



**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 „THOMASIUSSTRASSE“**



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

**Bearbeitung:**

M. Sc. Oliver Frühauf  
Dipl.-Ing. Roland Schröder  
B. Sc. Laura Geißinger  
B. Sc. Anna Borostowski  
M. Sc. Henrike Lange  
Cand. B. Sc. Tom Phan

**Abbildungen Deckblatt:**

LPG mbH, eigene Aufnahmen

**Stand:**

Januar 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.....	10
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 .....	21
3.	Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ .....	26
3.1	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung .....	26
3.2	Erhaltung des Wohnungsschlüssels.....	31
3.3	Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands.....	33
3.4	Erhaltung von Mietwohnungen.....	35
3.5	Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.....	37
3.6	Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht .....	38
3.7	Mieter*innenberatung.....	40
3.8	Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts .....	44
4.	Aufwertungspotenzial .....	46
4.1	Gebäudealter .....	46
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche .....	48
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	49
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	53
4.5	Ausstattungsmerkmale.....	58
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	68
5.	Aufwertungsdruck .....	71
5.1	Angebots- und Bestandsmieten.....	71
5.2	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen .....	76
5.3	Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik).....	78
5.4	Sozialmietwohnungen (Statistik).....	79
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen .....	80
5.6	Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge.....	82
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	83

6.	Verdrängungspotenzial.....	85
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	85
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	88
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	92
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	95
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	101
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung.....	103
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur .....	107
6.8	Verkehrsmittelwahl und Pkw-Nutzung .....	109
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen.....	110
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	112
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung .....	115
7.1	Räumliche Abgrenzung .....	120
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	121
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts .....	123
8.	Verzeichnisse .....	125
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	125
8.2	Tabellenverzeichnis.....	127
8.3	Quellenverzeichnis .....	128
8.3.1	Literatur und Statistik .....	128
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	131
8.3.3	Internet.....	132
Anhang 1:	Fragebogen.....	135
Anhang 2:	Plandarstellungen .....	141

## 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 Erhaltungssatzung<sup>1</sup> ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit dieser Logik ausschließlich städtebauliche Interessen; der Schutz einzelner Mieter\*innen ist kein direktes Schutzziel.<sup>2</sup> 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.“<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup> 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.

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

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

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

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

## 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 „Thomasiusstraße“ wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 29 vom 15. Dezember 2018 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 „Thomasiusstraße“ an. Damit wird der rechtssichere Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts überprüft.

Mit der vorliegenden Nachuntersuchung wird die Wirkung und der Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung „Thomasiusstraße“ 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 „Thomasiusstraße“ 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?

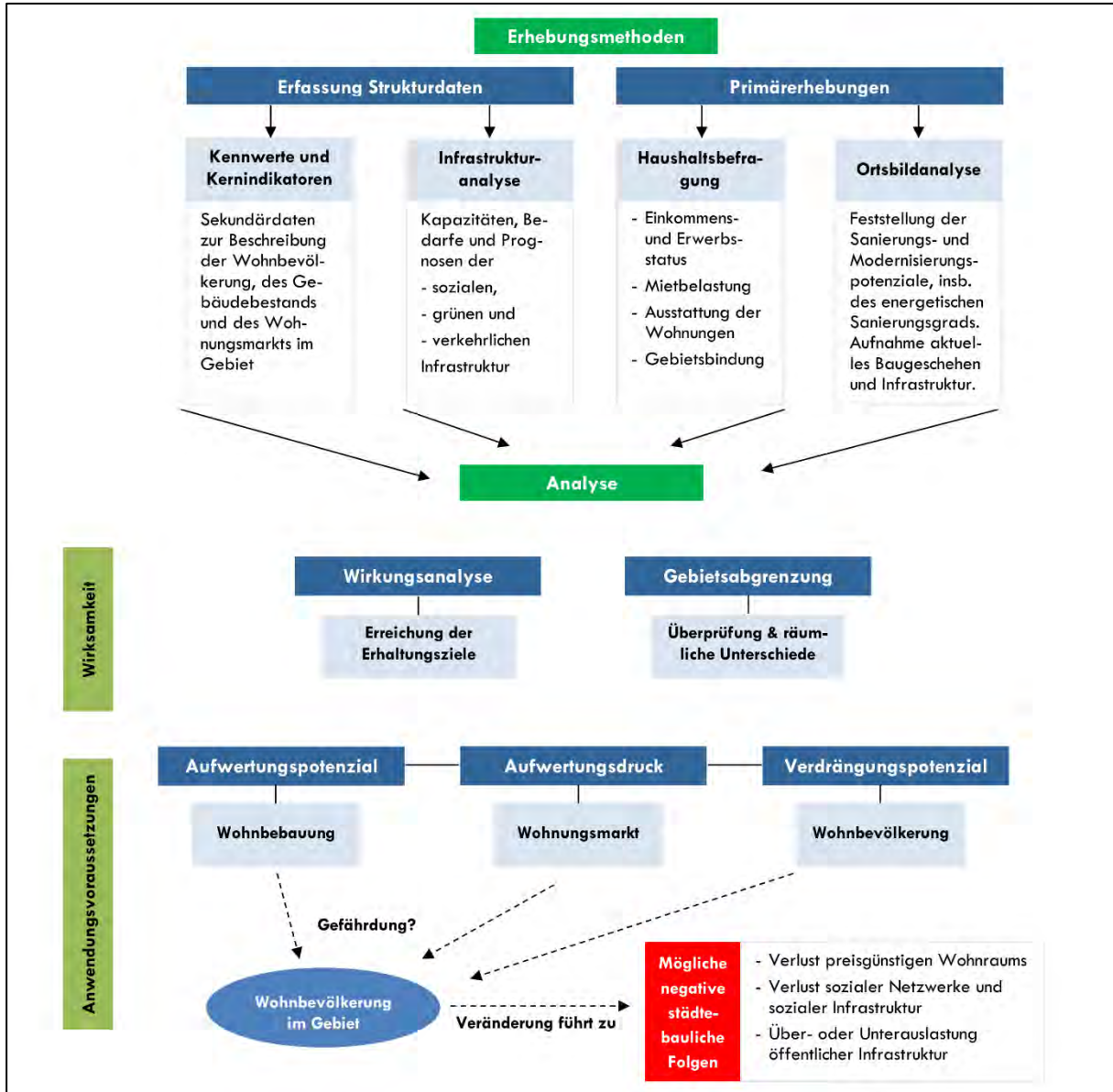
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Wurden die aufgestellten Erhaltungsziele mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht?
- Ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin räumlich nachvollziehbar abgegrenzt, um innerhalb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

### 1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der Nachuntersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen, entsprechend der Abbildung 1. In zwei Analyseschritten wurde zum einen die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im Gebiet geprüft, indem u. a. ein Vergleich mit der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2018, die Grundlage für die Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung war, angestellt wurde. Außerdem erfolgte eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse. Zum anderen wurde überprüft, ob das soziale Erhaltungsgebiet sinnvoll räumlich abgegrenzt ist. Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen und des Fortbestands der sozialen Erhaltungsverordnung wurden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt, welche Möglichkeiten im Gebiet vorhanden sind, um den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestands über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinweg wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.
- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck**, wie das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. welche Rahmenbedingungen dafür einen Anlass geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die Attraktivität des Wohnstandorts anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulichen Maßnahmen, 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?

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.<sup>5</sup>

Das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ befindet sich vollständig im Planungsraum „Thomasiusstraße“, wobei dieser einen wesentlich größeren Umgriff hat. Etwa drei Fünftel der Wohnbebauung des Planungsraums liegen im sozialen Erhaltungsgebiet. Zur Orientierung dient die Abbildung 2. Alle Karten sind in vergrößerter Form auch im Anhang zu finden.

Abbildung 2: Planungsraum „Thomasiusstraße“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

<sup>5</sup> SenStadt, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

### 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:

- Bezirksregionenprofil Moabit Ost (Teil 1, 2021 und Teil 2, 2024)
- 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 eine Vollerhebung mit einem standardisierten Fragebogen durchgeführt, der im November 2024 an alle Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ verschickt wurde. Begleitend hat das Bezirksamt Mitte eine Pressemitteilung veröffentlicht.

Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben von Bezirksstadtrat<sup>6</sup> Gothe mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Des Weiteren wurde eine mehrsprachige<sup>7</sup> 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

<sup>6</sup> Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management im Bezirk Mitte von Berlin.

<sup>7</sup> Deutsch, Türkisch, Arabisch, Polnisch und Englisch.

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.<sup>8</sup> Die Rücksendung der Fragebögen durch die Haushalte erfolgte anonym, d. h. ohne die Angabe des Namens oder der Adresse. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen.

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 persönliche postalische Anschreiben der Haushalte hat 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 Briefkastenanlagen durch private Verteildienste.

## **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 „Thomasiusstraße“, 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

---

<sup>8</sup> 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).



487 Fragebögen übersteigt.<sup>9</sup> Aus gutachterlicher Erfahrung ist die Rücklaufquote damit als sehr gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99,0 % bei einer Fehlertoleranz von 0,048 erreicht.<sup>10</sup> 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
Thomasiusstraße	2.471	617*	25,0 %	596**

Quelle: LPG mbH; \*442 postalisch (72 %), 175 online (28 %); \*\*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

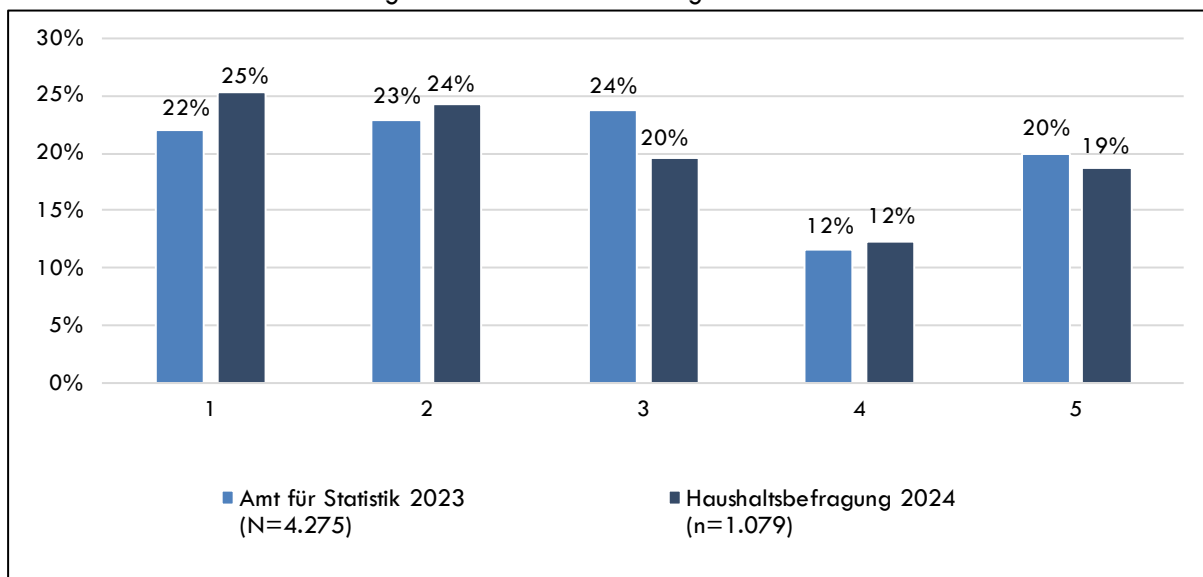
Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe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

Die Verteilung der Einwohner\*innen über die Blöcke des sozialen Erhaltungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik ist in der Abbildung 4 dargestellt. In den Wohnblöcken sind geringfügige Abweichungen festzustellen. Die Abweichung liegt in den fünf Blöcken bei höchstens 4 %-Punkten, sodass insgesamt eine hohe Übereinstimmung erzielt und ein repräsentativer Querschnitt hinsichtlich der räumlichen Verteilung abgebildet wird.

<sup>9</sup> LPG mbH, Vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Quartier Thomasiusstraße im Bezirk Mitte von Berlin, 2018, S. 7.

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

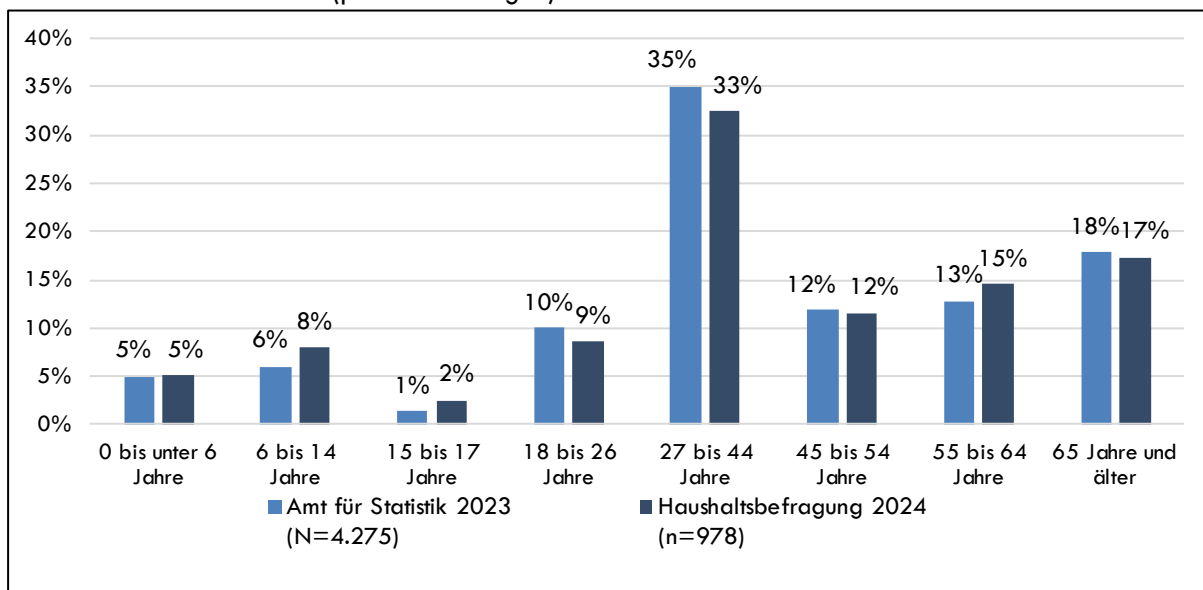
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister Land Berlin



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

Der Vergleich der Alterszusammensetzung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik ist in der Abbildung 5 dargestellt. Die Altersgruppen haben sich unterschiedlich stark an der Haushaltsbefragung beteiligt. Die Gruppe der 6-bis 14-Jährigen ist mit einem leicht höheren Anteil vertreten als in den amtlichen Daten. Auch die 15- bis 17-Jährigen sowie die 55- bis 64-Jährigen weisen minimal höhere Anteile auf. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen nahm hingegen etwas weniger teil als es ihrem Anteil laut Statistik entspricht. Die übrigen Altersgruppen, einschließlich der Kinder unter 6 Jahren sowie der älteren Menschen ab 65 Jahren, sind in der Befragung weitgehend proportional vertreten. 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)



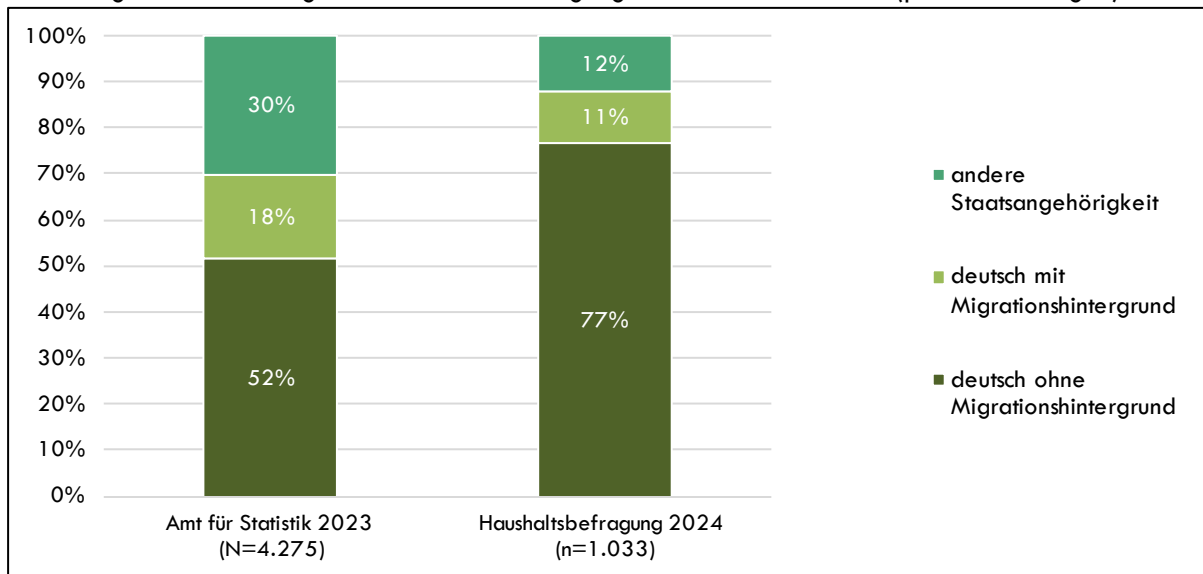
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2023

In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf. **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 29 % und entspricht 158 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.<sup>11</sup> Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> 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.

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

Abbildung 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, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und Alleinerziehende gekennzeichnet sind. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine nicht 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 Haushalte mit Kindern weisen ein geringeres Äquivalenzeinkommen auf als dieselben Haushaltstypen ohne Migrationshintergrund. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen zudem eine höhere Einkommensarmut auf.

Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=158)	Haushalte ohne Migrationshintergrund (n=395)
Durchschnittliche Haushaltgröße	2,26 Personen	1,85 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Alleinstehend: 25 % Paar mit Kind/ern: 26 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 11 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 10 % Alleinerziehend: 7 % Senior*innenhaushalt: 13 %	Alleinstehend: 54 % Paar mit Kind/ern: 11 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 8 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 17 % Alleinerziehend: 4 % Senior*innenhaushalt: 27 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 77 % unterbelegt: 12 % überbelegt: 9 % gravierend überbelegt: 3 %	Bedarfsgerecht: 72 % unterbelegt: 24 % überbelegt: 4 % gravierend überbelegt: 0 %
Äquivalenzeinkommen <sup>13</sup> (Median)	2.583 €	2.533 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Alleinerziehend mit Kind/ern: 1.385 € Paar mit Kind/ern: 2.381 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.547 €	Alleinerziehend mit Kind/ern: 2.000 € Paar mit Kind/ern: 3.333 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.000 €
Einkommensarme Haushalte <sup>14</sup>	31 %	19 %
Nettokaltmiete (Median)	9,71 Euro pro Quadratmeter	8,33 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	25 %	27 %

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)

<sup>13</sup> Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem 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).

<sup>14</sup> 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).

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung „Thomasiusstraße“

- 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 Aufwertungstendenzen und noch vorhandene Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

## 2. Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets

Das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ (vgl. Abbildung 7) ist ein Wohnquartier im Südwesten des Bezirks Mitte im Ortsteil Moabit mit 4.275 Einwohner\*innen.<sup>15</sup> Das soziale Erhaltungsgebiet wird im Norden durch die Straße Alt-Moabit, im Süden durch das Helgoländer Ufer und die Lüneburger Straße, im Westen durch die Thomasiusstraße und im Osten durch die Paulstraße begrenzt. Es zeichnet sich durch eine attraktive innerstädtische Lage an der Spree und die Nähe zum Hauptbahnhof, zum Regierungsviertel, zum Tiergarten und zum Büro- und Gewerbepark „Spree-Bogen“ aus.

Gründerzeitliche Blockbebauung sowie Blockrandbebauung der Nachkriegszeit dominieren die Gebäudestruktur und den Stadtraum des Gebiets. Die Erdgeschosszonen sind teilweise mischgenutzt, sodass Gewerbe und Gastronomie in Teilen des Gebiets vorzufinden sind.

Prägend für das Quartier ist der etwa zwei Hektar große Carl-von-Ossietzky-Park, welcher im Norden an die Straße Alt-Moabit angrenzt und im Osten, Süden und Westen durch die Wohnbebauung entlang der Paulstraße, der Melanchthonstraße und der Spenerstraße eingefasst ist. Weiterhin sind die großräumigen Innenhöfe der Blockrandbebauungen begrünt. Im Gebiet befinden sich fünf Spielplätze, darunter drei im Carl-Ossietzky-Park. Die öffentlichen Aufenthaltsorte werden durch den südlich an das soziale Erhaltungsgebiet angrenzenden Park am Präsidentendreieck ergänzt; zudem befindet sich in nordwestlicher Richtung an das Gebiet angrenzend der Kleine Tiergarten.

Abbildung 7: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

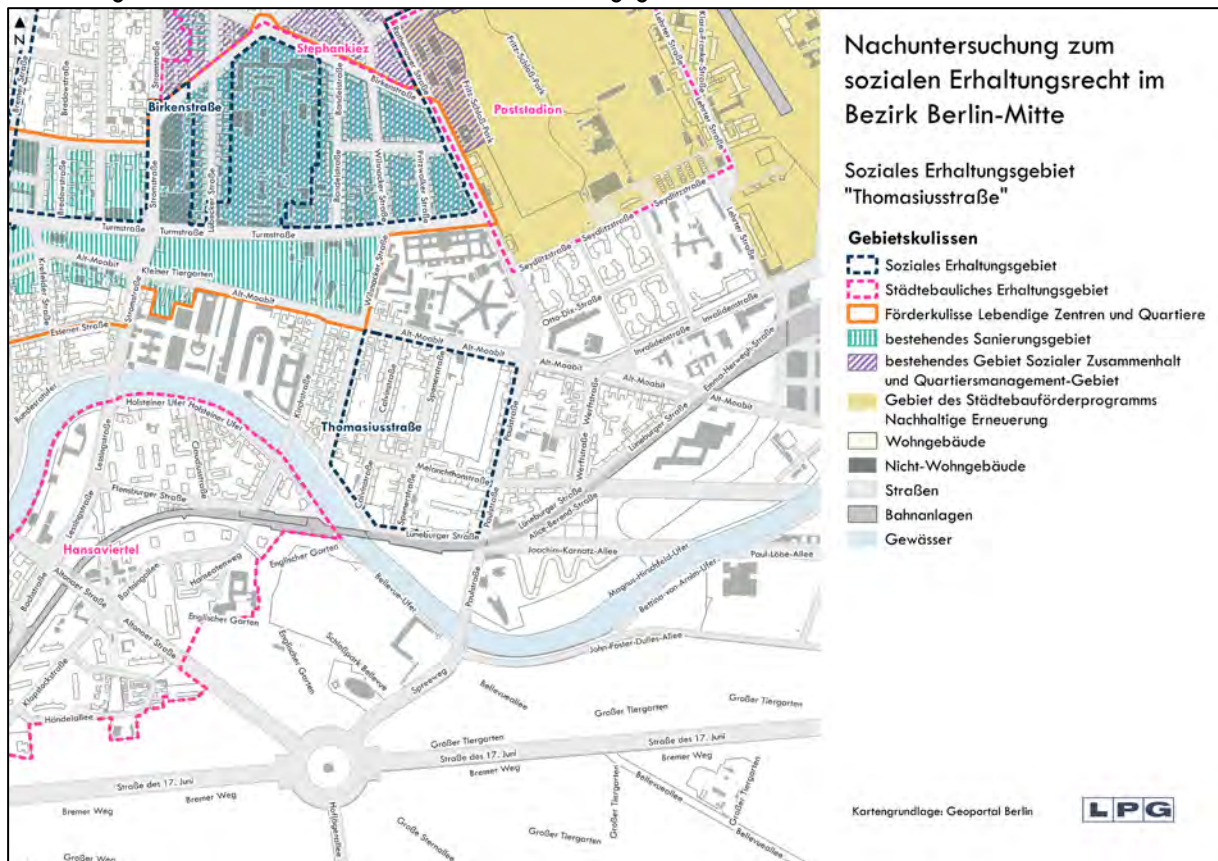
<sup>15</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2023.

Das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die Buslinien 187 und 245 halten im Norden an den Stationen „Alt-Moabit/Rathenower Str.“, „Spenerstr.“ und „Kirchstr./Alt-Moabit“, die Linie 187 auch im Osten an der Station „Paulstr.“. Im Nordosten verkehrt die Straßenbahn M10 an der Haltestelle „Alt-Moabit/Rathenower Str.“. Ebenfalls ist das Gebiet durch den S-Bahnhof „Bellevue“ und die dort verkehrenden Stadtlinien S3, S5 und S7 sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz Berlins angebunden.

## 2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Das soziale Erhaltungsgebiet selbst wird nicht durch andere Gebiets- und Förderkulissen überlagert, befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zu mehreren Gebieten der Städtebauförderung. In Abbildung 8 sind die verschiedenen Fördergebietskulissen dargestellt. Am nordwestlichen Rand grenzt das soziale Erhaltungsgebiet an das Sanierungsgebiet „Turmstraße“ an, das fast deckungsgleich mit der Förderkulisse „Lebendige Zentren und Quartiere“ ist. Ebenfalls nördlich des sozialen Erhaltungsgebiets sind das Quartiersmanagement-Gebiet „Moabit-Ost“ sowie das im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Nachhaltige Entwicklung“ geförderte Gebiet „Tiergarten-Nordring/Heidestraße“ gelegen. Nördlich und südwestlich des sozialen Erhaltungsgebiets befinden sich zudem mehrere städtebauliche Erhaltungsgebiete.

Abbildung 8: Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das **Sanierungsgebiet „Turmstraße“** wurde im Jahr 2011 festgesetzt; die Förderkulisse des „**Lebendigen Zentrums**“ besteht seit dem Jahr 2008. Bis zum Jahr 2020 wurden insgesamt rund 56 Millionen Euro

in das Fördergebiet investiert.<sup>16</sup> Im Sanierungsgebiet „Turmstraße“ bzw. im Rahmen des Programms „Lebendige Zentren und Quartiere“ wurden unter anderem die Sanierung und/oder Erweiterung mehrerer Schulen und Kindertagesstätten, die städtebauliche Neuordnung bzw. Verdichtung auf Wohngrundstücken, der Umbau bzw. Umgestaltung von Straßenräumen und die Qualifizierung mehrerer Grünflächen sowie die Entwicklung des Brüder-Grimm-Hauses zu einem Bildungs- und Kulturzentrum umgesetzt bzw. sind in Planung<sup>17</sup>.

Das **Quartiersmanagement-Gebiet Moabit-Ost** besteht seit 2009. Seit Gebietsfestlegung bis zum Jahr 2022 wurden rund 13,3 Millionen Euro Programmmittel bewilligt.<sup>18</sup> Unter anderem wurden ein Ersatzneubau für den Moabiter Kinderhof, die Renovierung des Zilleklubs, die Umgestaltung des Stephanplatzes zu einem Jugendplatz sowie der Neubau eines Schulumweltzentrums umgesetzt bzw. sind in Planung oder Realisierung.<sup>19</sup> Zudem wurden und werden im Rahmen des Aktionsfonds und des Projektfonds zahlreiche nichtbauliche Maßnahmen umgesetzt, Veranstaltungen und durch die Nachbarschaft initiierte Projekte durchgeführt.

Das **Fördergebiet „Tergarten-Nordring/Heidestraße“ im Programm „Nachhaltige Erneuerung“** wurde 2005 festgelegt und umfasst verschiedene Teilbereiche, von denen der Bereich „Sportpark Poststadion/Lehrter Straße“ dem sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ am nächsten ist. Seit Gebietsfestlegung bis Anfang 2024 wurden rund 25,4 Millionen Euro an Programmmitteln bewilligt.<sup>20</sup> Die bereits umgesetzten Maßnahmen in diesem Bereich umfassen unter anderem die Anlage bzw. Qualifizierung von Sportanlagen und öffentlichen Flächen im Sportpark, den Umbau der Spielplätze im Fritz-Schloß-Park sowie die Qualifizierung des Fuß- und Radwegenetzes.<sup>21</sup>

Im sozialen Erhaltungsgebiet befinden sich keine **denkmalgeschützten Bauten**.

## 2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 9 sind die Standorte sozialer Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ 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:

- 5 Kindertagesstätten innerhalb, 6 angrenzend
- zwei Grundschulen angrenzend, eine Berufsschule angrenzend, eine Hochschule angrenzend
- eine kirchliche Gemeinde innerhalb (Jerusalem-Gemeinde), zwei Kirchen angrenzend (Kirche Weistropf, St. Johanneskirche)
- ein Jugendzentrum angrenzend (Jugendkoordination)

<sup>16</sup> Bezirksamt Mitte von Berlin, KoSP GmbH, Zwischenbilanz Fördergebiet Turmstraße, 2022, Internetquelle.

<sup>17</sup> Bezirksamt Mitte, Stadtentwicklungsamt, Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße, Maßnahmeplan, Internetquelle.

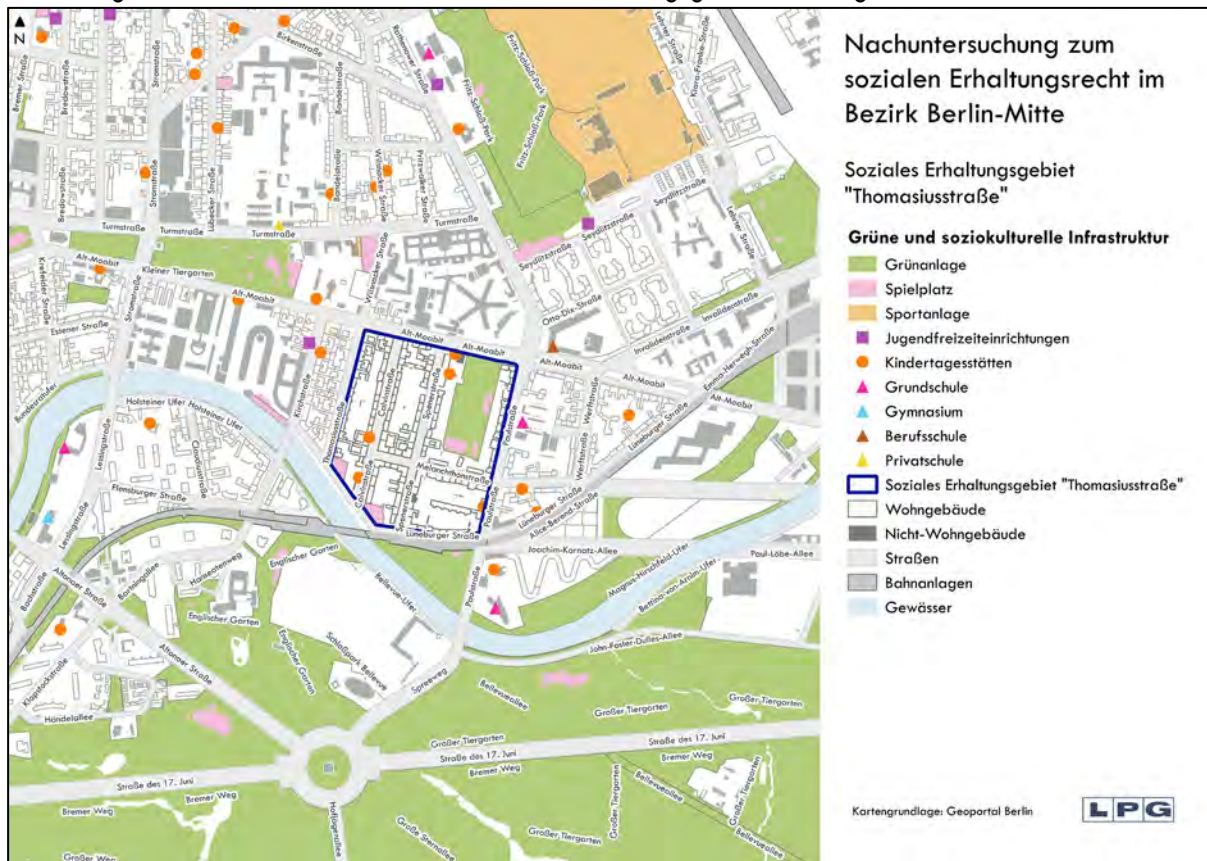
<sup>18</sup> Quartiersmanagement Berlin, Quartiere, Moabit-Ost, Internetquelle.

<sup>19</sup> Quartiersmanagement Moabit-Ost, Projekte, Baufonds, aktuelle Projekte, Internetquelle.

<sup>20</sup> Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Fördergebiete und Projekte, Mitte, Tergarten-Nordring/Heidestraße, Internetquelle.

<sup>21</sup> Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Fördergebiete und Projekte, Mitte, Tergarten-Nordring/Heidestraße, Pläne/Grafiken, Legende zur Projektübersicht: fertiggestellte Projekte, Internetquelle.

Abbildung 9: Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** gehört die Bezirksregion Moabit Ost zu den Bezirksregionen im Bezirk Mitte mit angespannter Versorgungslage.<sup>22</sup> Gemäß dem Kita-Förderatlas 2023 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie in die Kategorie 3 eingeordnet, gemäß der noch Platzreserven bei prognostisch steigendem Bedarf bestehen.<sup>23</sup> Aufgrund dieser Einstufung sind Projekte zum Ausbau der bedarfsgerechten Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion förderfähig. Die **Betreuungsquote** der 1- bis unter 3-jährigen in der Bezirksregion Moabit Ost lag im Jahr 2021 mit 64,6 Prozent deutlich unter dem Sollwert von 70 Prozent. Bei den 3- bis unter 6-jährigen besteht eine Betreuungsquote von 91,8 Prozent bei einem Sollwert von 90 Prozent. Alle Bezirksregionen streben in den Folgejahren ein Wachstum der Betreuungsquoten für 3- bis unter 6-jährige auf 95 Prozent an.<sup>24</sup> Die Bezirksregion Moabit Ost weist neben den Bezirksregionen Moabit West und Osloer Straße die niedrigste Versorgungsquote im Bezirk Mitte auf.<sup>25</sup> In der Versorgungsprognose für 2027 mit den geplanten Kapazitäten wird für die Bezirksregion Moabit Ost von einem Defizit von 22 Kita-Plätzen ausgegangen.<sup>26</sup> Ohne die geplanten Kapazitäten betrüge das Defizit 152 Kita-Plätze.<sup>27</sup>

<sup>22</sup> Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Moabit Ost 2021, Teil II, S. 28.

<sup>23</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2023, S. 3.

<sup>24</sup> Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Moabit Ost 2021, Teil 1, S. 28.

<sup>25</sup> vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin - Datenaktualisierung 2023 (Datenstand 31.12.2022), S. 10.

<sup>26</sup> vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin - Datenaktualisierung 2023 (Datenstand 31.12.2022), S. 8.

<sup>27</sup> vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin - Datenaktualisierung 2023 (Datenstand 31.12.2022), S. 7.

In der Region Moabit Ost befinden sich drei **öffentliche Grundschulen**: die Kurt-Tucholsky-Grundschule, die Anne-Frank-Grundschule und die Moabiter Grundschule. Die beiden Letzteren befinden sich in fußläufiger Nähe des sozialen Erhaltungsgebiets an der angrenzenden Paulstraße sowie im Einschulbereich 12, zu dem das soziale Erhaltungsgebiet gehört. Die Kurt-Tucholsky-Grundschule befindet sich in einem anderen Einschulbereich. Die Schülerschaft der Grundschulen ist durch hohe Anteile von Schüler\*innen mit nichtdeutscher Herkunftssprache zwischen rund 58 % und rund 61 % (Schuljahr 2024/2025) gekennzeichnet.<sup>28</sup> Dies lässt keine Rückschlüsse auf die Staatsangehörigkeit zu. Für viele dieser Kinder besteht jedoch ein erhöhter Förderbedarf. Zudem sind mehr als die Hälfte aller Kinder von Lernmittelkosten befreit und müssen gemäß Lernmittelverordnung keinen Eigenanteil erbringen. Das deutet auf den hohen Anteil an transferleistungsabhängigen Schüler\*innen in der Bezirksregion hin.<sup>29</sup> In der Schulplanungsregion Moabit Ost besteht ein Überschuss von 0,5 Zügen an Schulplätzen im Primarbereich. In den Jahren 2025 bis 2040 wird sich dieser Überschuss ohne die geplanten Kapazitäten auf 1,0 Züge erhöhen.<sup>30</sup> Mit den geplanten Kapazitäten steigt der Überschuss im selben Zeitraum von 2,0 auf 2,5 Züge.<sup>31</sup>

Im Hinblick auf die Versorgung in der **Kinder- und Jugendfreizeit** weist die Bezirksregion Moabit Ost einen Gesamtbedarf von 615 Plätzen in stationären Angeboten der Jugendarbeit auf, dem ein Angebot von 448 Plätzen gegenübersteht. Daraus resultiert ein Mehrbedarf von 167 Plätzen (Stand 2021).<sup>32</sup> Rechnerisch beträgt die Versorgungsrate mit Einrichtungen öffentlicher und öffentlich geförderter standortgebundener offener Jugendarbeit 73 % – bezogen auf die Zielgruppe der 6- bis unter 27-Jährigen unter verschiedener Gewichtung der Altersgruppen.<sup>33</sup> Folgende Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen befinden sich in fußläufiger Nähe des sozialen Erhaltungsgebiets Thomasiusstraße:

- Der K3 – Kiez Kids Klub in der Kirchstraße 4 ist eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung für Kinder ab 9 Jahren. Die Einrichtung bietet Gruppenangebote, Hausaufgabenhilfe, warmes Mittagessen, Ausflüge und Ferienangebote sowie ein Sport- und Spielprogramm an und verfügt darüber hinaus über einen Jugendraum und ein Tonstudio.<sup>34</sup>
- Der Moabiter Kinderhof in der Seydlitzstraße 12 ist ein pädagogisch betreuter Abenteuerspielplatz. Die Einrichtung hält zudem verschiedene Angebote der Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche vor.<sup>35</sup>
- Das Zillehaus in der Rathenower Straße 17 ist eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung mit Theaterbereich, Familienzentrum und Jugendberatungshaus. Im September 2023 wurde das Haus nach Sanierung neu eröffnet; die Sanierung wurde mit knapp 4,8 Millionen Euro aus dem Baufonds des Programms Sozialer Zusammenhalt finanziert.<sup>36</sup>

<sup>28</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Schulporträt, Internetquelle.

<sup>29</sup> Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Moabit Ost 2021, Teil 1, S. 20.

<sup>30</sup> vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin - Datenaktualisierung 2023 (Datenstand 31.12.2022), S. 13f.

<sup>31</sup> vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin - Datenaktualisierung 2023 (Datenstand 31.12.2022), S. 16.

<sup>32</sup> Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Moabit Ost 2021, Teil 1, S. 30.

<sup>33</sup> Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/21 Fortschreibung, S. 60 und 62.

<sup>34</sup> Frecher Spatz, Home, K3 Kiez-Kids-Klub, Internetquelle.

<sup>35</sup> Stadtteilgruppe Moabit e.V., Moabiter Kinderhof, Angebote & Projekte, Internetquelle.

<sup>36</sup> Bezirksamt Mitte von Berlin, Aktuelles, Pressemitteilungen, Frisch saniertes Zillehaus wird eröffnet, Internetquelle.

Innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets befinden sich keine **Angebote für Senior\*innen**. „Senioren-spezifische Angebote sind in der Region sehr vom freiwilligen Engagement abhängig“<sup>37</sup>. In der weiteren Umgebung des Gebiets sind folgende Einrichtungen vorhanden:

- Der Pflegestützpunkt in der Kirchstraße 8a ist einer von drei Pflegestützpunkten im Bezirk Mitte und bietet kostenfrei Informationen, Beratung und Unterstützung rund um Pflege und Alter an.<sup>38</sup>
- Der Nachbarschaftstreff B-Laden in der Lehrter Straße 27-30 bietet unter anderem generationenübergreifende Nachbarschaftsaktivitäten an.
- Die Kontaktstelle PflegeEngagement in der Lübecker Straße 19, eine von zwölf in Berlin, bietet unter anderem Gesprächs- und Aktivgruppen für pflegebedürftige und pflegende Menschen, einen ehrenamtlichen Besuchsdienst sowie Unterstützung von nachbarschaftlichen Netzwerken an.<sup>39</sup>
- Der Verein Eigeninitiativ-im-Alter e.V. unterhielt in der Melanchthonstraße einen Treffpunkt für Menschen ab 50 Jahren und war zum Zeitpunkt der Erstellung des Bezirksregionenprofils Übergangsweise in der Turmstraße 10 ansässig. Es war geplant, den Verein im neugebauten Stadtteilzentrum der Berliner Stadtmission an der Ecke Lehrter Straße/Seydlitzstraße anzusiedeln.<sup>40</sup> Der Neubau des Stadtteilzentrums wird allerdings vorerst nicht realisiert.<sup>41</sup>

Bezüglich **Stadtteilarbeit und zielgruppenübergreifend arbeitender Einrichtungen** wird auf folgende Einrichtungen in der Umgebung des sozialen Erhaltungsgebiets verwiesen:

- Das Familienzentrum Moabit Ost in der Rathenower Straße 17 ist eine Einrichtung mit dem Schwerpunkt Familie und bietet verschiedene Aktivitäten für Kinder und (werdende) Eltern an.<sup>42</sup>
- Die Selbsthilfe-, Kontakt und Beratungsstelle Mitte in der Perleberger Straße 44 bündelt Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsangebote für verschiedene Zielgruppen, unter anderem zu den Themen Gesundheit, Psyche und Migration.<sup>43</sup> Die räumlichen Kapazitäten sind allerdings begrenzt und der Versorgungsauftrag der Einrichtung erstreckt sich auf den gesamten Bezirk Mitte.<sup>44</sup>
- Der im Jahr 2021 neu eröffnete Nachbarschaftsladen Stephans in der Stendaler Straße 9 im Stephankiez soll ein wohnortnaher Treffpunkt sein, der die Selbstorganisation der Nachbarschaft und die Übernahme von Verantwortung für den Kiez fördert. Er bietet Räume und Angebote für unterschiedliche Zielgruppen sowie eine offene Kiezsprechstunde.<sup>45</sup>

Insgesamt wird der Bezirksregion Moabit Ost eine Unterversorgung mit niedrigschwelligen und zielgruppenübergreifenden soziokulturellen Angeboten diagnostiziert. Dem soll unter anderem mit der Entwicklung des Wohnstandorts Rathenower Straße 16 durch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft WBM begegnet werden, der auch Flächen für soziale und kulturelle Zwecke vorsieht.<sup>46</sup>

<sup>37</sup> vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Wedding Zentrum 2021, Teil 1, S. 31.

<sup>38</sup> AOK Nordost, Pflegestützpunkte Berlin, Internetquelle.

<sup>39</sup> StadtRand gGmbH, Kontaktstelle PflegeEngagement Mitte, Über uns, Internetquelle.

<sup>40</sup> vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Wedding Zentrum 2021, Teil 1, S. 31.

<sup>41</sup> Verein für Berliner Stadtmission, Informieren, Aktuelles, Die Berliner Stadtmission informiert: Vorerst kein Neubau in der Seydlitzstraße 22, Internetquelle.

<sup>42</sup> Fokus plus gGmbH, Familienzentrum Moabit, Angebote, Internetquelle.

<sup>43</sup> StadtRand gGmbH, Selbsthilfe – Kontakt- und Beratungsstelle, Wissenswertes über die SHK Mitte, Konzept, Internetquelle.

<sup>44</sup> Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Moabit Ost 2021, Teil 1, S. 32.

<sup>45</sup> Bezirksamt Mitte von Berlin, Sozialraumorientierte Planungs- und Stadtteilkoordination, Stadtteilkoordination Mitte, Unsere Stadtteilkoordination, STK Moabit Ost, Aktuelles, Internetquelle.

<sup>46</sup> Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Moabit Ost 2021, Teil 1, S. 32.

Der Prognoseraum Moabit, in dem sich das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ befindet, weist als einziger Prognoseraum im Bezirk Mitte eine gute Versorgung mit **gedeckten Kernsportanlagen** auf. 2019 wurde eine Versorgung von 0,17 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner\*in erreicht und für das Jahr 2025 eine Versorgung von 0,16 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner\*in prognostiziert. Der Richtwert beträgt 0,20 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner\*in. Bei den **ungedekkten Kernsportanlagen** ist der Prognoseraum Moabit mit 0,95 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner\*in mittelmäßig versorgt; der Richtwert beträgt 1,47 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner\*in. Aufgrund des erwarteten Bevölkerungsanstiegs wird gemäß dem SIKo 2020/21 ein Mehrbedarf an gedeckten und ungedeckten Sportflächen erwartet.<sup>47</sup>

Die Bezirksregion Moabit Ost weist bei der Versorgung mit **öffentlichem wohnungsnahen Freiraum** ein deutliches Gefälle auf: „Die Bezirksregion weist im bezirksinternen Vergleich einen hohen Anteil bei der versorgten Bevölkerung auf. Gleichzeitig ist der Anteil der Menschen, die nur sehr wenig Freiraum zur Verfügung haben [] ebenfalls sehr hoch.“ Das soziale Erhaltungsgebiet ist jedoch flächendeckend sehr gut versorgt. Aufgrund des Bevölkerungsanstiegs und insbesondere der Realisierung des Quartiers Heidestraße, wurde für die Bezirksregion ein Anstieg der Unterversorgung prognostiziert, was sich jedoch nicht auf das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ auswirkt.<sup>48</sup>

Der Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung mit **öffentlichen Spielplätzen** betrug im Jahr 2022 im Planungsraum „Thomasiusstraße“ 133 %, bei einem Richtwert von 1,0 Quadratmetern Nettospielfläche je Einwohner\*in.<sup>49</sup> Damit ist der Planungsraum „Thomasiusstraße“ einer der wenigen Planungsräume im Bezirk Mitte, die einen ausreichenden Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen aufweisen. Für den Bezirk Mitte wurde im Jahr ein Versorgungsgrad von lediglich 58 % ermittelt.<sup>50</sup> Bezogen auf die Bezirksregion Moabit Ost ist der Versorgungsgrad teileräumlich sehr niedrig; in einigen Planungsräumen sind keine öffentlichen Spielplätze vorhanden. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses wird eine Verschlechterung der Versorgung in allen Planungsräumen des Bezirks erwartet, wenn keine kapazitätserweiternden Maßnahmen getroffen werden.<sup>51</sup>

Gemäß dem **Flächenscreening** wurden in der Bezirksregion Moabit Ost vier Standorte identifiziert, die für Maßnahmen im Bestand oder im Neubau bzw. der Neuanlage sozialer Infrastruktur in Frage kommen.<sup>52</sup> Der Erweiterungsbau der Kurt-Tucholsky-Schule in der Rathenower Straße 18 wurde Ende des Jahres 2024 fertiggestellt.<sup>53</sup> Zudem ist langfristig der Neubau einer Integrierten Sekundarschule an der Invalidenstraße auf dem ULAP-Areal geplant.<sup>54</sup> Die Sanierung und Kapazitätserweiterung der Jugendfreizeiteinrichtung Zilleklub in der Rathenower Straße wurde im Jahr 2023 fertiggestellt.<sup>55</sup>

<sup>47</sup> Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 41-44.

<sup>48</sup> Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 47-51.

<sup>49</sup> Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin – Datenaktualisierung 2023 (Datenstand 31.12.2022), S. 38.

<sup>50</sup> Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 57.

<sup>51</sup> Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 58f.

<sup>52</sup> Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 94f.

<sup>53</sup> Bezirksamt Mitte von Berlin, Aktuelles, Pressemitteilung 291/2024, Eröffnung des Erweiterungsbaus in der Kurt-Tucholsky-Grundschule, Internetquelle.

<sup>54</sup> Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 95.

<sup>55</sup> Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin – Datenaktualisierung 2023 (Datenstand 31.12.2022), S. 46.

### **3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“**

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

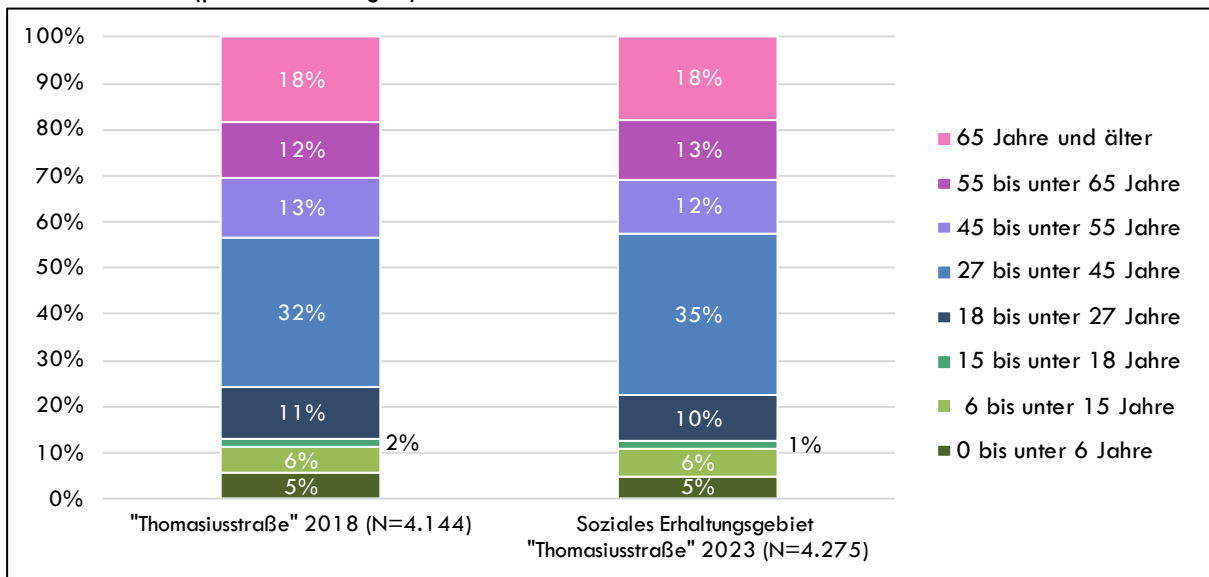
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach soziodemografischen Merkmalen,
- Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen,
- Erhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und Versagung von darüberhinausgehenden wohnwerterhöhenden 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.

Die Erhaltungsziele stimmen mit den in der Studie aus dem Jahr 2018 formulierten Handlungserfordernissen und der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet „Thomasiusstraße“ überein. 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 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ 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 10). Es ist ein leichter Anstieg um 3 %-Punkte in der Altersgruppe zwischen 27 und 45 Jahren festzustellen. Die Anteile aller anderen Altersgruppen bleiben nahezu konstant, sodass die Altersstruktur insgesamt beibehalten wurde (vgl. Kapitel 6.1).

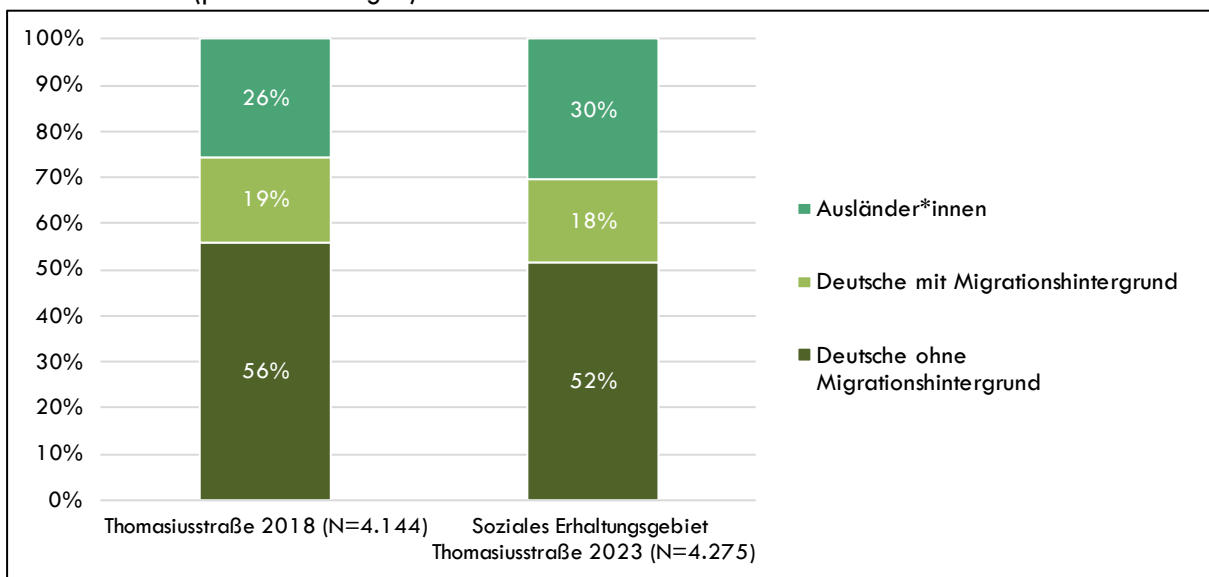
Abbildung 10: Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik  
(personenbezogen)



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

Der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund ist gemäß der amtlichen Statistik im Zeitraum 2018 bis 2023 im sozialen Erhaltungsgebiet um 0,6 %-Punkte gesunken (vgl. Abbildung 11). Dies ist konträr zur bezirklichen und stadtweiten Entwicklung in denen ein Anstieg der Personen mit Migrationshintergrund von 1,0 %-Punkt bzw. 1,2 %-Punkte festzustellen ist. Der Anteil der Ausländer\*innen im sozialen Erhaltungsgebiet ist zwischen 2018 und 2023 um 4,7 %-Punkte gestiegen. Die Abweichung zur Bezirksebene mit einem Anstieg von 3,2 %-Punkten und in der Gesamtstadt mit + 4,4 %-Punkten ist gering.

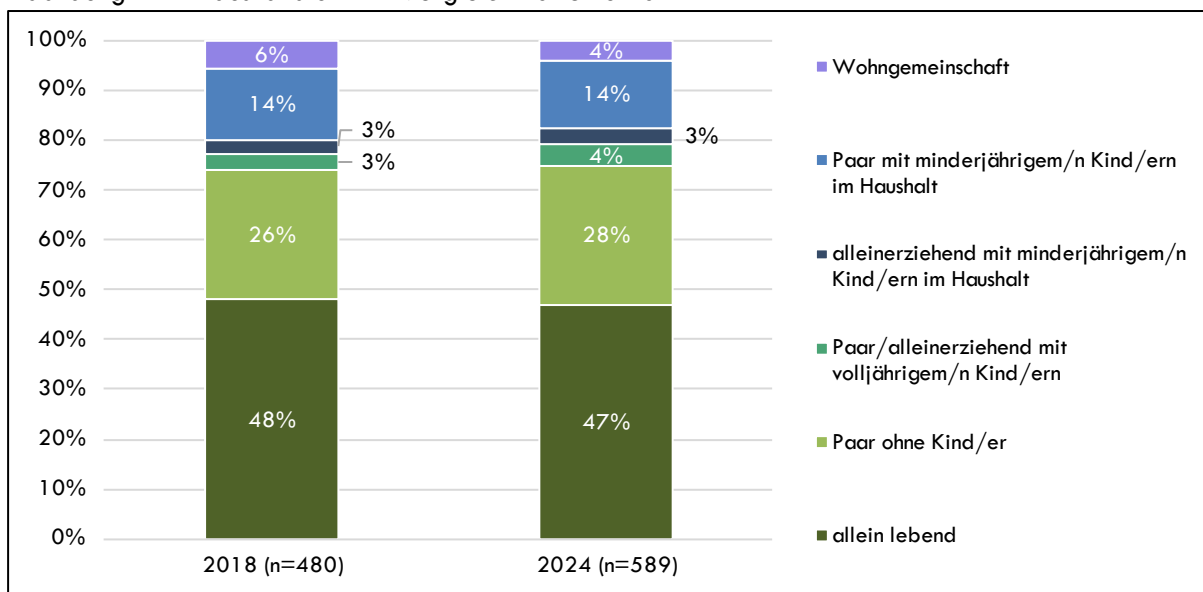
Abbildung 11: Staatsangehörigkeit in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik  
(personenbezogen)



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

Hinsichtlich der Haushaltsform auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen 2018 und 2024 wird in der Abbildung 12 deutlich, dass Alleinlebende die am stärksten vertretene Haushaltsform im Gebiet darstellen und diese Haushaltsform anteilig häufiger vorhanden ist. Im Vergleich zur Haushaltsbefragung von 2018 ist sie nahezu unverändert geblieben, während der Anteil der Paare ohne Kind/er minimal gestiegen ist. Der Anteil der Alleinerziehenden sowie Paaren mit Kindern ist in beiden Befragungen nahezu gleich; der Anteil der Wohngemeinschaften ist geringfügig gesunken. Der Vergleich belegt, dass sich die Anteile der verschiedenen Haushaltsformen im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ kaum verändert haben. Die Wohndauer der Haushalte im Gebiet bzw. ihrer Wohnung ist gemäß der Tabelle 3 gestiegen. Dies ist ein Beleg für stabile Wohnverhältnisse.

Abbildung 12: Haushaltsform im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

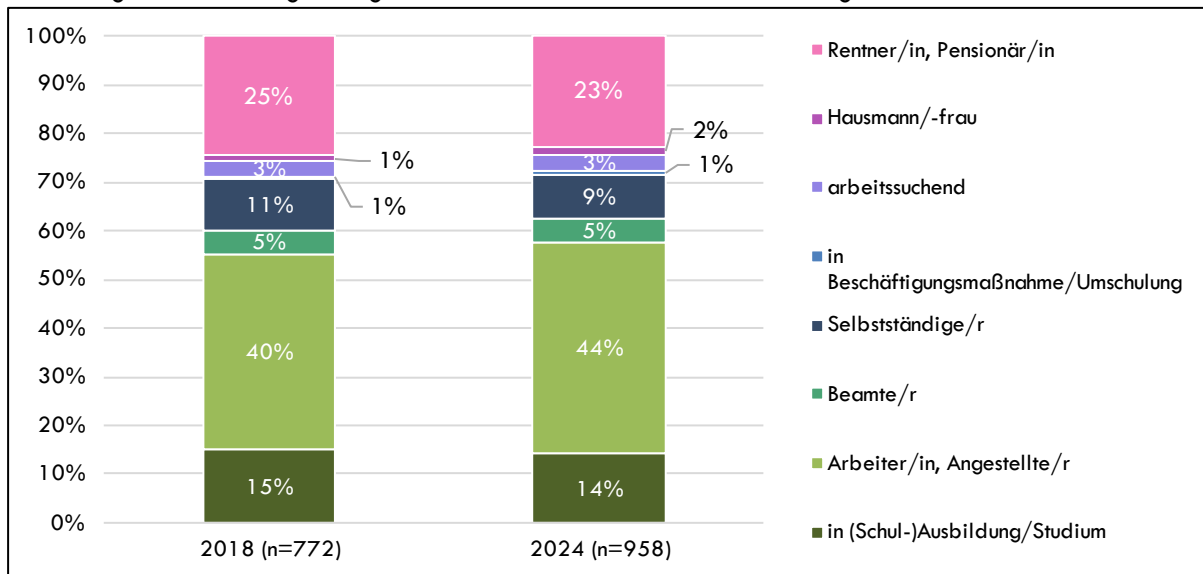
Tabelle 3: Wohndauer in Jahren im Vergleich 2018 zu 2024

Soziales Erhaltungsgebiet Thomasiusstraße	Wohndauer Wohngebiet		Wohndauer Wohnung	
	2018 (n=462)	2024 (n=580)	2018 (n=470)	2024 (n=587)
Median	12,0	14,0	10,0	12,0

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Der Anteil erwerbstätiger Personen im Alter von mehr als 15 Jahren ist von 56 % auf 58 % geringfügig gestiegen. Der Anteil arbeitssuchender Personen ist mit rund 3 % konstant geblieben, wohingegen der Anteil der angestellten und arbeitenden Personen gestiegen ist. Diese Entwicklungen deuten auf eine stabile Erwerbstätigkeit hin.

Abbildung 13: Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahren im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 14 ist das gruppierte monatliche Netto-Haushaltseinkommen der Haushalte im Vergleich zwischen den Jahren 2018 und 2024 dargestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.000 Euro und mehr ist deutlich gestiegen, während der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro zurückgegangen ist. Der Zuzug einkommensstarker Haushalte, der bereits in der vertiefenden Untersuchung 2018 in Abhängigkeit zum späteren Einzugsjahr in die Wohnung festgestellt wurde, hat sich auch nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets fortgesetzt, wie in Abbildung 14 ersichtlich ist. Zu beachten ist allerdings, dass in der Zwischenzeit das Lohnniveau in Deutschland insgesamt gestiegen ist. Im Land Berlin ist das mittlere Einkommen von 2018 zu 2022 um 21,4 % gestiegen.<sup>56</sup> Im Jahr 2023 wurde die höchste Nominallohnsteigerung seit 2008 erfasst; die Nominallöhne sind im Vergleich zum Vorjahr in Berlin um 6,0 % gestiegen.<sup>57</sup> 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.<sup>58</sup> Auch im Jahr 2024 war ein Anstieg des Nominallohnniveaus zu verzeichnen.<sup>59</sup>

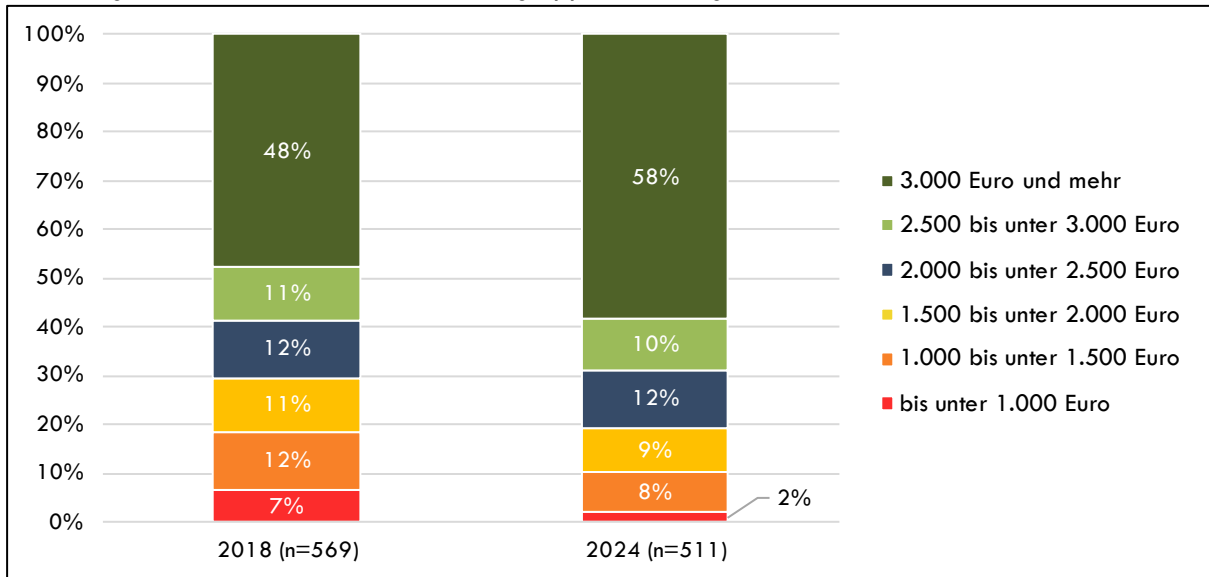
<sup>56</sup> RBB, Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken, Internetquelle, 2023.

<sup>57</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 28/2024

<sup>58</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 28/2024.

<sup>59</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 165/2024.

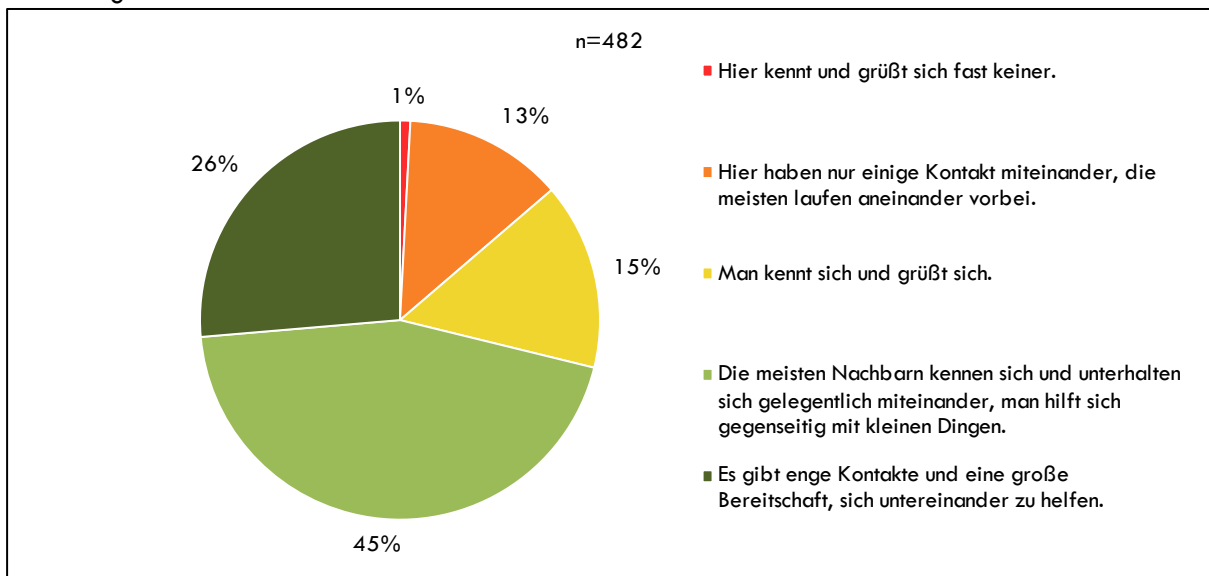
Abbildung 14: Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

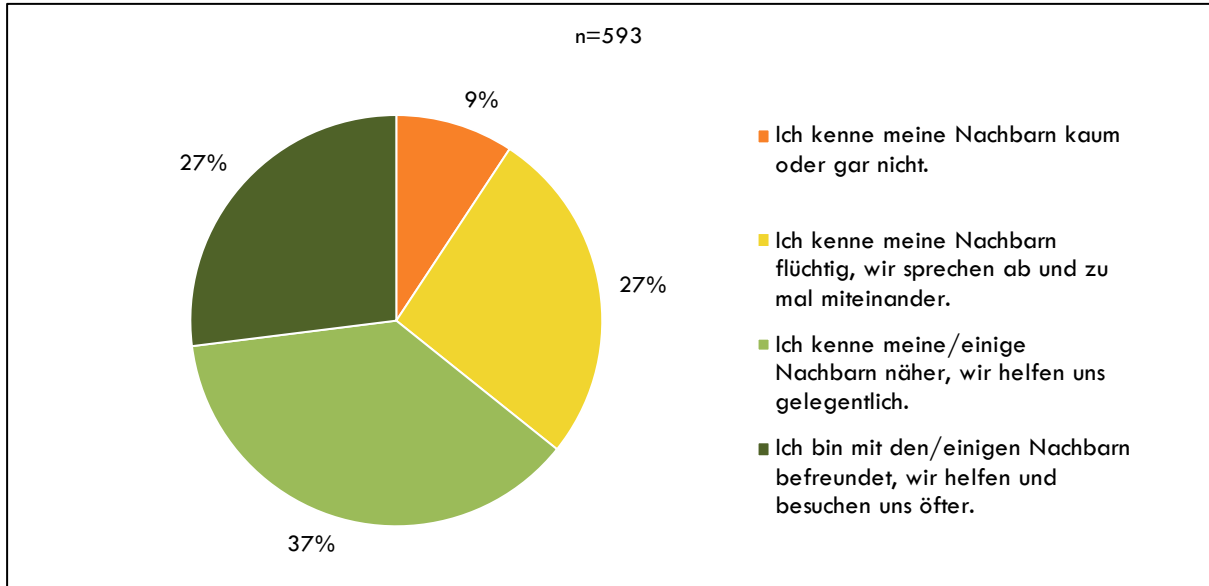
Die nachbarschaftlichen Kontakte und persönlichen Bindungen – dargestellt in den beiden nachfolgenden Abbildungen – haben sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ im Hinblick auf enge Kontakte und Bekantheit untereinander verfestigt, wohingegen die nachbarschaftliche Unterstützung abgenommen hat. Zu beachten ist die unterschiedliche Kategorisierung. Im sozialen Erhaltungsgebiet ist trotz der etwas geringeren nachbarschaftlichen Unterstützung weiterhin eine stabile Vernetzung innerhalb der Nachbarschaft vorhanden, wobei rund zwei Drittel positive Werte aufweisen, wie in Abbildung 16 ersichtlich ist.

Abbildung 15: Kontakte Nachbarschaft 2018



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018

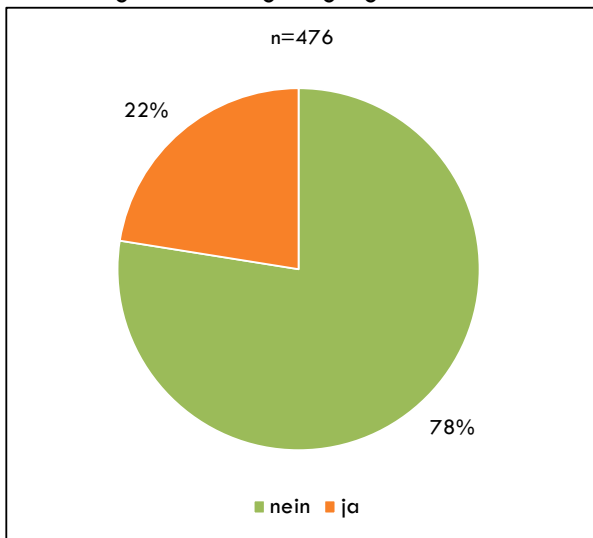
Abbildung 16: Kontakte Nachbarschaft 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

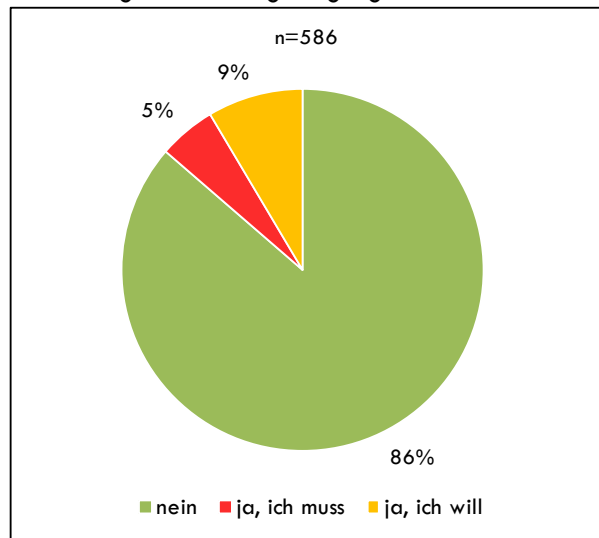
Die Umzugsneigung im Gebiet hat sich zwischen 2018 und 2024 verändert, wie die Gegenüberstellung belegt. 86 % bis 91 % der Bewohnenden wollen im Gebiet wohnen bleiben. Das sind 8 bis 12 %-Punkte mehr als bei der Haushaltsbefragung 2018.

Abbildung 17: Umzugsneigung 2018<sup>60</sup>



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018

Abbildung 18: Umzugsneigung 2024<sup>61</sup>



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### 3.2 Erhaltung des Wohnungsschlüssels

Ziel des sozialen Erhaltungsrechts ist die Erhaltung des Wohnungsbestands und der Wohnungsgröße. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorliegenden Haushalts- und Bevölkerungszusammensetzung. Die Tabelle 4 und die nachfolgenden Abbildungen belegen, dass der Wohnungsschlüssel – die Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und

<sup>60</sup> Formulierung der Frage: Wollen oder müssen Sie aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

<sup>61</sup> Formulierung der Frage: Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

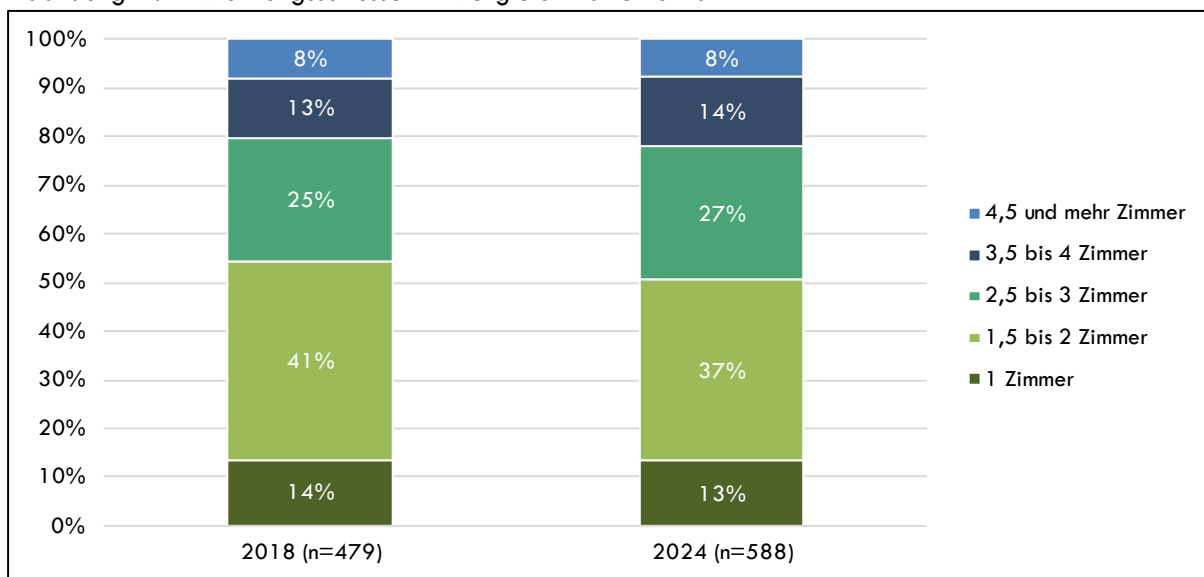
Wohnungsgröße – im Gebiet erhalten wurde und somit auch die Haushaltsgröße weitgehend konstant geblieben ist. Auch der Wohnflächenverbrauch pro Person ist auf einem ähnlichen Niveau geblieben.

Tabelle 4: Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2018 zu 2024

Thomasiusstraße	2018 (n=479)	2024 (n=588)
Ø Anzahl der Zimmer	2,5	2,6
Ø Wohnungsgröße in Quadratmetern	76,5	78,2
Ø Wohnfläche pro Person in Quadratmetern	47,8	48,0

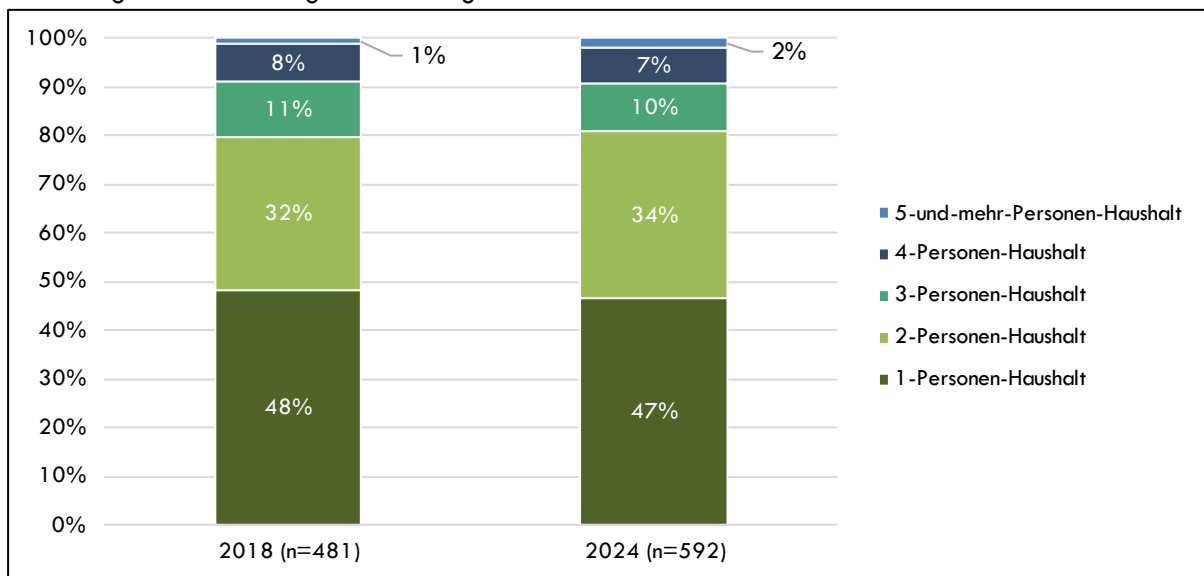
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 19: Wohnungsschlüssel im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

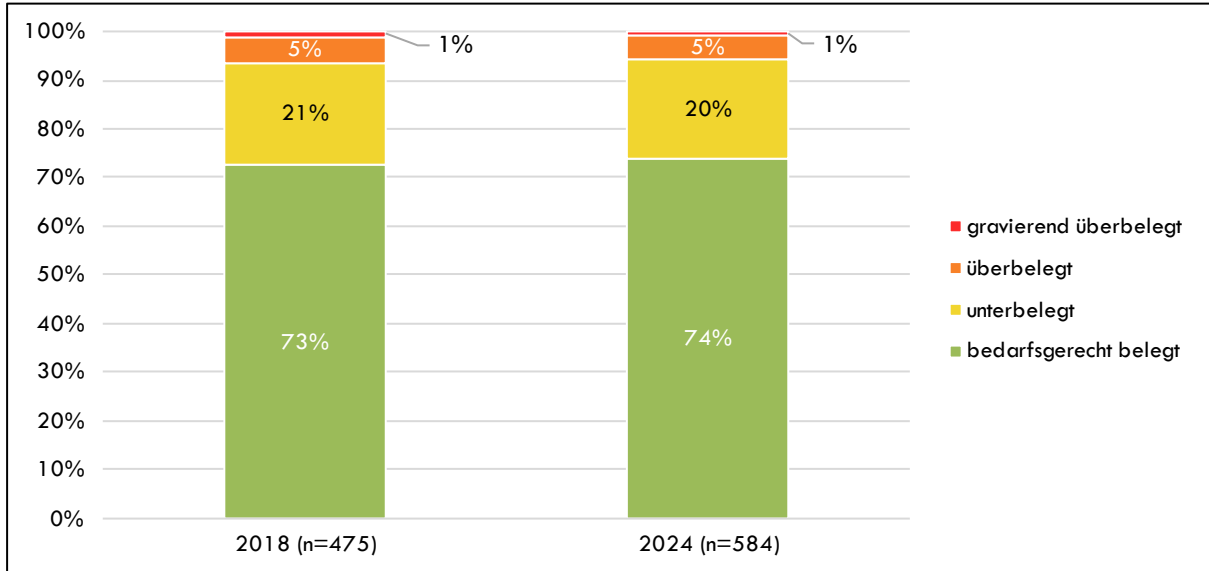
Abbildung 20: Haushaltsgröße im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2018 gibt es keinen gravierenden Unterschied beim Anteil der bedarfsgerecht belegten Wohnungen sowie bei der Unterbelegungsrate. Mehrheitlich ist eine Passgenauigkeit zwischen der Haushaltsstruktur – bezogen auf die Haushaltsgrößen – und der Wohnungsstruktur – bezogen auf die Zimmeranzahl – im sozialen Erhaltungsgebiet weiterhin gegeben.

Abbildung 21: Wohnungsbelegung im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### 3.3 Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands

Mit dem sozialen Erhaltungsrecht geht eine konkrete Steuerungswirkung auf bauliche Maßnahmen zur Veränderung des Ausstattungszustands einher. Über die Versagung bzw. die Einschränkung baulicher Maßnahmen wird indirekt auch die Miethöhe beeinflusst. Aus der Haushaltsbefragung geht zugleich hervor, dass die Mehrheit der Haushalte sich keine zusätzliche Ausstattung wünscht, wie in Kapitel 4.5 ausgeführt wird.

Die Tabelle 5 gibt einen Überblick über ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich der Jahre 2018 und 2024, die jeweils auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelt wurden. Im Vergleich zum Jahr 2018 wurde in der Haushaltsbefragung im Jahr 2024 ein gleichbleibender Anteil von 3 % der Wohnungen mit einem Substandard, wie beispielsweise Einzelöfen, ermittelt. Eine hohe Wirksamkeit wurde im Hinblick auf Balkone erreicht: der Anteil ist mit 80 % gleichgeblieben. Gleichzeitig ist ein Rückgang beim Ausstattungsmerkmal Aufzug zu verzeichnen. Diese Abweichung kann sich daraus ergeben, dass nicht dieselben Haushalte wie bei der Befragung im Jahr 2018 an der Haushaltsbefragung teilgenommen haben. Die Werte der energetischen Ausstattung sind gestiegen, was auf Anpassungen zurückzuführen ist, die den baulichen und anlagentechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes und der Energieeinsparverordnung entsprechen. Trotz dieser Entwicklung bleibt im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ weiterhin ein hohes Potenzial für energetische Modernisierungen bestehen.

Tabelle 5: Ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2018 zu 2024

Ausstattungsmerkmale	2018 (n=485)	2024 (n=592)
<b>Badezimmer und Sanitäranlagen</b>		
mit Dusche oder Badewanne	88 %	86 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander		14 %
Toilette innerhalb der Wohnung	99 %	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	1 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	14 %	14 %
<b>Beheizung der Wohnung</b>		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	3 %	3 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	12 %	13 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	83 %	82 %
Fußbodenheizung	3 %	3 %
<b>zusätzliche Ausstattung</b>		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 qm Grundfläche	79 %	57 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 qm Grundfläche		23 %
Aufzug	59 %	52 %
<b>Energieeinsparende Ausstattung</b>		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	< 1 %	4 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle <sup>62</sup>	26 %	32 %
energiesparende Heizungsanlage	3 %	2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### Auswertung der Verfahren gemäß § 172 BauGB

Bei 21 % der Mieter\*innen-Haushalte hat seit 2018 eine Modernisierung in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude stattgefunden, bei weiteren 8 % wurde eine Modernisierung angekündigt. 10 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter\*innen nach einer Modernisierung. Mit 39 % war oder ist folglich mehr als jeder dritte Mieter\*innen-Haushalt von Modernisierungen direkt bzw. indirekt betroffen. In der Vorgängerstudie, die 2018 zum Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung geführt hat, betrug der Anteil der seit 2011 modernisierten Wohnungen im Gebiet „Thomasiusstraße“ rund 23 %.<sup>63</sup>

Jeder erhaltungsrechtliche Antrag und die damit verbundene bauliche 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 „Thomasiusstraße“ 81 Genehmigungsanträge<sup>64</sup> gemäß § 172 BauGB erfasst. Von diesen Anträgen wurden 79 % ohne Auflagen genehmigt. Weitere 10 % wurden mit Auflagen genehmigt. Teilgenehmigte Anträge umfassen 6 % der Vorgänge. 5 % der Anträge wurden versagt. Abbildung 22 veranschaulicht die Verfahrensvorgänge. Die hohe

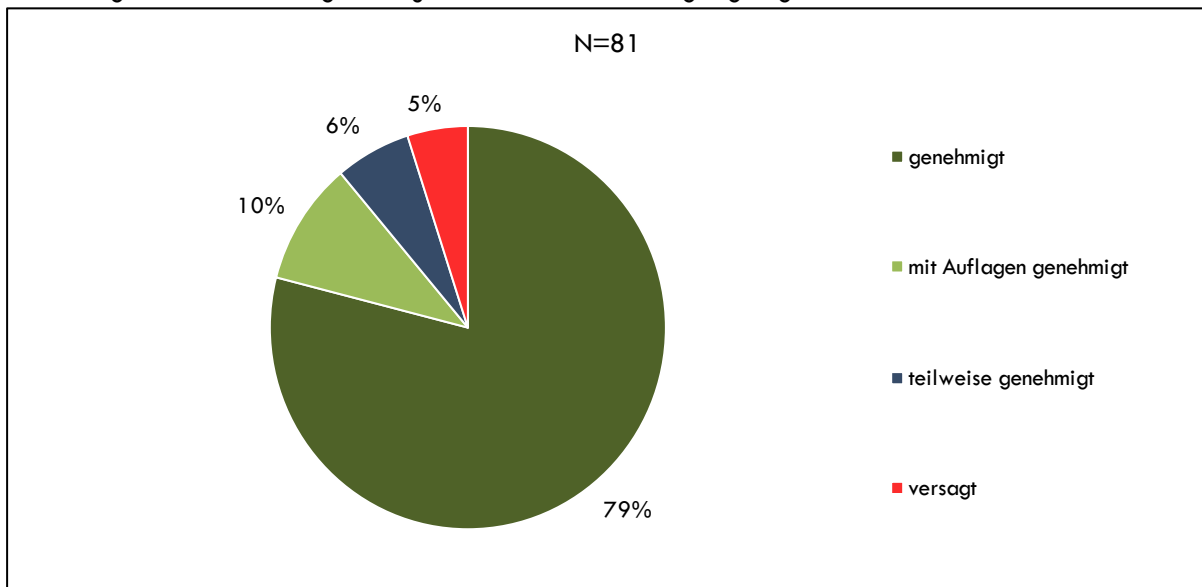
<sup>62</sup> Gemäß Ortsbegehung 2024 sind 73 % der Fassaden ungedämmt; 2018 waren gemäß Ortsbegehung 72,5 % der Fassaden nicht gedämmt.

<sup>63</sup> LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018

<sup>64</sup> ausgenommen Anträge ohne erhaltungsrechtliche Relevanz (bspw. Nutzungsänderung von Gewerbe in anderes Gewerbe)

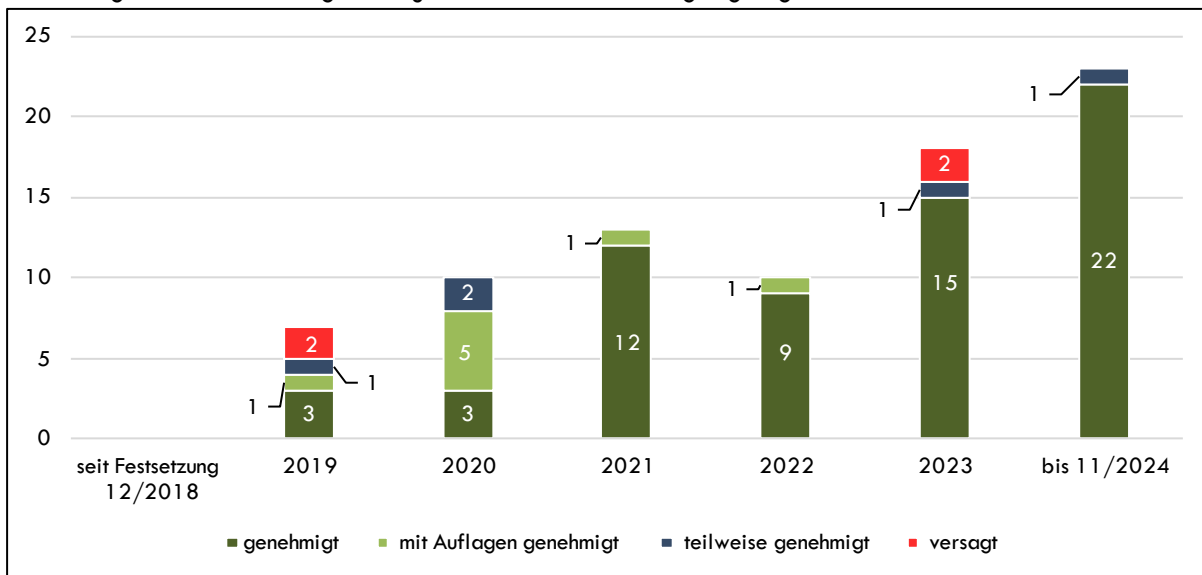
Genehmigungsquote beruht auf der Bauberatung. Dabei wird unter anderem abgestimmt, mit welchen Änderungen ein Antrag den Erhaltungszielen entsprechen und somit genehmigungsfähig werden würde. Die genehmigten Anträge betreffen insgesamt 46 Adressen – dies entspricht rund einem Drittel aller Adressen von Wohngebäuden im sozialen Erhaltungsgebiet. Die zeitliche Entwicklung der Verfahren geht aus der Abbildung 23 hervor.

Abbildung 22: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis



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

Abbildung 23: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis und Jahr



Quelle: Bezirksamt Mitte, Verfahren gemäß § 172 BauGB

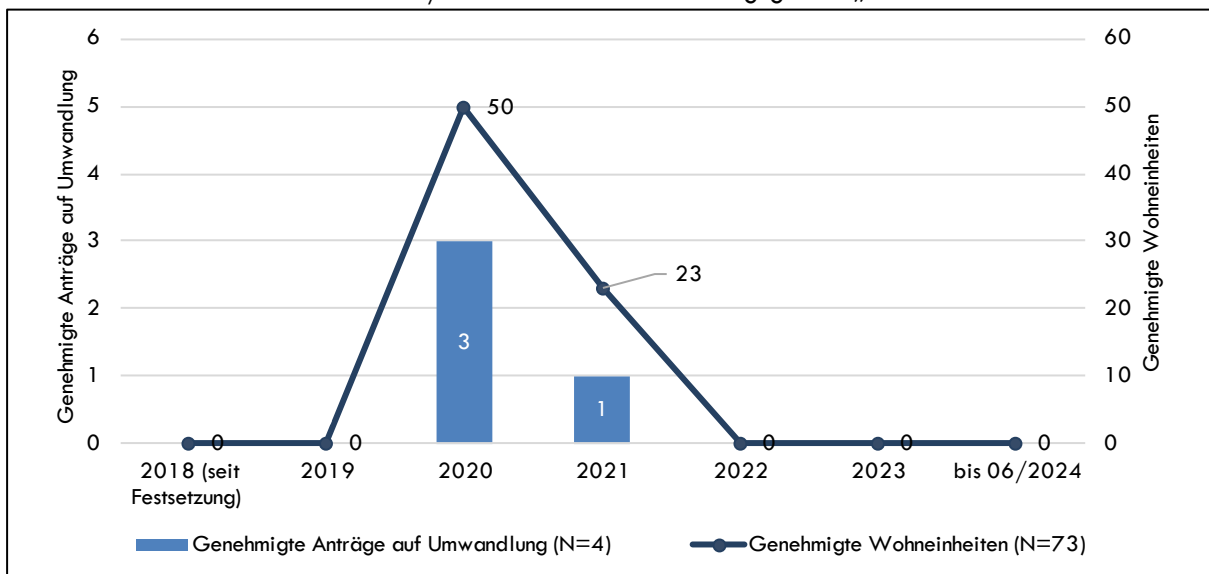
### 3.4 Erhaltung von Mietwohnungen

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 vier Anträge gemäß § 172 BauGB auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 73 Wohneinheiten gestellt. Diese Anträge wurden alle genehmigt. Keine Anträge entfallen auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB, die seit dem 06.08.2021 gilt. Wie aus Abbildung 24 hervorgeht, wurden die Anträge in den Jahren 2020 und 2021 – und damit kurz vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB – genehmigt. Noch im Jahr 2020 waren 50 Wohneinheiten betroffen. Im darauffolgenden Jahr 2021 waren noch 23 Wohneinheiten betroffen. Die Umwandlungsaktivität kam nach dem 06.08.2021 zum Erliegen. 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 24: Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2018<sup>65</sup> bis 06/2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“



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

<sup>65</sup> Für das Jahr 2018 ist zu beachten, dass nicht das gesamte Jahr abgebildet wird, sondern nur der Zeitraum seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets.

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. Aber die Haushaltsbefragung ergab, dass nur 9 % der Mieter\*innen-Haushalte überhaupt Interesse am Kauf hätten und sich die von ihnen bewohnten Wohnung auch leisten könnten (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.<sup>66</sup> 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.

### **3.5 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 Tabelle 6 ist die Nutzung verschiedener Angebote für die Haushalte im Vergleich 2018 zu 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ oder in fußläufiger Erreichbarkeit dargestellt. Die Nutzung der sozialen Infrastruktur ist bis auf wenige Abweichungen auf einem ähnlichen Niveau geblieben. Deutlich intensiver ist die Nutzung von medizinischen Einrichtungen. Die Tabelle 7 belegt, dass die Angebote im Gebiet und fußläufiger Erreichbarkeit weiterhin stark durch die Wohnbevölkerung nachgefragt werden.

<sup>66</sup> IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB, Jahresbericht 2023, S. 30-32, 52-54

Tabelle 6: Nutzung und Bedeutung von Angeboten/Einrichtungen im Vergleich 2018 zu 2024

Angebot/Einrichtung	2018	2024
	wird genutzt	wird genutzt
Kindertagesstätte	15 %	12 %
Grundschule/Hort	10 %	11 %
öffentliche Grünflächen	91 %	90 %
Jugendfreizeiteinrichtungen	6 %	7 %
Seniorenfreizeiteinrichtungen	4 %	6 %
kulturelle Einrichtungen	32 %	36 %
medizinische Einrichtungen	56 %	76 %
Nachbarschaftstreff	8 %	9 %
Beratungseinrichtungen	10 %	9 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Tabelle 7: Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen

	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=143)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=150)	Einkommensarme Haushalte (n=179)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=57)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=158)
Parkanlagen/Grünflächen	90 %	87 %	88 %	81 %	87 %
Spielplätze, Sportplätze	64 %	21 %	37 %	25 %	48 %
Kinderkrippe, Kita	39 %	3 %	14 %	5 %	22 %
Grundschule, Hort	36 %	3 %	15 %	9 %	21 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	24 %	1 %	9 %	5 %	14 %
Nachbarschaftstreff	8 %	9 %	11 %	23 %	9 %
Angebote für Senior/innen	2 %	17 %	12 %	16 %	3 %
Beratungseinrichtungen	5 %	14 %	12 %	16 %	9 %
religiöse Einrichtungen	14 %	18 %	17 %	11 %	11 %
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	78 %	77 %	80 %	82 %	79 %
kulturelle Einrichtungen	35 %	33 %	41 %	39 %	36 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	31 %	20 %	26 %	23 %	27 %

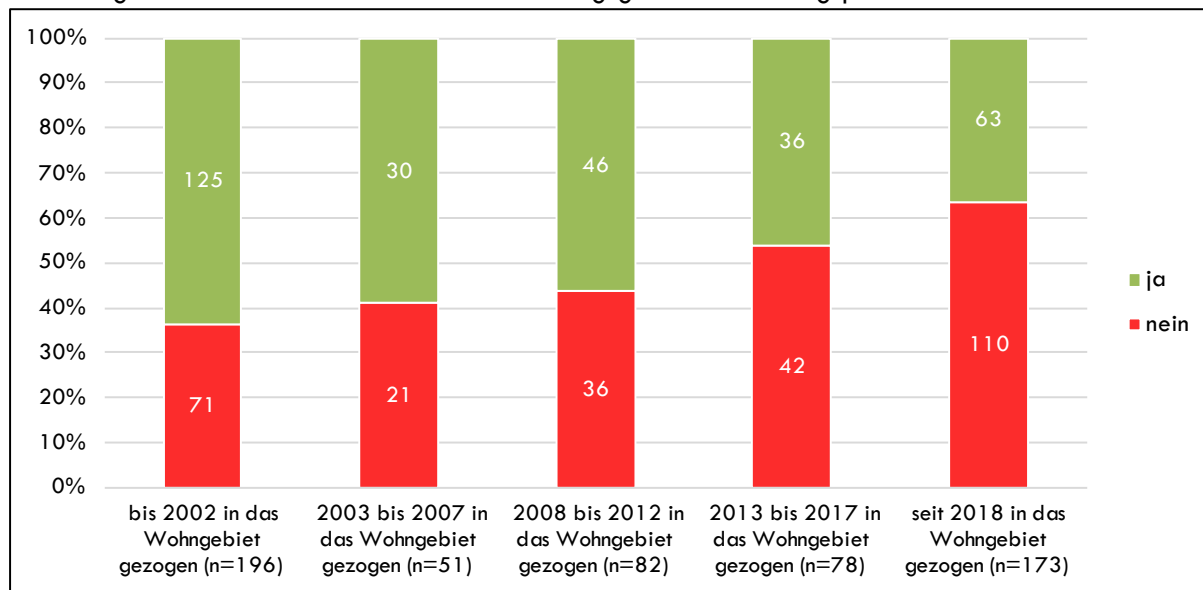
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### 3.6 Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde ermittelt, ob bei den Haushalten eine Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet besteht und ob die Haushalte vom sozialen Erhaltungsrecht bereits betroffen waren. Mehr als die Hälfte der Haushalte weiß, dass das Gebiet „Thomasiusstraße“ ein soziales Erhaltungsgebiet ist. Aus gutachterlicher Sicht ist ein Wert von 52 % positiv zu bewerten. 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 immer noch zu 36 % vom Bestehen des sozialen Erhaltungsgebiets Kenntnis, wie die Abbildung 25 belegt.

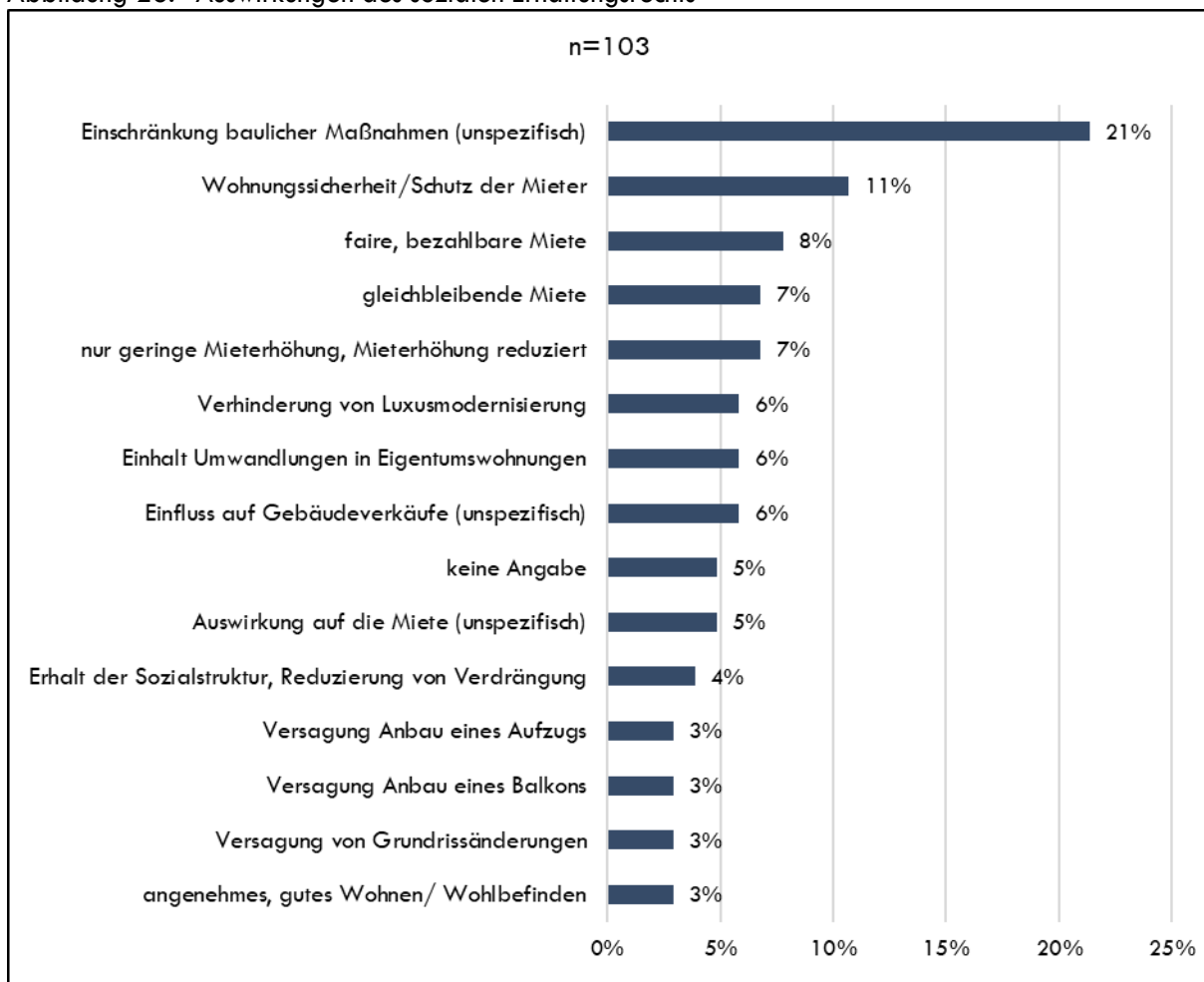
Abbildung 25: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Für 17 % der Haushalte hat das soziale Erhaltungsrecht bereits Auswirkungen auf sie als Mieter\*in bzw. Eigentümer\*in gehabt. Davon bewerteten 53 % der Haushalte die Auswirkung als positiv, 32 % als negativ; bei 15 % war keine Wertung feststellbar. Die angegebenen Gründe für die Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts sind vielfältig, wie in der Abbildung 26 dargestellt wird. Am häufigsten wurde die Beschränkung baulicher Maßnahmen benannt. Das korrespondiert mit dem hohen Anteil der selbstnutzenden Eigentümer\*innen (vgl. Kapitel 4.3). Als eine weitere Auswirkung des sozialen Erhaltungsrechts wurde die (gefühlte) Wohnungssicherheit bzw. der Schutz der Mieter genannt. Auch wurde das soziale Erhaltungsrecht in einen Zusammenhang zur Miete gebracht – beispielsweise mit einer bezahlbaren bzw. einer gleichbleibenden Miete. Außerdem wurden u. a. der Einfluss auf den Verkauf von Gebäuden, die Versagung von Grundrissänderungen sowie des Anbaus von Aufzügen und Balkonen und die Verhinderung von Luxussanierungen als Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts benannt.

Abbildung 26: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts



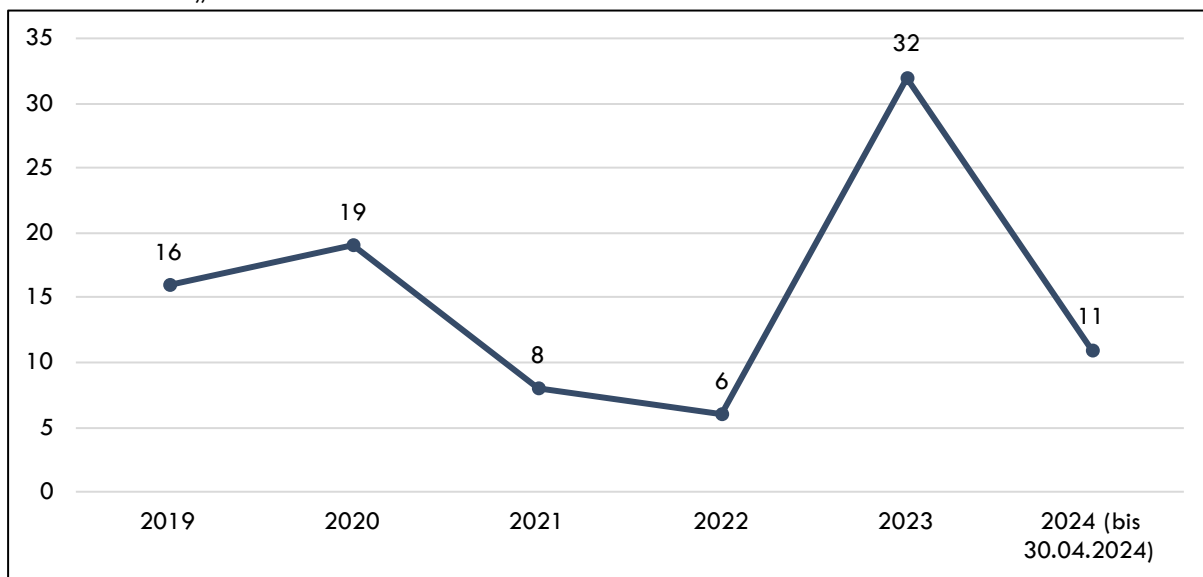
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### 3.7 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. Auftragsbeginn im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ war am 8. Mai 2019. Für das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ 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 „Thomasiusstraße“ im Jahr 2019 bis zu deren Ende am 30.04.2024 mit Bewohner\*innen des sozialen Erhaltungsgebiets 92 Beratungsgespräche geführt. Davon entfiel etwa ein Drittel auf das Jahr 2023.

Abbildung 27: Anzahl der Beratungsgespräche mit Bewohner\*innen des sozialen Erhaltungsgebiets „Thomasiusstraße“

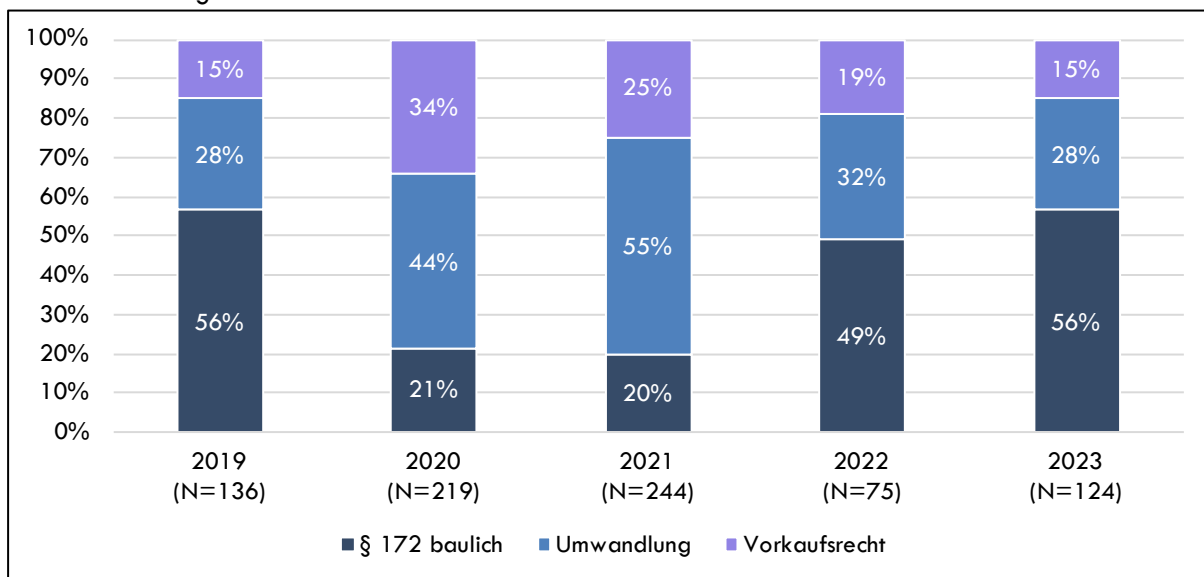


Quelle: Mieterberatung Prenzlauer Berg, Beratungsstatistik 2019 bis 2024

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“<sup>67</sup>. Eine Auswertung der Themenschwerpunkte liegt auf Ebene der Ortsteile vor. Das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ befindet sich im Ortsteil Moabit, welcher auch die sozialen Erhaltungsgebiete Birkenstraße und Waldstraße umfasst. Die Themenschwerpunkte in diesen drei sozialen Erhaltungsgebieten sind in der Abbildung 28 nach Berichtsjahr aufgeschlüsselt dargestellt. In den Jahren 2019, 2022 und 2023 waren insbesondere bauliche Maßnahmen gehäuft Themenschwerpunkt der Beratungen, während in den Jahren 2020 und 2021 die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Gegenstand der Beratungen war. Beratungen zum bezirklichen Vorkaufsrecht hatten insgesamt einen geringeren Stellenwert als bauliche Maßnahmen und Umwandlungen, kamen aber in den Jahren 2020 und 2021 häufiger vor.

<sup>67</sup> Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2019, S. 7.

Abbildung 28: Themenschwerpunkte der Beratungsgespräche mit Bewohner\*innen sozialer Erhaltungsgebiete im Ortsteil Moabit



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.

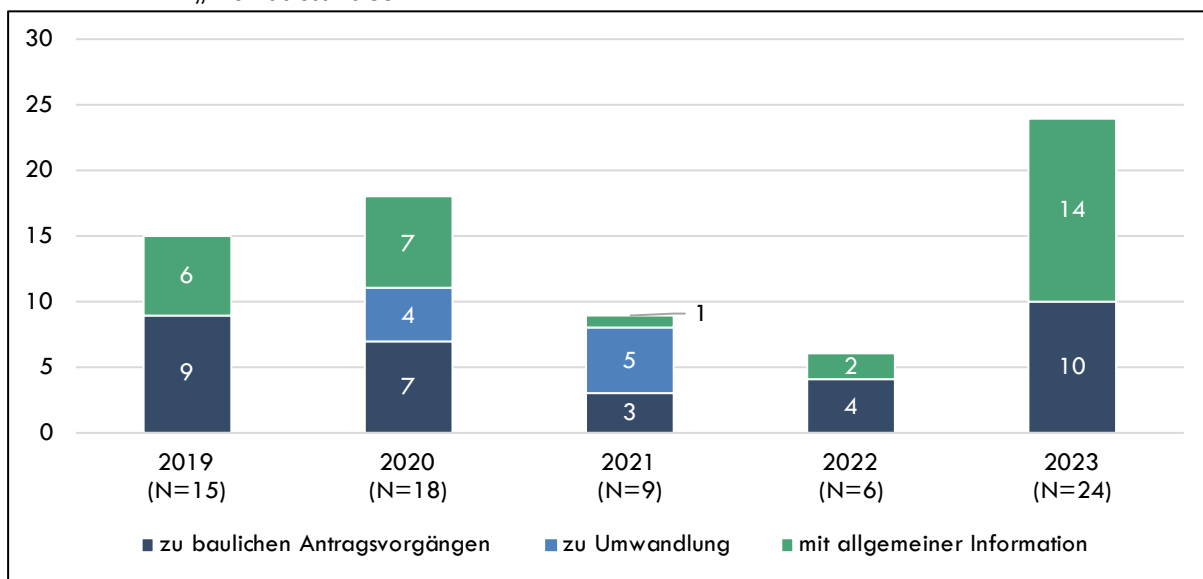
Darüber hinaus hat die Mieterberatung zwischen 2019 und 2023 in 72 Fällen die an einer Adresse wohnhaften Mieter\*innen im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ per Anschreiben anlassbezogen zu verschiedenen Themen informiert. Darunter fielen allgemeine Information zu sozialen Erhaltungsgebieten; 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] bekannte Verkäufe von Häusern“<sup>68</sup>. 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 29 sind die Themen der Informationsschreiben dargestellt. Insgesamt wurden Mieter\*innen eines Wohnhauses in 33 Fällen wegen beantragter baulicher Maßnahmen und in 30 Fällen allgemein

<sup>68</sup> Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2023, S. 15.

zum sozialen Erhaltungsrecht informiert. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen war in neun Fällen Anlass eines Informationsschreibens und spielte damit eine untergeordnete Rolle. 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 „Thomasiusstraße“ war die Begründung von Wohnungseigentum ab dem Jahr 2022 nicht mehr Gegenstand von Anschreiben an Mieter\*innen.

Abbildung 29: Themen der Mieterinformation durch Anschreiben im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“



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.<sup>69</sup>

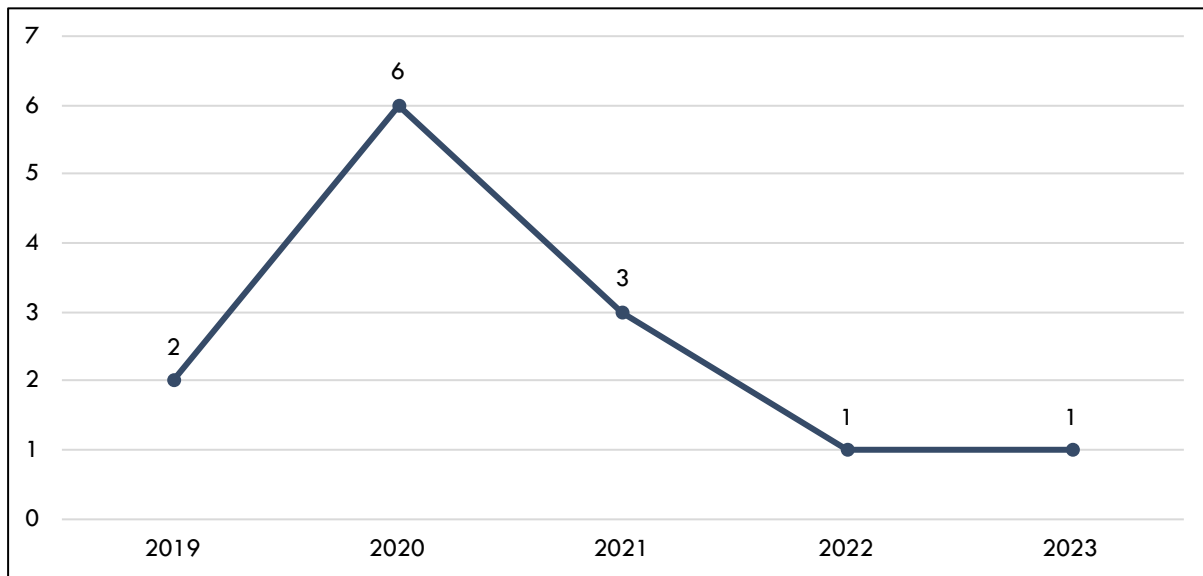
Neben der Information und Beratung von Mieter\*innen führte die Mieterberatung Prenzlauer Berg auch Besichtigungen von Wohngebäuden und Bestandsaufnahmen zu baulichen Maßnahmen und Nutzungsänderungen sowie zum Vorkaufsrecht in den sozialen Erhaltungsgebieten durch. Aus diesen Besichtigungen wurden „Hinweise auf womöglich nicht genehmigte Baumaßnahmen, auf Leerstand, die konkrete Nutzungsart, gewerbliche Kurzzeitvermietung oder Schäden, vorhandene Dämmung, Zustand der Fenster, etc.“<sup>70</sup> generiert. Besichtigungen fanden statt, „um die Einhaltung von Auflagen aus Genehmigungen oder die Einhaltung von Versagungen zu überprüfen“<sup>70</sup>.

<sup>69</sup> Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsberichte 2019 bis 2023.

<sup>70</sup> 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“<sup>71</sup> 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 13 Fällen Informationen mit möglicherweise erhaltungsrechtlicher Bedeutung an das Bezirksamt, wovon die meisten auf das Jahr 2020 entfielen.

Abbildung 30: Meldung von Informationen zum sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ an das Bezirksamt Mitte



Quelle: Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsberichte 2019 bis 2023

### 3.8 Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts

Die vergleichende Analyse der Indikatoren des Aufwertungspotenzials, des Aufwertungsdrucks und des Verdrängungspotenzials belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele grundsätzlich mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht wurden. Dazu gehört die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach Alter, Herkunft, Haushaltsform und Wohndauer sowie Erwerbstätigkeit. Zudem hat sich die nachbarschaftliche Vernetzung innerhalb des sozialen Erhaltungsgebietes verfestigt und die Umzugsneigung ist gesunken. Grundlage ist ein Wohnungsangebot, das nach Größe in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer sowie der Ausstattung mit der Nachfrage durch die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet übereinstimmt. Der Wohnungsschlüssel konnte erhalten und der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen stabil gehalten werden. Das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ ist weiterhin durch eine breite soziale Mischung und demnach unterschiedliche Bedarfe und Herausforderungen gekennzeichnet. Die sozialen Infrastrukturen und Einrichtungen werden weiterhin von den verschiedenen Zielgruppen intensiv genutzt.

Die Analyse verdeutlicht jedoch auch die Grenzen des sozialen Erhaltungsrechts, z. B. auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Es ist weiterhin ein Anstieg einkommensstärkerer Haushalte festzustellen. Das Umwandelungsgeschehen konnte auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß

<sup>71</sup> Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2023, S. 20f.

§ 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 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).

Die Anzahl der Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB belegt zudem, dass Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung des Wohngebäudebestands weiterhin stattfinden, jedoch in ihrem Umfang und den Auswirkungen auf die Mieter\*innen durch die Anwendung der bezirklichen Genehmigungskriterien begrenzt wurden. In diesem Sinne wurde durch den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts die behutsame und sozial verträgliche Umsetzung von Baumaßnahmen im sozialen Erhaltungsgebiet befördert.

## 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.

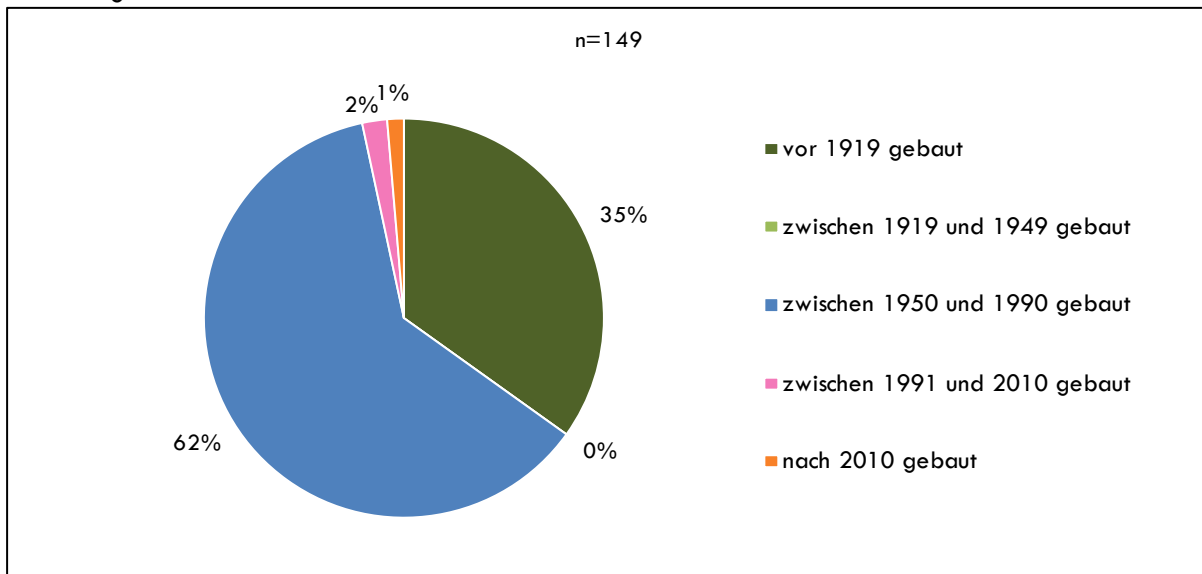
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard 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 Grundausrüstung 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

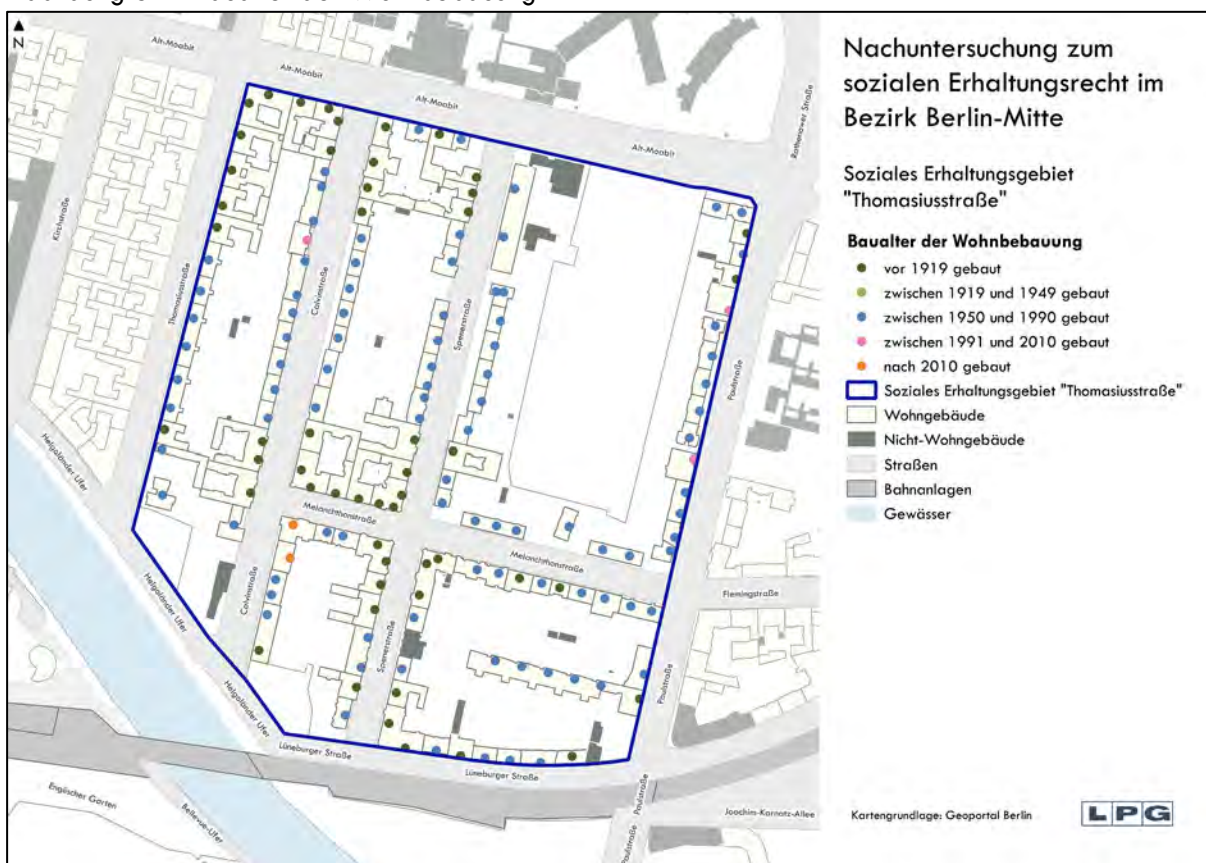
Abbildung 31 und Abbildung 32 veranschaulichen gebäudescharf die Verteilung des Wohnungsbestands nach Baualterklasse im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“. Gebäude aus der Zeit zwischen 1950 bis 1990 dominieren mit 62 % den Bestand. 35 % der Gebäude stammen aus der Gründerzeit bis 1919. Auf Gebäude der Zeit zwischen 1990 und 2010 entfällt mit 2 % nur ein kleiner Teil. Auch sind nur 1 % der Gebäude nach 2010 entstanden.

Abbildung 31: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024

Abbildung 32: 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.<sup>72</sup>

In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch neuere Bestände in den Fokus von Investor\*innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. Der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1990, welcher in diesem Gebiet dominant ist, weist 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**

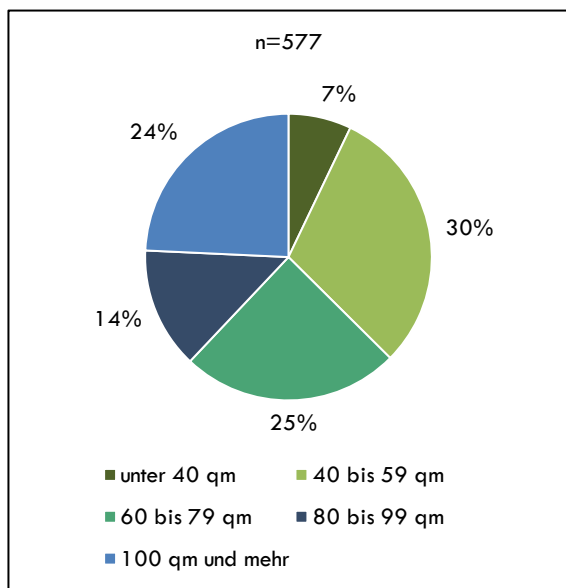
Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und den Wohnungsschlüssel nach Größe und Zimmeranzahl, damit das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und eine überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung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

Das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Rund 62 % der Wohnungen haben eine Größe von unter 80 Quadratmetern und 77 % der Wohnungen sind 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 67 Quadratmeter und 2 Zimmer (jeweils im Median). Die Versorgung unterschiedlicher Haushaltsformen mit adäquatem Wohnraum gemäß der Größe der Wohnung und der Anzahl der Zimmer ist demnach möglich. Die Wohnungsbelegung ist in Kapitel 6.2 dargestellt.

---

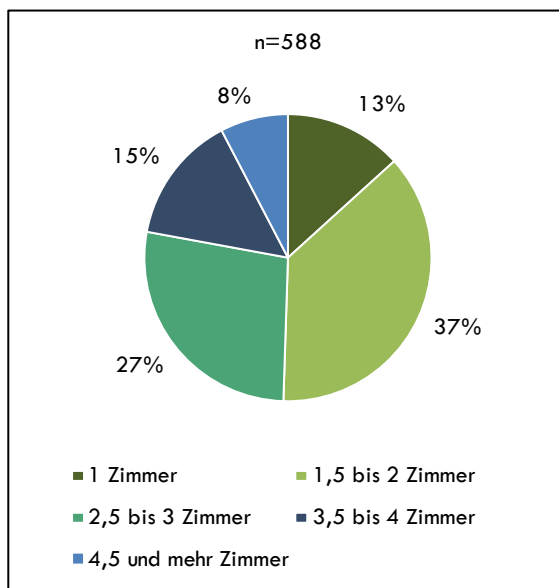
<sup>72</sup> LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des 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 33: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 34: 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.“<sup>73</sup> 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.<sup>74</sup>

<sup>73</sup> Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

<sup>74</sup> LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer

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“.<sup>75</sup>

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.

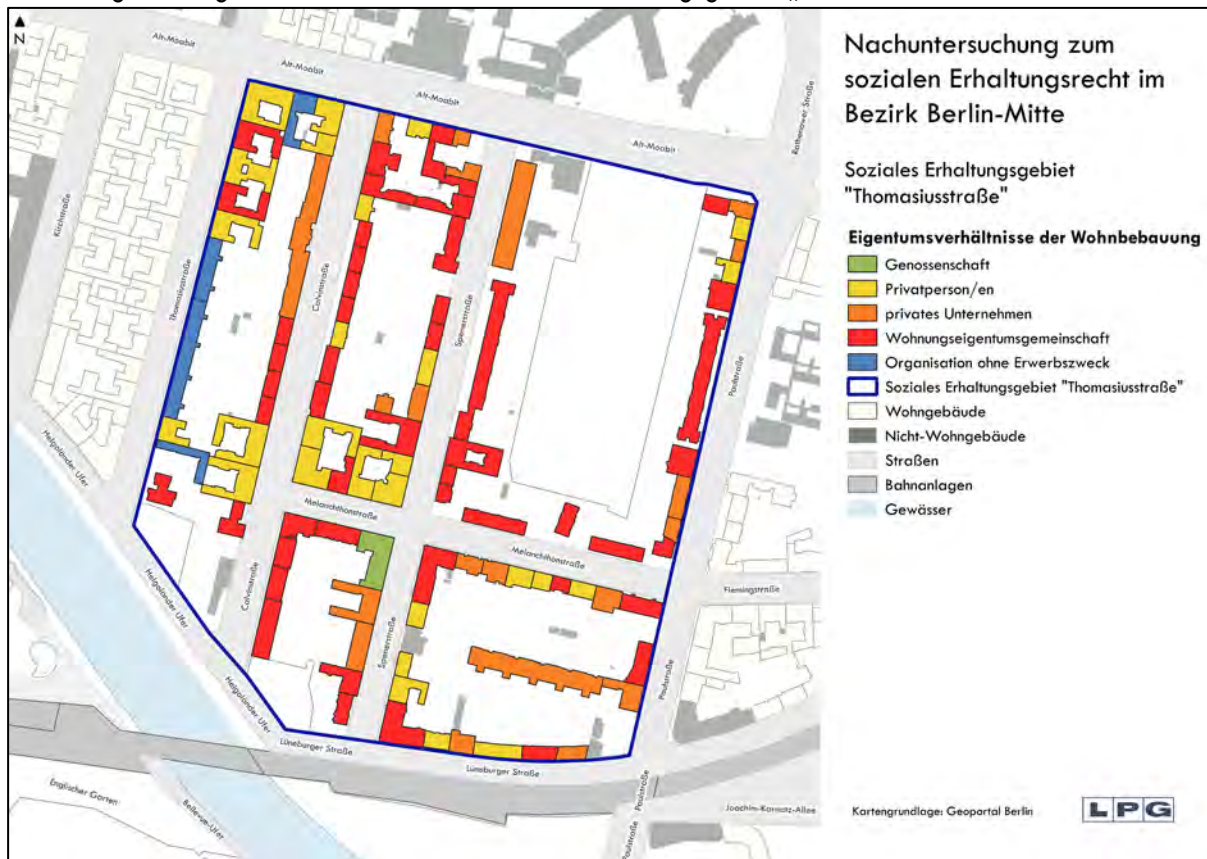
In der Abbildung 35 sind die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im sozialen Thomasiusstraße für die Wohngebäude kartografisch dargestellt. Aus der Plandarstellung geht hervor, dass sich die Flurstücke im Eigentum von Privatpersonen, privaten Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentumsgemeinschaften über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilen.

---

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

<sup>75</sup> Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

Abbildung 35: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“



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

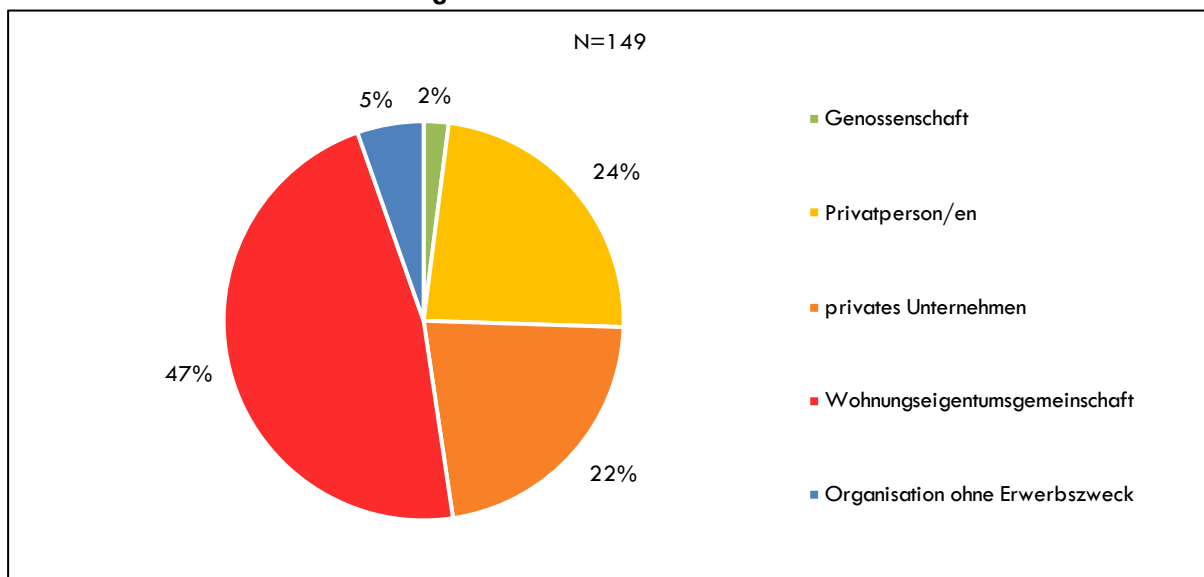
Das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ weist einen auffallend hohen Anteil an **Wohngebäuden**<sup>76</sup> im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften auf, der mit 47 % fast die Hälfte des Wohngebäudebestands umfasst. Gemäß der Haushaltsbefragung werden allerdings 36 % der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet. Knapp zwei Drittel der Eigentumswohnungen werden von den selbstnutzenden Eigentümer\*innen bewohnt. Die Haushalte, die zur Miete wohnen, haben zu 90 % einen unbefristeten Mietvertrag. 9 % der Haushalte im Gebiet „Thomasiusstraße“ haben einen Staffel- oder Index-Mietvertrag. 4 % der Haushalte haben einen Zeitmietvertrag.

Wie in der Abbildung 36 dargestellt ist, gibt es gemäß der Sekundärstatistik keinen kommunalen Wohngebäudebestand im sozialen Erhaltungsgebiet, dem üblicherweise eine mietendämpfende Funktion zukommt. 24 % des Wohngebäudebestands gehören Privatpersonen, weitere 22 % privaten Wohnungsunternehmen. Der Bestand von Genossenschaften sowie von Organisationen ohne Erwerbszweck kommt zusammen auf einen Anteil von 7 % des Wohngebäudebestands im sozialen Erhaltungsgebiet.

Das Umwandlungspotenzial für das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ ergibt rechnerisch 46 %, bezogen auf die Adressen der Wohngebäude.

<sup>76</sup> Bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude.

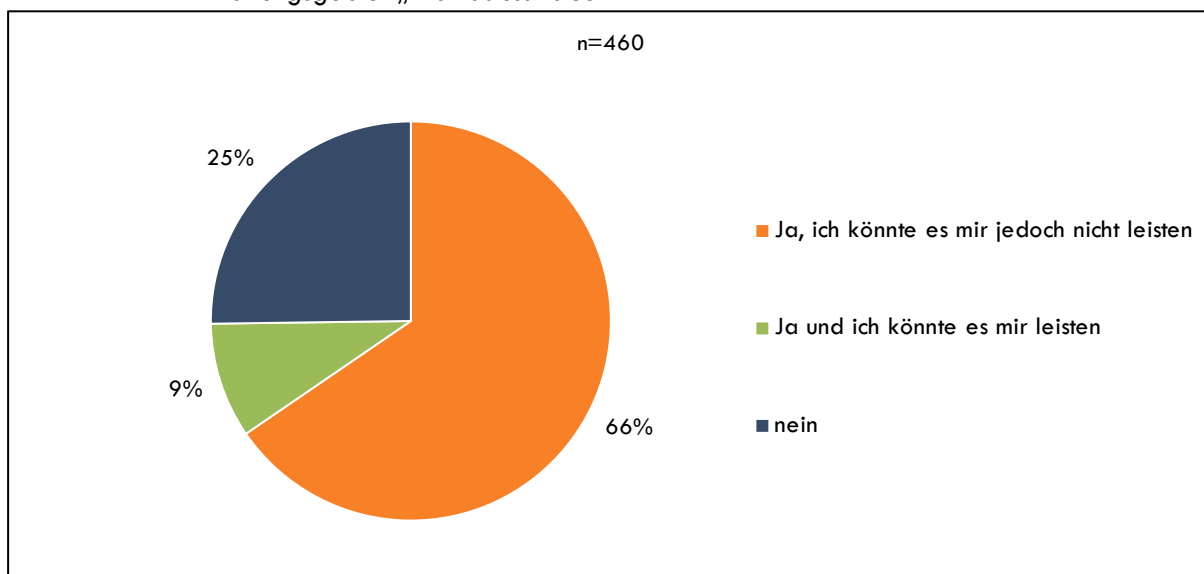
Abbildung 36: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ bezogen auf die Adressen der Wohngebäude



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Mitte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 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. 66 % 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 37). 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 9 % der Mieter\*innen-Haushalte könnten sich den Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung leisten.

Abbildung 37: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“



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 Wohngebäude<sup>77</sup> zu erfassen. In der Regel handelt es sich um straßenseitige Einschätzungen, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschoss sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 149 Aufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ erfasst. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

Mit 97 % weisen fast alle Wohngebäude im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ einen normalen Erhaltungszustand auf. Sowohl schadhafte Fassaden als auch sehr gepflegte neuwertige Fassaden sind in dem kleinen Gebiet nur in Einzelfällen vorhanden. Kartografisch sind die Ergebnisse der Ortsbildanalyse hinsichtlich des Merkmals Fassadenzustand in Abbildung 38 festgehalten.

Tabelle 8: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude<sup>78</sup>

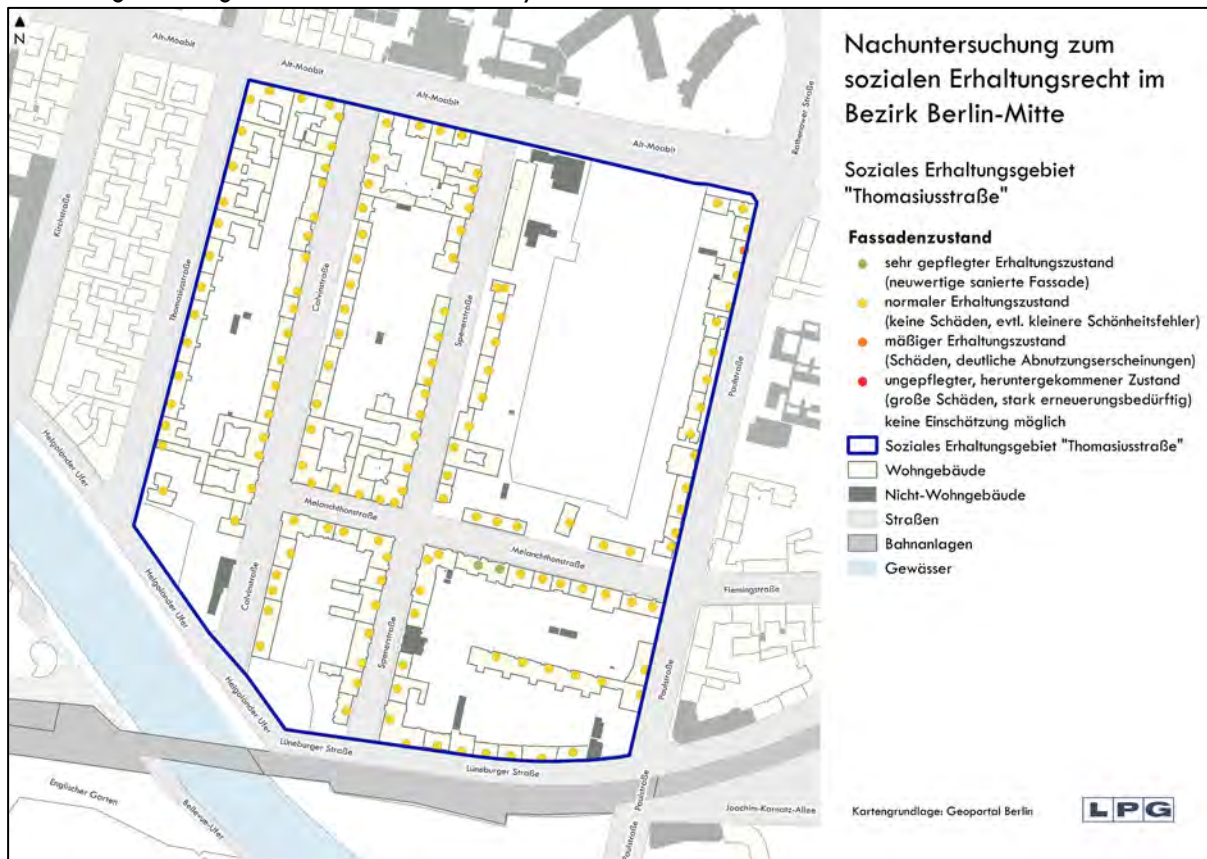
Merkmal	Kategorien	(n=149)	
		absolut	%
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	2	1 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	144	97 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	1	1 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	0	0 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. den Anforderungen des GEG)	37	25 %
	nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. nicht den Anforderungen des GEG)	3	2 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	104	70 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	5	3 %

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

<sup>77</sup> Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

<sup>78</sup> Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

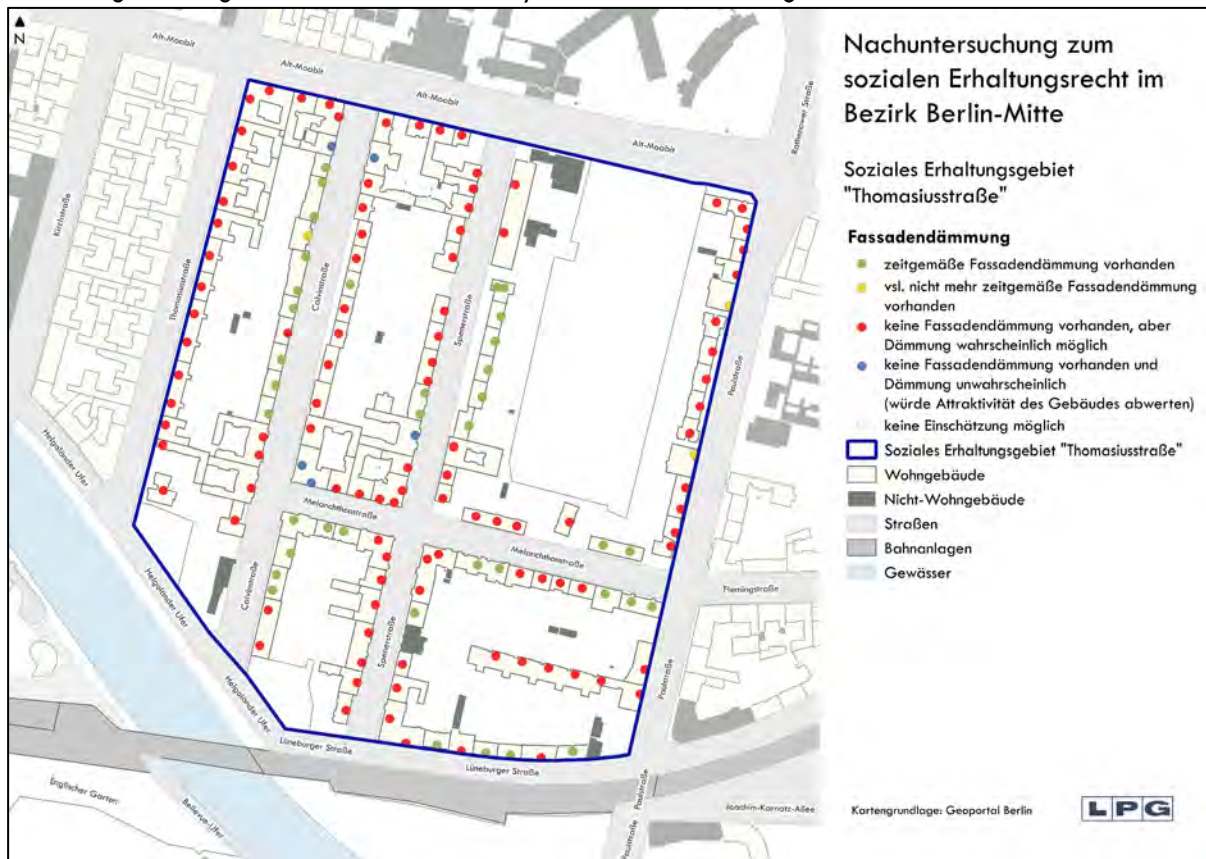
Abbildung 38: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Flächendeckend besteht ein hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden. 73 % der Fassaden im Gebiet sind nicht gedämmt. Bei 3 % ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich, da sie das Gebäude äußerlich negativ verändern würde, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Dies betrifft Gebäude mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden bzw. mit Materialwechseln und dem Einsatz von Naturstein. 25 % der Gebäude weisen bereits eine neuwertige Fassadendämmung auf und weitere 2 % sind zumindest teilweise gedämmt oder haben eine ältere Fassadendämmung.

Abbildung 39: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Gemäß der Ortsbegehung hat kein Wohngebäude erneuerungsbedürftige und schadhafte Fenster. Somit besteht kein akuter Bedarf für den Austausch und die Erneuerung der Fenster bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender dreifach Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes vorhanden, wie die Haushaltsbefragung ergeben hat.

In der Regel wurden Balkone<sup>79</sup> erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen an 74 % 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 geringfügig höherer Anteil an Balkonen ermittelt (vgl. nächstes Kapitel): 56 % der Haushalte verfügen demnach über einen Balkon<sup>1</sup> mit bis zu 4 qm Grundfläche, weitere 23 % über einen größeren Balkon. 4 % 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 13 auf Seite 65). Seitenflügel und Hinterhäuser sind demnach weitaus seltener mit Balkonen ausgestattet als Vorderhäuser.

<sup>79</sup> Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

Tabelle 9: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude<sup>80</sup>

Merkmal	Kategorien	(n=149)	
		absolut	%
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig	149	100 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden	0	0 %
	Fensterzustand uneinheitlich	0	0 %
Balkone/Loggien o. ä.	Balkon/Loggia am Vorderhaus vorhanden (mutmaßlich bauzeitlich)	109	73 %
	Balkon vermutlich nachträglich angebracht	1	1 %
	ohne Balkon/Loggia	39	26 %

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

Im Herbst 2024 wurde gemäß Abbildung 40 an 13 Adressen des Wohngebäudebestands eine Bautätigkeit festgestellt. Dabei handelte es vor allem um Fassadenerneuerungen und Dachgeschossausbauten.

Zwar unterliegt die Schaffung neuen Wohnraums in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren –, dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden erhaltungsrechtlich bedeutsam sein. Dies ist dann der Fall, wenn der neu geschaffene Wohnraum mit der darunter liegenden Wohnung verbunden werden soll, sodass eine Maisonettewohnung entsteht. Dies verändert die Wohnungsgröße bzw. die Anzahl der Wohnräume der betroffenen Bestandswohnung. Außerdem kann der Dachgeschossausbau oder die Aufstockung von Wohngebäuden Ausgangspunkt zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Anbau eines Aufzugs sein.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ wurde das Potenzial zum **Dachgeschossausbau** bzw. zur Aufstockung bereits bei 17 % der Wohngebäude genutzt. Für mehr als drei Viertel der Wohngebäude (79 %) besteht das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung<sup>81</sup> des Gebäudes. Diese Potenziale sind im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet verteilt, wie die Abbildung 41 belegt.

<sup>80</sup> Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

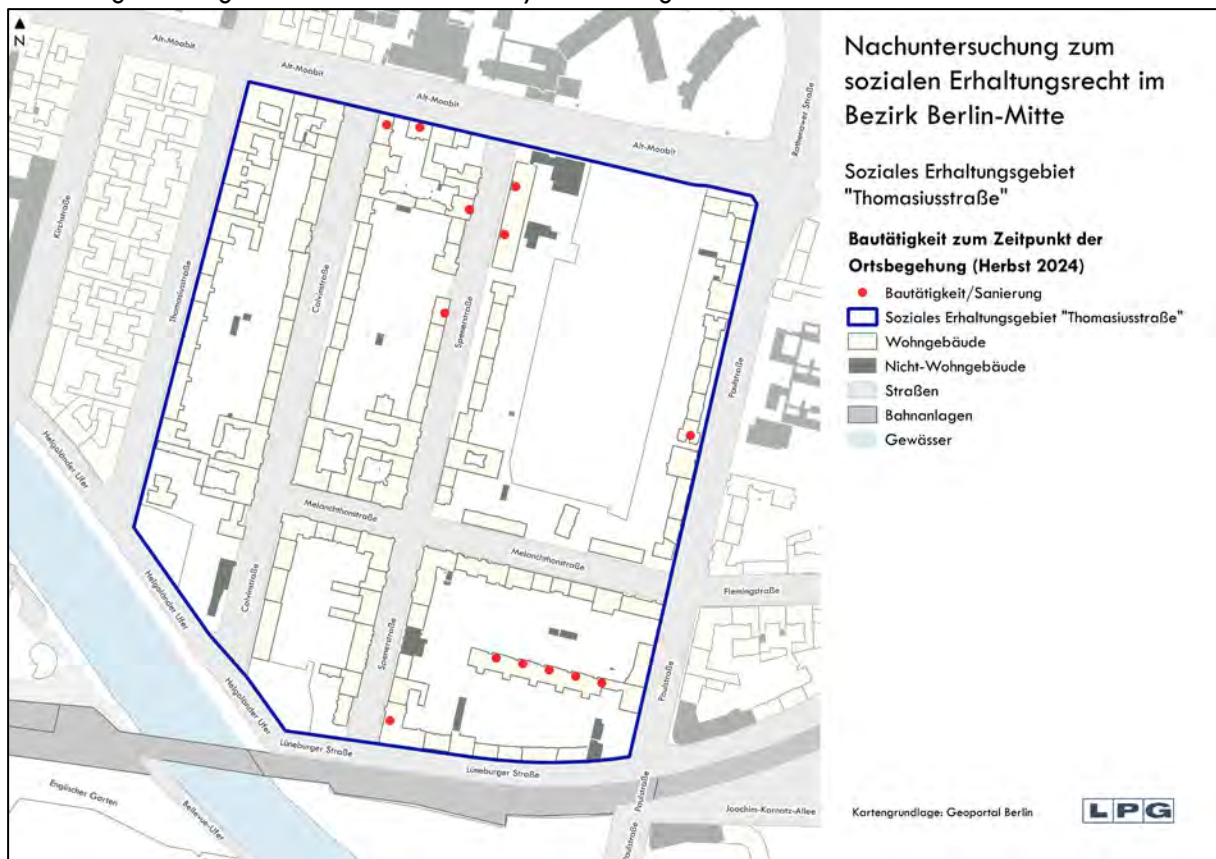
<sup>81</sup> Das Potenzial umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

Tabelle 10: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude<sup>82</sup>

Merkmal	Kategorien		(n=149)	
			absolut	%
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	21	14 %
	Flachdach	und Dach ist aufgestockt	4	3 %
	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen um Dachraum	58	39 %
	Flachdach	und Dach ist nicht aufgestockt	59	40 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)		7	5 %
Ausbaupotenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)		117	79 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.		13	9 %

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

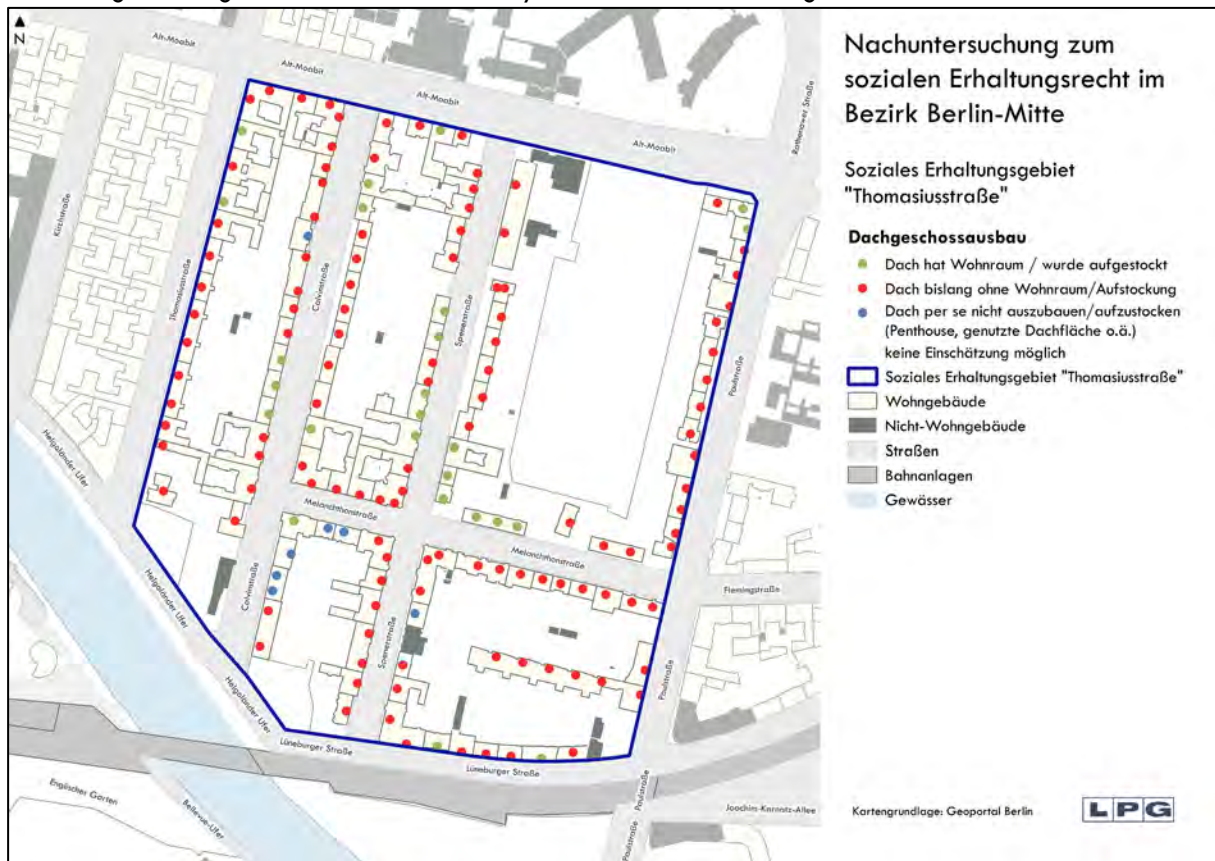
Abbildung 40: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Bautätigkeit



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

<sup>82</sup> Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 41: 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.

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.<sup>83</sup>

<sup>83</sup> Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können zwar dazu führen, dass 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.<sup>84</sup> Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.<sup>85</sup> Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ wurden die in Tabelle 11 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.<sup>86</sup> Der 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.<sup>87</sup>

<sup>84</sup> Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

<sup>85</sup> OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

<sup>86</sup> Vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

<sup>87</sup> Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

## **Nachholendes Sanierungspotenzial**

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

Noch rund 3 % der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ 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 14 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 75 % 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 35 % und/oder zentrale Heizungsanlage bei 16 % 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 „Thomasiusstraße“ 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.

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.<sup>88</sup>

### **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.

14 % der Wohnungen verfügen über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne und genauso viele über ein separates Gäste-WC. 80 % der Wohnungen haben bereits einen Balkon.<sup>89</sup> Für 20 % 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 57 % mit einem kleinen Balkon mit einer Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern ausgestattet. 23 % der Wohnungen verfügen über größere Balkone mit einer Fläche von vier und mehr Quadratmetern. Der Anteil an Wohnungen mit einem Zweitbalkon ist mit 4 % sehr gering.

Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera zählen zur besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung und sind im sozialen Erhaltungsgebiet 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.<sup>90</sup>

Über einen Aufzug verfügen 52 % der Wohnungen, wobei der Ausstattungsgrad abhängig vom Gebäudealter ist. Rund zwei Drittel der Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet wurden zwischen 1950 und 1990 errichtet (vgl. Kapitel 4.1 zum Gebäudealter) und verfügen häufiger über höherwertige Ausstattungsmerkmale als Altbauten. 76 % der Wohngebäude aus dieser Zeit verfügen über einen Aufzug. Bei den Altbauten beträgt der Anteil hingegen nur 12 %. Auch gibt es bei Neubauten häufiger Balkone bis zu 4 Quadratmeter Grundfläche sowie größere Balkone. Die Unterschiede sind meist mit der bauzeitlich üblichen Ausstattung zu erklären. Nachträglich eingebaute Ausstattungsmerkmale, wie moderne Badezimmerausstattung- und Sanitäranlagen, sind aufgrund der hohen Attraktivität zum Wohnen eher in Altbauten vorzufinden. Nichtsdestotrotz sind auch bei Gebäuden, die seit 1949 errichtet wurden, noch vielfache Potenziale zum Einbau zusätzlicher und höherwertiger Ausstattungsmerkmale vorhanden. In der Tabelle 12 sind die Ausstattungsmerkmale gemäß Haushaltsbefragung nach Alt- und Neubauten gegenübergestellt.

<sup>88</sup> SenStadt Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.8.

<sup>89</sup> umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

<sup>90</sup> SenStadt Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.7.

In Tabelle 13 wird darüber hinaus die Ausstattung differenziert nach Lage der Wohnung im Vorderhaus, Seitenflügel oder Hinterhaus dargestellt. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ sind nur wenige Seitenflügel und Hinterhäuser vorzufinden, wodurch die bauliche Struktur des Gebiets vor allem durch Vorderhäuser geprägt wird. Die Prozentangaben in Tabelle 13 beruhen auf niedrigen Fallzahlen, weshalb die Daten nur eine eingeschränkte Aussagekraft haben. Hervorzuheben ist, dass im Vorderhaus Ausstattungsmerkmale vorzufinden sind, die auf eine höhere bauliche Qualität hinweisen. Dazu zählen Balkone mit einer Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern, zentrale Warmwasserversorgungen, Gegensprechanlagen mit Kamera sowie hochwertigere Bodenbeläge. Die Werte der Tabelle 13 liefern Anhaltspunkte dafür, dass die Vorderhäuser im Gebiet teilweise besser ausgestattet sind.

Tabelle 11: Ausstattungsmkmale im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“

<b>Ausstattungsmerkmale</b>	<b>insgesamt</b>
<b>Badezimmer und Sanitäranlagen</b>	
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	7 %
mit Dusche oder Badewanne	86 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	14 %
zusätzliches zweites Badezimmer	10 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	14 %
WC stehend	56 %
WC wandhängend	45 %
Handtuchheizkörper	35 %
Fußbodenheizung im Bad	7 %
ebenerdige Dusche	13 %
<b>Beheizung der Wohnung</b>	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	3 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	13 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	82 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	3 %
<b>Warmwasserversorgung</b>	
dezentrale Warmwasserversorgung	35 %
zentrale Warmwasserversorgung	63 %
<b>Fenster (überwiegend)</b>	
Einfachverglasung	14 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	75 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	12 %
<b>zusätzliche Ausstattung</b>	
Balkon <sup>1</sup> mit bis zu 4 qm Grundfläche	57 %
Balkon <sup>1</sup> mit mehr als 4 qm Grundfläche	23 %
weiterer Balkon <sup>1</sup>	4 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	11 %
Aufzug	52 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	26 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	73 %
Gegensprechanlage mit Kamera	9 %
<b>Energieeinsparende Ausstattung</b>	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	4 %
gedämmte Fassade / Gebäudehülle	32 %
energiesparende Heizungsanlage <sup>2</sup>	2 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	13 %
gedämmte Kellerdecke	4 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; <sup>1</sup>: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse <sup>2</sup>: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Tabelle 12: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Gebäudealter

Ausstattungsmerkmale	Altbau vor 1949	Neubau seit 1949
<b>Badezimmer und Sanitäranlagen</b>		
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	8 %	6 %
mit Dusche oder Badewanne	77 %	89 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	21 %	10 %
zusätzliches zweites Badezimmer	14 %	9 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %	100%
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	20 %	11 %
WC stehend	50 %	59 %
WC wandhängend	53 %	39 %
Handtuchheizkörper	43 %	29 %
Fußbodenheizung im Bad	7 %	7 %
ebenerdige Dusche	16 %	11 %
<b>Beheizung der Wohnung</b>		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	6 %	< 1 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	31 %	2 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	65 %	91 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	1 %	4 %
<b>Warmwasserversorgung</b>		
dezentrale Warmwasserversorgung	71 %	15 %
zentrale Warmwasserversorgung	33 %	79 %
<b>Fenster (überwiegend)</b>		
Einfachverglasung	11 %	14 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	85 %	66 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	7 %	15 %
<b>zusätzliche Ausstattung</b>		
Balkon <sup>1</sup> mit bis zu 4 qm Grundfläche	44 %	63 %
Balkon <sup>1</sup> mit mehr als 4 qm Grundfläche	17 %	28 %
weiterer Balkon <sup>1</sup>	4 %	4 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	14 %	9 %
Aufzug	12 %	76 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	30 %	24 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	85 %	66 %
Gegensprechanlage mit Kamera	8 %	10 %
<b>Energieeinsparende Ausstattung</b>		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	8 %	1 %
gedämmte Fassade / Gebäudehülle	29 %	36 %
energiesparende Heizungsanlage <sup>2</sup>	0 %	2 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	15 %	12 %
gedämmte Kellerdecke	5 %	4 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; 1: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse 2: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwertechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von misings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Tabelle 13: Ausstattungsmkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Vorderhaus – Seitenflügel – Hinterhaus/Quergebäude/Gartenhaus

Ausstattungsmerkmale	VH	SF	HH
<b>Badezimmer und Sanitäranlagen</b>			
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	7 %	6 %	9 %
mit Dusche oder Badewanne	86 %	94 %	87 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	14 %	10 %	11 %
zusätzliches zweites Badezimmer	10 %	3 %	13 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %	100%	100%
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %	0 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	14 %	6 %	16 %
WC stehend	54 %	48 %	69 %
WC wandhängend	46 %	45 %	31 %
Handtuchheizkörper	38 %	32 %	15 %
Fußbodenheizung im Bad	7 %	3 %	11 %
ebenerdige Dusche	13 %	13 %	13 %
<b>Beheizung der Wohnung</b>			
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	2 %	3 %	5 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	12 %	29 %	11 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	81 %	65 %	80 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	3 %	3 %	2 %
<b>Warmwasserversorgung</b>			
dezentrale Warmwasserversorgung	31 %	65 %	44 %
zentrale Warmwasserversorgung	65 %	26 %	49 %
<b>Fenster (überwiegend)</b>			
Einfachverglasung	13 %	10 %	18 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	74 %	84 %	60 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	10 %	10 %	22 %
<b>zusätzliche Ausstattung</b>			
Balkon <sup>1</sup> mit bis zu 4 qm Grundfläche	60 %	42 %	33 %
Balkon <sup>1</sup> mit mehr als 4 qm Grundfläche	23 %	10 %	27 %
weiterer Balkon <sup>1</sup>	4 %	0 %	2 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	11 %	6 %	9 %
Aufzug	28 %	13 %	35 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	28 %	13 %	15 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	71 %	84 %	82 %
Gegensprechanlage mit Kamera	10 %	3 %	4 %
<b>Energieeinsparende Ausstattung</b>			
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	4 %	6 %	4 %
gedämmte Fassade / Gebäudehülle	31 %	42 %	35 %
energiesparende Heizungsanlage <sup>2</sup>	2 %	0 %	0 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	13 %	6 %	9 %
gedämmte Kellerdecke	4 %	6 %	4 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; <sup>1</sup>: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse <sup>2</sup>: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

### Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in 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 „Thomasiusstraße“ ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 14 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie einen Aufzug, hochwertigeren Bodenbelag, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne sowie ein zusätzliches Gäste-WC / zweites WC, einen großen Balkon 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 14: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen <sup>1</sup>
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	12 %	18 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	11 %	23 %
WC wandhängend	41 %	55 %
Handtuchheizkörper	32 %	46 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	6 %	10 %
ebenerdige Dusche	9 %	22 %
Einfachverglasung	14 %	13 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	11 %	11 %
Balkon <sup>2</sup> mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	21 %	29 %
weiterer Balkon <sup>2</sup>	2 %	9 %
Aufzug	47 %	63 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	21 %	41 %
Gegensprechanlage mit Kamera	6 %	15 %

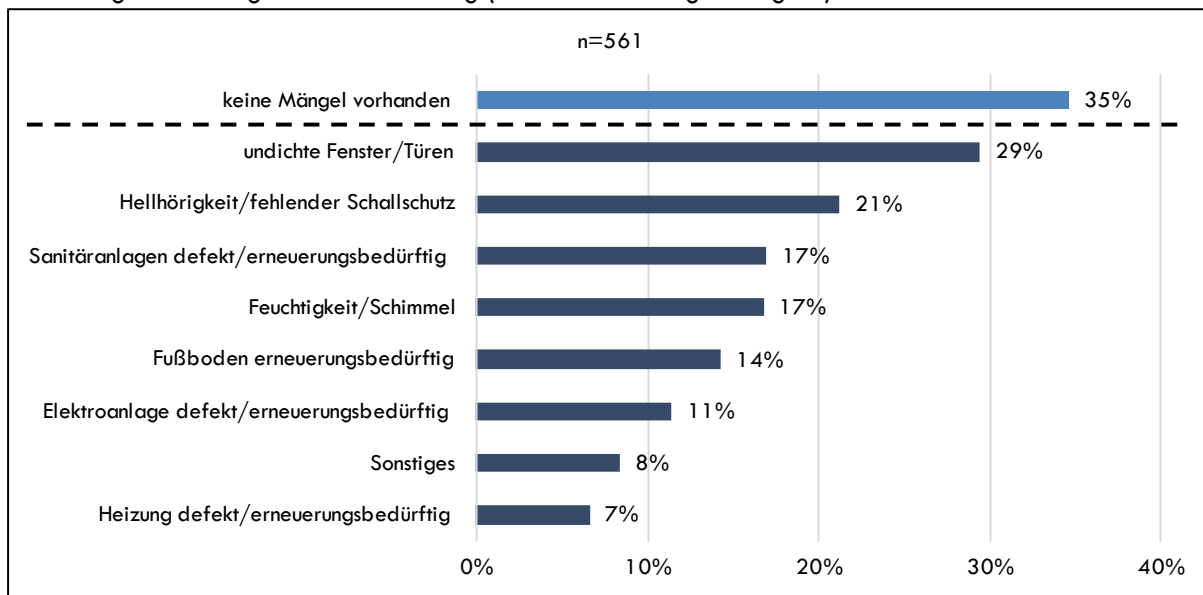
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; <sup>1</sup>: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, <sup>2</sup>: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

### Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner\*innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. Rund 65 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ 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 Elektroanlagenanlagen.

Abbildung 42: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



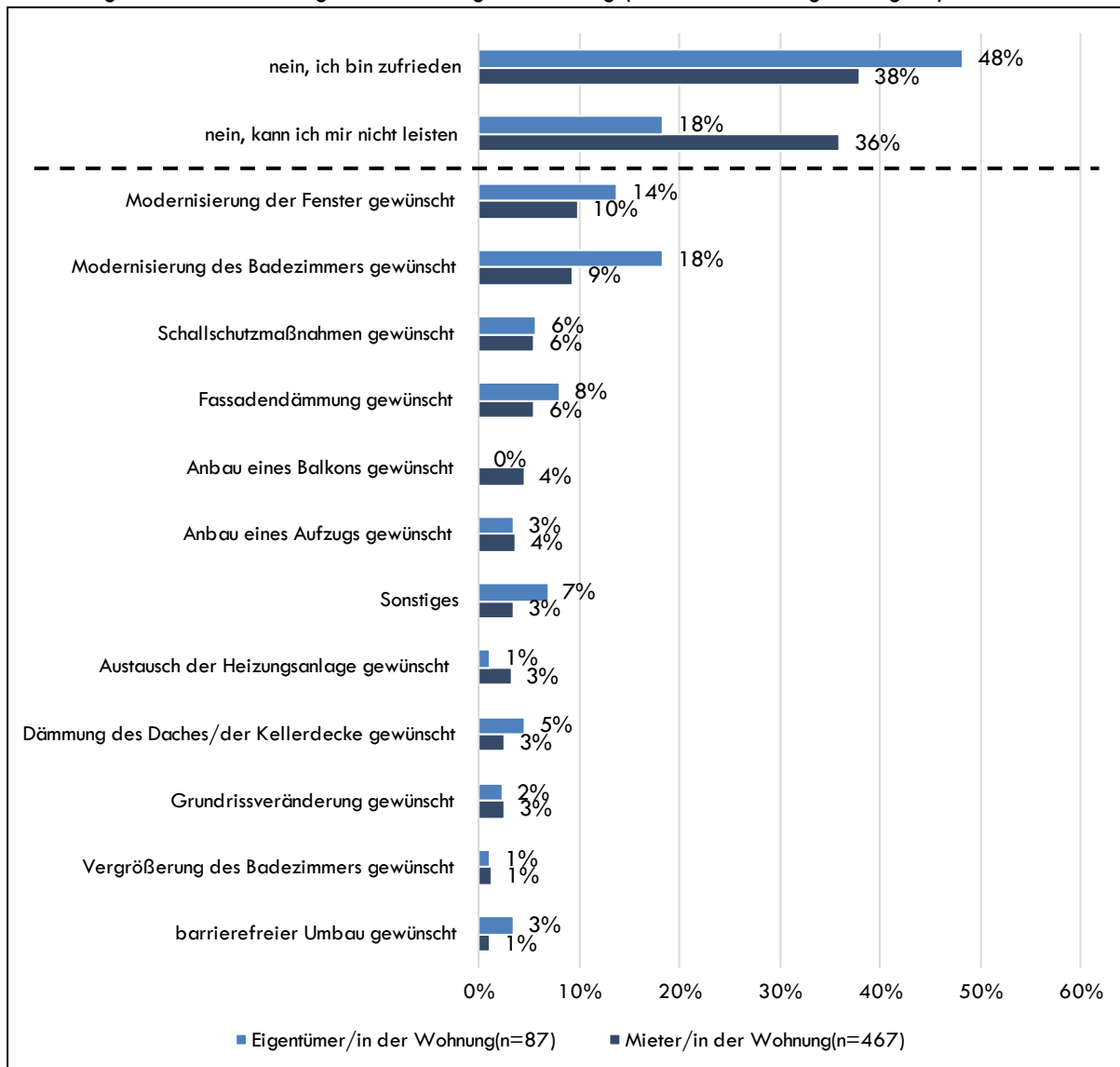
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

73 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung, wobei 40 % zufrieden mit der Wohnungsausstattung sind und sich 33 % keine Verbesserungen leisten können.

Dabei sind 48 % der selbstnutzenden Eigentümer\*innen und 38 % der Mieter\*innen-Haushalte mit der aktuellen Ausstattung zufrieden. Weitere 18 % der selbstnutzenden Eigentümer\*innen und 36 % der Mieter\*innen-Haushalte können sich Verbesserungen der Wohnungsausstattung nicht leisten. In der Abbildung 43 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. Maßnahmen wie die Fassadendämmung, eine Dämmung des Daches und der Kellerdecke, die Modernisierung des Badezimmers und der Fenster sowie ein barrierefreier Umbau wird von den Eigentümer\*innen stärker gewünscht als von den Mieter\*innen. Diese wünschen sich eher als die Eigentümer\*innen den Anbau eines Balkons sowie eines Aufzugs und den Austausch der Heizungsanlage.

Abbildung 43: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

#### 4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse des Aufwertungspotenzials belegt in Kombination mit der Analyse der Wirksamkeit der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts in Kapitel 2, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ 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 15 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

Der Wohnungsbestand ist durch ein vielfältiges Wohnungsangebot nach Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer gekennzeichnet, sodass verschiedene Haushaltsformen passenden Wohnraum finden können. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung

bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, weil bei 74 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 3.2).

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ beinhalten 53 % der Wohngebäude Mietwohnungen. Zudem werden 36 % der Eigentumswohnungen gemäß Haushaltsbefragung vermietet. Die Wohngebäude befinden sich ausschließlich im privaten Eigentum; private Hauseigentümer\*innen, private Wohnungsunternehmen und Wohneigentumsgemeinschaften sind die dominierenden Eigentumsformen. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet noch rund 46 % der Wohnungen.<sup>91</sup>

Tabelle 15: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Soziales Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, 20 % selbstnutzende Eigentümer*innen
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rechnerisch 46 % der Wohngebäude gegeben
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (14 %) und Austausch Einzelöfen (3 %), 65 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fußbodenheizung</li> <li>- ebenerdige Dusche</li> <li>- Aufzug</li> <li>- Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer</li> <li>- getrennte Dusche und Badewanne</li> <li>- Erst- und Zweitbalkon</li> <li>- Handtuchheizkörper</li> <li>- hochwertige Bodenbeläge</li> <li>- bodentiefe Fenster / französischer Balkon</li> <li>- Gegensprechanlage mit Kamera</li> </ul>
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Dämmung der Fassade, Austausch von Fenstern und Heizungsanlage, Dämmung oberste Geschossdecke / Dach und Kellerdecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Anhand der Ortsbildanalyse und der Ermittlung des Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude auf der Grundlage der Haushaltsbefragung lassen sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ weiterhin umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale identifizieren, deren Nutzung durch das soziale Erhaltungsrecht gesteuert werden kann. Dazu gehört die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, die die energetische Ertüchtigung von Fassaden, Fenstern und Heizungsanlagen umfasst. Auch wenn es im sozialen Erhaltungsgebiet kaum Fassaden im schlechten Zustand gibt, fiel bei der Ortsbegehung vielerorts eine Bautätigkeit auf.

<sup>91</sup> Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 4.3 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

Es ist weiterhin 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 – auch in Kombination mit der städtebaulichen Erhaltungsverordnung – ausgeht.

65 % der Haushalte beklagen Mängel in ihrer Wohnung. Es bestehen zudem in begrenztem Umfang noch Potenziale zur nachholenden Sanierung und Instandsetzung von Ausstattungsmerkmalen in Wohnungen oder an Wohngebäuden. So sind noch rund 3 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 14 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet.

## 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

In der Tabelle 16 wird das Bestandsmietniveau von 2018 und 2024 verglichen. Die mittlere Nettokaltmiete im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt im Jahr 2024 8,60 Euro pro Quadratmeter im Median und 9,30 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 Median<sup>92</sup>. Das Bestandsmietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet ist seit 2018 um 22 % im Median gestiegen.

<sup>92</sup> SenStadt Berlin, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024, 2024, S. 33.

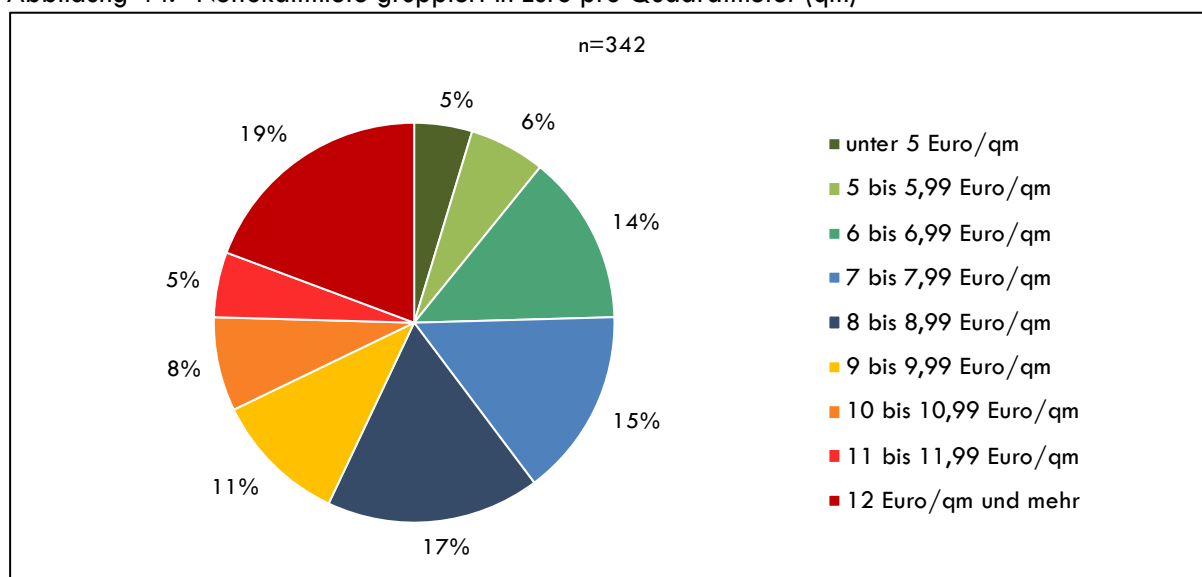
Tabelle 16: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2018 zu 2024

	Mietniveau in Euro/qm		Entwicklung	
	2018	2024	in Euro	in %
Median	7,05 €	8,60 €	+ 1,55 €	+ 22,0 %
Durchschnitt	7,31 €	9,30 €	+ 1,99 €	+ 27,2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter geht aus der Abbildung 44 hervor. 25 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet haben noch eine günstige Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter. Etwa ein Drittel der Haushalte hat hingegen bereits eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr.

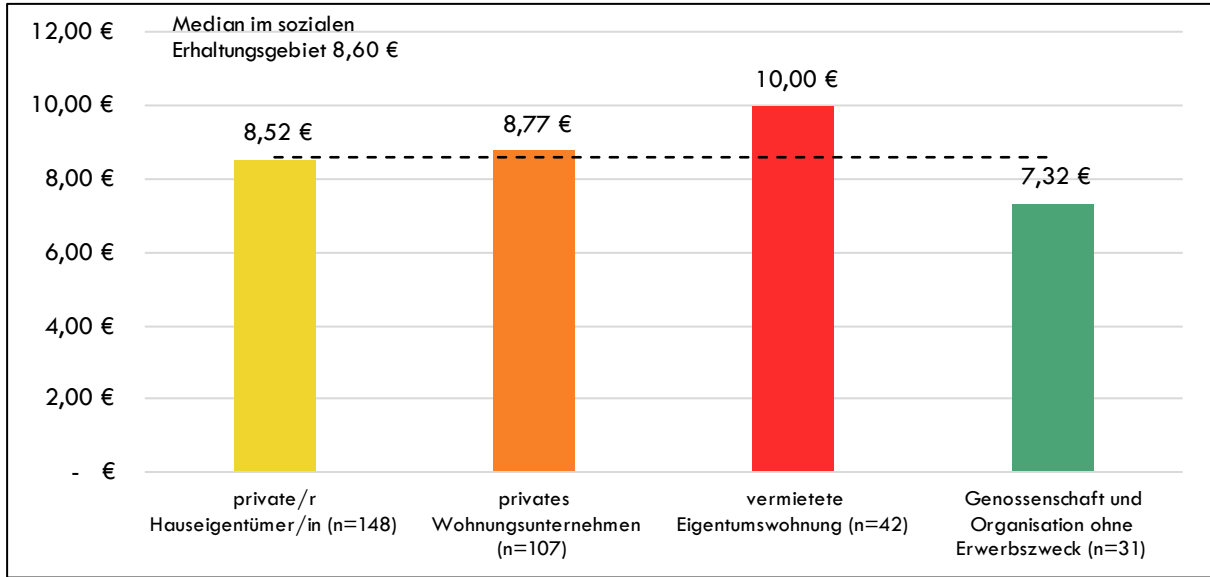
Abbildung 44: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 45 ist der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter\*in der Wohnung dargestellt. Mietendämpfender Wohnraum von Genossenschaften oder Organisationen ohne Erwerbszweck ist im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich geringer vorhanden, kommunalen Wohnungsbau gibt es gar nicht (vgl. Kapitel 4.2). Es wird deutlich, dass in den vermieteten Eigentumswohnungen ein deutlich höheres Bestandsmietniveau erreicht wird als in den Beständen von Genossenschaften oder anderen Organisationen ohne Erwerbszweck.

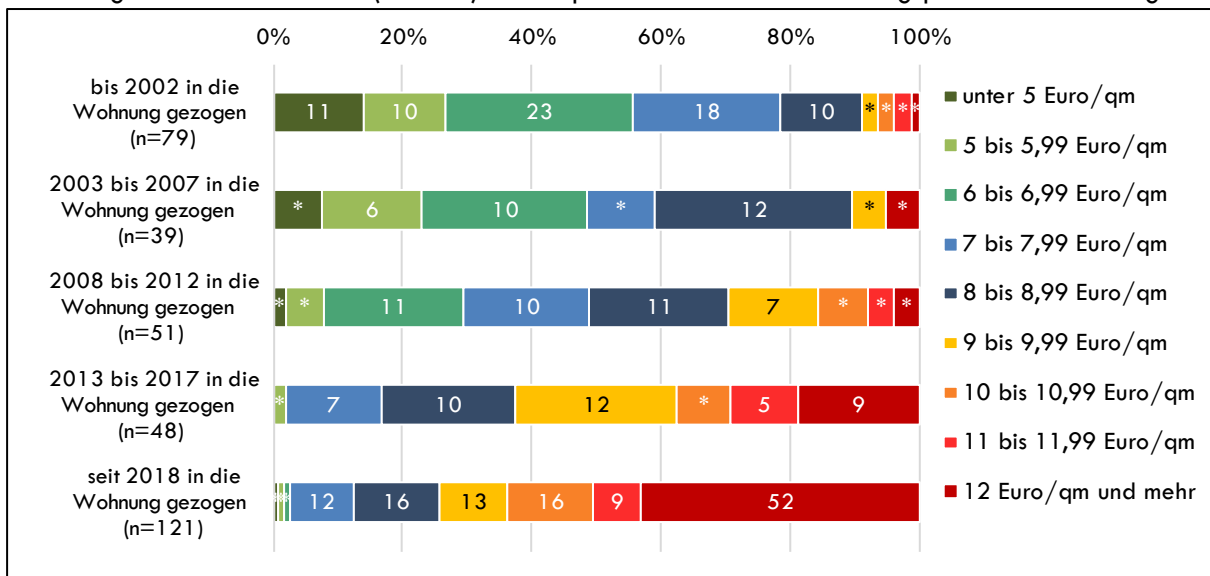
Abbildung 45: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter\*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

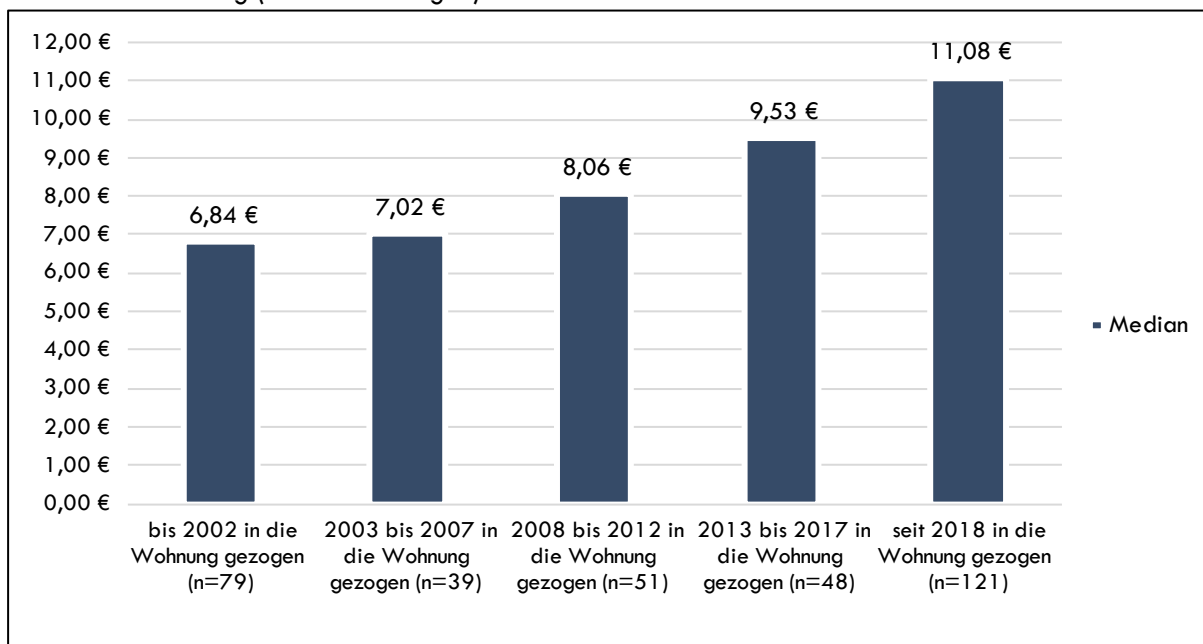
In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die bis zum Jahr 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,84 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 11,08 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 9,53 Euro pro Quadratmeter im Median und liegt damit 1,55 Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen deutliche Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 43 % 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, waren es im Vergleich nur 19 %.

Abbildung 46: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 47: Netto-Kaltniet-Niveau in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen)



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. 66 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet waren seit 2018 von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 11 % bzw. 0,76 Euro je Quadratmeter angestiegen.<sup>93</sup> Für eine Wohnung mit der Median-Wohnfläche des Gebiets von 67 Quadratmetern bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von etwa 51 Euro bzw. im Jahr von rund 611 Euro. Dies kann Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten.

In der Tabelle 17 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 78 % der Haushalte benannt. Es folgen je 8 % mit Staffel- und Indexmietverträge und Modernisierungsmaßnahmen sowie 3 % durch Auslaufen der Sozialbindung. Wie aus der Tabelle 17 hervorgeht, betrug die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Median 12,0 % und die Mieterhöhung nach Modernisierung 14,9 %. Ähnlich hoch ist die Mieterhöhung nach Auslaufen der Sozialbindung mit 12,7 %. Die prozentuale Mietsteigerung gemäß Staffel- bzw. Indexmietverträgen ist mit 2,9 % vergleichsweise gering ausgefallen.

<sup>93</sup> Alle Mietsteigerungen einbezogen und gemittelt.

Tabelle 17: Begründung und Höhe der Mieterhöhung

	Begründung der Mieterhöhung (Anteil)	Mittlere prozentuale Mieterhöhung
		Median
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (n=211)	78 %	12,0 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=23)	8 %	14,9 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=21)	8 %	2,9 %
Auslaufen der Sozialbindung (n=8)	3 %	12,7 %
anderer Grund (n=9)	3 %	10,8 %
Gesamt (n=272)	-	10,9 %

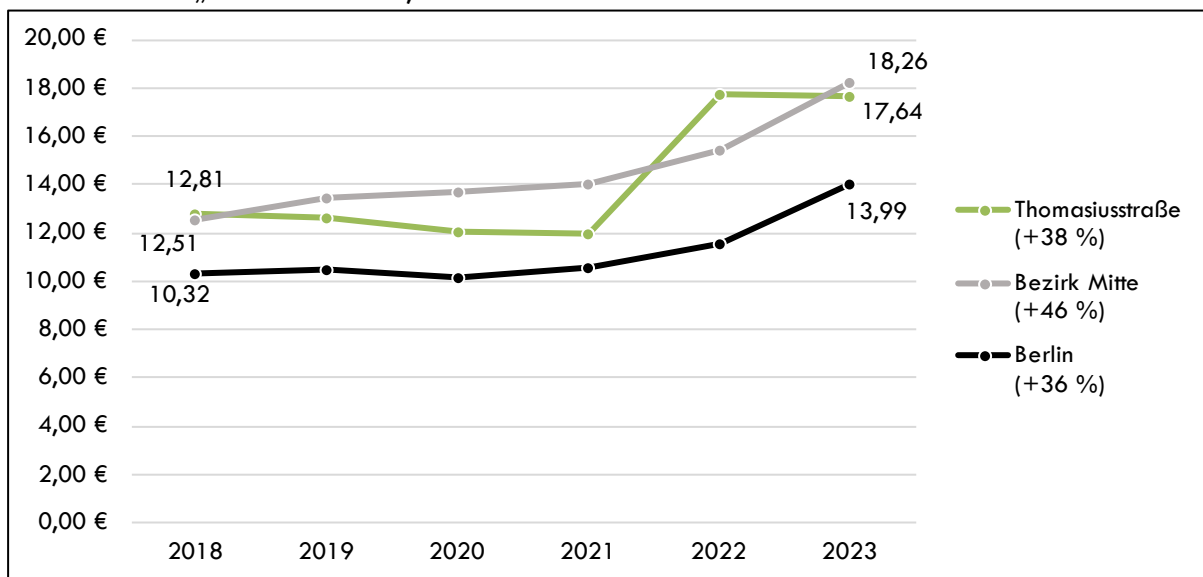
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 48 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus im Planungsraum „Thomasiusstraße“ im Vergleich zum Bezirk Mitte und der Gesamtstadt dargestellt. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels<sup>94</sup> zu berücksichtigen, die gesamtstädtisch, im Bezirk Mitte sowie im Planungsraum „Thomasiusstraße“ einen Rückgang des Mietniveaus bewirkten, was darauf hindeutet, dass in dem sozialen Erhaltungsgebiet die Vermieter\*innen in hohem Maße ihre Mietforderungen reduzieren mussten. Im Planungsraum „Thomasiusstraße“ stieg im Jahr 2022 die Angebotsmiete stark an auf 17,70 Euro pro Quadratmeter, fiel jedoch leicht im darauffolgenden Jahr 2023 ab und liegt jetzt mit 17,64 Euro pro Quadratmeter leicht unter dem Vergleichswert für Mitte von 18,26 Euro pro Quadratmeter. Der Berliner Vergleichswert wird jedoch deutlich überschritten. Der Planungsraum hatte seit 2018 bis 2021 ein sinkendes Angebotsmietniveau. Das Angebotsmietniveau liegt nun deutlich über dem berlinweiten Vergleichswert.

<sup>94</sup> Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) wurde am 24.02.2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, über das Einfrieren, Deckeln und Absenken von Mieten in den folgenden fünf Jahren „Mietende vor den Entwicklungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zu schützen“. Im März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für nichtig. (Vgl. SenSW, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).

Abbildung 48: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum „Thomasiusstraße“, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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 belegen<sup>95</sup>, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter\*innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

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.<sup>96</sup> Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer\*innen. Umgewandelte Wohnungen werden

<sup>95</sup> Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere 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.

<sup>96</sup> 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.

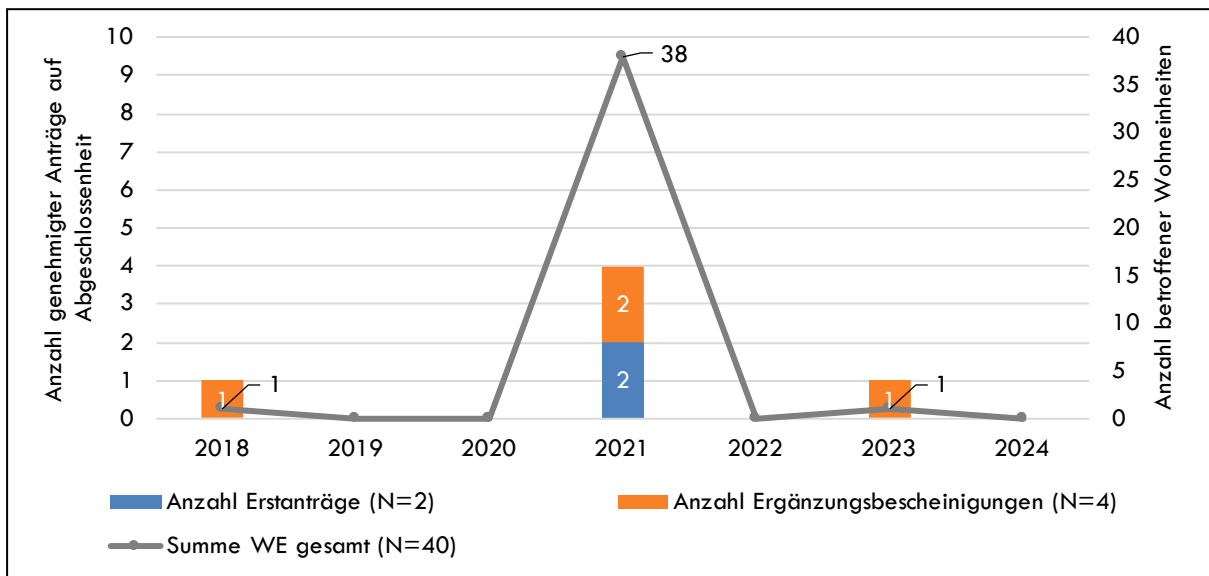
Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.<sup>97</sup>

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 49 ist die Entwicklung der Anträge auf Erstaussstellungen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und Ergänzungsbescheinigungen für bestehende Wohnungen (kein Neubau) seit dem Jahr 2018 im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ dargestellt. Es wurden lediglich zwei Erstanträge und vier Ergänzungsbescheinigungen für insgesamt 40 Wohneinheiten im gesamten Zeitraum gestellt.

Abbildung 49: Anträge auf Abgeschlossenheit und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Mitte, Abgeschlossenheitsbescheinigungen

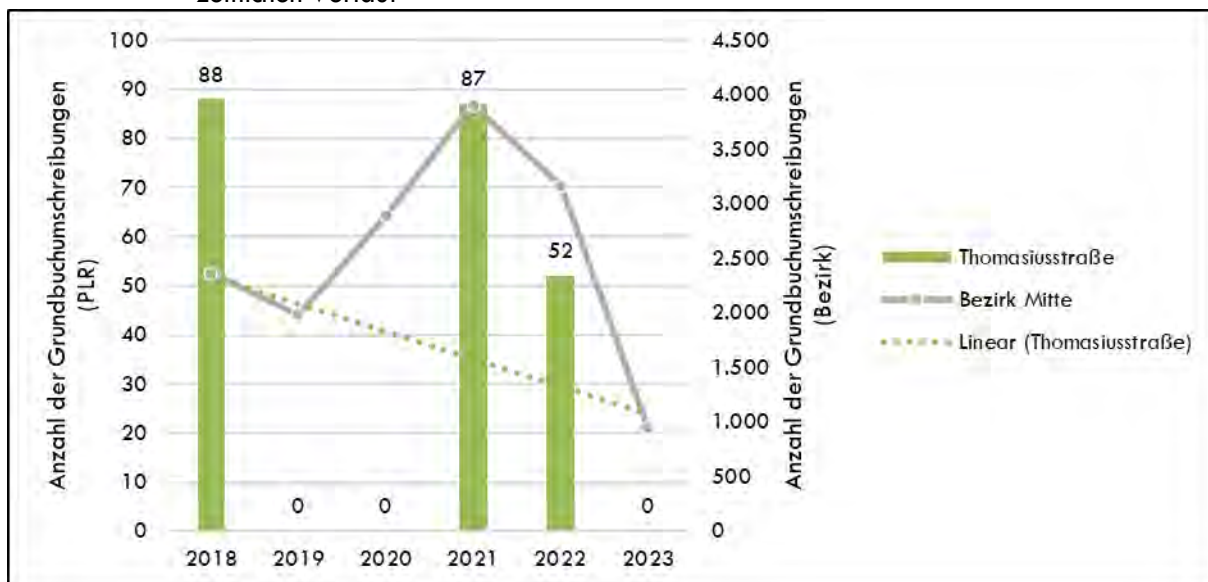
### Grundbuchumschreibungen

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel 3.4 ist in der Abbildung 50 die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen 2018 und 2023 im Planungsraum „Thomasiusstraße“ und im Bezirk Mitte vergleichend dargestellt. Im Zeitraum 2018 bis 2023 wurden in dem Planungsraum 227 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2023 entspricht dies 6,5 % der Wohnungen.

<sup>97</sup> Statistisch umfassen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jeweils einen Antrag, der ein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden betreffen kann. Die Umwandlungen können hingegen Grundstücke oder Wohnungen umfassen. Die jeweilige Bezugsgröße ist in den Abbildungsüberschriften aufgeführt.

Im Bezirk waren es 7,3 % und in der Gesamtstadt 4,7 %. Das belegt ein höher ausgeprägtes Umwandlungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ als in der Gesamtstadt und ein etwas geringeres als im Bezirk Mitte. Die Zahl der umgewandelten Wohneinheiten ist stark volatil. Zwischen vergleichbar hohen Werten gemessen am Gesamtwohnungsbestand liegen dazwischen Jahre mit Nullwerten wie im Jahr 2023.

Abbildung 50: Grundbuchumschreibungen im Planungsraum „Thomasiusstraße“ und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf



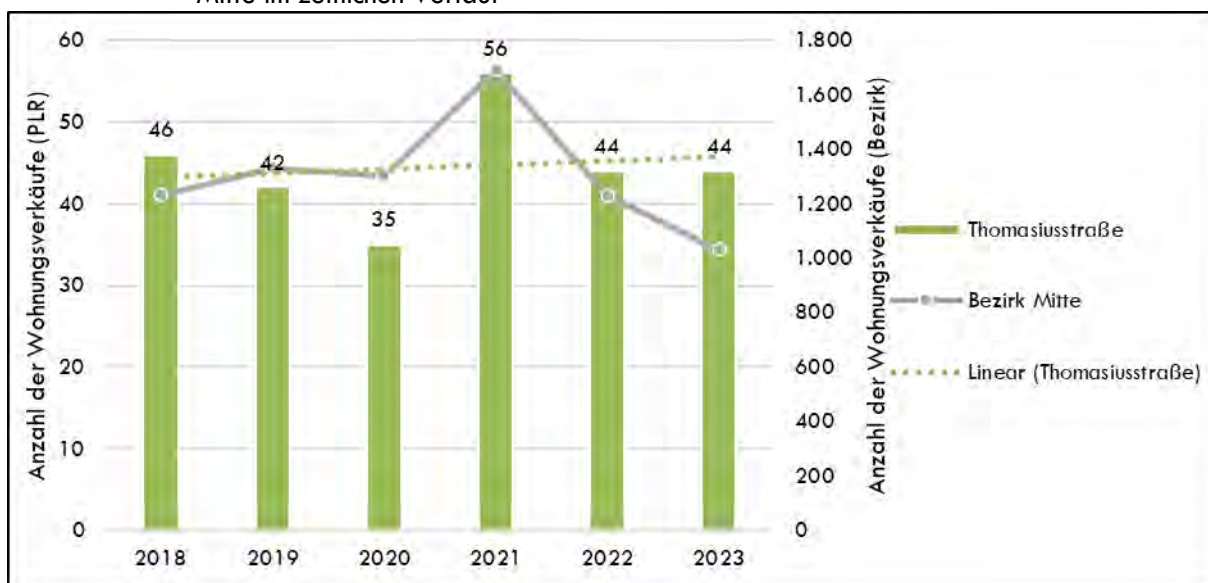
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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

Gemäß der Haushaltsbefragung hat bei rund 26 % der Haushalte seit dem Jahr 2018 ein **Eigentümer\*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** stattgefunden.

In der Abbildung 51 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** im Zeitraum 2018 bis 2023 im Planungsraum „Thomasiusstraße“ und im Bezirk Mitte vergleichend dargestellt. In diesem Zeitraum wurden in dem Planungsraum insgesamt 267 Eigentumswohnungen verkauft; das entspricht 7,6 % des Gesamtwohnungsbestands von 2023. Zum Vergleich betrug die Verkaufsquote im Bezirk Mitte 3,8 % und in Berlin 3,0 %. Damit war die Dynamik der Verkäufe von Eigentumswohnungen im dargestellten Zeitraum doppelt so hoch wie im Bezirk ausgeprägt. Im Planungsraum „Thomasiusstraße“ ist seit dem Jahr 2018 tendenziell ein stabil hohes Niveau der Wohnungsverkäufe festzustellen. Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ angestiegen, wie im Kapitel 5.2 beschrieben. Aufgrund der Verpflichtung zum Verkauf der Wohnung nur an die Mieter\*innen (vgl. Kapitel 3.4), 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 51: Verkäufe von Eigentumswohnungen<sup>98</sup> im Planungsraum „Thomasiusstraße“ und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf



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

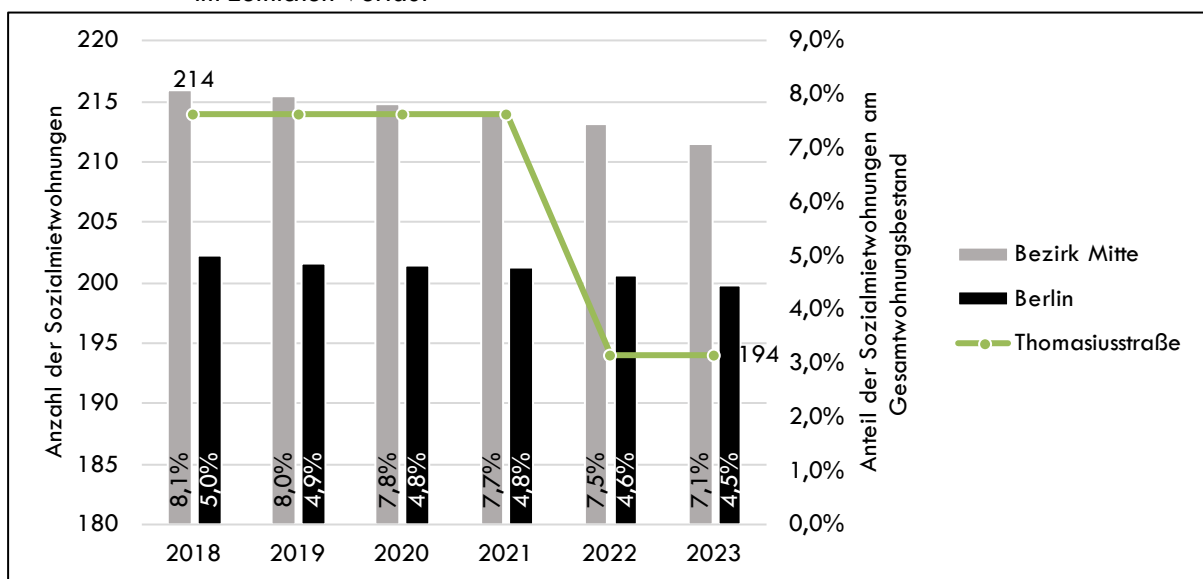
#### 5.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

Der Sozialmietwohnungsbestand ist zwischen 2018 und 2022 im Planungsraum „Thomasiusstraße“ zurückgegangen, wie aus der Abbildung 52 hervorgeht. Im Jahr 2023 gab es im sozialen Erhaltungsgebiet 20 Sozialmietwohnungen weniger als im Jahr 2018, was einem Rückgang von 9,3 % entspricht. Dieser Rückgang erfolgt im Jahr 2022. Die Zahl blieb davor und danach stabil. Insgesamt beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2023 5,5 %. Er ist damit leicht geringer als im Bezirk Mitte und etwas höher als in der Gesamtstadt. Im Bezirk und berlinweit ist der Anteil der Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren auf 7,1 % des Gesamtwohnungsbestands von Mitte bzw. 4,5 % des Gesamtwohnungsbestands von Berlin zurückgegangen. Für Wohnungen, die aus der Mieten- 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)“.<sup>99</sup>

<sup>98</sup> Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

<sup>99</sup> „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).

Abbildung 52: Sozialmietwohnungen im Planungsraum „Thomasiusstraße“, 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 „Thomasiusstraße“ analysiert. In diesem Zeitraum wurden 12 Bauanträge für insgesamt 16 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 3.3 beschrieben, wurden im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ seit dessen Festsetzung 81 Genehmigungsanträge<sup>100</sup> gemäß § 172 BauGB erfasst.

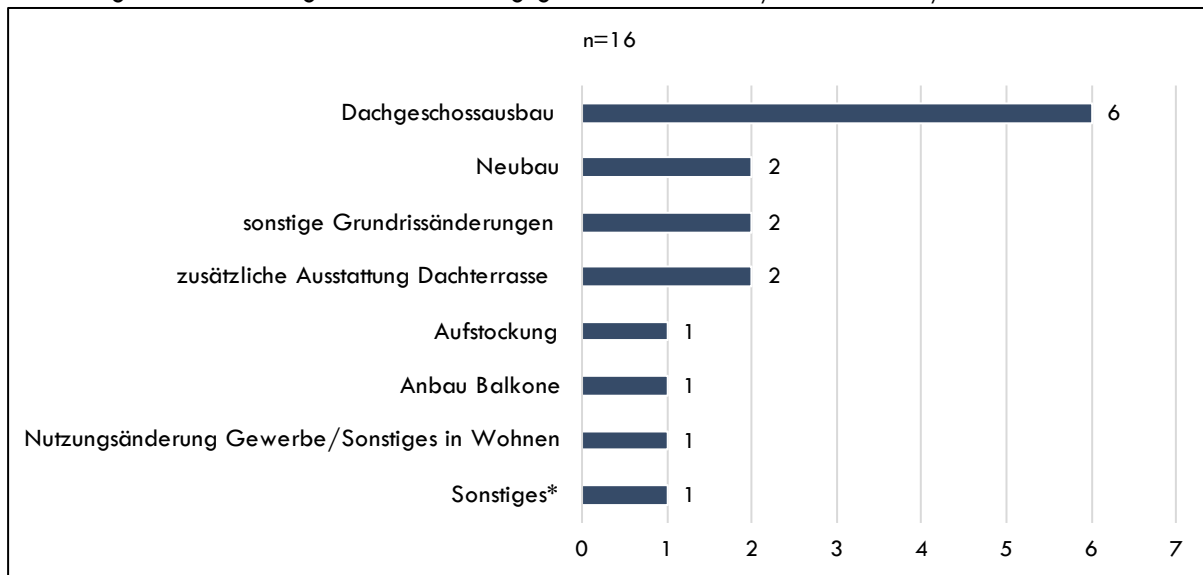
Insgesamt wurden für 10 Adressen bauordnungsrechtliche Bauanträge gestellt, dies entspricht 7 % der Wohngebäudeadressen.<sup>101</sup> In der Abbildung 53 ist die inhaltliche Verteilung der beantragten

<sup>100</sup> ausgenommen Anträge ohne erhaltungsrechtliche Relevanz (bspw. Nutzungsänderung von Gewerbe in anderes Gewerbe)

<sup>101</sup> 149 Wohngebäudeaufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet.

Maßnahmen visualisiert. Überwiegend wurden Anträge zur Schaffung von Wohnraum gestellt, darunter Dachgeschossausbau, Aufstockung und Neubau. Es wurden aber auch Maßnahmen beantragt, die sich auf den Ausstattungszustand bzw. die Wohnungsstruktur auswirken, wie Grundrissveränderungen an Wohnungen und Modernisierungsmaßnahmen wie der Anbau von Balkonen und die Errichtung von Dachterrassen. Ein weiterer Antrag betraf eine Nutzungsänderung, bei denen Flächen, die bisher gewerblich oder zu sonstigen Zwecken genutzt wurden, zu Wohnflächen umgewidmet werden.

Abbildung 53: Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 01/2018 und 09/2024



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Mitte, elektronische Bauakten (\*Sonstige umfasst hier: Dachausstieg)

Bei 21 % der Haushalte, die im sozialen Erhaltungsgebiet zur Miete wohnen, hat seit dem Jahr 2018 in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude eine Modernisierung stattgefunden hat. 10 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter\*innen nach einer Modernisierung. Bei 8 % der Haushalte wurde eine Modernisierung bereits angekündigt und die Umsetzung steht bevor. Im Gebiet findet demnach weiterhin eine rege Bautätigkeit statt. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig<sup>102</sup>, die Kosten müssen von den Vermieter\*innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB können hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter\*innen umgelegt werden.<sup>103</sup> 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.

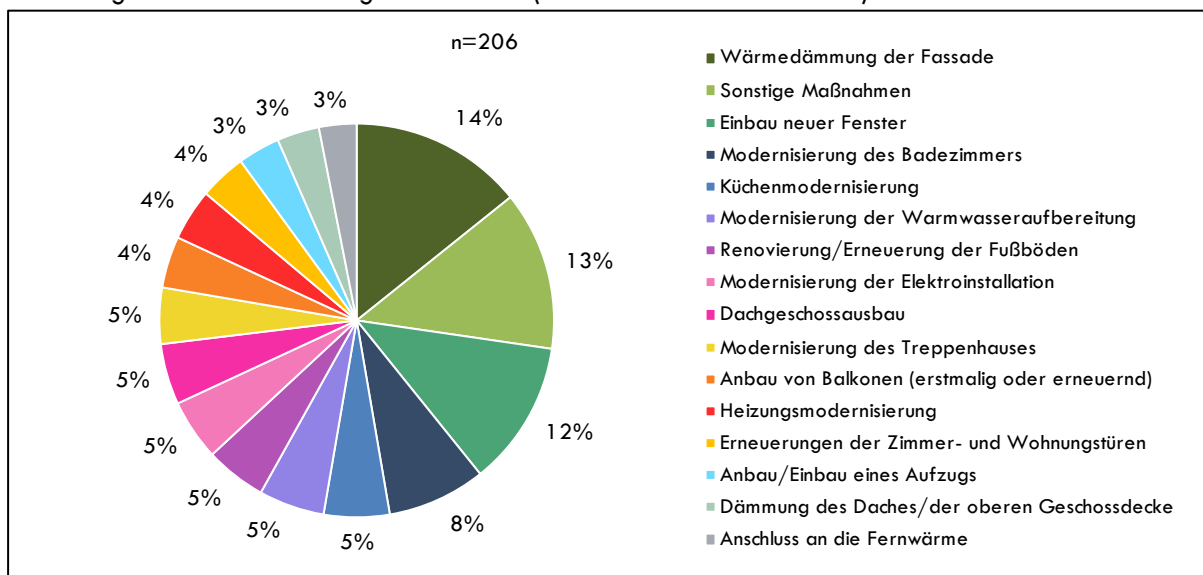
In der Abbildung 54 sind die in der Haushaltsbefragung aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Neben Arbeiten an der Fassade sowie Erneuerung von Fenstern wurden häufig auch die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen durchgeführt. Hierbei kann es teilweise zu ungenauen oder fehlerhaften Benennungen der Maßnahmen durch die Befragten kommen, wenn z. B. das Anbringen einer Wärmedämmung mit einer Fassadensanierung verwechselt wird. Energetisch

<sup>102</sup> Vgl. § 559 Abs. 2 BGB

<sup>103</sup> Vgl. § 559 Abs. 1 BGB

bedeutsame Maßnahmen – wie die Dämmung der Fassade, des Daches oder der Kellerdecke, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen 34 % der Modernisierungsmaßnahmen. Auch bei den umfassenden Sanierungen/Modernisierungen der Wohneinheit ist davon auszugehen, dass energetische Belange berührt werden. Bei 8 % der Maßnahmen handelt es sich um Modernisierungen des Badezimmers. Die weiteren Maßnahmen liegen im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein.

Abbildung 54: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; \*Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen, z. B. Erneuerung der Gegensprechanlage, Grundrissveränderung

### 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,
- den Abbruch von Wohnraum sowie
- länger als drei Monate andauernder Leerstand.<sup>104</sup>

Während die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung zumeist aufgrund höherer Mieteinnahmen für Eigentümer\*innen attraktiv ist, kann Leerstand in Wohngebäuden entweder ein Anzeichen für eine geringe Attraktivität der Wohnung oder aber Ausdruck für spekulative Renditeabsichten der Eigentümer\*innen sein. Durch die Wahrnehmung von

<sup>104</sup> Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen.

9 % der Haushalte kennen eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 21 % einen langfristigen Leerstand im Wohnhaus.<sup>105</sup> Ein signifikanter Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen. Auch möblierte Kurzzeitvermietung verschärft in Ballungsräumen zunehmend die ohnehin schon angespannte Wohnungsmarktsituation. 27 % der Haushalte sind möblierte oder befristet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt.<sup>106</sup> 2 % der Mieter\*innen-Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen in möblierten Wohnungen, weitere 4 % haben einen befristeten Mietvertrag.

## 5.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Sowohl die Wirksamkeitsanalyse als auch die Auswertung der Indikatoren des Aufwertungsdrucks belegen, 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 Angebotsmietniveau ist im Planungsraum „Thomasiusstraße“ zwischen 2018 und 2023 um 38 % gestiegen, ähnlich wie im Bezirk und im Land Berlin. Bereits 2018 lag es deutlich über dem Berliner Mietniveau und auch 2023 überstieg es mit 17,64 Euro pro Quadratmeter nettokalt den Berliner Vergleichswert von 13,99 Euro pro Quadratmeter. Der Bezirkswert liegt mit 18,26 Euro pro Quadratmeter leicht darüber.

Die hohen Neuvertragsmieten führen neben Mieterhöhungen – rund zwei Drittel der Haushalte waren seit 2018 von einer Mieterhöhung betroffen – zum Anstieg des Mietniveaus im sozialen Erhaltungsgebiet. Die Bestandsmiete im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt im Median 8,60 Euro pro Quadratmeter. Mit 10 Euro pro Quadratmeter ist die Miete in vermieteten Eigentumswohnungen signifikant höher als in Wohnungen privater Hauseigentümer\*innen und Wohnungsunternehmen. Die Miete von Haushalten, die 2018 und später in das soziale Erhaltungsgebiet gezogen sind, übersteigt diesen Wert mit 11,08 Euro pro Quadratmeter deutlich. 43 % 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, waren es im Vergleich nur 19 %. In den Einzugsjahrgenerationen zuvor sind derart hohe Mieten nur in Einzelfällen vorhanden. Dafür haben viele langjährige Mieter\*innen noch günstige Mieten unter 7 Euro pro Quadratmeter. Vor dem Hintergrund der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der kostengünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Als Hauptgrund für Mieterhöhungen wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 78 % der von Mieterhöhungen betroffenen Haushalte benannt. Es folgen mit 8 % Modernisierungsmaßnahmen sowie mit ebenfalls 8 % Staffel- und Indexmietverträge.

<sup>105</sup> Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

<sup>106</sup> 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.

Die Analyse der ausgewerteten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im sozialen Erhaltungsgebiet in den letzten Jahren genutzt wurden und trotz sozialer Erhaltungsverordnung weiterhin eine rege bauliche Aktivität nachgewiesen werden kann. Gemäß den Erkenntnissen aus Kapitel 3.3 war rund ein Drittel der Wohngebäude von Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen. Bei 21 % der Mieter\*innen-Haushalte hat in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude seit dem Jahr 2018 eine Modernisierung stattgefunden hat, bei 8 % wurde eine Modernisierung angekündigt. 10 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter\*innen nach einer Modernisierung. Mit 39 % war oder ist folglich mehr als jeder dritte Mieter\*innen-Haushalt von Modernisierungen direkt bzw. indirekt betroffen. Etwa ein Drittel der Modernisierungsmaßnahmen betrifft energetisch bedeutsame Vorhaben.

Das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ weist mit 47 % bereits einen auffallend hohen Anteil an Wohngebäuden<sup>107</sup> im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften auf (vgl. Kapitel 4.3). Gemäß der Haushaltsbefragung werden allerdings 36 % der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet. Das Umwandlungspotenzial beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet noch rechnerisch 46 % der Wohngebäude. Die Analyse der Grundbuchumschreibungen im Planungsraum „Thomasiusstraße“ 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, was 6,5 % des Gesamtwohnungsbestands entspricht. Die Umwandlungsquote des Planungsraums war damit höher als in der Gesamtstadt, wenn auch etwas unterhalb des Bezirkswerts.

Bis Mitte 2024 wurden im sozialen Erhaltungsgebiet vier Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 73 Wohneinheiten gestellt. Diese Anträge wurden alle genehmigt. Keine Anträge entfallen auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB, die seit dem 06.08.2021 gilt. 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 Eigentümerselbstverpflichtung, wonach die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter\*innen verkauft werden dürfen. 66 % der Mieter\*innen-Haushalte würden die durch sie bewohnte oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet theoretisch gern kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 37 aus Seite 52). Nur 9 % der Mieter\*innen-Haushalte sehen sich finanziell in der Lage, Wohneigentum zu erwerben.

Das Verkaufsgeschehen ist im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Die Verkaufsquote liegt im Planungsraum „Thomasiusstraße“ mit 7,6 % des Gesamtwohnungsbestands doppelt so hoch wie im Bezirk und zweieinhalbmal so hoch wie im Land Berlin. Bei 26 % der Mieter\*innen des sozialen Erhaltungsgebiets fand seit 2018 ein Eigentümer\*innenwechsel ihrer Wohnung bzw. ihres Wohnhauses statt. Das anhaltend dynamische Verkaufsgeschehen belegt die wohnungswirtschaftliche Attraktivität des sozialen Erhaltungsgebiets.

<sup>107</sup> Bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude.

## 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.<sup>108</sup> Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.<sup>109</sup> Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur 'bewährt' hat.“<sup>110</sup>

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 „Thomasiusstraße“ um knapp 3,2 % gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 131 Personen.<sup>111</sup> Im selben Zeitraum gab es im Bezirk Mitte ein Anstieg der Bevölkerungszahl um rund 3,6 %, während sie in Berlin um 3,5 % anstieg.

In der Abbildung 55 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ im Vergleich zum Bezirk Mitte dargestellt. Zum besseren Verständnis beschreibt die Altersklasse „27-45 Jahre“ Personen im Alter von 27 Jahren bis unter 45 Jahren. Der Anteil der ab 65-Jährigen ist im Gebiet mit 18 % deutlich stärker vertreten als im Bezirk Mitte mit 13 %. Die Altersgruppe

<sup>108</sup> Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

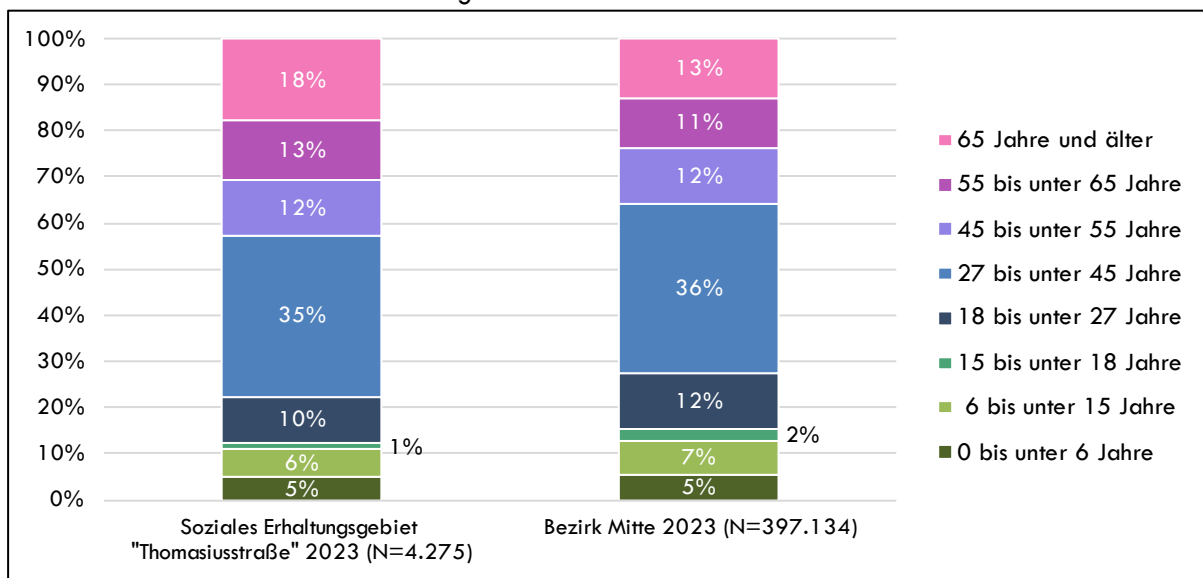
<sup>109</sup> Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

<sup>110</sup> Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

<sup>111</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2018 und 31.12.2023.

der 27- bis unter 45-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im sozialen Erhaltungsgebiet mit 35 % einen minimal geringeren Anteil umfasst als im Bezirk mit 36 %. Personen im Alter ab 65 Jahren sind im sozialen Erhaltungsgebiet stärker vertreten als im Bezirk. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter von 6 bis unter 15 Jahren ist im sozialen Erhaltungsgebiet im Vergleich zum Bezirk geringfügig kleiner. Zusammenfassend ist das soziale Erhaltungsgebiet durch einen im Vergleich zum Bezirk etwas geringeren Anteil an Personen im Erwerbsalter gekennzeichnet.

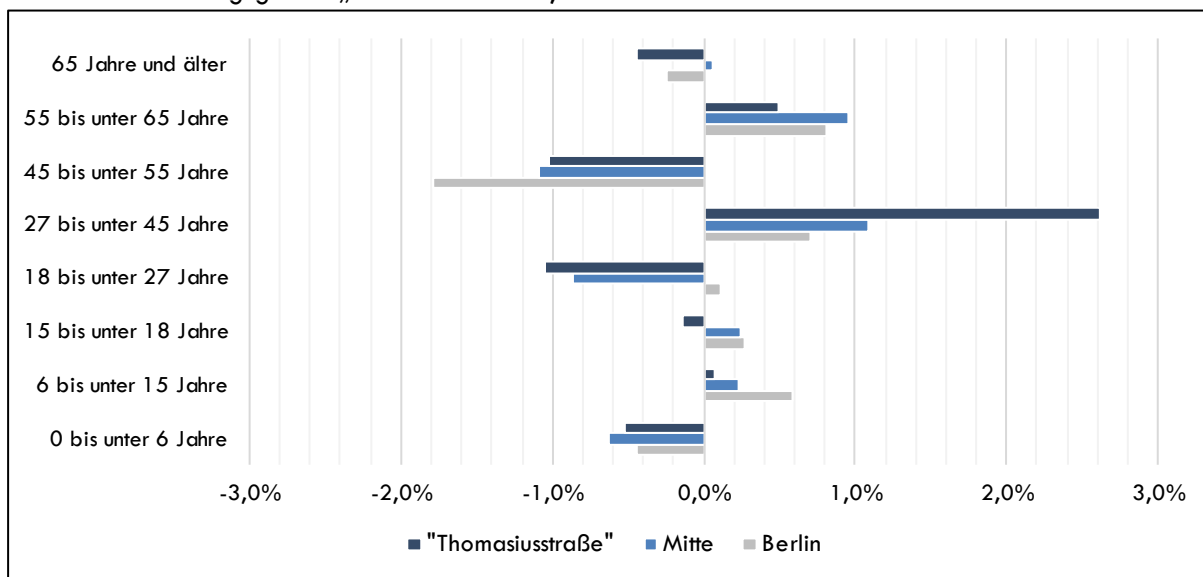
Abbildung 55: Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik



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 56 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 ist zum Teil ähnlich den Entwicklungen im Bezirk und der Gesamtstadt. Abweichend ist die Zahl der Personen zwischen 27 und 45 Jahren stärker gestiegen als im Bezirk und in Berlin. Die Zahl der Personen über 64 Jahren ist im Vergleich zum Bezirk Mitte gesunken sowie die Zahl der Personen zwischen 15 und 18 Jahren. Im Gegensatz zu Gesamtstadt ist die Zahl der Personen zwischen 18 und 27 Jahren im Bezirk und im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ um etwa 1 %-Punkt rückläufig.

Abbildung 56: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“, 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 18 für das soziale Erhaltungsgebiet, den Bezirk Mitte und die Gesamtstadt gegenübergestellt. Das soziale Erhaltungsgebiet weist in der Veränderung der Altersgruppen der Erwachsenen eine ähnliche Entwicklung im Vergleich zur Gesamtstadt und dem Bezirk Mitte auf. Die Anteile der 15- bis 17-Jährigen gehen leicht zurück, während diese im Bezirk und in Berlin leicht gestiegen ist. Bei den ab 27- bis 44-Jährigen sind die Anteile im Vergleich deutlich gestiegen.

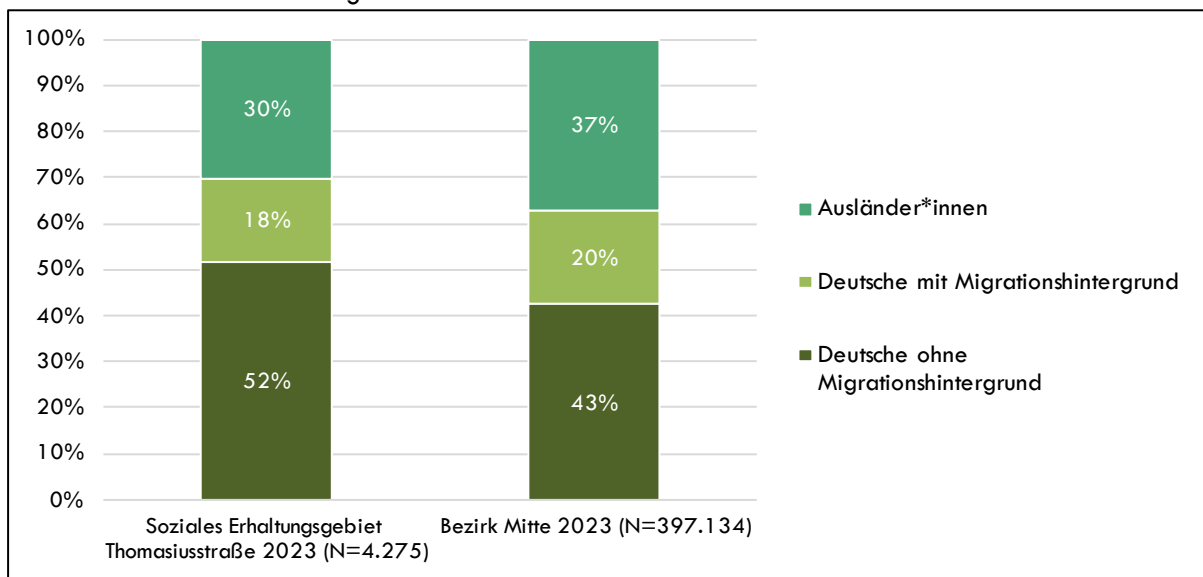
Tabelle 18: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Soziales Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“	Bezirk Mitte	Berlin
0 bis 5 Jahre	-0,5 %-Punkte	-0,6 %-Punkte	-0,4 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	0,1 %-Punkte	0,2 %-Punkte	0,6 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	-0,1 %-Punkte	0,2 %-Punkte	0,3 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-1,0 %-Punkte	-0,9 %-Punkte	0,1 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	2,6 %-Punkte	1,1 %-Punkte	0,7 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-1,0 %-Punkte	-1,1 %-Punkte	-1,8 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	0,5 %-Punkte	1,0 %-Punkte	0,8 %-Punkte
65 Jahre und älter	-0,4 %-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 „Thomasiusstraße“ etwas weniger Personen mit Migrationshintergrund und deutlich weniger Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft, wie die Abbildung 57 belegt. In Berlin haben insgesamt 24 % der Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit und 15 % sind Deutsche mit Migrationshintergrund.

Abbildung 57: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ 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

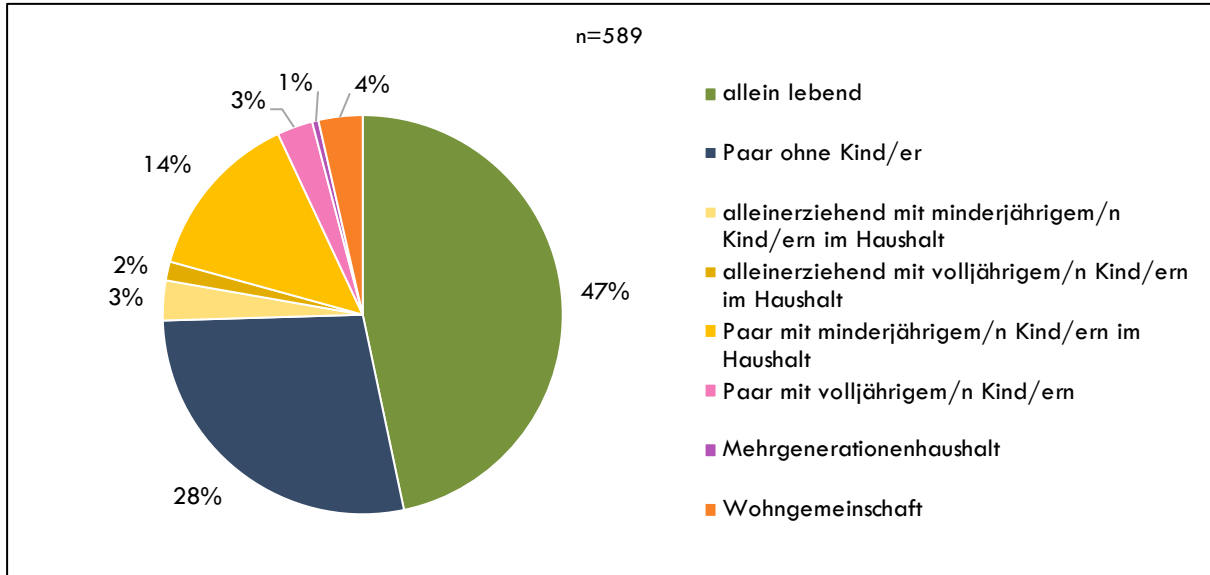
## 6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

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. In Kapitel 4.2 wurde nachgewiesen, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich des Wohnungsschlüssels mit der Haushaltsgröße mehrheitlich übereinstimmt und eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung bei rechnerisch rund zwei Drittel der Haushalte gegeben ist.

### Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 58 ist die Haushaltsform der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ dargestellt. Mit 47 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. 28 % der Haushalte sind Paare ohne Kind/er. In 17 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zwischen Mieter\*innen-Haushalten und selbstnutzenden Eigentümer\*innen bestehen in Bezug auf die Haushaltsform keine größeren Unterschiede.

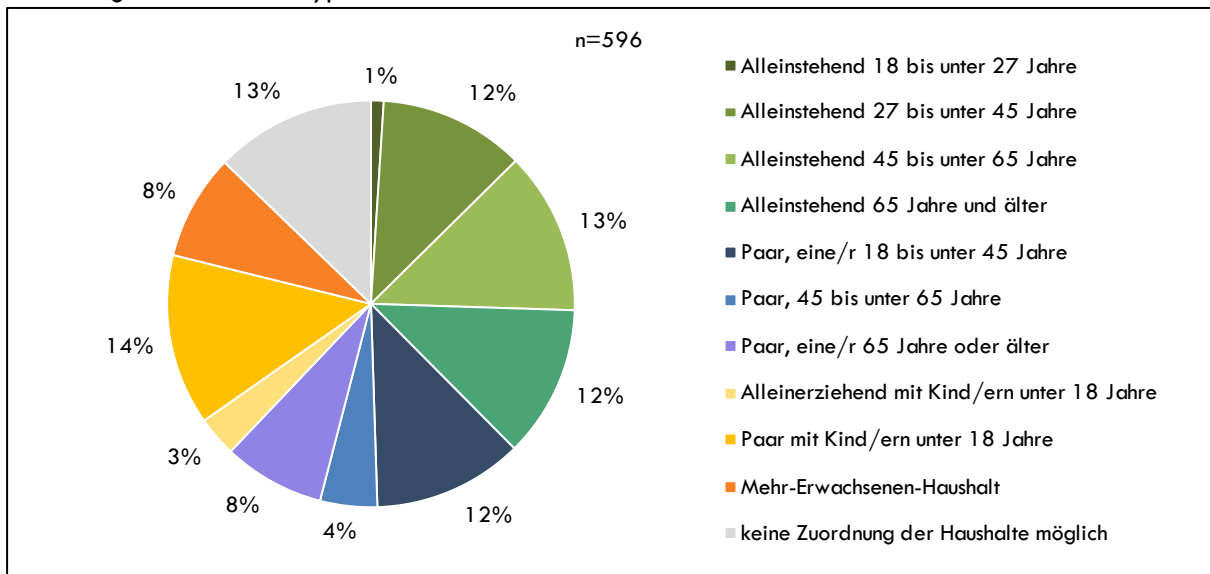
Abbildung 58: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 59 die Haushaltstypen im sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Einige Haushalte haben keine vollständigen Angaben zur Haushaltsform und/oder dem Alter der im Haushalt lebenden Personen getätigt. Dennoch konnten 87 % der Haushalte einem Haushaltstyp zugeordnet werden. Unter den Alleinstehenden ist keine der Altersgruppen verstärkt vorhanden. Lediglich alleinstehende junge Erwachsene unter 27 Jahren sind kaum bzw. wenig vertreten. Bei den Paaren ohne Kinder bilden die Paare im Alter 45 bis unter 65 Jahren den geringsten Anteil. Haushalte mit Kindern umfassen 17 % 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 59: Haushaltstyp

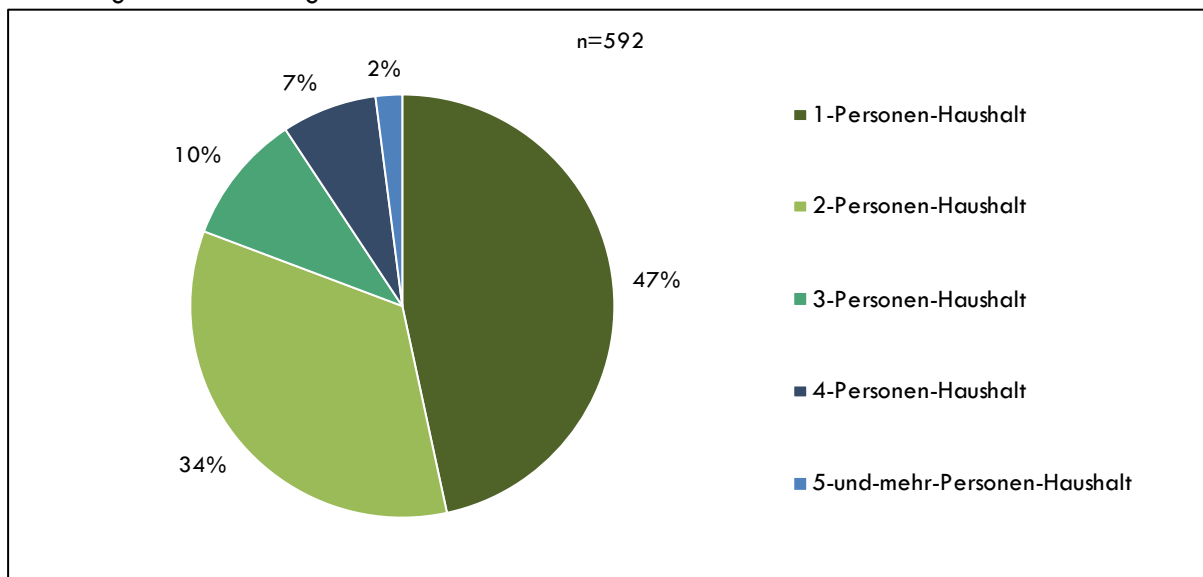


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

1- und 2-Personen-Haushalte stellen zusammen 81 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“, wie die Abbildung 60 belegt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 1,8 Personen und liegt damit unter dem Berliner Vergleichswert von 1,9 Personen und befindet sich genau auf dem bezirklichen Niveau.<sup>112</sup> Im Vergleich dazu ist die mittlere Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund mit 2,3 Personen deutlich höher (vgl. Kapitel 1.3.3).

Abbildung 60: Haushaltsgröße

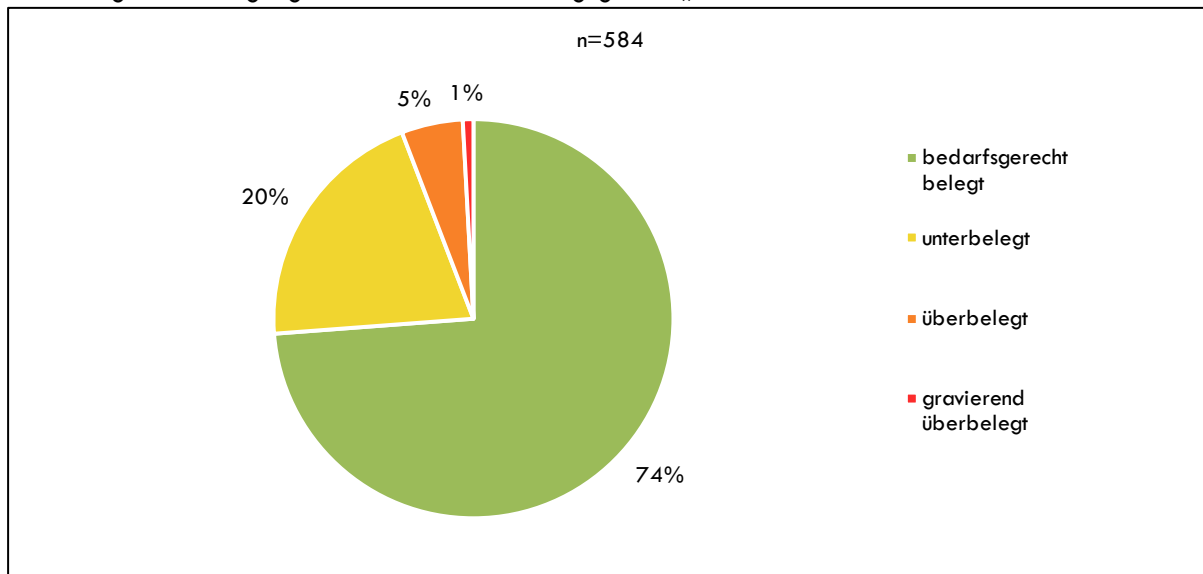


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung 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 61 dargestellt wird, sind die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ zu 74 % bedarfsgerecht belegt; 20 % sind unterbelegt und insgesamt 6 % 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. 77 % der Mietwohnungen sind bedarfsgerecht belegt.

<sup>112</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A | 11 – j / 23, 2023, S. 57.

Abbildung 61: Belegung<sup>113</sup> im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“

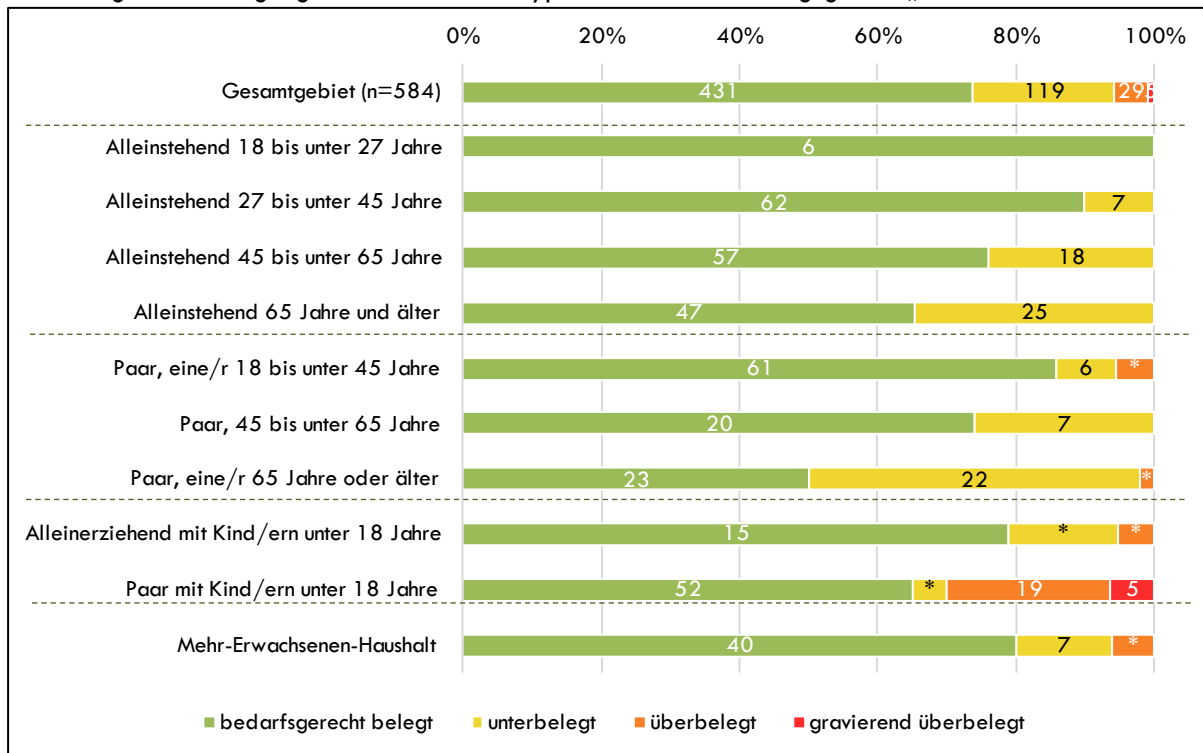


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die Differenzierung nach Haushaltstyp in Abbildung 62 veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der gehobenen Altersklassen, also ab 65 Jahren entfällt. 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 Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren. Das betrifft besonders Haushalte mit Migrationshintergrund, die zu 12 % in überbelegten Wohnungen leben.

<sup>113</sup> 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 62: Belegung<sup>114</sup> nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### 6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

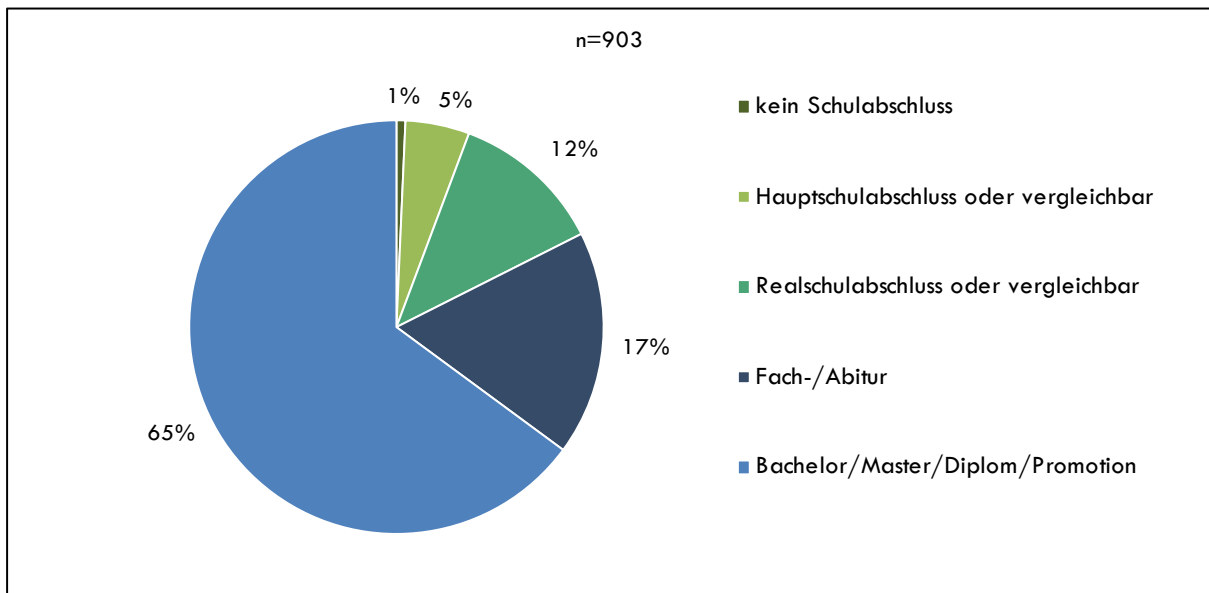
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen 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 63 erkennbar ist. Rund zwei Drittel der Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 17 % über das Fach-/Abitur. 12 % der Personen ab 15 Jahren verfügen über einen Realschul- und 5 % über einen Hauptschulabschluss.

<sup>114</sup> 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 63: Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ wohnenden Personen ab 15 Jahre

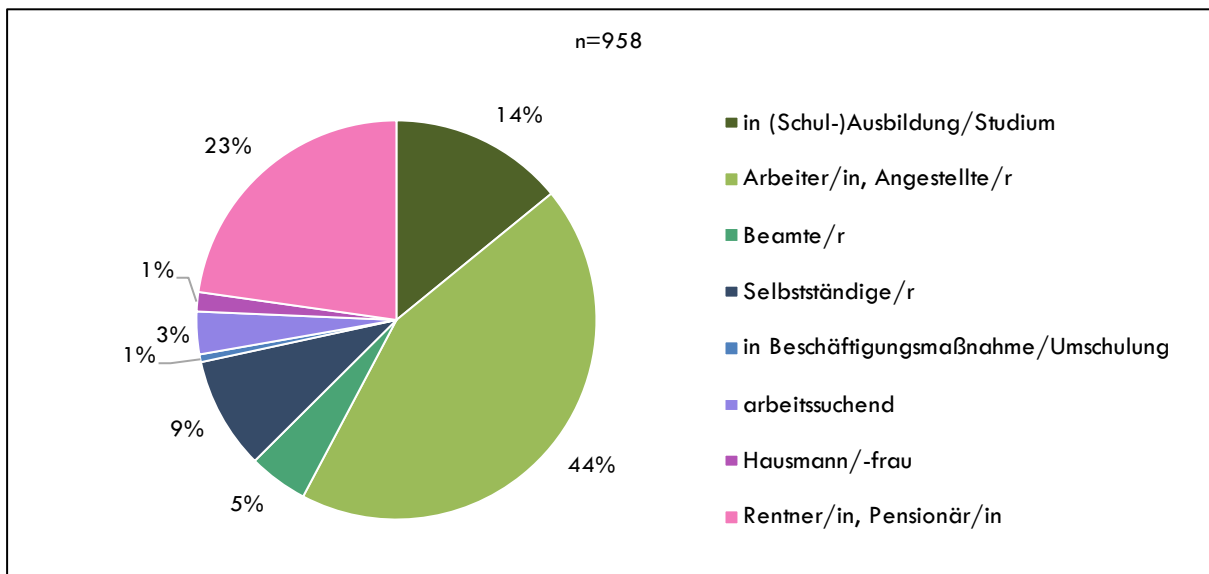


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 64 dargestellt. 14 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 58 % der Personen sind berufstätig. Rund 28 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, die größten Anteile entfallen dabei mit 23 % auf Personen in Rente oder Pension sowie Arbeitssuchende mit 3 %.

Abbildung 64: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ wohnenden Personen ab 15 Jahre



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

## Bezug von Transferleistungen

Die Tabelle 19 bietet eine Gegenüberstellung über den Bezug von Transferleistungen im Planungsraum „Thomasiusstraße“ im Vergleich zu den Durchschnittswerten des Bezirks Mitte und der Gesamtstadt Berlin. Der Anteil der Arbeitslosen nach SGB II befindet sich im Planungsraum deutlich unter den Vergleichswerten von Bezirk und Stadt. Das entspricht somit einer sehr niedrigen Arbeitslosenquote. Der Anteil der Transferleistungsbeziehenden ist in der Thomasiusstraße wesentlich geringer als im Bezirk Mitte und im Land Berlin. Besonders deutlich wird die positive Abweichung beim Anteil der Kinderarmut für Kinder bis 14 Jahren, die auf Transferleistungen angewiesen sind. Dieser Anteil ist im Planungsraum „Thomasiusstraße“ erheblich niedriger als im Bezirk und der Gesamtstadt. Die Altersarmut befindet sich im Planungsraum „Thomasiusstraße“ unter dem Wert des Bezirks, hingegen ist sie im Planungsraum höher als der gesamtstädtische Vergleichswert. Der Anteil von ausländischen Transferleistungsbeziehenden im Planungsraum ist deutlich unter dem bezirklichen sowie gesamtstädtischen Niveau.

Tabelle 19: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen

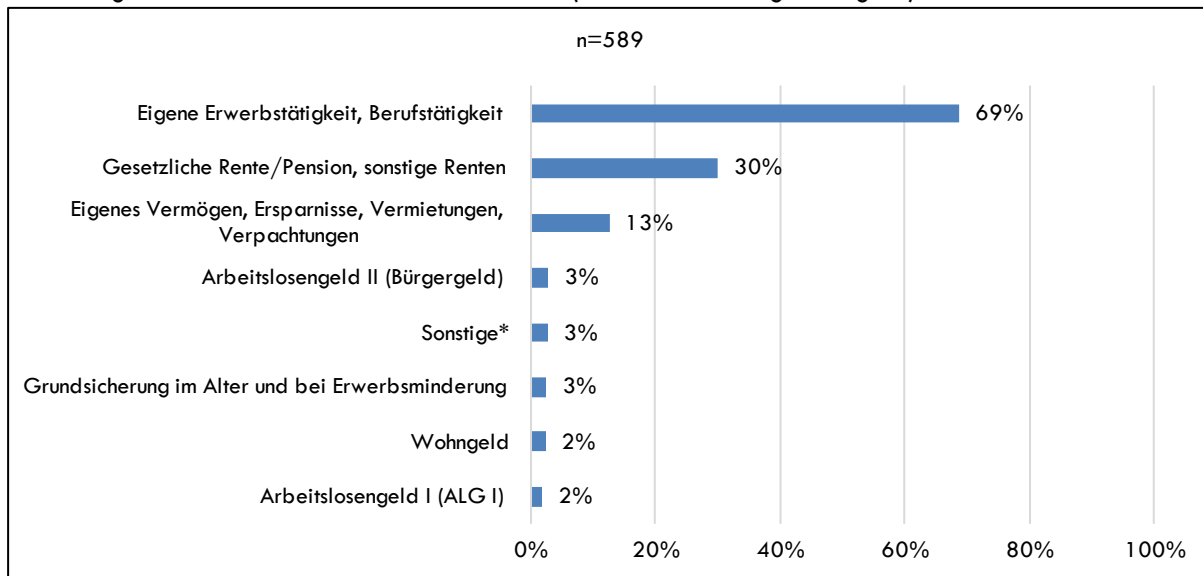
	PLR „Thomasius- straße“	Bezirk Mitte	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II, Stand 31.12.2022	2,2 %	5,2 %	4,6 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII, Stand 31.12.2022	7,7 %	14,6 %	11,3 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre), Stand 31.12.2022	16,2 %	33,4 %	24,5 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter), Stand 31.12.2022	10,4 %	13,8 %	7,0 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II, Stand 31.12.2022	9,9 %	21,7 %	23,8 %

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

In der Abbildung 65 sind die Einkommensarten der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 10 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, wobei der größte Anteil auf das Arbeitslosengeld II entfällt.<sup>115</sup> 30 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 69 % der Haushalte ihr Einkommen.

<sup>115</sup> Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

Abbildung 65: 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 „Thomasiusstraße“ 3.200 Euro im Median. Wie in der Tabelle 20 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 3.700 Euro im Median ein um 700 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 3.000 Euro.

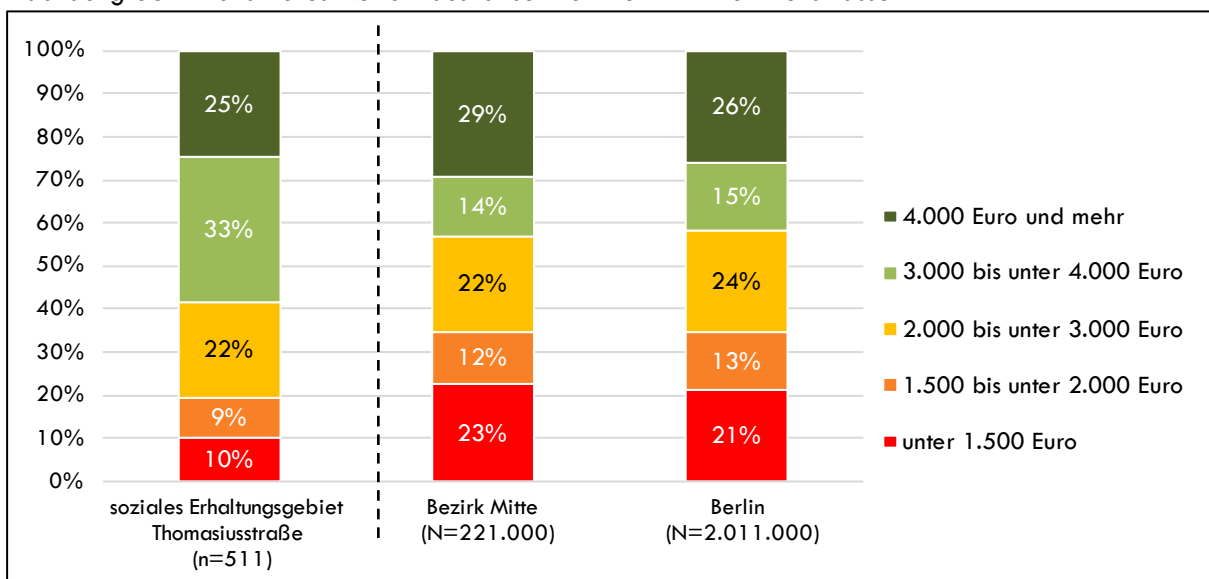
Tabelle 20: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“

	Soziales Erhaltungsgebiet (n=511)	Mieter*innen-Haushalt (n=418)	Eigentümer*innen-Haushalt (n=93)
Durchschnitt	3.753 €	3.582 €	4.520 €
Median	3.200 €	3.000 €	3.700 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; drei Haushalte haben nicht angegeben, ob sie zur Miete oder in der selbstgenutzten Eigentumswohnung wohnen.

In der Abbildung 66 ist die Verteilung der Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2024 mit den Vergleichswerten des Bezirks und der Gesamtstadt aus dem Jahr 2023 gegenübergestellt. Zu beachten ist, dass in der Zwischenzeit das Lohnniveau insgesamt gestiegen ist (vgl. Kapitel 3.1). Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro beträgt 10 % und unterschreitet die jeweiligen Vergleichswerte. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 4.000 Euro und mehr ist im sozialen Erhaltungsgebiet mit 25 % leicht unter dem Niveau im Bezirk mit 29 % und ähnlich des Berliner Vergleichswerts mit 26 %. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.000 Euro und mehr ist im sozialen Erhaltungsgebiet mehr als doppelt so groß wie im Bezirk und in der Gesamtstadt. Die Anteile der Einkommensklassen zwischen 2.000 und unter 3.000 Euro sind hingegen auf einem ähnlichen bzw. leicht niedrigeren Niveau und zwischen 1.500 und 2.000 Euro auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

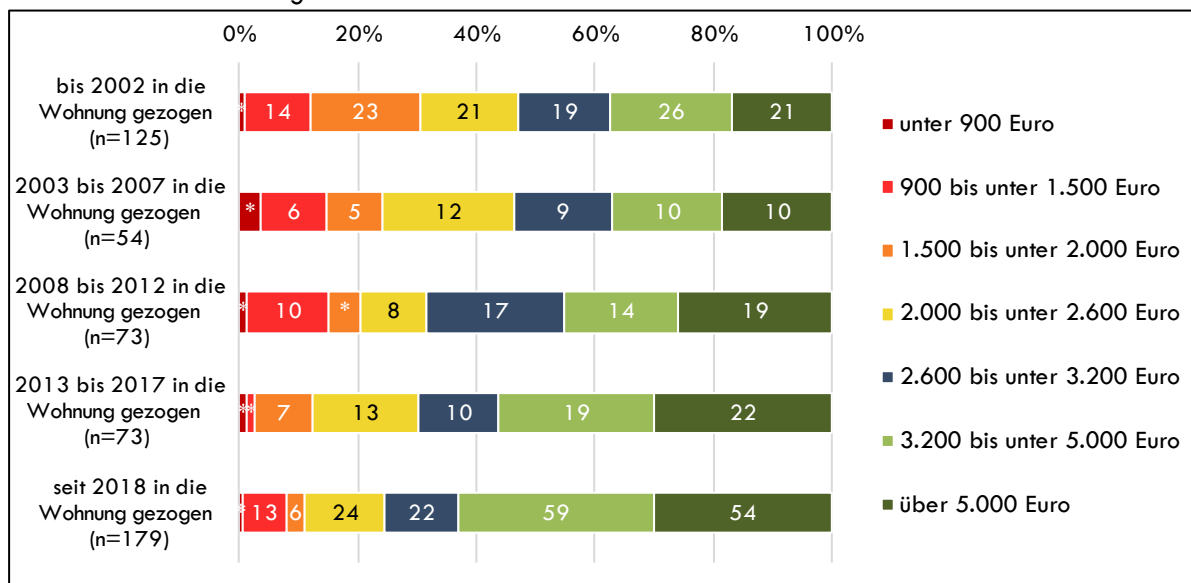
Abbildung 66: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



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 67 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. Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr umfasst bei den Haushalten, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, 63 %. Dennoch ziehen auch Haushalte mit geringeren Einkommen weiterhin in das Gebiet.

Abbildung 67: 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 „Thomasiusstraße“ für die Miete aufwenden. Dabei ist zwischen der Brutto-Kaltmietbelastung, 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.<sup>116</sup>

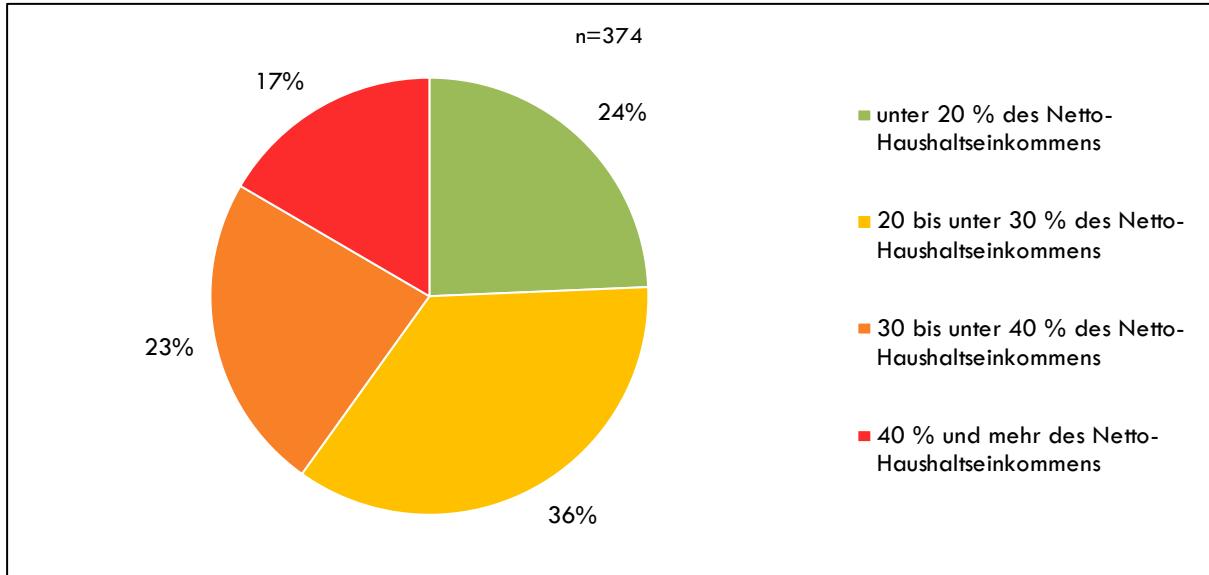
Im Jahr 2022 betrug die Mietbelastungsquote im Bezirk Mitte 23 % und in der Gesamtstadt 22 % – jeweils bezogen auf die **Bruttokaltmiete**.<sup>117</sup> Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung für das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ beträgt 23,4 % im Median und liegt somit knapp über den Vergleichswerten.

Die mittlere **Warmmietbelastung** (Median) beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ 27 %. In der Abbildung 68 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das soziale Erhaltungsgebiet dargestellt. 40 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 18 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

<sup>116</sup> 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.

<sup>117</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

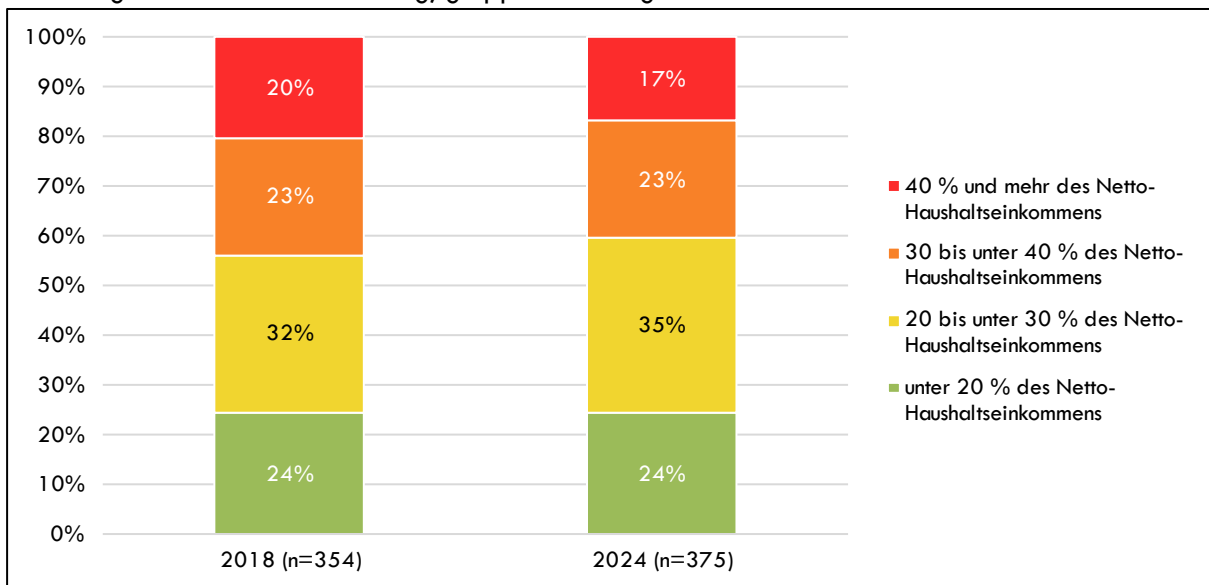
Abbildung 68: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ ist im Jahr 2024 genauso hoch wie im Jahr 2018. In der Abbildung 69 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet in den Jahren 2018 und 2024 vergleichend dargestellt. Der Anteil mit einer Warmmietbelastung von über 30% ist von 43 % auf 40 % zurückgegangen, während der Anteil der Haushalte mit niedriger Belastung gleichgeblieben ist. Der Anteil der Haushalte mit einer Warmmietbelastung im Bereich zwischen 20 und 30 % ist um 3 %-Punkte gestiegen.

Abbildung 69: Warmmietbelastung, gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024

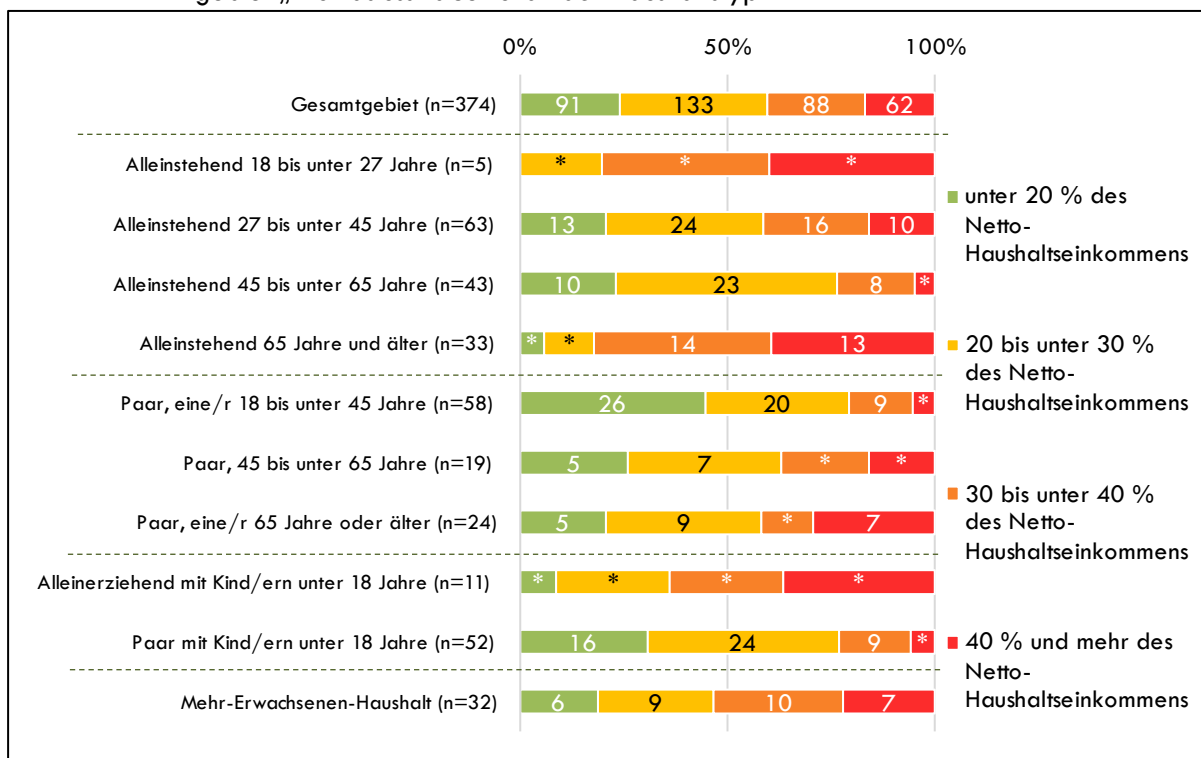


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind Erwachsene unter 27 und über 65 – sowie Alleinerziehende mit minderjährigen Kind/ern und Mehr-Erwachsenen Haushalte,

wie die Abbildung 70 belegt. Paare ohne Kind/er im Alter von 18 bis 44 Jahre weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

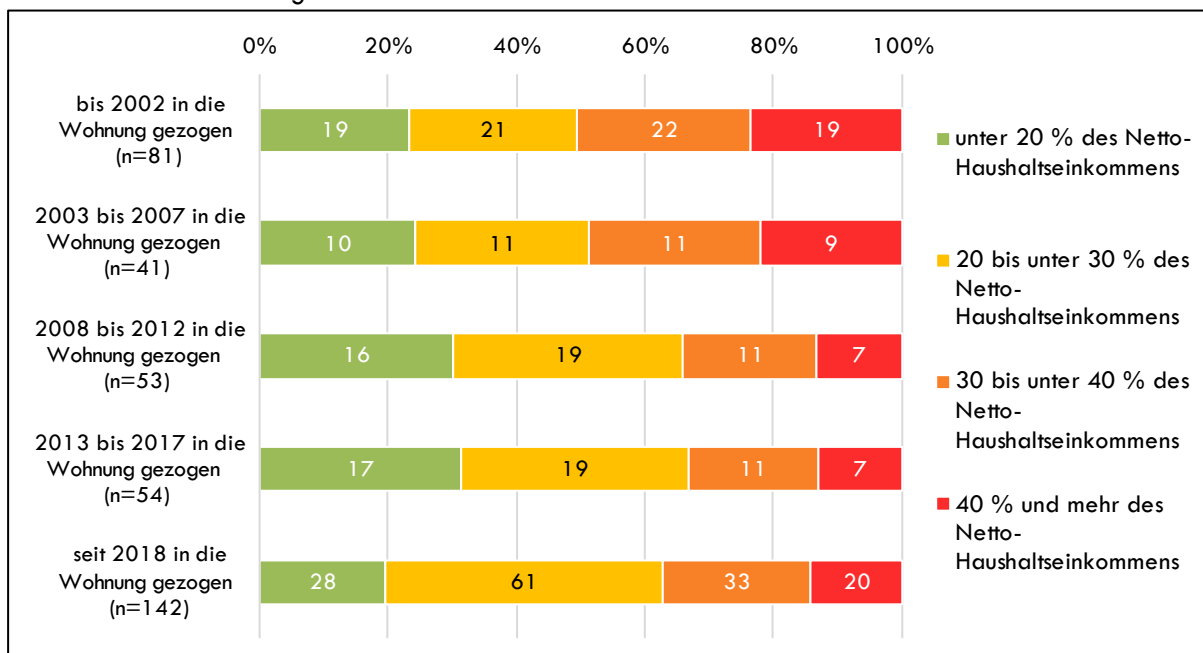
Abbildung 70: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ und nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; 34 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 rund 51 % von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 71). Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, müssen auch von diesen Haushalten 37 % mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden.

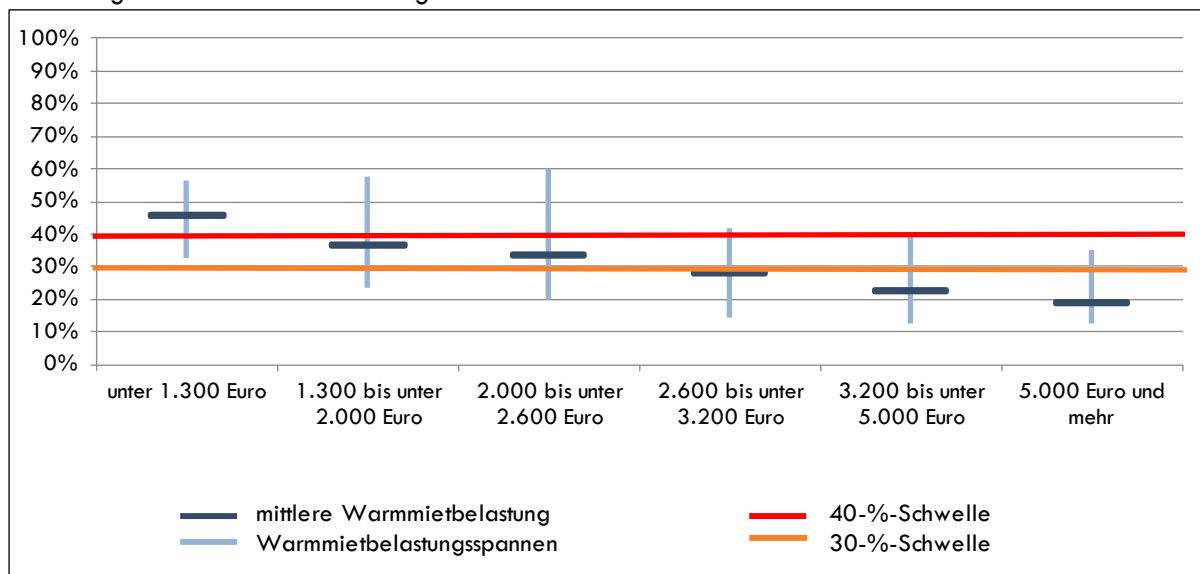
Abbildung 71: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In Abbildung 72 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 34 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro pro Monat liegt die Warmmietbelastung zwischen 29 % und 57 %, im 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 % Warmmietbelastung bereits direkt an der 30%-Schwelle.

Abbildung 72: 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.<sup>118</sup> 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.<sup>119</sup> Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist. 69 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %, wobei 49 % sogar eine Warmmietbelastung von mindestens 40 % aufweisen.

In der Tabelle 21 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 2.533 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für

<sup>118</sup> Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

<sup>119</sup> Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach ausgewählten deutschen Großstädten und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für das Land Berlin, 2019. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

das soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 22 %, welche die Armutsgefährdungsquote des Landes Berlin mit 18,6 % aus dem Jahr 2022 übersteigt und das Niveau des Bezirks Mitte mit 23,2 % leicht unterschreitet.<sup>120</sup> Knapp ein Viertel der Mieter\*innen-Haushalte sind einkommensarm, während nur 12 % der selbstnutzenden Eigentümer\*innen von Einkommensarmut betroffen sind.

Junge Alleinstehende bis 26 Jahren, Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehr-Generationenhaushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Die Alleinstehenden bis 26 Jahre unter über 64 Jahre sowie Alleinerziehende weisen ein niedriges Äquivalenzeinkommen auf. In Bezug auf das Zuzugsjahr lässt sich feststellen, dass Haushalte, die seit 2018 ihre Wohnung bezogen haben, ein höheres Äquivalenzeinkommen haben als Haushalte, die vorher in ihre Wohnung eingezogen sind. Ein gleiches Äquivalenzeinkommen im Median haben Haushalte, die vor 2008 eingezogen sind. Bei Haushalten, die zwischen 2003 und 2007 eingezogen sind, ist der Anteil der einkommensarmen Haushalte mit 35 % am höchsten. Von den Haushalten, die seit 2018 ihre Wohnung bezogen haben, sind nur 17 % einkommensarm.

Tabelle 21: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Mieter\*innen/Eigentümer\*innen, Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr

Haushaltstyp		n=	Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Gesamtgebiet		457	2.533 €	22 %
Mieter*innen-Haushalte		376	2.500 €	24 %
selbstnutzende Eigentümer*innen		81	3.133 €	12 %
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre	6*	(1.550 €)	(33 %)
	27 bis 44 Jahre	67	2.875 €	10 %
	45 bis 64 Jahre	64	2.500 €	6 %
	65 Jahre oder älter	63	1.800 €	17 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre	68	3.300 €	7 %
	45 Jahre bis 64	26	3.167 €	15 %
	65 Jahre oder älter	38	2.400 €	26 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren	13*	(1.923 €)	(38 %)
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren	68	2.985 €	41 %
Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte		43	1.867 €	58 %
bis 2002 in die Wohnung gezogen		103	2.100 €	23 %
2003 bis 2007 in die Wohnung gezogen		49	2.100 €	35 %
2008 bis 2012 in die Wohnung gezogen		64	2.789 €	23 %
2013 bis 2017 in die Wohnung gezogen		70	2.500 €	23 %
seit 2018 in die Wohnung gezogen		165	3.000 €	17 %

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

Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 2.333 Euro im Median ein um 50 Euro leicht höheres Äquivalenzeinkommen als Haushalte ohne Migrationshintergrund auf. Diese Haushalte sind allerdings zu 31 % von Einkommensarmut betroffen, im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 19 %.

<sup>120</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

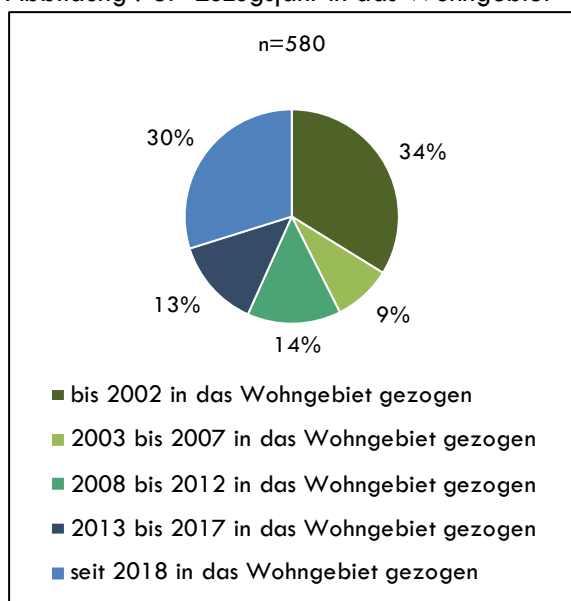
## 6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

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 betrachtet.

### Wohndauer

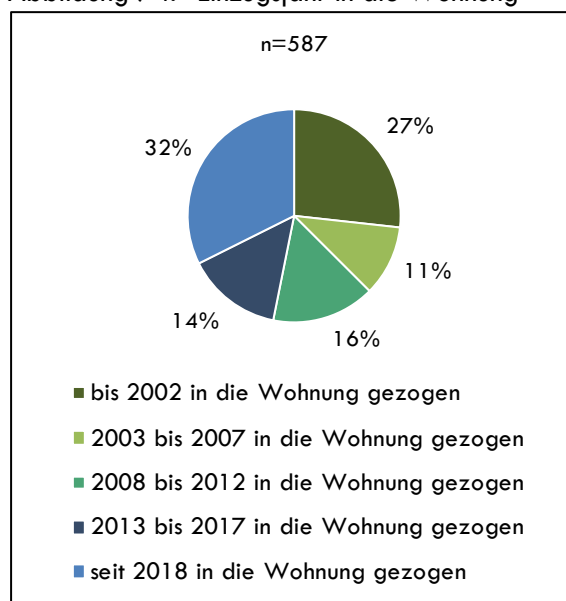
Wie in Kapitel 3.1 bereits dargestellt, beträgt die mittlere Wohndauer der Haushalte im Wohngebiet 14 Jahre und in der Wohnung zwölf Jahre (jeweils Median). 57 % der Haushalte wohnen bereits seit mindestens zwölf Jahren im Wohngebiet, rund 53 % der Haushalte in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. folgende Abbildungen).

Abbildung 73: Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 74: Einzugsjahr in die Wohnung

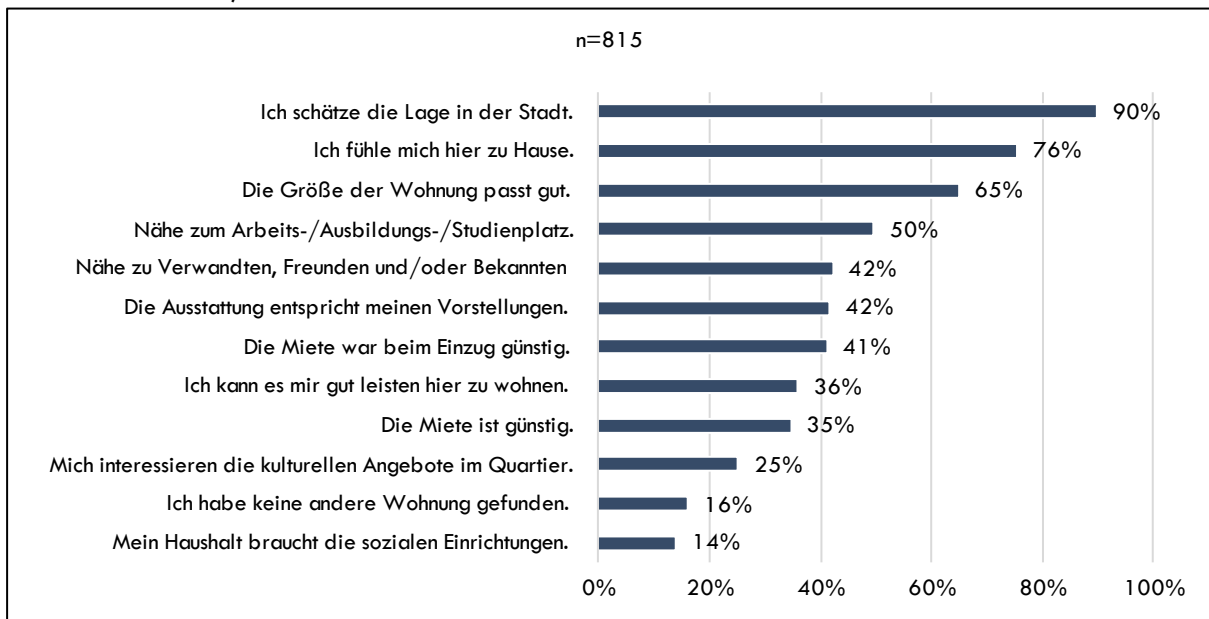


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### Gebietsbindung

In der Haushaltsbefragung wurden die Haushalte gefragt, was sie an ihrer Wohnung und an ihrem Wohngebiet schätzen. In Abbildung 75 werden die Ergebnisse dargestellt. Vor allem betonen die Haushalte die zentrale Lage des Gebiets. Des Weiteren fühlen sich die Bewohner\*innen zu Hause und zwei Drittel finden die Größe der Wohnung passend. Noch die Hälfte der Nennungen entfällt auf die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungs- oder Studienplatz. Etwa 40 % der Haushalte schätzen die günstige Miete beim Einzug, die Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten oder die Ausstattung ihrer Wohnung.

Abbildung 75: Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

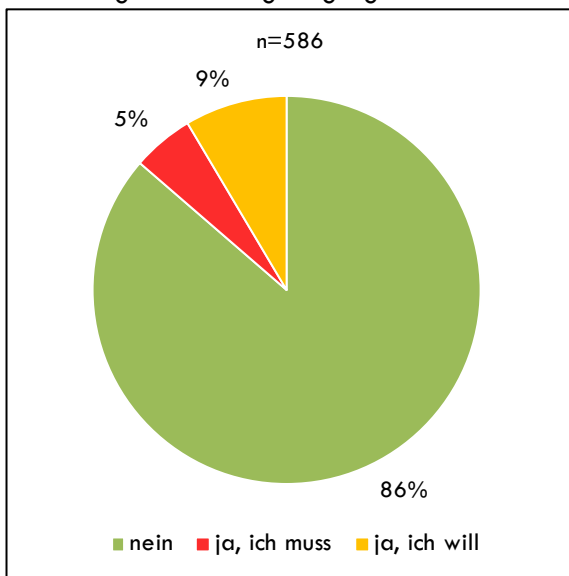


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### Umzugsneigung

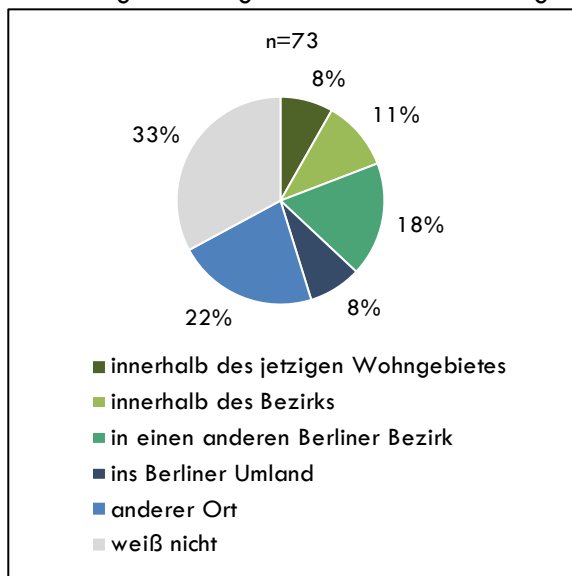
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, ist die Umzugsneigung im sozialen Erhaltungsgebiet gesunken. 86 % der Haushalte planen keinen Umzug; 5 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 9 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 76). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden 8 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet und 11 % im Bezirk verbleiben. 18 % wollen in einen anderen Berliner Bezirk umziehen. 33 % der Haushalte ist sich über den Zielort noch unentschieden, wie aus der Abbildung 77 hervorgeht.

Abbildung 76: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

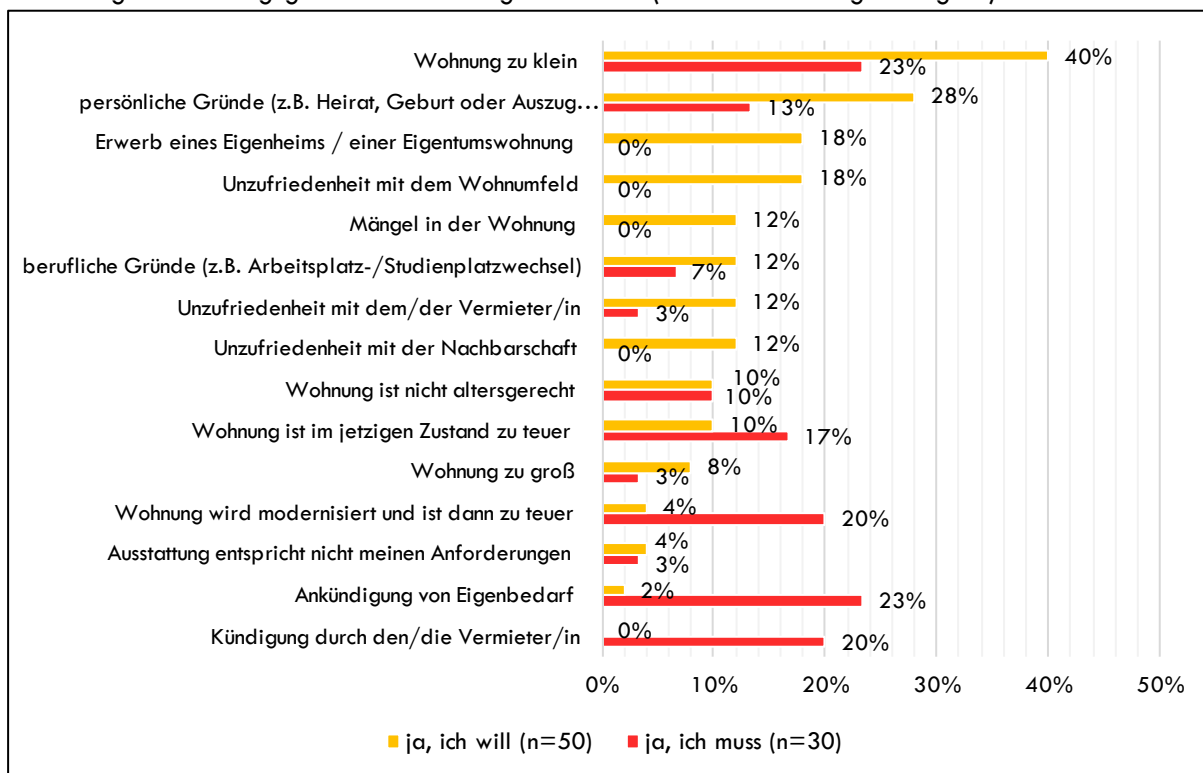
Abbildung 77: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 78 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die umziehen müssen, sind die Ankündigung von Eigenbedarf, die zu geringe Wohnungsgröße, die Kündigung durch den/die Vermieter/in sowie die anstehende Modernisierung mit anschließender Umlage auf die Miete die ausschlaggebenden Umzugsgründe. Weiterhin werden eine im jetzigen Zustand zu teure Wohnung, persönliche Gründe oder eine nicht altersgerechte Wohnung genannt. Die zu kleine Wohnung ist für Haushalte, die umziehen wollen, die hauptsächliche Umzugsmotivation sowie persönliche Gründe wie Heirat oder Geburt eines Kindes. Dies betrifft insbesondere die Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er unter 45 Jahre, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen, und Paare mit Kind/ern. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem Erwerb eines Eigenheims/ einer Eigentumswohnung sowie die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld als weitere Gründe.

Abbildung 78: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)

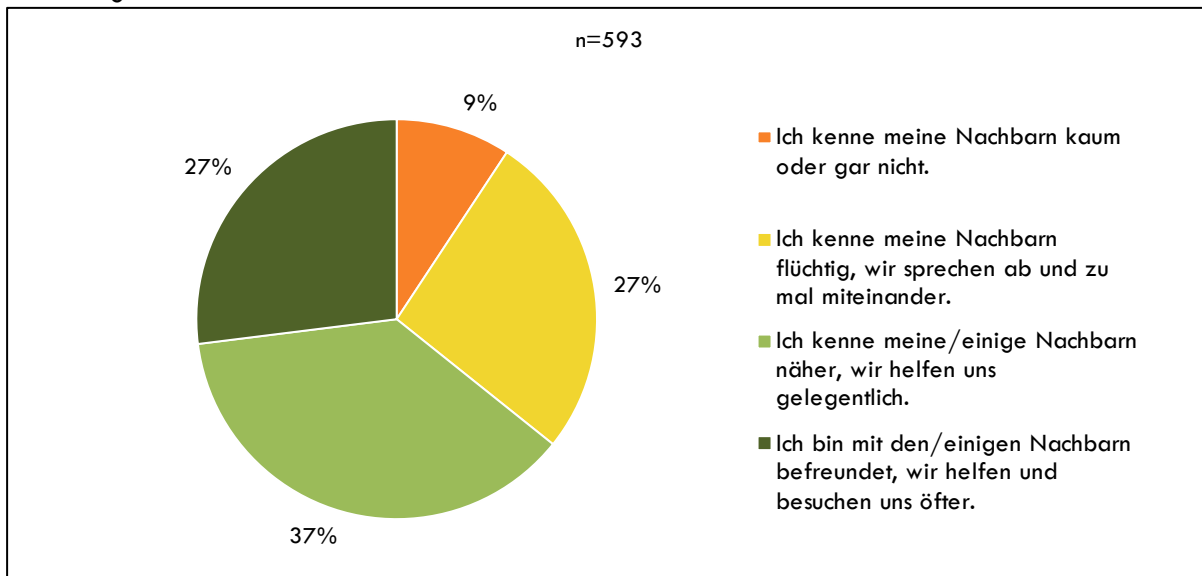


Quelle: Haushaltsbefragung 2024; \* persönliche Gründe sind z. B. Heirat/Geburt/Auszug eines Kindes; berufliche Gründe z. B. Arbeitsplatz- oder Studienplatzwechsel

### Kontakt zur Nachbarschaft, nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

In der Abbildung 79 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn knapp zwei Drittel der Haushalte pflegen 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. Sie benötigen Zeit und Ressourcen, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Nur 9 % der Haushalte kennen ihre Nachbar\*innen kaum oder gar nicht.

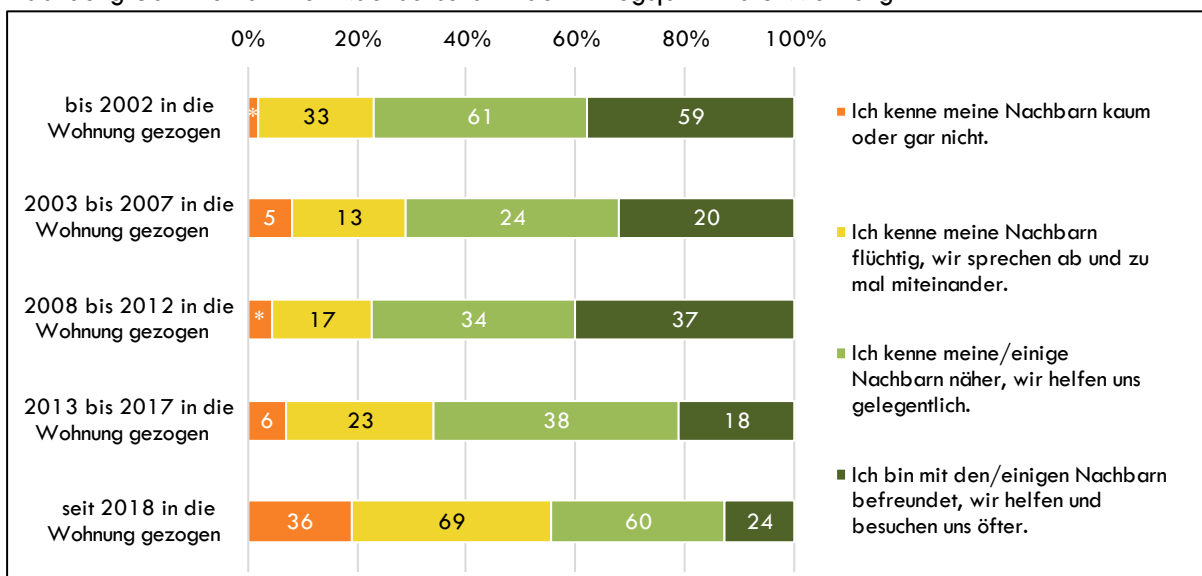
Abbildung 79: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 80 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Haushalte, die bereits dreizehn Jahre oder länger in ihrer Wohnung leben, haben zu jeweils über 70 % ein enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft. In der jüngsten Zuzugsgruppe sind es 44 %. 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 80: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung



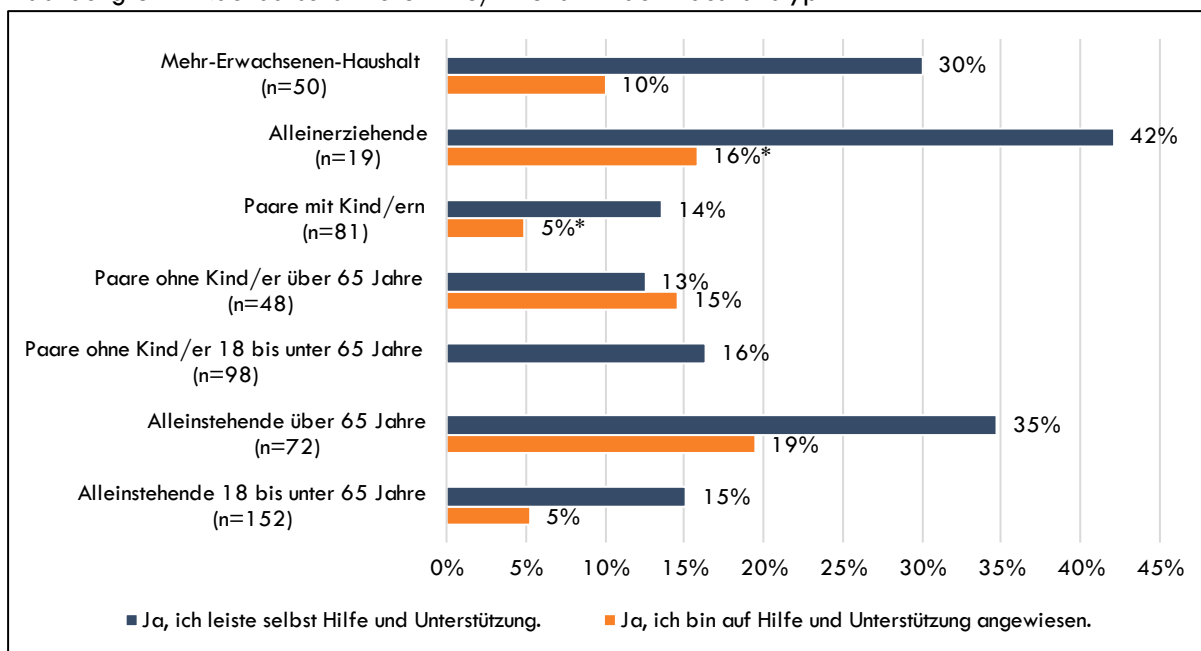
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### Nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

6 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet geben an, auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. 17 % der Haushalte leisten selbst Hilfe und Unterstützung. Weitere 3 % der Haushalte haben angegeben, dass beides auf sie zutrifft, sodass insgesamt rund ein Viertel der Haushalte selbst Hilfe leistet und/oder sind auf ehrenamtliche Unterstützung und Hilfe angewiesen ist. In der Abbildung 81 ist die nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp aufgeschlüsselt. Demnach sind Menschen im Alter über 65 Jahre und Alleinerziehende besonders auf Hilfe und Unterstützung angewiesen. Insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte sind auf Unterstützung angewiesen und/oder leisten diese, wie die Differenzierung nach sozioökonomischen Merkmalen belegt:

- 53 % der Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen,
- 50 % der Haushalte, die eine Warmmietbelastung von 40 % und mehr haben und
- 34 % der armutsgefährdeten Haushalte.

Abbildung 81: Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp



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

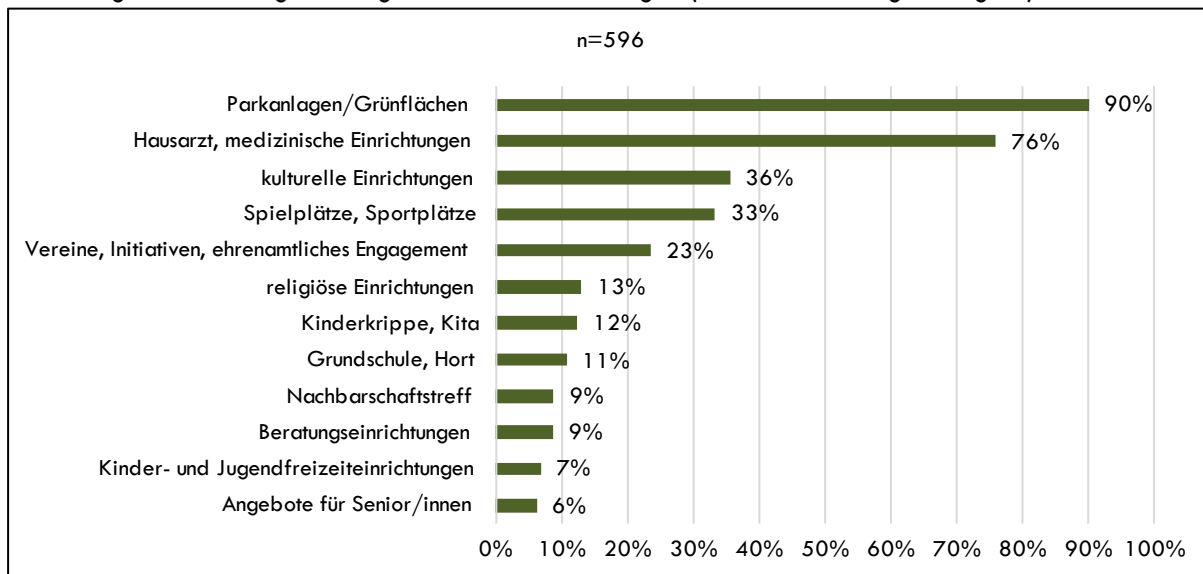
### 6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

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 82 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Parkanlagen/Grünflächen und medizinische Einrichtungen. Jeweils etwa ein Drittel der Haushalte nutzen kulturelle Einrichtungen und Spielplätze und Sportplätze sowie ein Viertel Vereine, Initiativen und Einrichtungen für ehrenamtliches Engagement. 13 % der Haushalte nutzen

religiöse Einrichtungen. 9 % der Haushalte besuchen Beratungseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs. 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 22 dargestellt.

Abbildung 82: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die Tabelle 22 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 genutzt. Beratungseinrichtungen werden überdurchschnittlich häufig von Haushalten mit Senior\*innen, einkommensarme Haushalte oder Haushalte, die Grundsicherung beziehen, in Anspruch genommen. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben, die auf die Bedarfe der im Gebiet ansässigen Haushalte zugeschnitten sind.

Tabelle 22: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen des Wohnumfelds

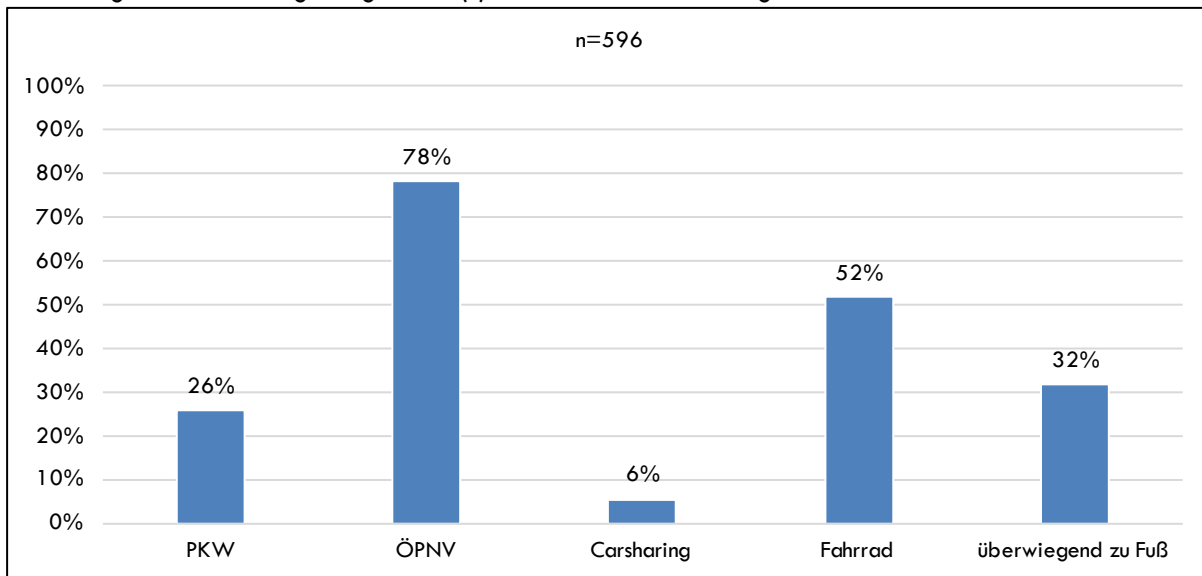
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=143)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=150)	Einkommensarme Haushalte (n=179)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=57)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=158)
Parkanlagen/Grünflächen	90 %	87 %	88 %	81 %	87 %
Spielplätze, Sportplätze	64 %	21 %	37 %	25 %	48 %
Kinderkrippe, Kita	39 %	3 %	14 %	5 %	22 %
Grundschule, Hort	36 %	3 %	15 %	9 %	21 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	24 %	1 %	9 %	5 %	14 %
Nachbarschaftstreff	8 %	9 %	11 %	23 %	9 %
Angebote für Senior/innen	2 %	17 %	12 %	16 %	3 %
Beratungseinrichtungen	5 %	14 %	12 %	16 %	9 %
religiöse Einrichtungen	14 %	18 %	17 %	11 %	11 %
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	78 %	77 %	80 %	82 %	79 %
kulturelle Einrichtungen	35 %	33 %	41 %	39 %	36 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	31 %	20 %	26 %	23 %	27 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### 6.8 Verkehrsmittelwahl und Pkw-Nutzung

Die sehr gute Bewertung der Anbindung an den ÖPNV spiegelt sich im Mobilitätsverhalten der Gebietsbevölkerung wider. Für mehr als drei Viertel der Haushalte ist der ÖPNV das bzw. eines der Hauptverkehrsmittel, um die häufigsten Wege im Alltag zurückzulegen. Zudem nutzen 52 % der Haushalte regelmäßig das Fahrrad. Das eigene Auto wird für regelmäßige Wege nur von etwa einem Viertel der Haushalte genutzt. Knapp ein Drittel der Haushalte geht überwiegend zu Fuß. Car-Sharing-Angebote werden regelmäßig lediglich von 6 % der Haushalte wahrgenommen.

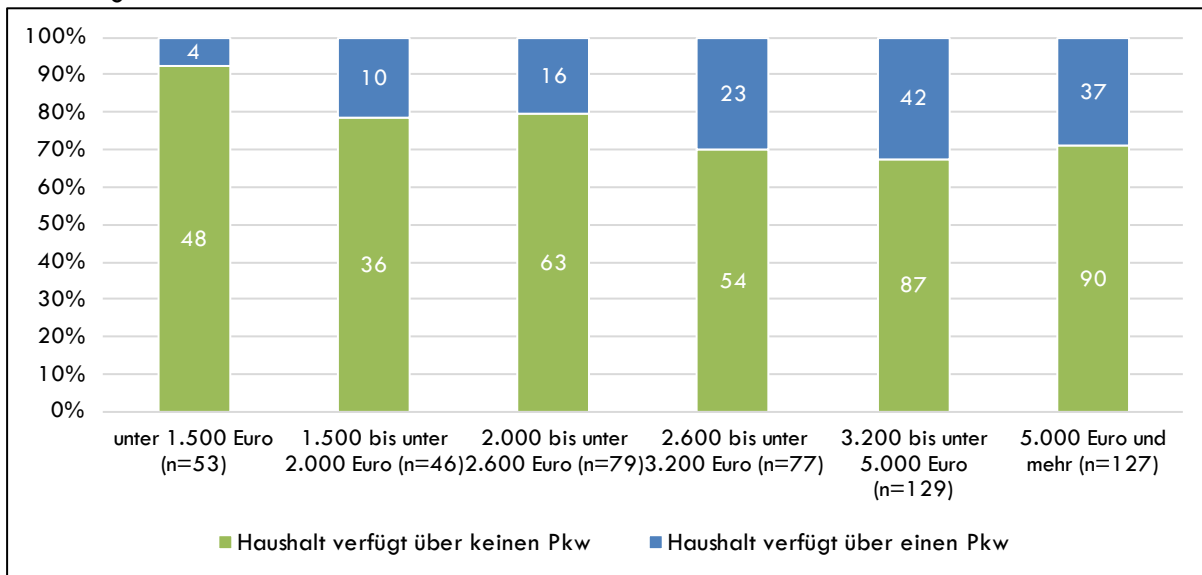
Abbildung 83: Überwiegend genutzte(s) Verkehrsmittel im Alltag



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

26 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet verfügen über ein eigenes Auto. In Abbildung 84 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Haushalte mit geringen Einkommen verfügen meist seltener über ein eigenes Auto als Haushalte mit höheren Einkommen, wobei der Motorisierungsgrad im Gebiet auch bei den höheren Einkommensgruppen mit einem Einkommen von 2.600 Euro und mehr mit knapp 30 % auffallend gering ist.

Abbildung 84: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



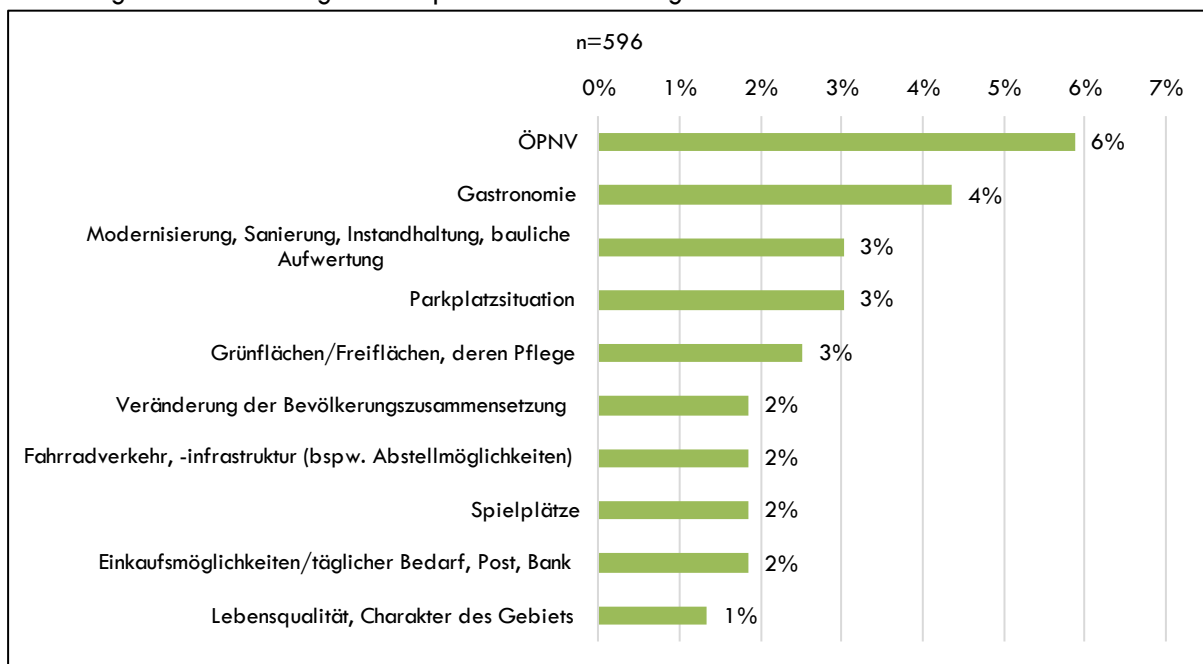
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

### 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. 34 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen sind in Abbildung 85 und Abbildung 86 dargestellt.

Positive Veränderungen wurden von 25 % der Haushalte wahrgenommen, insbesondere hinsichtlich des ÖPNVs und der gastronomischen Angebote. Weiterhin wurden Verbesserungen bei der Modernisierung, Instandhaltung, Sanierung sowie baulichen Aufwertung von Gebäuden und der Stellplatzsituation benannt. Zu gleichen Teilen haben sich Grün- und Freiflächen sowie deren Pflege verbessert. Weitere positive Veränderungen werden in den Bereichen Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung, Fahrradinfrastruktur, Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Spielplätze und die Verbesserung der Lebensqualität im Gebiet genannt.

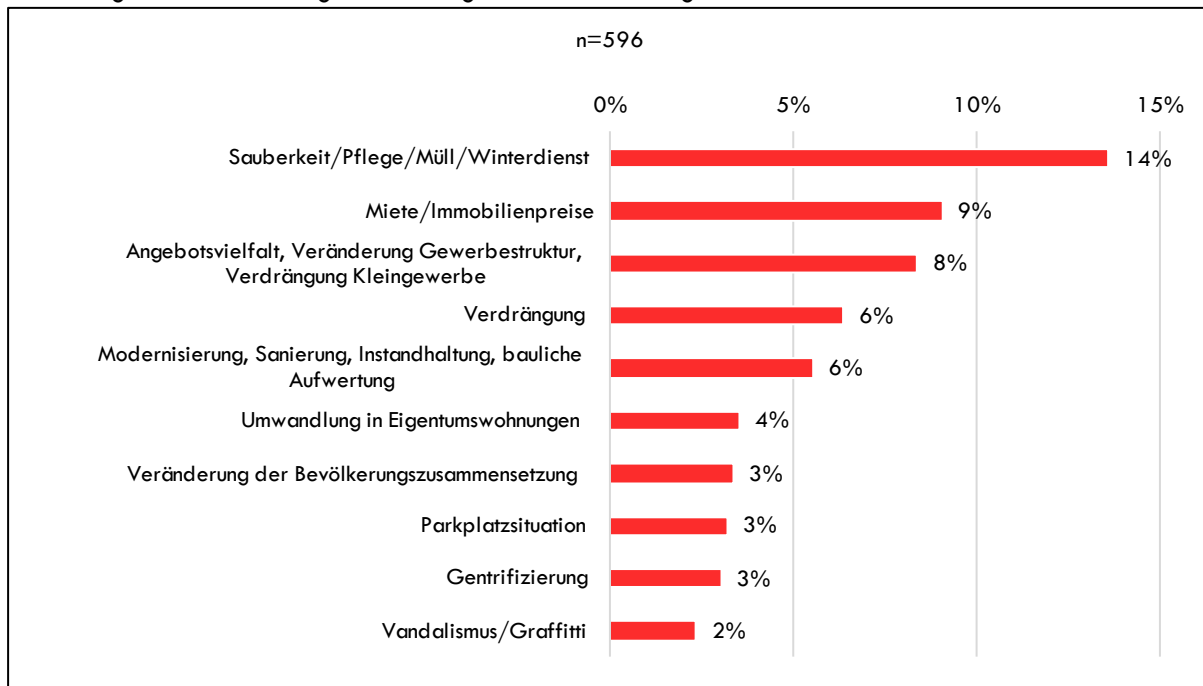
Abbildung 85: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Negative Veränderungen wurden von 48 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Wiederkehrende Nennungen sind die mangelnde Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums. Dahinter folgen die Mieten und Immobilienpreise und das Thema der Angebotsvielfalt und der Veränderung der Gewerbestruktur. Die Verdrängung und die Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung sowie bauliche Aufwertung werden ebenfalls als negativ bewertet. Weiterhin wird auch die Umwandlung in Eigentumswohnungen sowie die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung benannt. Weitere negative Veränderungen sind die Verschlechterung der Stellplatzsituation, die fortschreitende Gentrifizierung und Schäden durch Vandalismus und Graffiti.

Abbildung 86: 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 „Thomasiusstraße“ 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 „Thomasiusstraße“ ist im Vergleich zum Bezirk Mitte durch eine ältere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Insgesamt sind 18 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet 65 Jahre und älter. Im Bezirk Mitte sind es zum Vergleich 13 %. Dagegen ist der Anteil der Personen bis 27 Jahren mit 22 % im sozialen Erhaltungsgebiet kleiner als im Bezirk Mitte mit 26 %. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 48 %. Damit wird der Vergleichswert des Bezirks mit 57 % unterschritten und der gesamtstädtische Vergleichswert mit 40 % übertroffen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen im sozialen Erhaltungsgebiet eine höhere Haushaltsgröße auf; dies begründet sich durch einen höheren Anteil an Paaren ohne und mit Kind/ern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalten und Mehrgenerationenhaushalten. 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 74 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt.

Die Auswertung der Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen ergibt, dass im Planungsraum „Thomasiusstraße“ im Vergleich zur Gesamtstadt ein geringerer Anteil an Personen lebt, die Transferleistungen beziehen. Zu beachten ist dabei, dass nur etwa drei Fünftel der Wohnbebauung des

Planungsraums im sozialen Erhaltungsgebiet liegen (vgl. Kapitel 1.3.1). Die Altersarmut liegt im Planungsraum „Thomasiusstraße“ unter dem bezirksweiten Durchschnitt, ist im berlinweiten Vergleich jedoch überdurchschnittlich.

Im sozialen Erhaltungsgebiet ist insbesondere ein Zuzug einkommensstarker Haushalte festzustellen. Trotz dieser Entwicklung beträgt gemäß der Haushaltsbefragung der Anteil einkommensarmer Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ insgesamt 22 %, bei den Mieter\*innenhaushalten 24 %. Dieser Wert überschreitet deutlich die Armutsgefährdungsquote des Landes Berlin mit 18,6 % im Jahr 2022<sup>121</sup> und liegt auf einem ähnlichen Niveau wie im Bezirk Mitte insgesamt. Insbesondere Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte, aber auch junge Alleinstehende bis 26 Jahren und Senior\*innen-Paare weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. 69 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

40 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 17 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 18 % der Haushalte bereits unmittelbar an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.600 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits über der 30 %-Schwelle. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 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 65 Jahre oder älter (82 %)
- Alleinstehend 18 bis 26 Jahre (80 %)<sup>122</sup>
- Alleinerziehende mit minderjährigem/n Kind/ern (64 %)<sup>123</sup>
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte und Mehrgenerationenhaushalte (53 %)
- Paar eine/r 65 Jahre oder älter (42 %)
- Alleinstehend 27 bis unter 45 Jahre (41 %)
- Paar 45 bis unter 65 Jahre (37 %)

Zu den Aspekten, die die Haushalte am meisten am Wohngebiet und ihrer Wohnung schätzen, zählen die Lage in der Stadt und die Größe der Wohnung. 76 % der Haushalte sagen, dass sie sich im sozialen Erhaltungsgebiet zu Hause fühlen. 50 % der Haushalte schätzen besonders die Nähe zum Arbeits-/Ausbildungs- oder Studienplatz und etwa 40 % die Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten.

<sup>121</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

<sup>122</sup> geringe Grundgesamtheit

<sup>123</sup> geringe Grundgesamtheit

Knapp zwei Drittel der Haushalte pflegen 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. 25 % der Haushalte leisten selbst Hilfe und/oder sind auf ehrenamtliche Unterstützung und Hilfe angewiesen. Vor allem alleinstehende Senior\*innen sind auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

Aufgrund der Einkommensverhältnisse und der hohen Warmmietbelastung ist die Erhaltung des teilweise noch günstigen Mietwohnraums für die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ weiterhin von großer Bedeutung. Ein Teil der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet ist besonders verdrängungsgefährdet, da die Haushalte zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Möglichkeiten 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:

**Personen im Alter über 64 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer:** Das Äquivalenzeinkommen dieser Haushalte ist unterdurchschnittlich. Zudem ist die Altersarmut im Planungsraum „Thomasiusstraße“ zwar im Vergleich zum Bezirk geringer ausgeprägt, liegt aber berlinweit über dem Durchschnitt. 65 % dieser Haushalte, die zur Miete wohnen, haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Die Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei bzw. sind auch auf diese informellen Unterstützungsnetzwerke angewiesen.

**Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte:** 22 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. 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, die bedarfsgerecht aufgebaut wurden.

**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. 38 %<sup>124</sup> der Alleinerziehenden und 41 % aller Paare mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen. Im Umfeld des sozialen Erhaltungsgebiets befinden sich verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Kinder- und Jugendbereich, die sich an den Bedarfen der Kinder und Jugendlichen orientieren.

Die soziale Infrastruktur entwickelt sich parallel zur Bevölkerungszusammensetzung, sodass sie in besonderer Weise mit der Bevölkerung im Quartier korrespondiert. Die Haushaltsbefragung belegt, dass die sozialen Infrastrukturen innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets oder daran angrenzend intensiv genutzt werden. Dazu gehören auch Beratungseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs, die eine intensive Nachfrage erfahren.

---

<sup>124</sup> geringe Grundgesamtheit

## 7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Gebiet „Thomasiusstraße“ zur Erreichung der sozialen Erhaltungsziele beigetragen hat und eine hohe Wirkung im Hinblick auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und der 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 weiterhin ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung negative städtebauliche Folgen zu befürchten 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 abgedämpft werden. Die Erhaltung des Wohnungsschlüssels sowie die Reglementierung von baulichen Maßnahmen sind als wesentliche Erfolge hervorzuheben. 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 genehmigten Umwandlungen 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 erneut die Umwandlungsverordnung gemäß § 172 BauGB greifen wird.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ 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 für die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen. Die Nutzung dieser Potenziale kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden. Der Wohnungsbestand befindet sich ausschließlich 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 Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für rechnerisch 46 % der Wohngebäudeadressen.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ ist weiterhin ein **hoher** baulicher und wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festzustellen. Die Wohnungsverkäufe übersteigen den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert drastisch. Die ermittelten baulichen Aufwertungspotenziale wurden genutzt, aber mit Blick auf die Erhaltungsziele gesteuert. Knapp ein Drittel aller Adressen von Wohngebäuden war von erhaltungsrechtlichen Genehmigungsanträgen betroffen. Mieterhöhungen, Modernisierungen und

die Entwicklung der Neuvertragsmieten führten zu einem starken Anstieg des Bestandsmietniveaus. Gleichzeitig hat noch etwa jeder vierte Haushalt eine günstige Miete von unter 7 Euro pro Quadratmeter nettokalt, sodass zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer attraktiven Innenstadtlage beigetragen wird.

Das soziale Erhaltungsgebiet ist gegenwärtig durch eine gemischte Bevölkerungszusammensetzung in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen, Herkunft und Haushaltsform geprägt. Es wurde zudem eine hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen festgestellt. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets weitgehend stabil. Die Anteile der unterschiedlichen Haushaltsformen und -größen haben sich nicht grundlegend verändert. Dennoch ist ein Zuzug einkommensstärkerer Haushalte und der Anstieg des Einkommensniveaus 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 Altersarmut. Die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind gegenwärtig zu 74 % bedarfsgerecht belegt. 77 % der Mieter\*innen-Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt. Wohnwerterhöhende Maßnahmen können die Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung erhöhen, da im Gebiet weiterhin eine hohe Warmmietbelastung nachgewiesen werden kann, wodurch eine Veränderung der Zusammensetzung bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung 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 gehört der Verlust günstigen Mietwohnraums, der Verlust bedarfsgerecht nachgefragten Mietwohnraums sowie der Verlust der Bevölkerungsmischung und sozialen Stabilität (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 „Thomasiusstraße“.

Tabelle 23: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials<sup>125</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Gebäude- und Wohnungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen</li> <li>■ 74 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung</li> <li>■ Wohnungsbestand ausschließlich in privatem Eigentum</li> <li>■ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 46 % des Wohnungsbestands gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsbestands, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen,</li> <li>■ Wohnungsabriss oder</li> <li>■ Umwandlung in Einzeleigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3))</li> </ul> </li> </ul>
<b>Sanierungs- und Modernisierungspotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohnungsbestand durch Wohngebäude aus der Nachkriegszeit geprägt</li> <li>■ Nur 1 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf</li> <li>■ 70 % der Fassaden nicht gedämmt</li> <li>■ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Fenster, Heizung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.</li> <li>■ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.</li> </ul>
<b>Ausstattungs- zustand der Gebäude und Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beseitigung von Wohnungsmängeln (65 %)</li> <li>➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (35 %)</li> <li>➤ Austausch einfachverglaster Fenster (14 %)</li> <li>➤ Einbau einer Sammelheizung (3 %)</li> </ul> </li> <li>■ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fußbodenheizung</li> <li>➤ getrennte Dusche und Badewanne</li> <li>➤ WC wandhängend, Handtuchheizkörper</li> <li>➤ zusätzlicher Balkon</li> <li>➤ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.</li> <li>➤ Aufzug</li> <li>➤ hochwertige Bodenbeläge</li> <li>➤ Gegensprechanlagen mit Kamera</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.</li> </ul>

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

<sup>125</sup> Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 24: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks<sup>126</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Angebots- und Bestandsmieten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten</li> <li>▪ Vergleichswert wird bei den Bestandsmieten überschritten</li> <li>▪ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2012 bezogen wurden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.</li> </ul>
<b>Bauanträge und Modernisierungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 66 % der Haushalte waren seit 2018 von Mieterhöhungen betroffen</li> <li>▪ 78 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 8 % durch Modernisierung</li> <li>▪ Knapp ein Drittel der Gebäude von Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB betroffen</li> <li>▪ Bauanträge und Haushaltsbefragung belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie Dachgeschossausbau, energetische Maßnahmen und die Modernisierung der Badezimmer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden.</li> <li>▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.</li> <li>▪ Bezirkliche Mieterberatung bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung im Einsatz.</li> </ul>
<b>Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringe Umwandlungsdynamik: zwischen 2018 und 2024 wurden 40 Wohneinheiten umgewandelt</li> <li>▪ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen</li> <li>▪ Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB verhindert keine Umwandlung, verschiebt den Verkauf durch die 7-Jahres-Frist in die Zukunft</li> <li>▪ Potenzial für Umwandlungen ist für 46 % der Wohngebäudeadressen weiterhin gegeben</li> <li>▪ sehr hohe Verkaufsquote von Eigentumswohnungen zwischen 2018 und 2023</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Regulierung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands</li> <li>▪ 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)</li> <li>▪ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mieter-eigen-schaft bei Verkauf umgewandelter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6</li> </ul>
<b>Zweckentfremdung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zweckentfremdung wie Ferienwohnun- gen im Gebiet vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untersagung von Zweckentfrem- dung von Wohnraum für ge- werbliche Zwecke → Regelungs- bereich der Zweckentfremdungs- verbotsverordnung Berlins</li> </ul>

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

<sup>126</sup> Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 25: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials<sup>127</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Zusammensetzung der Wohnbevölkerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform</li> <li>▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 48 %</li> <li>▪ 74 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht</li> <li>▪ Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung sichergestellt, keine grundlegende Veränderung seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets</li> <li>▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 22 % der Haushalte sind einkommensarm</li> <li>▪ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr</li> <li>▪ rund 19 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro</li> <li>▪ 40 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 17 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %</li> <li>▪ davon sind besonders betroffen:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alleinlebende aller Altersklassen, insbesondere ältere Alleinstehende,</li> <li>▪ Alleinerziehende,</li> <li>▪ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen</li> <li>▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum</li> <li>▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke</li> <li>▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung</li> </ul>
<b>Soziodemografische Sekundärdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indikatoren auf Ebene der Planungsräume im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt weitgehend unterdurchschnittlich</li> <li>▪ überdurchschnittlich hohe Altersarmut</li> </ul>	
<b>Gebietsbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzung zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen</li> <li>▪ sehr enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft</li> <li>▪ Angebot der sozialen Infrastruktur ermöglicht eine weitgehend bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner*innen</li> <li>▪ Ausbau und Erweiterung der Plätze Bereich Kindertagesstätten und Grundschule</li> </ul>	

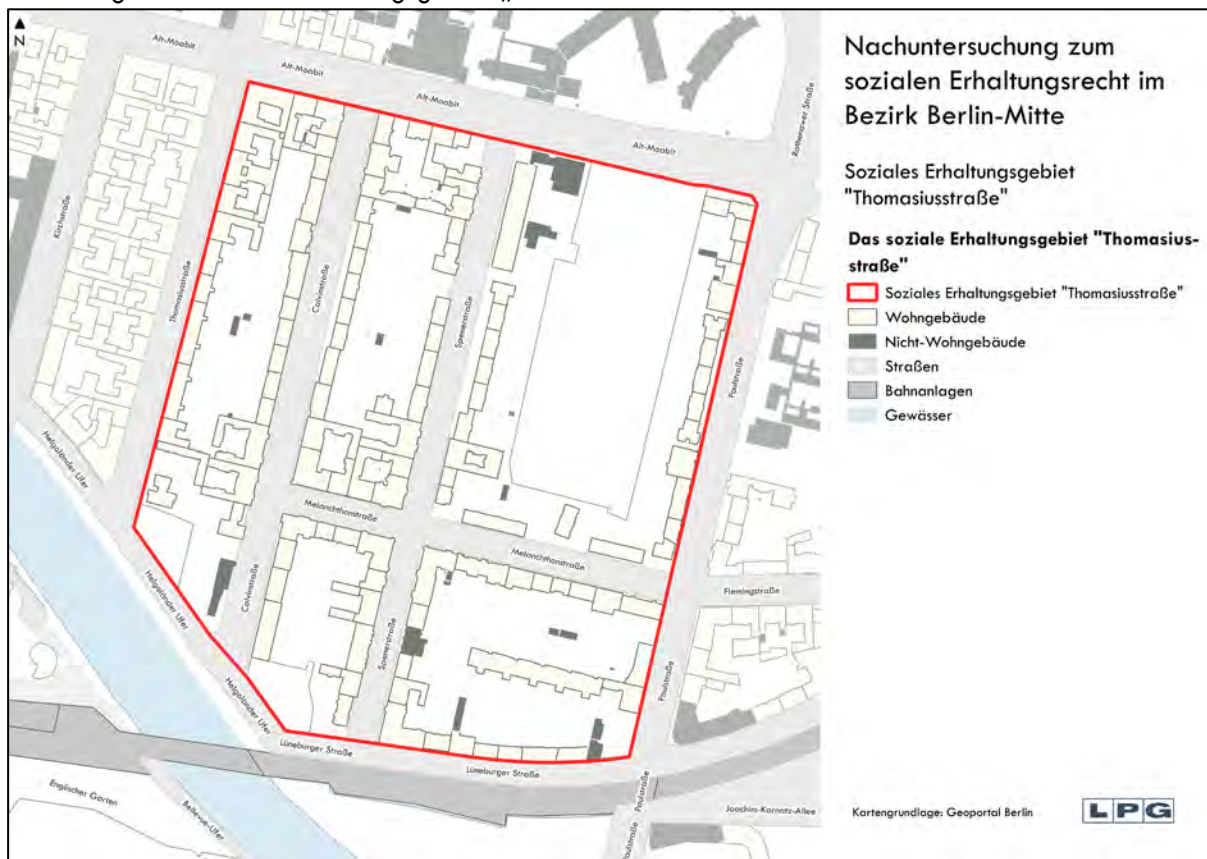
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

<sup>127</sup> 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 Thomasiusstraße 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 87: Soziales Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird deshalb empfohlen, die Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Thomasiusstraße unverändert aufrechtzuerhalten (vgl. Abbildung 87). Mit der festgesetzten Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.<sup>128</sup> Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters<sup>129</sup>, 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.

<sup>128</sup> OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

<sup>129</sup> BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

## 7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die soziale Erhaltungsverordnung „Thomasiusstraße“ 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.“<sup>130</sup> Gemäß Stadtentwicklungsplan Wohnen Berlin 2040 gelten die Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 weiterhin.<sup>131</sup> Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards 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 „Thomasiusstraße“ 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 „Thomasiusstraße“ 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 ausschließlich im privaten Eigentum und genossenschaftlicher Wohnraum sowie Wohnungen von Organisationen ohne Erwerbszweck sind kaum vorhanden. Es besteht zudem noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch einen hohen Anteil einkommensarmer

<sup>130</sup> SenStadt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

<sup>131</sup> SenStadt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040, 2024, S. 21.

Haushalte und 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.

- **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 und des Wohnungsschlüssels mit vielen Kleinraumwohnungen:** Die gegenwärtige Wohnungsbelegung bestätigt die sehr hohe Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht stören. Der Wohnungsschlüssel ist durch einen hohen Anteil an 1- und 2-Raum-Wohnungen gekennzeichnet. 1- und 2-Personen-Haushalte sind die dominierende Nachfragergruppe. Das Zusammenwirken zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsstruktur muss erhalten bleiben, um eine nachfragegerechte Belegung der Wohnungen gewährleisten zu können und damit auch negative Folgen für die Infrastruktur, z. B. Anstieg der Nachfrage nach Kita- oder Schulplätzen entgegenzuwirken.

- **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 attraktiven städtischen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots im Hinblick auf Größe, Miete und Ausstattung, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene

Haushalts- und Einkommenstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten.

**Verlust nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität.** Die Haushalte weisen eine hohe Gebietsbindung aufgrund eines gering ausgeprägten Umzugsinteresses, einem hohen Anteil an langjährigen Bewohner\*innen, einer positiven Bewertung der Wohnung und enger Kontakte zu Nachbar\*innen auf. Rund zwei Drittel der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar\*innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese unterstützenden Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung, stellen einen hohen Wert für eine gelingende Nachbarschaft dar und tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen. Neben der attraktiven Lage und der Wohnungsausstattung ist den Haushalten unter anderem die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten wichtig. Dadurch wird die enge Bindung an das Quartier deutlich. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine – wie im Gebiet „Thomasiusstraße“ festgestellte – gemischte Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich Haushaltsstruktur, Herkunft, Bildung und Einkommen geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen<sup>132</sup> – kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.

→ **Erhaltungsziel:** Erhaltung gewachsener nachbarschaftlicher Strukturen im sozialen Erhaltungsgebiet.

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 „Thomasiusstraße“ sollen Veränderungsprozesse begrenzt werden, um ihre Auswirkungen zu steuern. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.<sup>133</sup>

### 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.<sup>134</sup> 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.

<sup>132</sup> § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

<sup>133</sup> Vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

<sup>134</sup> BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ 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 weiß rund die Hälfte 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 den 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:	Planungsraum „Thomasiusstraße“ .....	9
Abbildung 3:	Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Thomasiusstraße .....	12
Abbildung 4:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister Land Berlin.....	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 „Thomasiusstraße“ .....	19
Abbildung 8:	Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet.....	20
Abbildung 9:	Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet und angrenzend .....	22
Abbildung 10:	Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	27
Abbildung 11:	Staatsangehörigkeit in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	27
Abbildung 12:	Haushaltsform im Vergleich 2018 zu 2024 .....	28
Abbildung 13:	Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahren im Vergleich 2018 zu 2024 .....	29
Abbildung 14:	Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024 .....	30
Abbildung 15:	Kontakte Nachbarschaft 2018 .....	30
Abbildung 16:	Kontakte Nachbarschaft 2024 .....	31
Abbildung 17:	Umzugsneigung 2018.....	31
Abbildung 18:	Umzugsneigung 2024.....	31
Abbildung 19:	Wohnungsschlüssel im Vergleich 2018 zu 2024.....	32
Abbildung 20:	Haushaltsgröße im Vergleich 2018 zu 2024 .....	32
Abbildung 21:	Wohnungsbelegung im Vergleich 2018 zu 2024 .....	33
Abbildung 22:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis .....	35
Abbildung 23:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis und Jahr.....	35
Abbildung 24:	Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2018 bis 06/2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ .....	36
Abbildung 25:	Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet .....	39
Abbildung 26:	Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts .....	40
Abbildung 27:	Anzahl der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebiets „Thomasiusstraße“ .....	41
Abbildung 28:	Themenschwerpunkte der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen sozialer Erhaltungsgebiete im Ortsteil Moabit.....	42
Abbildung 29:	Themen der Mieterinformation durch Anschreiben im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ .....	43
Abbildung 30:	Meldung von Informationen zum sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ an das Bezirksamt Mitte.....	44

Abbildung 31:	Gebäudealter .....	47
Abbildung 32:	Baualter der Wohnbebauung.....	47
Abbildung 33:	Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern.....	49
Abbildung 34:	Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer .....	49
Abbildung 35:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“.....	51
Abbildung 36:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ bezogen auf die Adressen der Wohngebäude .....	52
Abbildung 37:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“.....	52
Abbildung 38:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand .....	54
Abbildung 39:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung .....	55
Abbildung 40:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Bautätigkeit.....	57
Abbildung 41:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau.....	58
Abbildung 42:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	67
Abbildung 43:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich) .....	68
Abbildung 44:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm) .....	72
Abbildung 45:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung .....	73
Abbildung 46:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	73
Abbildung 47:	Netto-Kaltmiet-Niveau in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen).....	74
Abbildung 48:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum „Thomasiusstraße“, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf	76
Abbildung 49:	Anträge auf Abgeschlossenheit und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf.....	77
Abbildung 50:	Grundbuchumschreibungen im Planungsraum „Thomasiusstraße“ und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf.....	78
Abbildung 51:	Verkäufe von Eigentumswohnungen im Planungsraum „Thomasiusstraße“ und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf.....	79
Abbildung 52:	Sozialmietwohnungen im Planungsraum „Thomasiusstraße“, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf .....	80
Abbildung 53:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 01/2018 und 09/2024 .....	81
Abbildung 54:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen) .....	82
Abbildung 55:	Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik .....	86
Abbildung 56:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin .....	87
Abbildung 57:	Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik .....	88
Abbildung 58:	Haushaltsform .....	89
Abbildung 59:	Haushaltstyp .....	89
Abbildung 60:	Haushaltsgröße .....	90
Abbildung 61:	Belegung im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ .....	91

Abbildung 62:	Belegung nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ .....	92
Abbildung 63:	Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ wohnenden Personen ab 15 Jahre .....	93
Abbildung 64:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ wohnenden Personen ab 15 Jahre .....	93
Abbildung 65:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	95
Abbildung 66:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen .....	96
Abbildung 67:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	97
Abbildung 68:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens .....	98
Abbildung 69:	Warmmietbelastung, gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024 .....	98
Abbildung 70:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ und nach Haushaltstyp.....	99
Abbildung 71:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	100
Abbildung 72:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen .....	101
Abbildung 73:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet.....	103
Abbildung 74:	Einzugsjahr in die Wohnung .....	103
Abbildung 75:	Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	104
Abbildung 76:	Umzugsneigung .....	104
Abbildung 77:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	104
Abbildung 78:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich) .....	105
Abbildung 79:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	106
Abbildung 80:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung .....	106
Abbildung 81:	Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp.....	107
Abbildung 82:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich) .....	108
Abbildung 83:	Überwiegend genutzte(s) Verkehrsmittel im Alltag .....	110
Abbildung 84:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen .....	110
Abbildung 85:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez .....	111
Abbildung 86:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez .....	112
Abbildung 87:	Soziales Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“.....	120

## 8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung .....	13
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ...	17
Tabelle 3:	Wohndauer in Jahren im Vergleich 2018 zu 2024 .....	28
Tabelle 4:	Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2018 zu 2024 .....	32
Tabelle 5:	Ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2018 zu 2024 .....	34
Tabelle 6:	Nutzung und Bedeutung von Angeboten/Einrichtungen im Vergleich 2018 zu 2024.	38

Tabelle 7:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen.....	38
Tabelle 8:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	53
Tabelle 9:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	56
Tabelle 10:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	57
Tabelle 11:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ .....	63
Tabelle 12:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Gebäudealter.....	64
Tabelle 13:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Vorderhaus – Seitenflügel – Hinterhaus/Quergebäude/Gartenhaus .....	65
Tabelle 14:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung...	66
Tabelle 15:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials .....	69
Tabelle 16:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2018 zu 2024 .....	72
Tabelle 17:	Begründung und Höhe der Mieterhöhung.....	75
Tabelle 18:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin.....	87
Tabelle 19:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen.....	94
Tabelle 20:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“ .....	95
Tabelle 21:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Mieter*innen/ Eigentümer*innen, Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr .....	102
Tabelle 22:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen des Wohnumfelds.....	109
Tabelle 23:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials.....	117
Tabelle 24:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks .....	118
Tabelle 25:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	119

### 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.

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

Bezirksamt Mitte, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Zeitraum 2018 bis 2024.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Arbeitsgruppe Sozialraumorientierung (2024): Bezirksregionenprofil 2024, Moabit Ost Teil I.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Arbeitsgruppe Sozialraumorientierung (2024): Bezirksregionenprofil 2024, Moabit Ost Teil II, S. 5f.

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

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 von Berlin, Stadtentwicklung, Stadtplanung, KoSP GmbH (2022): Zwischenbilanz – Fördergebiet Turmstraße, 10 Jahre Sanierungsgebiet.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklung, Stadtplanung (2020): Gebiete, Lebendiges Zentrum, Maßnahmenplan.

Bezirksamt Mitte, Umwandlungsgenehmigungen, 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 Umwandlungsverordnungen 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 Umwandlungsverordnung 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.

LPG mbH und Energieberatung Zywietz, Endbericht Evaluation Milieuschutz, 2023.

Mieterberatung Prenzlauer Berg, Gesellschaft für Sozialplanung und Mieterberatung GmbH im Auftrag des Bezirksamtes Mitte (2020): Tätigkeitsbericht 2019, S. 7.

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.

AOK Nordost, Pflegestützpunkte Berlin, <https://www.pflegestuetzpunkteberlin.de/>, 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 Mitte von Berlin, Aktuelles, Pressemitteilungen, Frisch saniertes Zillehaus wird eröffnet, <https://www.berlin.de/ba-mitte/aktuelles/pressemitteilungen/2023/pressemitteilung.1365112.php>, Zugriff am 30.01.2025.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Sozialraumorientierte Planungskoordination, Stadtteilkoordination Mitte, Unsere Stadtteilkoordination, STK Moabit Ost, Aktuelles, <https://www.berlin.de/stk-mitte/unsere-stadtteilkoordinationen/stk-moabit-ost/aktuelles/>, Zugriff am 30.01.2025.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Aktuelles, Pressemitteilung 291/2024, Eröffnung des Erweiterungsbaus in der Kurt-Tucholsky-Grundschule, <https://www.berlin.de/ba-mitte/aktuelles/pressemitteilungen/2024/pressemitteilung.1509047.php>, Zugriff am 30.01.2025.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Fördergebiete und Projekte, Mitte, Tiergarten-Nordring/Heidestraße, <https://www.nachhaltige-erneuerung.berlin.de/tiergarten-nordring-heidestrasse>, Zugriff am 30.01.2025.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Fördergebiete und Projekte, Mitte, Tiergarten-Nordring/Heidestraße, Pläne/Grafiken, Legende zur Projektübersicht: fertiggestellte Projekte, [https://www.nachhaltige-erneuerung.berlin.de/fileadmin/user\\_upload/Dokumentation/Projektokumentation/Mitte/FG\\_Moabit\\_Nordring\\_Heidestr/PDF/210224\\_NE\\_Mitte\\_Legende\\_Gesamtuebersicht\\_ab\\_PJ\\_05.pdf](https://www.nachhaltige-erneuerung.berlin.de/fileadmin/user_upload/Dokumentation/Projektokumentation/Mitte/FG_Moabit_Nordring_Heidestr/PDF/210224_NE_Mitte_Legende_Gesamtuebersicht_ab_PJ_05.pdf), Zugriff am 30.01.2025.

Fokus plus gGmbH, Familienzentrum Moabit, Angebote, <https://familienzentrum-moabit.de/angebote/>, Zugriff am 30.01.2025.

Frecher Spatz, Home, K3 Kiez-Kids-Klub, <https://www.frecherspatz.de/index.php/home>, Zugriff am 30.01.2025.

Quartiersmanagement Moabit-Ost, Projekte, Baufonds, aktuelle Projekte, <https://www.moabit-ost.de/>, Zugriff am 30.01.2025.

Quartiersmanagement Berlin, Quartiere, Moabit-Ost, <https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/moabit-ost.html>, Zugriff am 30.01.2025.

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/sozialraumorientierte-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](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.

StadtRand gGmbH, Kontaktstelle PflegeEngagement Mitte, Über uns, <https://www.stadtrand-berlin.de/kontaktstelle-und-pflegeengagement-mitte/ueber-uns>, Zugriff am 30.01.2025.

StadtRand gGmbH, Selbsthilfe – Kontakt- und Beratungsstelle, Wissenswertes über die SHK Mitte, Konzept, <https://www.stadtrand-berlin.de/selbsthilfe-kontakt-und-beratungsstelle/wissenswertes-ueber-die-shk-mitte/konzept>, Zugriff am 30.01.2025.


Stadtteilgruppe Moabit e.V., Moabiter Kinderhof, Angebote & Projekte, <https://www.moabiterkinderhof.de/angeboteprojekte>, 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.

Verein für Berliner Stadtmission, Informieren, Aktuelles, Die Berliner Stadtmission informiert: Vorerst kein Neubau in der Seydlitzstraße 22, <https://www.berliner-stadtmission.de/informieren/aktuelles/detail/die-berliner-stadtmission-informiert-vorerst-kein-neubau-in-der-seydlitzstrasse-22>, Zugriff am 30.01.2025.



**Anhang 1: Fragebogen**

## Fragebogen zur Wohnsituation im sozialen Erhaltungsgebiet „Thomasiusstraße“





**Zugang, wenn Sie online teilnehmen möchten**

Webseite:   [haushaltsbefragung.lpgmbh.de/thomasiusstrasse](https://www.haushaltsbefragung.lpgmbh.de/thomasiusstrasse)

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) „Thomasiusstraße“ 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 (1-5) \_\_\_\_\_ *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 <b>ist</b> günstig. <input type="checkbox"/> Die Miete <b>war</b> 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: „Thomasiusstraße“**

**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 m<sup>2</sup> 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)  vermietete Eigentumswohnung
- Genossenschaft (z. B. BVV zu Köpenik)  Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche, Stiftung, Hausprojekt, etc.)
- privates Wohnungsunternehmen (z. B. Heimstaden)  anderer Vermieter: \_\_\_\_\_
- private/r Hauseigentümer/in

*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: „Thomasiusstraße“**

**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: „Thomasiusstraße“

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

	vorhanden	weiß nicht
<b>a. Badezimmer</b>		
kein Badezimmer (z. B. Dusche in der Küche) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <b>oder</b> Badewanne .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <b>und</b> Badewanne getrennt voneinander .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches zweites Badezimmer .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>b. Toilette</b>		
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"/>
<b>c. Ausstattung Badezimmer/Toilette</b>		
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"/>
<b>d. Beheizung der Wohnung</b>		
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 ( <b>nicht</b> als Heizquelle) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>e. Warmwasserversorgung</b>		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer) ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>f. Fenster (überwiegend)</b>		
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"/>
<b>g. Zusätzliche Ausstattung</b>		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit <b>bis zu</b> 4 m <sup>2</sup> Grundfläche .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit <b>mehr als</b> 4 m <sup>2</sup> Grundfläche .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. ....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
überwiegend hochwertiges Parkett und/oder Natur-/Kunststein oder Fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <b>ohne</b> Kamera .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <b>mit</b> Kamera .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>h. Energiesparende Ausstattung</b>		
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: „Thomasiusstraße“**

**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 Wohnung 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: „Thomasiusstraße“**

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
<b>a. Alter</b>	Bitte rechts bei jeweiliger Person eintragen. →						
<b>b. Staatsangehörigkeit</b>	deutsch ohne Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	deutsch mit Migrationshintergrund ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	andere Staatsangehörigkeit ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>c. vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf</b> <i>(ab 15 Jahre)</i>	in (Schul-)Ausbildung/Studium .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Arbeiter/in, Angestellte/r .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beamte/r .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Selbstständige/r .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung 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"/>
<b>d. höchster Bildungsabschluss</b> <i>(ab 15 Jahre)</i>	Rentner/in, Pensionär/in .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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.

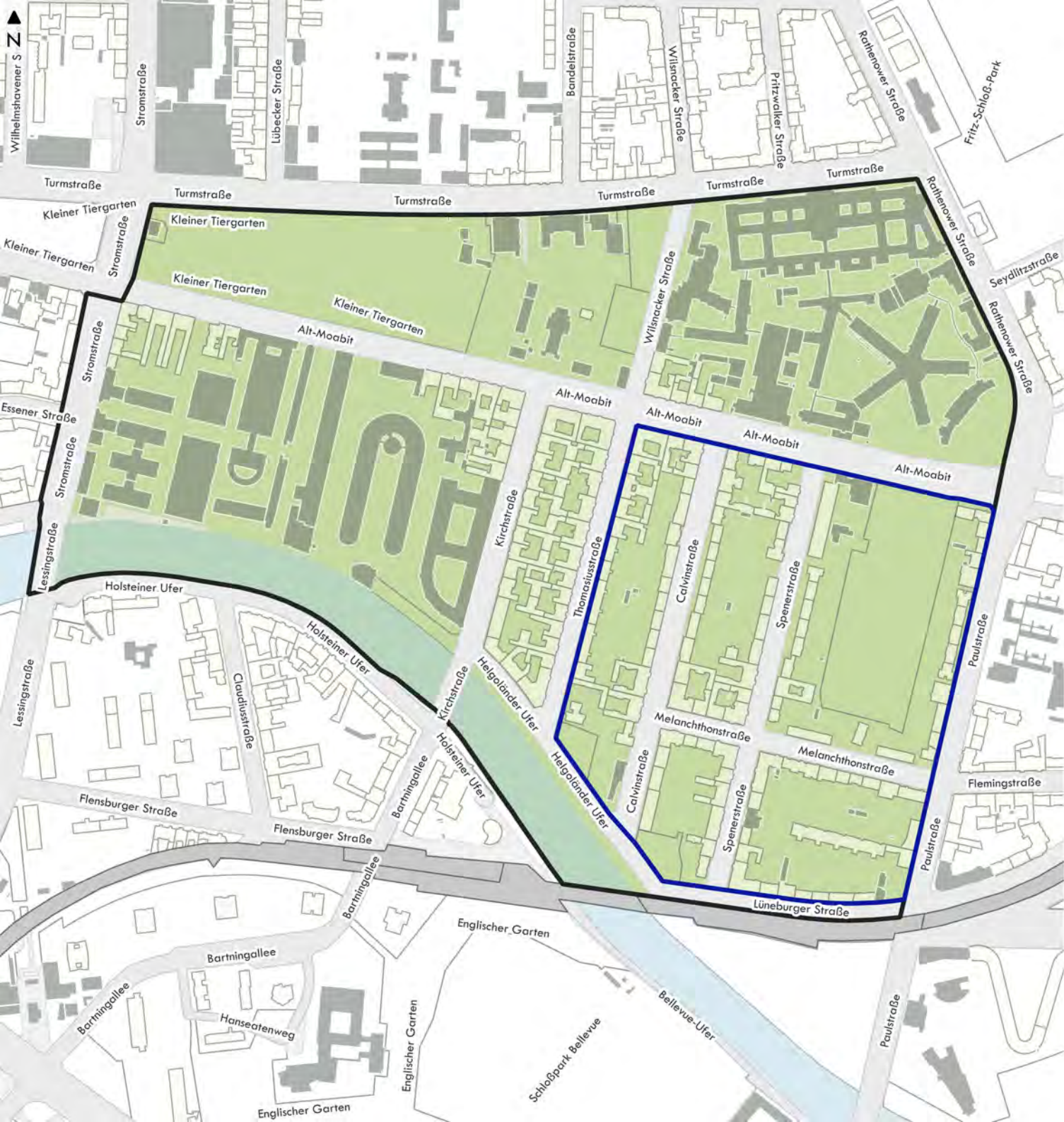
- Eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit     Kindergeld/Kinderzuschlag  
 Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten     BAföG/Stipendium  
 Arbeitslosengeld I (ALG I)     Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung  
 Arbeitslosengeld II (Bürgergeld)     Wohngeld in Höhe von: \_\_\_\_\_ €  
 Grundsicherung 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

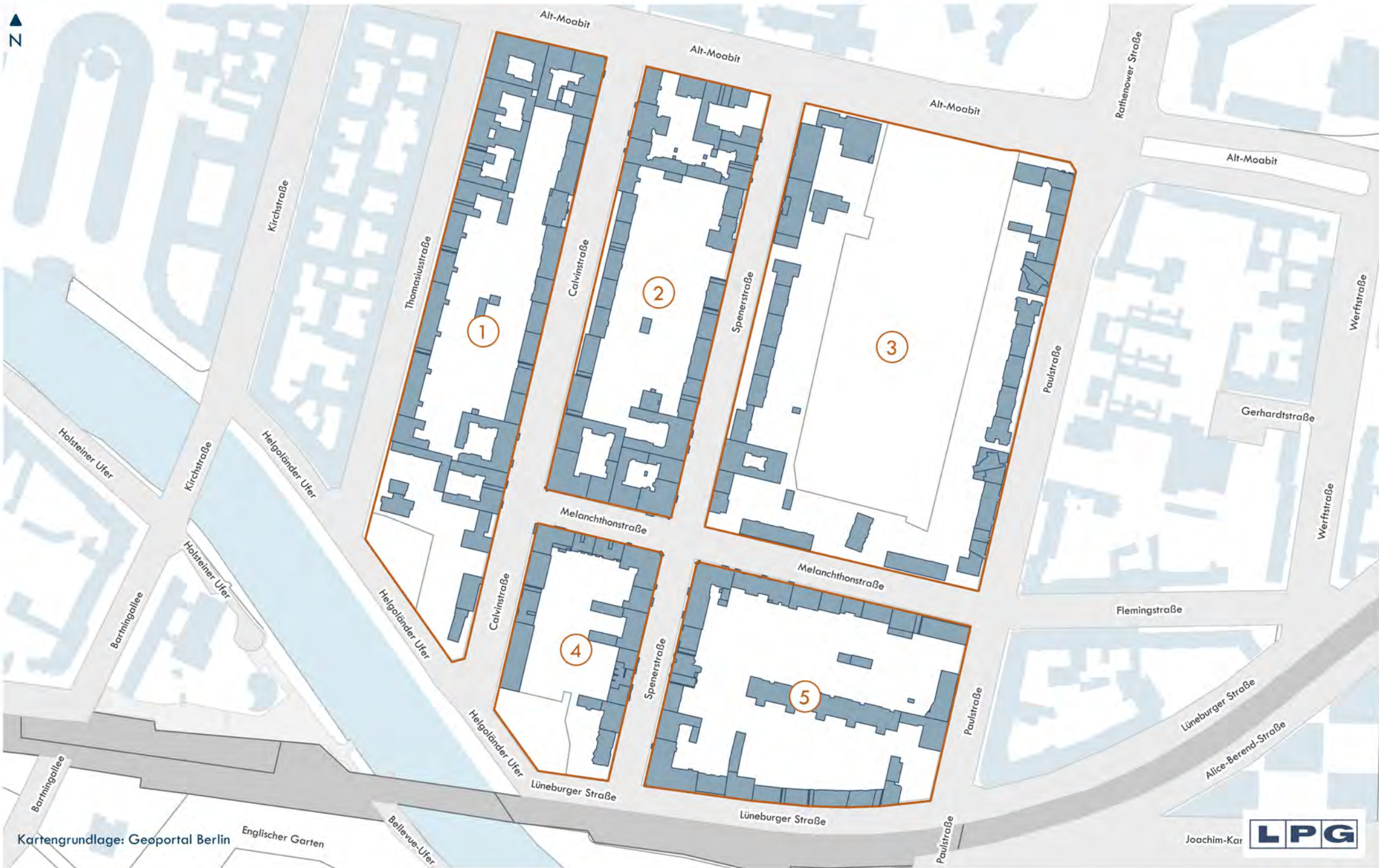
Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

## Planungsraum "Thomasiusstraße"

- PLR "Thomasiusstraße"
- Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer

# Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

## Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße" mit Blocknummern





# Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"












## Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet

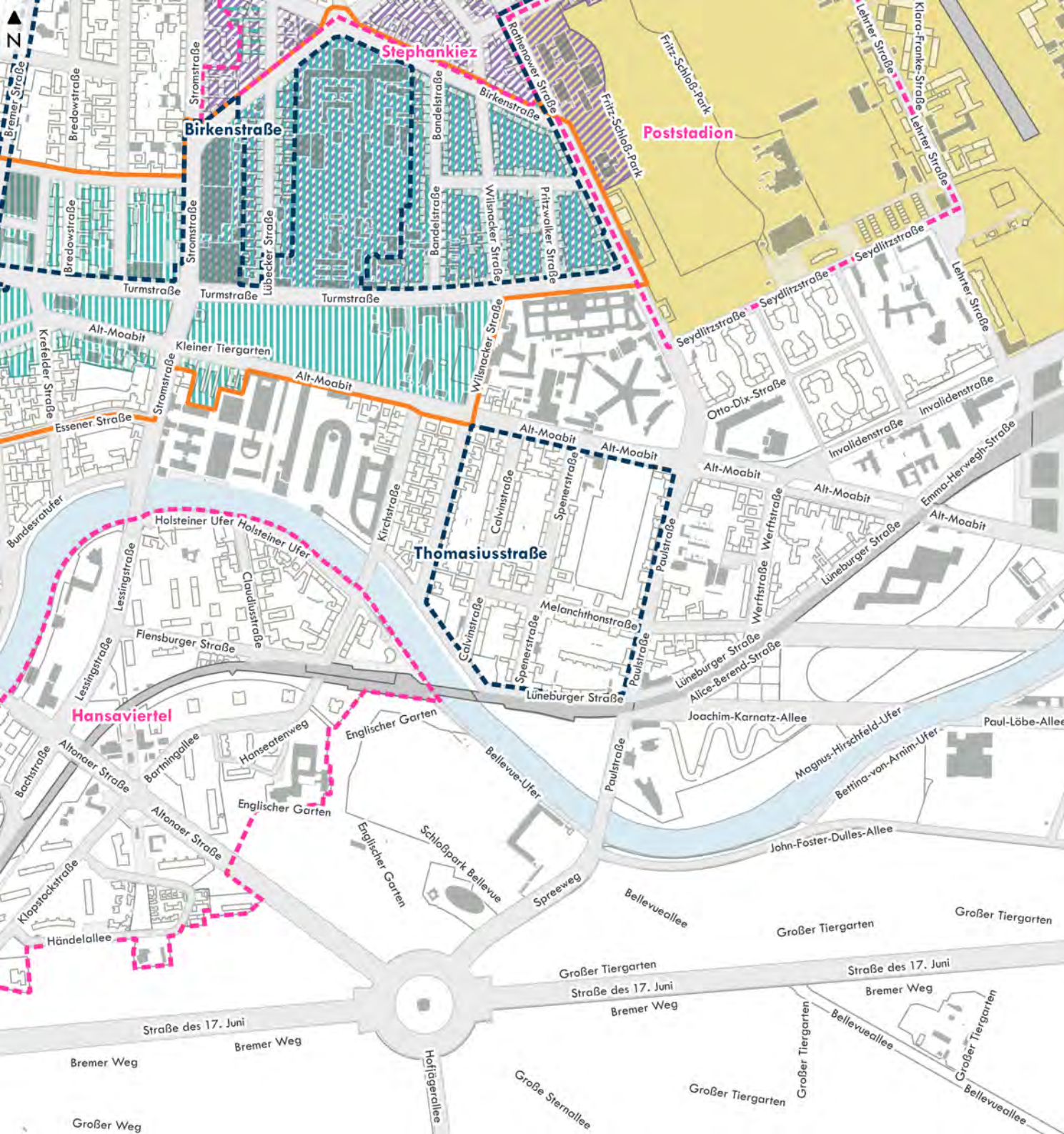
- Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer

# Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

## Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

### Gebietskulissen

-  Soziales Erhaltungsgebiet
-  Städtebauliches Erhaltungsgebiet
-  Förderkulisse Lebendige Zentren und Quartiere
-  bestehendes Sanierungsgebiet
-  bestehendes Gebiet Sozialer Zusammenhalt und Quartiersmanagement-Gebiet
-  Gebiet des Städtebauförderprogramms Nachhaltige Erneuerung
-  Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude
-  Straßen
-  Bahnanlagen
-  Gewässer

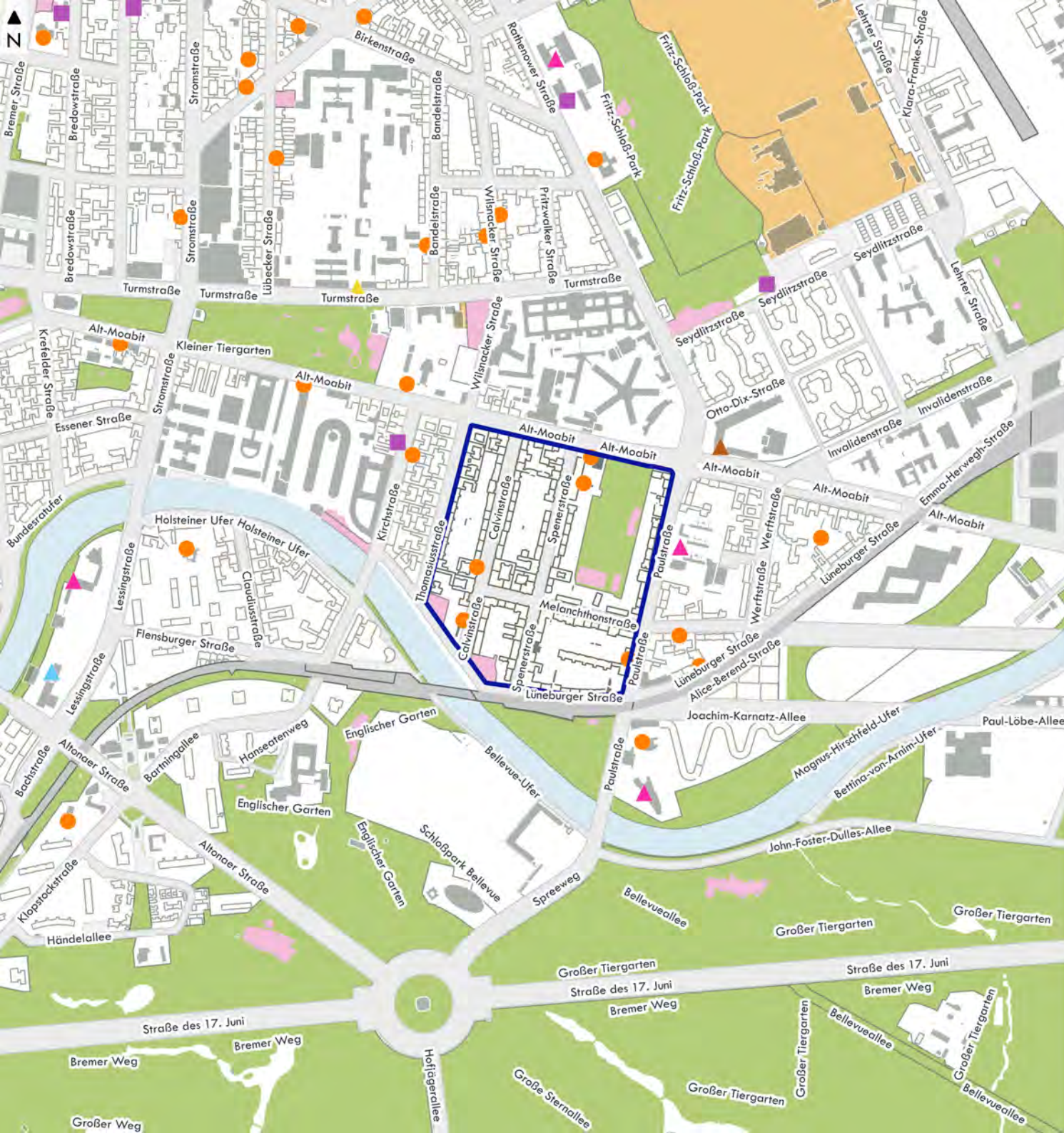


# Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

## Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

### Grüne und soziokulturelle Infrastruktur

- Grünanlage
- Spielplatz
- Sportanlage
- Jugendfreizeiteinrichtungen
- Kindertagesstätten
- Grundschule
- Gymnasium
- Berufsschule
- Privatschule
- Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer



# Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

## Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

### Baualter der Wohnbebauung

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

▭ Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

▭ Wohngebäude

▭ Nicht-Wohngebäude

▭ Straßen

▭ Bahnanlagen

▭ Gewässer

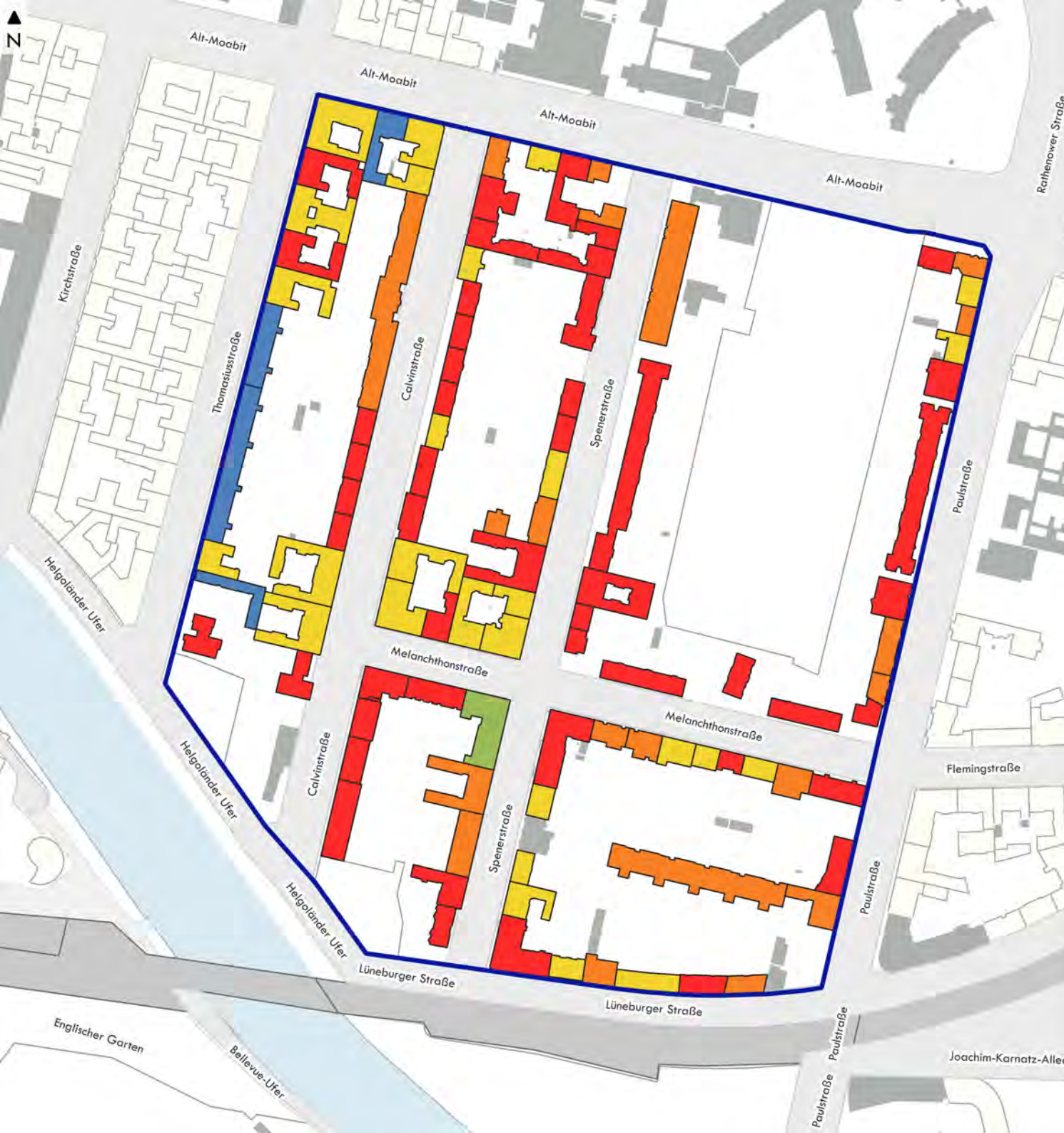


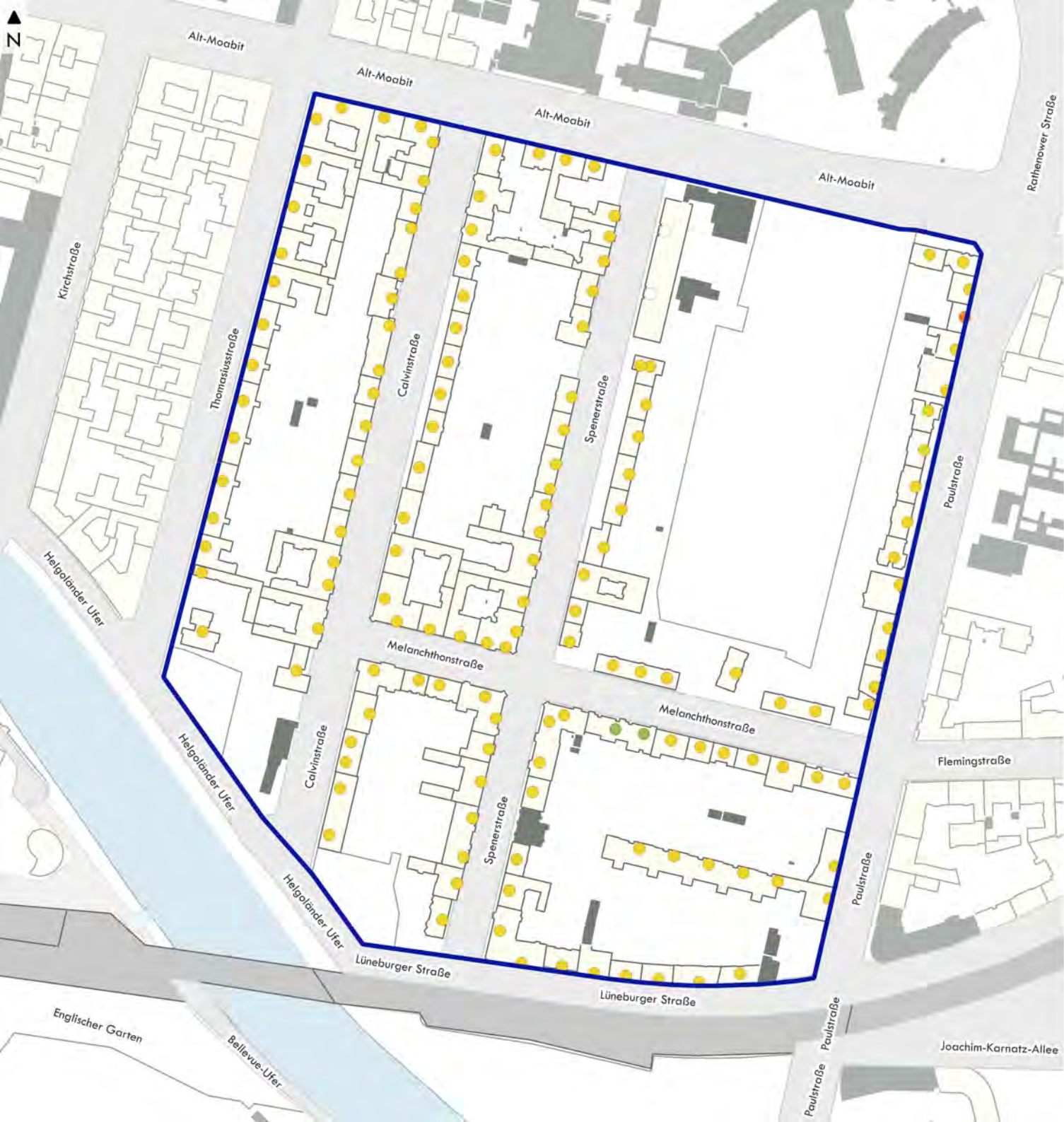
# Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

## Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

### Eigentumsverhältnisse der Wohnbebauung

- Genossenschaft
- Privatperson/en
- privates Unternehmen
- Wohnungseigentumsgemeinschaft
- Organisation ohne Erwerbszweck
- Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer





# Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

## Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

### Fassadenzustand

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

Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

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

# Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

## Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

### 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
- ▭ Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"
- ▭ Wohngebäude
- ▭ Nicht-Wohngebäude
- ▭ Straßen
- ▭ Bahnanlagen
- ▭ Gewässer



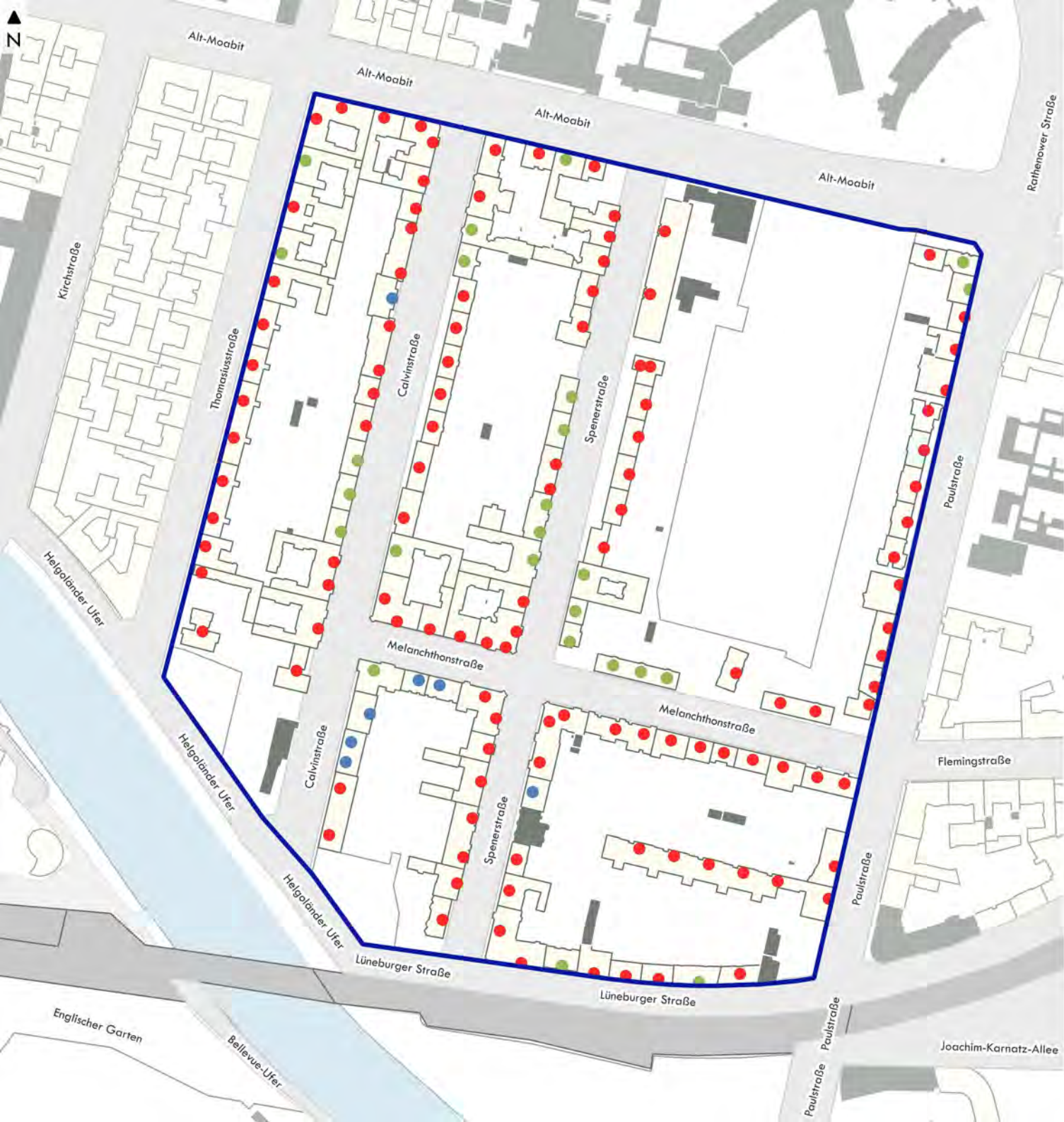


# Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

**Bautätigkeit zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (Herbst 2024)**

- Bautätigkeit/Sanierung
- Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer



# Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

## Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

### 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

Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

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



# Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"

**Das soziale Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"**

- Soziales Erhaltungsgebiet "Thomasiusstraße"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer