftliche Kontakte, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit und Ressourcen, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Gut ein Drittel der Haushalte hat zumindest flüchtige Kontakte zu den Nachbar*innen. Nur 14 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht. Der hohe Anteil an Bewohner*innen ohne enge nachbarschaftliche Bindungen ist ein typisches Merkmal von Durchgangsquartieren, die durch eine starke Bevölkerungsfluktuation gekennzeichnet sind, da sie Zuziehende mit günstigem Wohnraum versorgen. Vor diesem Hintergrund ist der Verbleib der Haushalte mit langer Wohndauer für die soziale Stabilität von besonderer Bedeutung.

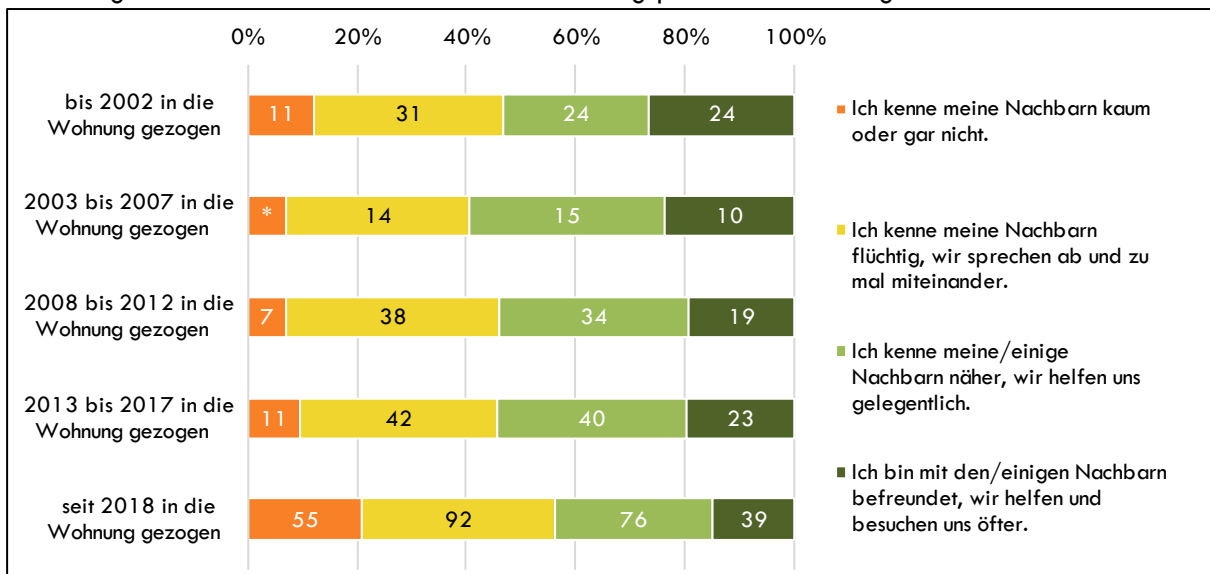
Abbildung 70: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 71 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Haushalte, die bis 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, haben zu jeweils über 50 % ein enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft. In der jüngsten Zuzugskohorte ist der Anteil der Haushalte mit engen oder sehr engen nachbarschaftlichen Beziehungen mit 44 % geringer. Dies verdeutlicht, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, über geringere Einkommen verfügen (vgl. Kapitel 6.4), besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung dieser Haushalte, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Abbildung 71: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung



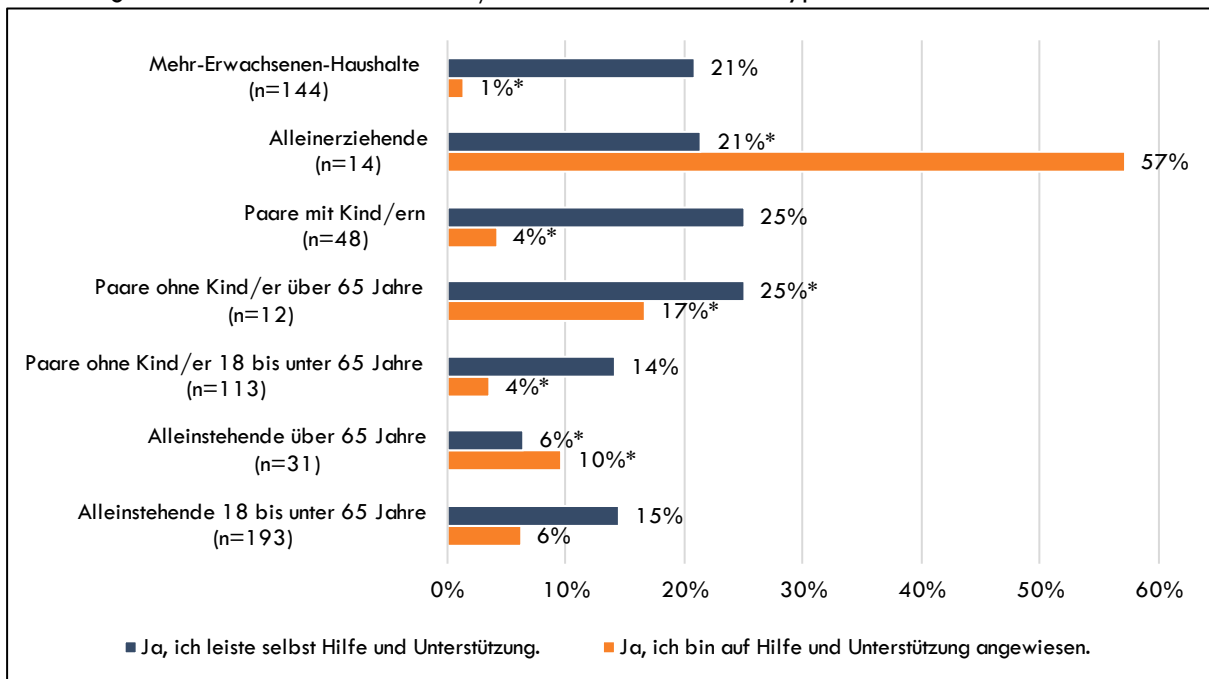
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

4 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet geben an, auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. 14 % der Haushalte leisten selbst Hilfe und Unterstützung. Auf 2 % der Haushalte trifft beides zu. Damit ist insgesamt mehr als ein Fünftel der Haushalte in nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung involviert. In der Abbildung 72 ist die nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp aufgeschlüsselt. Demnach sind Alleinerziehende, ältere Paare ab 65 Jahren sowie ältere Alleinstehende besonders auf Hilfe und Unterstützung angewiesen. Gleichzeitig sind es insbesondere Haushalte mit Kind/ern, die auch selbst Hilfe und Unterstützung leisten, neben Paaren ohne Kind/er, Mehr-Erwachsenen-Haushalten und Alleinstehenden. Insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte sind auf Unterstützung angewiesen und/oder leisten diese, wie die Differenzierung nach sozioökonomischen Merkmalen belegt:

- 36 % der Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen,
- 29 % der armutsgefährdeten Haushalte und
- 22 % der Haushalte, die eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr haben.

Abbildung 72: Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp



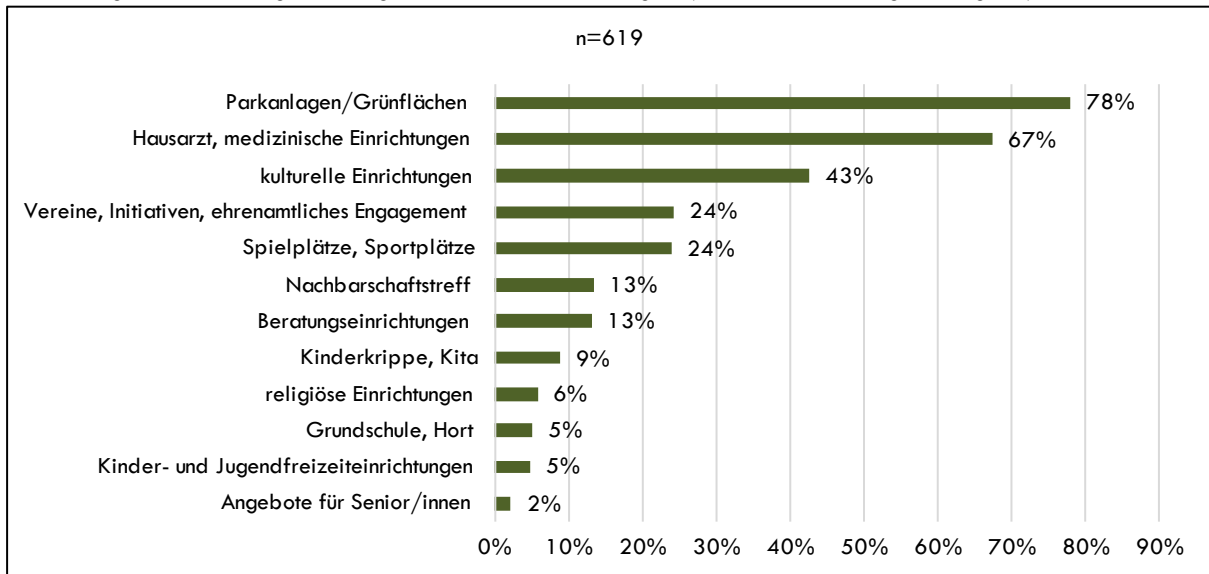
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *geringe Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahlen

6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im sozialen Erhaltungsgebiet bzw. in fußläufiger Erreichbarkeit nutzt, ist nachfolgend in der Abbildung 73 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Parkanlagen/Grünflächen und medizinische Einrichtungen sowie kulturelle Einrichtungen. Jeweils etwa ein Viertel der Haushalte nutzt Spielplätze und Sportplätze bzw. ist in Vereinen, Initiativen oder Einrichtungen für ehrenamtliches Engagement involviert. Jeweils 13 % nutzen Nachbarschaftstreffs und Beratungseinrichtungen. Religiöse Einrichtungen werden von 6 % der Haushalte nachgefragt. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll ist. Diese ist in der Tabelle 16 dargestellt.

Abbildung 73: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die Tabelle 16 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior*innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Nachbarschaftstreffs werden überdurchschnittlich häufig von Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen, Haushalten mit Migrationshintergrund sowie Haushalten mit Kind/ern genutzt. Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt, einkommensarme Haushalte und Haushalte mit Migrationshintergrund nutzen zudem überdurchschnittlich oft Beratungseinrichtungen. Dieselben Haushalte, ebenso wie Haushalte mit Kind/ern, sind besonders häufig in Vereinen, Initiativen oder ehrenamtlich engagiert. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen haben für die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote, die auf die Bedarfe der im Gebiet ansässigen Haushalte zugeschnitten sind und teilweise im Rahmen des QM-Verfahrens durch öffentliche Fördermittel aufgebaut wurden.

Tabelle 16: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds

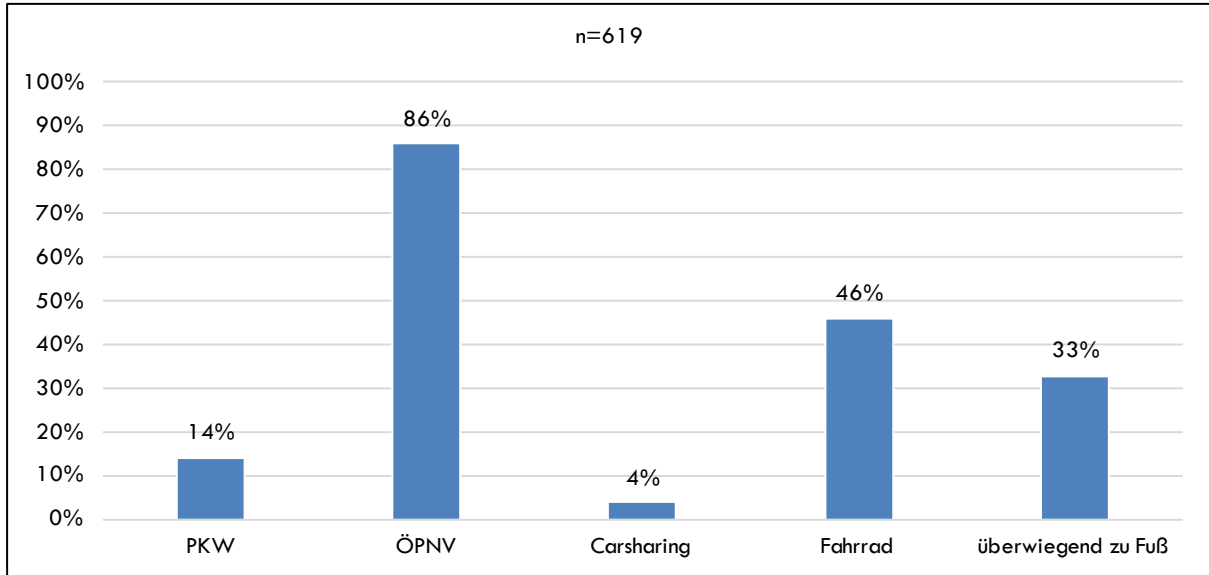
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=62)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=43)	Einkommensarme Haushalte (n=183)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=117)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=236)
Parkanlagen/Grünflächen	76 %	65 %	83 %	74 %	80 %
Spielplätze, Sportplätze	84 %	*	36 %	27 %	33 %
Kinderkrippe, Kita	65 %	*	15 %	14 %	12 %
Grundschule, Hort	29 %	*	10 %	9 %	8 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	29 %	*	9 %	8 %	7 %
Nachbarschaftstreff	19 %	*	15 %	21 %	20 %
Angebote für Senior/innen	2 %	12 %	*	3 %	*
Beratungseinrichtungen	13 %	14 %	20 %	26 %	17 %
religiöse Einrichtungen	10 %	19 %	8 %	9 %	8 %
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	71 %	70 %	70 %	67 %	67 %
kulturelle Einrichtungen	52 %	12 %	51 %	40 %	46 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	37 %	14 %	33 %	38 %	28 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; * geringe Fallzahl

6.8 Verkehrsmittelwahl und Pkw-Nutzung

Für 86 % der Haushalte ist der ÖPNV das bzw. eines der Hauptverkehrsmittel, um die häufigsten Wege im Alltag zurückzulegen. Zudem nutzen 46 % der Haushalte regelmäßig das Fahrrad. Das eigene Auto wird für regelmäßige Wege nur von 14 % der Haushalte genutzt. Ein Drittel der Haushalte geht überwiegend zu Fuß. Car-Sharing-Angebote werden regelmäßig von 4 % der Haushalte wahrgenommen.

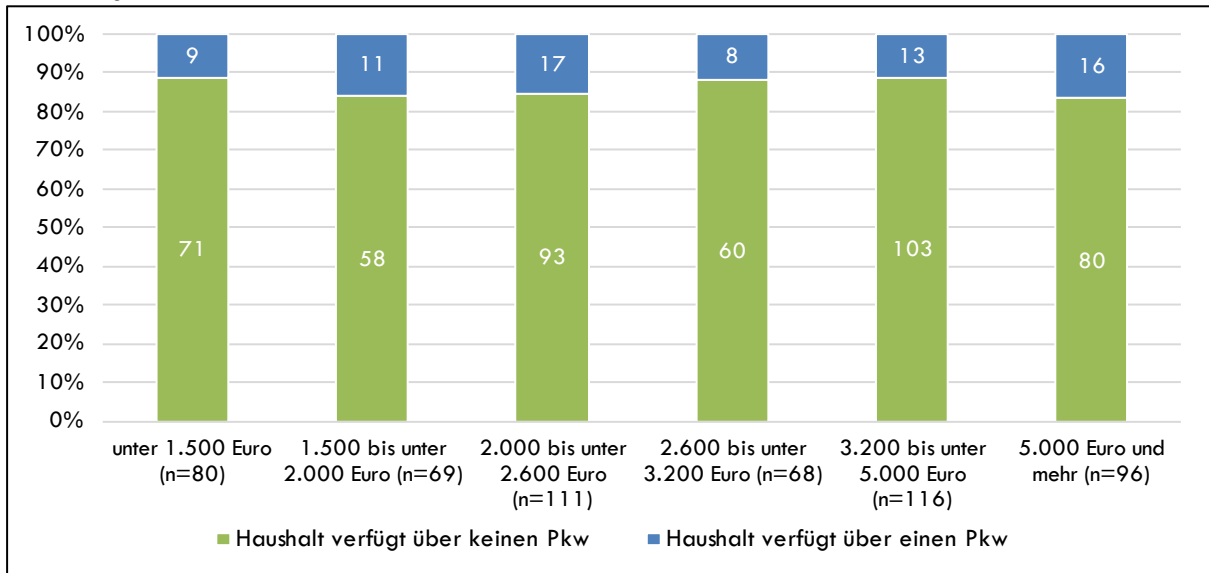
Abbildung 74: Überwiegend genutzte(s) Verkehrsmittel im Alltag



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

14 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet verfügen über ein eigenes Auto. In Abbildung 75 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Haushalte mit einem Einkommen ab 5.000 Euro sowie zwischen 1.500 und 2.600 Euro verfügen etwas häufiger über ein eigenes Auto, wobei der Motorisierungsgrad auch bei diesen Einkommensgruppen auffallend gering ist.

Abbildung 75: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



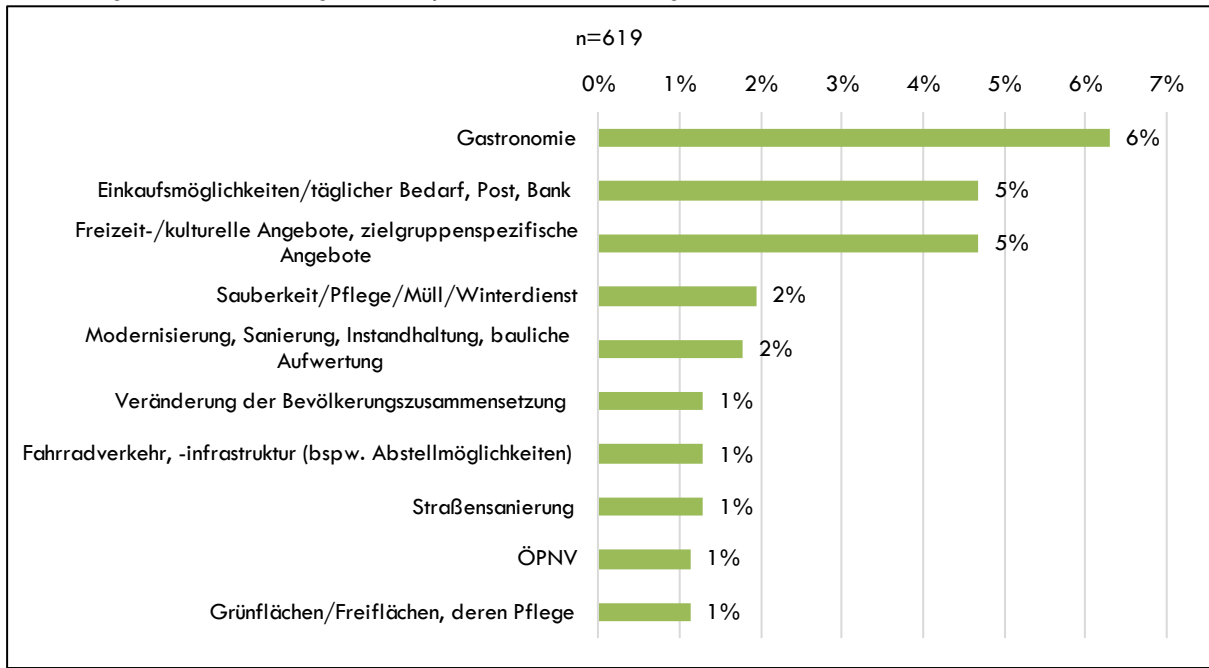
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.9 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen

Neben der Nutzung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier und in der Nachbarschaft wahrgenommen haben. 29 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen sind in Abbildung 76 und Abbildung 77 dargestellt.

Positive Veränderungen wurden von 22 % der Haushalte wahrgenommen, insbesondere in Bezug auf das gastronomische Angebot, die Einkaufsmöglichkeiten und die Freizeit- und Kulturangebote. Weiterhin wurden die Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums, die Modernisierung bzw. Sanierung des Gebäudebestands, Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung, Verbesserungen der Verkehrsinfrastruktur sowie bei den Grün- und Freiflächen positiv bewertet.

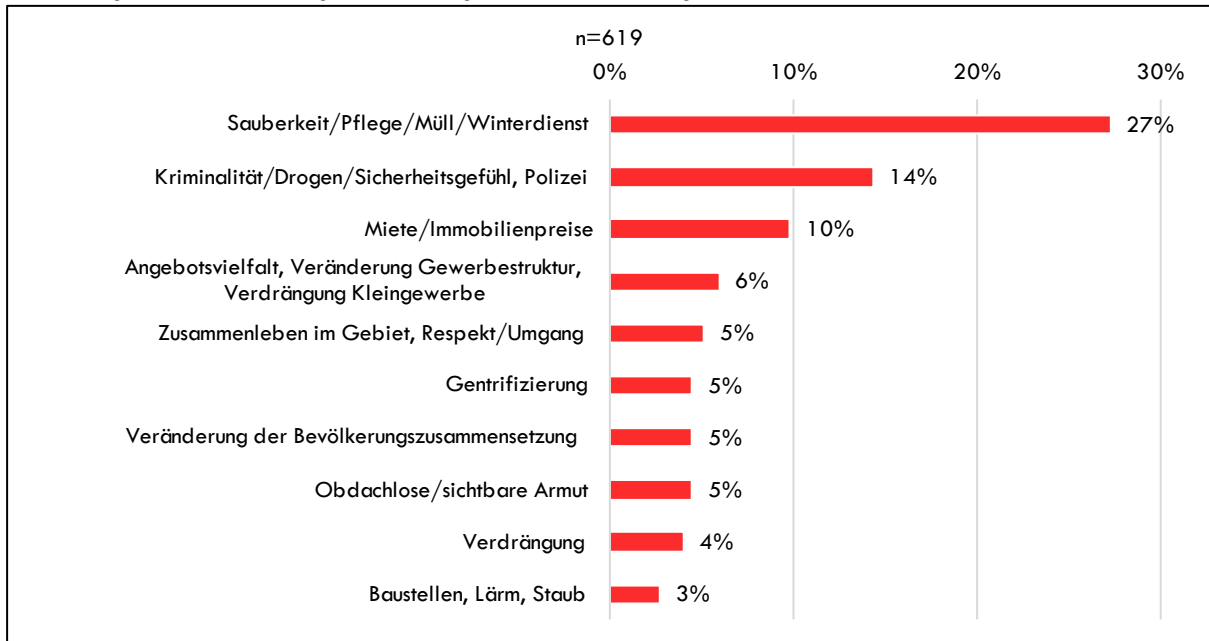
Abbildung 76: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Negative Veränderungen wurden von 58 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Mit Abstand am häufigsten wurde mangelnde Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums negativ benannt, gefolgt von Verschlechterungen hinsichtlich der Kriminalität und des Sicherheitsgefühls. Dahinter folgen die Mieten und Immobilienpreise, das Thema der Angebotsvielfalt und der Veränderung der Gewerbestruktur sowie das Zusammenleben im Gebiet. Weiterhin werden Gentrifizierung und die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung, Armut und Obdachlosigkeit, Verdrängung sowie Lärm- und Staubbelastung durch Baustellen als negativ wahrgenommen.

Abbildung 77: Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ weiterhin erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Das wird aus der Analyse des Verdrängungspotenzials abgeleitet.

Die Wohnbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ ist im Vergleich zum Bezirk Mitte durch eine jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Insgesamt sind 17 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet unter 18 Jahre alt. Im Bezirk Mitte sind es zum Vergleich 14 %. Dagegen ist der Anteil der Personen ab 65 Jahren mit knapp 10 % im sozialen Erhaltungsgebiet geringer als im Bezirk Mitte mit 13 %. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 70 %. Damit wird sowohl der Vergleichswert des Bezirks mit 57 % als auch der gesamtstädtische Vergleichswert mit 40 % deutlich übertroffen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine höhere Haushaltsgröße auf; dies begründet sich durch einen höheren Anteil an Paaren ohne und mit Kind/ern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalten.

Darüber hinaus ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ geprägt. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung belegt, dass bei 81 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage sehr gut übereinstimmt. Aufgrund des noch günstigen Wohnraumangebots mit vielen Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern kommt dem sozialen Erhaltungsgebiet eine wichtige Funktion als Ankommens- und Durchgangsquartier für zuziehende bzw. neu gegründete Haushalte junger Erwachsener zu. Diese haben

eine höhere Umzugsneigung und planen oft nur einen Lebensabschnitt im Gebiet zu verbringen. Für die soziale Stabilität im Gebiet ist deshalb auch der Schutz der langjährigen Bewohner*innen essenziell.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass in den Planungsräumen „Schwedestraße“ und „Uferstraße“ im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt ein höherer Anteil an Personen lebt, die arbeitslos sind bzw. Transferleistungen nach SGB II und XII beziehen. Auch die Anteile der von Kinder- und Altersarmut Betroffenen sind im sozialen Erhaltungsgebiete deutlich höher als im Bezirk und in der Gesamtstadt.

Im sozialen Erhaltungsgebiet ist insbesondere ein Zuzug einkommensstarker Haushalte festzustellen. Trotz dieser Entwicklung sind 37 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ einkommensarm und es ziehen auch weiterhin einkommensarme Haushalte in das Gebiet. Der Anteil der einkommensarmen Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet überschreitet sowohl die Armutsgefährdungsquote des Landes Berlin mit 18,6 % im Jahr 2022⁹⁵ als auch des Bezirks Mitte mit 23,2 % deutlich. Ältere Alleinstehende und Paare ab 65 Jahren, Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalteweisen einen überdurchschnittlich hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. 62 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

45 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 21 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 16 % der Haushalte bereits so nah an der 30 %-Schwelle, dass diese bereits durch die nächste Mieterhöhung überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringeren Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.600 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits über der 30 %-Schwelle. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.600 bis unter 3.200 Euro wenden im Median bereits 29 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf.

Der jeweils nachfolgend dargestellte Anteil der Haushaltstypen hat mindestens eine Warmmietbelastung von 30 %:

- Alleinstehend 27 bis 44 Jahre (53 %)
- Alleinstehend 45 bis 64 Jahre (46 %)

Außerdem gilt dies für die Anteile der folgenden Haushaltstypen, wobei die Grundgesamtheit gering ist:

- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (71 %)
- Paar, eine/r 65 Jahre oder älter (71 %)
- Alleinstehend 18 bis 26 Jahre (62 %)
- Alleinerziehende mit minderjährigem/n Kind/ern (58 %)

⁹⁵ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

Zu den Aspekten, die die Haushalte am meisten am Wohngebiet und ihrer Wohnung schätzen, zählen neben der Lage innerhalb der Stadt und der passenden Wohnungsgröße das günstige bzw. das beim Einzug günstige Mietniveau. 54 % der Haushalte fühlen sich im sozialen Erhaltungsgebiet zu Hause. 42 % der Haushalte schätzen besonders die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungs- oder Studienplatz und etwa 41 % die Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten. Gut die Hälfte der Haushalte pflegt engere Kontakte zu den Nachbar*innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. 22 % der Haushalte leisten selbst Hilfe und/oder sind auf ehrenamtliche Unterstützung und Hilfe angewiesen. Vor allem alleinstehende Senior*innen, Paare ab 45 Jahren sowie Alleinerziehende sind auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

Aufgrund der Einkommensverhältnisse und der Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums für die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ weiterhin von großer Bedeutung. Einige Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet sind besonders verdrängungsgefährdet, da sie zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Spielräume steigende Wohnkosten nicht tragen können bzw. auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds angewiesen sind. Demgegenüber stehen die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 37 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Einkommensarme Haushalte sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen. Besonders von Einkommensarmut sind Haushalte mit Migrationshintergrund betroffen – der Anteil der einkommensarmen Haushalte beträgt unter den Haushalten mit Migrationshintergrund 49 %.

Haushalte mit Kindern: Die im sozialen Erhaltungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. Knapp drei Viertel der Alleinerziehenden und zwei Drittel aller Paare mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen. Im Vergleich zur Gesamtstadt und dem Bezirk ist die Kinderarmut in den beiden Planungsräumen, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet, überdurchschnittlich hoch. Im Umfeld des sozialen Erhaltungsgebiets „Reinickendorfer Straße“ sind Infrastruktureinrichtungen im Kinder- und Jugendbereich vorhanden, teils mit spezifischer Zielgruppenorientierung. Gleichzeitig sind Haushalte mit Kind/ern überdurchschnittlich häufig in ehrenamtliches Engagement bzw. nachbarschaftliche Unterstützungsnetzwerke involviert.

Personen im Alter über 64 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer: Das Äquivalenzeinkommen dieser Haushalte ist gering. Der Anteil einkommensarmer Haushalte ist überdurchschnittlich hoch und circa 70 % der Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Zudem ist die Altersarmut in den beiden Planungsräumen, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet, im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Diese Haushalte sind auf das noch

günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei.

Die soziale Infrastruktur entwickelt sich parallel zur Bevölkerungszusammensetzung, sodass sie in besonderer Weise mit der Bevölkerung im Quartier korrespondiert. Teilweise wurden Angebote im Rahmen des QM-Verfahrens durch öffentliche Fördermittel aufgebaut. Die initiierten Projekte, Kooperationen und Netzwerke orientieren sich dabei stark an den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Zusammensetzung der Bevölkerung, d. h. sie kommen in besonderem Maße den Bevölkerungsgruppen zugute, die aufgrund ihrer Einkommenssituation, dem Bildungsgrad oder kultureller Hintergründe auf eine besondere Unterstützung neben der Regelfinanzierung angewiesen sind. Dazu gehören im besonderen Maße sozial benachteiligte Haushalte und Familien. Die Haushaltsbefragung belegt, dass die sozialen Infrastrukturen innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets bzw. in dessen Umfeld intensiv genutzt werden. Dazu gehören auch Beratungseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs, die eine intensive Nachfrage erfahren.

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Gebiet „Reinickendorfer Straße“ zur Erreichung der sozialen Erhaltungsziele beigetragen hat und eine hohe Wirkung im Hinblick auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und die Steuerung baulicher Maßnahmen im Sinne der Erhaltungsziele erreicht wurde. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung weiterhin gegeben sind, da unverändert ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Die **Wirkungsanalyse** zu den Effekten der sozialen Erhaltungsverordnung hat belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht wurden. Es wird deutlich, dass zwar Veränderungsprozesse stattfinden, diese aber durch die Reglementierung von baulichen Maßnahmen abgedämpft werden. Im Gebiet ist daher eine sozial gemischte Bevölkerung vorhanden, die weiterhin einer Verdrängungsgefahr ausgesetzt ist. Einige Ursachen von Veränderungsprozessen wie die Entwicklung der Mieten können nicht unmittelbar mit dem städtebaulichen Instrument gesteuert werden. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB gesteuert werden, jedoch mussten aufgrund der Ausnahmeregelung der Eigentümerselbstverpflichtung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB alle Umwandlungsanträge genehmigt werden. Bei diesen Umwandlungsgenehmigungen besteht die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts in Form des siebenjährigen Schutzes vor einem Verkauf der Wohnung, sofern der Mieter*innen-Haushalt die Wohnung nicht selbst kauft. Mit dem Einsatz der seit 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden. Diese läuft jedoch am 31.12.2025 aus, sodass im Anschluss voraussichtlich erneut die Umwandlungsverordnung gemäß § 172 BauGB greifen wird.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ bestehen weiterhin **hohe Potenziale zur Aufwertung** des Wohn- und Gebäudebestands und zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die baulichen Aufwertungspotenziale umfassen die Instandsetzung und die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands, z. B. der Fassaden, Fenster und Heizungsanlagen, den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Balkonen oder Aufzügen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder zur Zusammenlegung bzw. Teilung von Wohnungen. Die Nutzung dieser Potenziale kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale führt zur Veränderung der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner*innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im sozialen Erhaltungsgebiet besteht. Zudem besteht weiterhin ein hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für rechnerisch 61 % der Wohngebäudeadressen.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Soldiner Straße“ ist weiterhin ein **hoher** baulicher und wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festzustellen. Die ermittelten baulichen Aufwertungspotenziale wurden genutzt, aber mit Blick auf die Erhaltungsziele gesteuert. Jede fünfte Adresse von Wohngebäuden im sozialen Erhaltungsgebiet war von erhaltungsrechtlichen Genehmigungsanträgen betroffen. Mieterhöhungen,

Modernisierungen und die Entwicklung der Neuvertragsmieten führten zu einem starken Anstieg des Bestandsmietniveaus. Gleichzeitig haben 30 % der Haushalte eine günstige Miete von unter 7 Euro pro Quadratmeter nettokalt, sodass zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer innenstadtnahen Lage beigetragen wird.

Das soziale Erhaltungsgebiet ist gegenwärtig durch eine gemischte Bevölkerungszusammensetzung in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen, Herkunft und Haushaltsform geprägt. Es wurde eine hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen festgestellt. Aufgrund des noch günstigen Wohnraumangebots mit vielen Wohnungen mit bis zu zwei Zimmern kommt dem sozialen Erhaltungsgebiet eine wichtige Funktion als Ankommens- und Durchgangsquartier für zuziehende bzw. neu gegründete Haushalte junger Erwachsener zu. Diese haben eine höhere Umzugsneigung und planen oft nur einen Lebensabschnitt im Gebiet zu verbringen. Für die soziale Stabilität im Gebiet ist deshalb auch der Schutz der langjährigen Bewohner*innen vor Verdrängung essenziell. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hat sich seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets im Hinblick auf den Altersaufbau und die Staatsangehörigkeit der Gebietsbevölkerung nicht wesentlich verändert. Im Zusammenhang mit dem Anstieg des Angebotsmietniveaus im sozialen Erhaltungsgebiet ist ein vermehrter Zuzug einkommensstärkerer Haushalte festzustellen. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein **hohes Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dies begründet sich in einem überdurchschnittlich hohen Anteil von einkommensarmen Haushalten und einer hohen Kinder- und Altersarmut. Die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind gegenwärtig zu 81 % bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt. Wohnwerterhöhende bauliche Maßnahmen können die Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung erhöhen, da sie zu einer höheren Warmmietbelastung führen, weshalb bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet zu erwarten ist.

Die bei der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung auf der Grundlage der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2018 formulierten negativen städtebaulichen Folgewirkungen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind, liegen weiterhin vor. Dazu gehören der Verlust günstigen Mietwohnraums und der Verlust bedarfsgerecht nachgefragten Mietwohnraums. Dies kann zu Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen führen (vgl. Kapitel 7.2).

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die zentralen Ergebnisse der drei Analyseebenen und die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“.

Tabelle 17: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁹⁶

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ▪ 81 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ▪ Wohnungsbestand überwiegend in privatem Eigentum ▪ Potenzial zur Umwandlung noch für rechnerisch 61 % der Wohngebäude gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsbestands, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ▪ Wohnungsabriss oder ▪ Umwandlung in Einzeleigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3))
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohngebiet durch Bebauung der Gründerzeit sowie der Nachkriegszeit geprägt ▪ 20 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf ▪ Zwei Drittel der Fassaden nicht gedämmt ▪ hohes Potenzial zur Instandsetzung ▪ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Fenster, Heizung) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungs- zustand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Beseitigung von Wohnungsmängeln (79 %) ➢ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (58 %) ➢ Austausch einfachverglaster Fenster (22 %) ➢ Einbau einer Sammelheizung (5 %) ▪ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➢ Fußbodenheizung ➢ getrennte Dusche und Badewanne ➢ WC wandhängend, Handtuchheizkörper ➢ Ersbalkon / zusätzlicher Balkon ➢ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. ➢ Aufzug ➢ hochwertige Bodenbeläge ➢ Gegensprechanlagen mit Kamera 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁹⁶ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 18: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁹⁷

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandmieten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten ▪ Berliner Vergleichswert wird bei den Bestandsmieten überschritten ▪ günstiges Mietniveau, vor allem in Wohnungen, die bis 2012 bezogen wurden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 67 % der Haushalte waren seit 2018 von Mieterhöhungen betroffen ▪ 69 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 7 % durch Modernisierung ▪ 20 % der Wohngebäudeadressen von Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB betroffen ▪ Bauanträge betreffen insbesondere Neubauten, Dachgeschossausbauten und die Nutzungsänderung zu Wohnraum ▪ Bauanträge und Haushaltsbefragung belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie energetische Maßnahmen und die Modernisierung der Badezimmer 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Bezirkliche Mieterberatung bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung im Einsatz.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zwischen 2018 und 2024 wurde für 443 Wohneinheiten die Umwandlung genehmigt; die Zahl der Grundbuchumschreibungen ist im Planungsraum „Schwedestraße“ im Vergleich zum Land Berlin überdurchschnittlich ▪ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ▪ Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB verhindert keine Umwandlung, verschiebt den Verkauf durch die 7-Jahres-Frist in die Zukunft ▪ Potenzial für Umwandlungen ist rechnerisch für 61 % der Wohngebäudeadressen weiterhin gegeben ▪ im Planungsraum „Schwedestraße“ war die Dynamik der Verkäufe von Eigentumswohnungen zwischen 2017 und 2023 vergleichbar mit dem Bezirksniveau und signifikant größer als in Berlin 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Regulierung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands ▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbe- reich der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3) ▪ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mietereigen- schaft bei Verkauf umgewandel- ter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zweckentfremdung wie Ferienwohnun- gen im Gebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Zweckentfrem- dung von Wohnraum für ge- werbliche Zwecke → Regelungs- bereich der Zweckentfremdungs- verbotsverordnung Berlins

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁹⁷ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 19: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁹⁸

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform ▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt rund 70 % ▪ 81 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht ▪ Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung sichergestellt, keine grundlegende Veränderung seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 37 % der Haushalte sind einkommensarm ▪ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ▪ 28 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ 45 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 21 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 % ▪ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alleinlebende aller Altersklassen, ▪ Alleinerziehende, Mehr-Erwachsenen-Haushalte ▪ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum ▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Soziodemografische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indikatoren zum Transferleistungsbezug auf Ebene der Planungsräume im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt deutlich überdurchschnittlich 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ Angebot der sozialen Infrastruktur ermöglicht eine weitgehend bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner*innen ▪ Die Hälfte der Haushalte enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ▪ Durchgangsquartier für junge Erwachsene 	

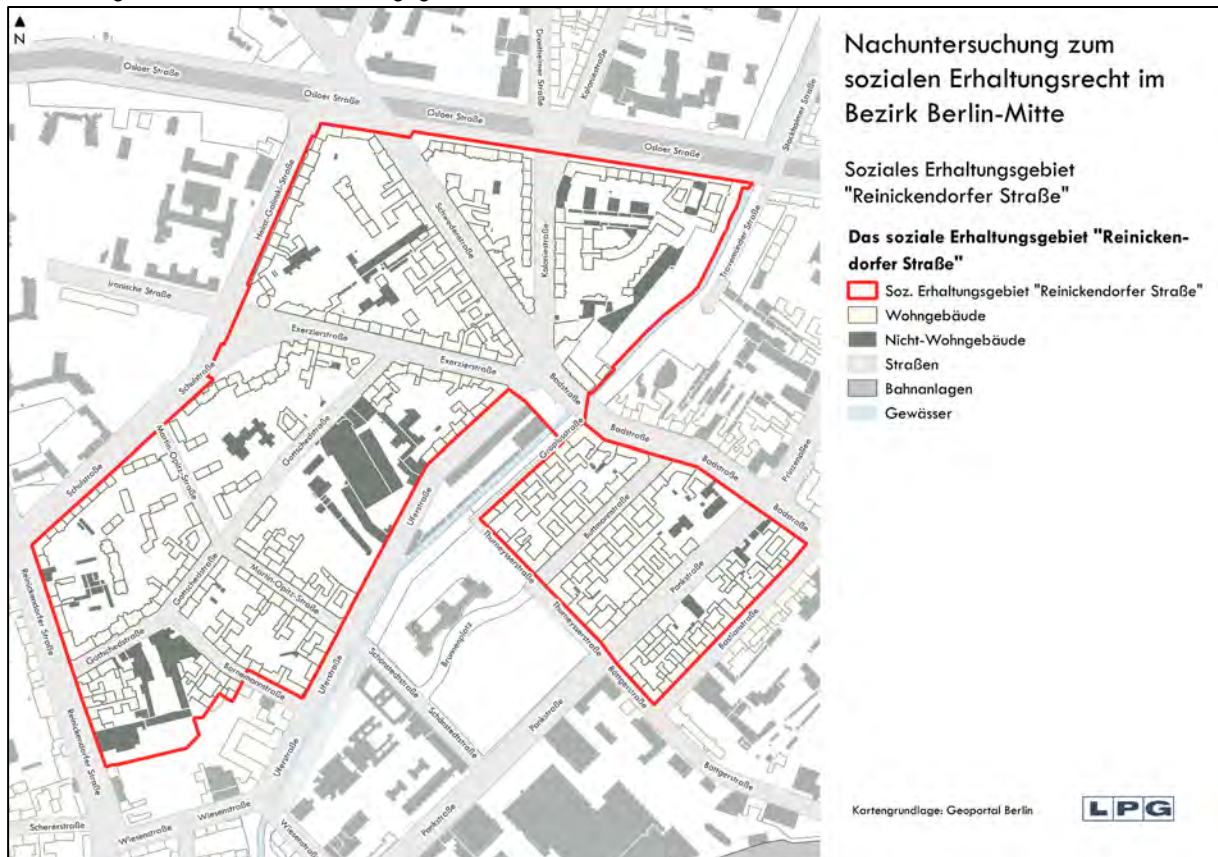
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁹⁸ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

7.1 Räumliche Abgrenzung

Die festgesetzte Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets „Reinickendorfer Straße“ hat sich in der Nachuntersuchung bestätigt. In einer kleinräumigen Analyse wurden keine teilräumlichen Unterschiede im Hinblick auf die wesentlichen Indikatoren festgestellt, sodass die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB weiterhin im gesamten Gebiet vorliegen.

Abbildung 78: Soziales Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird deshalb empfohlen, die Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets „Reinickendorfer Straße“ unverändert aufrechtzuerhalten (vgl. Abbildung 78). Mit der festgesetzten Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁹⁹ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters¹⁰⁰, der in der vorliegenden Nachuntersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen. Das wird durch die Wirkungsanalyse der bisherigen Anwendung bestätigt.

⁹⁹ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

¹⁰⁰ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die soziale Erhaltungsverordnung „Reinickendorfer Straße“ im Bezirk Mitte von Berlin ist ein Baustein zur Zielerreichung der Leitlinie 6 des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren.“ Demnach soll „der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen in der Vielfalt des Berliner Wohnungsmarkts gewährleistet werden – durch Neubau und durch die Sicherung entsprechender Wohnangebote im Bestand. Dabei hat der Aspekt der dauerhaften Bezahlbarkeit zentrale Bedeutung. Um bezahlbares Wohnen in Berlin langfristig zu sichern, muss auch der bereits vorhandene kostengünstige Wohnungsbestand bezahlbar bleiben: Er wird auch 2030 noch den größten Teil des Gesamtbestands ausmachen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt.“¹⁰¹ Gemäß Stadtentwicklungsplan Wohnen Berlin 2040 gelten die Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 weiterhin.¹⁰² Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der Bauordnung Berlin und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. vormals der Energieeinsparverordnung (EnEV),
- die Erhaltung des vorhandenen kostengünstigen Wohnraumangebots und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Bei Aufhebung 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 soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen Struktur und der soziodemografischen Zusammensetzung leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab. Aus diesem Grund ist der Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung weiterhin geboten.

Verlust günstigen Mietwohnraums: Der Wohngebäudebestand im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ bietet weiterhin umfassende Potenziale für Instandsetzung, Sanierung und insbesondere die Modernisierung durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale sowie für energetische Maßnahmen. Die Wohnungen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Es besteht zudem noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, welches in den vergangenen Jahren trotz Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB

¹⁰¹ SenStadt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

¹⁰² SenStadt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040, 2024, S. 21.

bereits genutzt wurde. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch einen mit 37 % hohen Anteil einkommensarmer Haushalte sowie Haushalte mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet ist. Die Nutzung der Aufwertungspotenziale, die modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, die Veränderung des Wohnungsschlüssels und/oder Eigenbedarfskündigungen im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach sich ziehen kann, ist dazu geeignet, Verdrängungsprozesse zu begründen. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen wie den Neubau adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis nach sich ziehen. Die Möglichkeit, mit dem sozialen Erhaltungsrecht bestimmte bauliche Maßnahmen zu untersagen oder in ihrem Umfang zu begrenzen, trägt vor diesem Hintergrund dazu bei, passgenauen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit der Gentrifizierung auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. In Kombination mit der städtebaulichen Erhaltungsverordnung kann ein hoher Wirkungsgrad erreicht werden.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung günstigen Mietwohnraums durch die sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen und unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands sowie die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von Ersatzwohnraum vermieden werden. Information und Beratung der Bewohner*innen durch die bezirkliche Mieter*innenberatung sowie der Eigentümer*innen sind dafür sinnvoll.

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

- **Erhaltungsziel:** Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgrößen sowie der Struktur der vorhandenen Wohneinheiten dienen als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner*innenzusammensetzung. 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 der sozialen Mischung: Das soziale Erhaltungsgebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Beleg für eine breite soziale Mischung in einer innenstadtnahen Lage. Dem Gebiet kommt auch eine Funktion als Durchgangsquartier für junge Haushalte zu. Vor diesem Hintergrund ist der Schutz langjähriger Bewohner*innen vor Verdrängung wichtig für die soziale Stabilität. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

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

Verlust der bedarfsgerechten Nachfrage sozialer Infrastruktur sowie Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen: Die Analyse der Bevölkerungszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet belegt, dass im Quartier weiterhin 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 mit und ohne Migrationshintergrund. Auch im Rahmen des Quartiersmanagementverfahrens werden und wurden durch öffentliche Investitionen und an der jetzigen Bewohner*innenzusammensetzung ausgerichtete Hilfs- und Unterstützungsinfrastruktur 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 und die Erfolge der Städtebauförderung konterkariert.

- **Erhaltungsziel:** Durch die Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots im Hinblick auf Größe, Miete und Ausstattung wird ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen gesichert. Damit wird die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung im Hinblick auf das Wohnen und die Infrastruktur gewährleistet. Dies trägt zur Erhaltung der zielgruppenspezifischen Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet und zur Sicherung der Erfolge der Städtebauförderung im sozialen Erhaltungsgebiet bei.

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.¹⁰³

7.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in deren Geltungsbereich. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungszusammensetzung in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden.¹⁰⁴ Daher soll der vorhandene Wohnraum nicht derart verändert werden, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend ist die Erhaltung des Bestands, der Größe und der Ausstattung des vorhandenen Wohnraums als wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet.

¹⁰³ Vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

¹⁰⁴ BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

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

Derzeit wissen 38 % der Haushalte, dass sie in einem sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Die Nachuntersuchung hat somit ergeben, dass ein hoher Informationsbedarf der Haushalte über das soziale Erhaltungsrecht und die Möglichkeiten und Grenzen des Instruments besteht. Die Unterstützung durch eine unabhängige Mieterberatung ist weiterhin erforderlich. Eine aktualisierte Information der Bewohner*innen und Eigentümer*innen über den Fortbestand des sozialen Erhaltungsgebiets in Kombination mit dem Angebot der Mieter- und Sozialberatung wird deshalb angeregt.

8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet.....	9
Abbildung 3:	Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets „Reinickendorfer Straße“	13
Abbildung 4:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister.....	14
Abbildung 5:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister Land Berlin (personenbezogen)	15
Abbildung 6:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	16
Abbildung 7:	Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“	19
Abbildung 8:	Denkmalkarte	20
Abbildung 9:	Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet.....	21
Abbildung 10:	Gebiete Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement-Gebiete.....	22
Abbildung 11:	Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet und angrenzend	23
Abbildung 12:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis	27
Abbildung 13:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis und Jahr.....	27
Abbildung 14:	Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2018 bis 06/2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“	28
Abbildung 15:	Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	30
Abbildung 16:	Staatsangehörigkeit in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	30
Abbildung 17:	Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet	32
Abbildung 18:	Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts	33
Abbildung 19:	Anzahl der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebiets „Reinickendorfer Straße“	34
Abbildung 20:	Themenschwerpunkte der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen sozialer Erhaltungsgebiete im Ortsteil Gesundbrunnen	35
Abbildung 21:	Themen der Mieterinformation durch Anschreiben im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“	36
Abbildung 22:	Meldung von Informationen zum sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ an das Bezirksamt Mitte.....	37
Abbildung 23:	Gebäudealter	40
Abbildung 24:	Baualter der Wohnbebauung.....	40
Abbildung 25:	Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern.....	42
Abbildung 26:	Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	42
Abbildung 27:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ bezogen auf die Adressen der Wohngebäude.....	44
Abbildung 28:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“	45

Abbildung 29:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“	46
Abbildung 30:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand	47
Abbildung 31:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung	48
Abbildung 32:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau	50
Abbildung 33:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)	59
Abbildung 34:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	60
Abbildung 35:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)	64
Abbildung 36:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung	64
Abbildung 37:	Netto-Kaltmiet-Niveau in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen)	65
Abbildung 38:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	65
Abbildung 39:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf	67
Abbildung 40:	Anträge auf Abgeschlossenheit und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf	68
Abbildung 41:	Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf	69
Abbildung 42:	Verkäufe von Eigentumswohnungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf	70
Abbildung 43:	Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf	71
Abbildung 44:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 01/2018 und 09/2024	72
Abbildung 45:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	73
Abbildung 46:	Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik	77
Abbildung 47:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin....	78
Abbildung 48:	Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik	79
Abbildung 49:	Haushaltsform	80
Abbildung 50:	Haushaltstyp	80
Abbildung 51:	Haushaltsgröße	81
Abbildung 52:	Belegung im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“	82
Abbildung 53:	Belegung nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“	83
Abbildung 54:	Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Reinickendorfer Straße wohnenden Personen ab 15 Jahre	84
Abbildung 55:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Reinickendorfer Straße wohnenden Personen ab 15 Jahre	84
Abbildung 56:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	86
Abbildung 57:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	87

Abbildung 58:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	88
Abbildung 59:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens.....	89
Abbildung 60:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“ und nach Haushaltstyp.....	90
Abbildung 61:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	90
Abbildung 62:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	91
Abbildung 63:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet.....	94
Abbildung 64:	Einzugsjahr in die Wohnung.....	94
Abbildung 65:	Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	95
Abbildung 66:	Umzugsneigung.....	95
Abbildung 67:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	95
Abbildung 68:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp.....	96
Abbildung 69:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich).....	97
Abbildung 70:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	98
Abbildung 71:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	98
Abbildung 72:	Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp.....	99
Abbildung 73:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich).....	100
Abbildung 74:	Überwiegend genutzte(s) Verkehrsmittel im Alltag.....	102
Abbildung 75:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	102
Abbildung 76:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez.....	103
Abbildung 77:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez.....	104
Abbildung 78:	Soziales Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“.....	113

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung.....	13
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ...	17
Tabelle 3:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds.....	31
Tabelle 4:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	47
Tabelle 5:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	49
Tabelle 6:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“.....	55
Tabelle 7:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Gebäudealter.....	56
Tabelle 8:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Vorderhaus/Seitenflügel/Hinterhaus.....	57
Tabelle 9:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung...	58
Tabelle 10:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials.....	61
Tabelle 11:	Begründung und Höhe der Mieterhöhung.....	66

Tabelle 12:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet Reinickendorfer Straße, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin.....	78
Tabelle 13:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen.....	85
Tabelle 14:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“.....	86
Tabelle 15:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Mieter*innen/Eigentümer*innen, Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr.....	93
Tabelle 16:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds.....	101
Tabelle 17:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials.....	110
Tabelle 18:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks.....	111
Tabelle 19:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	112

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 Literatur und Statistik

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2023, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 23.

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Mitte am 31.12.2023.

arbeitsgruppe gemeinwesenarbeit und stadtteilplanung argus gmbh/S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH., Vertiefende Untersuchungen zur Vorbereitung sozialer Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB in den „Beobachtungsgebieten“ des Stadtraums Wedding im Bezirk Mitte von Berlin, Ergebnisbericht, Juni 2018.

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

Bezirksamt Mitte, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Zeitraum 2018 bis 2024.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Arbeitsgruppe Sozialraumorientierung (2024): Bezirksregionenprofil 2021, Wedding Zentrum Teil I.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Arbeitsgruppe Sozialraumorientierung (2024): Bezirksregionenprofil 2024, Wedding Zentrum Teil II.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Schule, Sport und Facility Management (2019): Schulentwicklungsplan Mitte 2018/19 bis 2030/31.

Bezirksamt Mitte, Auszug aus den elektronischen Bauakten, 2018 bis 2024.

Bezirksamt Mitte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Datenstand: Dezember 2024.

Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH (2022): Soziales Infrastrukturkonzept 2020/21 Fortschreibung für den Bezirk Mitte von Berlin.

Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin - Datenaktualisierung 2023 (Datenstand 31.12.2022).

Bezirksamt Mitte, Umwandelungsgenehmigungen, Zeitraum 2018 bis 2024.

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

Hans Böckler Stiftung (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14.

Hentschel und Tietzsch (2020): Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten.

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH (2024): Monitoring zur Anwendung der Umwandelungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB, Jahresbericht 2023, S. 30-32, 52-54.

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

LPG mbH, Detailuntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Stadträume in der Stadt Leipzig, 2019.

LPG mbH, Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Severinsviertel Köln, 2019.

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

LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21.

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

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022.

Mieterberatung Prenzlauer Berg, Gesellschaft für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH im Auftrag des Bezirksamtes Mitte (2020): Tätigkeitsbericht 2019.

Mieterberatung Prenzlauer Berg, Gesellschaft für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH im Auftrag des Bezirksamtes Mitte (2021): Tätigkeitsbericht 2020.

Mieterberatung Prenzlauer Berg, Gesellschaft für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH im Auftrag des Bezirksamtes Mitte (2022): Tätigkeitsbericht 2021.

Mieterberatung Prenzlauer Berg, Gesellschaft für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH im Auftrag des Bezirksamtes Mitte (2023): Tätigkeitsbericht 2022.

Mieterberatung Prenzlauer Berg, Gesellschaft für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH im Auftrag des Bezirksamtes Mitte (2024): Tätigkeitsbericht 2023.

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

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

Mossig, Ivo (2012): Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.

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

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2023): Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2023, S. 3.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2023): Bericht über die Umsetzung des Kindertagesstättenausbauprogramms, Bedarfsentwicklung und Fachkräfteausstattung in Kitas.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Dokumentation zum Berliner Mietpiegel 2024, S. 33.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Grundbuchumschreibungen 2018 bis 2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023.

Söfker, Wilhelm (2012): § 1 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012, Rn 42.

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

Tietzsch, Rainer (1995): Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

8.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

Ausführungsvorschriften zu Genehmigungskriterien für bauliche Anlagen in Gebieten zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete) in der Form der Bekanntmachung vom 18. November 2024.

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41.

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist.

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.

Datenschutz-Grundverordnung, Verordnung Nr. 2016/679 des Europäischen Parlaments und Rates vom 27.4.2016 veröffentlicht in Amtsblatt L 119 vom 4.5.2016, S. 1, ber. Amtsblatt L 314 vom 22.11.2016, S. 72, Amtsblatt L 127 vom 23.5.2018, Amtsblatt L 074 vom 4.3.2021, S. 2.

Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114.

Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. S. 614) geändert worden ist.

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) in der Fassung vom 29. November 2013, das zuletzt durch das Gesetz vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist.

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

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.

Verordnung Nr. 73 über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten vom 21. September 2021.

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

8.3.3 Internet

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 28/2024, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/028-2024>, Zugriff am 02.04.2024.

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 165/2024, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/165-2024>, Zugriff am 30.01.2025.

Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-47-ende-der-preisbindung-im-sozialen-wohnungsbau-was-be-deutet-dies-fuer-mieterhoehungen-betriebskosten-vertragsaenderung-kuendigung.htm>, Zugriff am 30.01.2025.

Bezirksamt von Berlin Mitte, Politik und Verwaltung, Ämter, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Städtebauförderung, Lebendige Zentren und Quartiere – BadPankStraße, <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/artikel.937177.php>, Zugriff am 07.02.2025.

Rundfunk Berlin-Brandenburg (RBB) (2023): Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken, <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2023/04/wohnungsnot-mittlere-einkommen-berlin-foerderpolitik-mieten.html>, Zugriff am 02.04.2024.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Schulporträt, <https://www.bildung.berlin.de/Schulverzeichnis/Schulliste.aspx>, Zugriff am 30.01.2025.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berliner Wohnungsmarktbericht, IBB Wohnungsmarktbericht 2023, VALUE Marktdatenbank, RegioKontext, <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/berliner-wohnungsmarktbericht/>, Zugriff am 30.01.2025.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadt, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/sozial-raumorientierte-planungsgrundlagen/lebensweltlich-orientierte-raeume/>, Zugriff am 30.01.2025.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Mietendeckel, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_2104/nachricht7075.html, Zugriff am 15.12.2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (2020), <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wohnen-2030/>, Zugriff am 30.01.2025.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040 (2024), <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wohnen-2040/>, Zugriff am 30.01.2025.


Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommen, Armutsgefährdung und soziale Ergebnisse, Armutsgefährdung und Einkommensverteilung, <https://www.statistikportal.de/de/sbe/ergebnisse/einkommen-armutsgefaehrdung-und-soziale-lebensbedingungen/armutsgefaehrdung-und>, Zugriff am 30.01.2025.


Quartiersmanagement Badstraße, Projekte, Projektfonds, <https://www.badstrasse-quartier.de/3219-projektfonds/>, Zugriff am 07.02.2025.

Quartiersmanagement Berlin, Quartiere, Badstraße, <https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/badstrasse.html>, Zugriff am 07.02.2025.


Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im sozialen Erhaltungsgebiet „Reinickendorfer Straße“





Zugang, wenn Sie online teilnehmen möchten

Webseite:  [haushaltsbefragung.lpgmbh.de/reinickendorfer-strasse](https://www.haushaltsbefragung.lpgmbh.de/reinickendorfer-strasse)

Zugangscode: _____

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 angesprochene Person sein. Wenn Sie Fragen nicht beantworten können oder möchten, lassen Sie sie frei.

Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:
 Kästchen zum Ankreuzen Platzhalter zum Ausfüllen

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) und der DSGVO. Sie sind **anonym** und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach deren Abschluss (vsl. Mitte 2025) sachgerecht vernichtet.

Allgemein

1. Wussten Sie, dass Sie im sozialen Erhaltungsgebiet (Milieuschutzgebiet) „Reinickendorfer Straße“ wohnen?
 nein ja
2. Hatte die soziale Erhaltungsverordnung bisher Auswirkungen auf Sie als Mieter/in oder Eigentümer/in?
 nein ja und zwar: _____
3. Haben Sie die kostenfreie bezirkliche Mieter/innenberatung für ihr soziales Erhaltungsgebiet in Anspruch genommen?
 nein ja ⇨ Waren Sie mit der Beratung zufrieden? nein ja
4. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.
 a. Straße _____
 b. Blocknummer (1-11) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte.*
5. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
6. In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

7. Was schätzen Sie an dieser Wohnung bzw. diesem Wohngebiet? *Mehrfachnennungen sind möglich.*


<input type="checkbox"/> Die Miete ist günstig. <input type="checkbox"/> Die Miete war beim Einzug günstig. <input type="checkbox"/> Ich habe keine andere Wohnung gefunden. <input type="checkbox"/> Ich kann es mir gut leisten hier zu wohnen. <input type="checkbox"/> Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen. <input type="checkbox"/> Die Größe der Wohnung passt gut.	<input type="checkbox"/> Ich schätze die Lage in der Stadt. <input type="checkbox"/> Ich fühle mich hier zu Hause. <input type="checkbox"/> Die Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten ist vorhanden. <input type="checkbox"/> Die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungs-/Studienplatz ist vorhanden. <input type="checkbox"/> Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier. <input type="checkbox"/> Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).
--	---
8. Welche der folgenden Einrichtungen und Angebote nutzen Sie im Wohngebiet bzw. in fußläufiger Erreichbarkeit?

<input type="checkbox"/> Spielplätze, Sportplätze <input type="checkbox"/> Kinderkrippe, Kita <input type="checkbox"/> Grundschule, Hort <input type="checkbox"/> Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen <input type="checkbox"/> Nachbarschaftstreff <input type="checkbox"/> Angebote für Senior/innen	<input type="checkbox"/> Beratungseinrichtungen <input type="checkbox"/> religiöser Einrichtungen <input type="checkbox"/> Hausarzt, medizinische Einrichtungen <input type="checkbox"/> kulturelle Einrichtungen <input type="checkbox"/> Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement <input type="checkbox"/> Parkanlagen/Grünflächen
--	--
9. Sind Sie auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen bzw. leisten Sie selbst aktiv Hilfe bzw. Unterstützung in Ihrem nahen Wohnumfeld?

Ja, ich bin auf Hilfe und Unterstützung angewiesen.

Ja, ich leiste selbst Hilfe und Unterstützung.

Nein, keines der Genannten.



1 von 6



Fragebogen zur Wohnsituation: „Reinickendorfer Straße“

10. Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbar/innen oder Ihrer Nachbarschaft beschreiben?

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/einigern Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.

11. Haben Sie in den letzten Jahren im Kiez Veränderungen und Entwicklungen wahrgenommen?

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

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

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

12. Wo und 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. Lage der Wohnung Vorderhaus Seitenflügel Hinterhaus/Quergebäude/Gartenhaus
- b. Wohnfläche (gesamte Wohnung) _____ Quadratmeter
- c. Anzahl Zimmer _____ *Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Sie Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.*
- d. Küche nein, nur Kochnische ja, als separater Küchenraum ja, als offene Wohnküche/als amerikanische Küche
- e. Bad vorhanden nein ja

13. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

- vor 1919 (Gründerzeit) zwischen 1950 und 1990 nach 2010
- zwischen 1919 und 1949 zwischen 1991 und 2010

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

- Ich bin **Mieter/in**
 - ↳ Wenn ja, wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?
 - kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. DEGEWO, GESOBAU)
 - Genossenschaft
 - privates Wohnungsunternehmen (z. B. Covivio, Heimstadn, Deutsche Wohnen)
 - private/r Hauseigentümer/in
 - vermietete Eigentumswohnung
 - Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche, Stiftung, Hausprojekt, etc.)
 - anderer Vermieter: _____
 - ↳ Würden Sie Ihre Wohnung oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen?
 - Ja, ich könnte es mir jedoch nicht leisten.
 - Ja und ich könnte es mir leisten.
 - nein
- Ich bin **Eigentümer/in**
 - ↳ Wenn ja, haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt?
 - ja nein

Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 21.

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

- ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

16. Welche Art von Mietvertrag haben Sie?

- unbefristet Staffel-Mietvertrag Sonstiger, und zwar: _____
- Zeitmietvertrag (befristet) Index-Mietvertrag _____
- möbliert (z. B. mit Möblierungszuschlag) Untermietvertrag _____





Fragebogen zur Wohnsituation: „Reinickendorfer Straße“

17. Wie hoch ist die derzeitige monatliche Miete für die gesamte Wohnung?

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

monatliche Warmmiete/Miete insgesamt (inklusive aller Umlagen) _____ €

↳ darin enthalten: **monatliche Netto-Kaltmiete**

_____ €

monatliche Betriebskosten

_____ €

monatliche Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser

_____ €

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

Nicht gemeint ist das Wohngeld, welches direkt auf Ihr Konto überwiesen wird.

nein ja, und zwar monatlich _____ €

19. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude seit dem Jahr 2018 modernisiert?

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt

ja Erstbezug nach Modernisierung

↳ Wenn ja, welche Maßnahmen wurden durchgeführt?

An der Wohnung:

erstmaliger Einbau eines Badezimmers

Modernisierung des Badezimmers

Küchenmodernisierung

Renovierung/Erneuerung der Fußböden

Einbau neuer Fenster

Modernisierung der Warmwasseraufbereitung

Modernisierung der Elektroinstallation

Erneuerungen der Zimmer- und Wohnungstüren

Grundrissänderung

Zusammenlegung von Wohnungen

Teilung von Wohnungen

Am Wohngebäude:

erstmaliger Anbau von Balkonen

Anbau/Einbau eines Aufzugs

Dachgeschossausbau

Modernisierung des Treppenhauses

Wärmedämmung der Fassade

Dämmung des Daches/der oberen Geschossdecke

Dämmung der Kellerdecke

erstmaliger Einbau einer Heizungsanlage

Heizungsmodernisierung

Anschluss an die Fernwärme

Photovoltaik/Solarthermieanlage

Sonstige Maßnahmen wurden durchgeführt: _____

↳ Wurden die Modernisierungskosten ganz oder teilweise auf die Miete umgelegt?

ja nein weiß nicht

20. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete seit dem Jahr 2018 erhöht?

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

nein Weiter mit Frage 21.

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

↳ Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (Berliner Mietspiegel / drei Vergleichsmieten)

Modernisierungsmaßnahmen

Auslaufen der Sozialbindung

Staffel-/Indexmietvertrag

anderer Grund, und zwar:



Fragebogen zur Wohnsituation: „Reinickendorfer Straße“

21. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeit? Bitte Zutreffendes ankreuzen und Nichtzutreffendes leer lassen.

	vorhanden	weiß nicht
a. Badezimmer		
kein Badezimmer (z. B. Dusche in der Küche)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche oder Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches zweites Badezimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Toilette		
innerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nur außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Ausstattung Badezimmer/Toilette		
WC stehend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC wandhängend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Handtuchheizkörper	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung im Bad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ebenerdige Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Beheizung der Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung, Fernwärme)	<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"/>
zusätzlicher dekorativer Kamin (nicht als Heizquelle)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer) ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 m ² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 m ² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
überwiegend hochwertiges Parkett und/oder Natur-/Kunststein oder Fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage ohne Kamera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage mit Kamera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Energiesparende Ausstattung		
gedämmte Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





Fragebogen zur Wohnsituation: „Reinickendorfer Straße“

22. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

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

- keine
- Feuchtigkeit/Schimmel
- undichte Fenster/Türen
- Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig
- Sanitäreinrichtungen defekt/erneuerungsbedürftig
- Fußboden erneuerungsbedürftig
- Heizung defekt/erneuerungsbedürftig
- fehlender Schallschutz
- Sonstiges: _____

23. Falls Sie Mieter/in ihrer Wohnung sind, wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte?

Falls Sie Eigentümer/in sind, planen Sie eine Verbesserung ihrer Wohnung? Mehrfachnennungen sind möglich.

- nein, kann ich mir nicht leisten ⇒ Weiter mit Frage 24.
- nein, ich bin zufrieden ⇒ Weiter mit Frage 24.
- ja, und zwar:
 - Anbau eines Aufzugs
 - Modernisierung der Fenster
 - Schallschutzmaßnahmen
 - Fassadendämmung
 - Austausch der Heizungsanlage
 - Dämmung des Daches/Kellerdecke
 - Grundrissveränderung
 - Modernisierung des Badezimmers
 - Vergrößerung des Badezimmers
 - Anbau eines Balkons
 - barrierefreier Umbau
 - Sonstiges: _____

24. Wissen Sie, ob eine der folgenden Aussagen auf Ihr Wohnhaus zutrifft?

- a. Es sind Ferienwohnungen vorhanden (z. B. Airbnb). ja nein weiß nicht
- b. Es sind länger als 3 Monate leerstehende Wohnungen vorhanden. ja nein weiß nicht
- c. Es sind möblierte oder zeitlich befristete vermietete Wohnungen im Haus vorhanden. ja nein weiß nicht

25. Gab es seit dem Jahr 2018 einen Wechsel des/der Eigentümer/in Ihrer (Miet-)Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses und/oder wurde Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt?

- a. Eigentümerwechsel ja nein nein, aber angekündigt weiß nicht
- b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung ja nein nein, aber angekündigt weiß nicht

26. Wollen oder müssen Sie innerhalb der nächsten zwei Jahre aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- nein ⇒ Weiter mit Frage 27.
- ja, ich muss ⇒ Bitte beantworten Sie die folgenden Teilfragen nur, wenn Sie planen, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen und der jeweilige Grund für Ihren geplanten Umzug zutrifft. Mehrfachnennungen sind möglich.
- ja, ich will ⇒

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

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

- innerhalb des jetzigen Wohngebiets
- innerhalb des Bezirks
- in einen anderen Berliner Bezirk
- ins Berliner Umland
- anderer Ort
- weiß nicht





Fragebogen zur Wohnsituation: „Reinickendorfer Straße“

27. Welche(s) Verkehrsmittel nutzen Sie überwiegend im Alltag?

- eigene(s) Auto(s) ⇨ Anzahl: _____ Carsharing überwiegend zu Fuß
 ÖPNV (Bus, U-Bahn, S-Bahn, Tram etc.) Fahrrad

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

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

29. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- allein lebend Paar mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
 alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt Paar mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
 alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt Mehrgenerationenhaushalt
 Paar ohne Kind/er (oder Kind/er bereits ausgezogen) Wohngemeinschaft

30. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

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

		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person	
a. Alter <small>Bitte rechts bei jeweiliger Person eintragen.</small> →		_____	_____	_____	_____	_____	_____	
b. Staatsangehörigkeit	deutsch ohne Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	deutsch mit Migrationshintergrund ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	andere Staatsangehörigkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	c. vorrangige Tätigkeit/ in (Schul-)Ausbildung/Studium							
	derzeitiger Beruf <small>(ab 15 Jahre)</small>	Arbeiter/in, Angestellte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beamte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Selbstständige/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	arbeitslos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Hausmann/-frau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Rentner/in, Pensionär/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
d. höchster Bildungsabschluss <small>(ab 15 Jahre)</small>	noch in der schulischen Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	kein Schulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Hauptschulabschluss (o. Ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Realschulabschluss (MSA 10. Klasse) ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Fach-/Abitur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Bachelor/Master/Diplom/Promotion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

31. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

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

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

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

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

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

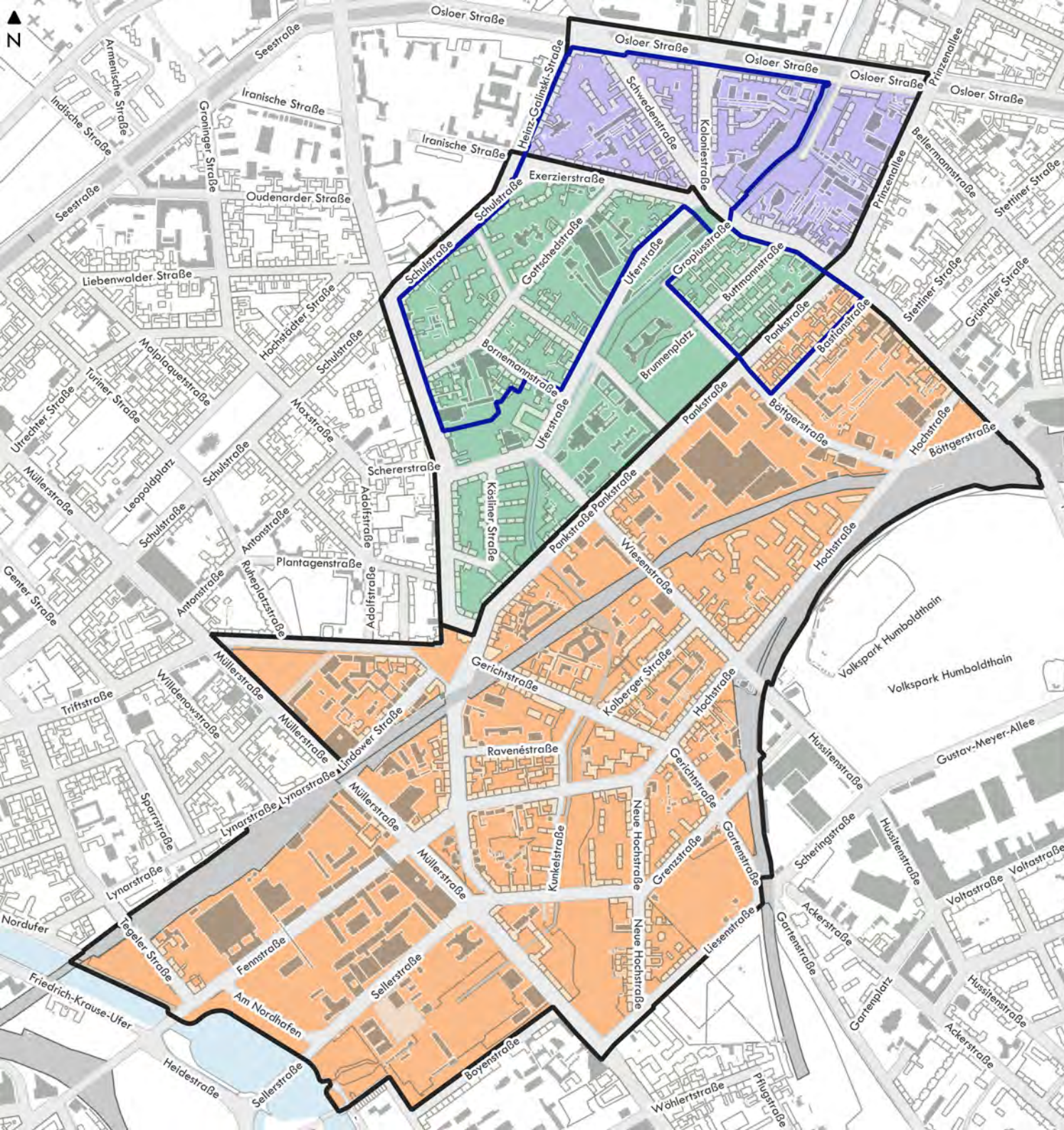
- eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit Kindergeld/Kinderzuschlag
 Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten BAföG/Stipendium
 Arbeitslosengeld I (ALG I) Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung
 Arbeitslosengeld II (Bürgergeld) Wohngeld in Höhe von: _____ €
 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung Sonstige: _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

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



Anhang 2: Plandarstellungen



Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

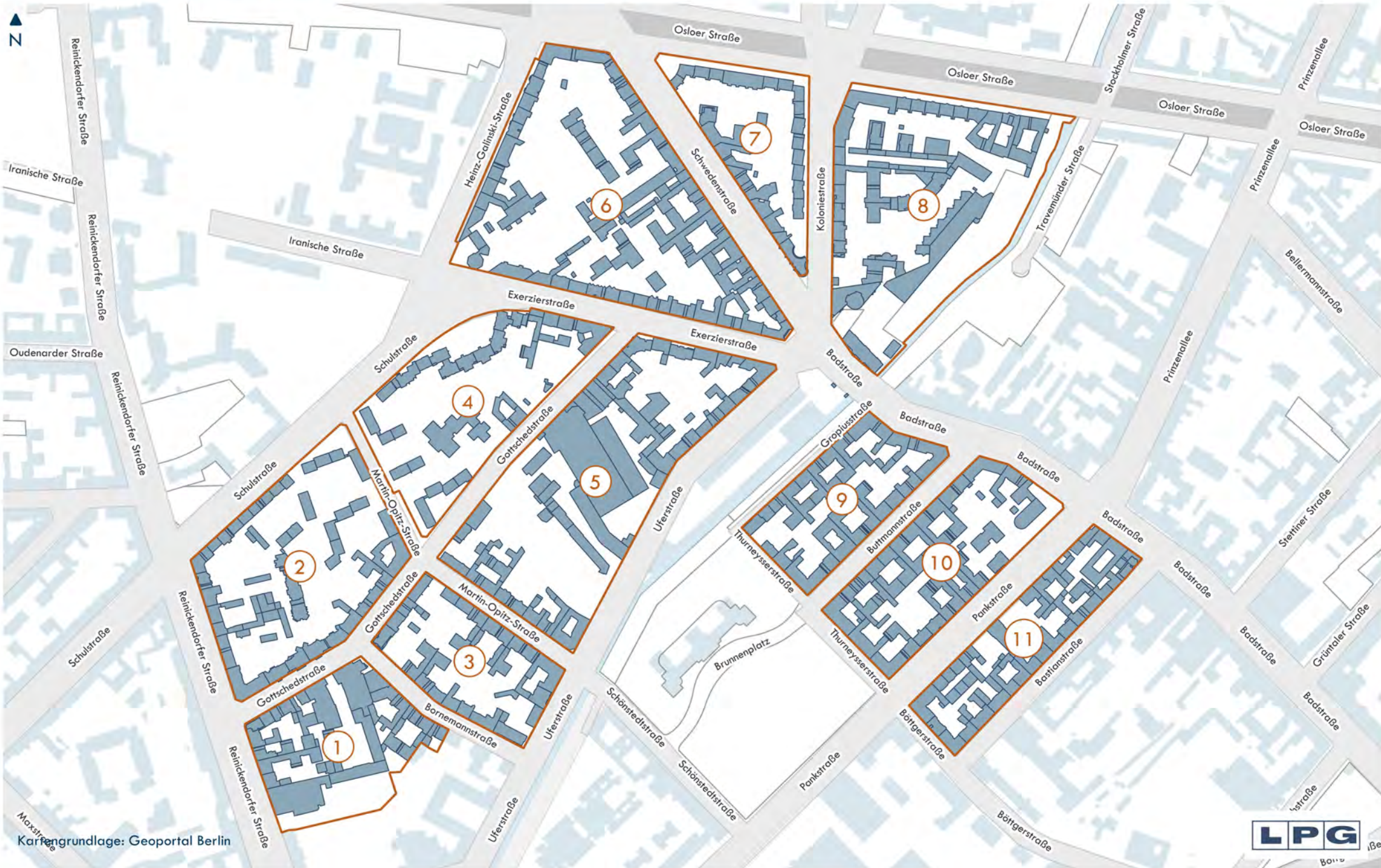
Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

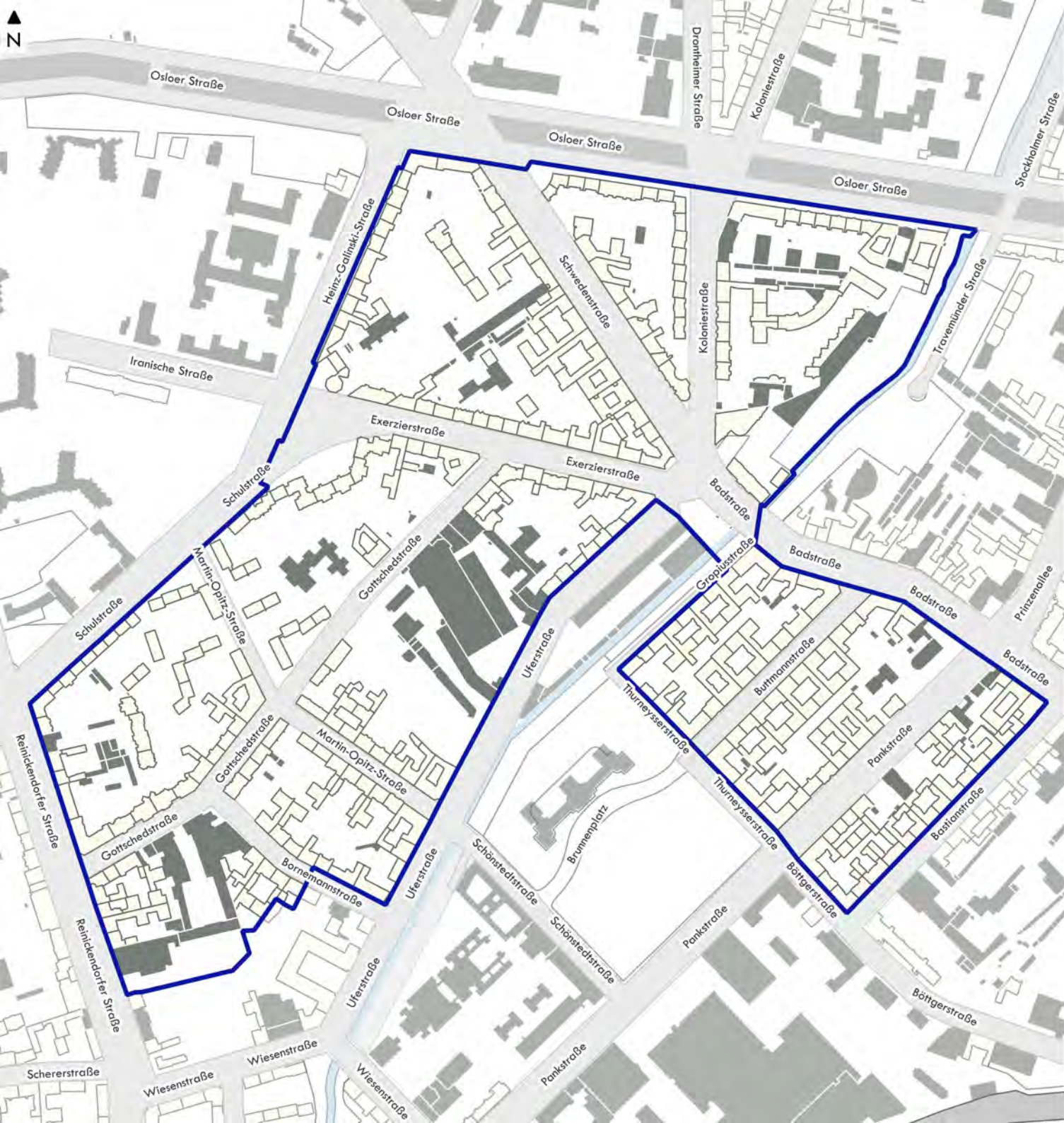
Planungsräume des sozialen Erhaltungsgebiets

- PLR "Humboldthain Nordwest"
- PLR "Schwedenstraße"
- PLR "Uferstraße"
- Soz. Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße" mit Blocknummern



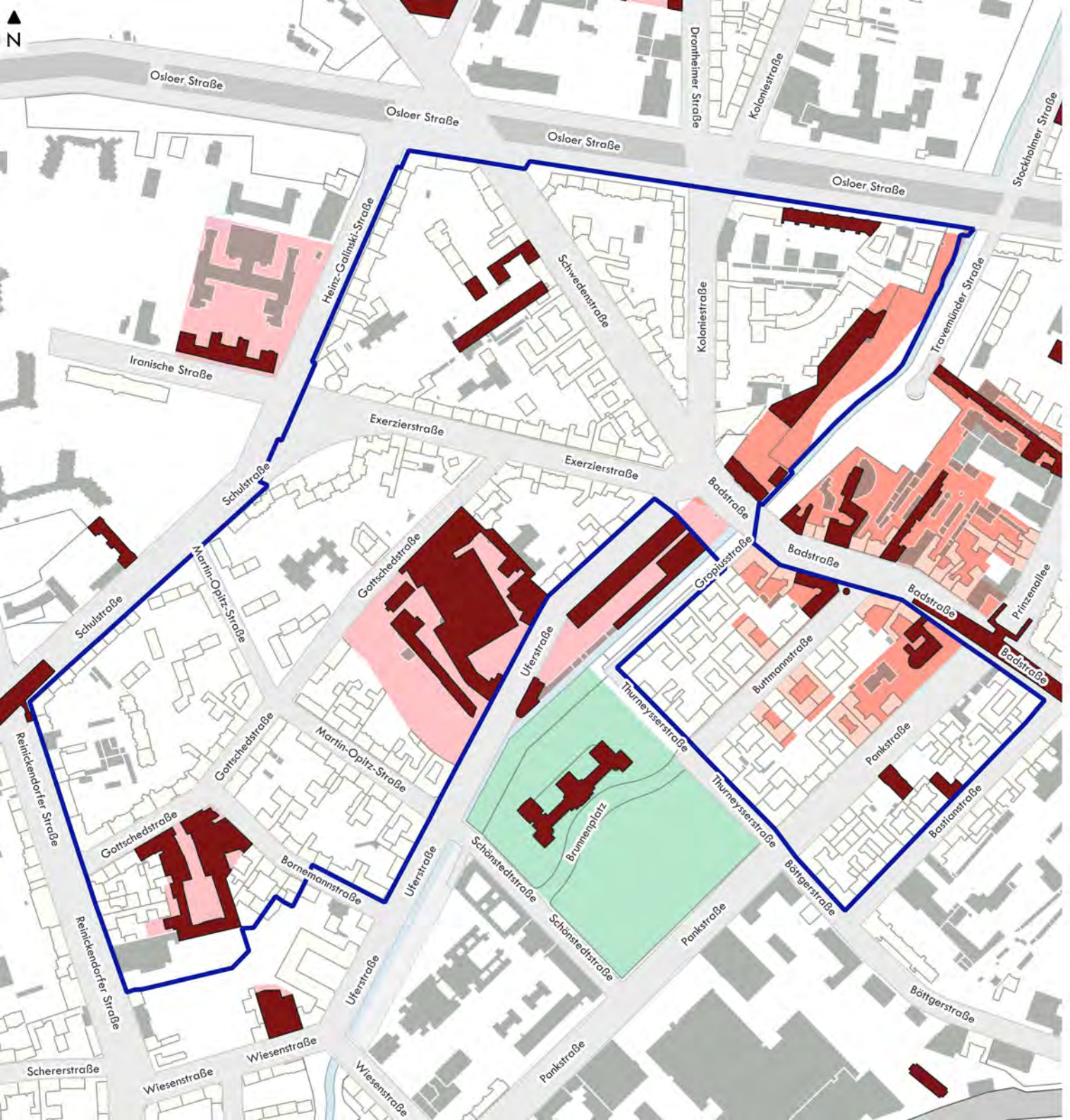


Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet

- Soz. Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer

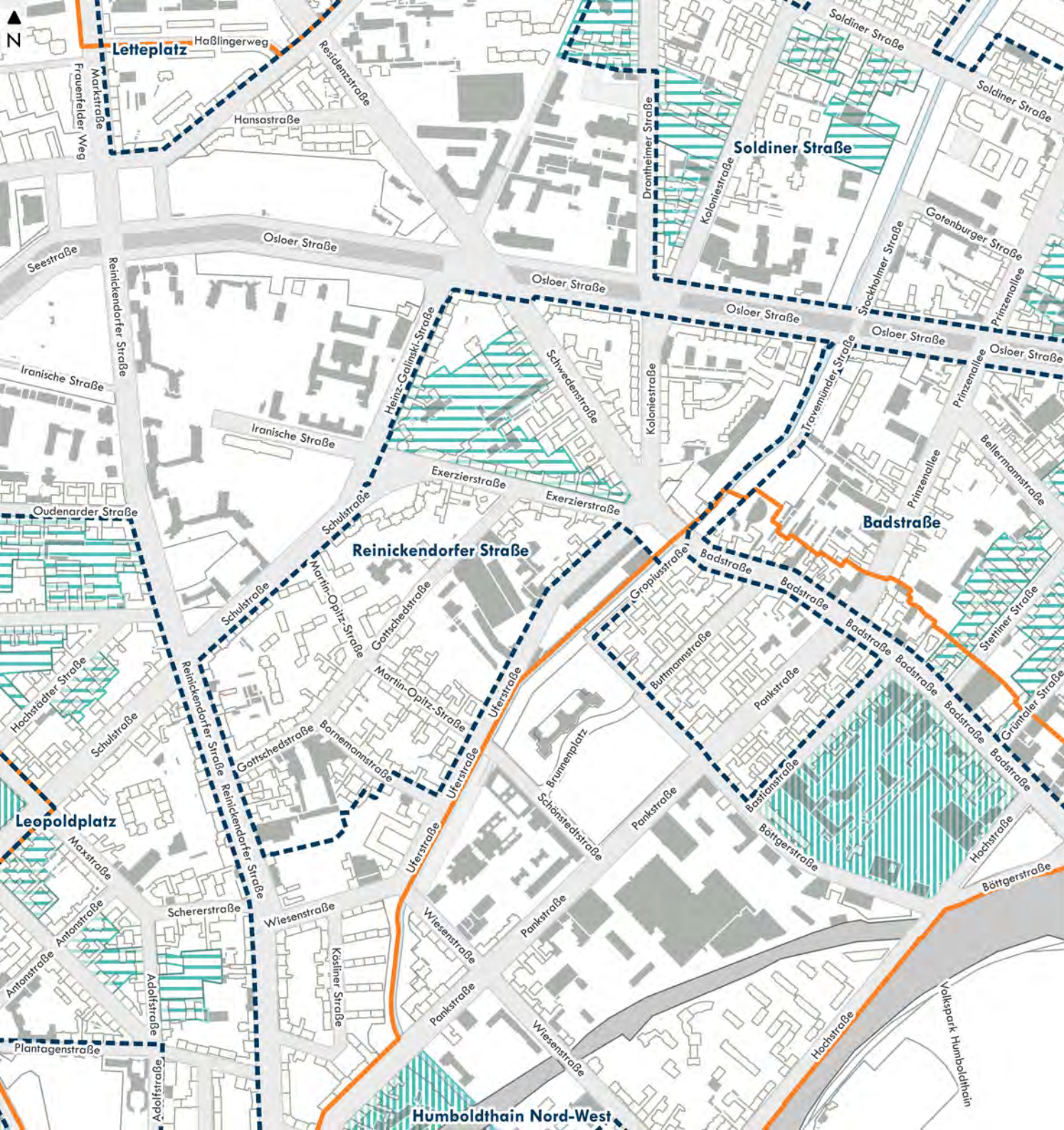


Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

Denkmalkarte

- Baudenkmal
- Denkmalbereich Ensemble
- Denkmalbereich Gesamtanlage
- Gartendenkmal
- Soz. Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer

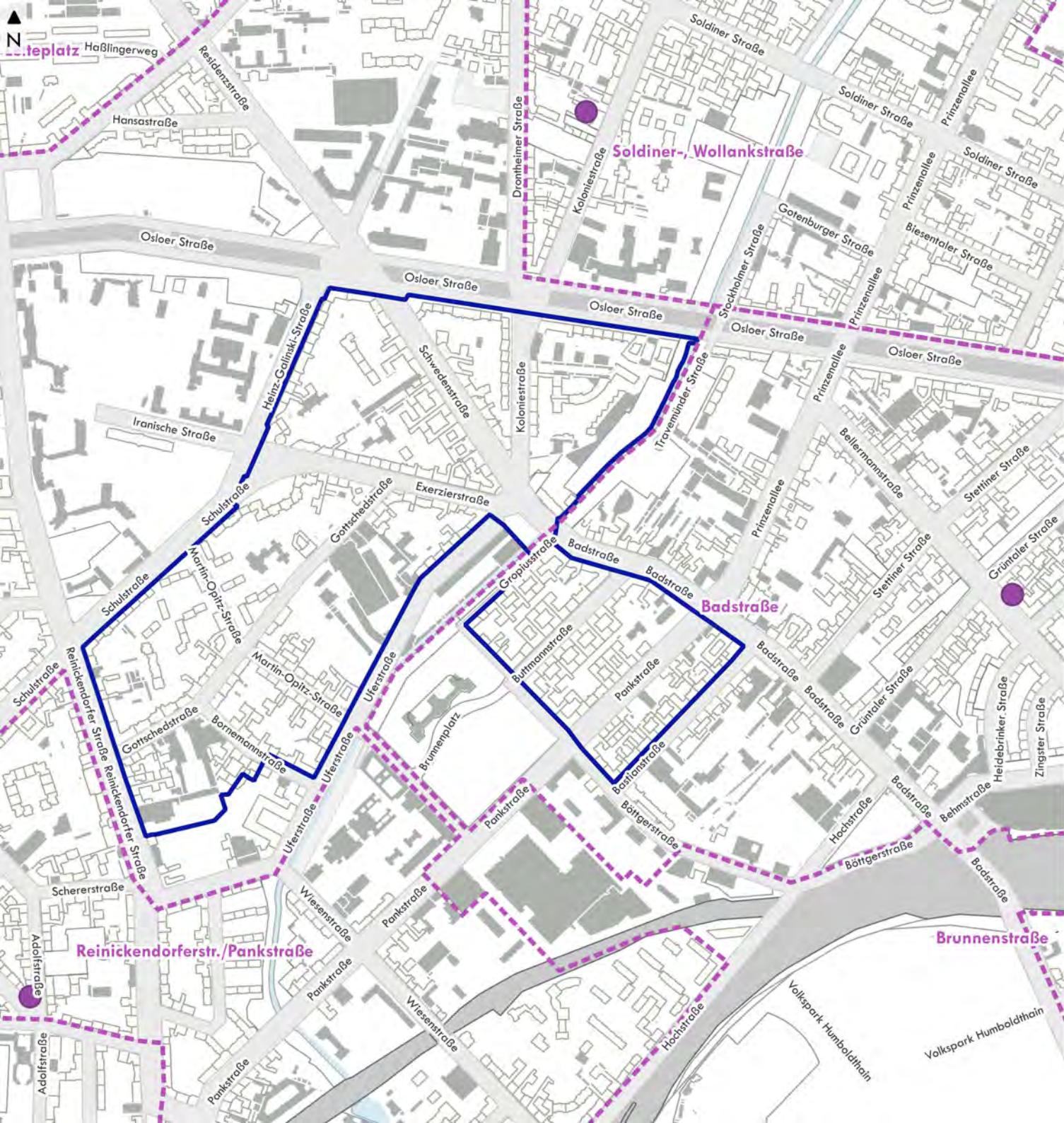


Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

Gebietskulissen

-  Soziales Erhaltungsgebiet
-  Förderkulisse Lebendige Zentren und Quartiere
-  bestehendes Sanierungsgebiet
-  aufgehobenes Sanierungsgebiet
-  Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude
-  Straßen
-  Bahnanlagen
-  Gewässer

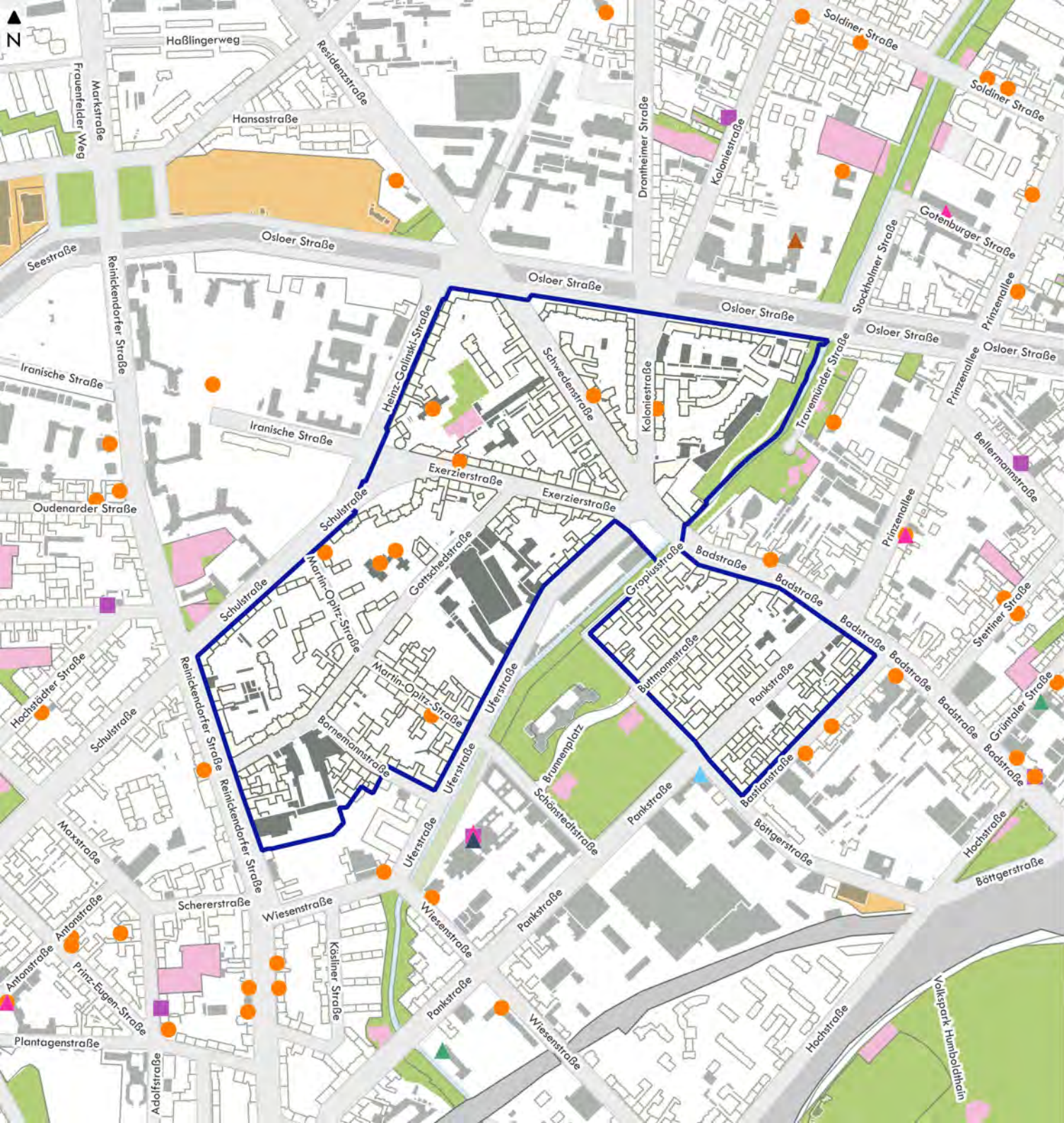


Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

Gebiete Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement-Gebiete

- bestehendes Gebiet Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement-Gebiet
- Quartiersmanagement-Standort
- Soz. Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer

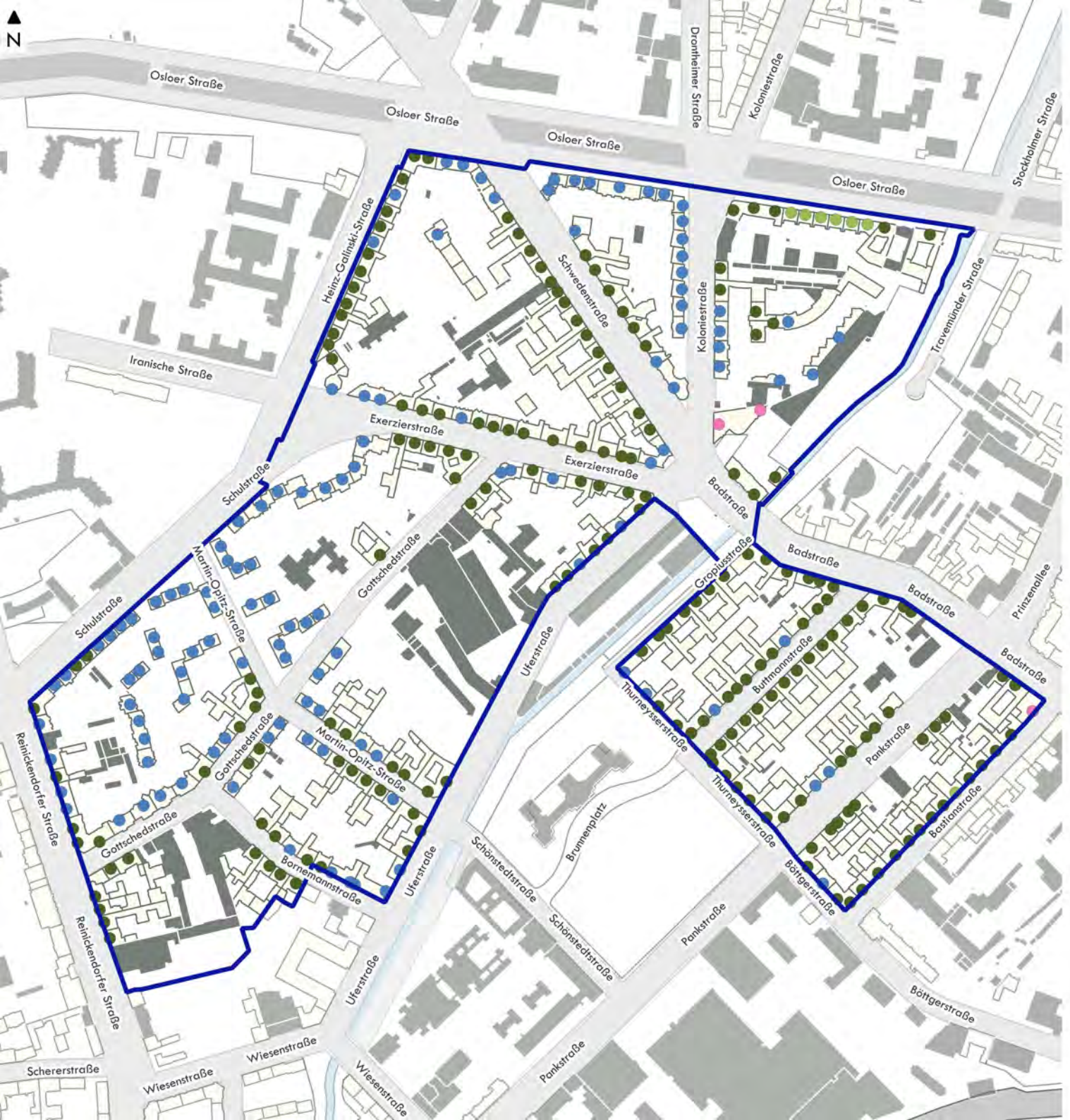


Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

Grüne und soziokulturelle Infrastruktur

- Grünanlage
- Spielplatz
- Sportanlage
- Jugendfreizeiteinrichtungen
- Kindertagesstätten
- ▲ Grundschule
- ▲ Gymnasium
- ▲ Integrierte Sekundarschule
- ▲ Schule mit sonderpädagog. Förderschwerpunkt
- ▲ Berufsschule
- Soz. Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer



Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

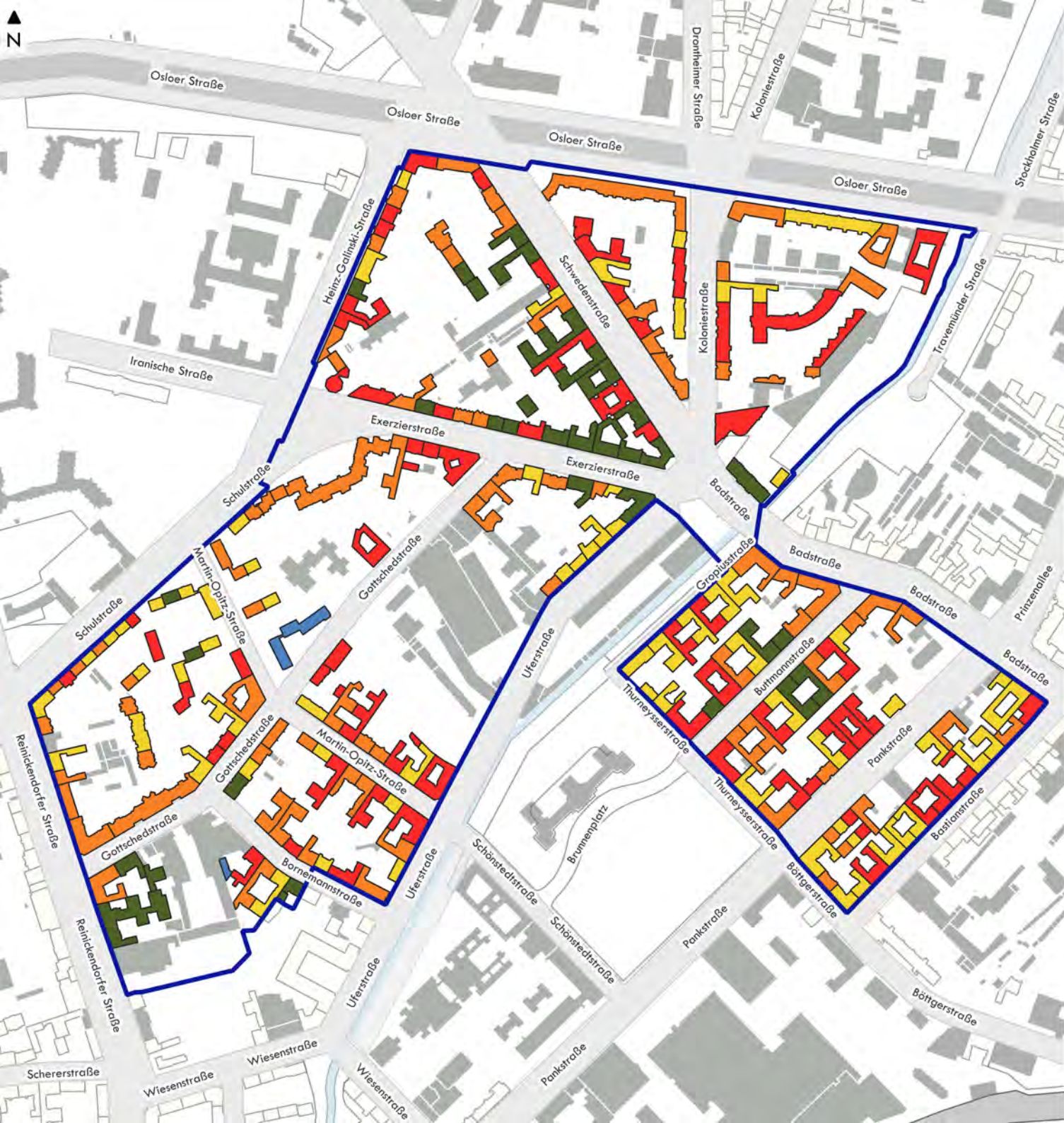
Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

Baualter der Wohnbebauung

- vor 1919 gebaut
- zwischen 1919 und 1949 gebaut
- zwischen 1950 und 1990 gebaut
- zwischen 1991 und 2010 gebaut
- nach 2010 gebaut

 Soz. Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer

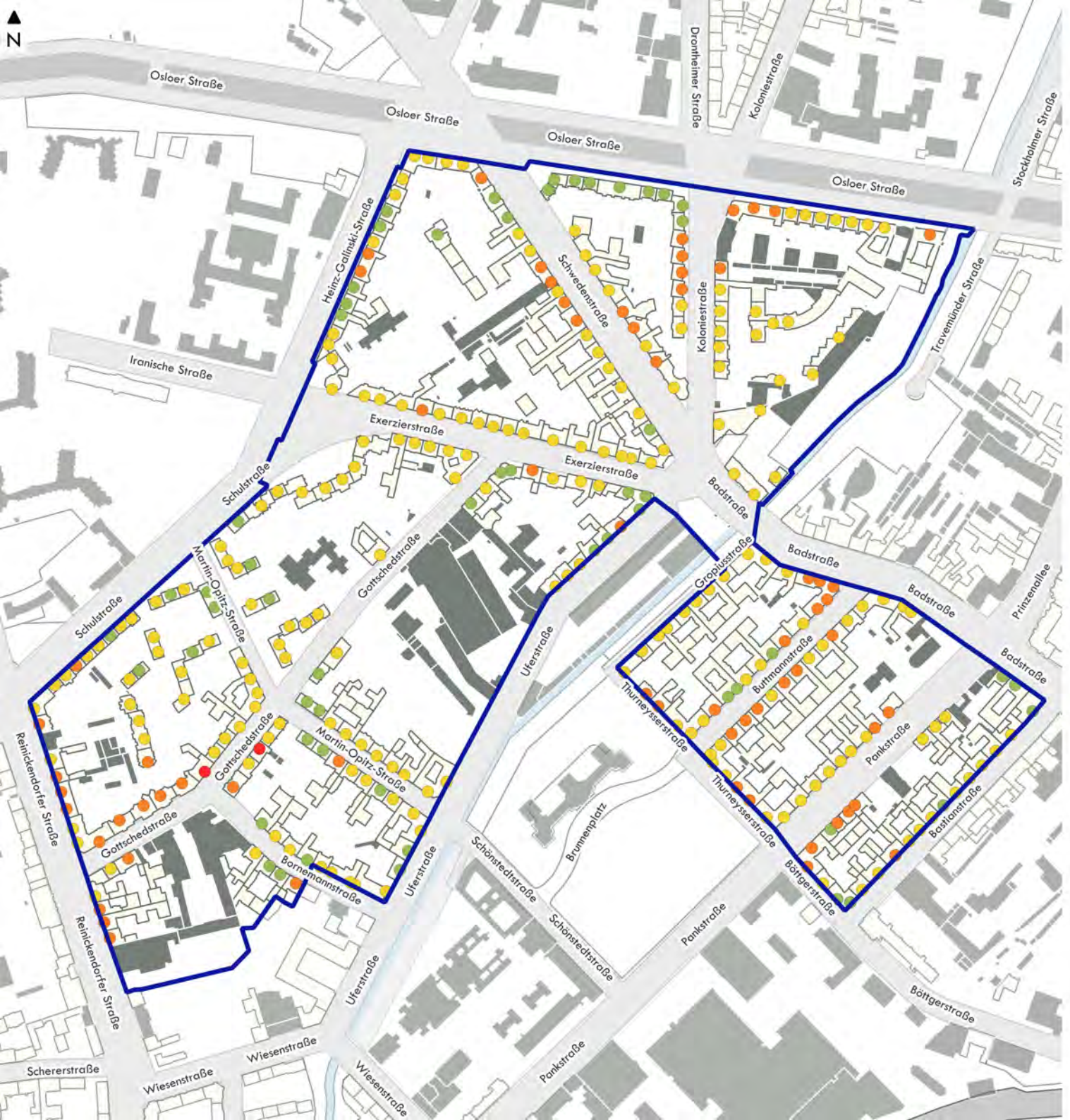


Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

Eigentumsverhältnisse der Wohnbebauung

- kommunales Wohnungsunternehmen oder Land Berlin
- Privatperson/en
- privates Unternehmen
- Wohnungseigentumsgemeinschaft
- Organisation ohne Erwerbszweck
- Soz. Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer



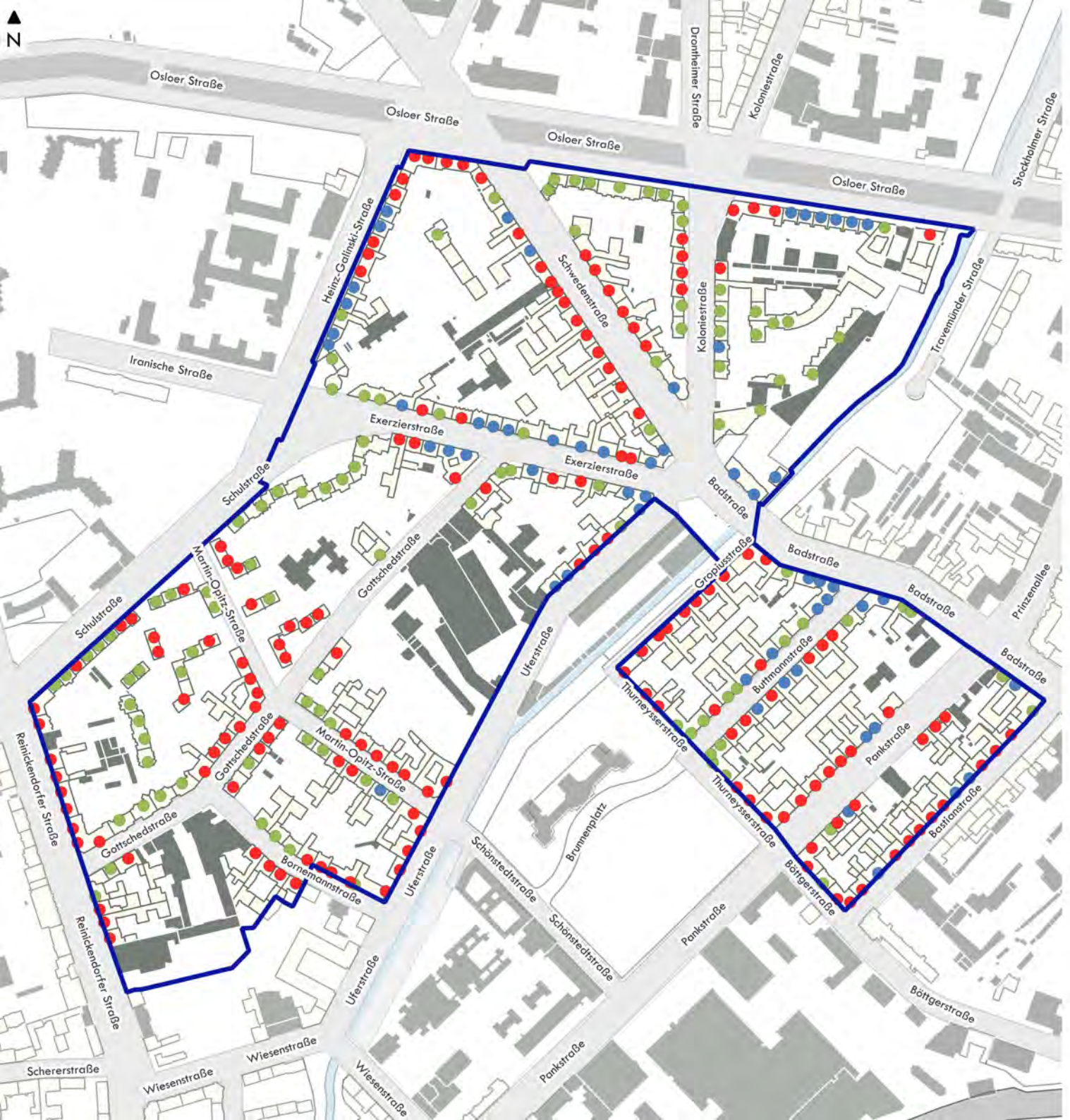
Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

Fassadenzustand

- sehr gepflegter Erhaltungszustand (neuwertige sanierte Fassade)
- normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. kleinere Schönheitsfehler)
- mäßiger Erhaltungszustand (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)
- ungepflegter, heruntergekommenen Zustand (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)
- keine Einschätzung möglich

- Soz. Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer



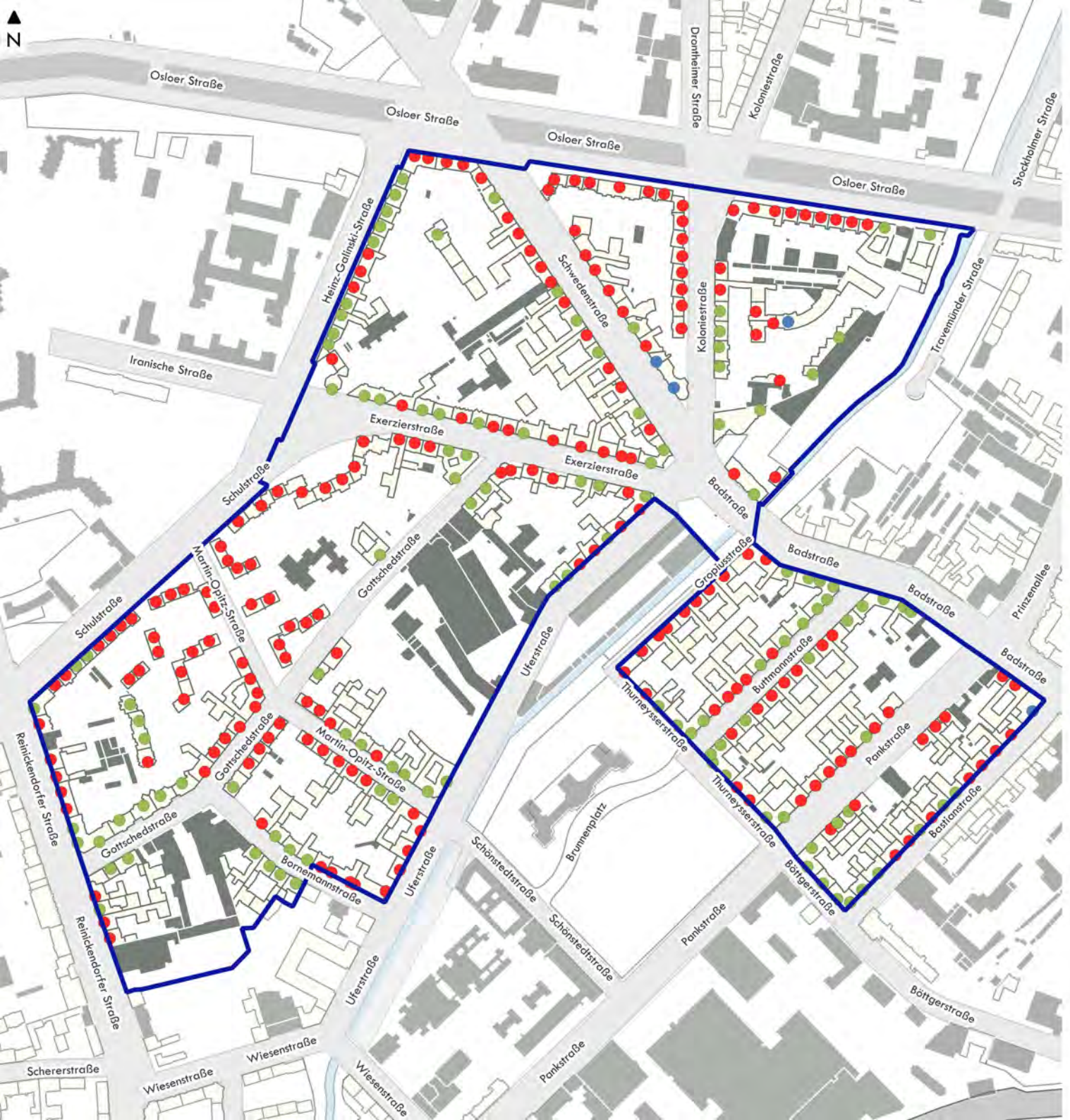
Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

Fassadendämmung

- zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
- vsl. nicht mehr zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
- keine Fassadendämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich
- keine Fassadendämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)
- keine Einschätzung möglich

- Soz. Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer



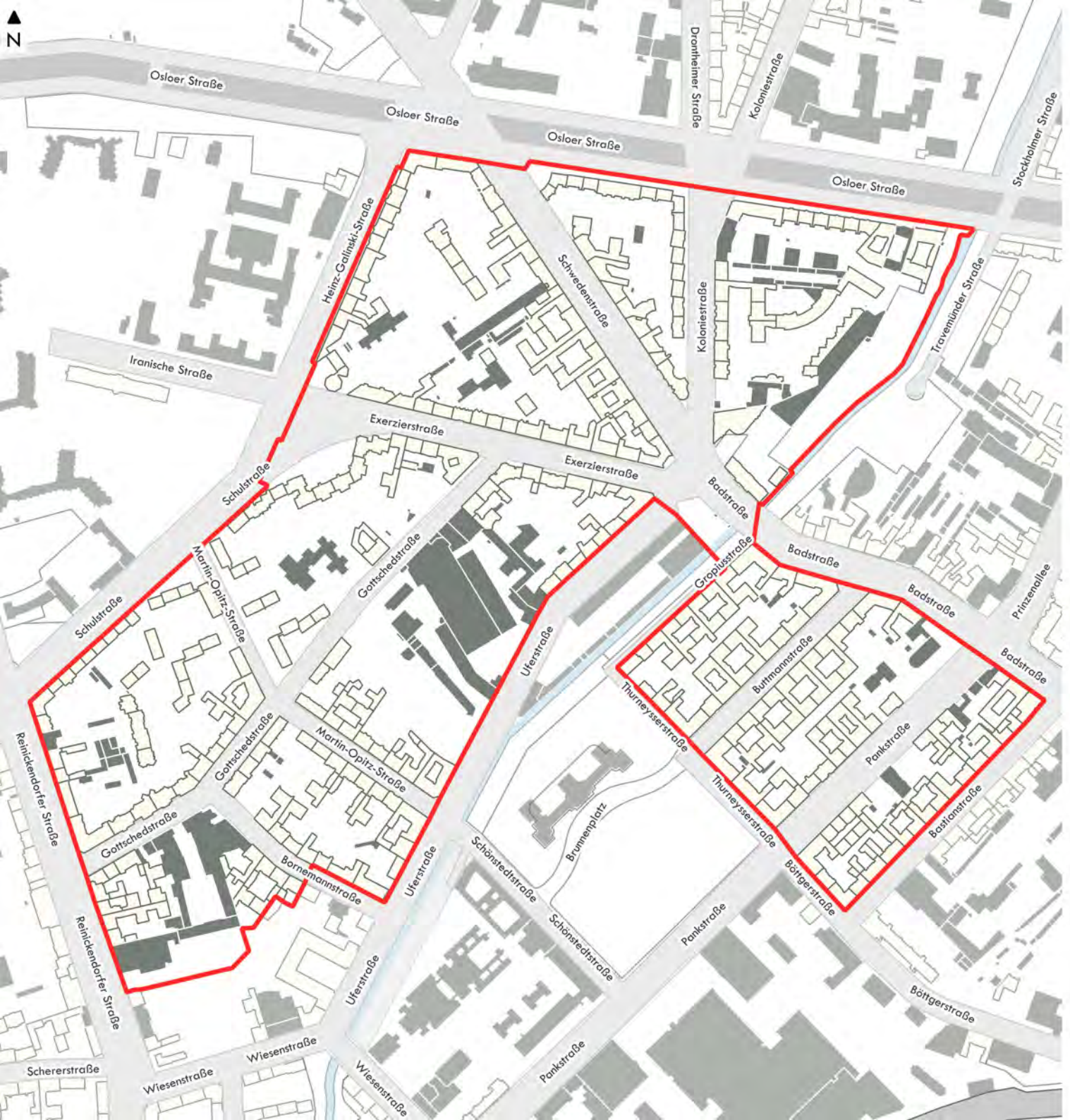
Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

Dachgeschossausbau

- Dach hat Wohnraum / wurde aufgestockt
- Dach bislang ohne Wohnraum/Aufstockung
- Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o.ä.)
- keine Einschätzung möglich

- Soz. Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer



Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

Das soziale Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"

- Soz. Erhaltungsgebiet "Reinickendorfer Straße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer