



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 „TIERGARTEN-SÜD“



Auftraggeber



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

13353 Berlin

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

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

Bearbeitung:

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

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen

Stand:

Juni 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	22
3.	Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“..	25
3.1	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	25
3.2	Erhaltung des Wohnungsschlüssels.....	30
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.....	39
3.8	Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts	43
4.	Aufwertungspotenzial	45
4.1	Gebäudealter	45
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	47
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	48
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	52
4.5	Ausstattungsmerkmale.....	56
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	66
5.	Aufwertungsdruck	69
5.1	Angebots- und Bestandsmieten.....	69
5.2	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	74
5.3	Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik).....	76
5.4	Sozialmietwohnungen (Statistik).....	77
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	78
5.6	Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge.....	80
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	81
6.	Verdrängungspotenzial.....	84
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	84

6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	87
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	91
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	94
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	99
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	101
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur	105
6.8	Verkehrsmittelwahl und Pkw-Nutzung	107
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen.....	108
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	110
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	113
7.1	Räumliche Abgrenzung	118
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	119
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	122
8.	Verzeichnisse	123
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	123
8.2	Tabellenverzeichnis.....	125
8.3	Quellenverzeichnis	126
8.3.1	Literatur und Statistik	126
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	129
8.3.3	Internet.....	130
Anhang 1:	Fragebogen.....	132
Anhang 2:	Plandarstellungen	138

1. Einleitung

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

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind für die Städte nur wenige städtebauliche Steuerungsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit bieten soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine generellen Mietobergrenzen festgelegt werden und auch bauliche Angleichungen an zeitgemäße, durchschnittliche Ausstattungsstandards sind zu akzeptieren; dennoch kann in sozialen Erhaltungsgebieten durch die Einführung einer Genehmigungspflicht und damit eines Genehmigungsvorbehalts für bauliche Änderungen auf die Quartiersentwicklung Einfluss genommen werden. Vor diesem Hintergrund hat das soziale Erhaltungsrecht auf angespannten Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen.

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

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

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

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

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

1.1 Anlass

Der Bezirk Mitte wendet das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung seit dem Jahr 2016 in nunmehr 14 sozialen Erhaltungsgebieten an. Die soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Tiergarten-Süd“ 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 „Tiergarten-Süd“ an. Damit wird der rechtssichere Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts überprüft.

Mit der vorliegenden Nachuntersuchung wird die Wirkung und der Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung „Tiergarten-Süd“ 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 „Tiergarten-Süd“ 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?

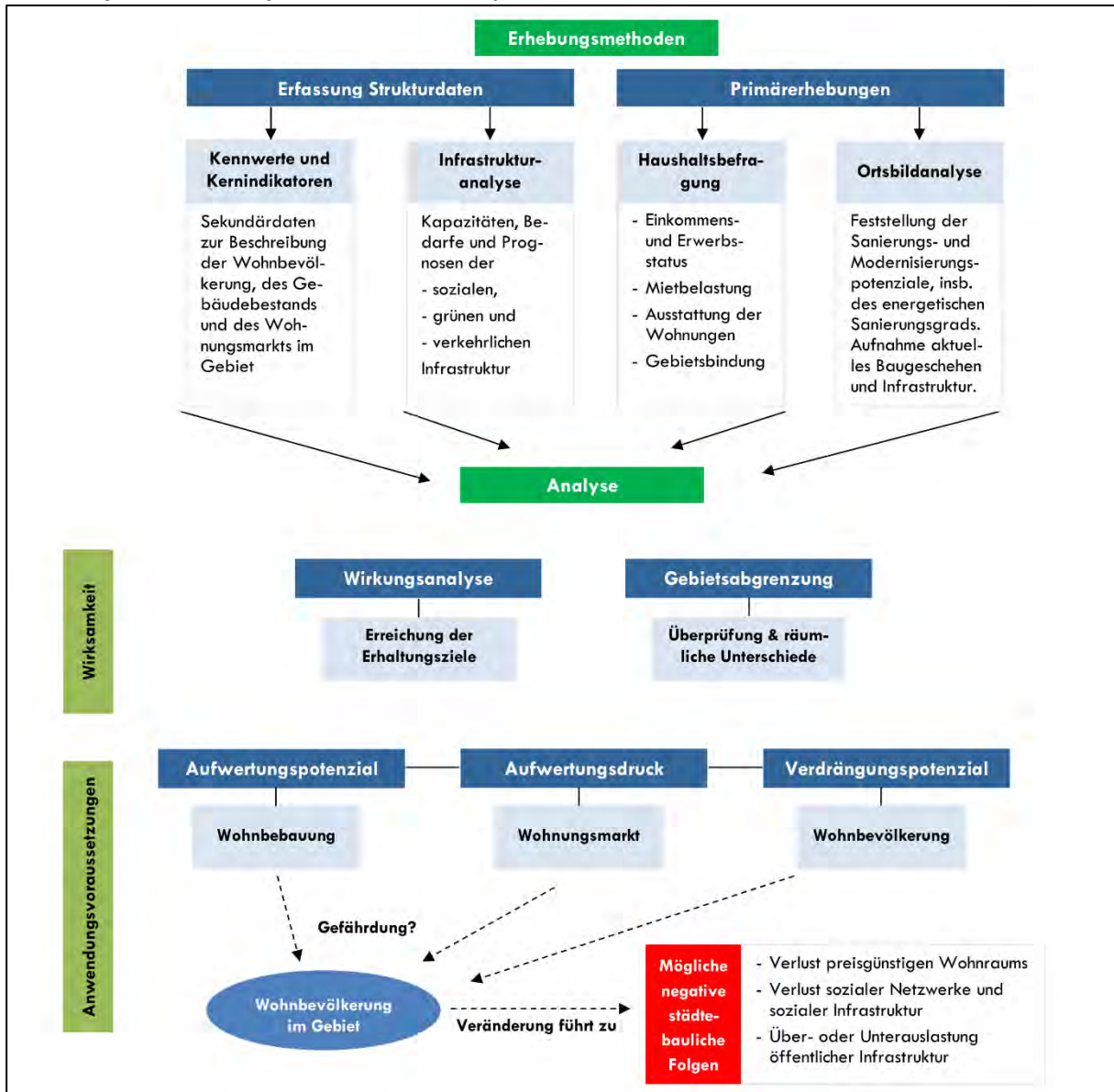
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Wurden die aufgestellten Erhaltungsziele mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht?
- Ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin räumlich nachvollziehbar abgegrenzt, um innerhalb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

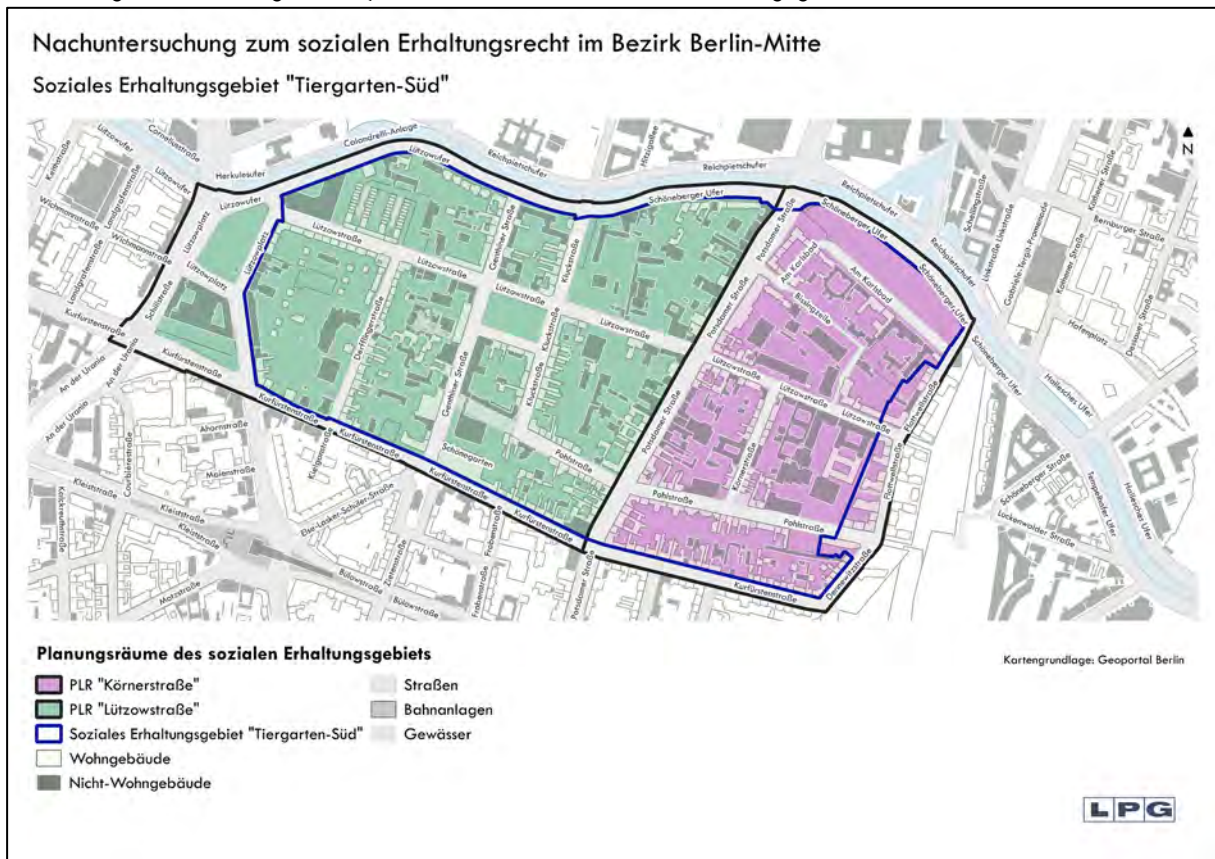
Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im Jahr 2006 eingeführt und bilden die

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 Verkehrstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.⁵

Das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ befindet sich in den beiden Planungsräumen „Körnerstraße“ und „Lützowstraße“. Zur Orientierung dient die Abbildung 2. Alle Karten sind in vergrößerter Form auch im Anhang zu finden.

Während sämtliche Wohnbebauung des Planungsraums „Lützowstraße“ im sozialen Erhaltungsgebiet liegt, wurde im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung 2018 ein Teil der Wohnbebauung ganz im Osten vom Planungsraum „Körnerstraße“ nicht in die Gebietskulisse aufgenommen, da es sich um zusammenhängende Neubauten handelt. Dies ist zu beachten, wenn für das soziale Erhaltungsgebiet Daten auf Planungsebene herangezogen werden.

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



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

⁵ 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 „Tiergarten-Süd“ (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 ein standardisierter Fragebogen im November 2024 an 3.500 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ verschickt. Begleitend hat das Bezirksamt Mitte eine Pressemitteilung veröffentlicht. Die Haushalte wurden anhand eines Adressdatenabzugs aus dem Melderegister unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets und der Parameter Alter, Geschlecht, Herkunft und Familienstand zufällig ausgewählt. Dieses methodische Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt:

Das Vorgehen der L... bei der Zufalls-Stichprobe ist plausibel. (...) Aufgrund des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung bestehen insbesondere hinsichtlich des Vorgehens bei der Auswahl der Haushalte und den insoweit herangezogenen Kriterien bei der Zufalls-Stichprobe keine Bedenken. Nach den Ausführungen von Herrn S... in der mündlichen Verhandlung hat die L... für die Auswahl der Haushalte zunächst auf die amtliche Statistik zugegriffen, nämlich die Daten des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten. Dabei wurde hinsichtlich der Darstellung jede Person in einer eigenen Zeile mit den maßgebenden persönlichen Daten geführt. Bedeutung erlangte im Folgenden das Kriterium „Familienstand“ einer Person. Es wurden sogenannte „Töpfe“ gebildet, wobei der Familienstand ausschlaggebend war. Jeder Familienstand war ein „Topf“. Die Sortierung der Haushalte in den einzelnen „Töpfen“ erfolgte nach Straße und Hausnummer. Dann wurde der Anteil der verschiedenen Familienstände an der Gesamtheit ermittelt, also geschaut, wie viele

verheiratete, geschiedene, verwitwete usw. Personen im Untersuchungsgebiet wohnen. Anschließend wurden im gleichen Verhältnis Haushalte aus den „Töpfen“ für die Befragung zufällig ausgewählt. Wenn z. B. 20 % der im Gebiet Wohnenden geschieden sind, dann wurden aus dem „Topf - geschieden -“ jeder 5. Haushalt ausgewählt, um zu erreichen, dass ebenfalls 20 % der Angeschriebenen geschieden sind. Danach hat die L... eine ...Gegenkontrolle vorgenommen und ...geprüft, ob der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund bei den Anzuschreibenden stimmig ist. Dabei richtet sich der Begriff Migrationshintergrund nach der Staatsangehörigkeit der Person, wobei bei doppelter Staatsangehörigkeit die nicht deutsche Staatsangehörigkeit entscheidend war. Zudem hat die L... in einem weiteren Schritt überprüft, ob die Haushalte aus den einzelnen Blöcken des Untersuchungsgebietes bei den Anzuschreibenden anteilig vertreten sind. Einwände gegen diese Vorgehensweise hat die Antragstellerin in der mündlichen Verhandlung nicht erhoben. Solche sind auch sonst nicht ersichtlich.⁶

Dem sechsstufigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben von Bezirksstadtrat⁷ Gothe mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Des Weiteren wurde eine mehrsprachige⁸ Hinweis-Seite beigelegt. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Mitte und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit dem Bezirksamt oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr; so wurden z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich.

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

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

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

Die Durchführung als schriftliche Haushaltsbefragung per Fragebogen ist im Hinblick sowohl auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher

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

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

⁸ Deutsch, Türkisch, Arabisch, Polnisch und Englisch.

⁹ Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt im Rahmen der Befragung auf Grundlage von Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 30 c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB).

Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung. Das aufwändige und sorgfältige Vorgehen bei der Auswahl der Haushalte im Vorfeld der Durchführung der Haushaltsbefragung einen klaren Vorteil gegenüber einer Verteilung der Befragungsunterlagen mittels nicht-personalisierter Anschreiben in zufällig verfügbare Briefkästen. Es besteht dadurch kein Problem mit eventuell nicht erreichbaren Briefkastenanlagen durch private Verteildienste. Wir können durch die oben beschriebene Auswahl sicherstellen, einen repräsentativen Querschnitt der Gebietsbevölkerung zu erreichen.

Auswertung und Analyse

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

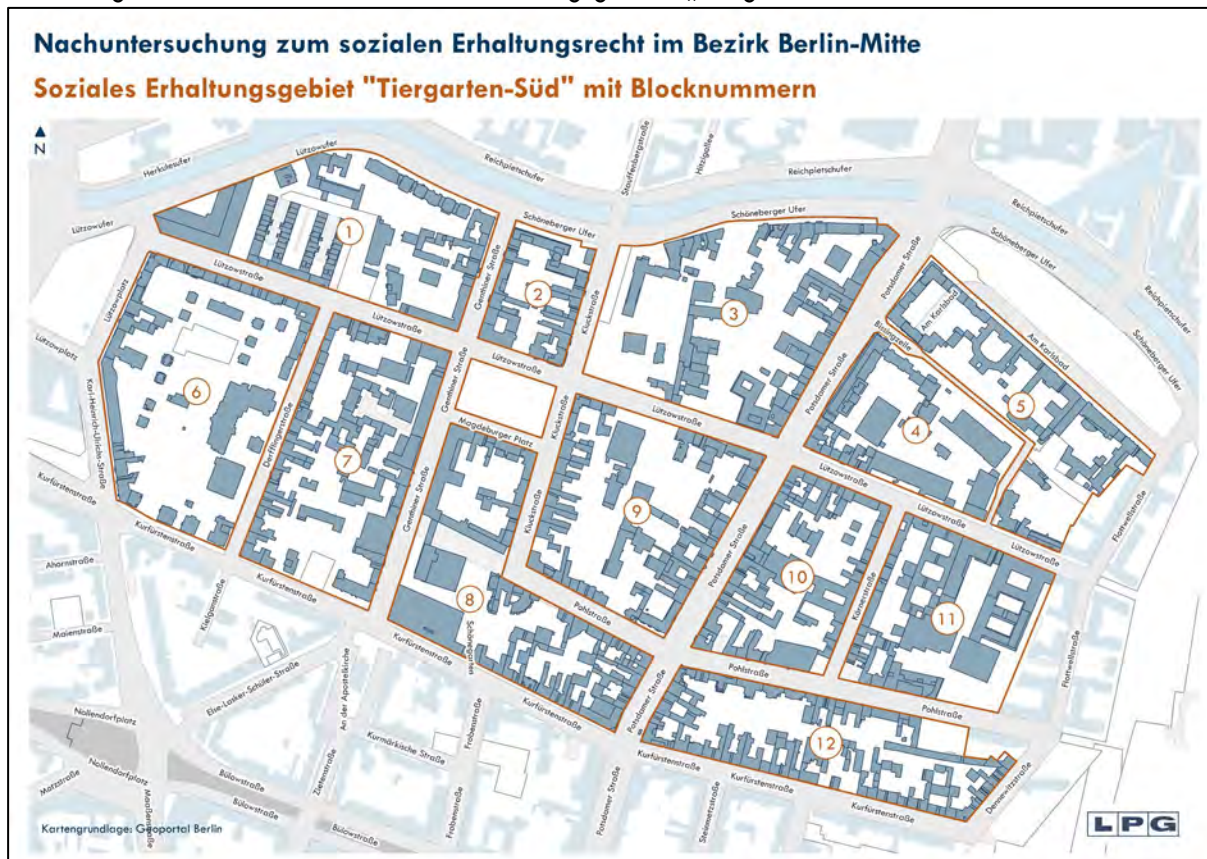
Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende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

Um die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ zu überprüfen (vgl. Kapitel 3), werden Ergebnisse der im Jahr 2018 durchgeführten Voruntersuchung mit den Befragungsergebnissen der Nachuntersuchung aus dem Jahr 2024 gegenübergestellt. Hierbei ist zu beachten, dass es sich jeweils um repräsentative Stichproben handelt. Bei den beiden Untersuchungen haben aber nicht unbedingt dieselben Haushalte geantwortet. Die sich aus der Gegenüberstellung ableitenden Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind daher als Näherungswerte zu verstehen.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ (vgl. Abbildung 3) erfolgte von Mitte November bis Anfang Dezember 2024. Es wurden 3.500 Haushalte im Gebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden (vgl. Ausführungen oben).

Abbildung 3: Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets „Tiergarten-Süd“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde der in Tabelle 1 dargestellte Rücklauf von 20,5 % erreicht. Aus gutachterlicher Erfahrung ist die Rücklaufquote damit als gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,046 erreicht.¹⁰ Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
„Tiergarten-Süd“	3.500	717*	20,5 %	714**

Quelle: LPG mbH; *499 postalisch (70 %), 218 online (30 %); **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. Zu beachten ist, dass die Sekundärdaten auf Ebene der statistischen Blöcke vorliegen, die nicht in allen Fällen deckungsgleich mit den Blöcken der

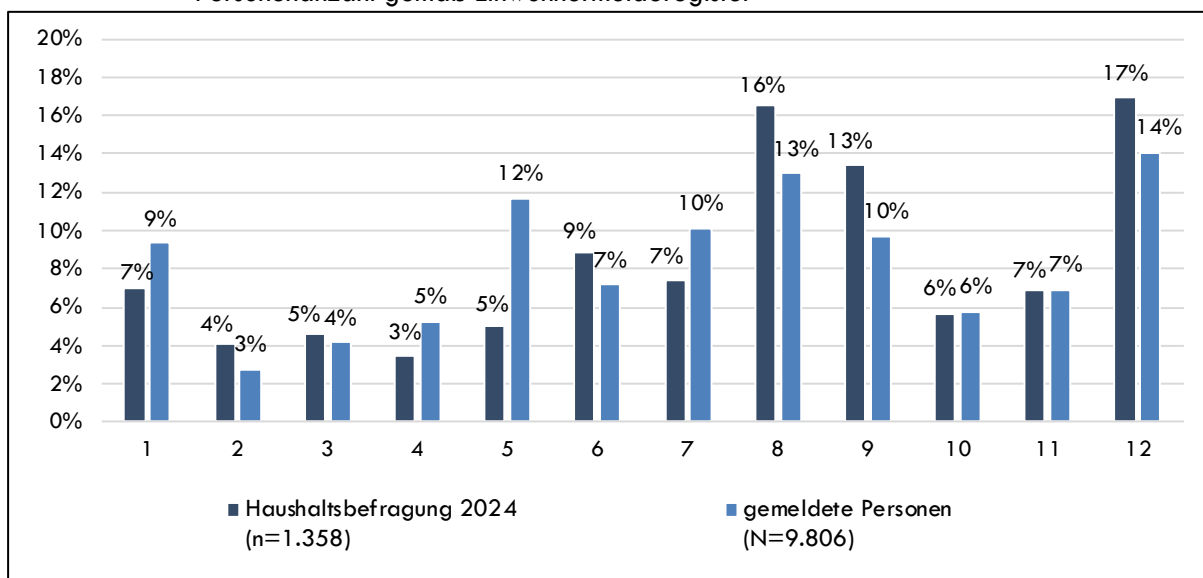
¹⁰ Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz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

Haushaltsbefragung sind. Bei drei Blöcken im Osten des sozialen Erhaltungsgebiets umfassen die statistischen Blöcke Wohngebäude, bei denen es sich um Neubauten handelt. Diese wurden bei der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Dementsprechend ist die in diesen Wohngebäuden lebende Bevölkerung auch in der Haushaltsbefragung nicht vertreten.

Aus dem 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 „Tiergarten-Süd“ 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. Im Block 5 ist eine Abweichung von knapp 7 Prozentpunkten festzustellen; im Gegenzug sind bei den Blöcken 8, 9 und 12 die Personen in der Haushaltsbefragung leicht überrepräsentiert. Die Abweichung beträgt in allen anderen Blöcken weniger als 3 Prozentpunkte, sodass insgesamt eine hohe Übereinstimmung erzielt und ein repräsentativer Querschnitt hinsichtlich der räumlichen Verteilung abgebildet wird.

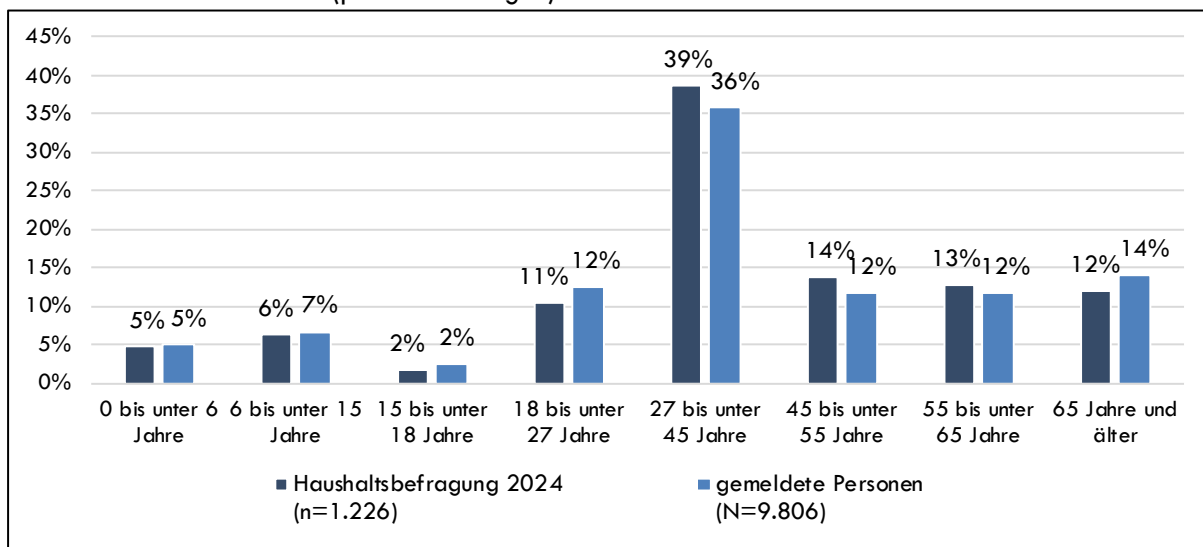
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister



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

Der Vergleich der Alterszusammensetzung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik ist in der Abbildung 5 dargestellt. Es gibt keine größeren Abweichungen. Die Gruppe der 27- bis 44-Jährigen hat sich etwas stärker beteiligt. Die Auswertung der wesentlichen Indikatoren erfolgt neben der Darstellung für das gesamte soziale Erhaltungsgebiet auch differenziert nach Familienstand und Alter. Dadurch können Aussagen für alle Altersgruppen getroffen werden.

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



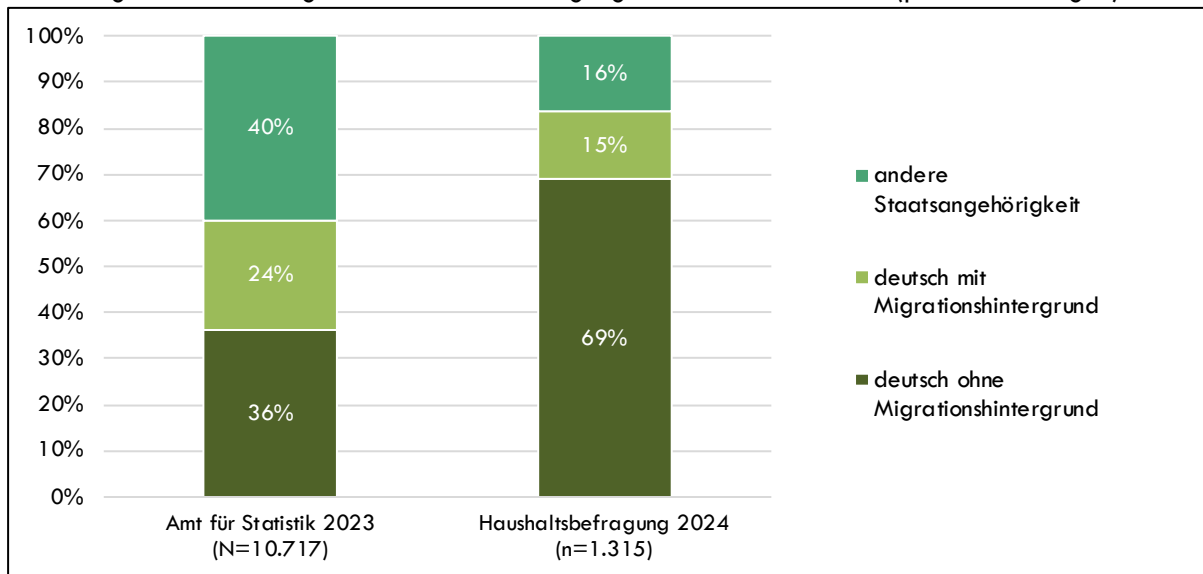
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; LABO Berlin, Auskunft aus dem Melderegister im Bezirk Mitte, Oktober 2024

In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe starke 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 31 % und entspricht 261 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.¹¹ Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.¹²

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

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

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



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

Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, im Mittel mehr Haushaltsmitglieder aufweisen und stärker durch Paare mit Kind/ern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und Paare im Alter zwischen 18- und 44-Jahren 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 häufiger als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund; wobei Haushalte mit Migrationshintergrund auch 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 mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Es unterscheidet sich bei einigen Haushaltstypen jedoch deutlich: Besonders Mehr-Erwachsenen-Haushalte, Paare mit Kind/ern sowie kinderlose Paare im Alter zwischen 45 und 64 Jahren mit Migrationshintergrund weisen ein geringeres Äquivalenzeinkommen auf als dieselben Haushaltstypen ohne Migrationshintergrund. Bei jüngeren Paaren bis unter 45 Jahren ist der Unterschied hingegen marginal. Auffällig ist, dass Haushalte mit Migrationshintergrund insgesamt eine höhere Einkommensarmut aufweisen.

Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=261)	Haushalte ohne Migrationshintergrund (n=411)
Durchschnittliche Haushaltgröße	2,39 Personen	1,65 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Alleinstehend: 22 % Paar mit Kind/ern: 15 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 23 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 27 % Alleinerziehend: 4 % Senior*innenhaushalt: 8 %	Alleinstehend: 55 % Paar mit Kind/ern: 7 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 13 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 8 % Alleinerziehend: 4 % Senior*innenhaushalt: 20 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 74 % unterbelegt: 12 % überbelegt: 11 % gravierend überbelegt: 3 %	Bedarfsgerecht: 70 % unterbelegt: 28 % überbelegt: 2 % gravierend überbelegt: 0 %
Äquivalenzeinkommen ¹³ (Median)	2.733 €	2.500 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar, 18 bis unter 45 Jahre: 3.733 € Paar, 45 bis unter 65 Jahre: 2.700 € Paar mit Kind/ern: 2.768 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.030 €	Paar, 18 bis unter 45 Jahre: 3.767 € Paar, 45 bis unter 65 Jahre: 3.333 € Paar mit Kind/ern: 3.000 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.400 €
Einkommensarme Haushalte ¹⁴	28 %	18 %
Nettokaltmiete (Median)	9,15 Euro pro Quadratmeter	8,50 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	28 %	28 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

1.3.4 Ortsbildanalyse

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

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

¹³ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt (vgl. Kapitel 6.5).

¹⁴ Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle gelten als einkommensarm. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich für das Land Berlin ermittelt (vgl. Kapitel 6.5).

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung „Tiergarten-Süd“

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

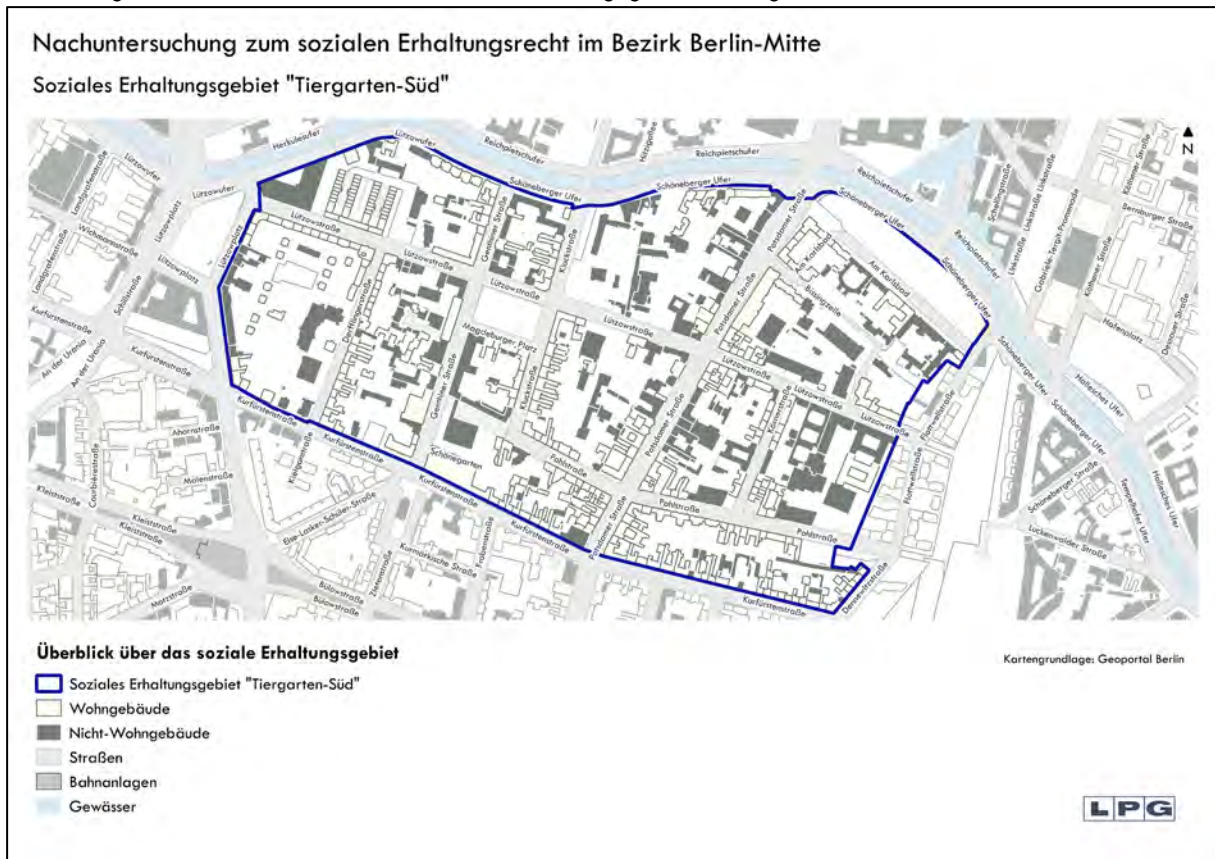
Die Ortsbildanalyse qualifiziert die Haushaltsbefragung und ist grundlegend, um aktuelle Aufwertungs-tendenzen und noch vorhandene Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

2. Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets

Das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ (vgl. Abbildung 7) ist ein verdichtetes Wohnquartier im Süden des Bezirks Mitte im Ortsteil Tiergarten. Im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen 9.806 Personen.¹⁵ Das soziale Erhaltungsgebiet wird im Norden durch den Landwehrkanal, im Osten durch die Dennewitzstraße und die Flottwellstraße, im Süden durch die Kurfürstenstraße und im Westen durch die Karl-Heinrich-Ulrich-Straße und den Lützowplatz begrenzt.

Baulich ist im sozialen Erhaltungsgebiet gründerzeitliche Wohnbebauung sowie Bebauung der Nachkriegszeit prägend. Die Erdgeschosszonen sind mischgenutzt, weshalb sich Gewerbe und Gastronomie im gesamten Gebiet häufen. Im Osten bietet die Schöneberger Wiese, im Norden der Park am Karlsbad und im Westen teilweise der Lützowplatz-Park Möglichkeiten zur Naherholung. Der Uferweg am Landwehrkanal ist dafür hingegen zu schmal und zu stark vom parallel verlaufenden Autoverkehr dominiert. Der Magdeburger Platz mit dem Spielplatz fungiert als zentraler Aufenthaltsort.

Abbildung 7: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Im Süden des Gebiets fahren die U-Bahn-Linie U1 und U3, welche an der Haltestelle Kurfürstenstraße und östlich des sozialen Erhaltungsgebiets am Bahnhof Gleisdreieck halten. Die Linie U2 kreuzt ebenfalls diesen Bahnhof. Entlang des Landwehrkanals

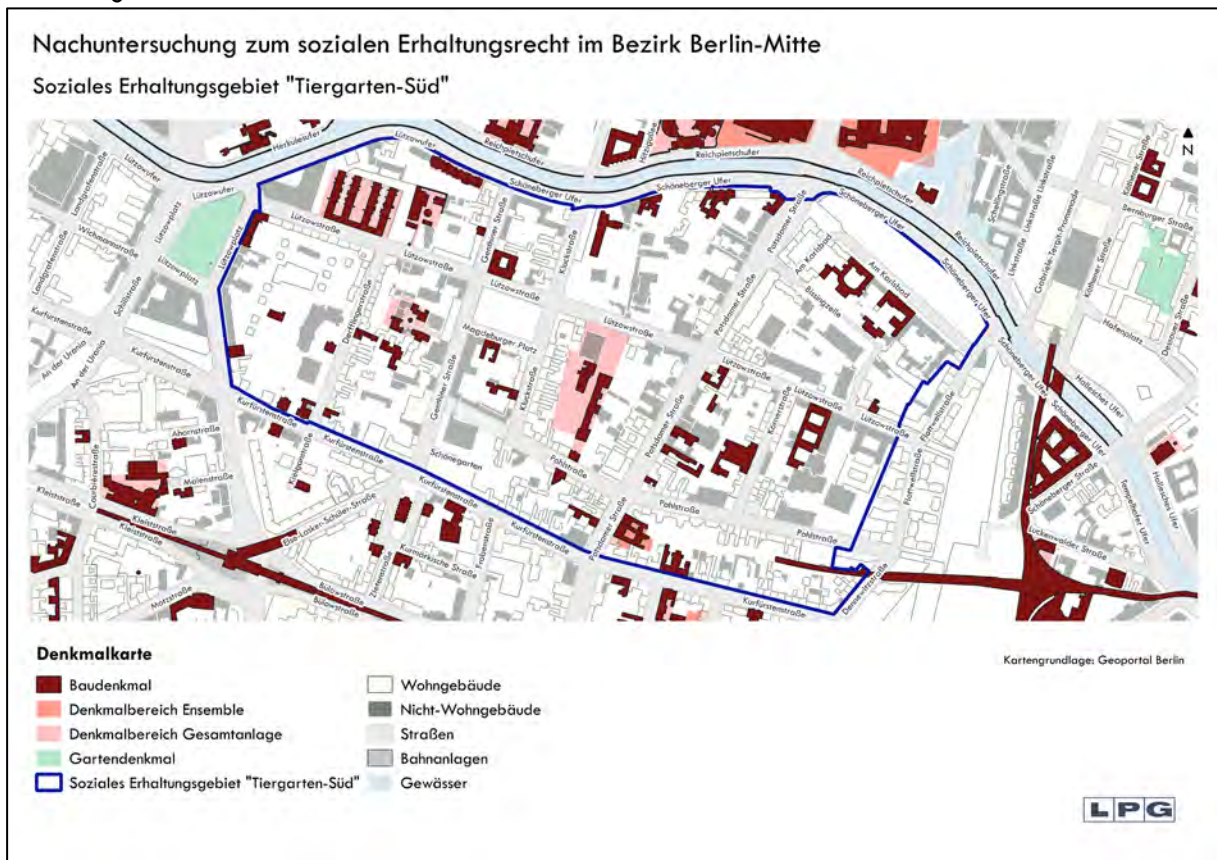
¹⁵ LABO Berlin, Auskunft aus dem Melderegister im Bezirk Mitte, Oktober 2024.

Im Norden des Gebiets am Landwehrkanal verkehrt die Buslinie M29. Die Linien M48 und M85 sowie die Nachtbusse N1 und N2 durchfahren das Gebiet entlang der Potsdamer Straße und halten dabei auch am U-Bahnhof Kurfürstenstraße im Süden des Gebiets.

2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Im sozialen Erhaltungsgebiet befinden sich mehrere **denkmalgeschützte Bauten**, die als Gesamtanlage oder Baudenkmal unter Schutz gestellt sind (vgl. Abbildung 8). Dazu gehören beispielsweise das Rütgershaus aus dem frühen 20. Jahrhundert, das Jugendgästehaus Kluckstraße, das Postamt W25 sowie die Tor- und Stadthäuser an der Lützowstraße.

Abbildung 8: Denkmalkarte



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das heutige soziale Erhaltungsgebiets „Tiergarten-Süd“ war zusammen mit der unmittelbar östlich angrenzenden Bebauung von 1999 bis 2016 als **Quartiersmanagementgebiet** „Magdeburger Platz – Tiergarten Süd“ festgesetzt. In dieser Zeit sind über neun Millionen Euro in die Stärkung der nachbarschaftlichen Netzwerke, der Beteiligung von lokalen Akteur*innen sowie Gewerbetreibenden und Bewohner*innen und in die kulturelle und soziale Infrastruktur geflossen. Richtungsweisende Projekte der letzten QM-Jahre waren¹⁶:

¹⁶ Quartiersmanagement Berlin, Magdeburger Platz - Tiergarten Süd (beendet), Internetquelle.

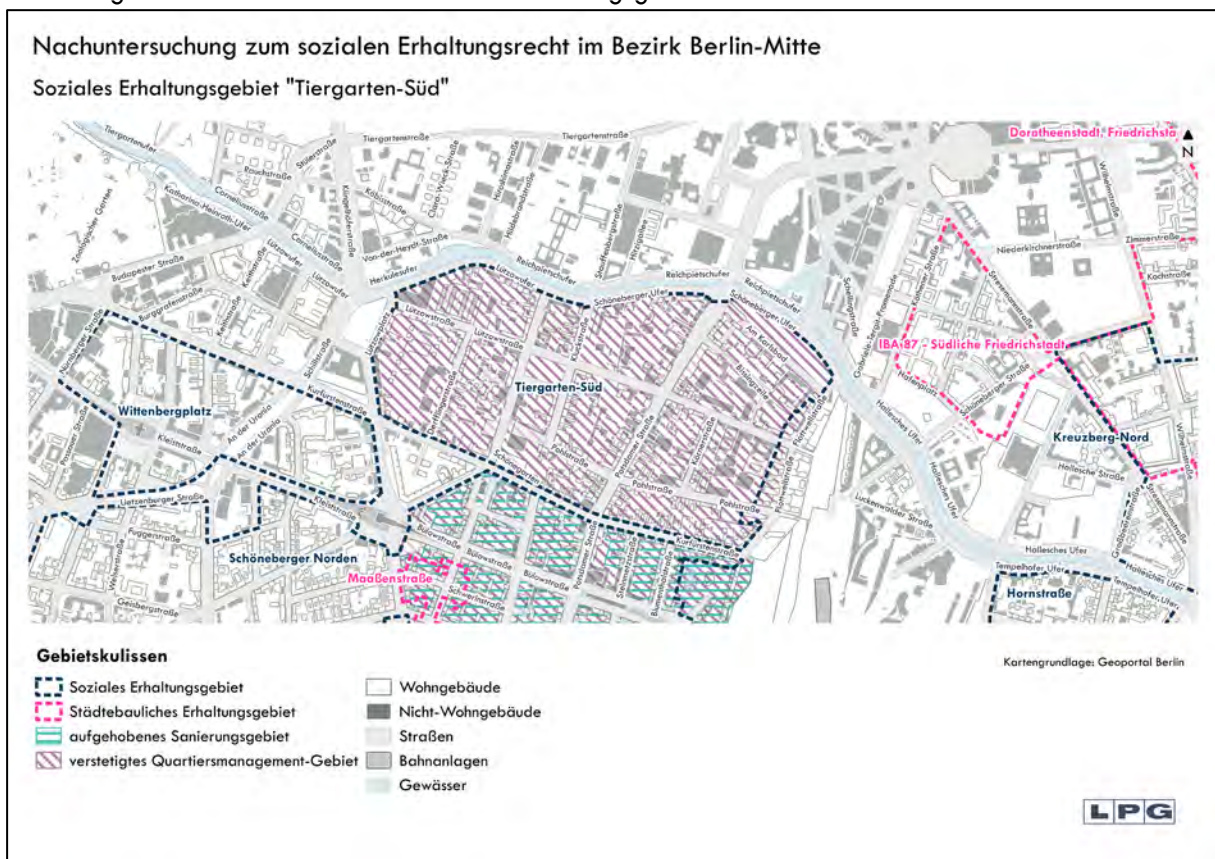
Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung „Tiergarten-Süd“

- Sanierung und Ausbau der Kluckstraße 11 zum soziokulturellen „Kiez Zentrum Villa Lützow“
- Erweiterung und Gestaltung des Familiengartens Kluckstraße
- Aufbau eines Eltern-Netzwerks im Bildungsverbund
- Aufbau Bürgerbeteiligung („Stadtteilforum Tiergarten-Süd“) und Öffentlichkeitsarbeit nach QM
- Leitbildentwicklung Potsdamer Straße

Nach der Verfestigung schlossen sich die Anwohner*innen im „Stadtteil-Forum Tiergarten Süd“ zusammen. Seit 2017 gibt es zudem eine Stadtteilkoordination als Bindeglied zwischen Quartier und Bezirk.

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg grenzen die **sozialen Erhaltungsgebiete** „Schöneberger Norden“ im Süden und „Wittenbergplatz“ im Südwesten an das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ an. Südlich des Gebiets liegt das **ehemalige Sanierungsgebiet** „Bülowstraße“, welches von 1972 bis 1999 bestand. Dort lag ebenfalls das Ende 2020 verstetigte Quartiersmanagementgebiet „Bülowstraße/Wohnen am Kleistpark“. In Abbildung 9 sind die verschiedenen städtebaulichen Fördergebietskulissen dargestellt.

Abbildung 9: Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet



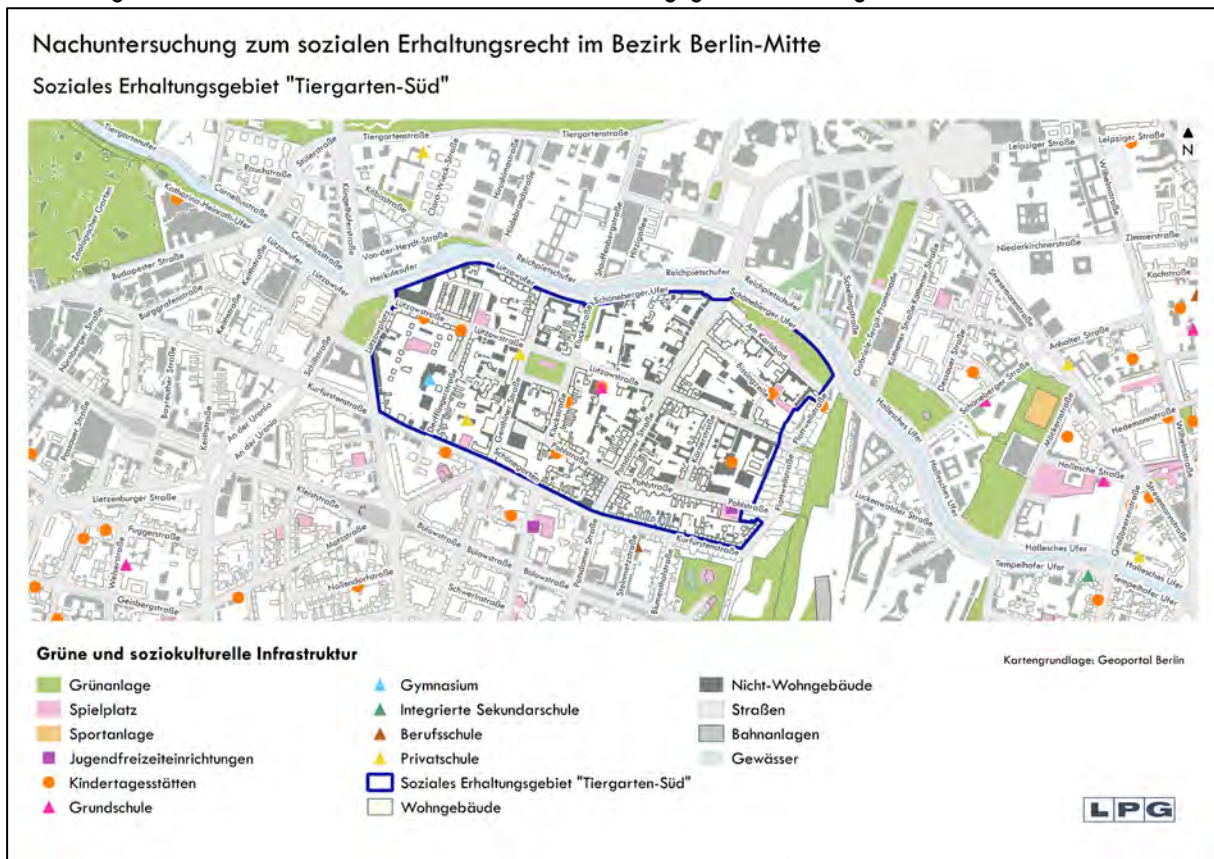
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 10 sind die Standorte sozialer Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 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:

- acht Kindertagesstätten innerhalb, zwei angrenzend
- insgesamt im Gebiet eine Grundschule (Allegro-Grundschule), zwei Privatschulen (Internationale Lomonossow-Schule Berlin, Ecole Voltaire), ein Gymnasium (Französisches Gymnasium), angrenzend eine kombinierte berufliche Schule (Marie-Elisabeth-Lüders-Oberschule)
- eine Syrisch-Orthodoxe Kirche von Antiochien in Berlin e.V., zwei angrenzend (Zwölf-Apostel-Kirchengemeinde, Lukas Gemeinde e.V.)
- die Bibliothek „Tiergarten-Süd“
- Das Krankenhaus Evangelische Elisabeth Klinik
- ein Standort der Berliner Hochschule für Technik
- zwei Jugendfreizeiteinrichtungen (Jugendbögen Pohlstraße, JFE Queer), zwei angrenzend (Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung "Villa Schöneberg", Drugstore im SSB e.V.)

Abbildung 10: Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Hinsichtlich der schulischen **Bildungssituation** in der Bezirksregion „Tiergarten-Süd“, in der sich das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ befindet, gibt das Bezirksregionenprofil „Tiergarten-Süd“ 2021 Auskunft. „Über 82 Prozent der Schülerschaft haben eine nichtdeutsche Herkunftssprache – diese Aussage lässt keine Rückschlüsse über ihre Staatsangehörigkeit zu. Für viele dieser Kinder besteht ein erhöhter Förderbedarf. Gut 54 Prozent der Kinder sind von den Lernmittelkosten befreit. Der Anteil entspricht dem höchsten Wert innerhalb des gesamten Bezirks. Dies gibt einen Hinweis auf den hohen Anteil von transferleistungsabhängigen Kindern, da diese laut Lernmittelverordnung keinen Eigenanteil für Lernmittel erbringen müssen.“¹⁷ In der Schulplanungsregion „Tiergarten-Süd“ ist laut Schulmonitoring 2022/2023 ein leichter Überschuss bei den Zügen in der Grundschule vorhanden, welcher sich laut Prognose bis 2040 zu einem leichten Defizit entwickeln wird.¹⁸ Im Gegensatz zu den Grundschulen ist bei den weiterführenden Schulen eine differenzierte Aussage auf der Ebene der Schulplanungsregion nicht möglich, jedoch liegt im Bezirk Mitte eine deutliche Unterversorgung an Schulplätzen in der Sekundarstufe I und II (Integrierte Sekundarschulen sowie Gymnasien) vor, die teilweise durch Abwanderung in andere Bezirke ausgeglichen wird.¹⁹

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** gehört die Bezirksregion „Tiergarten-Süd“ zu den Bezirksregionen im Bezirk Mitte mit sehr angespannter Versorgungslage. Gemäß dem Kita-Förderatlas 2023 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion „Tiergarten-Süd“ in die Kategorie 3+ eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit in den Kitas nur noch geringe Platzreserven vorhanden sind, aber zugleich ein steigender Bedarf prognostiziert wird.²⁰ Aufgrund dieser Einstufung sind Projekte zum Ausbau der bedarfsgerechten Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion förderfähig.

Die **Betreuungsquote** von „1- bis unter 3-Jährigen“ liegt in den BZR „Tiergarten-Süd“ bei 69,2% (Sollwert 70%) und ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Bei den 3- bis unter 6-jährigen Kinder liegt die Betreuungsquote bei 89,1 % (Sollwert 90%) und ist damit zum Vorjahr gesunken. Die Betreuungsquoten für 3- bis unter 6-jährigen Kinder sollen in den Folgejahren in allen Bezirksregionen auf mindestens 95% wachsen.“²¹ Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose entsteht bis zum Jahr 2026 ein Mehrbedarf an 44 zusätzlichen Betreuungsplätzen.²²

Im Hinblick auf die Versorgung in der **Kinder- und Jugendfreizeit** weist die Bezirksregion „Tiergarten-Süd“ ein Defizit von 49 Plätzen auf. Die Versorgungsrate mit Einrichtungen öffentlicher und öffentlich geförderter standortgebundener offener Jugendarbeit ist gemäß neuem Richtwert zu 77,5% erfüllt.²³ Hinsichtlich **Angebote für Senior*innen** im sozialen Erhaltungsgebiet und daran angrenzend wird auf den Nachbarschaftstreff in der Lützowstraße 27 verwiesen. Dieser wird von dem freien Träger Stadtteilverein Tiergarten e.V. verwaltet. Dort gibt es ein günstiges Café, zielgruppenspezifische Beratungsangebote sowie ein Repair-Café. Auch können die Räumlichkeiten für Veranstaltungen gemietet werden.²⁴ Bezüglich **Stadtteilarbeit** und **zielgruppenübergreifend arbeitender Einrichtungen** stehen den Anwohner*innen der oben genannte Nachbarschaftstreff Lützowstraße 27 und das „Kiez-Zentrum Villa Lützow“ in der Lützowstraße 28 zur Verfügung. Letzteres ist ein Mehrgenerationenhaus, welches vom FIPP e.V.

¹⁷ Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil „Tiergarten-Süd“ 2021, Teil 1, S. 20

¹⁸ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 12-19.

¹⁹ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 20-32.

²⁰ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2023, S. 2, 3.

²¹ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil „Tiergarten-Süd“ 2021, Teil 1, S. 25.

²² vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil „Tiergarten-Süd“ 2021, Teil 1, S. 25.

²³ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 43.

²⁴ vgl. Stadtteilverein Tiergarten e.V., Nachbarschaftstreff Lützowstraße 27, Internetquelle.

betrieben wird.²⁵ Trotz angespannter Versorgungssituation besteht ein dichtes Netz an Regelangeboten im Bereich Kindertagesbetreuung und Schule sowie ergänzender zielgruppenspezifischer Betreuungs- und Beratungsangebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen.

Die Versorgung mit **gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen** liegt im Prognoseraum „Zentrum“ jeweils unter den Richtwerten: Bei den gedeckten Kernsportanlagen wird eine Versorgung von 0,11 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in erreicht und bei ungedeckten Kernsportanlagen eine Versorgung von 0,32 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in erzielt. Der Richtwert beträgt 0,20 bzw. 1,47 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in.²⁶ Die Versorgungsraten verbessern bzw. verschlechtern sich gemäß dem SIKo 2020/2021 bis 2030 nur geringfügig, jedoch wird aufgrund des erwarteten positiven Bevölkerungswachstums ein Mehrbedarf an bedeckten und unbedeckten Sportflächen erwartet.²⁷

Das soziale Erhaltungsgebiet ist westlich der Potsdamer Straße nur schlecht mit **öffentlichem wohnungs-nahmen Grünanlagen** versorgt. Östlich davon gelten die Wohnblöcke im Gebiet aufgrund der Nähe zum Park am Karlsbad und der Schöneberger Wiese als versorgt. Als „versorgt“ gelten Blöcke, wenn mehr als sechs und als „schlecht versorgt“, wenn lediglich drei bis 0,1 Quadratmeter pro Einwohner*in zur Verfügung stehen.²⁸

Der Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung mit **öffentlichen Spielplätzen** betrug im Jahr 2022 im Planungsraum „Lützowstraße“ 0,95 und beim Planungsraum „Körnerstraße“ 1,21 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner*in. Damit lag der Planungsraum „Körnerstraße“ deutlich über dem Richtwert und der Planungsraum „Körnerstraße“ knapp an dem Richtwert von einem Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner*in.²⁹

Gemäß des **Flächenscreenings** ist in der Bezirksregion „Tiergarten-Süd“ ein Neubau einer Kindertagesstätte in der Pohlstraße 8 im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ in Planung.³⁰ Der Realisierungszeitraum ist auf 2025 bis 2030 angesetzt, jedoch ruht das Projekt im Moment.³¹ Weitere Maßnahmen sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ oder in der näheren Umgebung dessen geplant.

²⁵ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil „Tiergarten-Süd“ 2021, Teil 1, S. 29.

²⁶ Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 41-43.

²⁷ Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 114-117.

²⁸ Geoportal Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Internetquelle.

²⁹ Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 36-37.

³⁰ Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 92.

³¹ Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 11.

3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“

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

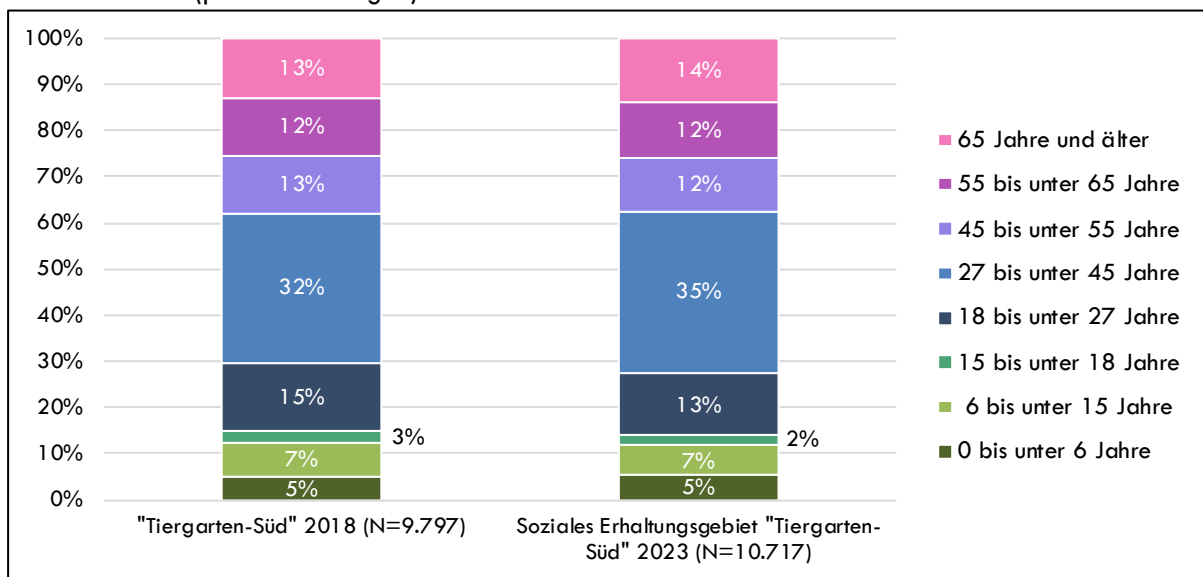
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach soziodemografischen Merkmalen,
- Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen,
- Erhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und Versagung von darüberhinausgehenden wohnwerterhöhenden 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 „Tiergarten-Süd“ 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 „Tiergarten-Süd“ 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 11). Es sind ein leichter Rückgang der Altersgruppe von Personen zwischen 18 und 27 Jahren und ein Anstieg der Altersgruppe zwischen 27 und 45 Jahren festzustellen. Alle anderen Altersgruppen verändern ihren Anteil um höchstens einen Prozentpunkt (vgl. Kapitel 6.1).

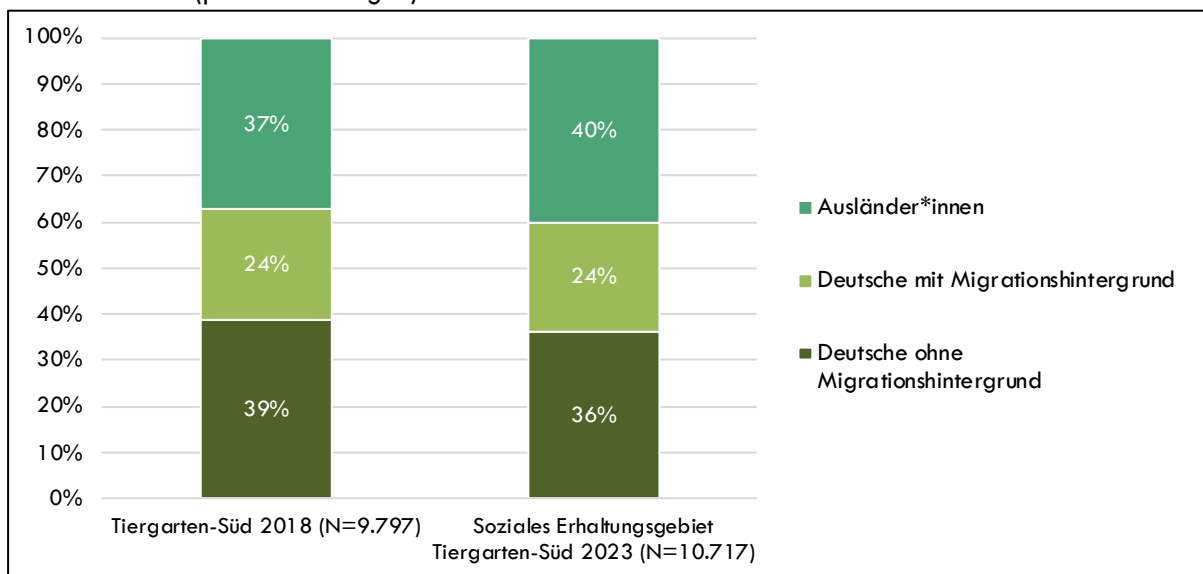
Abbildung 11: Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen)



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

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist gemäß der amtlichen Statistik im Zeitraum 2018 bis 2023 im sozialen Erhaltungsgebiet stabil geblieben (vgl. Abbildung 12), während im Bezirk Mitte und in der Gesamtstadt ein Anstieg der Personen mit Migrationshintergrund von 1,0 Prozentpunkt bzw. 1,2 Prozentpunkte zu verzeichnen ist. Der Anteil der Ausländer*innen im sozialen Erhaltungsgebiet ist zwischen 2018 und 2023 um 2,6 Prozentpunkte gestiegen ähnlich zur Bezirksebene mit einem Anstieg von 3,2 Prozentpunkten und in der Gesamtstadt mit + 4,4 Prozentpunkten.

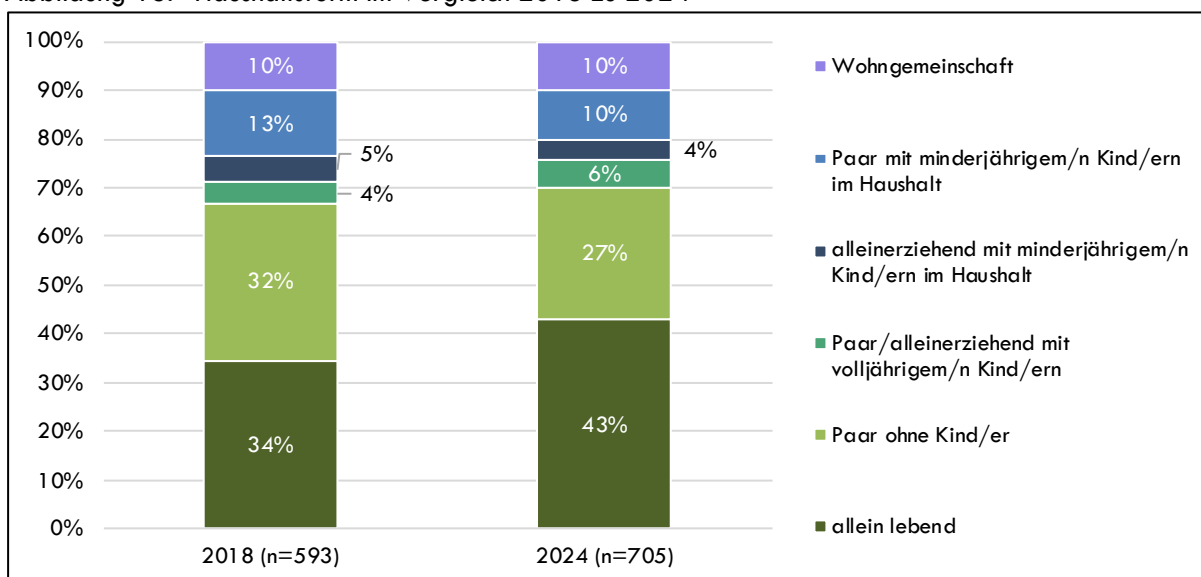
Abbildung 12: Staatsangehörigkeit in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen)



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 13 deutlich, dass Alleinlebende die am stärksten vertretene Haushaltsform im Gebiet darstellen und diese Haushaltsform anteilig häufiger vorhanden ist. Zu beachten ist, dass zwischen 2018 und 2023 die Bevölkerungszahl im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ – auch in Folge der Bautätigkeit – um 9,4 % gestiegen ist, was einem Anstieg von 920 Personen entspricht (vgl. Kapitel 6.1).³² Damit sind Verschiebungen in Bezug auf die Anteile der verschiedenen Haushaltsformen zu erklären. Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2018 ist der Anteil der Paare ohne Kind/er gesunken. Da im Jahr 2024 anteilig deutlich mehr Alleinlebende im Gebiet wohnen als in den Jahren davor, ist es auch vorstellbar, dass viele jetzt alleinlebende Haushalte in ihren Wohnungen verbleiben sind, obwohl sich die familiären Umstände durch eine Trennung oder durch Tod eines Lebenspartners verändert haben (Remanenzeffekt). Der Anteil an Alleinerziehenden sowie Paaren mit Kindern ist jeweils gesunken; der Anteil der Wohngemeinschaften ist gleichgeblieben. Der Vergleich belegt, dass weiterhin verschiedene Haushaltsformen im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ leben. Der Anteil der Haushalte mit einer Wohndauer von mehr als zehn Jahren im Gebiet bzw. ihrer Wohnung ist mit rund 52 % gleichbleibend.

Abbildung 13: Haushaltsform im Vergleich 2018 zu 2024

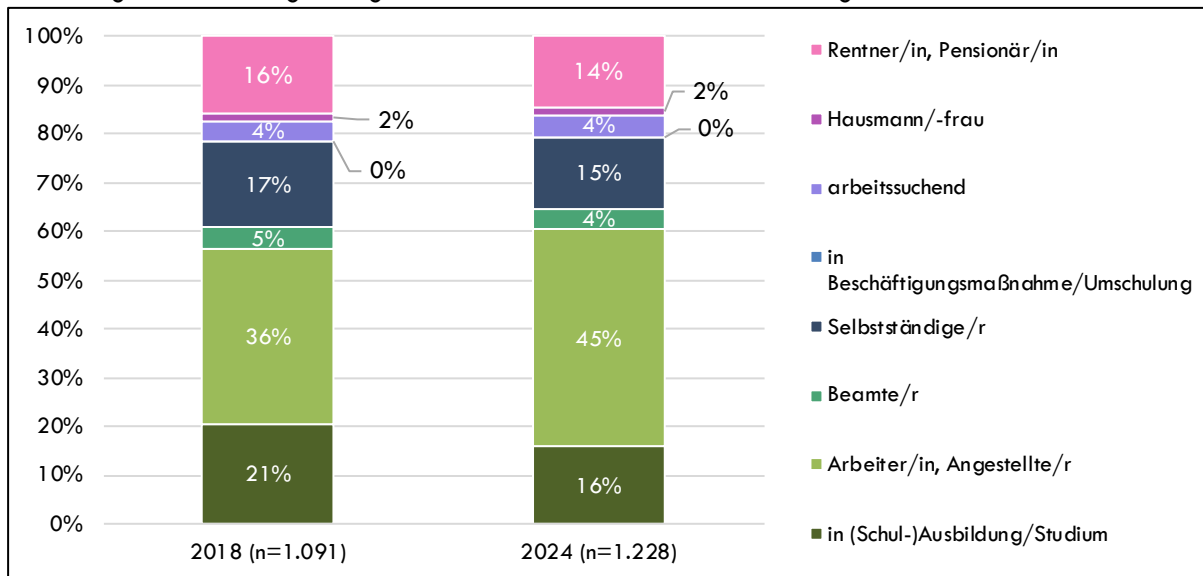


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Der Anteil erwerbstätiger Personen im Alter von mehr als 15 Jahren ist von 58 % auf 63 % gestiegen. Der Anteil arbeitssuchender Personen mit jeweils rund 4 % gleichgeblieben. Der Anteil Angestellter und Arbeitender ist deutlich gestiegen. Diese Entwicklungen deuten auf eine stabile Erwerbstätigkeit hin.

³² AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2018 und 31.12.2023.

Abbildung 14: Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahren im Vergleich 2018 zu 2024



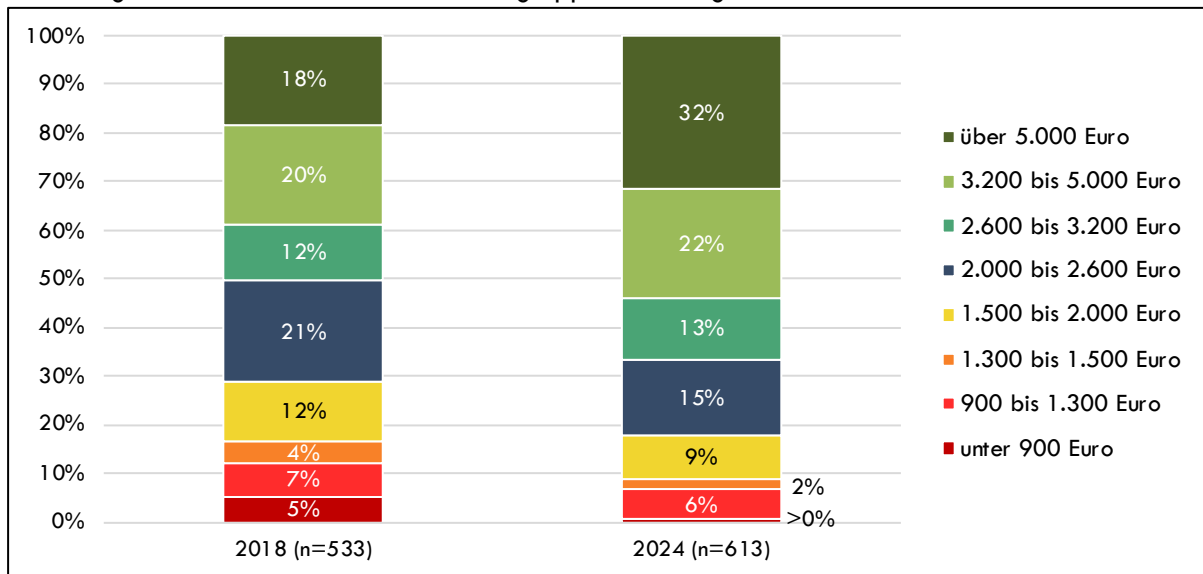
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 15 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 3.200 Euro und mehr ist deutlich gestiegen, während der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 2.600 Euro zurückgegangen 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.³³ Im Jahr 2023 wurde die höchste Nominallohnsteigerung seit 2008 erfasst; die Nominallöhne sind im Vergleich zum Vorjahr in Berlin um 6,0 % gestiegen. 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.³⁴

³³ RBB, Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken, Internetquelle, 2023.

³⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 28/2024.

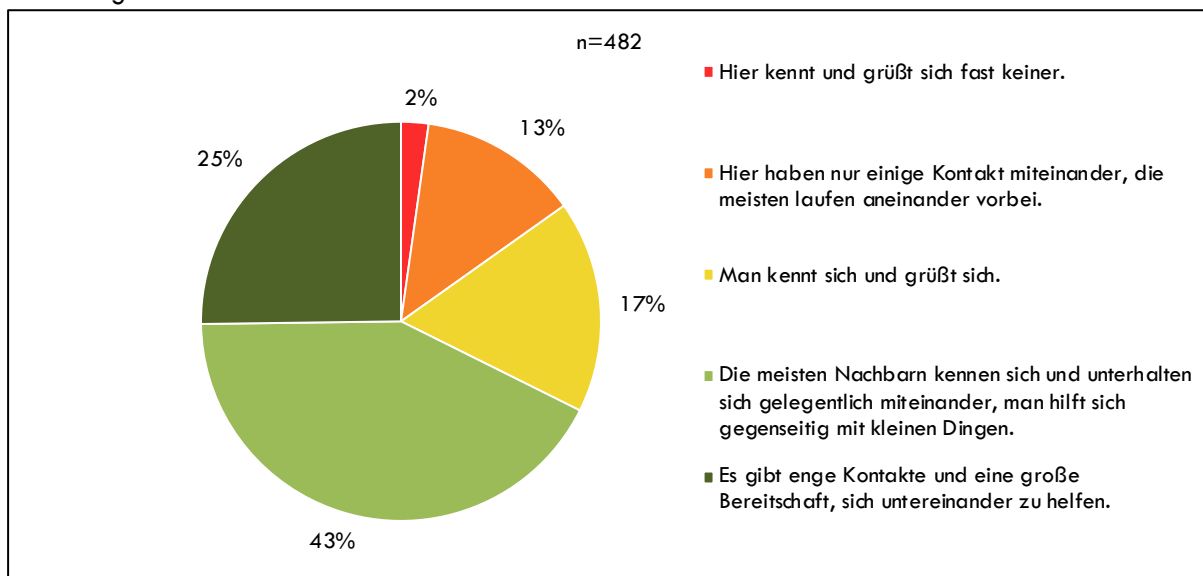
Abbildung 15: Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024



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

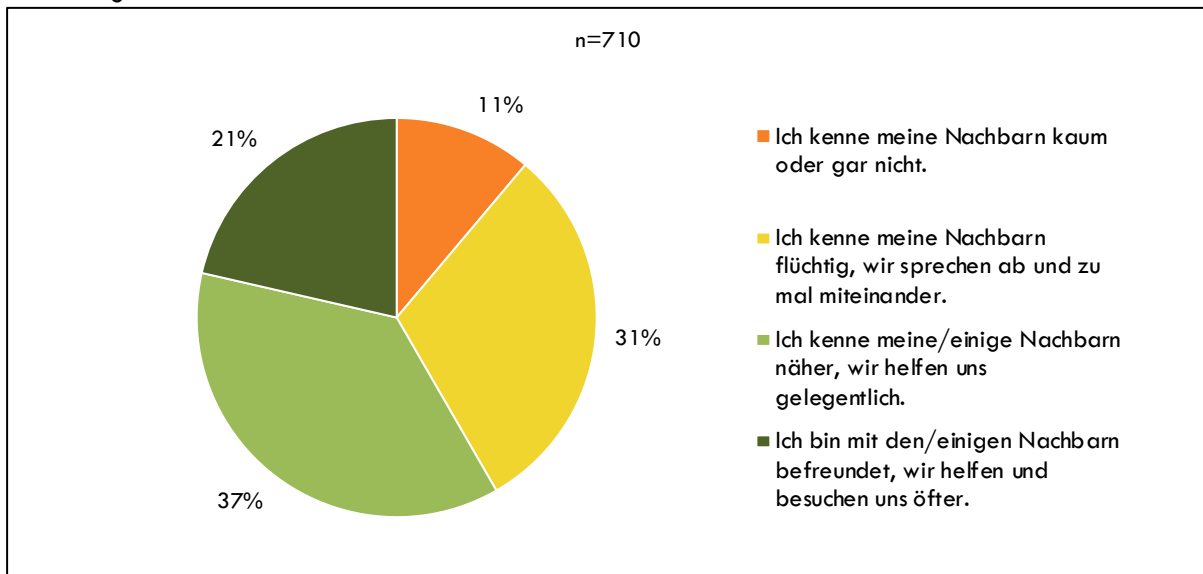
Die nachbarschaftlichen Kontakte und persönlichen Bindungen – dargestellt in den beiden nachfolgenden Abbildungen – sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ im Hinblick auf enge Kontakte und nachbarschaftlicher Unterstützung um 10 Prozentpunkte zurückgegangen. Zu beachten ist die unterschiedliche Kategorisierung. Mit 58 % ist der Anteil der Haushalte, die im Jahr 2024 enge Kontakte zur Nachbarschaft pflegen, jedoch weiterhin sehr hoch.

Abbildung 16: Kontakte Nachbarschaft 2018



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018

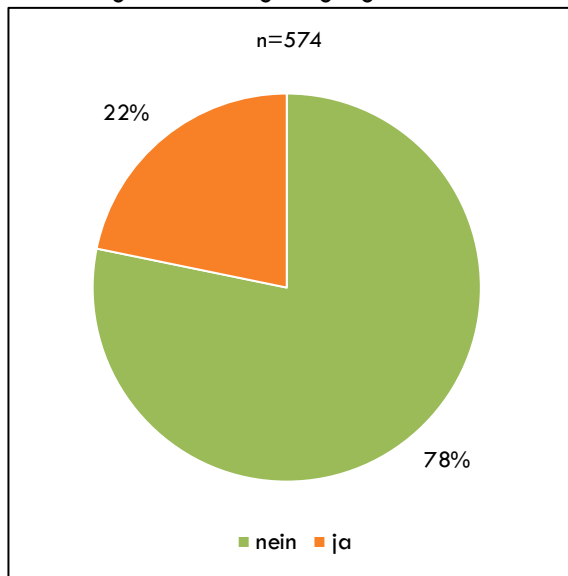
Abbildung 17: Kontakte Nachbarschaft 2024



Quelle: LPG mbh, Haushaltsbefragung 2024

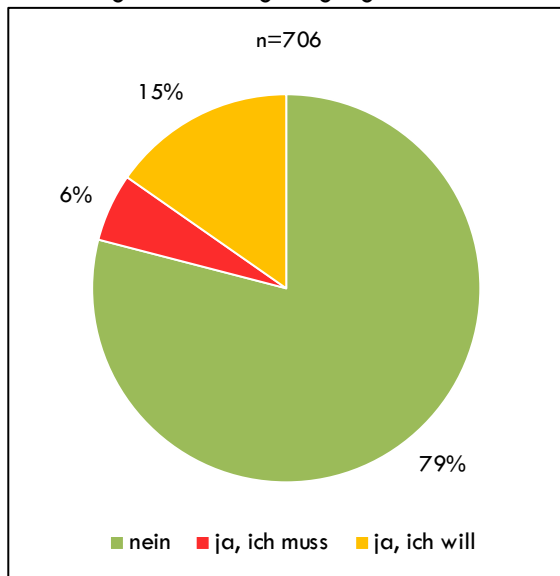
Die Umzugsneigung im Gebiet hat sich zwischen 2018 und 2024 nicht signifikant verändert, wie die Gegenüberstellung in den folgenden Abbildungen belegt. 78 % der Bewohnenden wollten 2018 und 79 % möchten im Jahr 2024 im Gebiet wohnen bleiben.

Abbildung 18: Umzugsneigung 2018



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018

Abbildung 19: Umzugsneigung 2024



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. Der Wohnungsschlüssel – die Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und Wohnungsgröße – wurde im Wesentlichen erhalten. Wie in Kapitel 5.5 beschrieben, ist es jedoch im sozialen Erhaltungsgebiet zur Schaffung neuen Wohnraums gekommen.

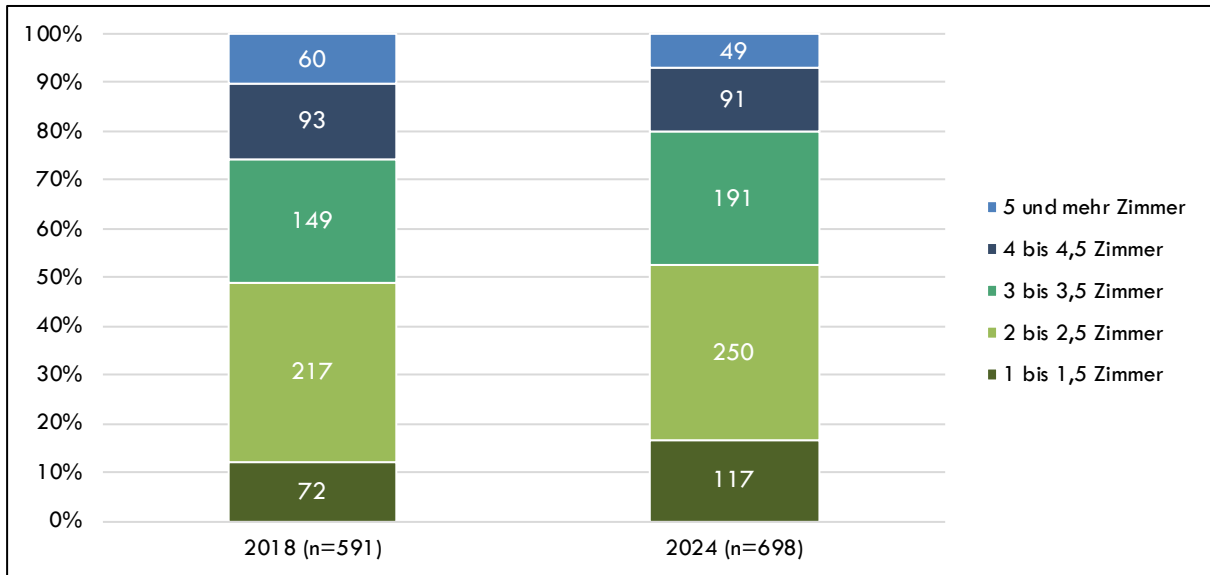
Verzerrungen im Wohnungsschlüssel gegenüber der Vorstudie können demnach mit dem Neubau und dem damit verbundenen Bevölkerungsanstieg (vgl. Kapitel 6.1) zusammenhängen. Wohnungszusammenlegungen und -teilungen sind im sozialen Erhaltungsgebiet in der Regel nicht genehmigungsfähig. Die mittlere Wohnungsgröße und Zimmeranzahl sind gemäß der Tabelle 3 geringfügig gesunken. Der Anteil der 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen ist entsprechend der Abbildung 20 im Vergleich zu 2018 leicht gestiegen und dagegen ist der Anteil der Wohnungen mit vier Zimmern und mehr leicht gesunken

Tabelle 3: Wohnungsgröße und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2018 zu 2024

„Tiergarten-Süd“	2018 (n=591)	2024 (n=698)
Ø Anzahl der Zimmer (Durchschnitt)	2,9	2,7
Ø Wohnungsgröße in Quadratmetern (Median)	80	76

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

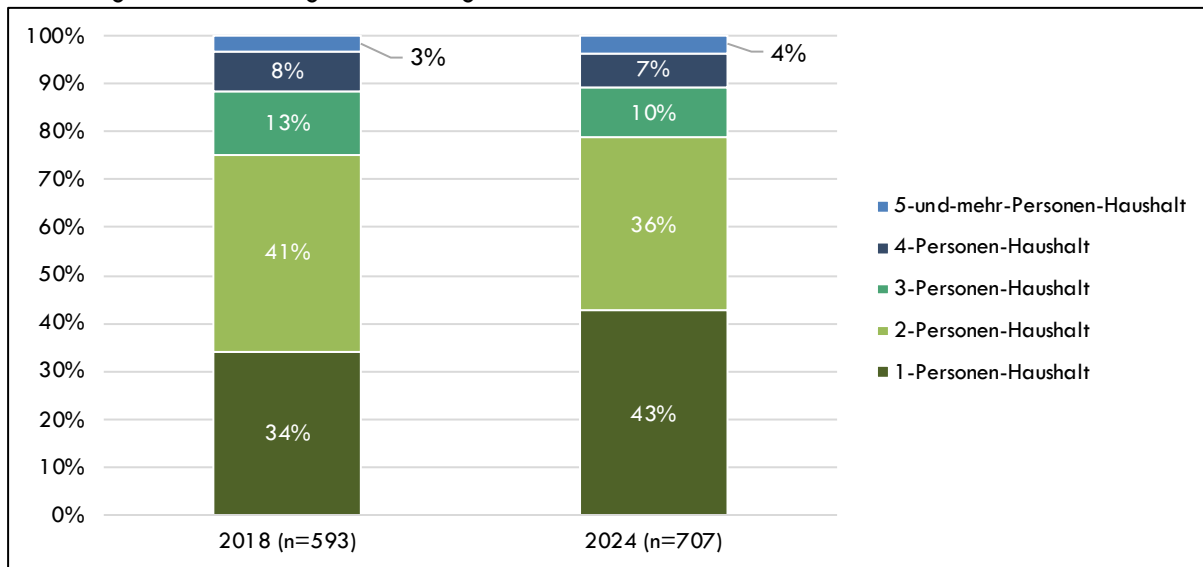
Abbildung 20: Wohnungsschlüssel im Vergleich 2018 zu 2024



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

Der Anteil der 1-Personen-Haushalte hat etwas zugenommen. Im Gegenzug haben die Anteile der 2- und 3-Personen-Haushalte abgenommen, wie die Abbildung 21 zeigt. Die Anteile der Haushalte mit vier oder mehr Personen haben sich nicht wesentlich verändert.

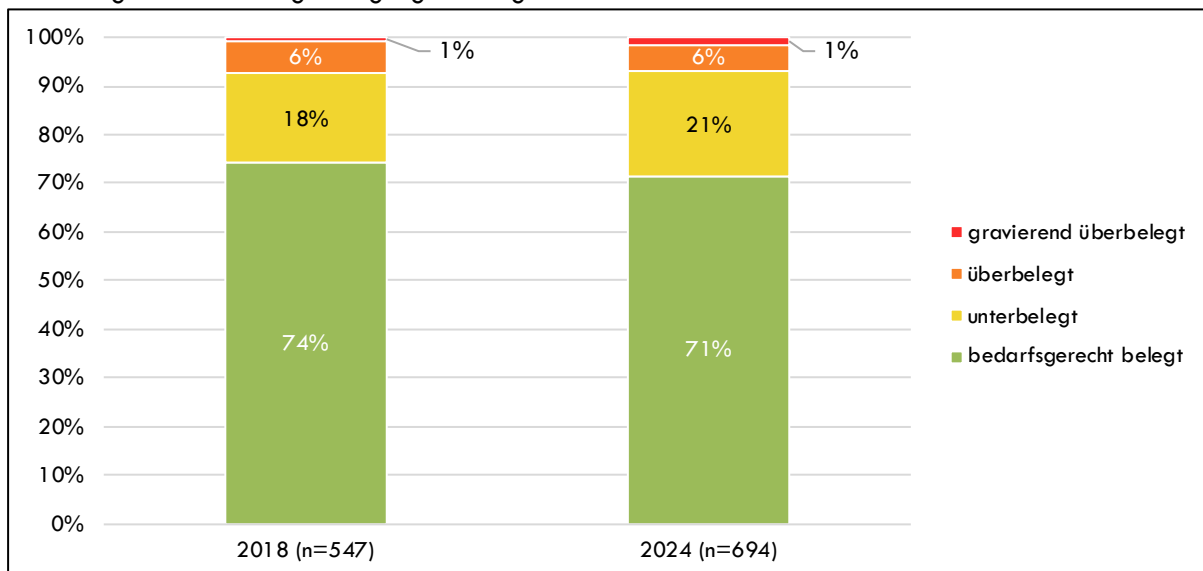
Abbildung 21: Haushaltsgröße im Vergleich 2018 zu 2024



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

Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2018 ist der Anteil der bedarfsgerecht belegten Wohnungen im Jahr 2024 mit 71 % etwas gesunken und die Unterbelegungsrate entsprechend gestiegen. Das korrespondiert mit dem Anstieg des Anteils der Alleinlebenden im Gebiet, welcher mutmaßlich auch auf den Remanenzeffekt zurückzuführen ist. Demnach verbleiben Haushalte oft in einmal bezogenen Wohnungen, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. Mehrheitlich ist jedoch eine Passgenauigkeit zwischen der Haushaltsstruktur – bezogen auf die Haushaltsgrößen – und der Wohnungsstruktur – bezogen auf die Zimmeranzahl – im sozialen Erhaltungsgebiet weiterhin gegeben.

Abbildung 22: 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. Die Tabelle 4 gibt einen Überblick über ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich der Jahre 2018 und 2024. Im Vergleich zum Jahr 2018 wurde in der Haushaltsbefragung im Jahr 2024 ein ungefähr gleichbleibender, niedriger Anteil an Wohnungen mit einem Substandard, wie beispielsweise Einzelöfen, ermittelt. Der Anteil der Wohnungen, die über eine Zentralheizung beheizt werden, ist um etwa 10 Prozentpunkte gestiegen. Im Hinblick auf zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Balkon und Aufzug haben sich die Werte nur leicht verändert. Der höhere Anteil an Aufzügen kann mit dem Ausbau von Dachgeschossen und Aufstockungen zusammenhängen. Wie im Kapitel 5.5 bei der Auswertung der bauordnungsrechtlichen Bauanträge ausgeführt wird, wurden seit 2018 im Gebiet insbesondere Anträge zur Schaffung von Wohnraum durch Neubau, Aufstockung oder Dachgeschossausbau gestellt.

Tabelle 4: Ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2018 zu 2024

Ausstattungsmerkmale	2018	2024
Badezimmer und Sanitäranlagen		
mit Dusche oder Badewanne	84 %	82 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	18 %	17 %
Toilette innerhalb der Wohnung	98 %	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	1 %	-
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	23 %	19 %
Beheizung der Wohnung		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	2 %	2 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	24 %	18 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	64 %	74 %
zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia gemäß Ortsbildanalyse (gebäudebezogen)	55 %*	51 %*
Aufzug	38 %	45 %
Energieeinsparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	2 %	2 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	20 %	25 %
energiesparende Heizungsanlage	5 %	4 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; LPG mbH, Ortsbildanalyse 2018; LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024; * Ein-/Zweifamilienhäuser o. ä. wurden in der Ortsbildanalyse 2018 miteinbezogen, in der Ortsbildanalyse 2024 jedoch nicht erfasst

Auswertung der Verfahren gemäß § 172 BauGB

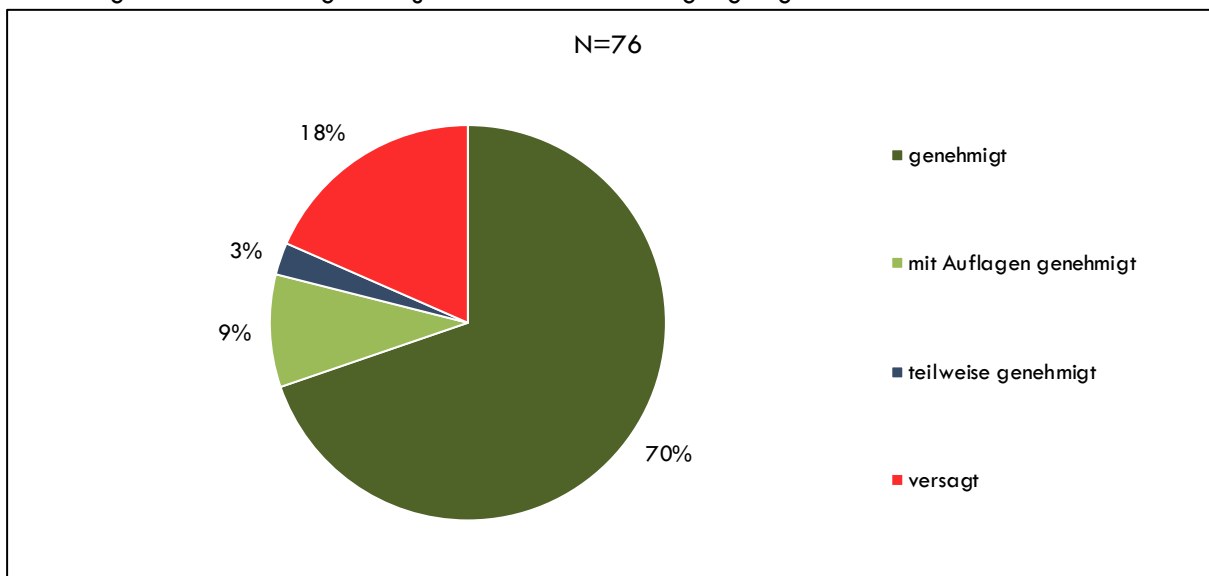
Bei 11 % der Mieter*innen-Haushalte hat seit 2018 eine Modernisierung in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude stattgefunden, bei weiteren 2 % wurde eine Modernisierung angekündigt. 8 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Mit 21 % war oder ist folglich mehr als jeder fünfte Mieter*innen-Haushalt von Modernisierungen direkt bzw. indirekt betroffen.

In der Vorgängerstudie, die 2018 zum Erlass der sozialen Erhaltungssatzung geführt hat, betrug der Anteil der seit 2009 modernisierten Wohnungen im Gebiet „Tiergarten-Süd“ rund 23 %.³⁵

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

Seit der Festsetzung wurden im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 76 Genehmigungsanträge³⁶ gemäß § 172 BauGB erfasst. Von diesen Anträgen wurden 70 % ohne Auflagen genehmigt. Weitere 9 % wurden mit Auflagen genehmigt. Teilgenehmigte Anträge umfassen 3 % der Vorgänge. 18 % der Anträge wurden versagt. Abbildung 23 veranschaulicht die Verfahrensvorgänge. Die hohe Genehmigungsquote beruht auf der Bauberatung. Dabei wird unter anderem abgestimmt, mit welchen Änderungen ein Antrag den Erhaltungszielen entsprechen und somit genehmigungsfähig werden würde. Die genehmigten Anträge betreffen insgesamt 45 Adressen – dies entspricht rund 12 % der Adressen von Wohngebäuden im sozialen Erhaltungsgebiet.³⁷ Die zeitliche Entwicklung der Verfahren geht aus der Abbildung 24 hervor.

Abbildung 23: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis



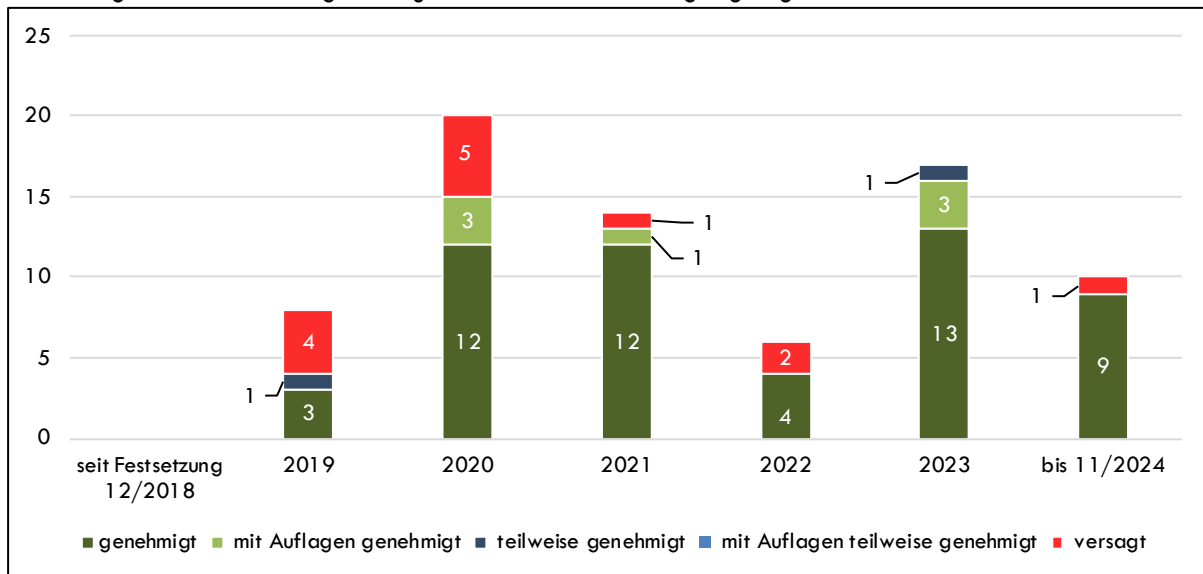
Quelle: Bezirksamt Mitte, Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum 2018 bis 2024

³⁵ LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018

³⁶ ausgenommen Anträge ohne erhaltungsrechtliche Relevanz (bspw. Nutzungsänderung von Gewerbe in anderes Gewerbe)

³⁷ 368 Wohngebäudeaufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet.

Abbildung 24: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis und Jahr*



Quelle: Bezirksamt Mitte, Verfahren gemäß § 172 BauGB; * eine Versagung ohne Jahresangabe (im Diagramm nicht dargestellt)

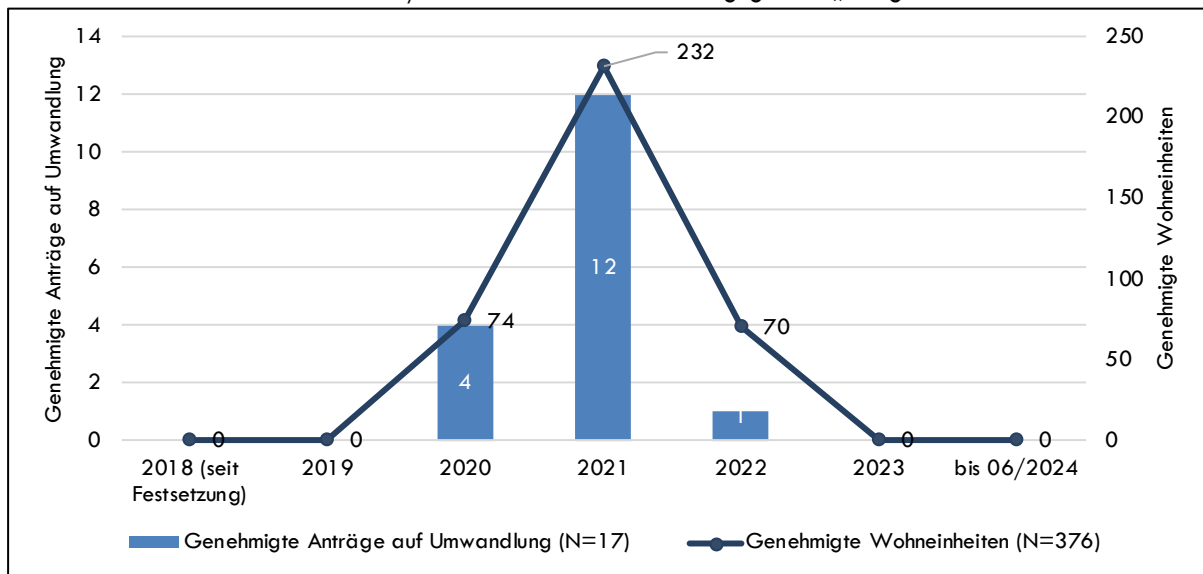
3.4 Erhaltung von Mietwohnungen

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

Bis Mitte 2024 wurden im sozialen Erhaltungsgebiet insgesamt 17 Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 376 Wohneinheiten gestellt. Diese Anträge wurden alle genehmigt. Lediglich ein Antrag im Jahr 2022 entfällt dabei auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB, die seit dem 06.08.2021 gilt. Wie aus Abbildung 25 hervorgeht, wurden 2021 – und damit kurz vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB – am meisten Anträge genehmigt. In dem Jahr waren 232 Wohneinheiten betroffen.

Das Umwandlungsgeschehen nahm nach dem 06.08.2021 rapide ab und kam im Jahr 2023 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 25: Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2018 bis 06/2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“



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

Alle Anträge auf Umwandlung im Zeitraum von 2018 bis Juni 2024 wurden auf Grundlage des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB genehmigt, d. h. gekoppelt an die Selbstverpflichtung des Eigentümers, die betroffene(n) Wohneinheit(en) innerhalb von sieben Jahren ausschließlich an die Mieter*innen zu veräußern. Die Haushaltsbefragung ergab, dass lediglich 10 % der Mieter*innen-Haushalte Interesse am Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung hätten und sich diese 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.³⁸ 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

³⁸ IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB, Jahresbericht 2023, S. 30-32, 52-54

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 5 ist die Nutzung verschiedener Angebote für die Haushalte im Vergleich 2018 zu 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 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 und kulturellen Einrichtungen. Die Tabelle 6 belegt, dass die Angebote im Gebiet und dessen Umfeld weiterhin stark durch die verschiedenen Zielgruppen nachgefragt werden.

Tabelle 5: Nutzung und Bedeutung von Angeboten/Einrichtungen im Vergleich 2018 zu 2024

Angebot/Einrichtung	2018	2024
Kindertagesstätte	11 %	9 %
Grundschule/Hort	9 %	8 %
öffentliche Grünflächen	84 %	85 %
Jugendfreizeiteinrichtungen	5 %	8 %
Seniorenfreizeiteinrichtungen	3 %	6 %
kulturelle Einrichtungen	47 %	54 %
medizinische Einrichtungen	51 %	63 %
Nachbarschaftstreff	14 %	18 %
Beratungseinrichtungen	8 %	10 %

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

Tabelle 6: Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen

	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=103)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=96)	Einkommensarme Haushalte (n=121)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=79)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=261)
Spielplätze, Sportplätze	80 %	15 %	43 %	35 %	41 %
Kinderkrippe, Kita	44 %	0 %	13 %	16 %	11 %
Grundschule, Hort	42 %	0 %	15 %	11 %	11 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	41 %	0 %	15 %	10 %	10 %
Nachbarschaftstreff	39 %	23 %	29 %	30 %	17 %
Angebote für Senior/innen	0 %	17 %	10 %	6 %	0 %
Beratungseinrichtungen	13 %	16 %	17 %	18 %	13 %
kulturelle Einrichtungen	57 %	56 %	61 %	53 %	59 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	24 %	21 %	24 %	16 %	16 %

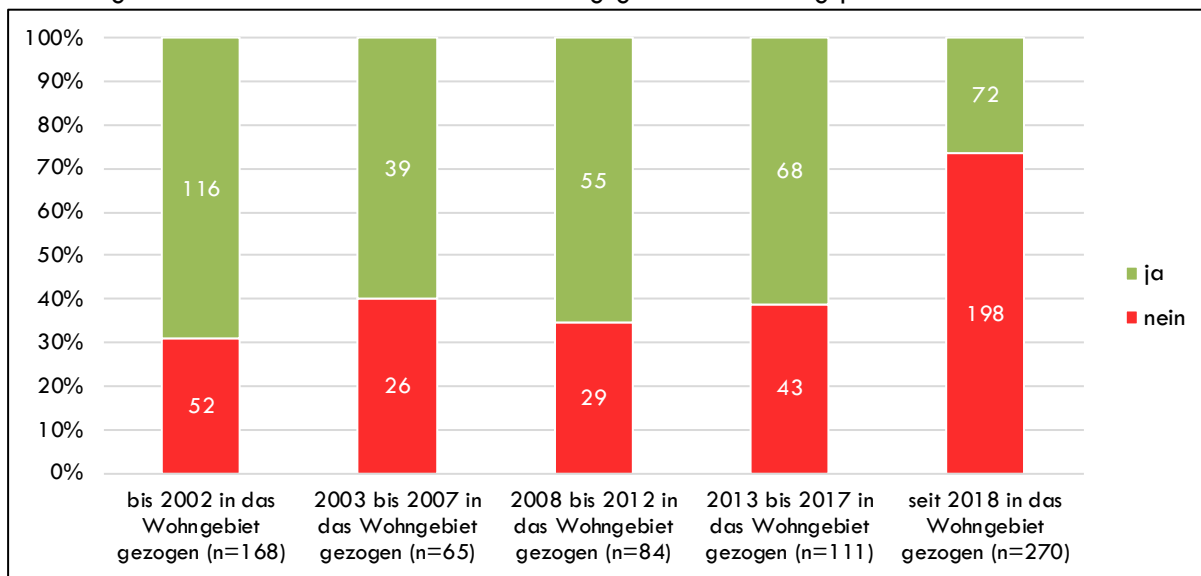
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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. Jeder zweite Haushalt weiß, dass das Gebiet „Tiergarten-Süd“ ein soziales Erhaltungsgebiet ist.

Haushalte, die vor der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets zugezogen sind, haben zu einem größeren Anteil Kenntnis von dessen Bestehen. Seit 2018 in das Gebiet gezogene Haushalte haben zu 27 % vom Bestehen des sozialen Erhaltungsgebiets Kenntnis, wie die Abbildung 26 belegt.

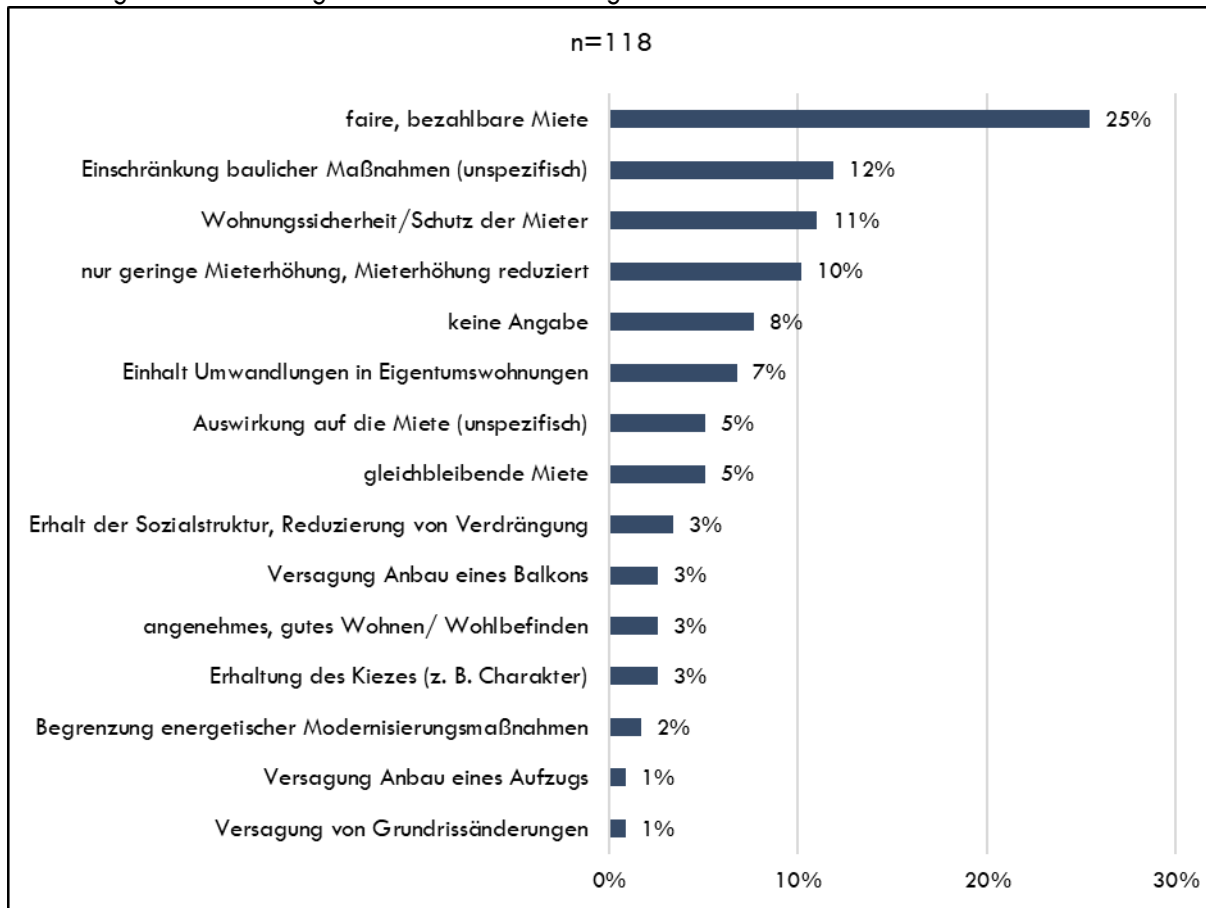
Abbildung 26: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet



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 66 % der Haushalte die Auswirkung als positiv, 25 % als negativ; bei 9 % war keine Wertung feststellbar. Die angegebenen Gründe für die Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts sind vielfältig, wie in der Abbildung 27 dargestellt wird. Am häufigsten wurde eine faire und bezahlbare Miete benannt, gefolgt von der Beschränkung baulicher Maßnahmen. Außerdem wurden u. a. der Schutz von Mieter*innen, geringe Mieterhöhungen, der Einfluss auf die Umwandlung in Eigentumswohnungen benannt.

Abbildung 27: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts



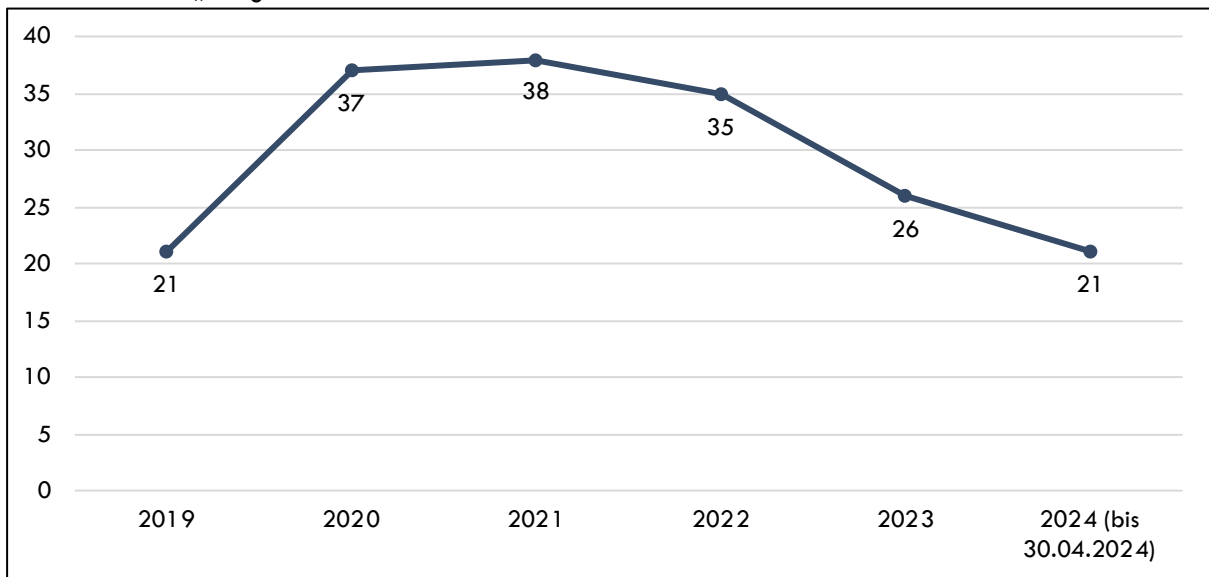
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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 „Tiergarten-Süd“ war am 8. Mai 2019. Für das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 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 „Tiergarten-Süd“ im Jahr 2019 bis zu deren Ende am 30.04.2024 mit Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebiets 178 Beratungsgespräche geführt. Im Zeitraum 2020 bis 2022 war das Beratungsaufkommen besonders hoch.

Abbildung 28: Anzahl der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebiets „Tiergarten-Süd“

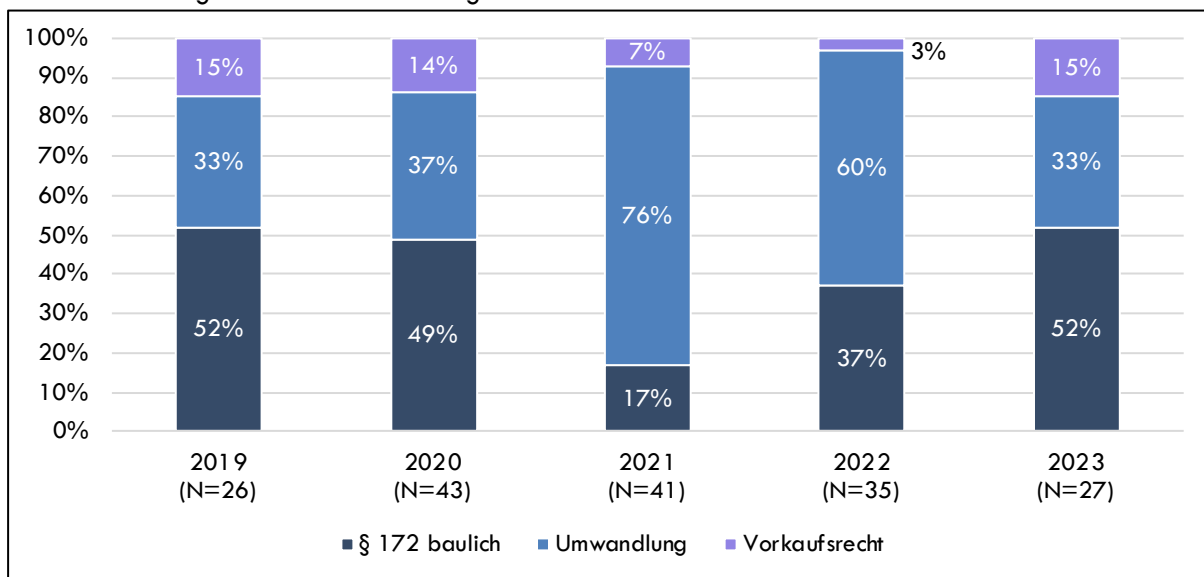


Quelle: Mieterberatung Prenzlauer Berg, Beratungsstatistik 2019 bis 2024

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“³⁹. Eine Auswertung der Themenschwerpunkte liegt auf Ebene der Ortsteile vor. Das Gebiet „Tiergarten-Süd“ ist das einzige soziale Erhaltungsgebiet im Ortsteil Tiergarten, sodass die Angaben für den Ortsteil denen für das soziale Erhaltungsgebiet entsprechen. Die Themenschwerpunkte sind in der Abbildung 29 nach Berichtsjahr aufgeschlüsselt dargestellt. In den Jahren 2019, 2020 und 2023 waren bauliche Maßnahmen in jeweils etwa der Hälfte, und Umwandlungen in jeweils etwa einem Drittel der Gespräche Beratungsgegenstand. In den Jahren 2021 und 2022 war die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen das dominierende Thema der Beratungen. Das Vorkaufsrecht spielte mit maximal 15 % eine untergeordnete Rolle in den Beratungsgesprächen.

³⁹ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2019, S. 7.

Abbildung 29: Themenschwerpunkte der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen sozialer Erhaltungsgebiete im Ortsteil Tiergarten



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.

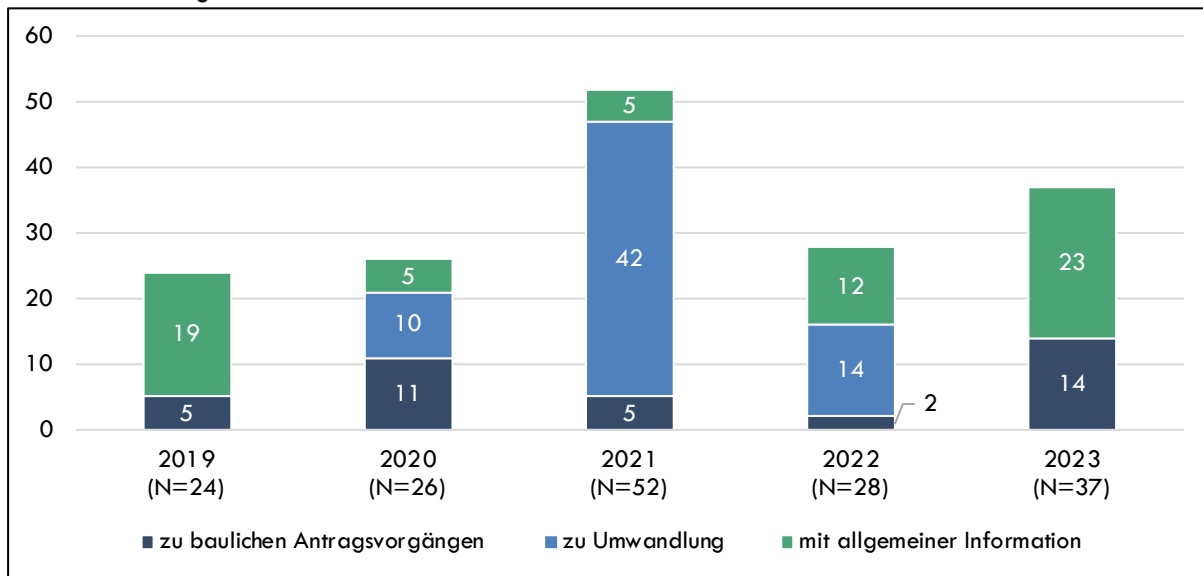
Darüber hinaus hat die Mieterberatung zwischen 2019 und 2023 in 167 Fällen die an einer Adresse wohnhaften Mieter*innen im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ per Anschreiben anlassbezogen zu verschiedenen Themen informiert. Darunter fielen allgemeine Information zu sozialen Erhaltungsgebieten; 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“⁴⁰. 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 30 sind die Themen der Informationsschreiben dargestellt. Insgesamt wurden Mieter*innen eines Wohnhauses in 37 Fällen wegen beantragter baulicher Maßnahmen und in 64 Fällen allgemein

⁴⁰ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2023, S. 15.

zum sozialen Erhaltungsrecht informiert. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen war in 66 Fällen Anlass eines Informationsschreibens und spielte damit eine bedeutende 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 „Tiergarten-Süd“ war die Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 2023 nicht mehr Gegenstand von Anschreiben an Mieter*innen.

Abbildung 30: Themen der Mieterinformation durch Anschreiben im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“



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.⁴¹

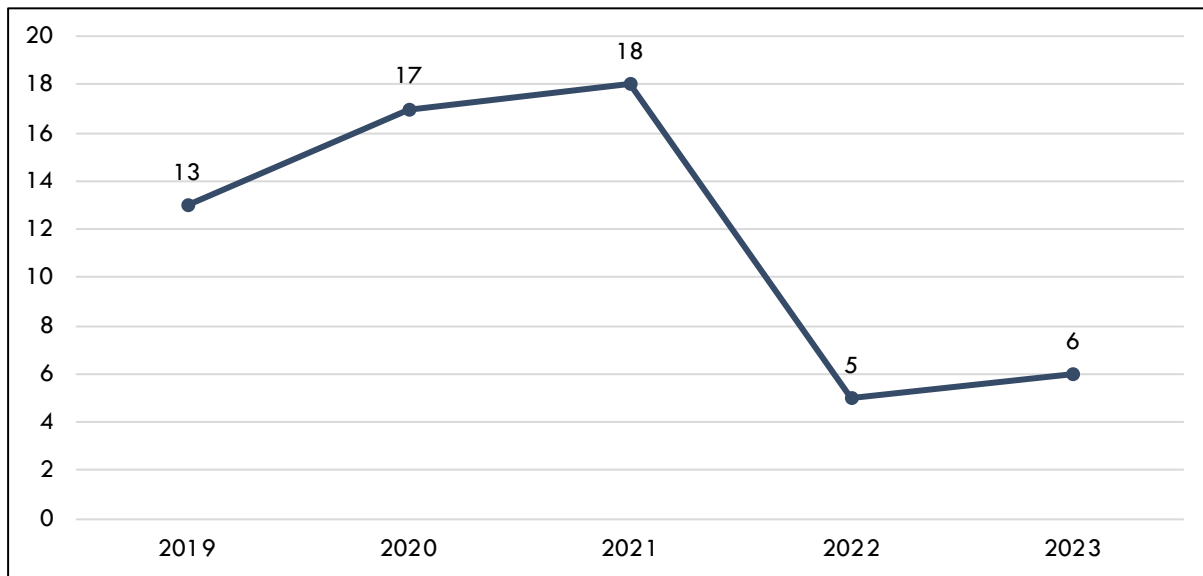
Neben der Information und Beratung von Mieter*innen führte die Mieterberatung Prenzlauer Berg auch Besichtigungen von Wohngebäuden und Bestandsaufnahmen zu baulichen Maßnahmen und Nutzungsänderungen sowie zum Vorkaufsrecht in den sozialen Erhaltungsgebieten durch. Aus diesen Besichtigungen wurden „Hinweise auf womöglich nicht genehmigte Baumaßnahmen, auf Leerstand, die konkrete Nutzungsart, gewerbliche Kurzzeitvermietung oder Schäden, vorhandene Dämmung, Zustand der Fenster, etc.“⁴² generiert. Besichtigungen fanden statt, „um die Einhaltung von Auflagen aus Genehmigungen oder die Einhaltung von Versagungen zu überprüfen“⁴².

⁴¹ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsberichte 2019 bis 2023.

⁴² 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“⁴³ 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 59 Fällen Informationen mit möglicherweise erhaltungsrechtlicher Bedeutung an das Bezirksamt, die meisten davon im Zeitraum 2019 bis 2021.

Abbildung 31: Meldung von Informationen zum sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 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 und Haushaltsform. 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, der Effekt von Modernisierungen auf die Miethöhe im Sinne der Genehmigungskriterien gesteuert und der Anteil bedarfsgerechter belegter Wohnungen stabil gehalten werden. Das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 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 u. a. im Austausch mit den Nutzer*innen und Anwohner*innen entwickelt und an den Bedarfen ausgerichtet werden (vgl. Kapitel 6.7).

Die Analyse verdeutlicht jedoch auch die Grenzen des sozialen Erhaltungsrechts, z. B. auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das Umwandlungsgeschehen konnte auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB nur eingeschränkt beeinflusst werden.

⁴³ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2023, S. 20f.

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 lediglich zu einem weiteren Antragstellung auf Umwandlung 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.

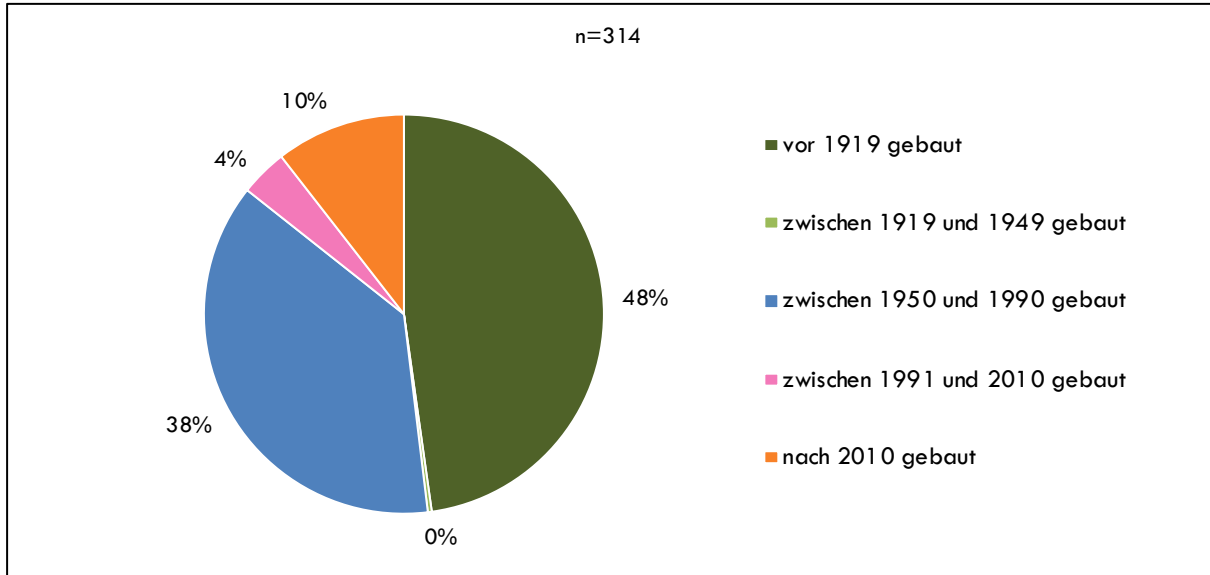
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard 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 Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger die Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Um gebietstypische Besonderheiten herauszuarbeiten und zu einer belastbaren Gesamteinschätzung des Aufwertungspotenzials im sozialen Erhaltungsgebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im sozialen Erhaltungsgebiet vorwiegenden Baualtersklassen 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

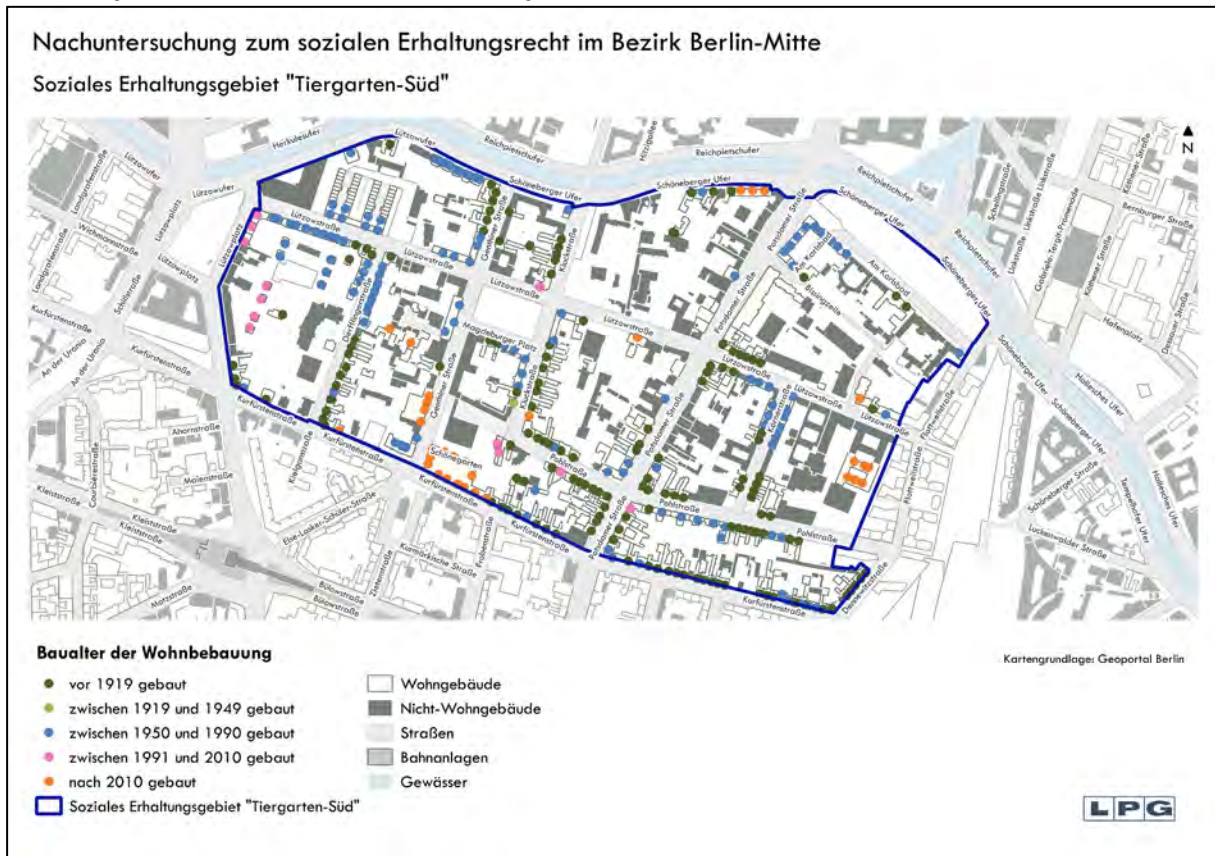
Abbildung 32 und Abbildung 33 veranschaulichen gebäudescharf die Verteilung des Wohnungsbestands nach Baualtersklasse im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“. Gründerzeithäuser aus der Zeit vor 1919 dominieren das Gebiet und nehmen mit 48 % den größten Anteil der Gebäude ein. 38 % der Gebäude stammen aus der Nachkriegszeit bis 1990. Auf Gebäude der Zeit zwischen 1991 und 2010 entfällt mit 4 % nur ein kleiner Teil. Für eine hohe Bautätigkeit in der jüngeren Vergangenheit spricht, dass 10 % der Gebäude nach 2010 entstanden sind. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ befinden sich entlang der Genthiner Straße und der Kurfürstenstraße Neubauten, welche nach 2010 errichtet worden sind.

Abbildung 32: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024

Abbildung 33: Baualter der Wohnbebauung*



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024; * Ein-/Zweifamilienhäuser o. ä. wurden nicht kategorisiert

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.⁴⁴

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

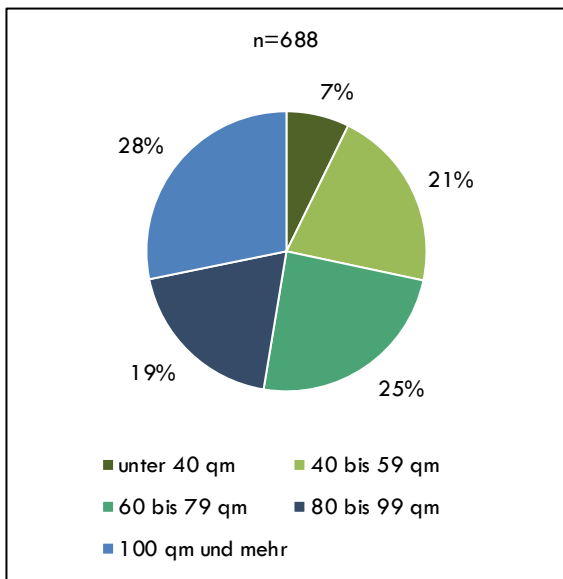
4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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 „Tiergarten-Süd“ ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Rund 53 % der Wohnungen haben eine Größe von unter 80 Quadratmetern und 77 % der Wohnungen sind 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 76 Quadratmeter und 2,5 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.

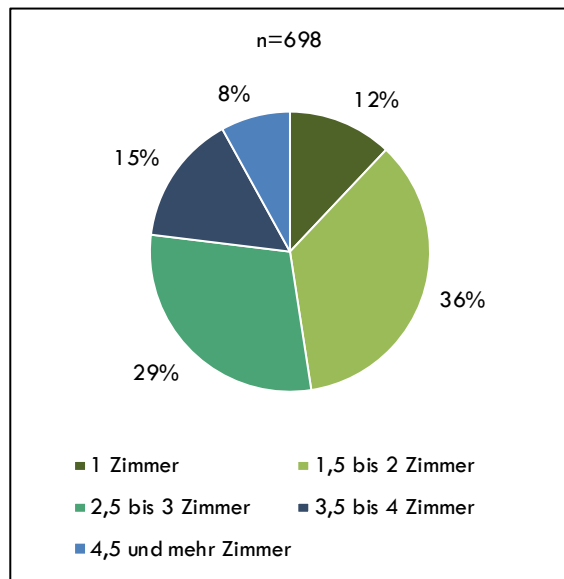
⁴⁴ LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer 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 34: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 35: 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.“⁴⁵ 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.⁴⁶

⁴⁵ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

⁴⁶ 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“.⁴⁷

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. Für Wohngebäude mit bis zu fünf Wohneinheiten gilt in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung weiterhin die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, so auch in den sozialen Erhaltungsgebieten im Bezirk Mitte.

Das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ ist ein Mietwohnungsquartier, denn rund zwei Drittel der Wohngebäude⁴⁸ beinhalten gemäß der Sekundärstatistik Mietwohnungen. 34 % der **Wohngebäude** befinden sich im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Gemäß der Haushaltsbefragung werden 29 % der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet. Die Haushalte, die zur Miete wohnen, haben zu 85 % einen unbefristeten Mietvertrag. 13 % der Haushalte im Gebiet „Tiergarten-Süd“ haben einen Staffel- oder Index-Mietvertrag. 6 % der Haushalte haben einen Zeitmietvertrag.

Wie in der Abbildung 36 dargestellt ist, befindet sich gemäß der Sekundärstatistik der überwiegende Anteil der Wohngebäude im privaten Eigentum. Privaten Wohnungsunternehmen (29 %) und Privatpersonen (25 %) gehören insgesamt mehr als die Hälfte der Wohngebäude; kommunalen Wohnungsunternehmen, die insbesondere preisdämpfenden Mietwohnungsraum zur Verfügung stellen können (vgl. Kapitel 5.1), gehört nur ein Zehntel des Wohngebäudebestands im sozialen Erhaltungsgebiet. 1 % der Wohngebäude gehören Organisationen ohne Erwerbszweck, ebenso 1 % gehören dem Bund.

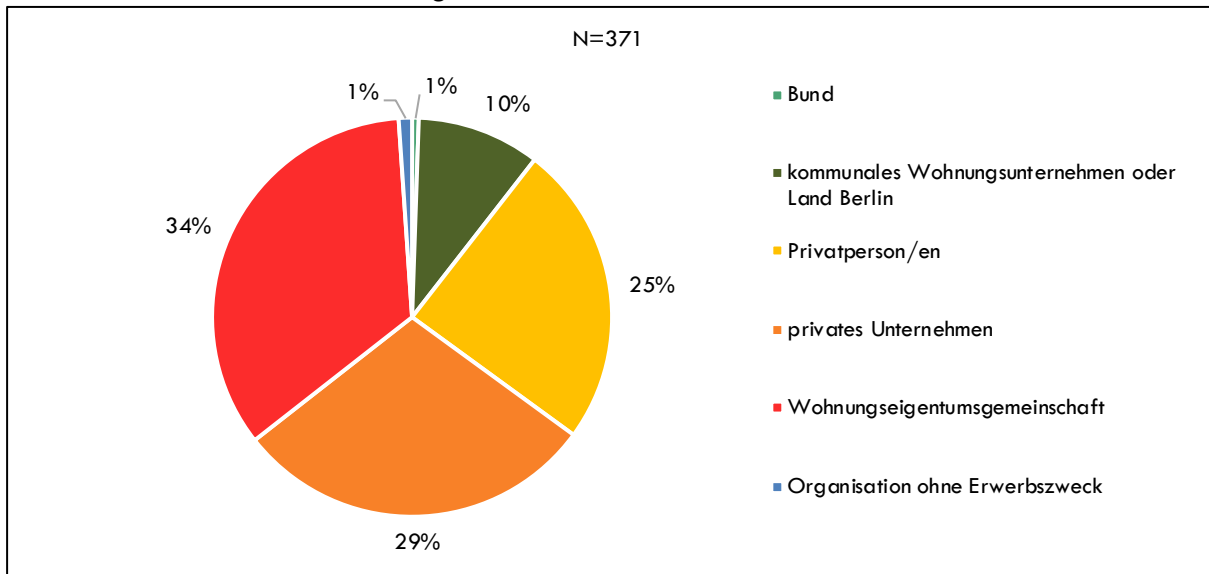
Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

⁴⁷ Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löh, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

⁴⁸ Bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude.

Das Umwandlungspotenzial für das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ ergibt rechnerisch 54 %, bezogen auf die Adressen der Wohngebäude.

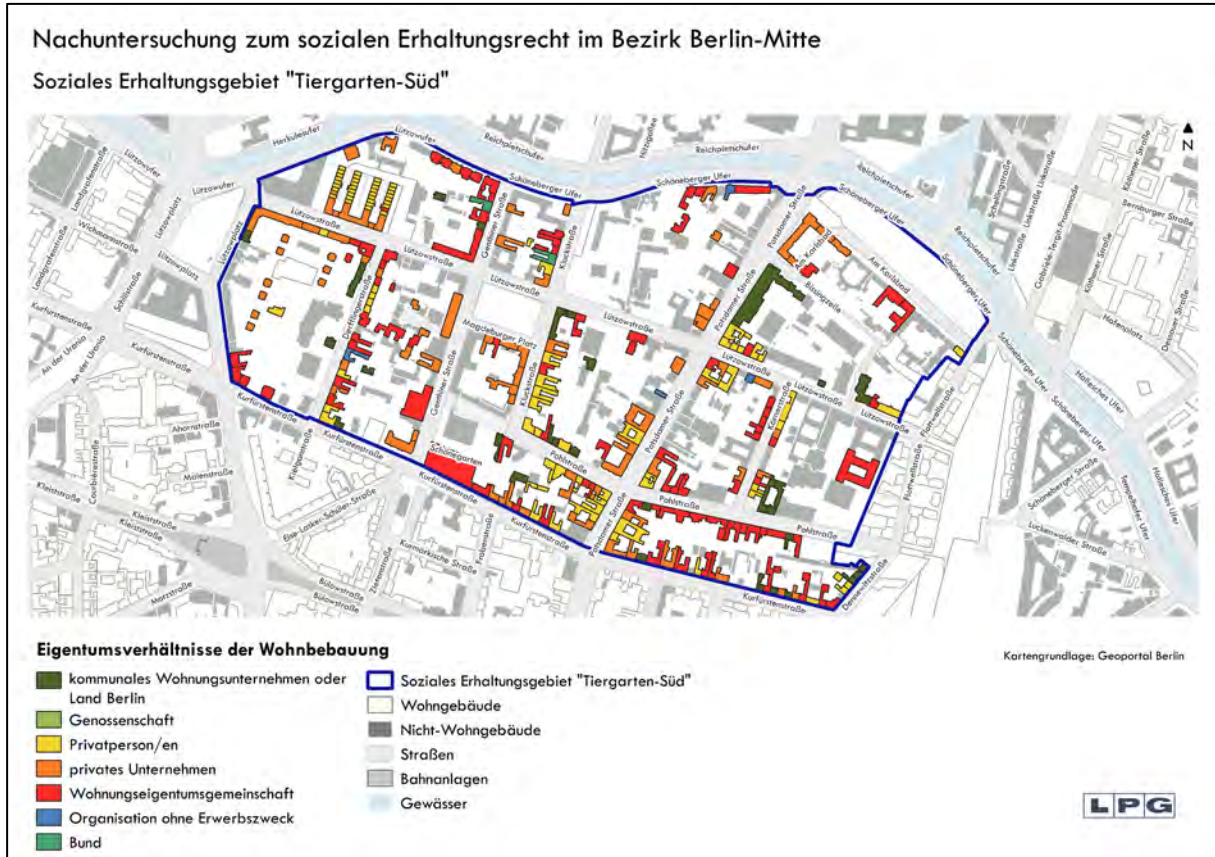
Abbildung 36: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ bezogen auf die Adressen der Wohngebäude



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

In der Abbildung 37 sind die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ für die Wohngebäude kartografisch dargestellt. Aus der Plandarstellung geht hervor, dass sich die Flurstücke im Eigentum von kommunalen Wohnungsunternehmen, Privatpersonen, privaten Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentumsgemeinschaften über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilen.

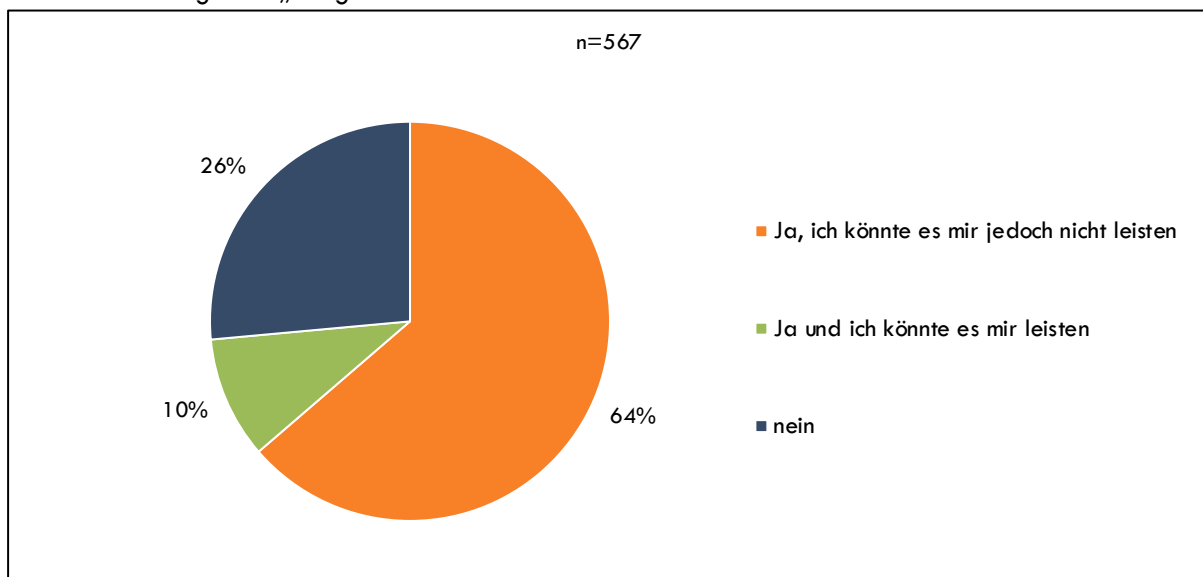
Abbildung 37: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“



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. 64 % 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 38). 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 10 % der Mieter*innen-Haushalte könnten sich den Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung leisten.

Abbildung 38: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“



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 Wohngebäude⁴⁹ zu erfassen. In der Regel handelt es sich um straßenseitige Einschätzungen, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 317 Aufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ erfasst. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

9 von 10 Wohngebäuden im sozialen Erhaltungsgebiet weisen einen normalen Erhaltungszustand auf. 5 % der Fassaden sind sehr gepflegt bzw. neuwertig. Der Anteil von Fassaden in ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet lediglich 1 % der Wohngebäude. Kartografisch sind die Ergebnisse der Ortsbildanalyse hinsichtlich des Merkmals Fassadenzustand in Abbildung 39 festgehalten.

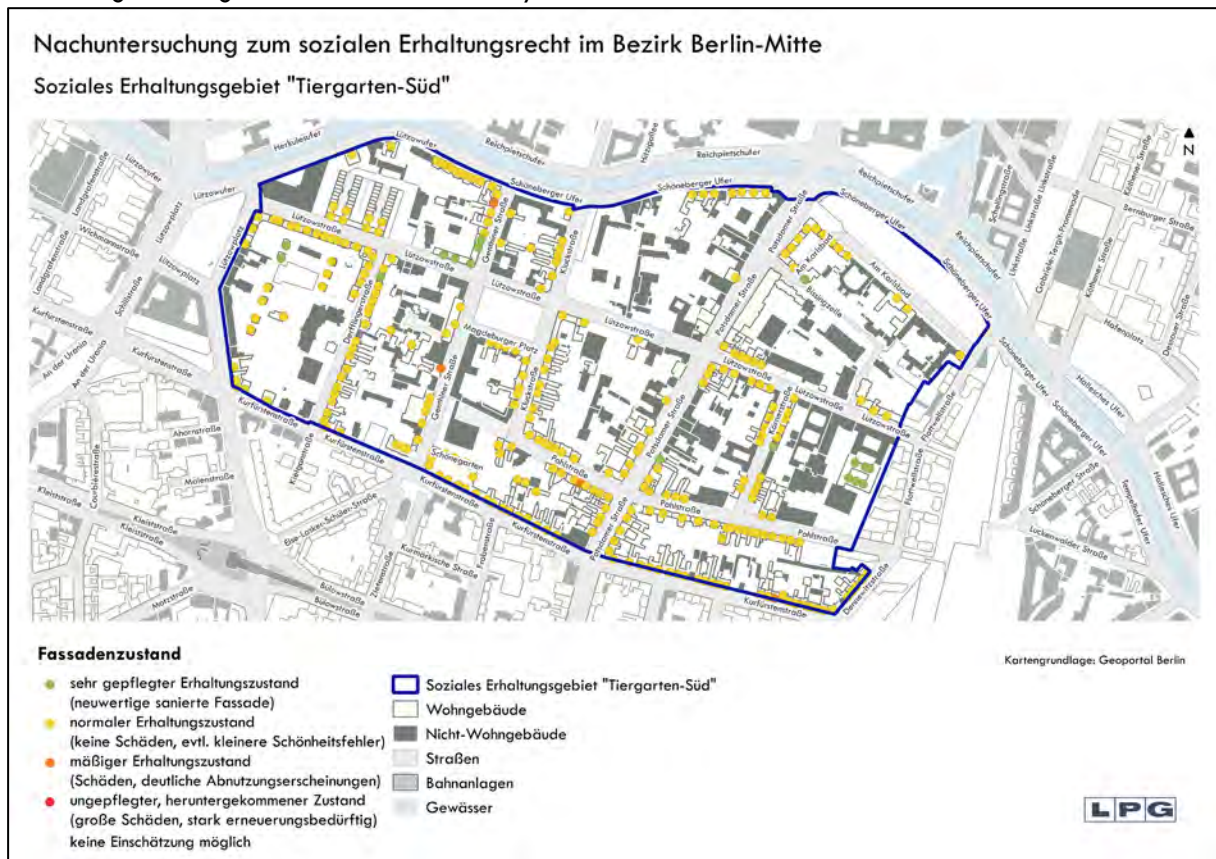
⁴⁹ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Tabelle 7: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁵⁰

Merkmal	Kategorien	(n=317)	
		absolut	%
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	17	5 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	290	91 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	4	1 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	0	0 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. den Anforderungen des GEG)	49	15 %
	nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. nicht den Anforderungen des GEG)	24	8 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	218	69 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	20	6 %

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

Abbildung 39: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand*

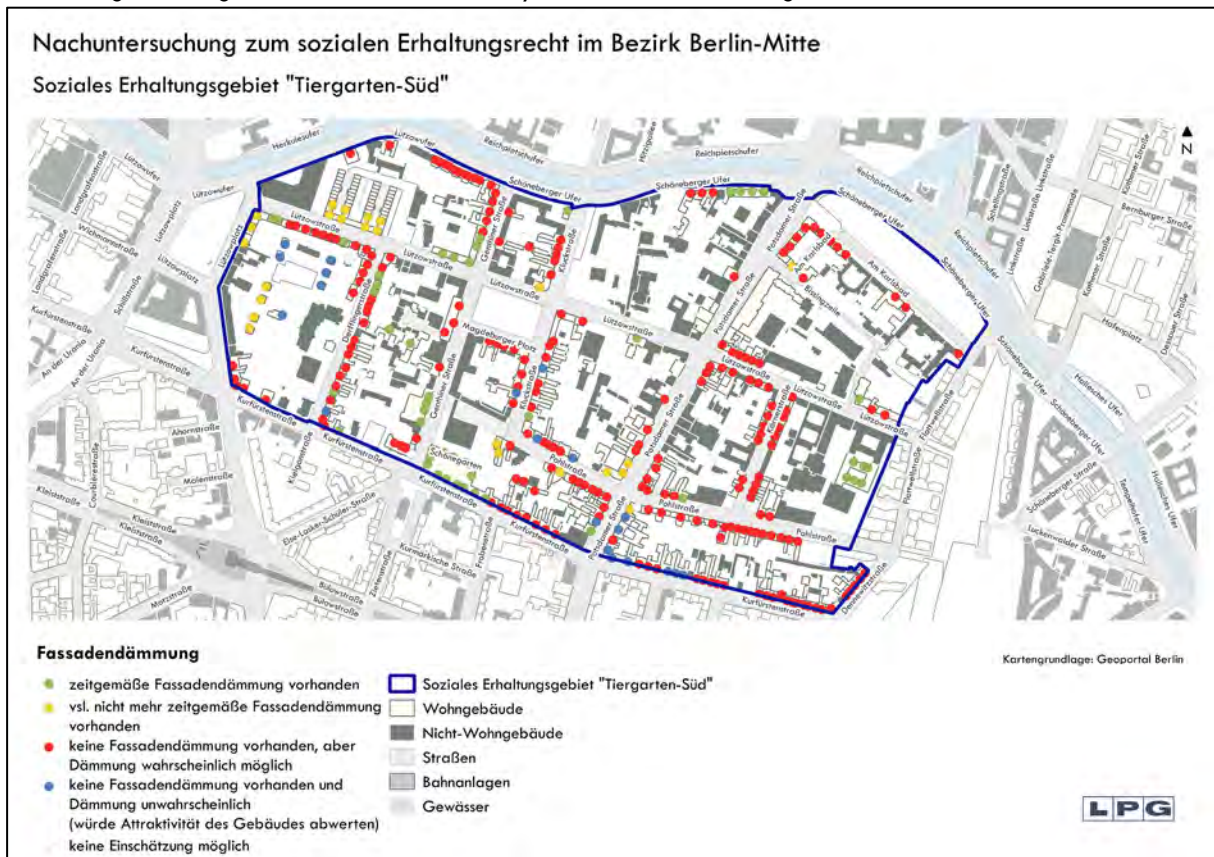


Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024; * Ein-/Zweifamilienhäuser o. ä. wurden nicht kategorisiert

⁵⁰ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Flächendeckend besteht ein sehr hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden. Drei Viertel der Fassaden im Gebiet sind nicht gedämmt. Bei 6 % 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. 15 % der Gebäude weisen bereits eine neuwertige Fassadendämmung auf und weitere 8 % sind zumindest teilweise gedämmt oder haben eine ältere Fassadendämmung.

Abbildung 40: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung*



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024; * Ein-/Zweifamilienhäuser o. ä. wurden nicht kategorisiert

Bei 2 % der Gebäude ist der Fensterzustand uneinheitlich und weicht bei mehreren Wohneinheiten untereinander ab. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Fenster entweder bei Mieter*innenwechsel oder auch durch selbstnutzende Eigentümer*innen ausgetauscht wurden. Bei der Ortsbegehung konnte lediglich ein Wohngebäude mit erkennbar erneuerungsbedürftigen bzw. schadhafte Fenstern festgestellt werden. Gemäß der Haushaltsbefragung sind jedoch 15 % der Fenster nur einfachverglast (vgl. Kapitel 4.5). In Hinterhäusern ist der Anteil mit 19 % noch höher, sodass weiterhin ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster gegeben ist. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender dreifach Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes vorhanden.

In der Regel wurden nur Balkone⁵¹ erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen an circa der Hälfte 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 etwas höherer Anteil an Balkonen ermittelt (vgl. nächstes Kapitel): 36 % der Haushalte verfügen demnach über einen Balkon¹ mit bis zu 4 qm Grundfläche, weitere 26 % über einen größeren Balkon. 8 % 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 11 auf Seite 63). Seitenflügel sind demnach seltener mit Balkonen ausgestattet.

Tabelle 8: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁵²

Merkmal	Kategorien		(n=317)	
			absolut	%
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	43	14 %
	Flachdach	und Dach ist aufgestockt	21	7 %
	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen um Dachraum	112	35 %
	Flachdach	und Dach ist nicht aufgestockt	113	36 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)		25	8 %
Ausbaupotenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)		225	71 %
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig		303	96 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden		1	< 1 %
	Fensterzustand uneinheitlich		7	2 %
Balkone/Loggien o. ä.	Balkon/Loggia am Vorderhaus vorhanden (mutmaßlich bauzeitlich)		155	49 %
	Balkon vermutlich nachträglich angebracht		6	2 %
	ohne Balkon/Loggia		156	49 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.		5	2 %

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

Bei 2 % der Gebäude wurde während der Ortsbegehung eine Bautätigkeit beobachtet. Zu den erfassten Arbeiten zählen Fassadenarbeiten und der Ausbau von Dachgeschossen.

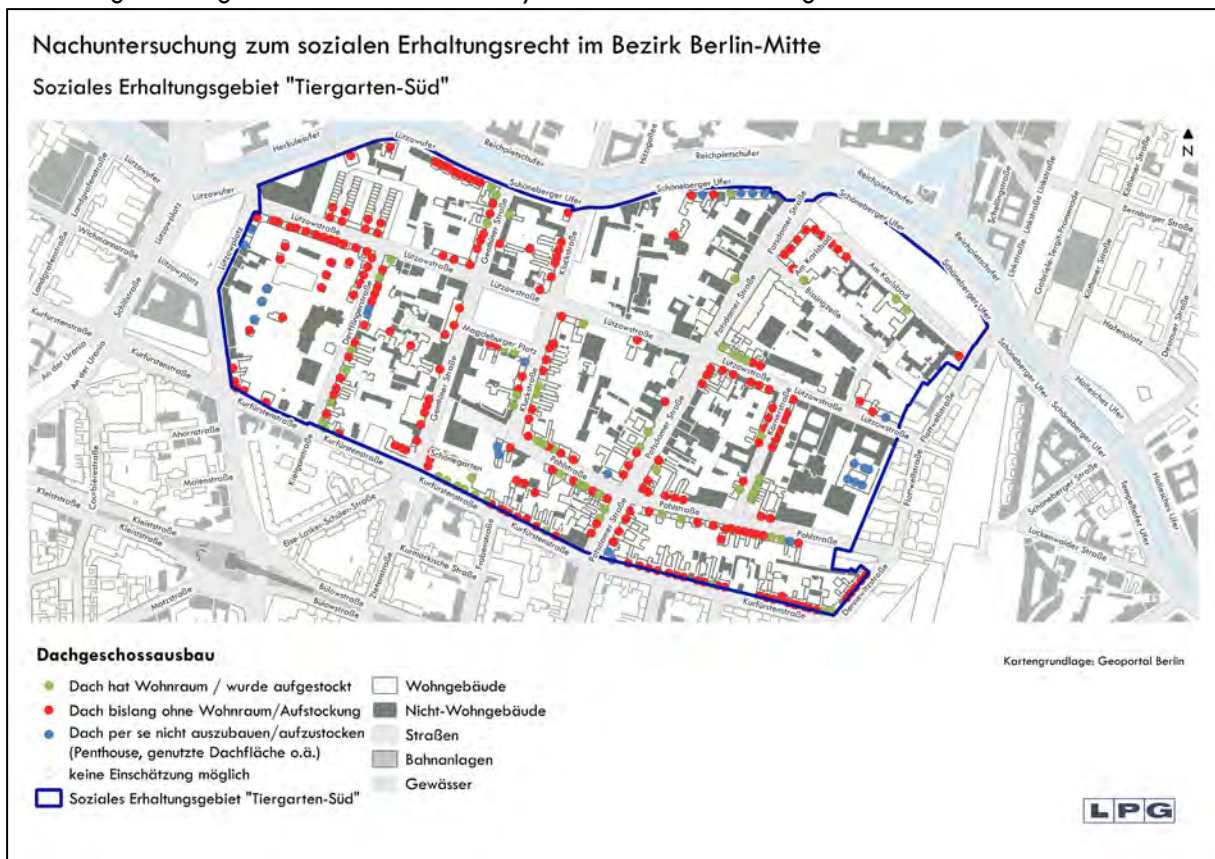
⁵¹ Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

⁵² Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet ist das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung noch hoch und wurde erst bei 21 % der Wohngebäude genutzt. Für 71 % der Wohngebäude besteht das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung⁵³ des Gebäudes.

Abbildung 41: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau*



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024; * Ein-/Zweifamilienhäuser o. ä. wurden nicht kategorisiert

4.5 Ausstattungsmerkmale

In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen

⁵³ Das Potenzial umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

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.⁵⁴

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.⁵⁵ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.⁵⁶ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ wurden die in der Tabelle 9 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.

⁵⁴ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

⁵⁵ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

⁵⁶ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

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.⁵⁷ 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.⁵⁸

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 2 % der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ sind mit Einzelöfen ausgestattet, ebenfalls bei 1 % der Wohnungen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Es besteht demnach ein begrenzter nachholender Sanierungsbedarf zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau eines Bades mit Dusche oder Badewanne sowie einer Sammelheizung. Beides ist erhaltungsrechtlich zu genehmigen, da ein zeitgemäßer Ausstattungszustand geschaffen und somit kein Substandard im Gebiet konserviert wird.

Ein weiteres Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, da noch rund 15 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 73 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen.

Auch wenn es sich dabei nicht um einen Substandard handelt, kann außerdem die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung bei 41 % und/oder zentrale Heizungsanlage bei 20 % 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.

⁵⁷ 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.

⁵⁸ Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 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.⁵⁹

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.

17 % der Wohnungen verfügen über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne und 19 % über ein separates Gäste-WC. 63 % der Wohnungen haben bereits einen Balkon.⁶⁰ Für 37 % der Wohnungen besteht demnach noch ein Potenzial für den erstmaligen Anbau eines Balkons, falls bauordnungsrechtlich zulässig. Von den Wohnungen, die bereits über einen Balkon verfügen, sind 36 % mit einem kleinen Balkon mit einer Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern ausgestattet. 26 % der Wohnungen verfügen über größere Balkone mit einer Fläche von vier und mehr Quadratmetern. Der Anteil an Wohnungen mit einem Zweitbalkon ist mit 8 % 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.

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.⁶¹

⁵⁹ SenStadt Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.8.

⁶⁰ umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

⁶¹ SenStadt Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.7.

Über einen Aufzug verfügen 45 % der Wohnungen, wobei der Ausstattungsgrad abhängig vom Gebäudealter ist. Gebäude, die seit 1949 entstanden sind, verfügen häufiger über höherwertige Ausstattungsmerkmale als Altbauten. So verfügen 73 % der Wohngebäude aus der Nachkriegszeit über einen Aufzug. Bei den Altbauten beträgt der Anteil hingegen nur 15 %. Auch gibt es bei Neubauten häufiger größere Balkone. Die Unterschiede sind meist mit der bauzeitlich üblichen Ausstattung zu erklären. Nichtsdestotrotz sind auch bei Gebäuden, die seit 1949 errichtet wurden, noch vielfache Potenziale zum Einbau zusätzlicher und höherwertiger Ausstattungsmerkmale vorhanden. In der Tabelle 10 sind die Ausstattungsmerkmale gemäß Haushaltsbefragung nach Alt- und Neubauten gegenübergestellt.

In Tabelle 11 wird darüber hinaus die Ausstattung differenziert nach Lage der Wohnung im Vorderhaus, Seitenflügel oder Hinterhaus dargestellt. Am auffälligsten ist dabei, dass zwar 67 % der Vorderhäuser und 59 % der Hinterhäuser über einen Balkon verfügen, jedoch nur 43 % der Seitenflügel. Über Einzelöfen verfügen noch 5 % der Hinterhäuser, aber nur 1 % der Vorderhäuser.

Tabelle 9: Ausstattungsmkmale im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“

Ausstattungsmerkmale	insgesamt
Badezimmer und Sanitäranlagen	
mit Dusche oder Badewanne	82 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	17 %
zusätzliches zweites Badezimmer	12 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	*
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	19 %
WC stehend	53 %
WC wandhängend	47 %
Handtuchheizkörper	42 %
Fußbodenheizung im Bad	18 %
ebenerdige Dusche	24 %
Beheizung der Wohnung	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	2 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	18 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	74 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	6 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	42 %
zentrale Warmwasserversorgung	59 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	15 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	73 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	17 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	36 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	26 %
weiterer Balkon ¹	8 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	21 %
Aufzug	45 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	27 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	66 %
Gegensprechanlage mit Kamera	19 %
Energieeinsparende Ausstattung	
gedämmte Fassade	25 %
gedämmte oberste Geschosdecke / gedämmtes Dach	13 %
gedämmte Kellerdecke	7 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	2 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	4 %

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

Tabelle 10: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Gebäudealter

Ausstattungsmerkmale	Altbau bis 1949	Neubau nach 1949
Badezimmer und Sanitäranlagen		
mit Dusche oder Badewanne	79 %	84 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	21 %	16 %
zusätzliches zweites Badezimmer	12 %	14 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	*	*
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	20 %	20 %
WC stehend	56 %	50 %
WC wandhängend	44 %	49 %
Handtuchheizkörper	39 %	43 %
Fußbodenheizung im Bad	5 %	83 %
ebenerdige Dusche	13 %	35 %
Beheizung der Wohnung		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	3 %	*
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	31 %	7 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	65 %	83 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	*	12 %
Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung	55 %	29 %
zentrale Warmwasserversorgung	46 %	71 %
Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	13 %	14 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	86 %	60 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	8 %	27 %
zusätzliche Ausstattung		
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	24 %	49 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	17 %	36 %
weiterer Balkon ¹	4 %	12 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	10 %	33 %
Aufzug	15 %	73 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	24 %	33 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	76 %	59 %
Gegensprechanlage mit Kamera	8 %	29 %
Energieeinsparende Ausstattung		
gedämmte Fassade	15 %	37 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	12 %	17 %
gedämmte Kellerdecke	3 %	11 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	*	3 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	*	6 %

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

Tabelle 11: Ausstattungsmkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Vorderhaus/Seitenflügel/Hinterhaus

Ausstattungsmerkmale	VH	SF	HH
Badezimmer und Sanitäranlagen			
mit Dusche oder Badewanne	81 %	84 %	85 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	19 %	17 %	12 %
zusätzliches zweites Badezimmer	14 %	*	12 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %	100 %	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	*	*	*
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	21 %	9 %	22 %
WC stehend	54 %	54 %	47 %
WC wandhängend	45 %	45 %	53 %
Handtuchheizkörper	41 %	33 %	50 %
Fußbodenheizung im Bad	17 %	11 %	27 %
ebenerdige Dusche	23 %	16 %	30 %
Beheizung der Wohnung			
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	*	*	5 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	19 %	23 %	13 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	75 %	70 %	74 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	5 %	*	9 %
Warmwasserversorgung			
dezentrale Warmwasserversorgung	41 %	41 %	43 %
zentrale Warmwasserversorgung	59 %	62 %	56 %
Fenster (überwiegend)			
Einfachverglasung	14 %	16 %	19 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	73 %	83 %	68 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	17 %	12 %	20 %
zusätzliche Ausstattung			
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	42 %	22 %	25 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	25 %	21 %	34 %
weiterer Balkon ¹	9 %	*	7 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	18 %	15 %	32 %
Aufzug	51 %	23 %	35 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	26 %	13 %	40 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	68 %	71 %	58 %
Gegensprechanlage mit Kamera	18 %	10 %	31 %
Energieeinsparende Ausstattung			
gedämmte Fassade	26 %	13 %	28 %
gedämmte oberste Geschosdecke / gedämmtes Dach	13 %	9 %	14 %
gedämmte Kellerdecke	6 %	6 %	8 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	1 %	*	4 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	3 %	*	5 %

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

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

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

Für das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 12 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie hochwertige Bodenbeläge, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, 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 12: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

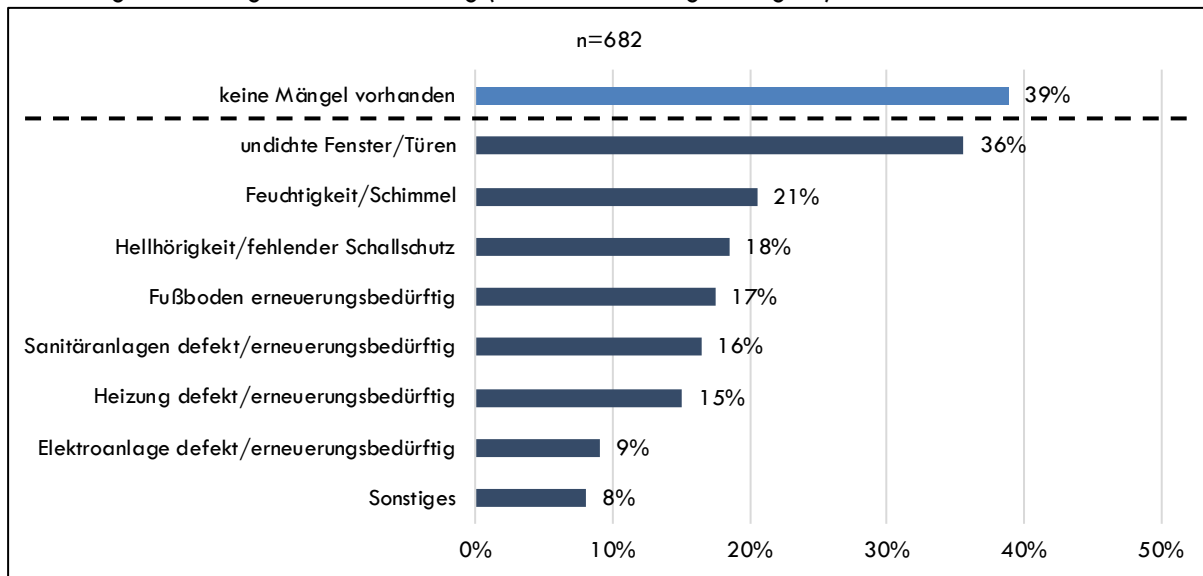
Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	13 %	34 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	7 %	32 %
WC wandhängend	37 %	84 %
Handtuchheizkörper	33 %	78 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	11 %	47 %
ebenerdige Dusche	15 %	55 %
Einfachverglasung	18 %	4 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	11 %	39 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	23 %	41 %
weiterer Balkon ²	6 %	15 %
Aufzug	41 %	59 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	17 %	65 %
Gegensprechanlage mit Kamera	9 %	59 %

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

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner*innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. 61 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ haben angegeben, dass sie in ihrer Wohnung einen Mangel oder mehrere Mängel haben. Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen, Feuchtigkeit und/oder Schimmel sowie Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem erneuerungsbedürftige Fußböden sowie defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagen.

Abbildung 42: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



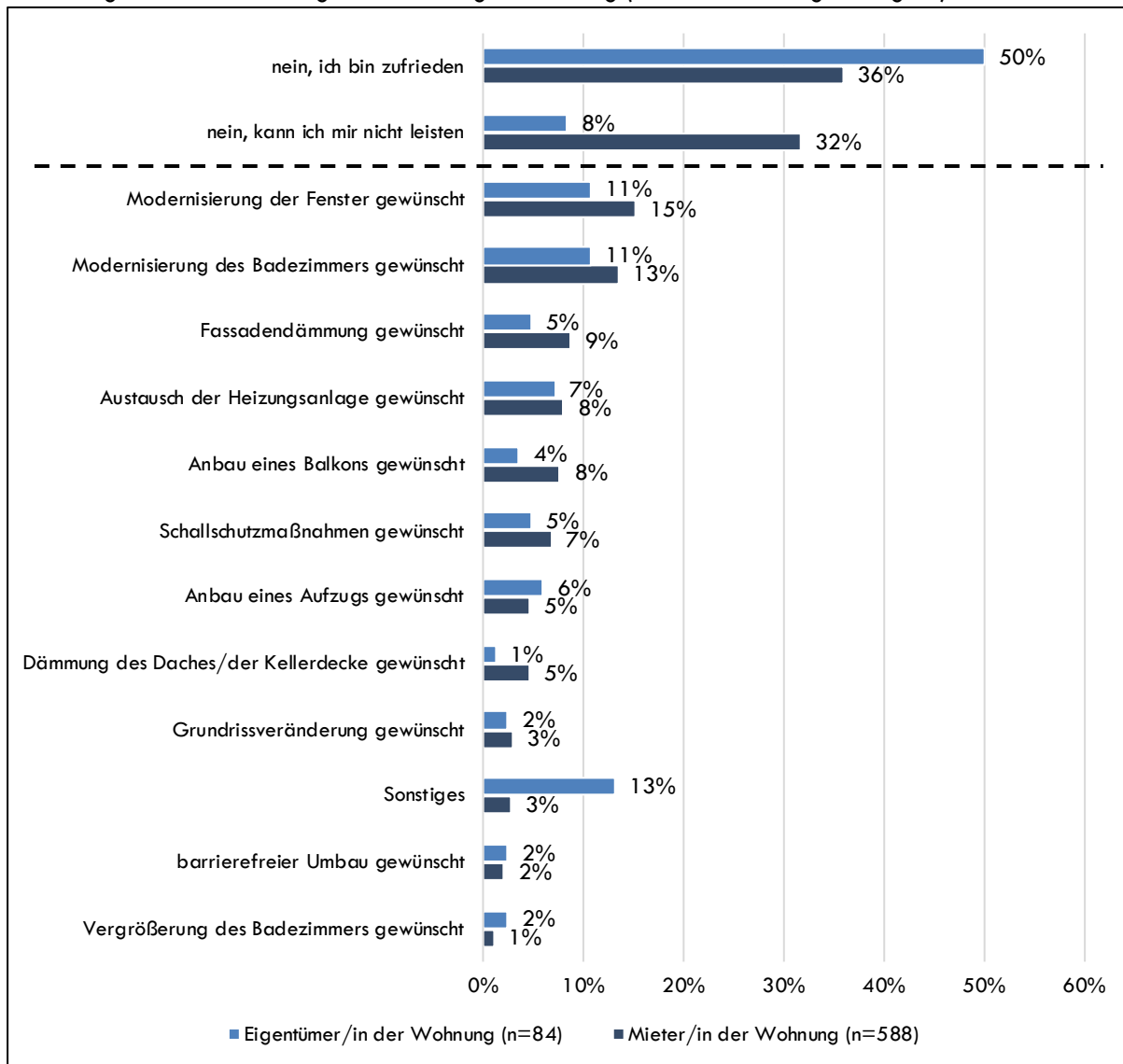
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

66 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung, wobei 38 % zufrieden mit der Wohnungsausstattung sind und sich 29 % keine Verbesserungen leisten können.

Dabei sind 50 % der selbstnutzenden Eigentümer*innen und 36 % der Mieter*innen-Haushalte mit der aktuellen Ausstattung zufrieden. Weitere 8 % der selbstnutzenden Eigentümer*innen und 32 % 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 und des Badezimmers sowie auf Fassadendämmung und der Austausch der Heizungsanlage. Maßnahmen wie der Anbau eines Aufzugs, die Vergrößerung des Badezimmers oder der barrierefreie 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, Schallschutzmaßnahmen sowie die Dämmung des Daches und der Kellerdecke.

Abbildung 43: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse des Aufwertungspotenzials belegt, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 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 13 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 71 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 6.2).

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ beinhalten 66 % der Wohngebäude Mietwohnungen. Zudem werden 29 % der Eigentumswohnungen gemäß Haushaltsbefragung vermietet. Die Wohngebäude befinden sich überwiegend 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 rechnerisch 54 % der Wohngebäude.⁶²

Tabelle 13: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Soziales Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rechnerisch 54 % der Wohngebäude gegeben
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (15 %), Austausch Einzelöfen (2 %), 61 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Fußbodenheizung - Aufzug - Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer - getrennte Dusche und Badewanne - Erst- und Zweitbalkon - Handtuchheizkörper - hochwertige Bodenbeläge - bodentiefe Fenster / französischer Balkon - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Dämmung oberste 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 „Tiergarten-Süd“ weiterhin umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale identifizieren, deren Nutzung durch das soziale Erhaltungsrecht gesteuert werden kann. Dazu gehört zum einen die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, die die energetische Ertüchtigung von Fassaden, Fenstern und Heizungsanlagen umfasst. Zum anderen ist ein großes Potenzial zum An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie den Anbau von Aufzügen und Balkonen, die Ausstattung von Badezimmern, den Einbau von Fußbodenheizungen oder Gegensprechanlagen mit Kamera vorhanden. Der An- oder Einbau dieser Merkmale kann den Wohnwert deutlich erhöhen. 32 % der Mieter*innen-Haushalte wünschen sich jedoch keine Verbesserung des Ausstattungszustands, wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte. Weitere 36 % der Mieter*innen-Haushalte sind mit ihrer Wohnungsausstattung zufrieden.

⁶² Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 4.3 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201 a Satz 3 und 4 BauGB.

Rund drei Fünftel der Haushalte beklagen Mängel in ihrer Wohnung. Es bestehen zudem in begrenztem Umfang noch Potenziale zur nachholenden Sanierung und Instandsetzung von Ausstattungsmerkmalen in Wohnungen. So sind noch rund 2 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 15 % 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 14 wird das Bestandsmietniveau von 2018 und 2024 verglichen. Im Jahr 2024 beträgt die mittlere Nettokaltmiete im sozialen Erhaltungsgebiet 8,75 Euro pro Quadratmeter im Median und 10,07 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 Median⁶³. Der Median des Bestandsmietniveaus ist im sozialen Erhaltungsgebiet seit 2018 um 22,5 % bzw. 1,61 Euro pro Quadratmeter gestiegen.

⁶³ SenStadt Berlin, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024, 2024, S. 33.

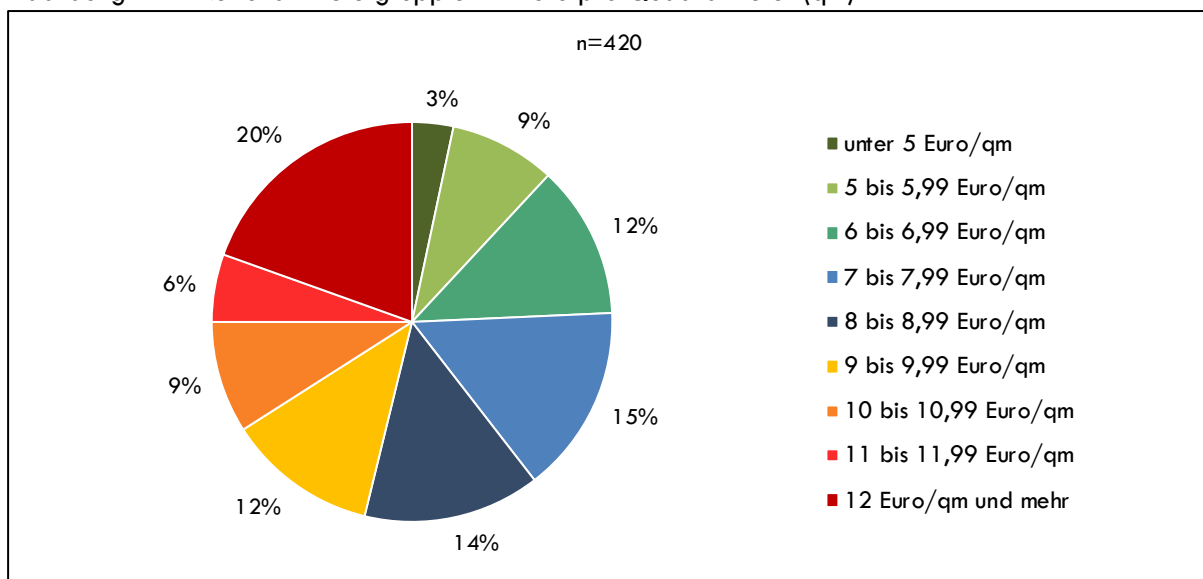
Tabelle 14: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2018 zu 2024

	Mietniveau in Euro/qm		Entwicklung	
	2018	2024	in Euro	in %
Median	7,14 €	8,75 €	+ 1,61 €	+ 22,5 %

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

Die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter geht aus der Abbildung 44 hervor. 24 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet haben noch eine günstige Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter. Mehr als ein Drittel der Haushalte hat hingegen bereits eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr.

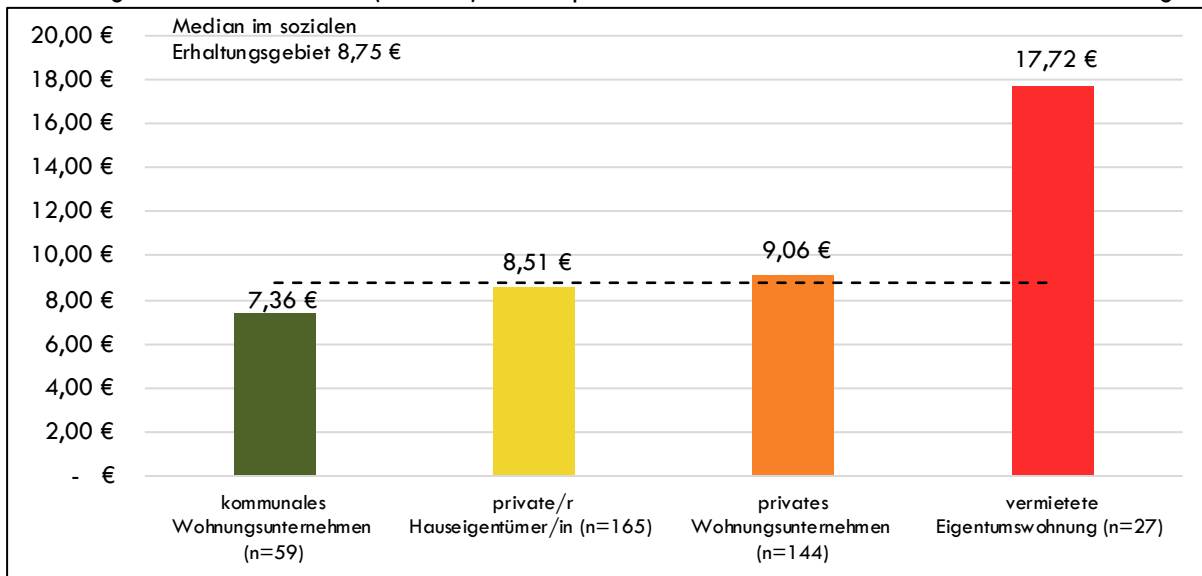
Abbildung 44: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 45 ist der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter*in der Wohnung dargestellt. Es wird deutlich, dass in privatwirtschaftlich vermieteten Wohnungen ein deutlich höheres Bestandsmietniveau erreicht wird als in den Beständen von kommunalen Wohnungsunternehmen. In vermieteten Eigentumswohnungen liegt der Median der Nettokaltmiete mit 17,72 Euro sogar mehr als doppelt so hoch wie der Median des Gesamtgebiets.

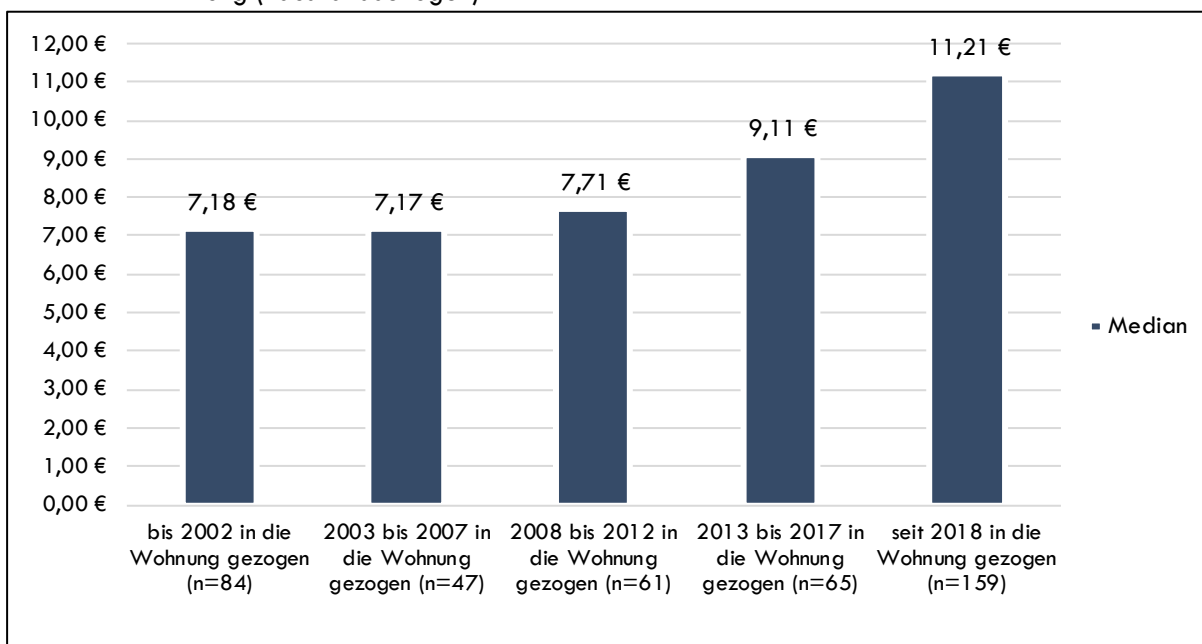
Abbildung 45: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

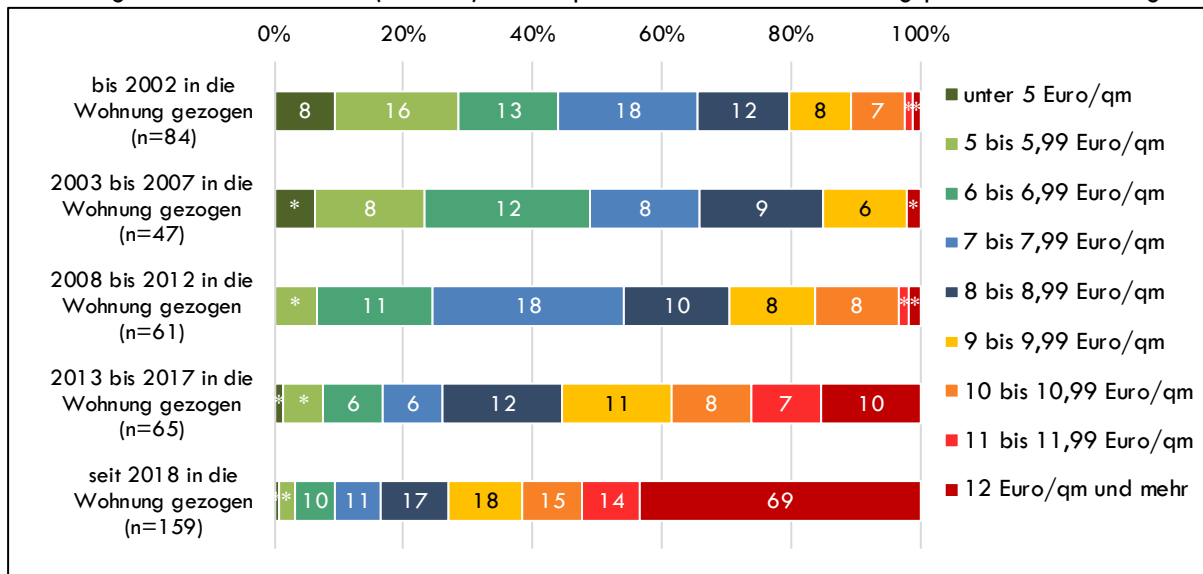
In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die bis zum Jahr 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 7,18 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 11,21 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 9,11 Euro pro Quadratmeter im Median und liegt damit 2,10 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 15 %.

Abbildung 46: Netto-Kaltmiet-Niveau in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 47: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Mieterhöhungen im Bestand

Die Miethöhe wird durch das soziale Erhaltungsrecht nur indirekt über die Versagung bzw. die Einschränkung baulicher Maßnahmen beeinflusst. Mieterhöhungen sind dennoch möglich. 65 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet waren seit 2018 von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 9,2 % bzw. 0,63 Euro je Quadratmeter angestiegen.⁶⁴ Für eine Wohnung mit der Median-Wohnfläche des Gebiets von 76 Quadratmetern bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von etwa 48 Euro bzw. im Jahr von rund 575 Euro. Dies kann Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten.

In der Tabelle 15 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 72 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 16 % Staffel- und Indexmietverträge, mit 5 % Modernisierungsmaßnahmen und 2 % mit Auslaufen der Sozialbindung. Wie aus der Tabelle 15 hervorgeht, betrug die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Median 10 % und die Mieterhöhung gemäß Staffel- bzw. Indexmietverträgen 4 %. Die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung ist mit 32 % im Median vergleichsweise hoch ausgefallen.

⁶⁴ Alle Mietsteigerungen einbezogen und gemittelt.

Tabelle 15: Begründung und Höhe der Mieterhöhung

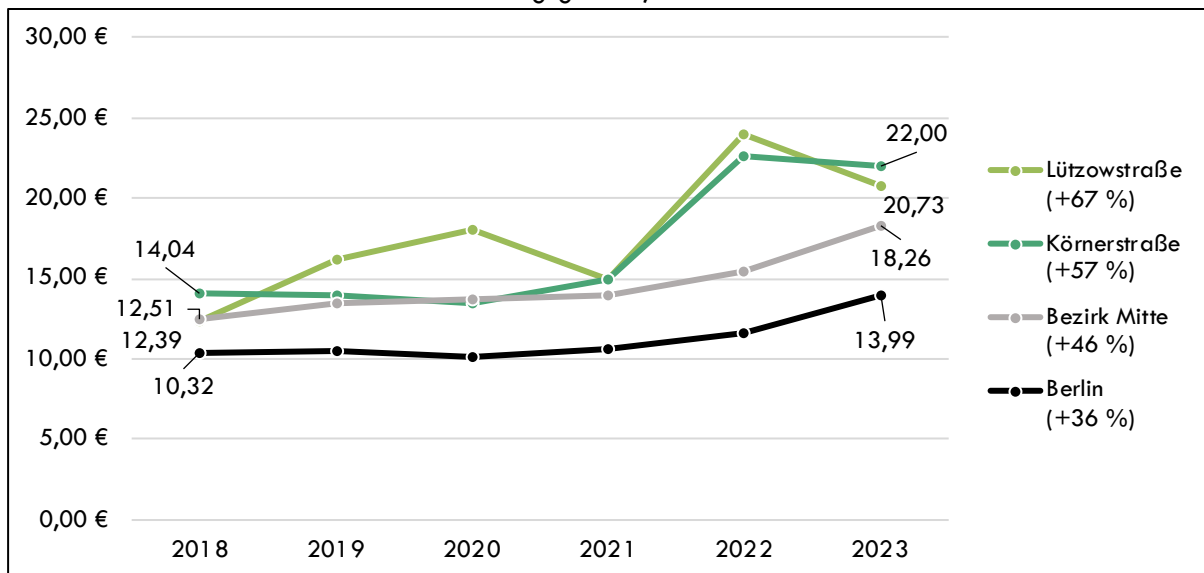
	Begründung der Mieterhöhung (Anteil)	Mittlere prozentuale Mieterhöhung
		Median
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (n=236)	72 %	10 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=53)	16 %	4 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=18)	5 %	32 %
Auslaufen der Sozialbindung (n=7)	2 %	10 %
anderer Grund (n=16)	5 %	3 %
Gesamt (n=330)	-	9 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 48 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus in den Planungsräumen „Lützowstraße“ und „Körnerstraße“ im Vergleich zum Bezirk Mitte und der Gesamtstadt dargestellt. Sowohl im Bezirk und der Gesamtstadt als auch in den beiden Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiet ist das Angebotsmietniveau seit 2018 stark angestiegen. Im Planungsraum „Lützowstraße“ ist die Angebotsmiete um 67 % und im Planungsraum „Körnerstraße“ um 57 % gestiegen, was die Vergleichswerte noch einmal deutlich übertrifft.

Abbildung 48: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

Im Jahr 2018 lag der Median der Angebotsmieten im Planungsraum „Lützowstraße“ mit 12,51 Euro pro Quadratmeter noch auf dem Niveau des Bezirks. Im Planungsraum „Körnerstraße“ lag das Angebotsmietniveau schon damals mit 14,04 Euro pro Quadratmeter um 1,65 Euro höher. Im Jahr 2023 lag der Median der Angebotsmieten im Planungsraum „Körnerstraße“ bei 22,00 Euro pro Quadratmeter und im

Planungsraum „Lützowstraße“ bei 20,73 Euro pro Quadratmeter. Beide Werte liegen deutlich über dem Vergleichswert des Bezirks Mitte von 18,26 Euro pro Quadratmeter. Das Berliner Angebotsmietniveau von 13,99 Euro je Quadratmeter wird in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets sogar um 48 % bzw. 57 % überschritten.

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 belegen⁶⁵, 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.⁶⁶ Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen. Umgewandelte Wohnungen werden nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Ein Umzug der betroffenen Mietenden ist die Folge.

Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.⁶⁷

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

⁶⁵ 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.

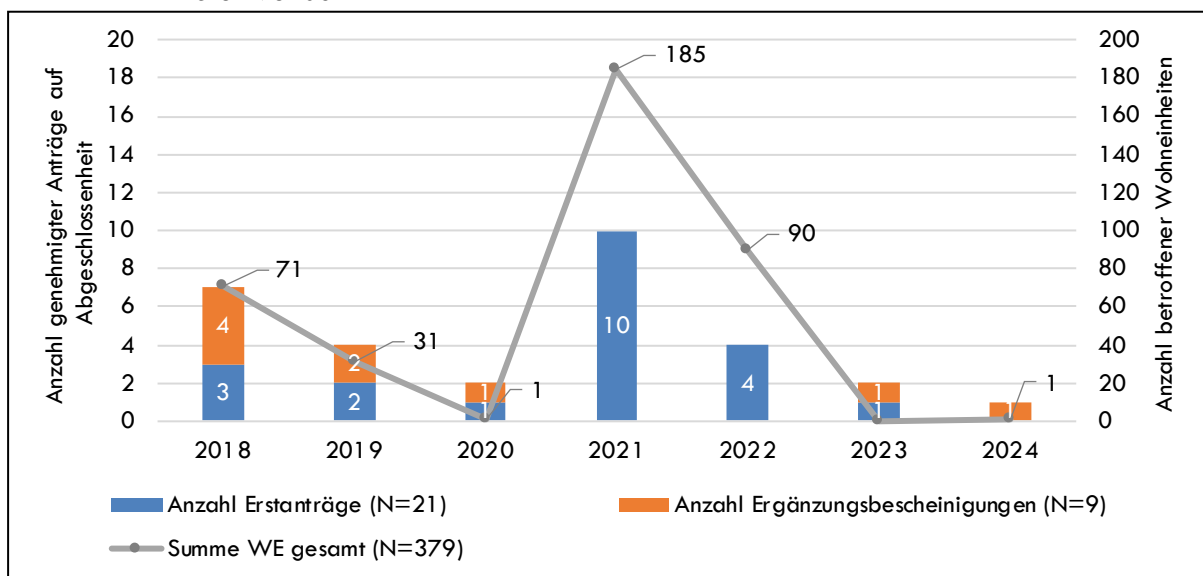
⁶⁶ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

⁶⁷ 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.

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 „Tiergarten-Süd“ dargestellt. Insgesamt wurden 21 Erstanträge und 9 Anträge auf Ergänzung für insgesamt 379 bestehende Wohneinheiten gestellt. Obwohl für diese Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt wurden, wird die Möglichkeit zur Umwandlung in Eigentum aufgrund der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und insbesondere § 250 BauGB erheblich eingeschränkt. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass diese Wohnungen nach Auslaufen der Umwandlungsverordnungen in Eigentum umgewandelt werden.

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

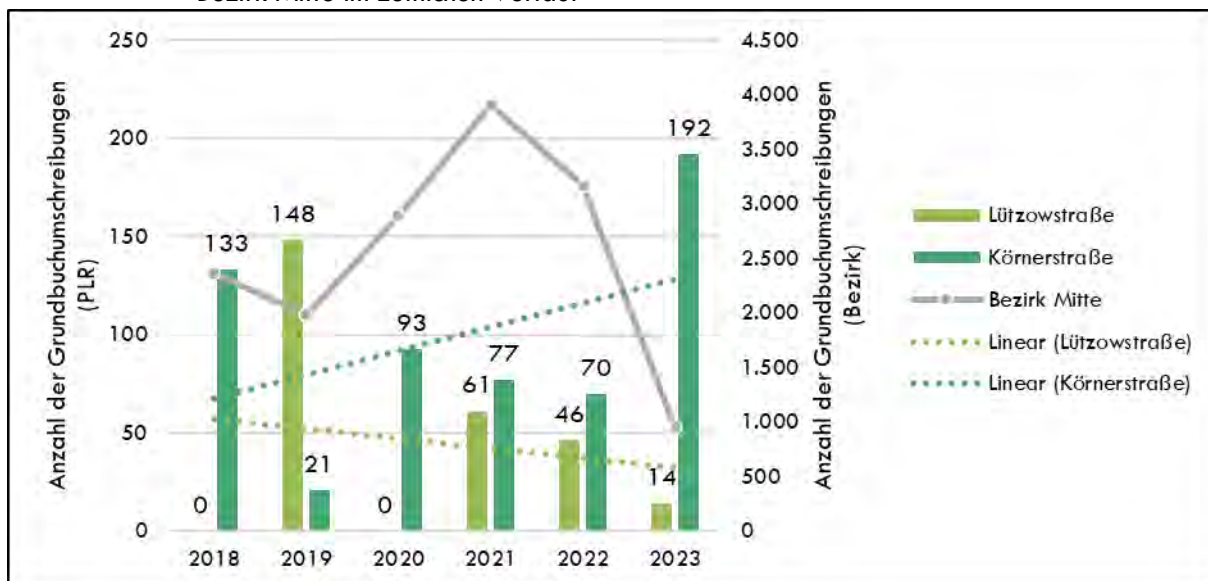


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Mitte, Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Grundbuchumschreibungen

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel 3.4 ist in der Abbildung 50 die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen 2018 und 2023 in den Planungsräumen „Lützowstraße“, „Körnerstraße“ und im Bezirk Mitte vergleichend dargestellt. Im Zeitraum 2018 bis 2023 wurden in beiden Planungsräumen 855 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2023 entspricht dies 15 % der Wohnungen. Speziell im Planungsraum „Körnerstraße“ waren es 586 Wohneinheiten, die umgewandelt wurden, was 26,0 % des Gesamtwohnungsbestands entspricht. Im Planungsraum „Lützowstraße“ waren 8,2 % des Wohnungsbestands von Grundbuchumschreibungen betroffen. Im Bezirk waren es 7,3 % und in der Gesamtstadt 4,7 %. Dies belegt ein deutlich höher ausgeprägtes Umwandlungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“. Im Jahr 2023 wurde mit 192 umgewandelten Wohneinheiten ein Höchststand im Planungsraum „Körnerstraße“ erreicht.

Abbildung 50: Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf



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

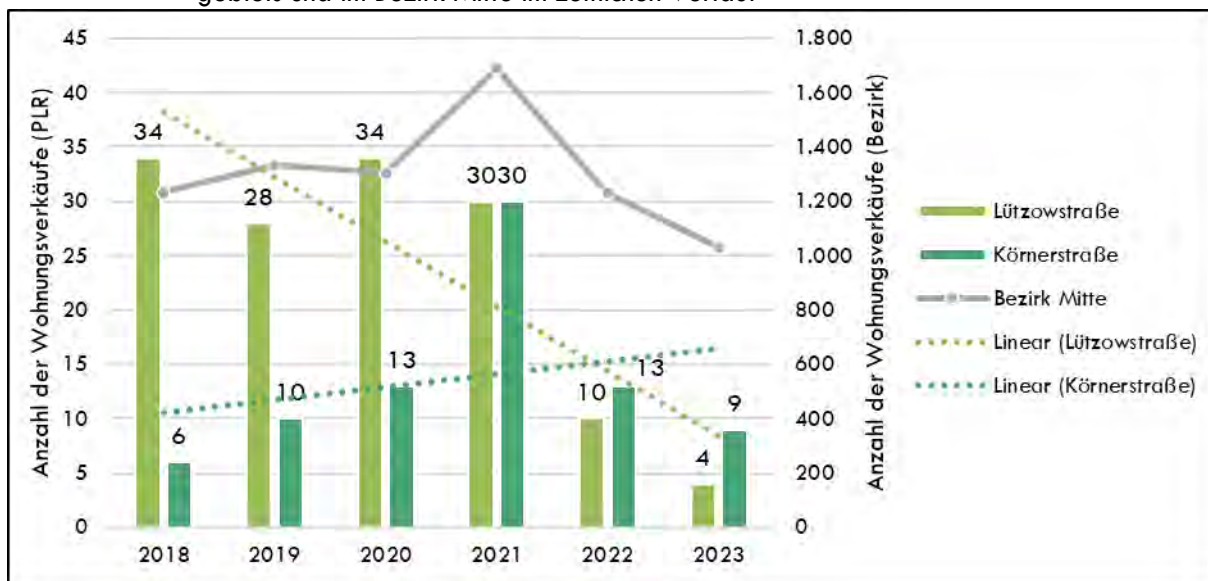
5.3 Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Gemäß der Haushaltsbefragung hat bei rund 16 % 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 in den Planungsräumen „Lützowstraße“, „Körnerstraße“ und im Bezirk Mitte vergleichend dargestellt. In diesem Zeitraum wurden in beiden Planungsräumen insgesamt 221 Eigentumswohnungen verkauft; das entspricht 4,0 % des Gesamtwohnungsbestands von 2023. Im Planungsraum „Lützowstraße“ waren 4,3 % des Wohnungsbestands betroffen, im Planungsraum „Körnerstraße“ 3,6 %. 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 stärker als in der Gesamtstadt ausgeprägt. Der Planungsraum „Lützowstraße“ übertrifft auch den bezirklichen Vergleichswert.

Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 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 in diesem Zuge erfolgenden Ankündigungen von Eigenbedarf zu rechnen.

Abbildung 51: Verkäufe von Eigentumswohnungen⁶⁸ in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf



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

5.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

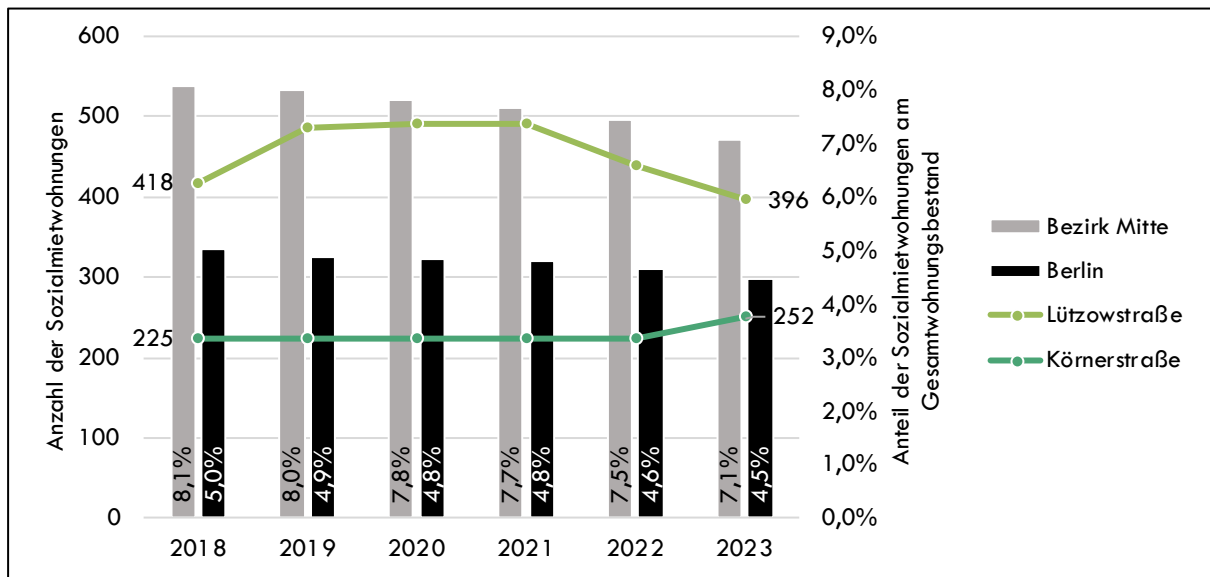
Der Sozialmietwohnungsbestand ist zwischen 2018 und 2023 im Planungsraum „Lützowstraße“ nach einem Anstieg im Jahr 2019 seit 2021 wieder zurückgegangen, wie aus der Abbildung 52 hervorgeht. Im Jahr 2023 gab es dort insgesamt 396 Sozialwohnungen, was 12,1 % des Gesamtwohnungsbestands ausmacht. Im Planungsraum „Körnerstraße“ ist der Bestand von 2022 auf 2023 um 27 auf 252 Sozialmietwohnungen angestiegen, wodurch sich der Anteil am Gesamtwohnungsbestand auf 11,2 % leicht erhöht hat.

In beiden Planungsräumen ist der Sozialwohnungsanteil damit signifikant höher als im Bezirk Mitte und der Gesamtstadt. Im Bezirk und berlinweit ist der Anteil der Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren zurückgegangen auf 7,1 % des Gesamtwohnungsbestands von Mitte bzw. 4,5 % des Gesamtwohnungsbestands von Berlin. Für Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind, gilt: „Miet-erhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbin- dungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungs- möglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)“.⁶⁹

⁶⁸ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

⁶⁹ „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 in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

5.5 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

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

Im Folgenden werden die bauordnungsrechtlichen – nicht die erhaltungsrechtlichen – Bauanträge im Zeitraum von Januar 2018 bis September 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ analysiert. In diesem Zeitraum wurden 39 Bauanträge für insgesamt 52 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 „Tiergarten-Süd“ seit dessen Festsetzung 76 Genehmigungsanträge⁷⁰ gemäß § 172 BauGB erfasst.

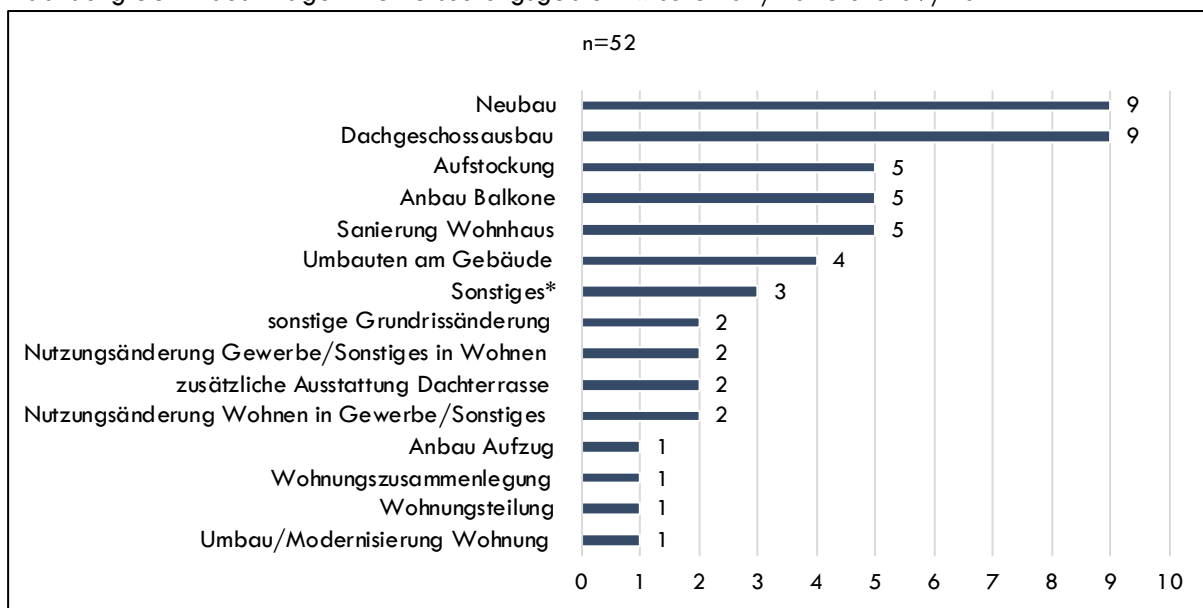
Für 39 Adressen wurden bauordnungsrechtliche Bauanträge eingereicht, dies entspricht knapp 11 % der Wohngebäudeadressen.⁷¹ Die Verteilung der beantragten Maßnahmen wird in Abbildung 53

⁷⁰ ausgenommen Anträge ohne erhaltungsrechtliche Relevanz (bspw. Nutzungsänderung von Gewerbe in anderes Gewerbe)

⁷¹ 368 Wohngebäudeaufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet.

dargestellt. Der Großteil der Anträge zielte auf die Schaffung neuen Wohnraums ab, mit Maßnahmen wie Neubau, Dachgeschossausbau und Aufstockung. Darüber hinaus wurden auch Sanierungen von Wohnhäusern und allgemeine Umbauten am Gebäude ohne nähere Spezifizierungen beantragt. Ebenso wurden Maßnahmen beantragt, die den Ausstattungszustand oder die Wohnungsstruktur betreffen, darunter Zusammenlegungen und Teilungen von Wohnungen, verschiedene Grundrissänderungen sowie Modernisierungsarbeiten. Ergänzend wurde auch der Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie die zusätzliche Ausstattung von Dachterrassen beantragt. Weitere Anträge befassten sich mit Nutzungsänderungen, bei denen zuvor gewerblich oder anderweitig genutzte Flächen in Wohnraum umgewandelt wurden. Ebenso wurden Anträge gestellt, die eine Umwandlung von Wohnraum in Gewerbefläche zum Ziel hatten.

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



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Mitte, elektronische Bauakten (*Sonstiges umfasst hier: Wiedereröffnung eines Fensters, Einbau eines elektrischen Treppenlifts und Verlegung einer Mittelspannungsstation)

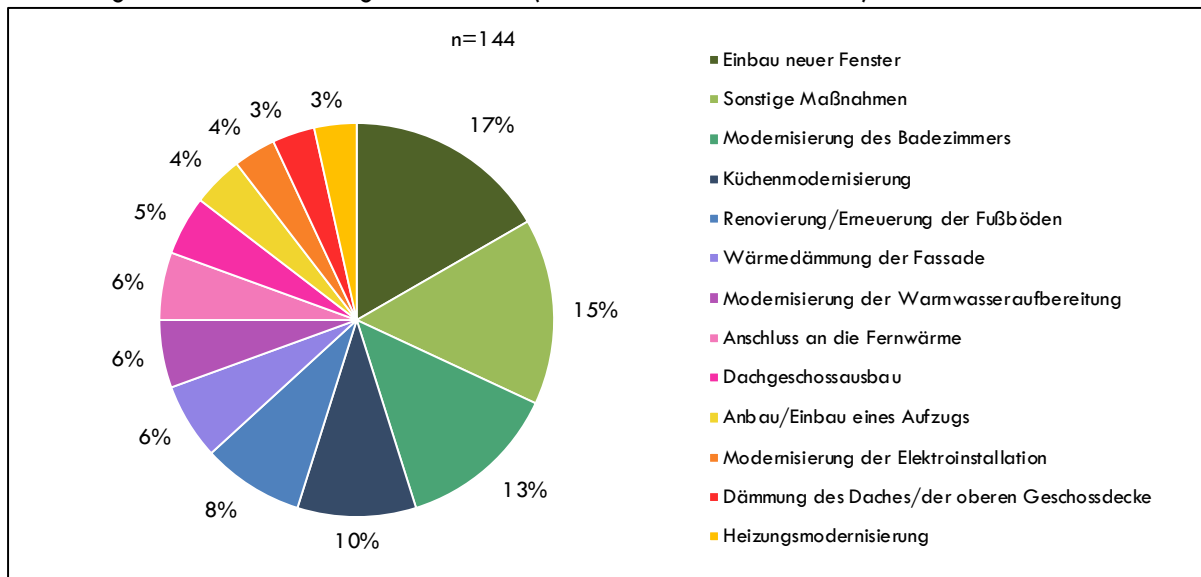
Bei 11 % der Haushalte, die im sozialen Erhaltungsgebiet zur Miete wohnen, hat seit 2018 in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude eine Modernisierung stattgefunden hat. 8 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Bei 2 % der Haushalte wurde eine Modernisierung bereits angekündigt und die Umsetzung steht bevor. Im Gebiet findet demnach weiterhin eine rege Bautätigkeit statt. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig⁷², die Kosten müssen von den Vermieter*innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB können hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter*innen umgelegt werden.⁷³ In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäreinrichtungen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäreinrichtungen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

⁷² Vgl. § 559 Abs. 2 BGB

⁷³ Vgl. § 559 Abs. 1 BGB

In der Abbildung 54 sind die in der Haushaltsbefragung aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – wie der Einbau neuer Fenster, die Dämmung der Fassade oder des Daches und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen 39 %⁷⁴ der Modernisierungsmaßnahmen. Häufig kam es ferner zur Modernisierung von Badezimmern sowie Fußböden. Die weiteren Maßnahmen liegen im 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.⁷⁵

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

⁷⁴ Die Maßnahmen „erstmaliger Einbau einer Heizung“ sowie „Dämmung der Kellerdecke“ sind in der Abbildung aufgrund der geringen Fallzahl unter „Sonstige Maßnahmen“ zusammengefasst.

⁷⁵ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

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

11 % der Haushalte kennen eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 15 % einen langfristigen Leerstand im Wohnhaus.⁷⁶ Ein signifikanter Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen. Auch möblierte Kurzzeitvermietung verschärft in Ballungsräumen zunehmend die ohnehin schon angespannte Wohnungsmarktsituation. 2 % der Mieter*innen-Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen in möblierten Wohnungen, weitere 15 % haben einen befristeten Mietvertrag. 31 % der Haushalte sind möblierte oder befristet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt.⁷⁷

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 in einem steigenden Mietniveau, einer regen Bautätigkeit sowie einem hohen Umwandlungsgeschehen seit der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung geäußert hat.

Das Angebotsmietniveau ist in den beiden Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets zwischen 2018 und 2023 deutlich stärker als im Bezirk und im Land Berlin gestiegen. Im Planungsraum „Lützowstraße“ ist die Angebotsmiete um 67 % und im Planungsraum „Körnerstraße“ um 57 % gestiegen. Im Jahr 2023 lag der Median der Angebotsmieten im Planungsraum „Körnerstraße“ bei 22,00 Euro pro Quadratmeter und im Planungsraum „Lützowstraße“ bei 20,73 Euro pro Quadratmeter. Beide Werte liegen deutlich über dem Vergleichswert des Bezirks Mitte von 18,26 Euro pro Quadratmeter und weit über dem Berliner Angebotsmietniveau von 13,99 Euro je Quadratmeter.

Die hohen Neuvertragsmieten führen neben Mieterhöhungen – 65 % der Haushalte waren seit 2018 von einer Mieterhöhung betroffen – zum Anstieg des Mietniveaus im sozialen Erhaltungsgebiet. Die Bestandsmiete im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt im Median 8,75 Euro pro Quadratmeter. Mit 17,72 Euro pro Quadratmeter ist die Miete in vermieteten Eigentumswohnungen signifikant höher als in Wohnungen privater Hauseigentümer*innen und Wohnungsunternehmen. Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen haben mit einem Median von 7,36 Euro pro Quadratmeter eine preisdämpfende Funktion, jedoch haben kommunale Wohnungsunternehmen nur einen Anteil von 10 % des Wohngebäudebestands im Gebiet (vgl. Kapitel 4.3).

Die Miete von Haushalten, die 2018 und später in das soziale Erhaltungsgebiet gezogen sind, übersteigt den Gebietsmedian mit 11,21 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, sind es im Vergleich nur 15 %. In den Einzugsjahrkohorten zuvor sind derart hohe Mieten nur in Einzelfällen vorhanden. Dafür haben viele langjährige Mieter*innen, die bis 2007 ihre Wohnungen bezogen haben, noch günstige Mieten unter 7 Euro pro Quadratmeter. Vor

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

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

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 72 % der von Mieterhöhungen betroffenen Haushalte benannt. Es folgen mit 16 % Staffel- und Indexmietverträge. Bei 5 % der Haushalte erfolgte die letzte Mieterhöhung modernisierungsbedingt.

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 waren rund 12 % der Wohngebäude von Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen. Bei 11 % der Mieter*innen-Haushalte hat in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude seit dem Jahr 2018 eine Modernisierung stattgefunden hat, bei 2 % wurde eine Modernisierung angekündigt. 8 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Mit 21 % war oder ist folglich mehr als jeder fünfte Mieter*innen-Haushalt von Modernisierungen direkt bzw. indirekt betroffen. Knapp 40 % der Modernisierungsmaßnahmen betreffen energetisch bedeutsame Vorhaben.

Die Analyse der Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets verdeutlicht, dass das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch nach der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung genutzt wurde. Im Zeitraum von 2018 bis 2023 wurden insgesamt 855 Wohneinheiten von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt, wobei im Planungsraum „Körnerstraße“ 26,0 % des Gesamtwohnungsbestands betroffen waren und im Planungsraum „Lützowstraße“ 8,2 %. Die Umwandlungsquote war damit in beiden Planungsräumen höher als in der Gesamtstadt mit 4,7 % und im Bezirk mit 7,3 % des Wohnungsbestands. Das Umwandlungspotenzial beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet noch rechnerisch 54 % der Wohngebäude.

Bis Mitte 2024 wurden im sozialen Erhaltungsgebiet 17 Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 376 Wohneinheiten gestellt. Diese Anträge wurden alle genehmigt. Nur ein Antrag entfällt 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 (vgl. Kapitel 3.4). 64 % 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 38 auf Seite 52). Nur 10 % der Mieter*innen-Haushalte sehen sich finanziell in der Lage, Wohneigentum zu erwerben.

Bei den seit Festsetzung umgewandelten Wohnungen ist aufgrund der Verpflichtung zum Verkauf der Wohnung nur an die Mieter*innen davon auszugehen, dass ein Verkauf der gebildeten Eigentumswohnungen erst nach Ablauf der sieben Jahres-Frist erfolgen wird. Mit Ablauf der Frist ist mit einem Anstieg der Wohnungsverkäufe und in diesem Zuge erfolgenden Ankündigungen von Eigenbedarf zu rechnen. Das Verkaufsgeschehen im Zeitraum von 2018 bis 2023 ist in den Planungsräumen des sozialen

Erhaltungsgebiets im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt; im Planungsraum „Lützowstraße“ liegt die Verkaufsquote auch über dem bezirklichen Vergleichswert. Zwischen 2018 und 2023 waren im Planungsraum „Lützowstraße“ 4,3 % des Wohnungsbestands von Verkäufen betroffen, im Planungsraum „Körnerstraße“ 3,6 %. Zum Vergleich betrug die Verkaufsquote im Bezirk Mitte 3,8% und in Berlin 3,0 %. Bei 16 % 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.

6. Verdrängungspotenzial

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

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung ist in § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen verankert. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Steuerungsmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.⁷⁸ Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.⁷⁹ Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur 'bewährt' hat.“⁸⁰

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

6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Zwischen 2018 und 2023 ist die Bevölkerungszahl im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ um 9,4 % gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg um 920 Personen.⁸¹ Im selben Zeitraum gab es im Bezirk Mitte eine Zunahme der Bevölkerungszahl um rund 3,6 %, während sie in Berlin um 3,5 % anstieg.

In der Abbildung 55 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ im Vergleich zum Bezirk Mitte dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im sozialen Erhaltungsgebiet mit 35 % einen leicht geringeren Anteil umfasst als im Bezirk mit 36 %. Personen im Alter ab 65 Jahren sind im sozialen

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

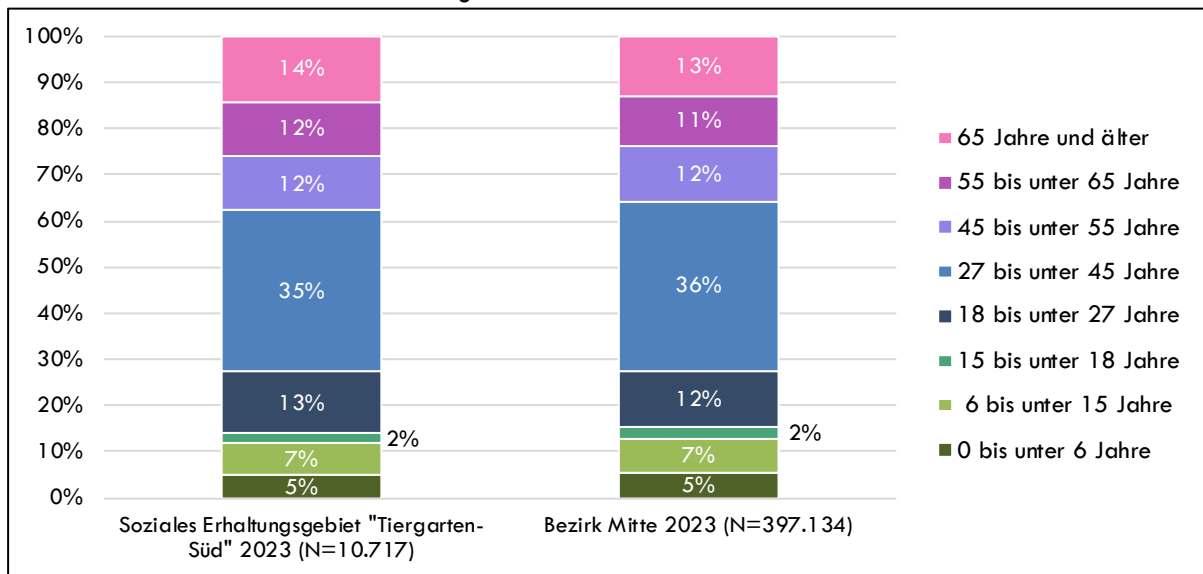
⁷⁹ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

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

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

Erhaltungsgebiet nur leicht stärker vertreten als im Bezirk. Die Anteile der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren sind im sozialen Erhaltungsgebiet äquivalent zum Bezirk. Der Anteil der Personen im Erwerbsalter ist im sozialen Erhaltungsgebiet gleich zu dem im Bezirk Mitte.

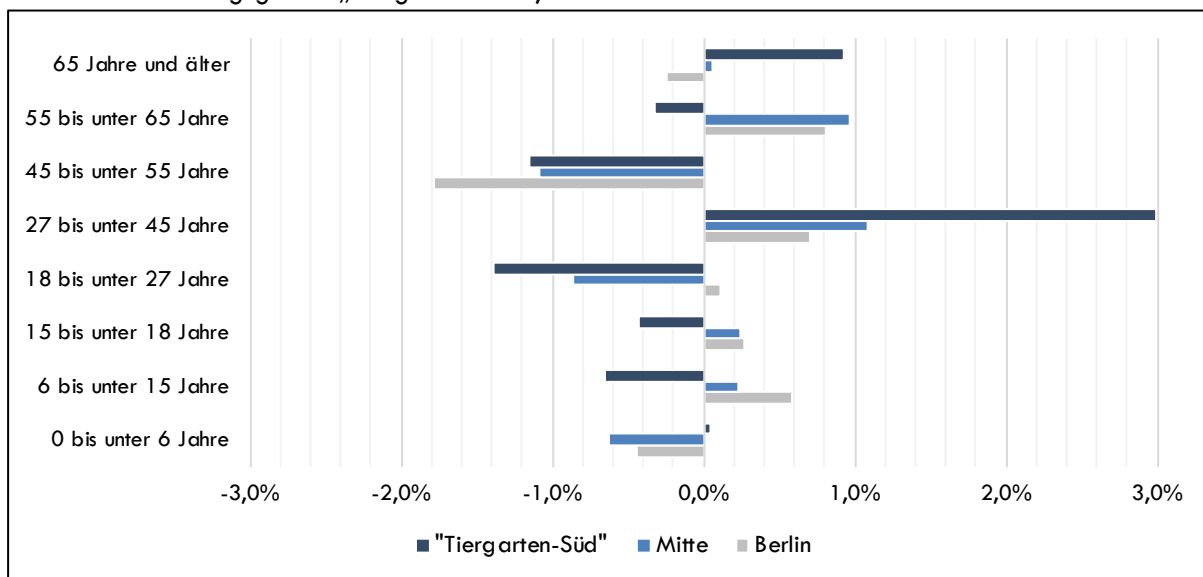
Abbildung 55: Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik



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

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 unterscheidet sich zum Teil von den Entwicklungen im Bezirk und der Gesamtstadt. So ist die Zahl der Kinder im Alter unter 6 Jahren ungefähr gleich geblieben, während sie im Bezirk und der Gesamtstadt rückläufig ist. Die Gruppe der 6- bis 18-Jährigen schrumpfte im Erhaltungsgebiet, stieg jedoch in den Vergleichsgebieten leicht an. Die Anteile der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren sind im sozialen Erhaltungsgebiet stärker gesunken als im Bezirk, in der Gesamtstadt ist ein geringer Anstieg zu verzeichnen. Die Zahl der 27- bis 45-Jährigen sind im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich stärker gestiegen als im Bezirk Mitte und der Gesamtstadt. Die Anzahl der Personen zwischen 45 und 55 Jahren ist in allen Gebieten gesunken. Der Anteil der Personen zwischen 55 und 65 sank, während sie im Bezirk und der Gesamtstadt anstieg. Die Zahl der über 65-Jährigen wuchs im Erhaltungsgebiet am stärksten, im Bezirk nur leicht, während sie berlinweit leicht rückläufig war.

Abbildung 56: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“, 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 16 für das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“, den Bezirk Mitte und die Gesamtstadt gegenübergestellt. Während der Anteil der Kinder unter sechs Jahren im Bezirk und in der Gesamtstadt zurückging, blieb er im sozialen Erhaltungsgebiet weitgehend konstant. Die Anteile der 6- bis 26-Jährigen sanken stärker im Vergleich zum Bezirk, in der Stadt Berlin gab es einen Anstieg. Die Anteile der 27- bis 44-Jährigen stiegen stärker an als im Bezirk und in Berlin. Die Altersgruppe der 45- bis 54-Jährigen sank in allen Gebieten, in der Gruppe der 55- bis 64-Jährigen nur im sozialen Erhaltungsgebiet. Bei den ab 65-Jährigen nehmen die Anteile im Vergleich deutlich zu.

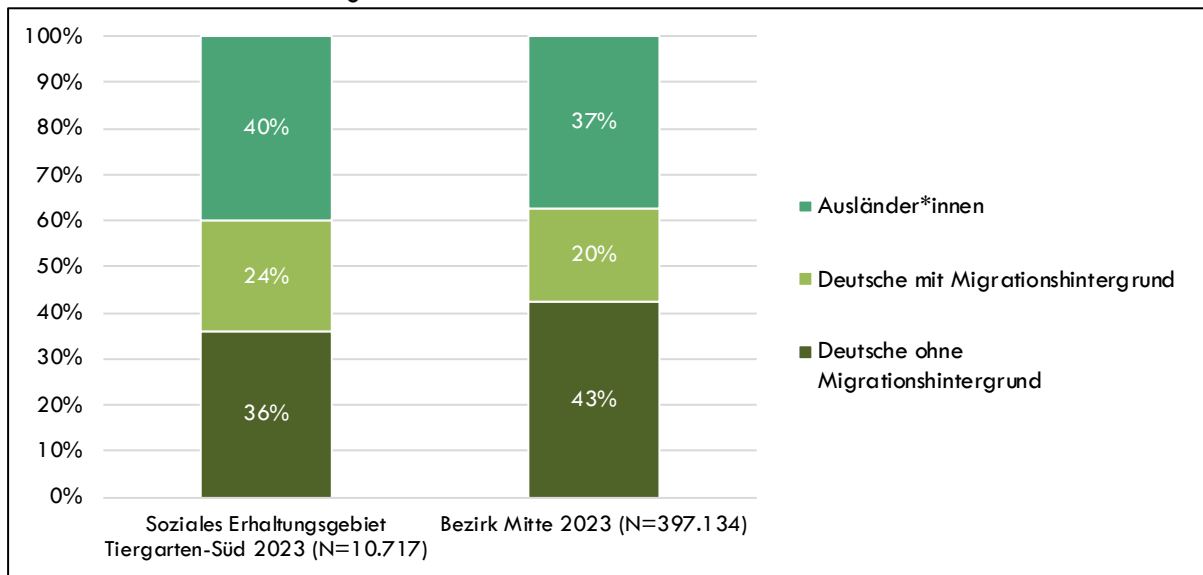
Tabelle 16: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin

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

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 „Tiergarten-Süd“ mehr Personen mit Migrationshintergrund und mit ausländischer Staatsbürgerschaft, welche den stärksten Anteil an der Bevölkerung haben, wie die Abbildung 57 belegt. Zum Vergleich mit der Gesamtstadt haben in Berlin 24 % der Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit und 15 % sind Deutsche mit Migrationshintergrund.

Abbildung 57: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik



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

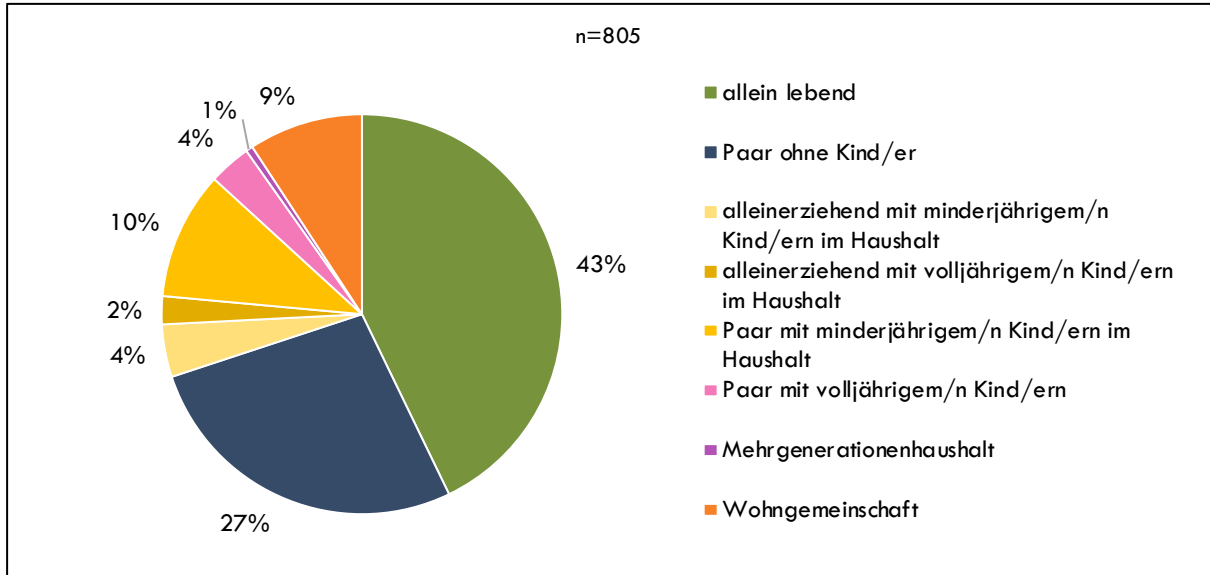
6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

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

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 58 ist die Haushaltsform der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ dargestellt. Mit 43 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. 27 % der Haushalte sind kinderlose Paare. In 14 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. 9 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet leben als Wohngemeinschaft.

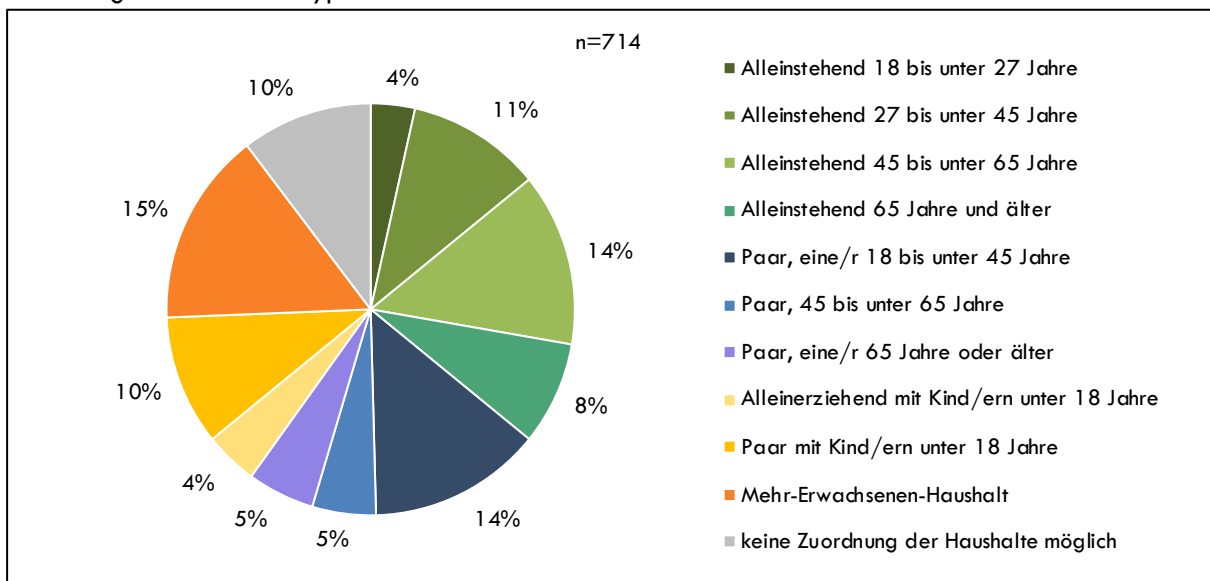
Abbildung 58: Haushaltsform



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. Mehrere Haushalte haben keine vollständigen Angaben zur Haushaltsform und/oder dem Alter der im Haushalt lebenden Personen gemacht. Dennoch konnten 90 % der Haushalte einem Haushaltstyp zugeordnet werden. Unter den Alleinstehenden dominiert die Altersgruppen der 45- bis 64-Jährigen, gefolgt von den 27- bis 44-Jährigen. Alleinstehende junge Erwachsene unter 27 Jahren sowie ältere Alleinstehende ab 65 Jahren sind wenig vertreten. Bei den kinderlosen Paaren bilden Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren mit Abstand den größten Anteil. Ein Teil davon befindet sich in der Familiengründungsphase. Haushalte mit Kindern umfassen 14 % 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

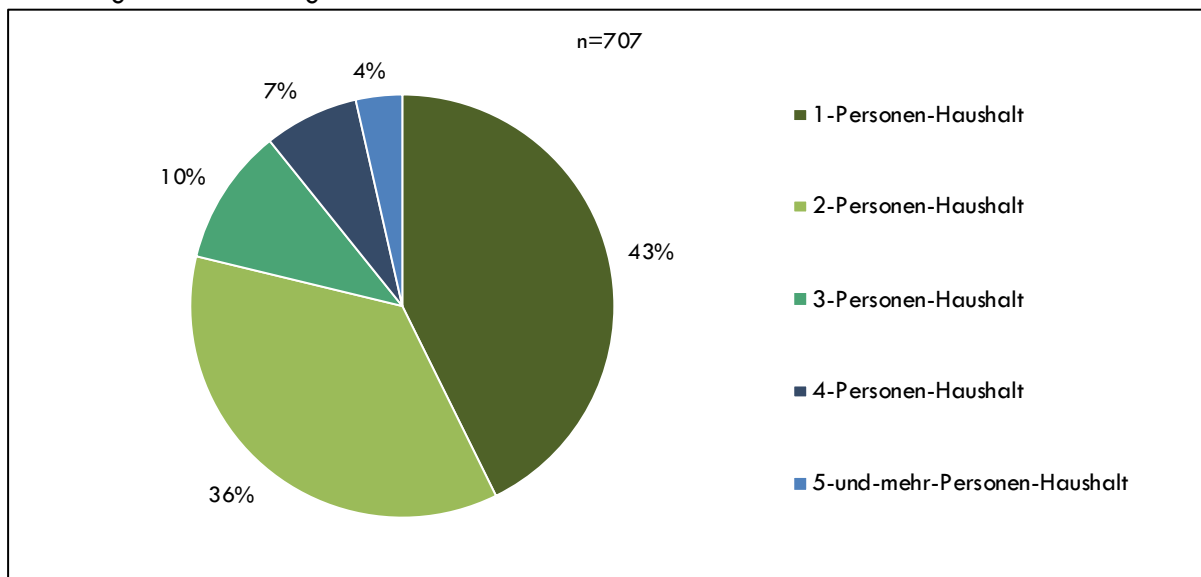


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

1- und 2-Personen-Haushalte stellen zusammen 79 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“, wie die Abbildung 60 belegt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 1,9 Personen und entspricht damit dem Berliner Vergleichswert. Im Bezirk Mitte ist die durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,8 Personen etwas geringer.⁸² Im Vergleich dazu ist die mittlere Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund mit 2,4 Personen etwas höher (vgl. Kapitel 1.3.3).

Abbildung 60: Haushaltsgröße

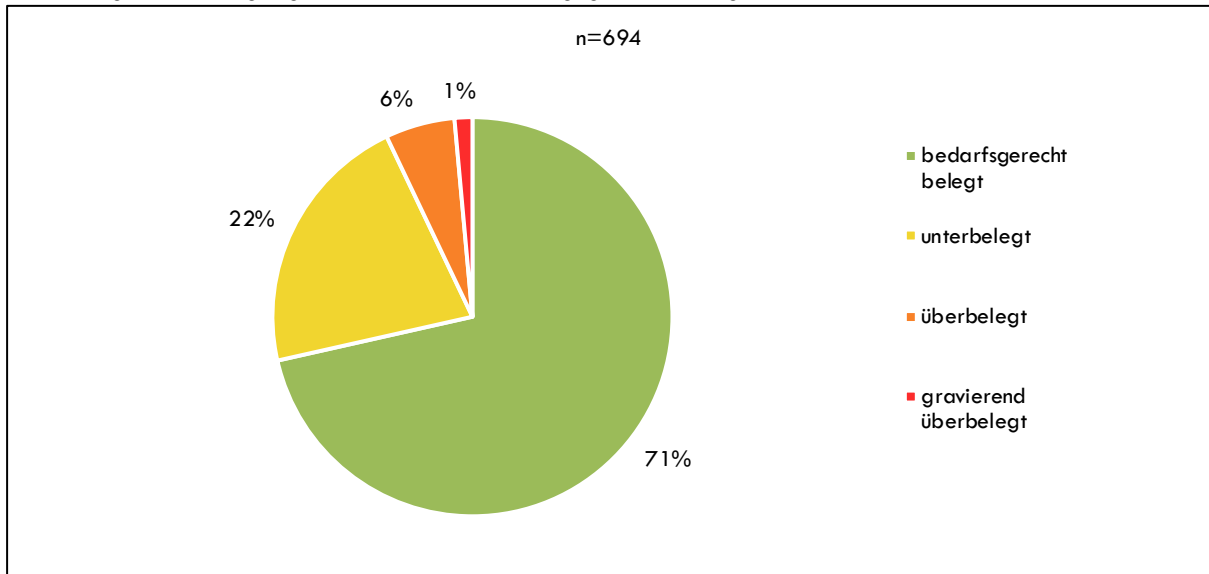


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist eine bedarfsgerechte Wohnraumbelegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 61 dargestellt wird, sind die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ zu 71 % bedarfsgerecht belegt; 22 % sind unterbelegt und insgesamt 7 % sind überbelegt bzw. stark überbelegt. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im sozialen Erhaltungsgebiet stimmt somit weitgehend überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Bezogen auf gemietete Wohnungen liegt der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen bei 74 %. Von den selbstgenutzten Eigentumswohnungen sind 56 % bedarfsgerecht belegt und der Anteil unterbelegter Wohnungen ist mit 37 % deutlich höher als bei gemieteten Wohnungen mit 19 %.

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

Abbildung 61: Belegung⁸³ im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“

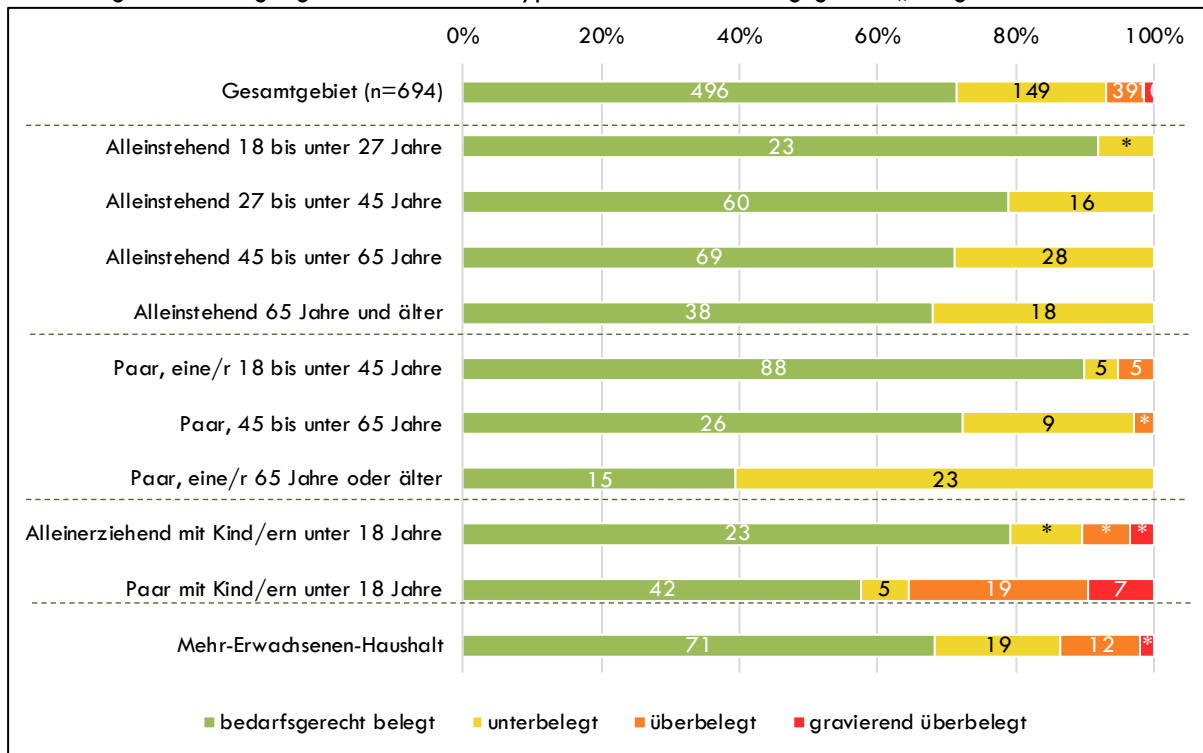


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die Differenzierung nach Haushaltstyp in Abbildung 62 veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare ohne Kinder, insbesondere der Altersgruppe ab 45 Jahre, entfällt. Besonders hervorzuheben sind dabei die Paare ab 65 Jahren mit einer Unterbelegung von über 60 %. Diese sind durch eine lange 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 15 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 14 % in überbelegten oder gravierend überbelegten Wohnungen leben.

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

Abbildung 62: Belegung⁸⁴ nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

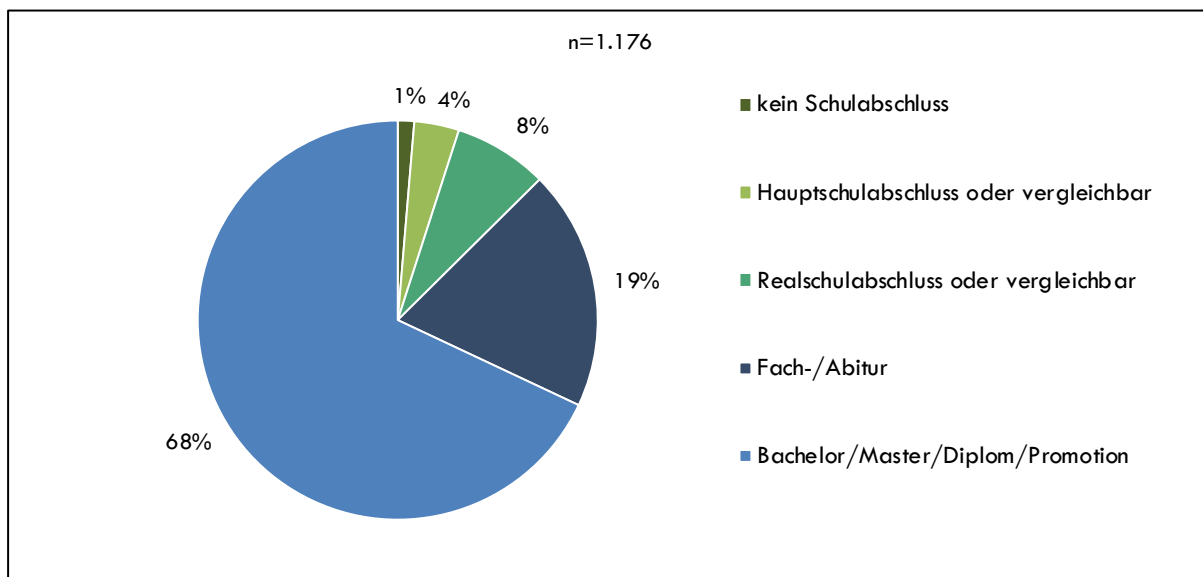
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen 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. 68 % der Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 19 % über das Fach-/Abitur. 8 % der Personen ab 15 Jahren verfügen über einen Realschul- und 4 % über einen Hauptschulabschluss.

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

Abbildung 63: Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ wohnenden Personen ab 15 Jahre

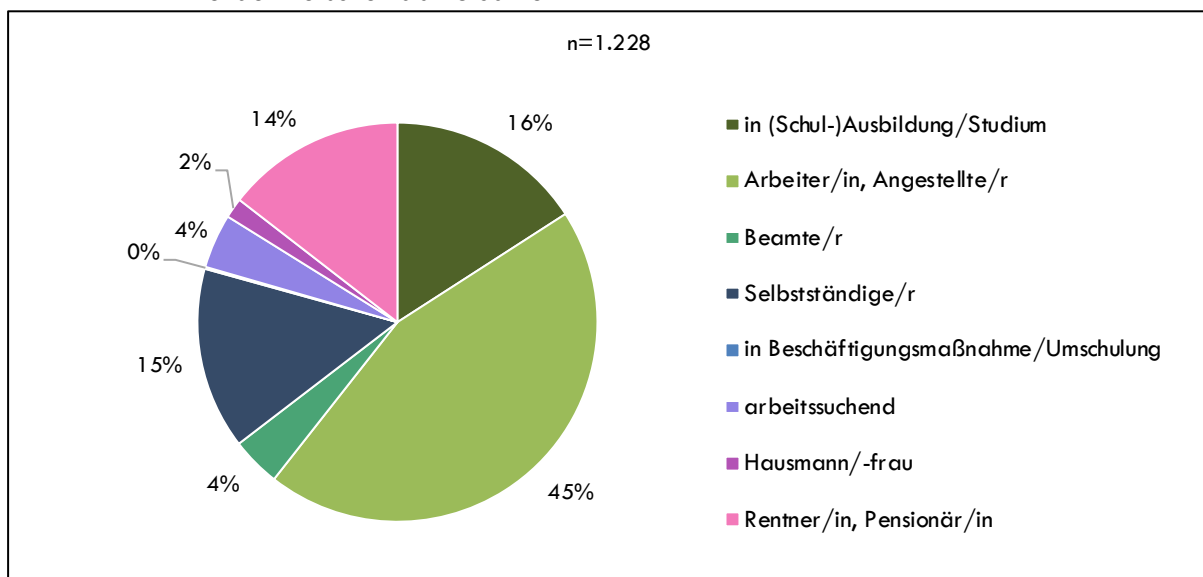


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 64 dargestellt. 16 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 64 % der Personen sind berufstätig. Rund 20 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, die größten Anteile entfallen dabei auf Personen in Rente oder Pension sowie Arbeitssuchende.

Abbildung 64: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 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

In Tabelle 17 werden die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Planungsräume „Lützowstraße“ und „Körnerstraße“ im Vergleich zu den Werten des Bezirks Mitte und der Stadt Berlin dargestellt. Die Arbeitslosenquote nach SGB II fällt in beiden Planungsräumen niedriger aus als im Bezirk, wobei der Planungsraum „Körnerstraße“ den gesamtstädtischen Vergleichswert leicht übersteigt. Beim Transferleistungsbezug nach SGB II und XII bewegen sich die Planungsräume in etwa auf dem Niveau des Bezirks und übertreffen die Werte der Gesamtstadt. Ähnlich verhält es sich bei der Kinderarmut. Die Anteile in beiden Planungsräumen liegen unterhalb des Bezirksdurchschnitts, jedoch über dem Niveau der Gesamtstadt. Die Altersarmut zeigt eine deutliche stärkere Ausprägung in den Planungsräumen. Beide Planungsräume übersteigen die Vergleichswerte von Bezirk und Gesamtstadt deutlich. Der Anteil der ausländischen Transferleistungsbeziehenden unterschreitet dagegen in beiden Planungsräumen sowohl den bezirklichen als auch den gesamtstädtischen Vergleichswert.

Tabelle 17: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen

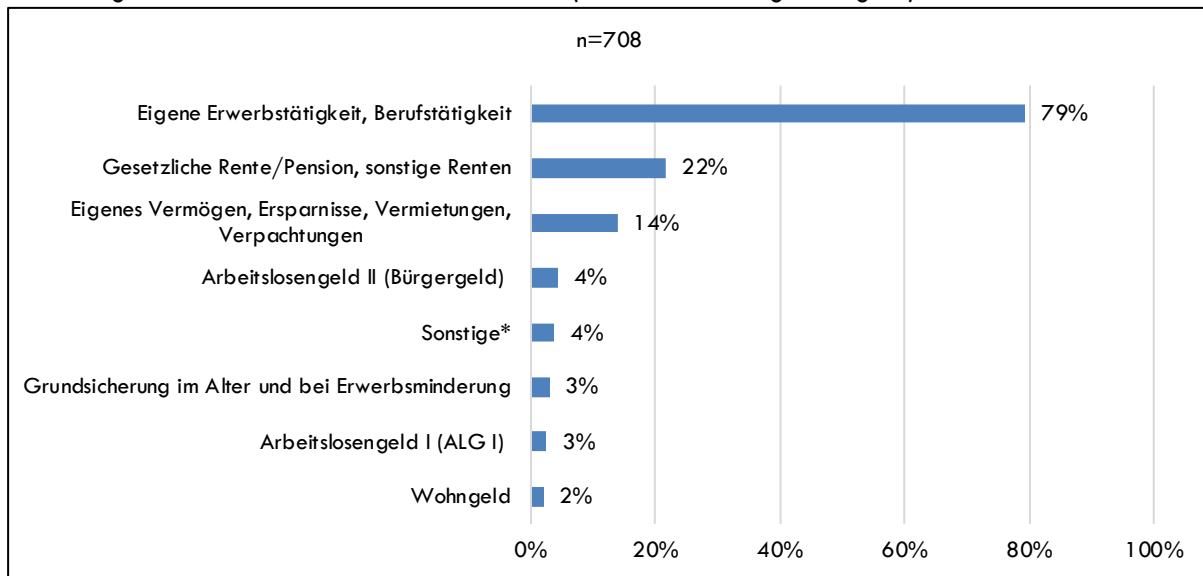
	PLR „Lützow- straße“	PLR „Körner- straße“	Bezirk Mitte	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	3,7 %	4,9 %	5,2 %	4,6 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	13,2 %	15,1 %	14,6 %	11,3 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	27,8 %	31,5 %	33,4 %	24,5 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	19,8 %	30,3 %	13,8 %	7,0 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	15,9 %	17,9 %	21,7 %	23,8 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023, Datenstand: 31.12.2022

In der Abbildung 65 sind die Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. Rund 12 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, wobei der größte Anteil auf das Arbeitslosengeld II entfällt.⁸⁵ Rund 22 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 79 % der Haushalte ihr Einkommen.

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

Abbildung 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 „Tiergarten-Süd“ 3.500 Euro im Median. Wie in der Tabelle 18 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 5.300 Euro im Median ein um 2.200 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 3.100 Euro.

Tabelle 18: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“

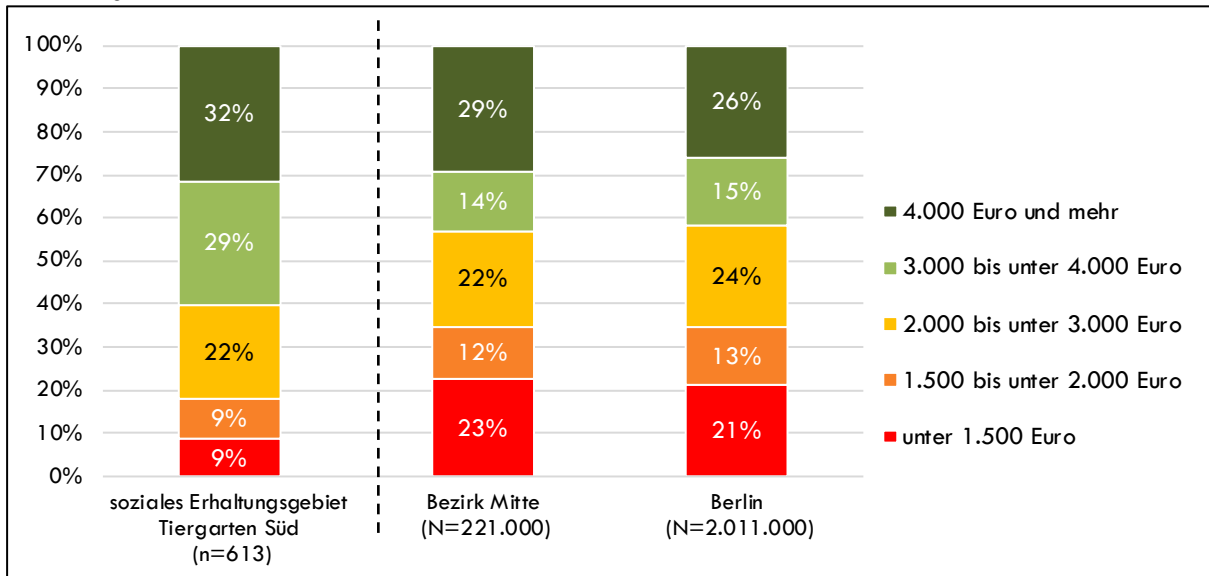
	Soziales Erhaltungsgebiet (n=714)	Mieter*innen-Haushalt (n=605)	Eigentümer*innen-Haushalt (n=107)
Durchschnitt	4.150 €	3.770 €	6.310 €
Median	3.500 €	3.100 €	5.300 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 66 ist die Verteilung der Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 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 an Haushalten im sozialen Erhaltungsgebiet mit einem geringen Einkommen von unter 2.000 Euro beträgt 18 % und unterschreitet damit deutlich die jeweiligen Vergleichswerte. Der Anteil der Haushalte mit mittleren Einkommen zwischen 2.000 und unter 4.000 Euro ist im sozialen Erhaltungsgebiet dagegen deutlich höher als im Bezirk Mitte und in der Gesamtstadt im Jahr 2023. Der Anteil der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet mit einem hohen monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 4.000 Euro und mehr überschreitet mit 32 % deutlich den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert.

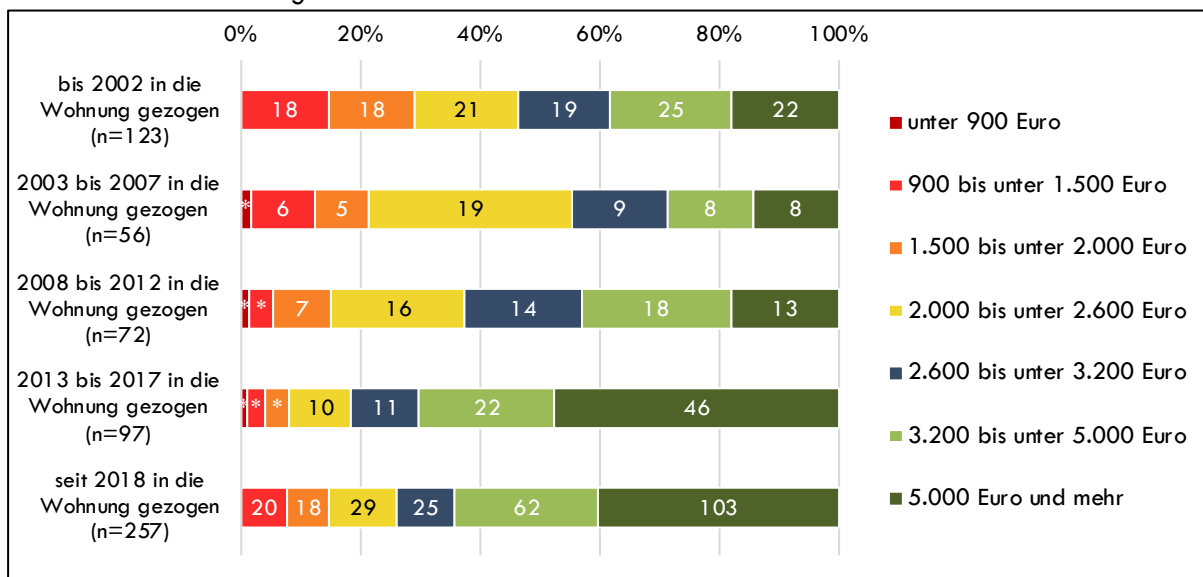
Abbildung 66: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



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 deutlich höhere Netto-Haushaltseinkommen als Haushalte, die bereits länger in ihrer Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Von den Haushalten, die seit 2013 in ihre Wohnung gezogen sind, haben jeweils mehr als 60 % ein Einkommen von 3.200 Euro und mehr. 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 „Tiergarten-Süd“ 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.⁸⁶

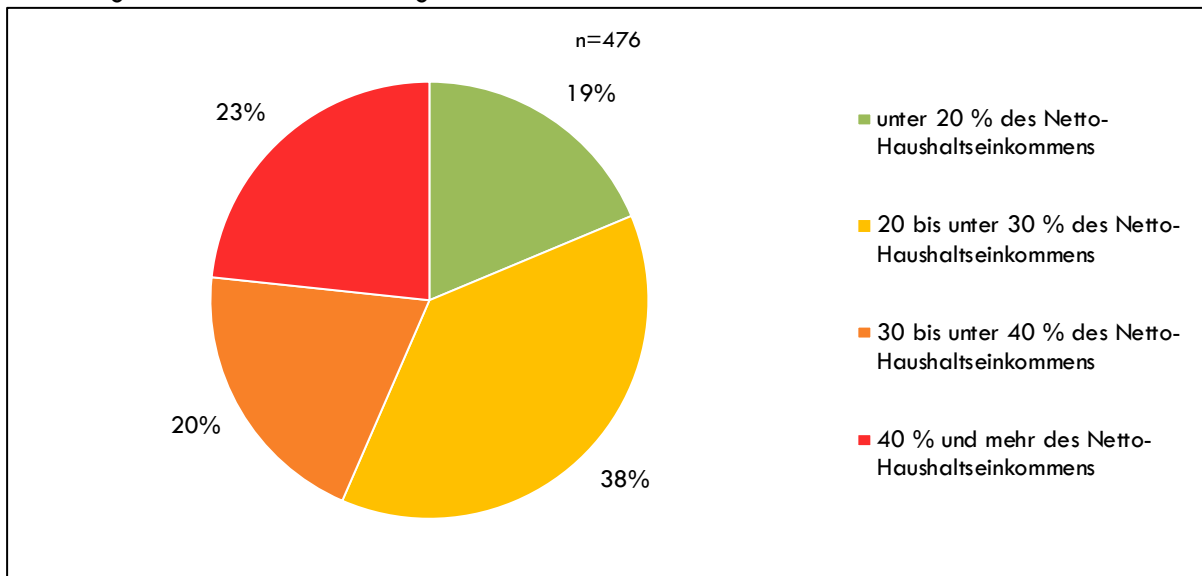
Im Jahr 2022 betrug die Mietbelastungsquote im Bezirk Mitte 23 % und in der Gesamtstadt 22 % – jeweils bezogen auf die **Bruttokaltmiete**.⁸⁷ Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung für das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ beträgt rund 25 % im Median und liegt somit über den Vergleichswerten.

Die mittlere **Warmmietbelastung** (Median) beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ rund 28 %. In der Abbildung 68 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das soziale Erhaltungsgebiet dargestellt. 43 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 20 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

⁸⁶ 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.

⁸⁷ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

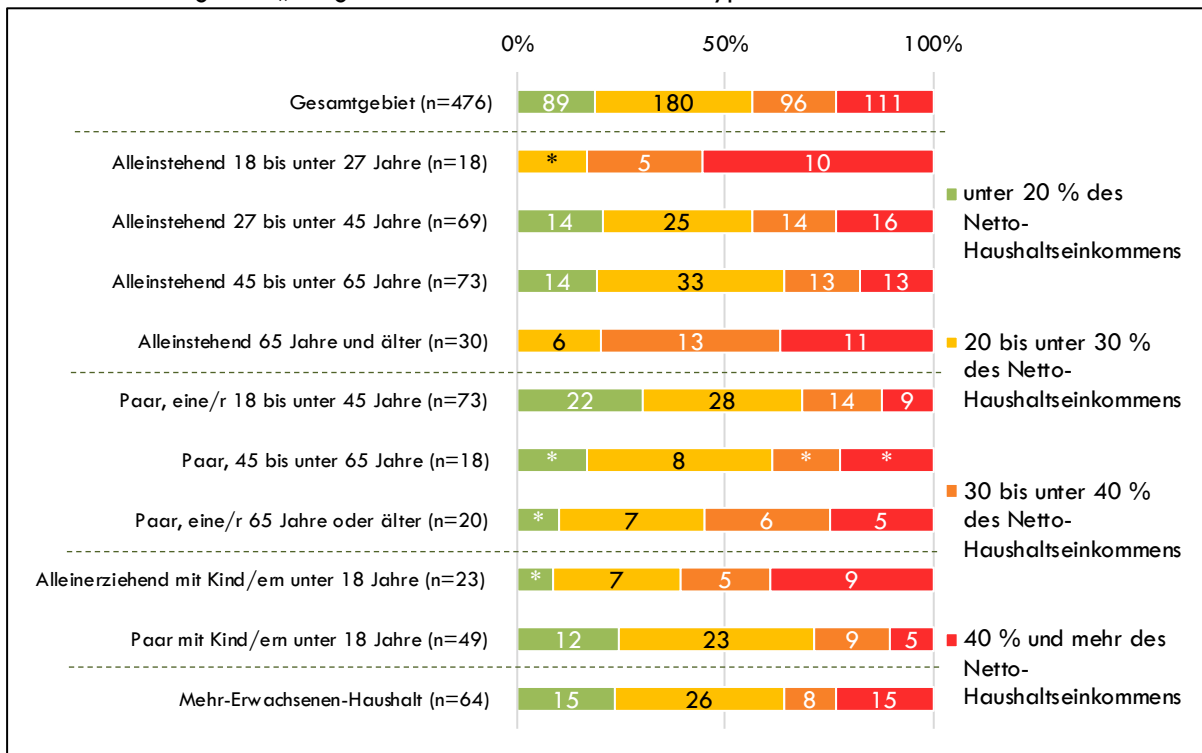
Abbildung 68: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind Erwachsene unter 27 und über 65 – sowie Senior*innen-Paare und Alleinerziehende, wie die Abbildung 69 belegt. Paare ohne Kind/er im Alter von 18 bis 44 Jahre weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

Abbildung 69: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ und nach Haushaltstyp

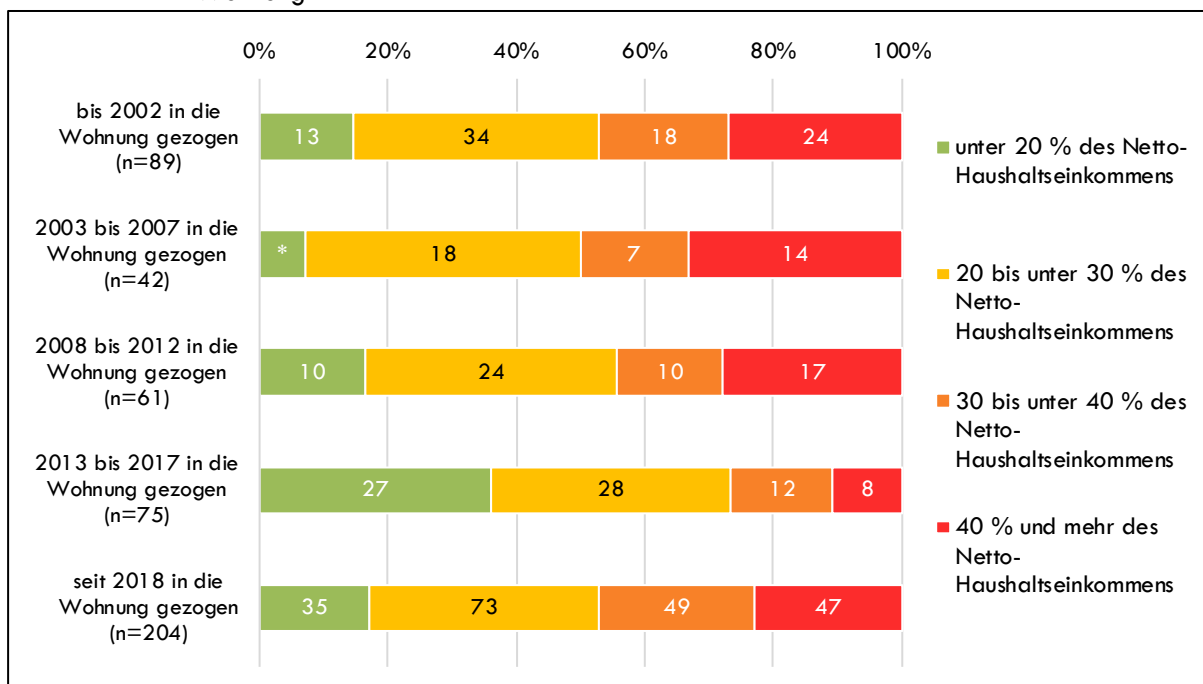


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; 39 Haushalte konnten keinem Haushaltstyp zugeordnet werden

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind sowohl Haushalte, die bereits seit über 15 Jahren in ihrer Wohnung leben, als auch Haushalte, die erst seit 2018 ihre Wohnung bezogen haben, zu rund 50 %

von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 70). Einen signifikant niedrigeren Anteil an Haushalten mit hoher Warmmietbelastung gibt es dagegen bei Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind. Von diesen Haushalten müssen lediglich 27 % mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden. In dieser Zuzugskohorte ist zugleich das Einkommensniveau am höchsten (vgl. Abbildung 67 auf Seite 96).

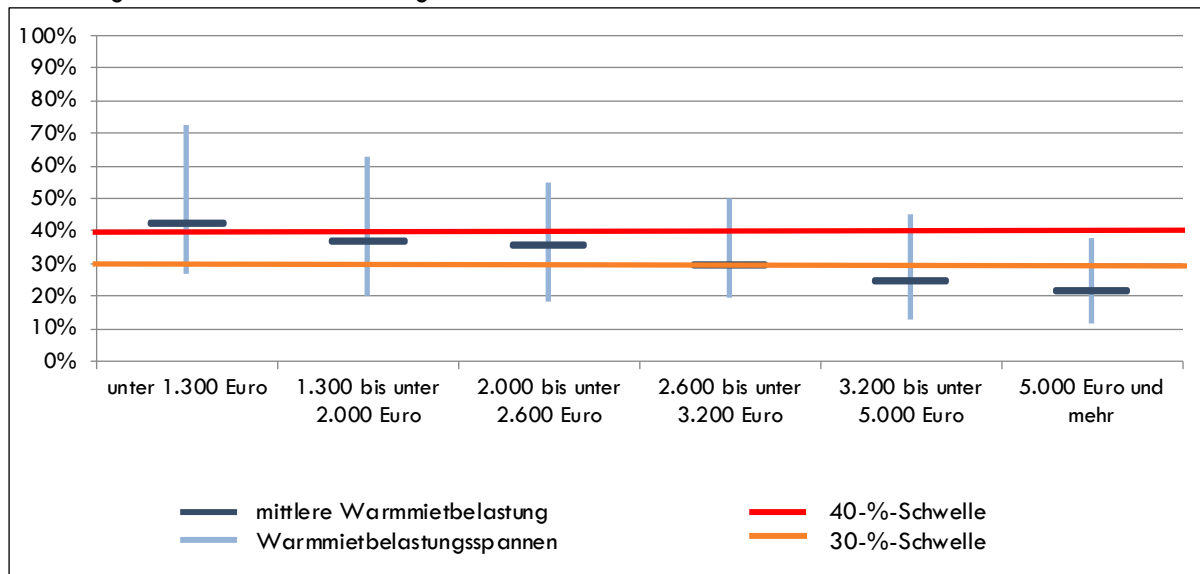
Abbildung 70: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In Abbildung 71 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet. Wie aus der Abbildung hervorgeht, haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.600 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro pro Monat liegt die Warmmietbelastung zwischen 27 % und 73 %, der Median beträgt 43 %. Besonders untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Aber auch Haushalte im Einkommenssegment von 2.600 bis 3.200 Euro haben bereits einen Medianwert von genau 30 %.

Abbildung 71: 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.⁸⁸ 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.⁸⁹ 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 47 % sogar eine Warmmietbelastung von mindestens 40 % aufweisen.

In der Tabelle 19 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 2.667 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für

⁸⁸ 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.

⁸⁹ 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 Armutsgefährdungsquoten aus dem Jahr 2022 des Landes Berlin mit 18,6 % übersteigt, jedoch leicht unter der des Bezirks Mitte mit 23,2 % liegt.⁹⁰ 24 % der Mieter*innen-Haushalte sind einkommensarm, während nur 10 % der selbstnutzenden Eigentümer*innen von Einkommensarmut betroffen sind.

Alleinstehende bis 26 Jahre, Senior*innen-Haushalte ab 65 Jahren, Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Alleinstehende bis 26 Jahre, Alleinstehende über 65 Jahren und Alleinerziehende weisen ein besonders niedriges Äquivalenzeinkommen auf. In Bezug auf das Zuzugsjahr lässt sich feststellen, dass Haushalte, die seit 2013 ihre Wohnung bezogen haben, ein höheres Äquivalenzeinkommen haben als Haushalte, die vorher in ihre Wohnung eingezogen sind. Bei den Haushalten, die bis 2007 eingezogen sind, ist der Anteil der einkommensarmen Haushalte am höchsten. Bei den Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 ihre Wohnung bezogen haben, ist der Anteil einkommensarmer Haushalte mit 15 % signifikant geringer.

Tabelle 19: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Mieter*innen/Eigentümer*innen, Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr

Haushaltstyp		n=	Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Gesamtgebiet		714	2.667 €	22 %
Mieter*innen-Haushalte		467	2.000 €	24 %
selbstnutzende Eigentümer*innen		79	3.241 €	10 %
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre	18	1.750 €	39 %
	27 bis 44 Jahre	72	2.950 €	4 %
	45 bis 64 Jahre	89	2.670 €	10 %
	65 Jahre oder älter	47	2.000 €	15 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre	92	3.707 €	16 %
	45 Jahre bis 64 Jahre	29	3.000 €	10 %
	65 Jahre oder älter	34	2.509 €	29 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren	28	1.923 €	43 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren	62	2.857 €	31 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalte		74	2.367 €	49 %
bis 2002 in die Wohnung gezogen		98	2.127 €	26 %
2003 bis 2007 in die Wohnung gezogen		47	2.000 €	32 %
2008 bis 2012 in die Wohnung gezogen		61	2.472 €	23 %
2013 bis 2017 in die Wohnung gezogen		91	3.056 €	15 %
seit 2018 in die Wohnung gezogen		246	3.000 €	21 %

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

Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 2.733 Euro im Median ein etwas höheres Äquivalenzeinkommen auf als Haushalte ohne Migrationshintergrund mit 2.500 Euro. Haushalte mit Migrationshintergrund sind allerdings zu 28 % von Einkommensarmut betroffen, im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 18 %.

⁹⁰ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

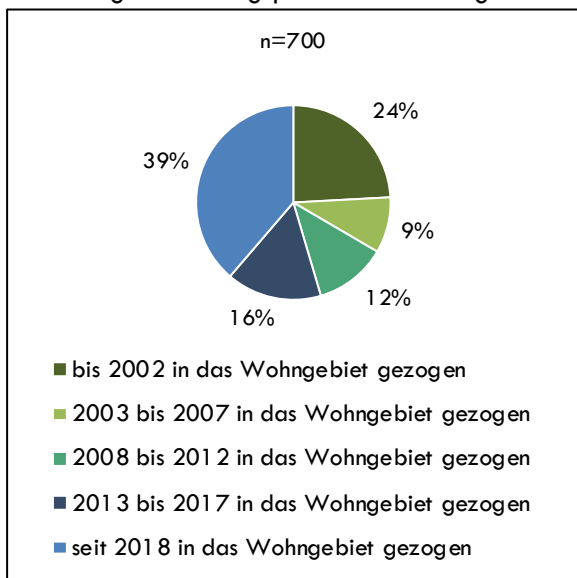
6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

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 analysiert.

Wohndauer

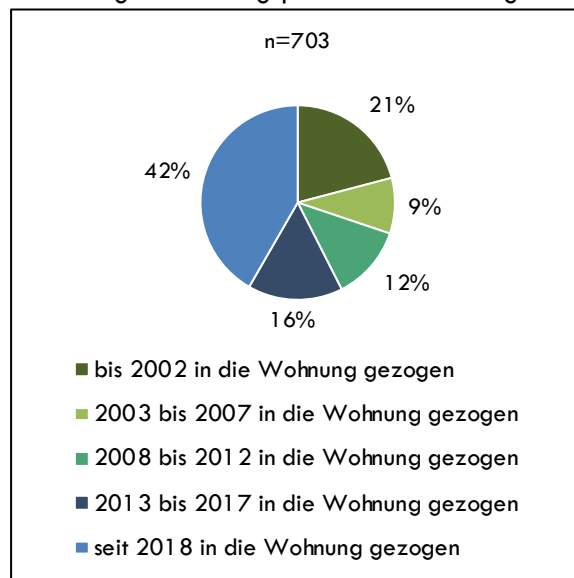
Die mittlere Wohndauer der Haushalte im Wohngebiet beträgt zehn Jahre und in der Wohnung neun Jahre (jeweils Median). 45 % der Haushalte wohnen bereits seit mindestens elf Jahren im Wohngebiet, 42 % der Haushalte in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. folgende Abbildungen). Der Vergleich der Abbildungen lässt demnach darauf schließen, dass eine Binnenmigration stattgefunden hat, da mehrere Haushalte länger im Wohngebiet wohnen als in ihrer jetzigen Wohnung. Das kann auf eine hohe Gebietsbindung hindeuten.

Abbildung 72: Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 73: Einzugsjahr in die Wohnung



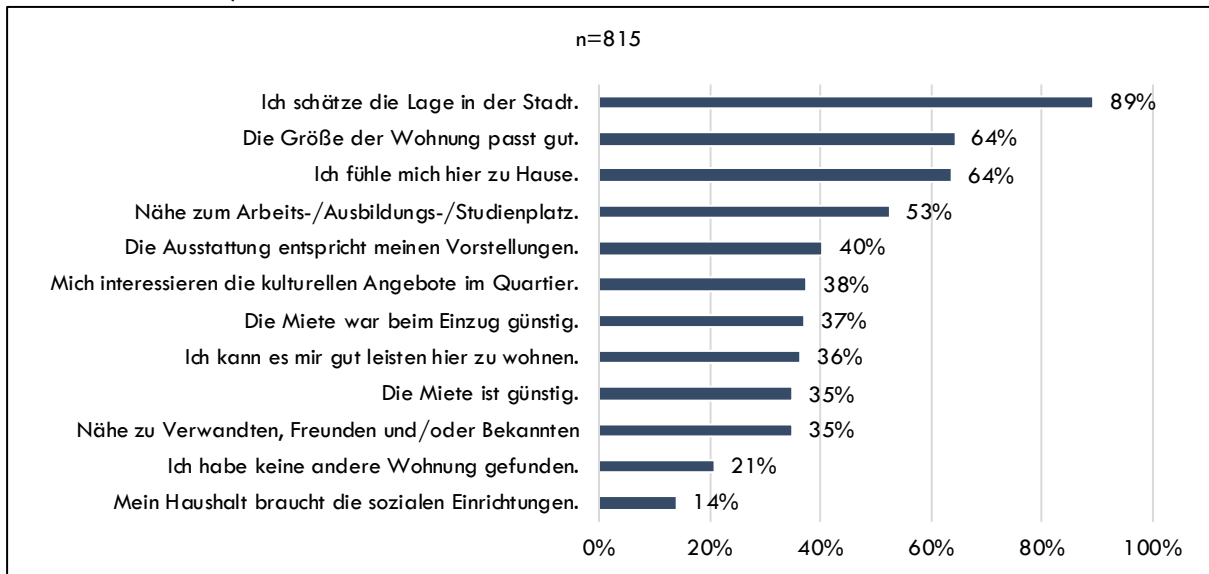
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Gebietsbindung

In der Haushaltsbefragung wurden die Haushalte gefragt, was sie an ihrer Wohnung und an ihrem Wohngebiet schätzen. In der Abbildung 74 sind die Ergebnisse dargestellt. Von 89 % der Haushalte wird die Lage des Wohngebiets herausgestellt. Jeweils rund zwei Drittel schätzen die Größe ihrer Wohnung und fühlen sich im sozialen Erhaltungsgebiet zu Hause. Weiterhin sind besonders die Nähe zum Arbeitsplatz oder zu Freunden, Verwandten und Bekannten, ebenso wie die günstigen Mieten und die Leistbarkeit des

Wohngebiets für die Haushalte von Bedeutung. 21 % der Haushalte haben keine andere Wohnung gefunden.

Abbildung 74: Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

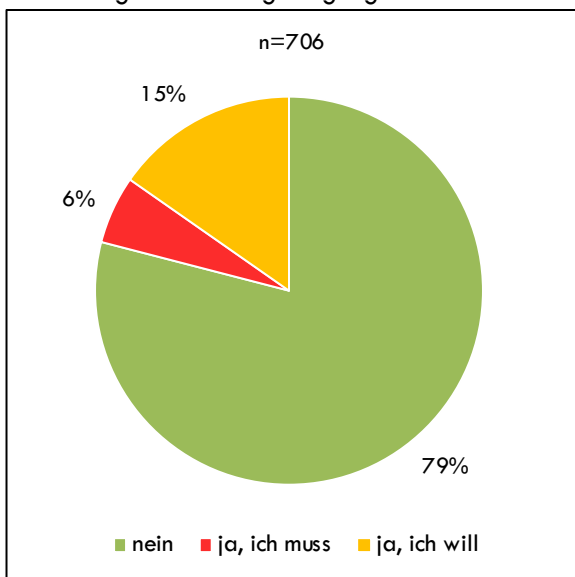


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Umzugsneigung

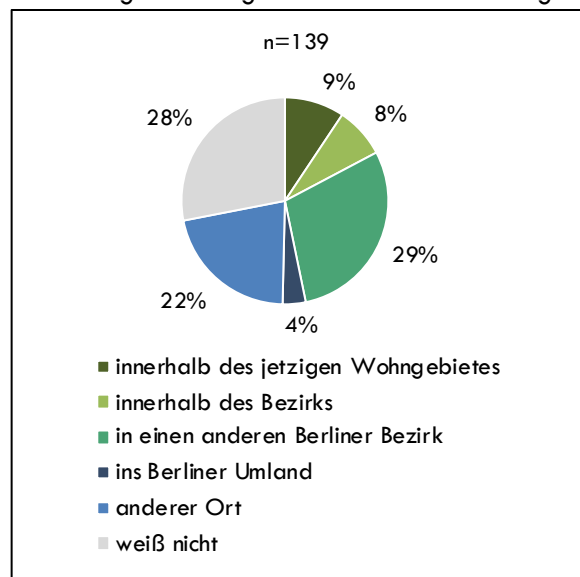
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. 79 % der Haushalte planen keinen Umzug; 6 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 15 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 75). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden 9 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet und 8 % im Bezirk verbleiben. 28 % der Haushalte sind sich über den Zielort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 76 hervorgeht.

Abbildung 75: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

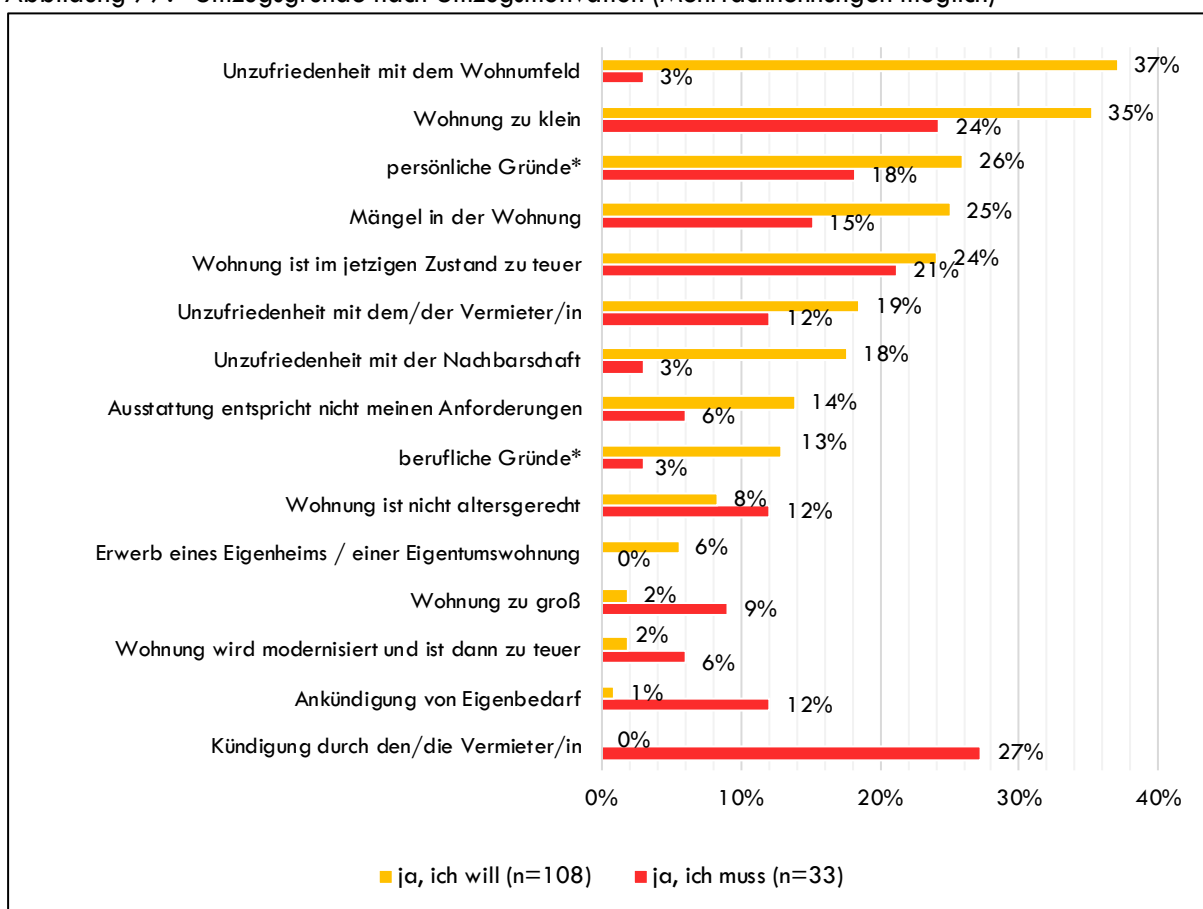
Abbildung 76: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 77 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die umziehen müssen, sind die Kündigung durch den/die Vermieter/in, die zu geringe Wohnungsgröße sowie die im jetzigen Zustand zu teure Wohnung die ausschlaggebenden Umzugsgründe. Weiterhin werden persönliche Gründe, Mängel in der Wohnung, die Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter/in oder die Ankündigung von Eigenbedarf genannt. Die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld sowie die zu kleine Wohnung sind für Haushalte, die umziehen wollen, die hauptsächlichen Umzugsmotivationen. Eine zu kleine Wohnung haben neben Alleinstehenden unter 27 Jahre insbesondere junge Paare ohne Kind/er unter 45 Jahre, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen. Auch Haushalte mit Kind/ern haben häufig eine zu kleine Wohnung. Die umzugswilligen Haushalte äußern persönliche Gründe, Mängel in der Wohnung sowie eine im jetzigen Zustand zu teure Wohnung. Zudem sind einige Haushalte mit dem/der Vermieter/in unzufrieden.

Abbildung 77: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



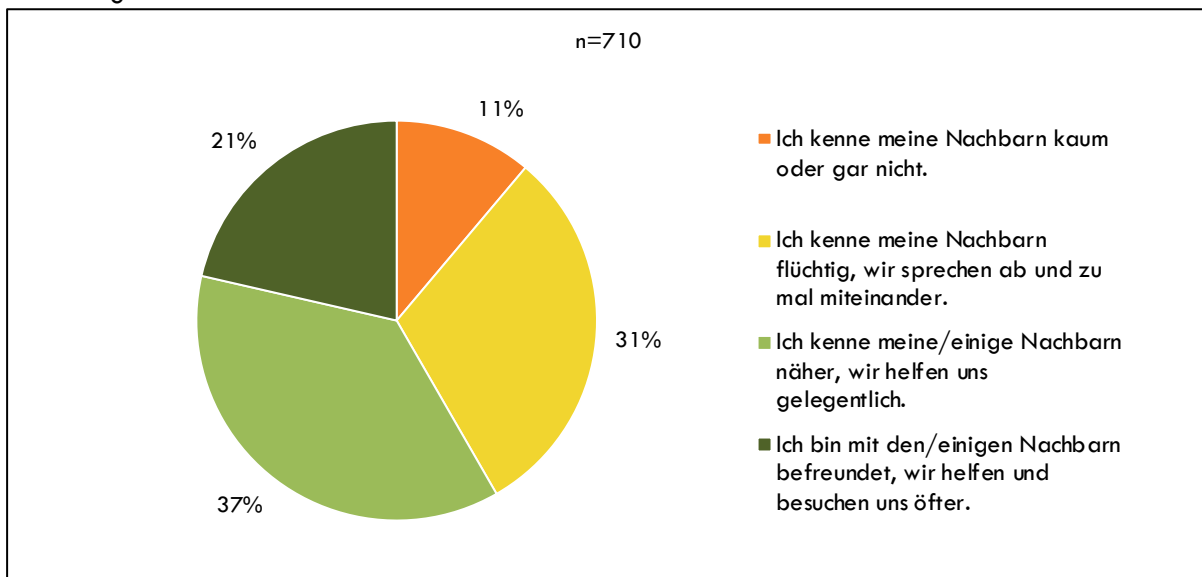
Quelle: Haushaltsbefragung 2024; * persönliche Gründe sind z. B. Heirat/Geburt/Auszug eines Kindes; berufliche Gründe z. B. Arbeitsplatz- oder Studienplatzwechsel

Kontakt zur Nachbarschaft, nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

In der Abbildung 78 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn 58 % 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 11 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht.

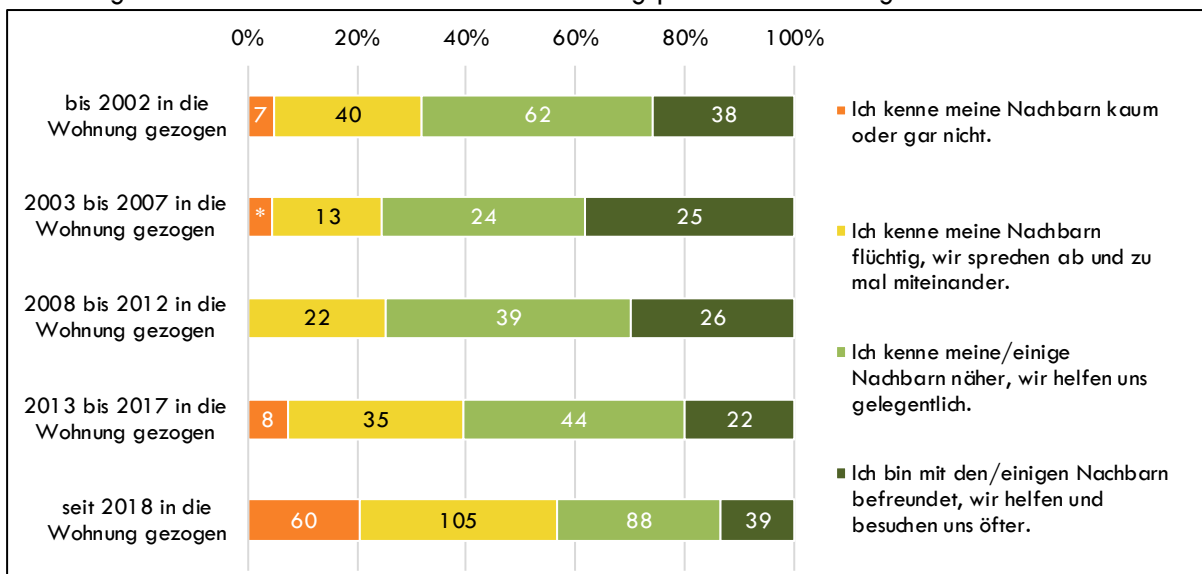
Abbildung 78: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 79 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Haushalte, die bereits zehn Jahre oder länger in ihrer Wohnung leben, haben zu jeweils über zwei Drittel ein enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft. In der jüngsten Zuzugsgruppe sind es 43 %. Dies verdeutlicht, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Bei einer Verdrängung, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, besteht die Gefahr, dass gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Abbildung 79: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung



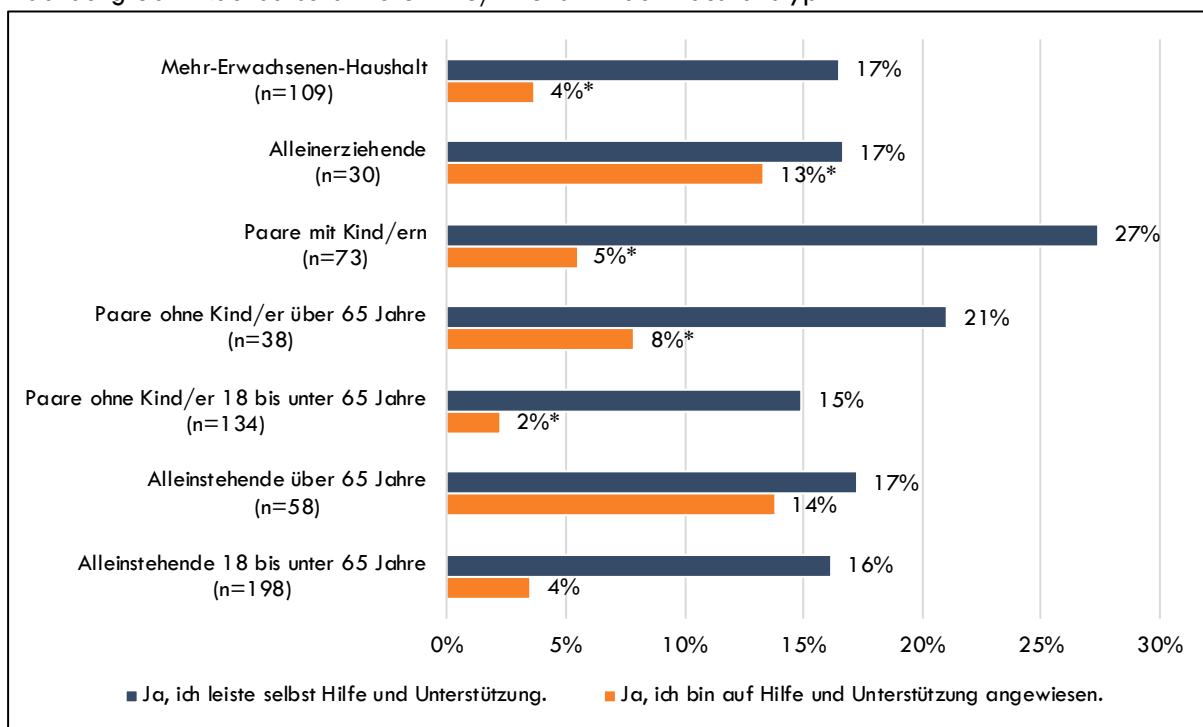
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

4 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet geben an, auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. 15 % der Haushalte leisten selbst Hilfe und Unterstützung. Auf 1 % der Haushalte trifft beides zu. Damit ist insgesamt etwa ein Fünftel der Haushalte in nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung involviert. In der Abbildung 80 ist die nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp aufgeschlüsselt. Demnach sind ältere Alleinstehende sowie ältere Paare ab 65 Jahren sowie Alleinerziehende besonders auf Hilfe und Unterstützung angewiesen. Gleichzeitig sind es insbesondere Haushalte mit Kind/ern, die auch selbst Hilfe und Unterstützung leisten, neben Mehr-Erwachsenen-Haushalte sowie Paaren ohne Kind/er und Alleinstehenden über 65 Jahren. Insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte sind auf Unterstützung angewiesen und/oder leisten diese, wie die Differenzierung nach sozioökonomischen Merkmalen belegt:

- 24 % der Haushalte, die eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr haben,
- 26 % der Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen und
- 37 % der armutsgefährdeten Haushalte.

Abbildung 80: Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp



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

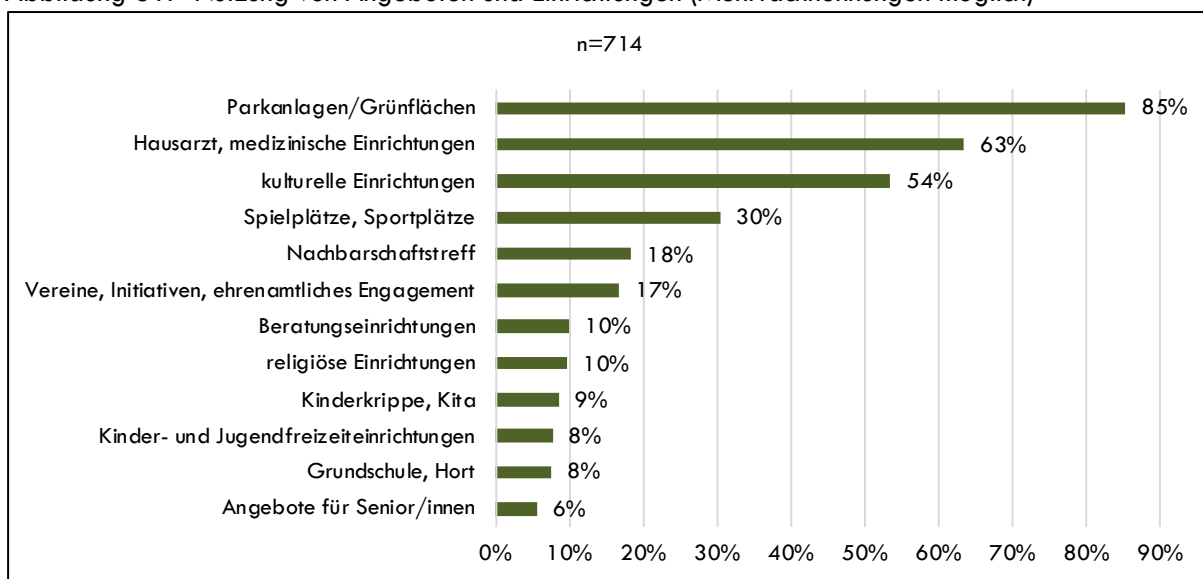
6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

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 81 dargestellt. Wie bereits in Kapitel 2.1 ausgeführt wurde, sind

im Rahmen des QM-Verfahrens von 1999 bis 2016 über neun Millionen Euro in die Stärkung der nachbarschaftlichen Netzwerke und in die kulturelle und soziale Infrastruktur im Gebiet geflossen.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Parkanlagen/Grünflächen und medizinische Einrichtungen. Mehr als die Hälfte der Haushalte nutzt kulturelle Einrichtungen, während 30 % Spielplätze und Sportplätze in Anspruch nehmen. 18 % der Haushalte nutzen Nachbarschaftstreffs und 17 % ist in Vereinen, Initiativen oder Einrichtungen für ehrenamtliches Engagement involviert. Jeweils 10 % der Haushalte greifen auf Beratungsstellen oder religiöse Einrichtungen zurück. 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 20 dargestellt.

Abbildung 81: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die Tabelle 20 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 Kind/ern, Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen sowie einkommensarmen Haushalten genutzt. Einkommensarme Haushalte und Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt nutzen zudem oft Beratungseinrichtungen. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen haben für die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote, die auf die Bedarfe der im Gebiet ansässigen Haushalte zugeschnitten sind.

Tabelle 20: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds

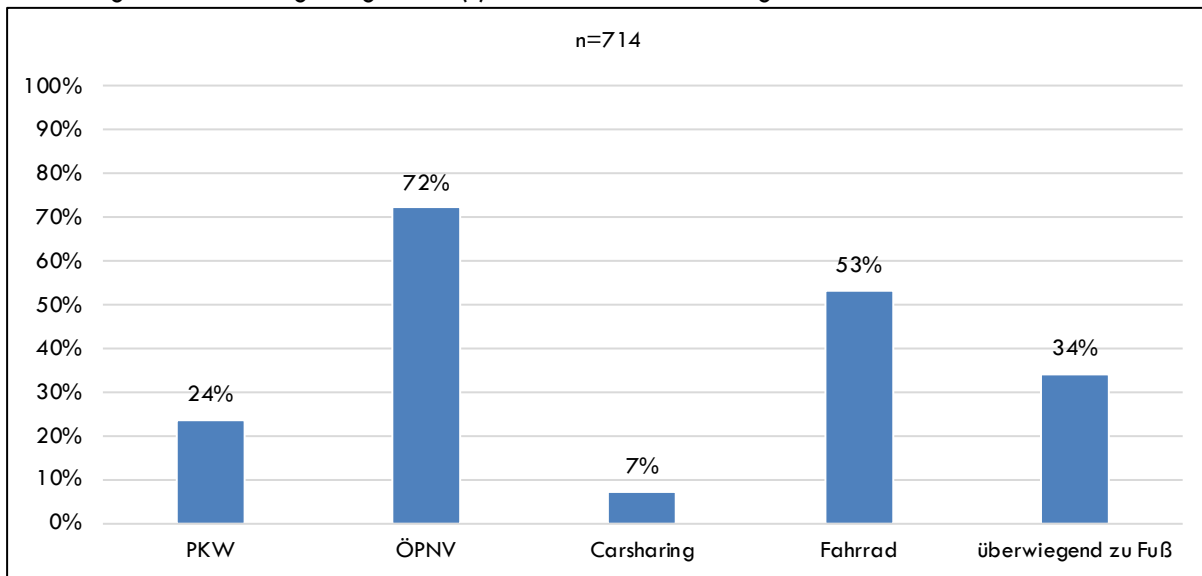
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=103)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=96)	Einkommensarme Haushalte (n=121)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=79)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=261)
Parkanlagen/Grünflächen	86 %	82 %	93 %	85 %	84 %
Spielplätze, Sportplätze	80 %	15 %	43 %	35 %	41 %
Kinderkrippe, Kita	44 %	*	13 %	16 %	11 %
Grundschule, Hort	42 %	*	15 %	11 %	11 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	41 %	*	15 %	10 %	10 %
Nachbarschaftstreff	39 %	23 %	29 %	30 %	17 %
Angebote für Senior/innen	*	17 %	10 %	6 %	*
Beratungseinrichtungen	13 %	16 %	17 %	18 %	13 %
religiöse Einrichtungen	17 %	13 %	14 %	15 %	11 %
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	69 %	57 %	71 %	76 %	64 %
kulturelle Einrichtungen	57 %	56 %	61 %	53 %	59 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	24 %	21 %	24 %	16 %	16 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; * geringe Fallzahl

6.8 Verkehrsmittelwahl und Pkw-Nutzung

Für 72 % der Haushalte ist der ÖPNV das bzw. eines der Hauptverkehrsmittel, um die häufigsten Wege im Alltag zurückzulegen. Zudem nutzt mehr als die Hälfte der Haushalte regelmäßig das Fahrrad. Das eigene Auto wird für regelmäßige Wege von 24 % der Haushalte genutzt. Knapp ein Drittel der Haushalte geht überwiegend zu Fuß. Car-Sharing-Angebote werden regelmäßig von 7 % der Haushalte wahrgenommen.

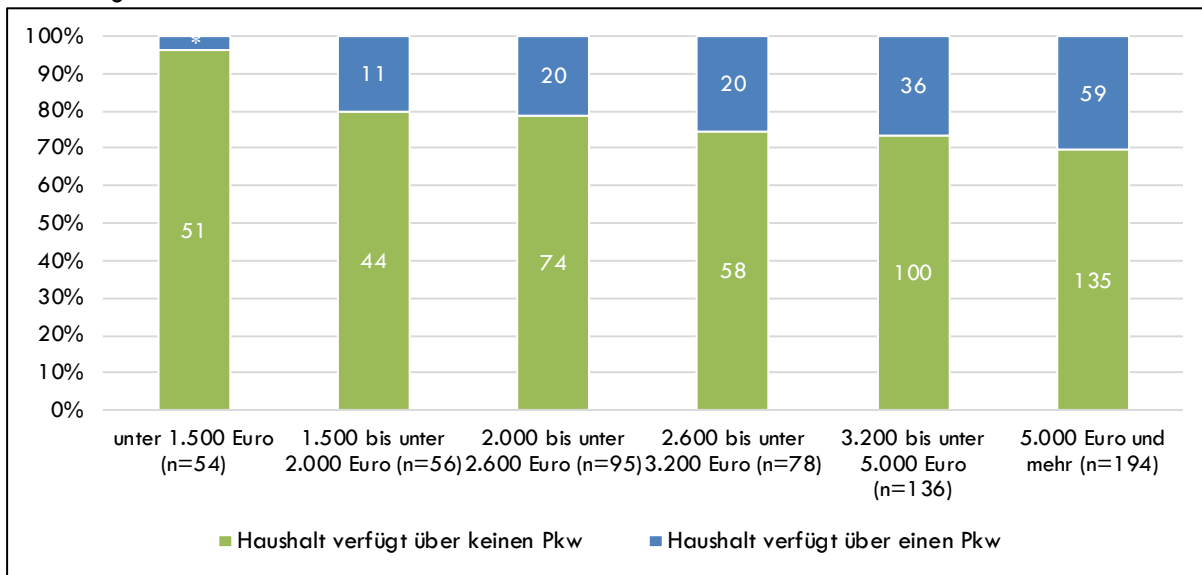
Abbildung 82: Überwiegend genutzte(s) Verkehrsmittel im Alltag



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Rund ein Viertel der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet verfügt über ein eigenes Auto. In Abbildung 83 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Mindestens 20 % der Haushalte mit einem Einkommen ab 1.500 Euro verfügen über ein eigenes Auto. Der Motorisierungsgrad steigt mit höherem Einkommen an; bei Haushalten mit einem Nettohaushaltseinkommen von 5.000 Euro und mehr beträgt er 30 %.

Abbildung 83: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



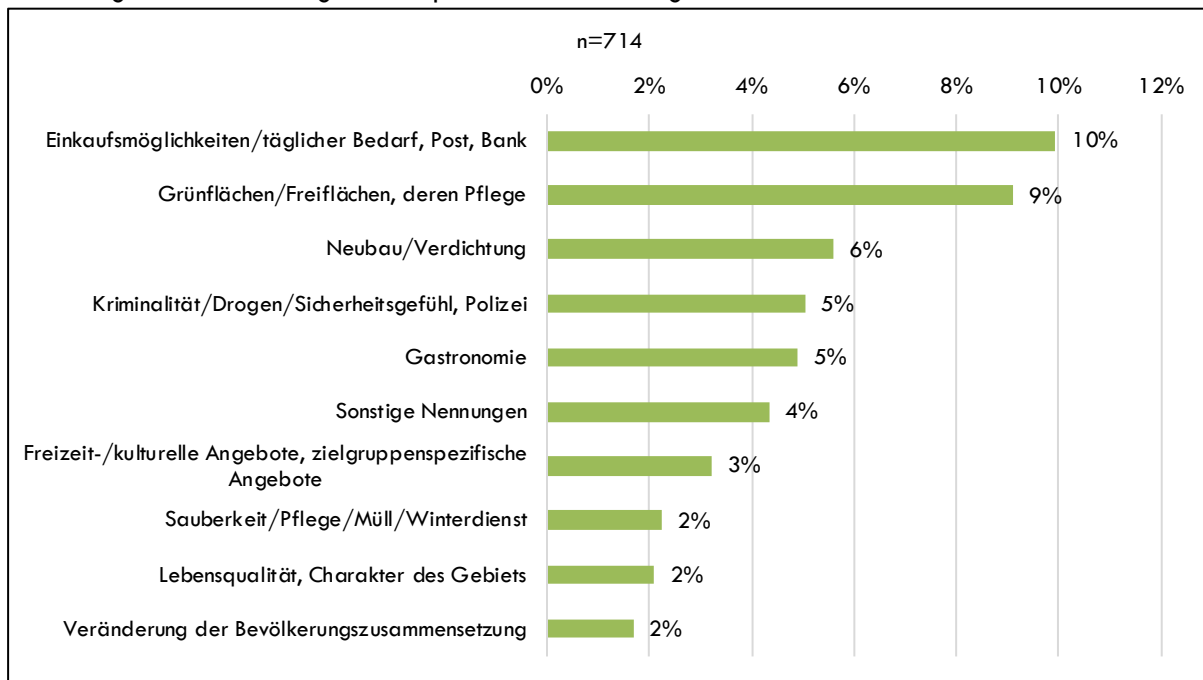
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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. 30 % der Haushalte hat keine spürbaren Veränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen sind in Abbildung 84 und Abbildung 85 dargestellt.

Positive Veränderungen wurden von 34 % der Haushalte wahrgenommen, insbesondere in Bezug auf die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Grün- bzw. Freiflächen. Weiterhin wurden Neubauprojekte und zu jeweils gleichen Teilen ein verbessertes Gefühl bezüglich der Kriminalität sowie das gastronomische Angebot im sozialen Erhaltungsgebiet benannt. Als weitere positive Veränderungen wurden Freizeit- und Kulturangebote, die Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums, die Lebensqualität im Gebiet und die von knapp 2 % positiv empfundene Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung wahrgenommen.

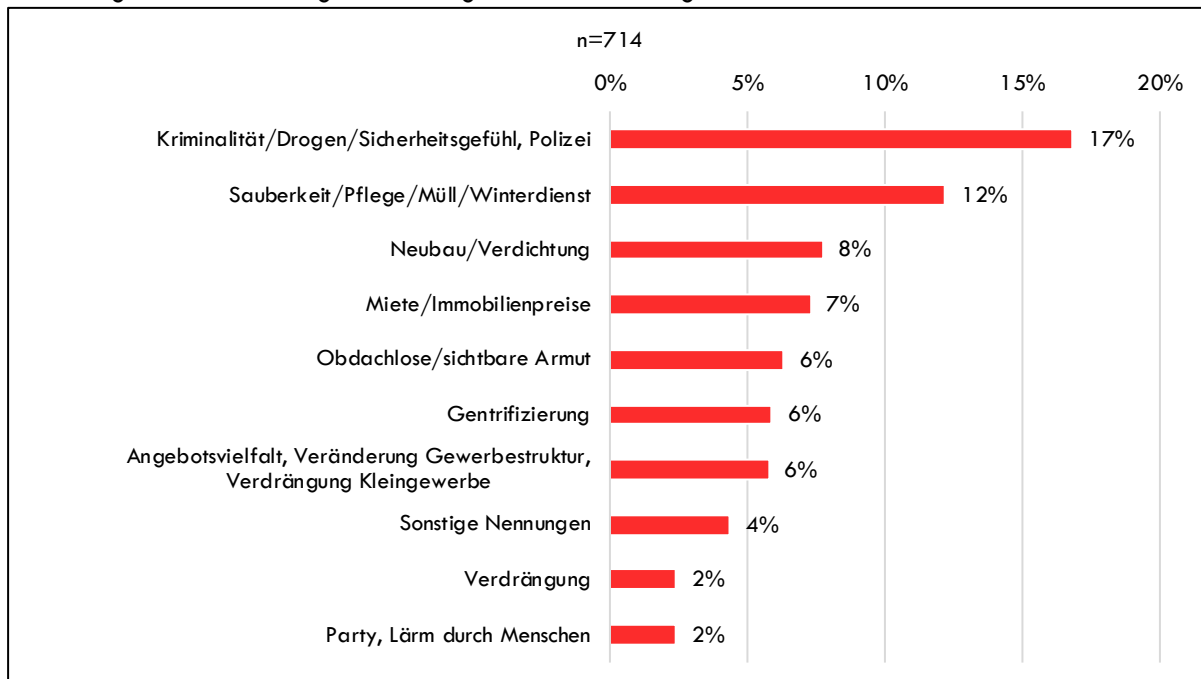
Abbildung 84: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Negative Veränderungen wurden von 49 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Mit Abstand am häufigsten wurde die Verschlechterungen hinsichtlich der Kriminalität und des Sicherheitsgefühls, gefolgt von mangelnder Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums benannt. Dahinter folgen Neubauprojekte und die Mieten und Immobilienpreise. Negativ benannt wurden zudem die sichtbare Armut, Gentrifizierung, die Angebotsvielfalt und die Veränderung der Gewerbestruktur. Verdrängungsprozesse sowie durch Menschen verursachter Lärm wurden von jeweils 2 % der Haushalte als negative Entwicklungen wahrgenommen.

Abbildung 85: 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 „Tiergarten-Süd“ weiterhin erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich aus der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten.

Die Altersstruktur der Wohnbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ unterscheidet sich nur geringfügig vom Bezirk Mitte: Insgesamt sind jeweils rund 62 % der Personen unter 45 Jahre alt. Dagegen ist der Anteil der Personen ab 65 Jahren mit 14 % im sozialen Erhaltungsgebiet kleiner als im Bezirk Mitte mit 13 %. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 64 %. Damit wird sowohl der Vergleichswert des Bezirks mit 57 % als auch der gesamtstädtische Vergleichswert von 37 % deutlich übertroffen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine höhere Haushaltsgröße auf; dies begründet sich durch einen höheren Anteil an Paaren zwischen 18- und 45-Jahren und Paaren mit Kind/ern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalten. Darüber hinaus ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ geprägt. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung belegt, dass bei 71 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage weitgehend übereinstimmt.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass in den Planungsräumen „Körnerstraße“ und „Lützowstraße“ im Vergleich zur Gesamtstadt ein höherer Anteil an Personen lebt, die Transferleistungen nach SGB II und XII beziehen. Auch die Kinder- und Altersarmut ist in beiden Planungsräumen im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Die Altersarmut übersteigt dabei auch den Bezirkswert.

Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ 22 %. Dieser Wert überschreitet die Armutsgefährdungsquote des Landes Berlin mit 18,6 % im Jahr 2022⁹¹, liegt aber knapp unter der des Bezirks Mitte mit 23,2 %. Junge Alleinstehende, Paare ab 65 Jahren, Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Knapp 70 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

43 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 23 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich weitere 20 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft nicht nur Haushalte mit geringem Einkommen: In allen Einkommensklassen bis unter 2.600 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits über der 30 %-Schwelle. Aber auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.600 bis 3.200 Euro wenden im Median bereits 30 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf.

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

- Alleinstehend 18 bis 26 Jahre (83 %)
- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (80 %)
- Alleinerziehende mit minderjährigem/n Kind/ern (61 %)
- Paar eine/r 65 Jahre oder älter (55 %)
- Alleinstehend 27 bis 44 Jahre (43 %)
- Paar 45 bis 64 Jahre (39 %)

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. 64 % der Haushalte sagen, dass sie sich im sozialen Erhaltungsgebiet zu Hause fühlen. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des leistbaren Mietwohnraums daher für die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ weiterhin von großer Bedeutung. Einige Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet sind besonders verdrängungsgefährdet, da sie zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Spielräume steigende Wohnkosten nicht tragen können bzw. auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds angewiesen sind. Demgegenüber stehen die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 22 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt den gesamtstädtischen Vergleichswert. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe

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

Warmmietbelastung auf. 69 % der einkommensarmen Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %, wobei 47 % sogar eine Warmmietbelastung von mindestens 40 % aufweisen. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Einkommensarme Haushalte sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

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. 43 % der Alleinerziehenden und 31 % aller Paare mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Kinderarmut in den Planungsräumen, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet, überdurchschnittlich hoch. Insbesondere im Planungsraum „Körnerstraße“ ist die Kinderarmut mit rund 32 % stark ausgeprägt. Im sozialen Erhaltungsgebiet und dessen Umfeld befinden sich verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Kinder- und Jugendbereich, die sich an den Bedarfen der Kinder und Jugendlichen orientieren.

Personen im Alter über 64 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer: Das Äquivalenzeinkommen dieser Haushalte ist gering. Der Anteil einkommensarmer Haushalte ist hoch und ein hoher Anteil der Haushalte hat bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Zudem ist die Altersarmut in den Planungsräumen „Körnerstraße“ und „Lützowstraße“ im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Diese Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Dies wird auch durch den höheren Anteil unterbelegter Wohnungen verdeutlicht, da ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu gleichen Mieten nicht mehr möglich ist. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei bzw. sind auch auf diese informellen Unterstützungsnetzwerke angewiesen.

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Gebiet „Tiergarten-Süd“ 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 „Tiergarten-Süd“ 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 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 zu großen Teilen 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 54 % der Wohngebäudeadressen.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ ist weiterhin ein **hoher** baulicher und wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festzustellen. Die ermittelten baulichen Aufwertungspotenziale wurden genutzt, aber mit Blick auf die Erhaltungsziele gesteuert. Rund 12 % aller Adressen von Wohngebäuden waren von erhaltungsrechtlichen Genehmigungsanträgen betroffen. Die Entwicklung der Angebotsmieten übersteigen den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert drastisch. Mieterhöhungen,

Modernisierungen und die Entwicklung der Neuvertragsmieten führten zu einem starken Anstieg des Bestandsmietniveaus. Gleichzeitig hat noch knapp 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. Die Auswertung der Grundbuchumschreibungen belegt ein deutlich höher ausgeprägtes Umwandlungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ als im Bezirk und der Gesamtstadt.

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. Die Wohnbevölkerung ist durch ein **hohes Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dies begründet sich u. a. in einem überdurchschnittlichen Anteil von einkommensarmen Haushalten und einer hohen Kinder- und Altersarmut. Die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind gegenwärtig zu 71 % bedarfsgerecht belegt. 74 % 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 die Verringerung günstigen Mietwohnraums, die Erhaltung der bedarfsgerechten Nachfrage sozialer Infrastruktur und Sicherung der im Rahmen der Städtebauförderung getätigten Investitionen 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 „Tiergarten-Süd“.

Tabelle 21: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁹²

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ vielfältige Wohnungsgrößen und Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ■ 71 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung ■ Großteil des Wohnungsbestands in privatem Eigentum, 10 % im Besitz kommunaler Wohnungsunternehmen ■ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 54 % des Wohnungsbestands gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsbestands, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ■ Wohnungsabriss oder ■ Umwandlung in Einzeleigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3))
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Gebäude aus der Gründerzeit dominieren, übriger Wohnungsbestand aus der Nachkriegszeit ■ Nur 1 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf ■ 75 % der Fassaden nicht gedämmt ■ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Fenster, Heizung) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ■ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungs-zustand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beseitigung von Wohnungsmängeln (61 %) ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (42 %) ➤ Austausch einfachverglaster Fenster (15 %) ➤ Einbau einer Sammelheizung (2 %) ■ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ getrennte Dusche und Badewanne ➤ WC wandhängend, Handtuchheizkörper ➤ zusätzlicher Balkon ➤ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. ➤ Aufzug ➤ hochwertige Bodenbeläge ➤ Gegensprechanlagen mit Kamera 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁹² Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 22: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁹³

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten ▪ Vergleichswert wird bei den Bestandsmieten überschritten ▪ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2012 bezogen wurden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 65 % der Haushalte waren seit 2018 von Mieterhöhungen betroffen ▪ 72 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 5 % durch Modernisierung ▪ 12 % der Gebäude von Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB betroffen ▪ Bauanträge und Haushaltsbefragung belegen rege Bautätigkeit, insbesondere energetische Maßnahmen und Modernisierung von Badezimmern und Fußböden; außerdem Schaffung neuen Wohnraums 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Bezirkliche Mieterberatung bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung im Einsatz.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zwischen 2018 und 2024 wurde für 376 Wohneinheiten die Umwandlung genehmigt; die Zahl der Grundbuchumschreibungen ist im Vergleich zum Bezirk und Land Berlin überdurchschnittlich; im Planungsraum „Körnerstraße“ waren sogar 26,0 % des Gesamtwohnungsbestands von Grundbuchumschreibungen betroffen ▪ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ▪ Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB verhindert keine Umwandlung, verschiebt den Verkauf durch die 7-Jahres-Frist in die Zukunft ▪ Potenzial für Umwandlungen ist für 54 % der Wohngebäudeadressen weiterhin gegeben ▪ hohe Verkaufsquote von Eigentumswohnungen zwischen 2018 und 2023 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Regulierung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands ▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbe- reich der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3) ▪ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mieter-eigen-schaft bei Verkauf umgewandelter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zweckentfremdung wie Ferienwohnun- gen im Gebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für ge- werbliche Zwecke → Regelungs- bereich der Zweckentfremdungs- verbotsverordnung Berlins

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁹³ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 23: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁹⁴

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform ▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 64 % ▪ 71 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht ▪ Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung sichergestellt, keine grundlegende Veränderung seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 22 % der Haushalte sind einkommensarm ▪ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ▪ 18 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ 43 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 23 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 % ▪ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Alleinlebende aller Altersklassen, insbesondere jüngere und ältere Alleinstehende, ▪ Alleinerziehende, ▪ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum ▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Soziodemografische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indikatoren auf Ebene der Planungsräume im Vergleich zur Gesamtstadt weitgehend überdurchschnittlich ▪ überdurchschnittlich hohe Altersarmut 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ sehr enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ▪ Angebot der sozialen Infrastruktur ermöglicht eine weitgehend bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner*innen 	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁹⁴ 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 „Tiergarten-Süd“ 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 86: Soziales Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird deshalb empfohlen, die Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets „Tiergarten-Süd“ unverändert aufrechtzuerhalten (vgl. Abbildung 86). Mit der festgesetzten Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁹⁵ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁹⁶, 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.

⁹⁵ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁹⁶ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die soziale Erhaltungsverordnung „Tiergarten-Süd“ 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.“⁹⁷ Gemäß Stadtentwicklungsplan Wohnen Berlin 2040 gelten die Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 weiterhin.⁹⁸ 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 „Tiergarten-Süd“ 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 „Tiergarten-Süd“ bietet weiterhin umfassende Potenziale für Instandsetzung, Sanierung und insbesondere die Modernisierung durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale sowie für energetische Maßnahmen. Die Wohnungen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum, kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnraum ist kaum vorhanden. Es besteht zudem weiterhin ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, welches in den vergangenen Jahren trotz Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB bereits intensiv genutzt wurde.

⁹⁷ SenStadt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

⁹⁸ SenStadt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040, 2024, S. 21.

Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch einen hohen Anteil einkommensarmer 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. Ausstrahleffekte, die von den östlich angrenzenden Wohnungsneubauprojekten auf den Wohnungsbestand ausgehen, können mit dem sozialen Erhaltungsrecht abgedämpft werden. Parallel zur Entwicklung hochpreisiger Wohnangebote im Eigentumssegment ist die behutsame Weiterentwicklung des privaten Bestandswohnungsmarktes besonders bedeutsam, um Verdrängungstendenzen 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 der sozialen Mischung sowie nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität: Das soziale Erhaltungsgebiet ist durch eine gemischte 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. 58 % der Haushalte – insbesondere langjährige Bewohner*innen – pflegen engere Kontakte zu den Nachbar*innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Insgesamt 20 % der Haushalte sind in nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung involviert. 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. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine, wie im Gebiet festgestellte, gemischte Bevölkerungszusammensetzung geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen⁹⁹ – kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.

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

⁹⁹ § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

Haushalts- und Einkommenstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten. 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 bedarfsgerechten Nachfrage sozialer Infrastruktur, Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen sowie Sicherung getätigter öffentlicher Investitionen:

Die Analyse der Bevölkerungszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet belegt, dass im Quartier weiterhin viele Haushalte wohnen, die aufgrund ihres sozialen Status auf besondere Angebote der lokalen Infrastruktur angewiesen sind. Dazu gehören insbesondere sozial benachteiligte, einkommensschwache Haushalte und Familien mit und ohne Migrationshintergrund. Im Rahmen des Quartiersmanagementverfahrens sind öffentliche Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung in die Instandsetzung und Modernisierung der sozialen Infrastruktur und den öffentlichen Raum, soziokulturelle Projekte sowie in Netzwerk- und Beteiligungsstrukturen geflossen, die bedarfsgerecht und nachfrageorientiert mit den Bewohner*innen, lokalen und privaten Akteuren eingesetzt wurden. Insbesondere für Haushalte mit geringen finanziellen Möglichkeiten stellen die kostenlosen Bildungs- oder Beratungsangebote wichtige unterstützende Elemente zur Selbsthilfe, zum interkulturellen Austausch und der Teilhabe dar. Ehrenamtlich getragene Netzwerke wie das „Stadtteil-Forum Tiergarten-Süd“ mit seinen verschiedenen Arbeitskreisen und die „IG Potsdamer Straße“ tragen zu einer gelingenden Nachbarschaft bei und engagieren sich für den Kiez und seine Bewohner*innen. Durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das der Nachfrage entsprechende lokale Infrastrukturangebot in Frage gestellt und die Erfolge der Städtebauförderung konterkariert.

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

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der

Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.¹⁰⁰

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.¹⁰¹ 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.

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

Derzeit wissen 50 % der Haushalte, dass sie in einem sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Die Nachuntersuchung hat somit ergeben, dass ein hoher Informationsbedarf der Haushalte über das soziale Erhaltungsrecht und die Möglichkeiten und Grenzen des Instruments besteht. Die Unterstützung durch eine unabhängige Mieterberatung ist weiterhin erforderlich. Eine aktualisierte Information der Bewohner*innen und Eigentümer*innen über den Fortbestand des sozialen Erhaltungsgebiets in Kombination mit dem Angebot der Mieter- und Sozialberatung wird deshalb angeregt.

¹⁰⁰ Vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

¹⁰¹ BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet.....	9
Abbildung 3:	Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets „Tiergarten-Süd“	13
Abbildung 4:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister.....	14
Abbildung 5:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister Land Berlin (personenbezogen)	15
Abbildung 6:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	16
Abbildung 7:	Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“	19
Abbildung 8:	Denkmalkarte	20
Abbildung 9:	Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet.....	21
Abbildung 10:	Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet und angrenzend	22
Abbildung 11:	Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	26
Abbildung 12:	Staatsangehörigkeit in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	26
Abbildung 13:	Haushaltsform im Vergleich 2018 zu 2024	27
Abbildung 14:	Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahren im Vergleich 2018 zu 2024	28
Abbildung 15:	Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024	29
Abbildung 16:	Kontakte Nachbarschaft 2018	29
Abbildung 17:	Kontakte Nachbarschaft 2024	30
Abbildung 18:	Umzugsneigung 2018.....	30
Abbildung 19:	Umzugsneigung 2024.....	30
Abbildung 20:	Wohnungsschlüssel im Vergleich 2018 zu 2024.....	31
Abbildung 21:	Haushaltsgröße im Vergleich 2018 zu 2024	32
Abbildung 22:	Wohnungsbelegung im Vergleich 2018 zu 2024	32
Abbildung 23:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis	34
Abbildung 24:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis und Jahr*.....	35
Abbildung 25:	Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2018 bis 06/2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“	36
Abbildung 26:	Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet	38
Abbildung 27:	Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts	39
Abbildung 28:	Anzahl der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebiets „Tiergarten-Süd“	40
Abbildung 29:	Themenschwerpunkte der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen sozialer Erhaltungsgebiete im Ortsteil Tiergarten.....	41
Abbildung 30:	Themen der Mieterinformation durch Anschreiben im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“	42

Abbildung 31:	Meldung von Informationen zum sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ an das Bezirksamt Mitte	43
Abbildung 32:	Gebäudealter	46
Abbildung 33:	Baualter der Wohnbebauung*	46
Abbildung 34:	Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern.....	48
Abbildung 35:	Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	48
Abbildung 36:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ bezogen auf die Adressen der Wohngebäude	50
Abbildung 37:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“	51
Abbildung 38:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“	52
Abbildung 39:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand*	53
Abbildung 40:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung*	54
Abbildung 41:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau*	56
Abbildung 42:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	65
Abbildung 43:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	66
Abbildung 44:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)	70
Abbildung 45:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung	71
Abbildung 46:	Netto-Kaltmiet-Niveau in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen).....	71
Abbildung 47:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	72
Abbildung 48:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk und in Berlin im zeitlichen Verlauf	73
Abbildung 49:	Anträge auf Abgeschlossenheit und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf	75
Abbildung 50:	Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf	76
Abbildung 51:	Verkäufe von Eigentumswohnungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf	77
Abbildung 52:	Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf	78
Abbildung 53:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 01/2018 und 09/2024	79
Abbildung 54:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	80
Abbildung 55:	Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik	85
Abbildung 56:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin.....	86
Abbildung 57:	Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik	87
Abbildung 58:	Haushaltsform	88
Abbildung 59:	Haushaltstyp	88
Abbildung 60:	Haushaltsgröße	89

Abbildung 61:	Belegung im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“	90
Abbildung 62:	Belegung nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“	91
Abbildung 63:	Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ wohnenden Personen ab 15 Jahre	92
Abbildung 64:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ wohnenden Personen ab 15 Jahre	92
Abbildung 65:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	94
Abbildung 66:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	95
Abbildung 67:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	96
Abbildung 68:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	97
Abbildung 69:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“ und nach Haushaltstyp	97
Abbildung 70:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	98
Abbildung 71:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	99
Abbildung 72:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet.....	101
Abbildung 73:	Einzugsjahr in die Wohnung	101
Abbildung 74:	Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	102
Abbildung 75:	Umzugsneigung	102
Abbildung 76:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	102
Abbildung 77:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	103
Abbildung 78:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	104
Abbildung 79:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	104
Abbildung 80:	Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp.....	105
Abbildung 81:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	106
Abbildung 82:	Überwiegend genutzte(s) Verkehrsmittel im Alltag	108
Abbildung 83:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	108
Abbildung 84:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez	109
Abbildung 85:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez	110
Abbildung 86:	Soziales Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“	118

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung	13
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ...	17
Tabelle 3:	Wohnungsgröße und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2018 zu 2024	31
Tabelle 4:	Ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2018 zu 2024	33
Tabelle 5:	Nutzung und Bedeutung von Angeboten/Einrichtungen im Vergleich 2018 zu 2024.	37
Tabelle 6:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen.....	37

Tabelle 7:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	53
Tabelle 8:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	55
Tabelle 9:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“	61
Tabelle 10:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Gebäudealter.....	62
Tabelle 11:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Vorderhaus/Seitenflügel/Hinterhaus	63
Tabelle 12:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung...	64
Tabelle 13:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	67
Tabelle 14:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2018 zu 2024	70
Tabelle 15:	Begründung und Höhe der Mieterhöhung.....	73
Tabelle 16:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Tiergarten- Süd“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin	86
Tabelle 17:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen.....	93
Tabelle 18:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“.....	94
Tabelle 19:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Mieter*innen/Eigentümer*innen, Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr.....	100
Tabelle 20:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds.....	107
Tabelle 21:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials.....	115
Tabelle 22:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks	116
Tabelle 23:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	117

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 (2021): Bezirksregionenprofil 2021, Tiergarten-Süd Teil I.

Bezirksamt Mitte von Berlin, Arbeitsgruppe Sozialraumorientierung (2024): Bezirksregionenprofil 2024, Tiergarten-Süd Teil II.

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

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

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

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

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

Bezirksamt Mitte, 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

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

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

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

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

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

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

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

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

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

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

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

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

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

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

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

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

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

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

8.3.3 Internet

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

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

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

Geoportal Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020 (Umweltatlas), <https://gdi.berlin.de/viewer/main/#>, Zugriff am 30.04.2025.

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, Zugriff am 15.12.2023.

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

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


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


Stadtteilverein Tiergarten e.V., Nachbarschaftstreff Lützowstraße 27, <http://www.stadtteilverein.eu/stadtteilarbeit/nachbarschaftstreff-luetzowstrasse-27/>, Zugriff am 30.04.2025.

Quartiersmanagement Berlin, Magdeburger Platz - Tiergarten Süd (beendet), <https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/verstetigte-quartiere/magdeburger-platz-tiergarten-sued-beendet.html>, Zugriff am 30.04.2025.



Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im sozialen Erhaltungsgebiet „Tiergarten-Süd“





Zugang, wenn Sie online teilnehmen möchten

Webseite:  
haushaltsbefragung.lpgmbh.de/tiergarten-sued

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 angesriebene 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) „Tiergarten-Süd“ 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 (1-12) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte.*
5. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
6. In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? _____


Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

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

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

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

Ja, ich bin auf Hilfe und Unterstützung angewiesen.
 Ja, ich leiste selbst Hilfe und Unterstützung.
 Nein, keines der Genannten.



1 von 6



Fragebogen zur Wohnsituation: „Tiergarten-Süd“

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

Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

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

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

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

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

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

12. Wo und wie groß ist Ihre Wohnung? Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?

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

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

13. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

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

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

Ich bin **Mieter/in**

Wenn ja, wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. DEGEWO, GEWOBA) vermietete Eigentumswohnung
- Genossenschaft Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche, Stiftung, Hausprojekt, etc.)
- privates Wohnungsunternehmen (z. B. Türklitz Grundstücks GmbH & Co., Heimstaden)
- private/r Hauseigentümer/in anderer Vermieter: _____

Würden Sie Ihre Wohnung oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen?

- Ja, ich könnte es mir jedoch nicht leisten. Ja und ich könnte es mir leisten. nein

Ich bin **Eigentümer/in**

Wenn ja, haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt?

- ja nein

Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 21.

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

- ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

16. Welche Art von Mietvertrag haben Sie?

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



Fragebogen zur Wohnsituation: „Tiergarten-Süd“

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: „Tiergarten-Süd“

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

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





Fragebogen zur Wohnsituation: „Tiergarten-Süd“

22. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

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

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

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: ⇒
- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Anbau eines Aufzugs | <input type="checkbox"/> Grundrissveränderung |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung der Fenster | <input type="checkbox"/> Modernisierung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> Schallschutzmaßnahmen | <input type="checkbox"/> Vergrößerung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> Fassadendämmung | <input type="checkbox"/> Anbau eines Balkons |
| <input type="checkbox"/> Austausch der Heizungsanlage | <input type="checkbox"/> barrierefreier Umbau |
| <input type="checkbox"/> Dämmung des Daches/Kellerdecke | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |

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

- | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| a. Es sind Ferienwohnungen vorhanden (z. B. Airbnb). | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> weiß nicht |
| b. Es sind länger als 3 Monate leerstehende Wohnung vorhanden. | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> weiß nicht |
| c. Es sind möblierte oder zeitlich befristete vermietete Wohnungen im Haus vorhanden. | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> 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 | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nein, aber angekündigt | <input type="checkbox"/> weiß nicht |
| b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> nein, aber angekündigt | <input type="checkbox"/> 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 ⇒
- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Mängel in der Wohnung | <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit Vermieter/in |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu klein | <input type="checkbox"/> Kündigung durch Vermieter/in |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist zu groß | <input type="checkbox"/> Ankündigung von Eigenbedarf |
| <input type="checkbox"/> Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung | <input type="checkbox"/> Wohnung ist im jetzigen Zustand zu teuer |
| <input type="checkbox"/> Wohnung ist nicht altersgerecht | <input type="checkbox"/> Wohnung wird modernisiert und ist dann zu teuer |
| <input type="checkbox"/> berufliche Gründe
(z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel) | <input type="checkbox"/> Ausstattung entspricht nicht meinen Anforderungen |
| <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld | <input type="checkbox"/> persönliche Gründe
(z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes) |
| | <input type="checkbox"/> Unzufriedenheit mit der Nachbarschaft |

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

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





Fragebogen zur Wohnsituation: „Tiergarten-Süd“

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

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

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

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

29. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

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

30. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

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

		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
a. Alter	Bitte rechts bei jeweiliger Person eintragen. →						
b. Staatsangehörigkeit	deutsch ohne Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	deutsch mit Migrationshintergrund ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	andere Staatsangehörigkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf <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"/>
d. höchster Bildungsabschluss <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 "Tiergarten-Süd"



Planungsräume des sozialen Erhaltungsgebiets

- PLR "Körnerstraße"
- PLR "Lützowstraße"
- Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer





Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"



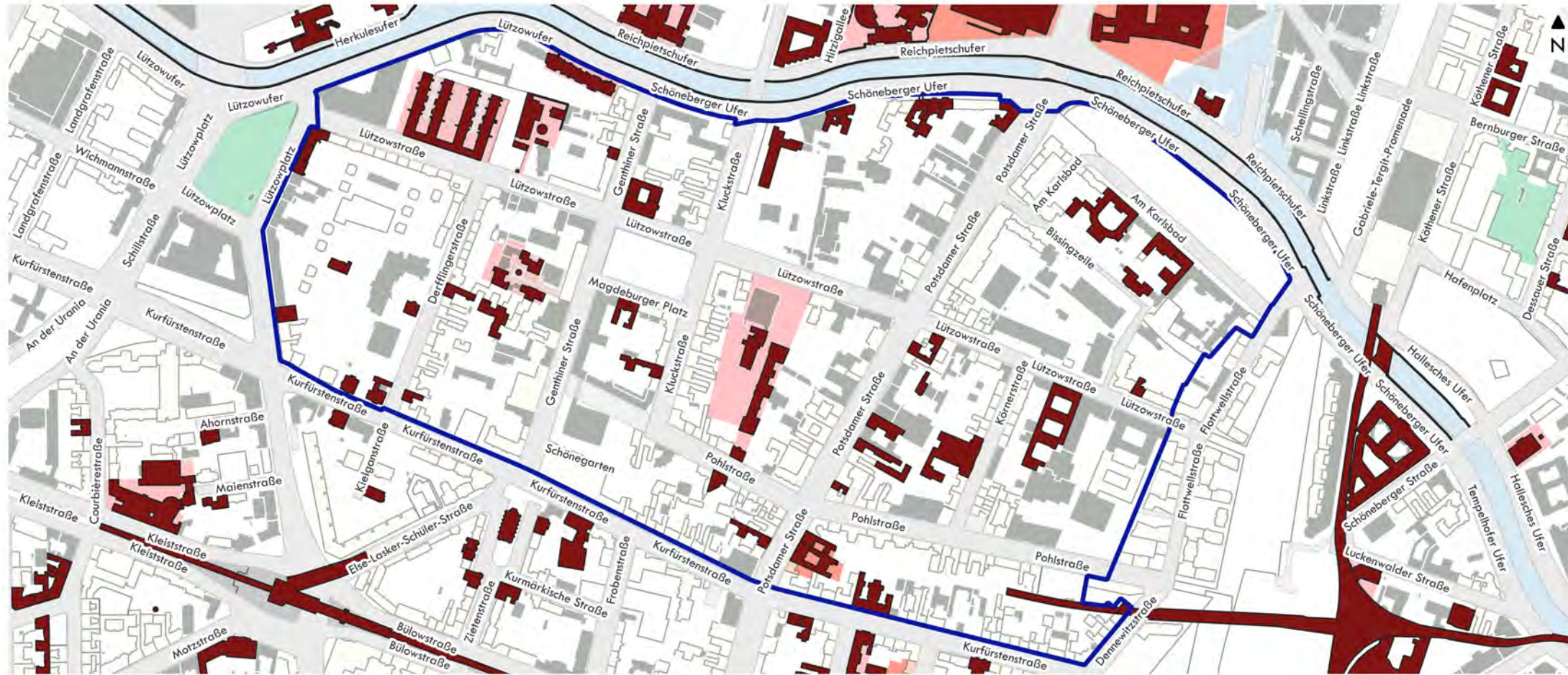
Überblick über das soziale Erhaltungsgebiet

-  Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"
-  Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude
-  Straßen
-  Bahnanlagen
-  Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"



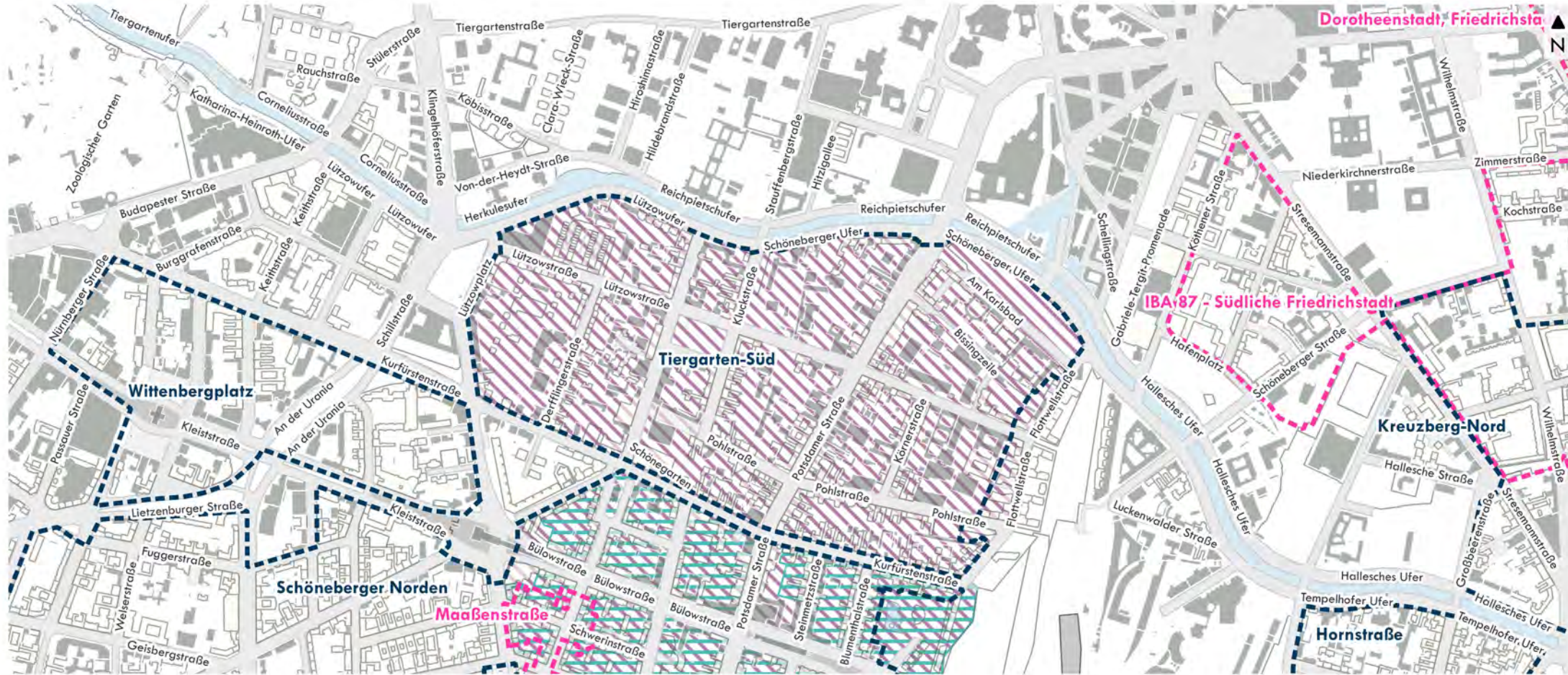
Denkmalkarte

- | | | | |
|--|--|---|-------------------|
|  | Baudenkmal |  | Wohngebäude |
|  | Denkmalbereich Ensemble |  | Nicht-Wohngebäude |
|  | Denkmalbereich Gesamtanlage |  | Straßen |
|  | Gartendenkmal |  | Bahnanlagen |
|  | Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd" |  | Gewässer |

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"



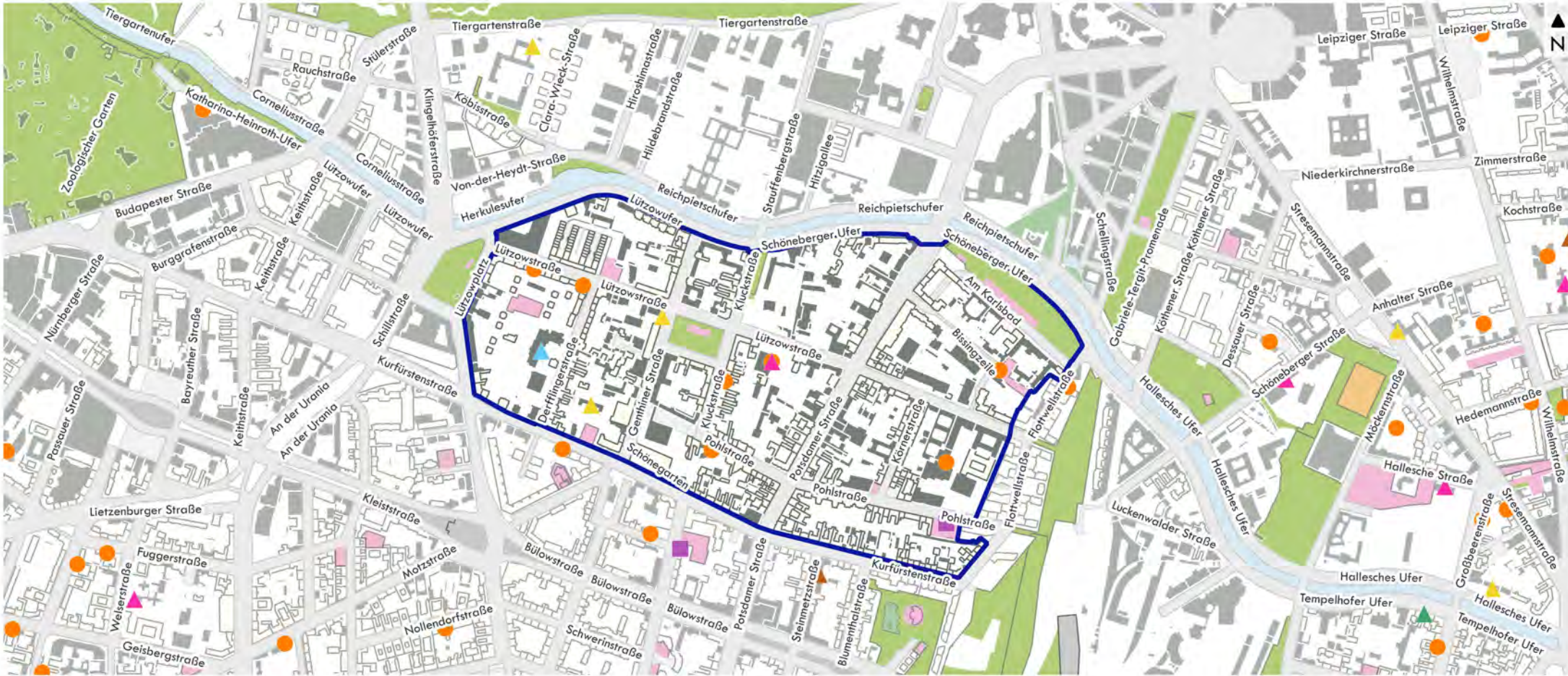
Gebietskulissen

- Soziales Erhaltungsgebiet
- Städtebauliches Erhaltungsgebiet
- aufgehobenes Sanierungsgebiet
- verstetigtes Quartiersmanagement-Gebiet
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"



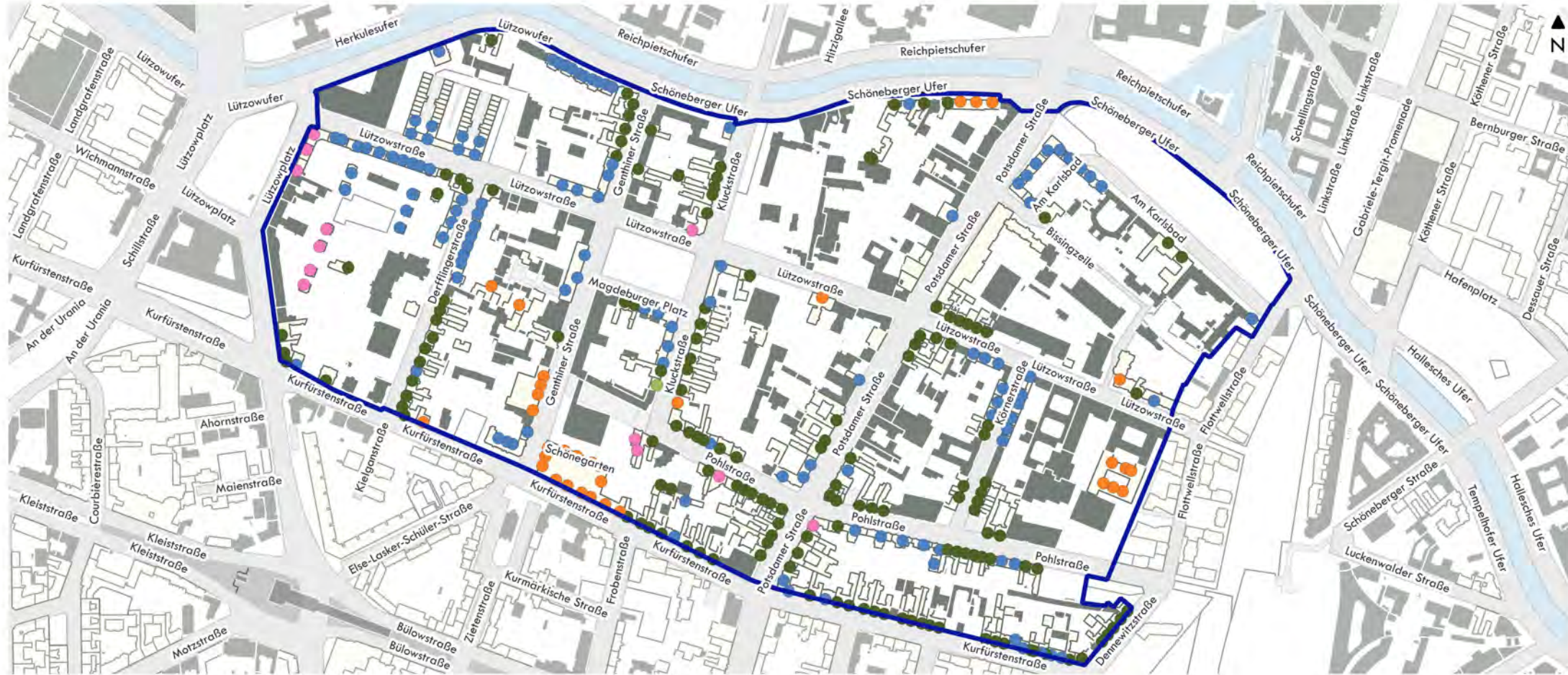
Grüne und soziokulturelle Infrastruktur

- Grünanlage
- Spielplatz
- Sportanlage
- Jugendfreizeiteinrichtungen
- Kindertagesstätten
- Grundschule
- Gymnasium
- Integrierte Sekundarschule
- Berufsschule
- Privatschule
- Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"



Baulalter der Wohnbebauung

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

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

□ Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"



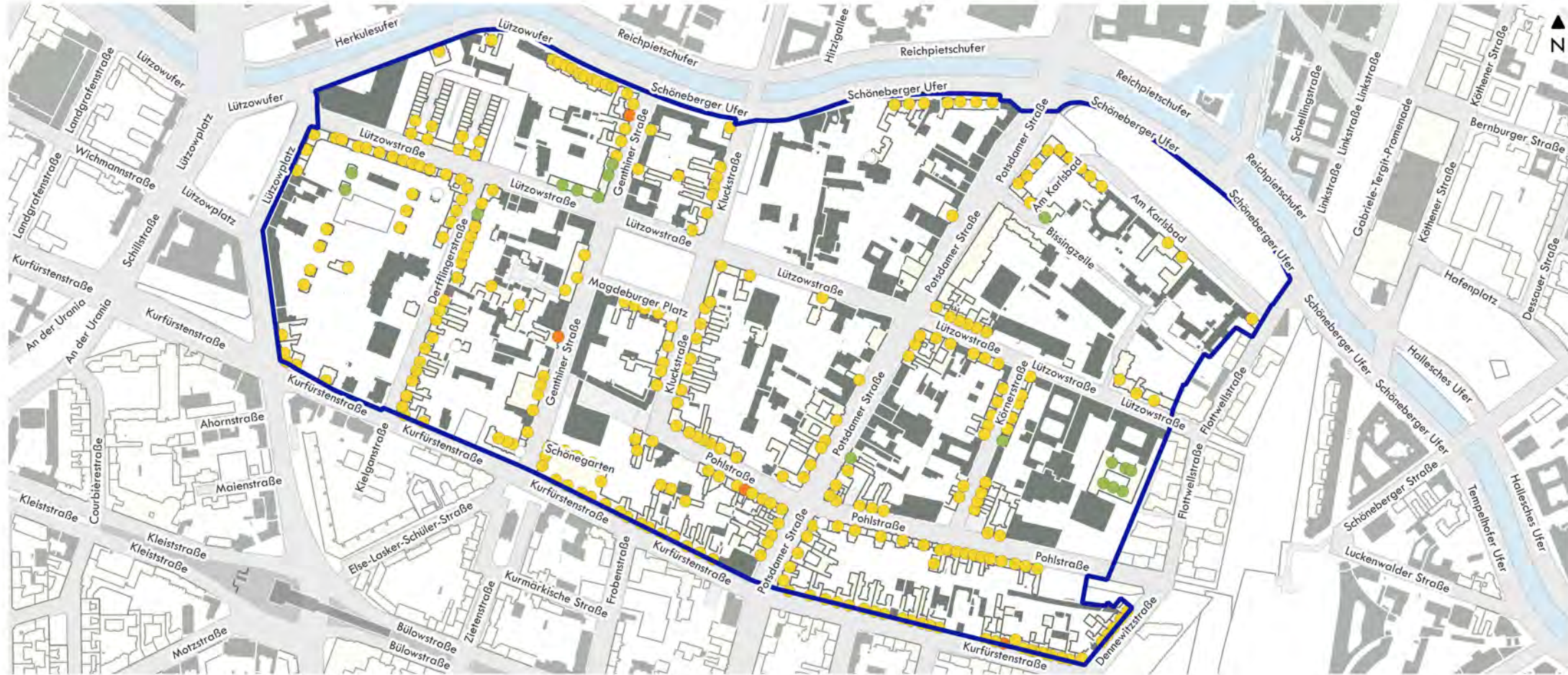
Eigentumsverhältnisse der Wohnbebauung

- | | |
|---|---|
| kommunales Wohnungsunternehmen oder Land Berlin | Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd" |
| Genossenschaft | Wohngebäude |
| Privatperson/en | Nicht-Wohngebäude |
| privates Unternehmen | Straßen |
| Wohnungseigentumsgemeinschaft | Bahnanlagen |
| Organisation ohne Erwerbszweck | Gewässer |
| Bund | |

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"



Fassadenzustand

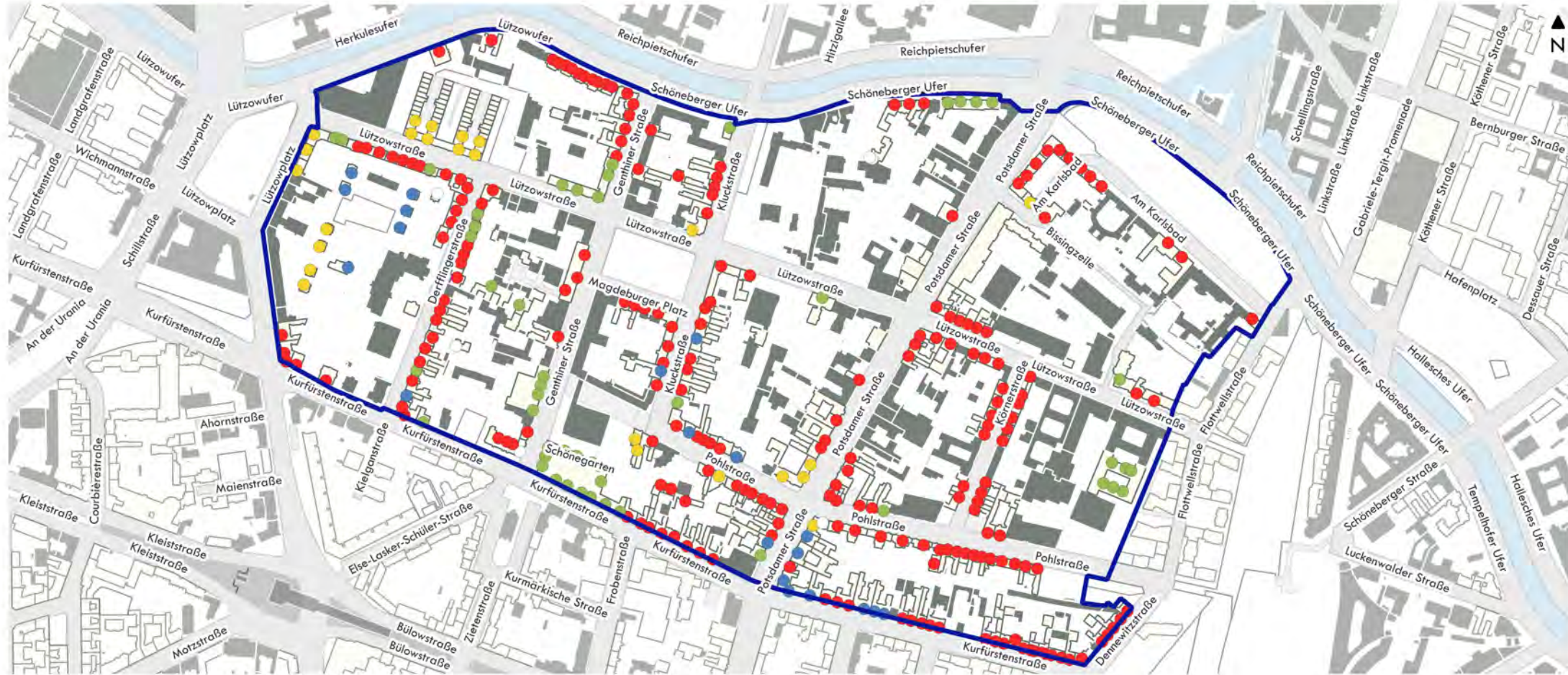
- sehr gepflegter Erhaltungszustand (neuwertige sanierte Fassade)
- normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. kleinere Schönheitsfehler)
- mäßiger Erhaltungszustand (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)
- ungepflegter, heruntergekommener Zustand (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)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

- ▭ Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"
- ▭ Wohngebäude
- ▭ Nicht-Wohngebäude
- ▭ Straßen
- ▭ Bahnanlagen
- ▭ Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"



Fassadendämmung

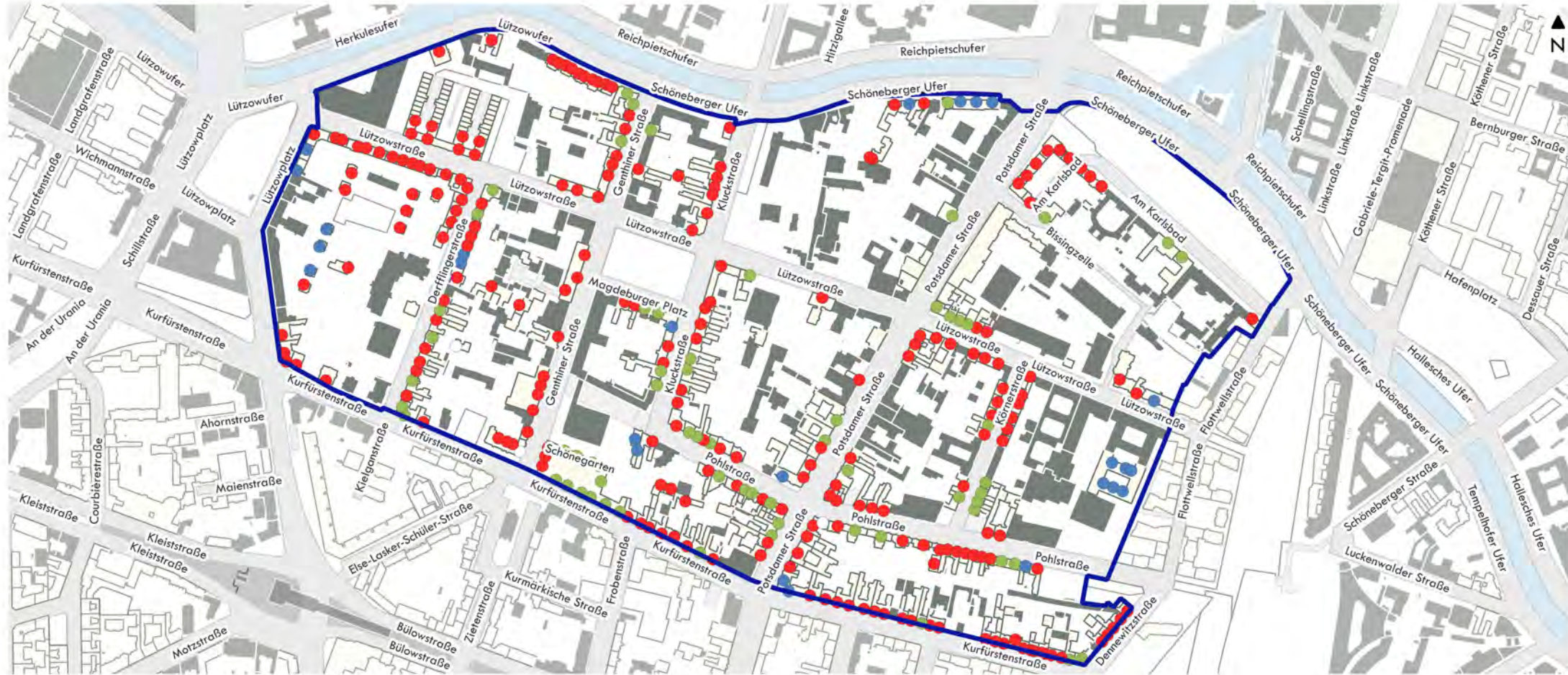
- zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
- vsl. nicht mehr zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
- keine Fassadendämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich
- keine Fassadendämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)
- keine Einschätzung möglich

- ▭ Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"
- ▭ Wohngebäude
- ▭ Nicht-Wohngebäude
- ▭ Straßen
- ▭ Bahnanlagen
- ▭ Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"



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 "Tiergarten-Süd"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer







Kartengrundlage: Geoportal Berlin

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"



Das soziale Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"

-  Soziales Erhaltungsgebiet "Tiergarten-Süd"
-  Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude
-  Straßen
-  Bahnanlagen
-  Gewässer

Kartengrundlage: Geoportal Berlin