



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 „ALEXANDERPLATZVIERTEL“



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	21
3.	Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“	25
3.1	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	25
3.2	Erhaltung des Wohnungsschlüssels.....	29
3.3	Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands.....	31
3.4	Erhaltung von Mietwohnungen.....	33
3.5	Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.....	35
3.6	Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht	37
3.7	Mieter*innenberatung.....	38
3.8	Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts	42
4.	Aufwertungspotenzial	44
4.1	Gebäudealter	44
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	46
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	47
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	52
4.5	Ausstattungsmerkmale.....	59
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	68
5.	Aufwertungsdruck	71
5.1	Angebots- und Bestandsmieten.....	71
5.2	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	78
5.3	Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik).....	81
5.4	Sozialmietwohnungen (Statistik).....	82
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	83
5.6	Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge.....	85
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	86
6.	Verdrängungspotenzial.....	88

6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	88
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	91
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	95
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	98
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	103
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung.....	105
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur.....	111
6.8	Verkehrsmittelwahl und Pkw-Nutzung.....	113
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen.....	114
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	116
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung.....	119
7.1	Räumliche Abgrenzung.....	124
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	125
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts.....	127
8.	Verzeichnisse.....	129
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	129
8.2	Tabellenverzeichnis.....	132
8.3	Quellenverzeichnis.....	133
8.3.1	Literatur und Statistik.....	133
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	135
8.3.3	Internet.....	137
Anhang 1:	Fragebogen.....	139
Anhang 2:	Plandarstellungen.....	145

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 „Alexanderplatzviertel“ wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 9 vom 27. März 2019 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 „Alexanderplatzviertel“ an. Damit wird der rechtssichere Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts überprüft.

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

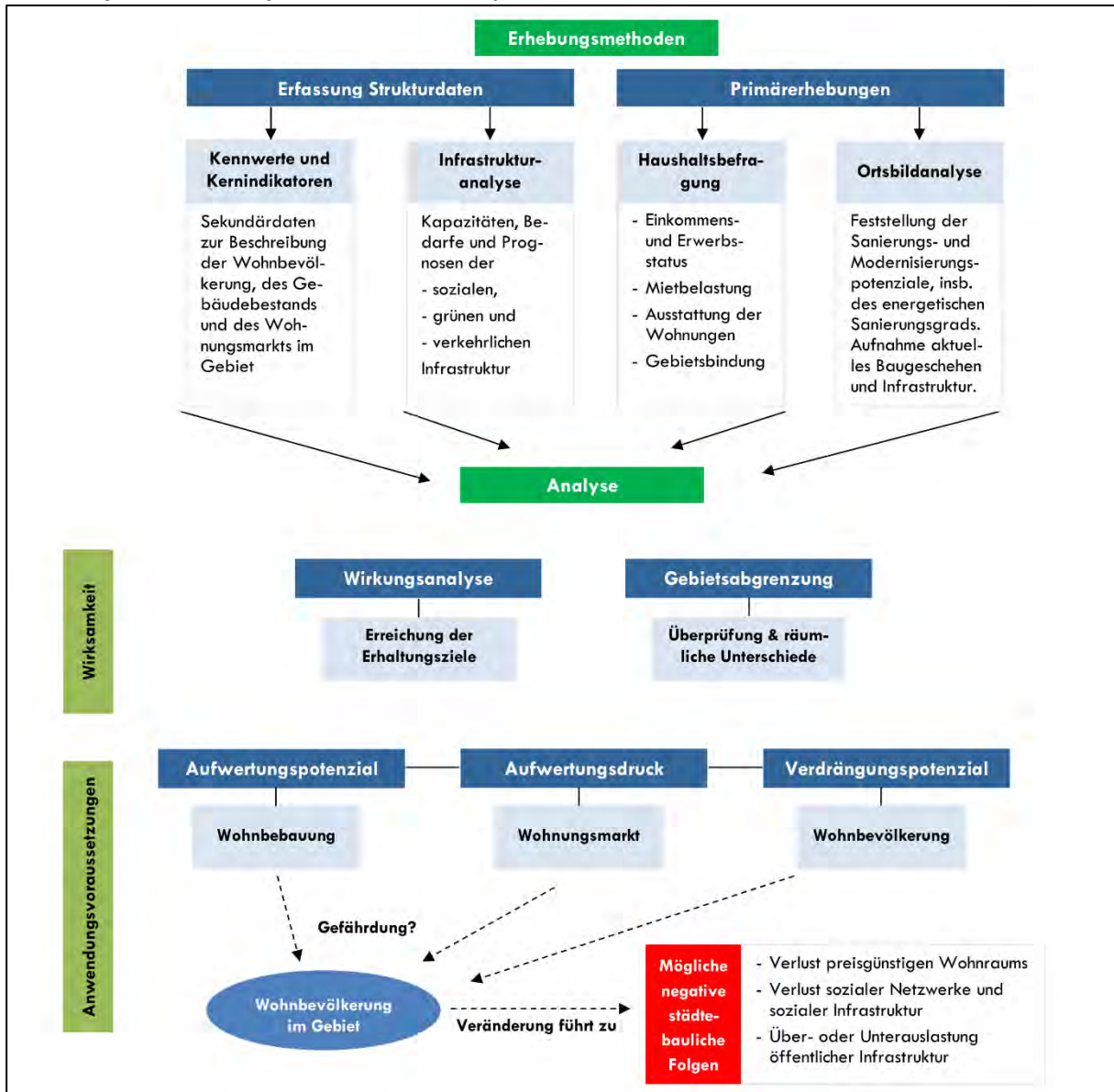
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Wurden die aufgestellten Erhaltungsziele mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht?
- Ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin räumlich nachvollziehbar abgegrenzt, um innerhalb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

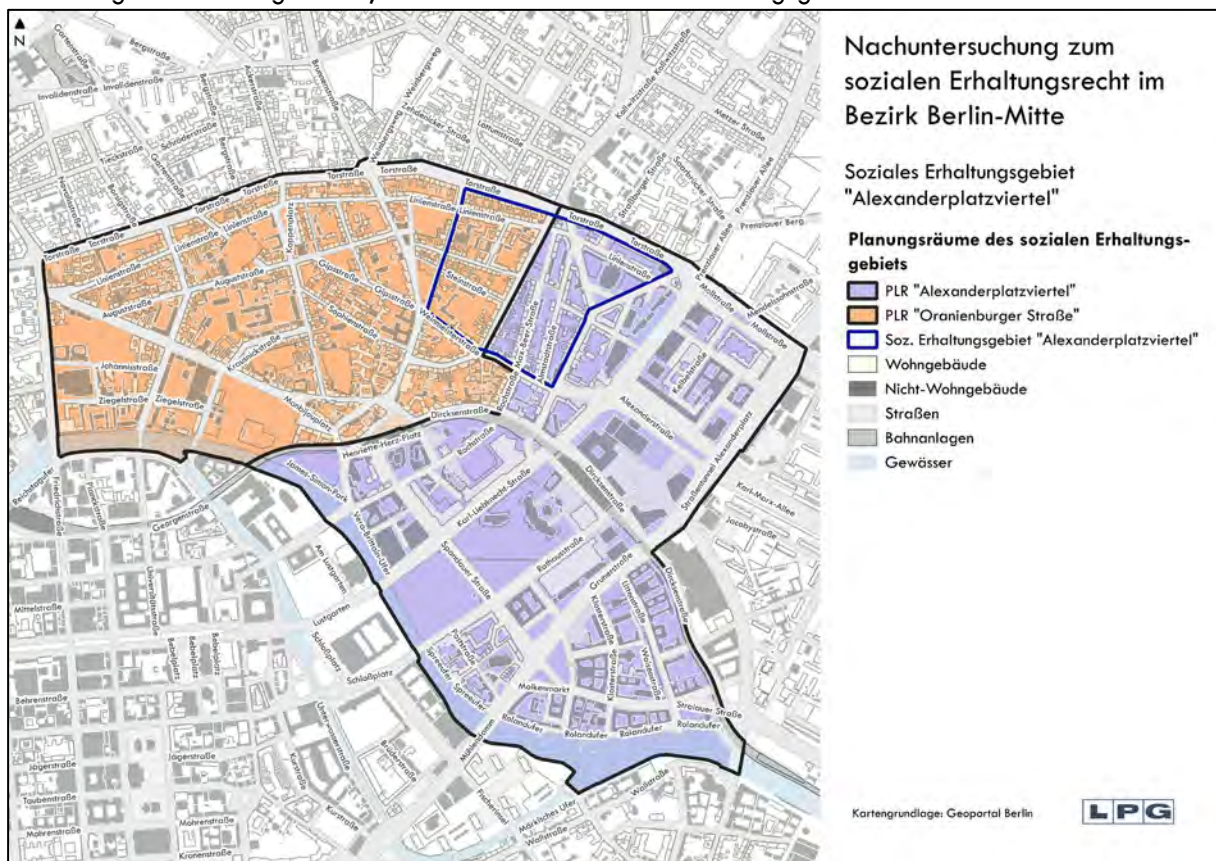
Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im Jahr 2006 eingeführt und bilden die

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 „Alexanderplatzviertel“ befindet sich vollständig in den zwei Planungsräumen „Alexanderplatzviertel“ und „Oranienburger Straße“, wobei beide einen wesentlich größeren Umfang haben. Bezogen auf die Wohnbebauung befindet sich nur etwa ein Sechstel der Wohngebäude des Planungsraums „Oranienburger Straße“ im sozialen Erhaltungsgebiet. Ein Großteil dieses Planungsraums wurde 2018 im Rahmen einer Vertiefenden Untersuchung bereits auf das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht untersucht und für nicht geeignet befunden. Die Daten der Sekundärstatistik für diesen Planungsraum sind für das soziale Erhaltungsgebiet insgesamt nicht aussagekräftig. Der Teil des sozialen Erhaltungsgebiets, der im Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ liegt, stellt etwa die Hälfte der Wohnbebauung des Planungsraums. Daher sind die statistischen Daten für diesen Planungsraum ebenfalls nur eingeschränkt für das soziale Erhaltungsgebiet aussagekräftig.

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

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



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

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 Alexanderplatz (Teil 1, 2021 und Teil 2, 2024)
- Soziales Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2020/2021 des Bezirks Mitte, einschließlich Datenaktualisierung aus dem Jahr 2023
- Kita-Förderatlas 2023
- Bericht über die „Umsetzung des Kindertagesstättenausbauprogramms; Bedarfsentwicklung und Fachkräfteausstattung in Kitas“, 2023
- Schulentwicklungsplan Mitte 2018/19 bis 2030/31

Die amtlichen Statistiken wurden durch die schriftliche Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 6).

1.3.3 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet erhoben. Dazu wurde eine Vollerhebung mit einem standardisierten Fragebogen durchgeführt, der im November 2024 an alle Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ verschickt wurde. Begleitend hat das Bezirksamt Mitte eine Pressemitteilung veröffentlicht.

Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben von Bezirksstadtrat⁶ Gothe mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Des Weiteren wurde eine mehrsprachige⁷ 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

⁶ Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management im Bezirk Mitte von Berlin.

⁷ Deutsch, Türkisch, Arabisch, Polnisch und Englisch.

wurde zudem eine Mehrfachteilnahme ausgeschlossen. Auf der Internetseite konnte zwischen einer deutsch- und einer englischsprachigen Version des Fragebogens gewählt werden.

Die Nachuntersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) statt.⁸ Die Rücksendung der Fragebögen durch die Haushalte erfolgte anonym, d. h. ohne die Angabe des Namens oder der Adresse. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen.

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

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

Auswertung und Analyse

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

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte soziale Erhaltungsgebiet, 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 Tendenzangabe 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

⁸ 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).

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 „Alexanderplatzviertel“ 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 „Alexanderplatzviertel“ (vgl. Abbildung 3) erfolgte von Mitte November bis Anfang Dezember 2024. Es wurden alle 3.005 ermittelbaren Haushalte im Gebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden (vgl. Ausführungen oben).

Abbildung 3: Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets „Alexanderplatzviertel“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde der in Tabelle 1 dargestellte Rücklauf von 23,6 % erreicht. Aus gutachterlicher Erfahrung ist die Rücklaufquote damit als gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 %

bei einer Fehlertoleranz von 0,045 erreicht.⁹ 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
„Alexanderplatzviertel“	3.005	709*	23,6 %	681**

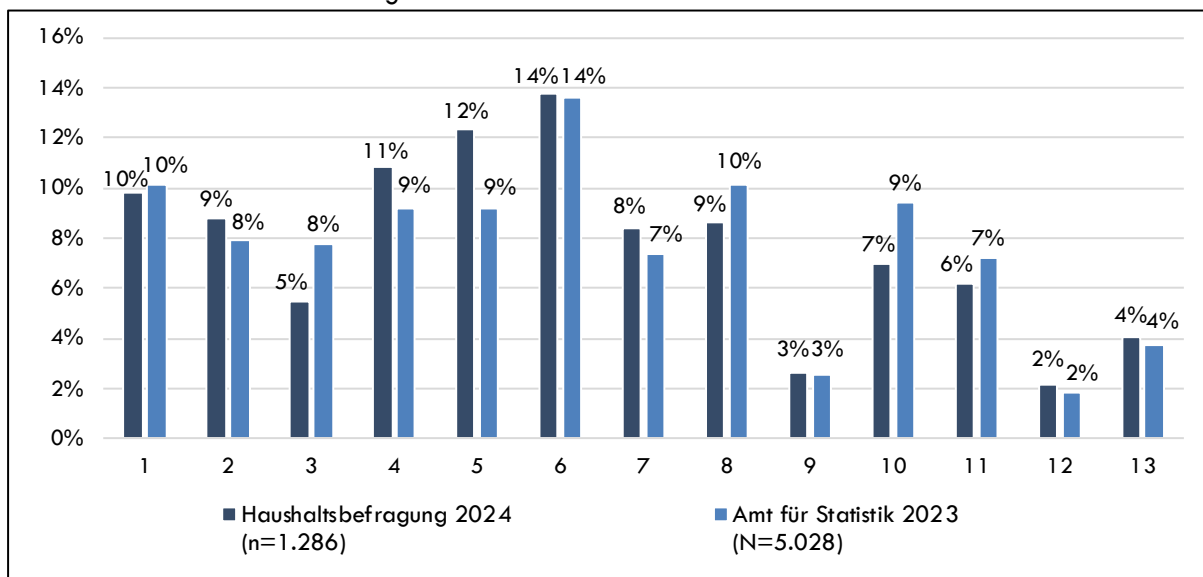
Quelle: LPG mbH; *495 postalisch (70 %), 214 online (30 %); **bei der Differenz zwischen dem absoluten Rücklauf und den gewerteten Fragebögen handelt es sich um Fragebögen, die im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen wurden, da sie doppelt oder nicht ausgefüllt waren

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. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und für das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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. Es sind nur in wenigen Wohnblöcken geringfügige Abweichungen von maximal 3 %-Punkten festzustellen. Insgesamt wird damit eine hohe Übereinstimmung erzielt und ein repräsentativer Querschnitt hinsichtlich der räumlichen Verteilung abgebildet.

⁹ Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.)

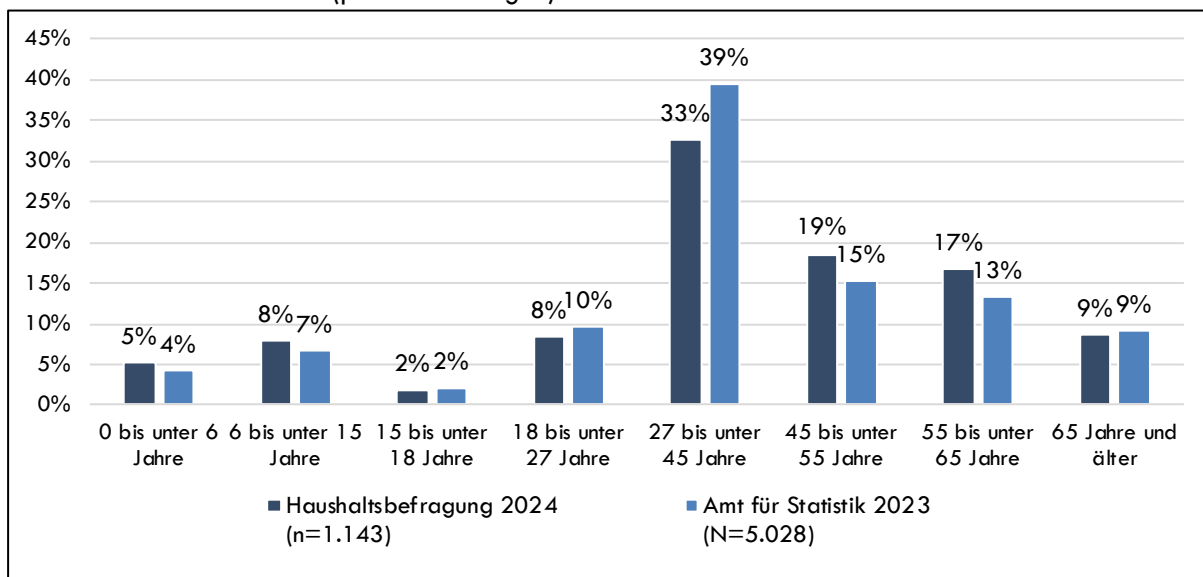
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik



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

Der Vergleich der Alterszusammensetzung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik ist in der Abbildung 5 dargestellt. Die Altersgruppen haben sich unterschiedlich stark an der Haushaltsbefragung beteiligt. Die Gruppe der 27-bis 44-Jährigen ist mit einem etwas niedrigeren Anteil vertreten als in den amtlichen Daten. Die Altersgruppen 45 bis unter 55 Jahre sowie 55 bis unter 65 Jahre weisen hingegen minimal höhere Anteile auf. Die übrigen Altersgruppen, einschließlich der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 Jahre, der jungen Erwachsenen bis 26 Jahre sowie der älteren Menschen ab 65 Jahren, sind in der Befragung weitgehend proportional vertreten. Die Auswertung der wesentlichen Indikatoren erfolgt neben der Darstellung für das gesamte soziale Erhaltungsgebiet auch differenziert nach Familienstand und Alter. Dadurch können Aussagen für alle Altersgruppen getroffen werden.

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



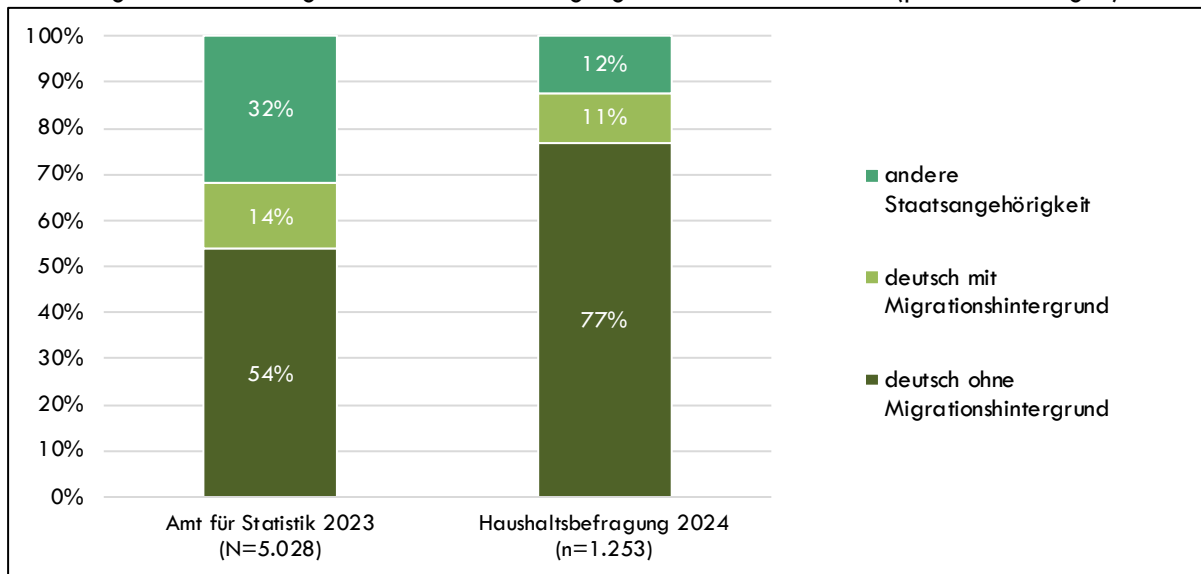
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2023

In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf. **Personen** mit ausländischer Staatsangehörigkeit sind in der Stichprobe stark, Deutsche mit Migrationshintergrund leicht unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 6). Der Anteil der **Haushalte**, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 31 % und entspricht 202 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.¹⁰ 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.¹¹

¹⁰ 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.

¹¹ Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

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



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

Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, im Mittel mehr Haushaltsmitglieder aufweisen und stärker durch Paare mit Kind/ern, junge Paare ohne Kinder sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte gekennzeichnet sind. Auch hinsichtlich der Wohnungsbelegung zeigen sich Unterschiede. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Der Anteil der bedarfsgerecht belegten Wohnungen beträgt in beiden Gruppen 80 %; im Hinblick auf die Fehlbelegungen bestehen jedoch Unterschiede: Haushalte mit Migrationshintergrund wohnen häufiger in überbelegten und Haushalte ohne Migrationshintergrund häufiger in unterbelegten Wohnungen. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 6.5) ist bezogen auf alle Haushalte bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Unterschiede zeigen sich bei einigen Haushaltstypen jedoch deutlich: Alleinstehende zwischen 45 bis 64 Jahre und junge Paare mit Migrationshintergrund weisen ein deutlich höheres Äquivalenzeinkommen auf als die jeweiligen Gruppen ohne Migrationshintergrund, wohingegen das Äquivalenzeinkommen von Alleinstehenden zwischen 27 bis 44 Jahre sowie Paaren mit Kindern mit Migrationshintergrund hinter dem derselben Gruppen ohne Migrationshintergrund zurückbleibt. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen zudem eine etwas höhere Einkommensarmut auf.

Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=202)	Haushalte ohne Migrationshintergrund (n=440)
Durchschnittliche Haushaltgröße	2,30 Personen	1,78 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Alleinstehend: 21 % Paar mit Kind/ern: 29 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 20 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 23 % Alleinerziehend: 1 % Senior*innenhaushalt: 4 %	Alleinstehend: 43 % Paar mit Kind/ern: 12 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 16 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 9 % Alleinerziehend: 7 % Senior*innenhaushalt: 13 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 80 % unterbelegt: 8 % überbelegt: 10 % gravierend überbelegt: 3 %	Bedarfsgerecht: 80 % unterbelegt: 16 % überbelegt: 4 % gravierend überbelegt: 0 %
Äquivalenzeinkommen ¹² (Median)	2.600 €	2.333 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Alleinstehend 27 bis 44 Jahre: 2.100 € Alleinstehend 45 bis 64 Jahre: 2.550 € Paar, eine/r 18 bis 44 Jahre: 4.067 € Paar mit Kind/ern: 2.766 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.000 €	Alleinstehend 27 bis 44 Jahre: 2.500 € Alleinstehend 45 bis 64 Jahre: 2.000 € Paar, eine/r 18 bis 44 Jahre: 3.033 € Paar mit Kind/ern: 3.167 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.000 €
Einkommensarme Haushalte ¹³	29 %	27 %
Nettokaltmiete (Median)	10,23 Euro pro Quadratmeter	8,14 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	26 %	29 %

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)

¹² 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).

¹³ 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).

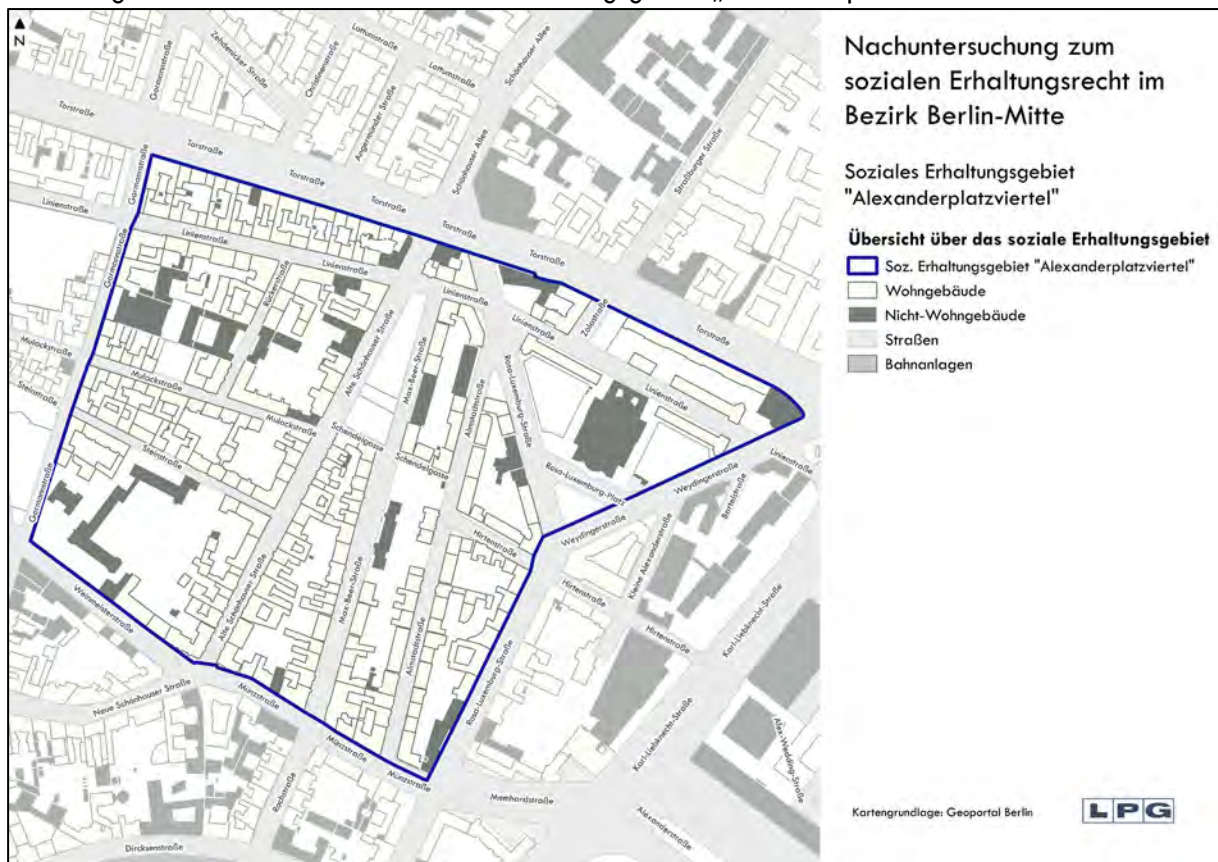
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Erdgeschoss nach Nutzungsart (inkl. Leerstand)
- aktuelle Bautätigkeit

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

2. Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets

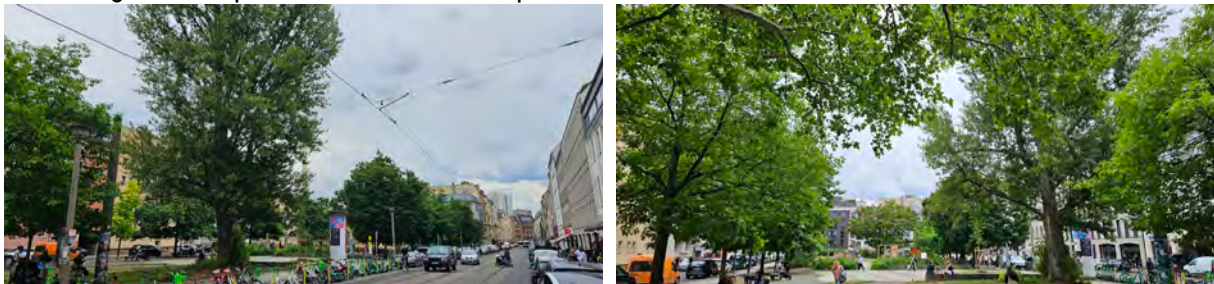
Das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ (vgl. Abbildung 7) ist ein verdichtetes Wohnquartier im Ortsteil Mitte des gleichnamigen Bezirks. Im Gebiet wohnen 5.028 Personen.¹⁴ Das soziale Erhaltungsgebiet wird im Norden durch die Torstraße, im Osten durch die Rosa-Luxemburg-Straße und die Weydinger Straße, im Süden durch die Münzstraße sowie die Weinmeisterstraße und im Westen durch die Gormannstraße begrenzt. Die Erdgeschosszonen sind oft mischgenutzt, weshalb sich Gewerbe und Gastronomie im gesamten Gebiet häufen. Es gibt eine Vielzahl an Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten. Größere Grünflächen fehlen. Der Rosa-Luxemburg-Platz rund um die Volksbühne und der Schendelpark (siehe Abbildung 8) an der Alten Schönhauser Straße fungieren als Stadtplatz.

Abbildung 7: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Abbildung 8: Impressionen des Schendelparks



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahmen, 2025

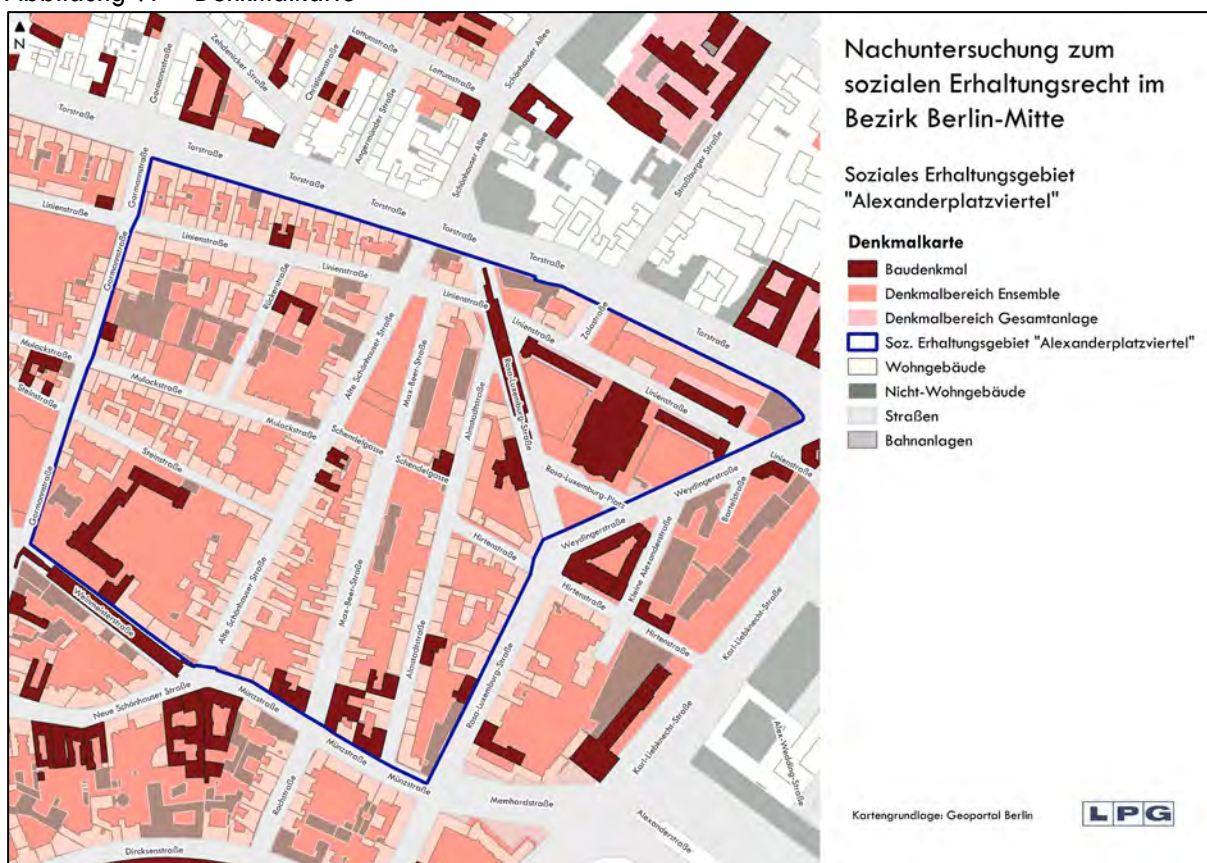
¹⁴ AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2023.

Das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ ist gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Im Norden des Gebiets befindet sich die U-Bahn-Station Rosa-Luxemburg-Platz der Linie U2. Im Süden hält die U-Bahnlinie 8 an der Station Weinmeisterstraße. Entlang der Torstraße verkehren zudem die Straßenbahnlinien M8 und die Busse der Linien 142 und N40. In fußläufiger Entfernung befindet sich südlich des sozialen Erhaltungsgebiets der Bahnhof Alexanderplatz. Dieser ist ein zentraler Knotenpunkt für den ÖPNV der gesamten Stadt.

2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ befinden sich mehrere **denkmalgeschützte Bauten**, die unter Schutz gestellt sind (vgl. Abbildung 9). Dazu gehören beispielsweise die Volksbühne aus dem frühen 20. Jahrhundert, Wohnhäusern entlang der Linienstraße sowie die Grundschule Weinmeisterstraße. Das gesamte Gebiet ist als Teil des Ensemblebereich „Spandauer Vorstadt“ unter Denkmalschutz gestellt.

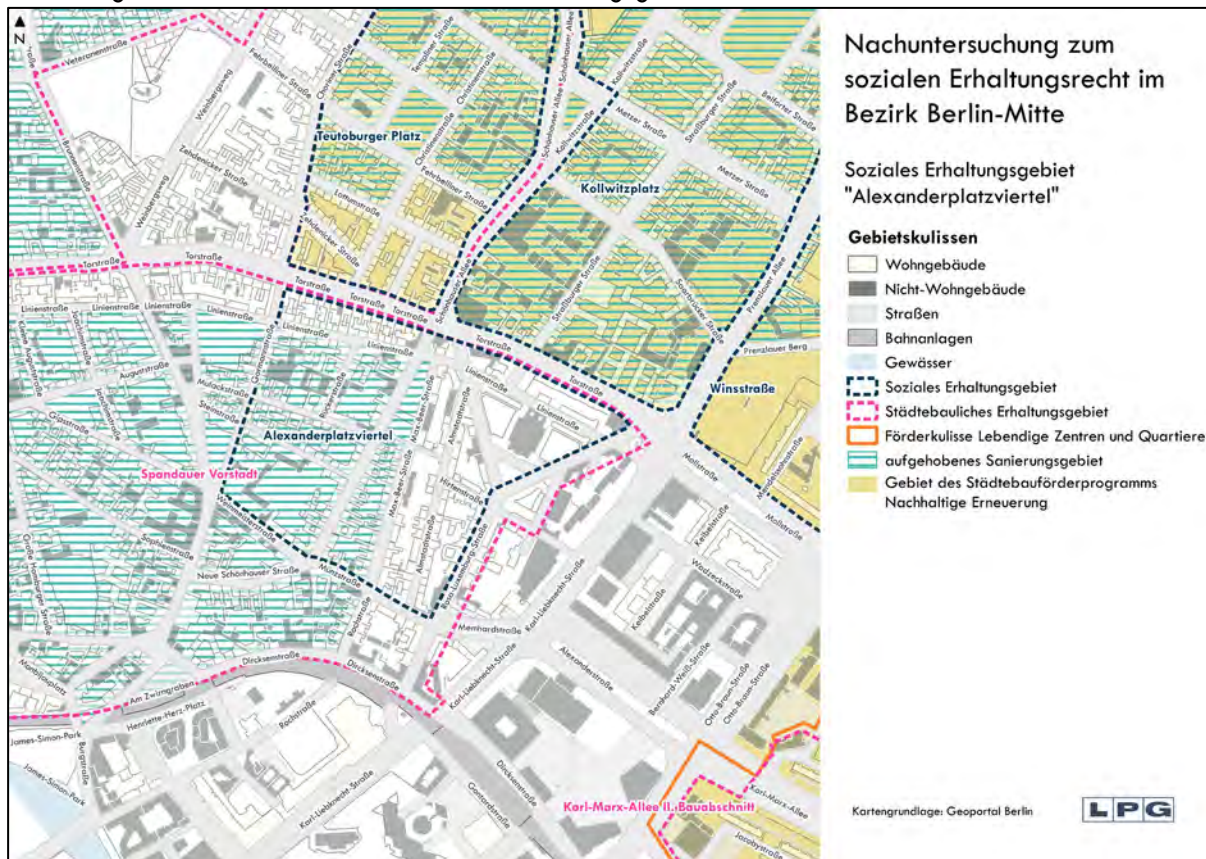
Abbildung 9: Denkmalkarte



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Stand 2024

In Abbildung 10 sind die verschiedenen städtebaulichen Fördergebietskulissen dargestellt, die sich zum Teil mit dem sozialen Erhaltungsgebiet überlagern. Das Gebiet ist Teil des **städtebaulichen Erhaltungsgebiet „Spandauer Vorstadt“**. Im Norden und Nordosten grenzen die **sozialen Erhaltungsgebiete** „Teutoburger Platz“, „Kollwitzplatz“ und „Winsstraße“ an das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ an.

Abbildung 10: Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Der westliche Bereich bis zur Max-Beer-Straße ist Teil des 2008 **aufgehobenen Sanierungsgebiets** „Spandauer Vorstadt“. Ziel war es, die Altbauten mit einem zeitgemäßen Standard auszustatten. Eine hohe Priorität hatte auch der Ausbau der sozialen Infrastruktur. Bewilligt wurden insgesamt Mittel in Höhe von 2,7 Mio. Euro im Förderzeitraum vom 21.09.1993 bis zum 15.01.2008.¹⁵ Im Norden grenzt das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ an das Fördergebiet „Stadtumbau Prenzlauer Berg“ aus dem **Förderprogramm Nachhaltige Erneuerung** an.

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

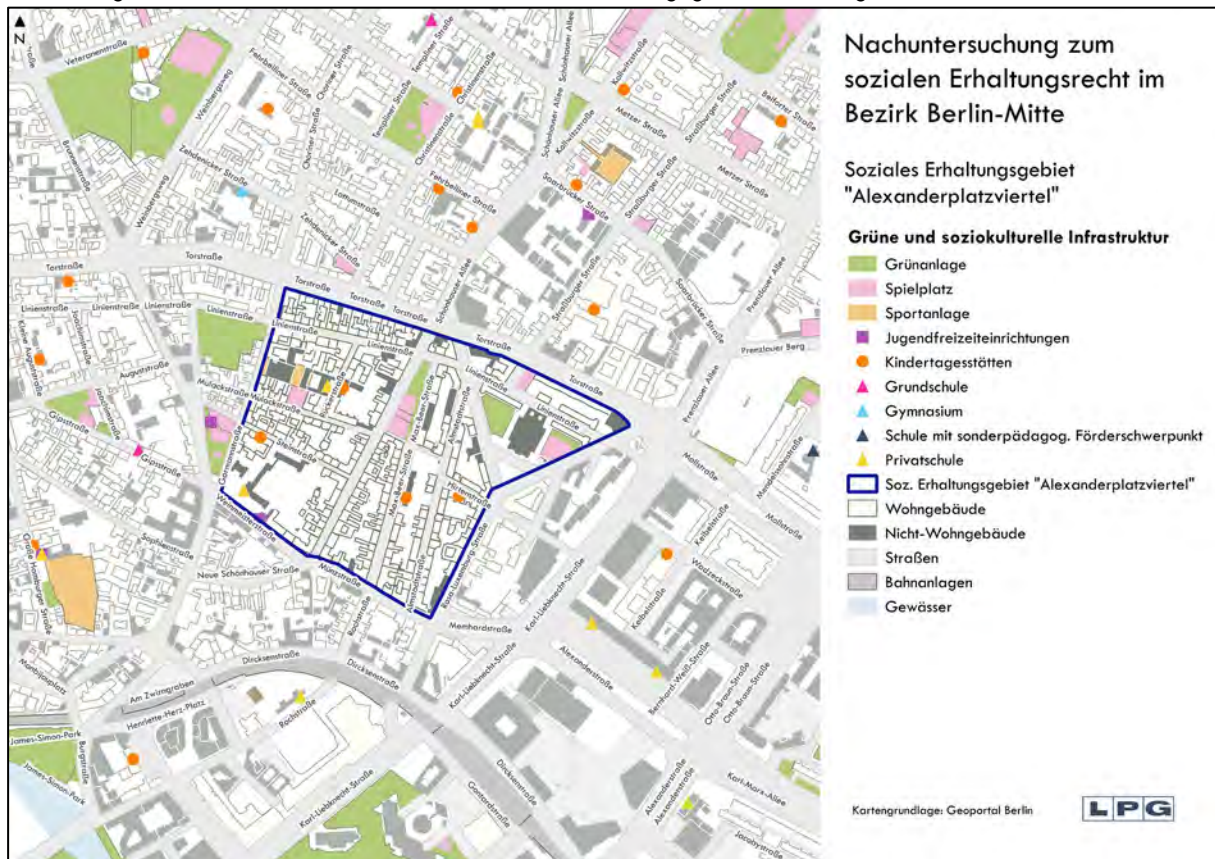
In der Abbildung 11 sind die Standorte sozialer Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ und daran angrenzend dargestellt. Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang. Folgende Einrichtungen befinden sich im sozialen Erhaltungsgebiet bzw. in der näheren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

- 4 Kindertagesstätten innerhalb, 2 angrenzend
- insgesamt im Gebiet zwei private Schulen (Berlin Cosmopolitan School, Freie Waldorfschule Berlin Mitte), angrenzend eine Grundschule (Kastanienbaum-Grundschule)

¹⁵ Berlin, Nachhaltige Erneuerung, Fördergebiete und Projekte, Ruhende Fördergebiete, Mitte, Spandauer Vorstadt, Internetquelle.

- ein Krankenhaus angrenzend St. Hedwig Krankenhaus
- zwei Fakultäten der Humboldt-Universität außerhalb des Gebiets
- das Jugendkulturzentrum Weinmeisterhaus in der Weinmeisterstraße und angrenzend „ASP Stadt der Kinder“ in der Rosenthaler Straße

Abbildung 11: Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Hinsichtlich der schulischen **Bildungssituation** in der Bezirksregion Alexanderplatz, in der sich das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ befindet, gibt das Bezirksregionenprofil Alexanderplatz Teil I 2021 Auskunft. „Über 61 Prozent der Schülerschaft haben eine nichtdeutsche Herkunftssprache – diese Aussage lässt keine Rückschlüsse über ihre Staatsangehörigkeit zu. Gut 20 Prozent aller Kinder sind von den Lernmittelkosten befreit. Dies gibt einen Hinweis auf den Anteil von transferleistungsabhängigen Schülerinnen und Schülern, da diese laut Lernmittelverordnung keinen Eigenanteil für Lernmittel erbringen müssen.“¹⁶ Im Gegensatz zu anderen sozialen Infrastruktureinrichtungen ist eine differenzierte Aussage auf der Ebene der Bezirksregion bei Schulen nicht möglich, jedoch liegt im Prognoseraum „Zentrum“ eine leichte Unterversorgung an Grundschulplätzen sowie 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.¹⁷

¹⁶ Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Alexanderplatz 2021, Teil 1, S. 23.

¹⁷ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin Datenaktualisierung 2023, S. 13-32.

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** gehört die Bezirksregion „Alexanderplatz“ zu den Bezirksregionen im Bezirk Mitte mit eher entspannter Versorgungslage. Gemäß dem Kita-Förderatlas 2022 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion „Alexanderplatz“ 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.¹⁸ Aufgrund dieser Einstufung sind Projekte zum Ausbau der bedarfsgerechten Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion förderfähig.

Die **Betreuungsquote** von „1- bis unter 3-Jährigen“ liegt in der Bezirksregion „Alexanderplatz“ bei 72,8% (Sollwert 70%) und ist im Vergleich zum Vorjahr fast gleichgeblieben. Bei den 3- bis unter 6-jährigen Kinder liegt die Betreuungsquote bei 95,0 % (Sollwert 90%) und ist damit zum Vorjahr leicht gesunken. Die Betreuungsquoten für 3- bis unter 6-jährigen Kinder sollen in den Folgejahren in allen Bezirksregionen auf mindestens 95% wachsen.“. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose entsteht bis zum Jahr 2026 ein Mehrbedarf an 185 zusätzlichen Betreuungsplätzen.¹⁹

Im Hinblick auf die Versorgung in der **Kinder- und Jugendfreizeit** weist die Bezirksregion „Alexanderplatz“ ein Defizit von 371 Plätzen auf. Die Versorgungsrate mit Einrichtungen öffentlicher und öffentlich geförderter standortgebundener offener Jugendarbeit wird gemäß Richtwert zu lediglich 52,9 % erfüllt.²⁰ Es wird mit einem steigenden Bedarf gerechnet. Dafür sollen die Platzkapazitäten erhöht und die qualitative Ausstattung der Einrichtungen verbessert werden.²¹ Seit Ende Mai 2024 steht das Weinmeisterhaus - Jugendkulturzentrum Berlin Mitte nach einem Anbau eines neuen und barrierefreien Gebäudeteils wieder komplett zur Verfügung für Kinder und Jugendliche.²²

Das Begegnungszentrum der Volkssolidarität „Mehr Mitte“ in der Torstraße 190 westlich des sozialen Erhaltungsgebiets hat zahlreiche Angebote der Stadtteilarbeit für **Senior*innen** und auch für **andere Zielgruppen**. Dies ist in freier Trägerschaft und bietet unter der Woche die Möglichkeit Bildungs-, Kultur- und Kreativangebote wahrzunehmen und sich gegenseitig auszutauschen.²³ Weitere Angebote für Senior*innen oder andere Zielgruppen fehlen, sodass das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ unterversorgt ist.

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. Die Versorgungsraten bleiben gemäß dem SIKo 2020/2021 bis 2030 stabil, jedoch wird aufgrund des erwarteten positiven Bevölkerungswachstums ein Mehrbedarf an bedeckten und unbedeckten Sportflächen erwartet.²⁴

Das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ ist schlecht bis gar nicht **mit öffentlichem wohnungsnahmen Freiraum** versorgt.²⁵

¹⁸ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2023, S. 2, 3.

¹⁹ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Alexanderplatz 2021, Teil 1, S. 29.

²⁰ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 43.

²¹ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 46.

²² Bezirksamt Mitte, Jugendnetz Berlin, Weinmeisterhaus, Über uns, Geschichte des Hauses, Internetquelle.

²³ Volkssolidarität, Einrichtungen, Begegnungsstätte Mehr Mitte, Internetquelle.

²⁴ Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept 2020/ 2021 Fortschreibung, S. 41 und 44.

²⁵ Geoport Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Internetquelle.

Der Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung mit **öffentlichen Spielplätzen** betrug im Jahr 2022 im Planungsraum „Oranienburger Straße“ 0,60 und in den beiden überlappenden Bereichen des Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ 0,77 bzw. 1,58 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner*in. Der ehemalige Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ ist in neun Bereiche – Alexanderplatzviertel A bis I – unterteilt.²⁶ Der Richtwert beträgt jedoch 1,0 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner*in und wird somit im Durchschnitt im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet unterschritten. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungszuwachses wird eine Verschlechterung der Versorgung im Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ sowie „Oranienburger Straße“ erwartet, wenn keine kapazitätserweiternden Maßnahmen getroffen werden.²⁷

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ sind aktuell keine Maßnahmen im Bestand oder im Neubau der sozialen Infrastruktur geplant.

²⁶ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 37.

²⁷ vgl. Bezirksamt Mitte, S.T.E.R.N GmbH, Soziales Infrastrukturkonzept Datenaktualisierung 2023, S. 40.

3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“

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

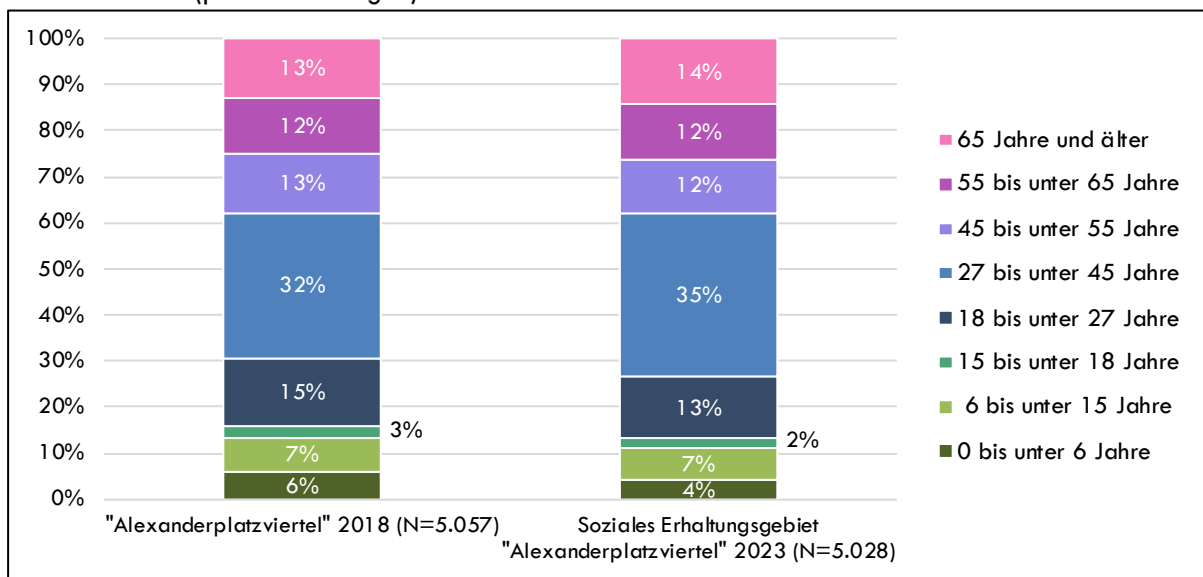
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach soziodemografischen Merkmalen,
- Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen,
- Erhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und Versagung von darüberhinausgehenden wohnwerterhöhenden 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 „Alexanderplatzviertel“ 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. Zu beachten ist, dass der Umgriff des im Jahr 2018 untersuchten Gebiets sich geringfügig vom festgesetzten sozialen Erhaltungsgebiet und damit dem Untersuchungsgebiet dieser Nachuntersuchung unterscheidet. Bei der Untersuchung im Jahr 2018 wurden auch die Haushalte in den Wohngebäuden befragt, die sich zwischen dem nun festgesetzten sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ und der Karl-Liebknecht-Straße befinden. Diese waren nicht mehr Bestandteil der Nachuntersuchung. Im Folgenden wird dennoch der Vergleich der Untersuchungen 2018 und 2024 angestellt, da die Differenz im Kontext des Gesamtgebiets nur wenig ins Gewicht fällt.

3.1 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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 12). Es sind ein leichter Rückgang der Altersgruppe von unter 6 Jahren sowie der Altersgruppe zwischen 18 und 27 Jahren und ein geringer Anstieg der Altersgruppe zwischen 27 und 45 Jahren festzustellen. Alle anderen Altersgruppen verändern ihren Anteil nur um jeweils einen %-Punkt (vgl. Kapitel 6.1).

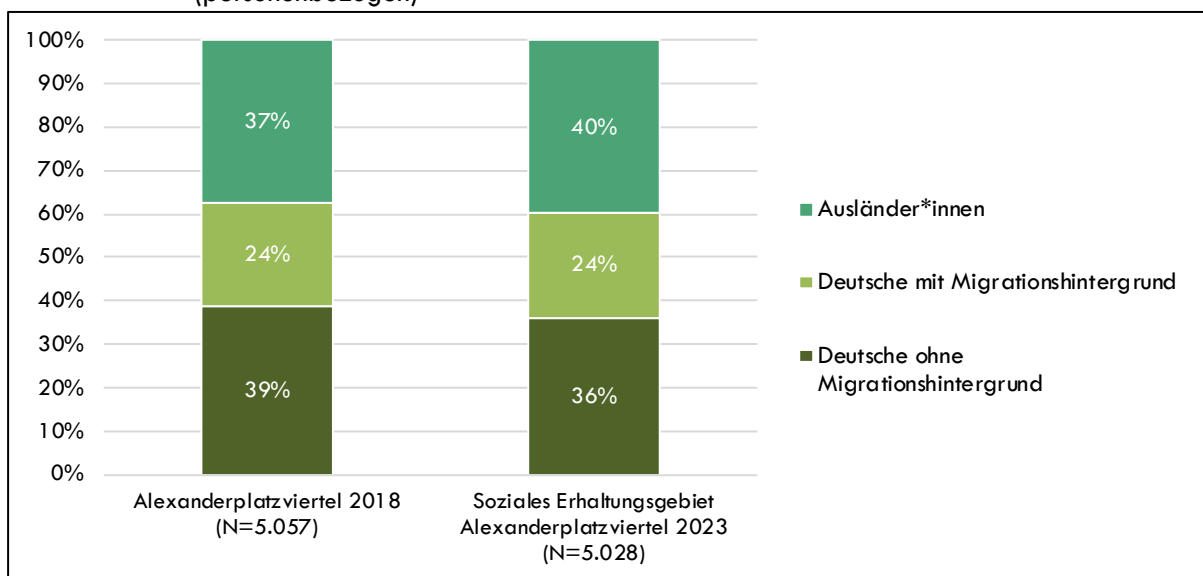
Abbildung 12: Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen)



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 ohne Migrationshintergrund ist gemäß der amtlichen Statistik im Zeitraum 2018 bis 2023 im sozialen Erhaltungsgebiet um rund 3 %-Punkte gesunken und der Ausländer*innen um rund 3 %-Punkten gestiegen (vgl. Abbildung 13). Im Vergleich zum Bezirk Mitte ist im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund um 4 %-Punkte und der Anteil der Ausländer*innen um 3 %-Punkte höher.

Abbildung 13: Staatsangehörigkeit in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen)

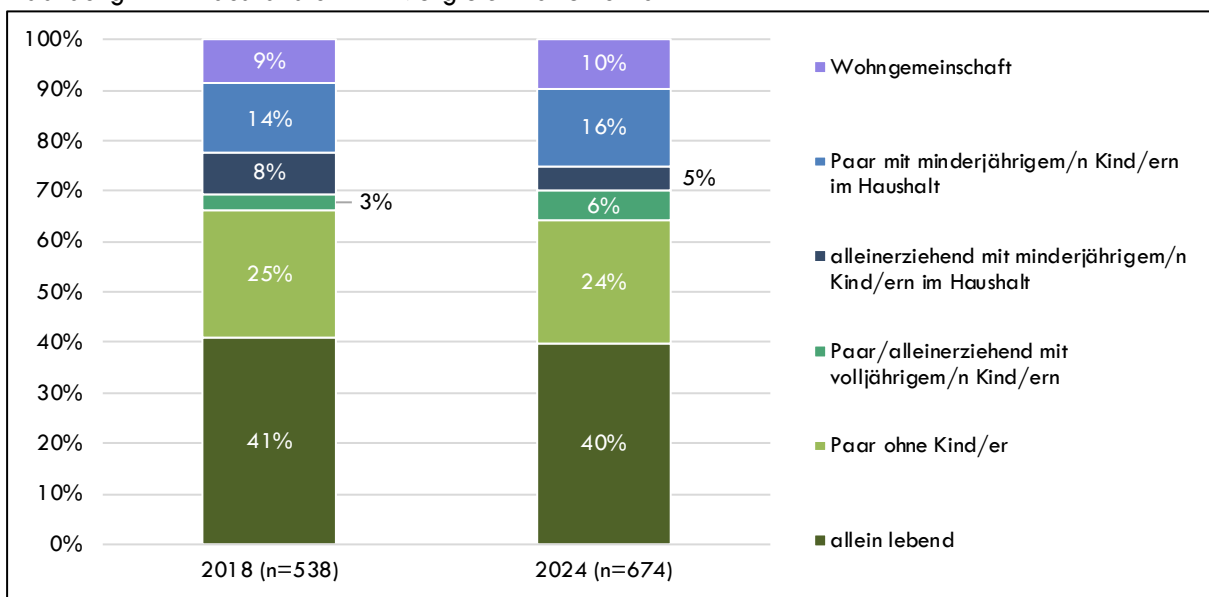


Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Mitte am 31.12.2018 und 31.12.2023

Der Vergleich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung hinsichtlich der Haushaltsform auf Basis der Haushaltsbefragungen 2018 und 2024 in der Abbildung 14 zeigt, dass sich keine gravierenden

Veränderungen vollzogen haben. Alleinlebende stellen nach wie vor die am stärksten vertretene Haushaltsform im Gebiet, gefolgt von Paaren ohne Kinder. Der Anteil der Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern im Haushalt ist um drei %-Punkte gesunken, während der Anteil der Alleinerziehenden mit volljährigen Kindern um drei %-Punkte gestiegen ist. Paare mit minderjährigen Kindern waren in der Haushaltsbefragung 2024 mit 16 % vertreten im Vergleich zu 14 % in der Haushaltsbefragung im Jahr 2018. Wohngemeinschaften stellen weiterhin etwa ein Zehntel der Haushalte im Gebiet. Zusammengefasst haben sich die Anteile der verschiedenen Haushaltsformen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ kaum verändert. Die Wohndauer der Haushalte in ihrer Wohnung ist gestiegen: Während bei der Befragung im Jahr 2018 etwas mehr als die Hälfte der Haushalte eine Wohndauer von mehr als 10 Jahren aufwiesen, waren es im Jahr 2024 mehr als 60 % (vgl. Kapitel 6.6). Dies ist ein Beleg für stabile Wohnverhältnisse.

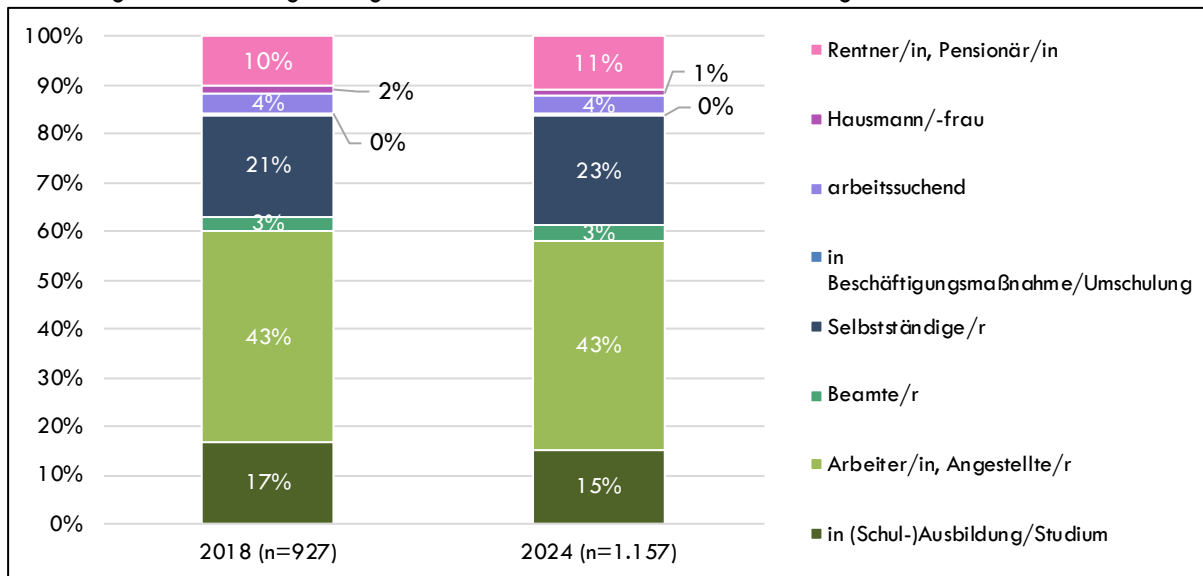
Abbildung 14: Haushaltsform im Vergleich 2018 zu 2024



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

Der Anteil erwerbstätiger Personen im Alter ab 15 Jahren ist von 67 % auf 69 % nur geringfügig gestiegen, wohingegen der Anteil der Personen in (schulischer) Ausbildung oder Studium um 2 %-Punkte gesunken ist. Im Wesentlichen hat sich die Verteilung der derzeitigen Tätigkeit im Vergleich zur Untersuchung aus dem Jahr 2018 nicht verändert, was auf die Stabilität der Bevölkerungszusammensetzung hindeutet.

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



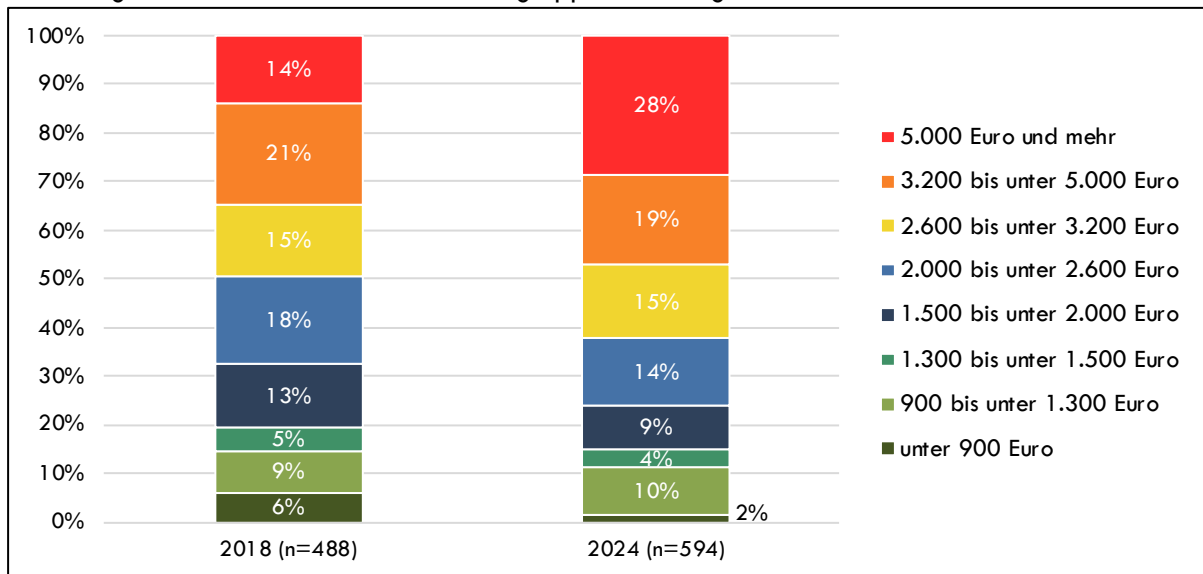
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 16 ist das gruppierte monatliche Netto-Haushaltseinkommen der Haushalte im Vergleich zwischen den Jahren 2018 und 2024 dargestellt. Das Einkommensniveau im Gebiet ist deutlich gestiegen. Die Anteile der höheren Einkommensgruppen sind deutlich größer als bei der Haushaltsbefragung im Jahr 2018, während sich die Anteile der unteren Einkommensgruppen verringert haben. Zu beachten ist, 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.²⁸ 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.²⁹

²⁸ RBB, Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken, Internetquelle, 2023.

²⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 28/2024.

Abbildung 16: Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024



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

Die nachbarschaftlichen Kontakte und persönlichen Bindungen haben sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ im Hinblick auf enge Kontakte und nachbarschaftlicher Unterstützung verfestigt. Während in der Haushaltsbefragung im Jahr 2018 etwa ein Fünftel der Haushalte angab, enge nachbarschaftliche Bindungen einschließlich regelmäßiger nachbarschaftlicher Hilfe und Unterstützung zu pflegen, waren es in der Befragung 2024 bereits 28 %. Der Anteil der Haushalte, die Bekanntschaften in der Nachbarschaft pflegen und sich gelegentlich gegenseitig unterstützen, ist mit etwas mehr als 40 % konstant geblieben. Der Anteil der Haushalte, die kaum oder keine nachbarschaftlichen Beziehungen pflegen, ist mit 7 % im Vergleich zur 4 % im Jahr 2018 weiterhin gering.

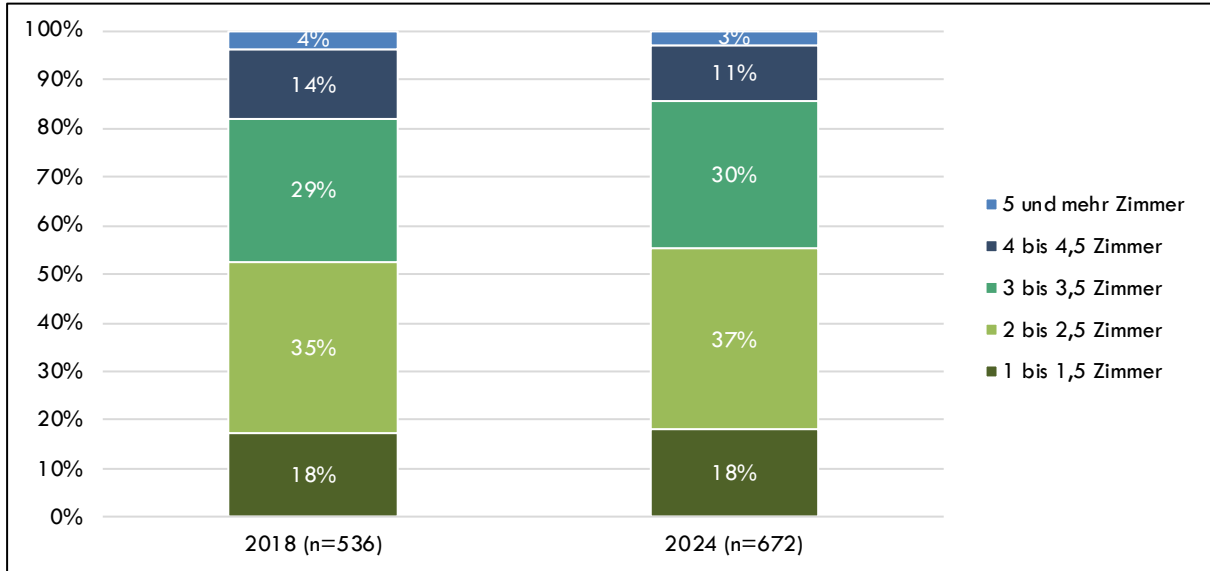
Die Umzugsneigung im Gebiet hat sich zwischen 2018 und 2024 verringert. Während im Jahr 2018 gut ein Fünftel der Haushalte angaben, innerhalb der kommenden zwei Jahre umziehen zu wollen oder zu müssen, waren es im Jahr 2024 lediglich 15 %. Der Anteil der einen Umzug planenden Haushalte, der voraussichtlich innerhalb des Wohngebiets umziehen wollte oder könnte, ist allerdings von 37 % auf 10 % gesunken. Das kann zum einen auf eine verminderte Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld zurückzuführen sein, andererseits aber auch auf das Miet- bzw. Kaufpreinsniveau im Gebiet. Die vier meistgenannten Umzugsgründe sind weiterhin die zu geringe Wohnungsgröße mit 32 % (2018) bzw. 31 % (2024), die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld mit 22 % (2018) bzw. 28 % (2024), persönliche Gründe mit 26 % (2018) bzw. 28 % (2024) sowie eine zu teure Wohnung mit 27 % (2018) bzw. 22 % (2024).

3.2 Erhaltung des Wohnungsschlüssels

Ziel des sozialen Erhaltungsrechts ist die Erhaltung des Wohnungsbestands und der Wohnungsgröße. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorliegenden Haushalts- und Bevölkerungszusammensetzung. Die nachfolgenden Abbildungen belegen, dass der Wohnungsschlüssel im Gebiet im Wesentlichen erhalten wurde. Wohnungszusammenlegungen und -teilungen sind im sozialen Erhaltungsgebiet in der Regel nicht genehmigungsfähig. Wohnungen mit zwei bis 3,5 Zimmer sind in der Haushaltsbefragung 2024 mit insgesamt 3 %-Punkten mehr vertreten als in der Befragung aus dem Jahr 2018, Wohnungen mit vier und mehr Zimmer dagegen mit 4 %-Punkten weniger.

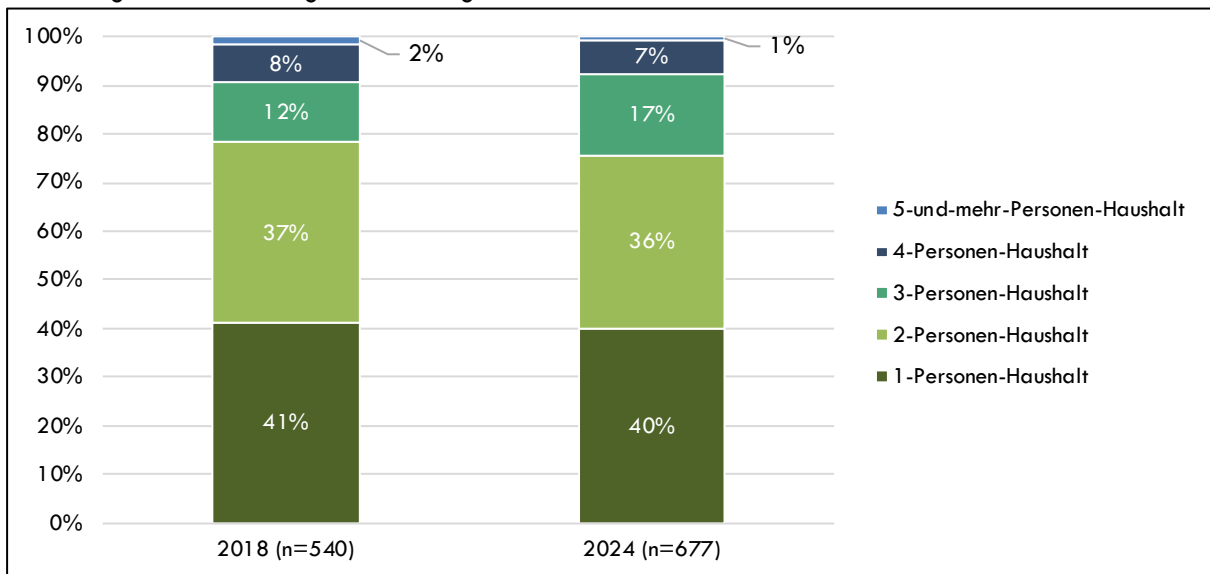
Auch die Verteilung der Haushaltsgrößen ist weitgehend konstant geblieben. Bei den 3-Personen-Haushalten besteht eine geringe Differenz von 5 %-Punkten mehr im Jahr 2024, während alle anderen Haushaltsgrößen mit einem %-Punkt weniger vertreten sind als 2018. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug sowohl nach der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2018 als auch 2024 rund 76 Quadratmeter.

Abbildung 17: Wohnungsschlüssel im Vergleich 2018 zu 2024



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

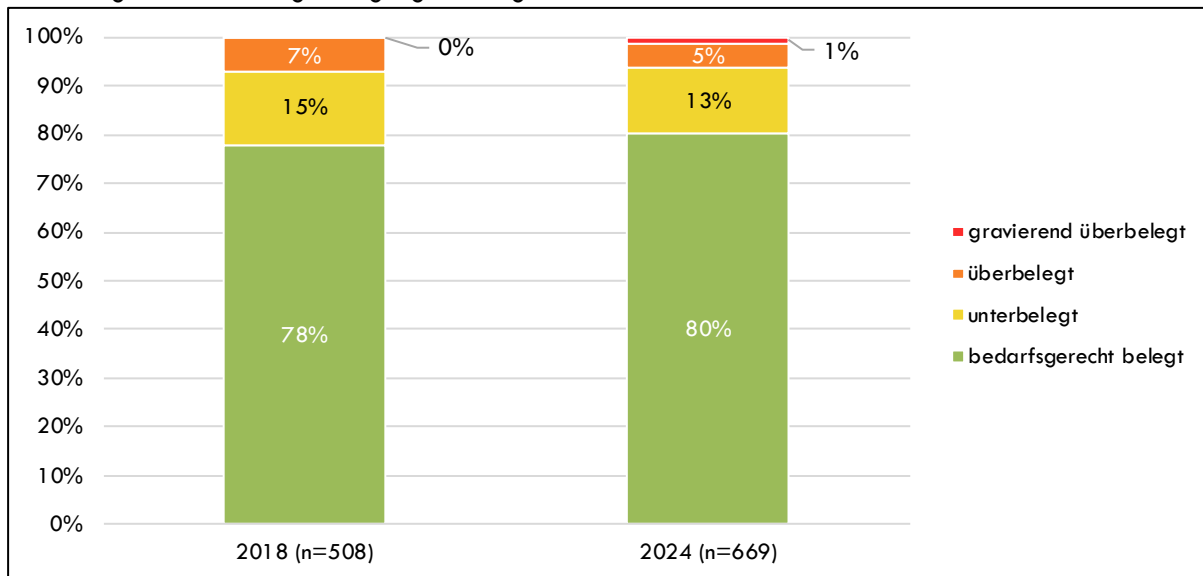
Abbildung 18: Haushaltsgröße im Vergleich 2018 zu 2024



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

Der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen ist mit 80 % geringfügig höher als bei der Befragung im Jahr 2018 mit 78 %. Wesentliche Veränderungen der Belegung haben sich jedoch nicht vollzogen, was auf die Stabilität der Bevölkerungszusammensetzung hindeutet. Es ist weiterhin eine hohe Passgenauigkeit zwischen der Haushaltsstruktur – bezogen auf die Haushaltsgrößen – und der Wohnungsstruktur – bezogen auf die Zimmeranzahl – im sozialen Erhaltungsgebiet gegeben.

Abbildung 19: 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 Mithöhe beeinflusst. Die Tabelle 3 gibt einen Überblick über ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich der Jahre 2018 und 2024, die jeweils auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelt wurden. Im Vergleich zum Jahr 2018 wurde in der Haushaltsbefragung im Jahr 2024 ein gleichbleibender Anteil an Wohnungen mit einem Substandard bezogen auf die Beheizung durch Einzelöfen ermittelt; der Anteil der Wohnungen, die über keine Toilette verfügen, ist von 1 % auf 0 % gesunken. Der Anteil der Wohnungen mit einem zusätzlichen WC bzw. Gäste-WC ist um 1 %-Punkt auf 14 % gestiegen. In der Haushaltsbefragung 2024 haben zudem 15 % Haushalte angegeben, dass ihr Badezimmer sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne verfügt, im Vergleich zu 8 % in der Haushaltsbefragung im Jahr 2018. Im Hinblick auf die Beheizung ist festzustellen, dass der Anteil der über eine Zentralheizung beheizten Wohnungen gestiegen und der Anteil der Etagenheizungen gesunken ist. Eine hohe Wirksamkeit wurde im Hinblick auf zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Balkon und Aufzug erreicht, da sich die Werte kaum verändert haben.

Die energiesparende Ausstattung hat sich geringfügig verbessert. Der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit einer Solaranlage ist geringfügig auf 2 % angestiegen und der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit gedämmter Fassade ist um 7 %-Punkte auf ein Viertel angestiegen. Die Ausstattung mit einer energiesparenden Heizungsanlage ist in der Haushaltsbefragung 2024 geringer als 2018; bei diesem Ausstattungsmerkmal können jedoch bei den Haushalten Unsicherheiten bei der Zuordnung bestehen. Zudem waren in dem 2018 versandten Fragebogen „Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik“ als Beispiele für energiesparende Heizungsanlagen angegeben, im 2024 versandten Fragebogen hingegen „Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe“. Auch daraus können sich Unterschiede bei der Beantwortung der Frage ergeben haben.

Tabelle 3: Ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2018 zu 2024

Ausstattungsmerkmale	2018	2024
Badezimmer und Sanitäranlagen		
mit Dusche oder Badewanne	92 %	85 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	8 %	15 %
Toilette innerhalb der Wohnung	99 %	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	1 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	13 %	14 %
Beheizung der Wohnung		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	4 %	4 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	15 %	12 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	72 %	82 %
zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 qm Grundfläche	49 %	30 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 qm Grundfläche		19 %
weiterer Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	6 %	5 %
Aufzug	23 %	22 %
Energieeinsparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	< 1 %	2 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle ³⁰	17 %	25 %
energiesparende Heizungsanlage	4 %	1 %

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

Auswertung der Verfahren gemäß § 172 BauGB

Bei 13 % der Mieter*innen-Haushalte hat seit 2018 eine Modernisierung in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude stattgefunden, bei einem weiteren Prozent wurde eine Modernisierung angekündigt. 6 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Mit 20 % war oder ist folglich jeder fünfte Mieter*innen-Haushalt von Modernisierungen direkt bzw. indirekt betroffen. In der Vorgängerstudie aus dem Jahr 2018, die zum Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung geführt hat, betrug der Anteil der in den letzten fünf Jahren modernisierten Wohnungen im Gebiet „Alexanderplatzviertel“ rund 18 %.³¹

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 „Alexanderplatzviertel“ 31 Genehmigungsanträge³² gemäß § 172 BauGB erfasst. Von diesen Anträgen wurden 74 % genehmigt; weitere 6 % wurden teilweise genehmigt. 19 % der Anträge wurden versagt. Abbildung 20 veranschaulicht die Verfahrensvorgänge. Die hohe Genehmigungsquote beruht auf der Bauberatung. Dabei wird unter anderem

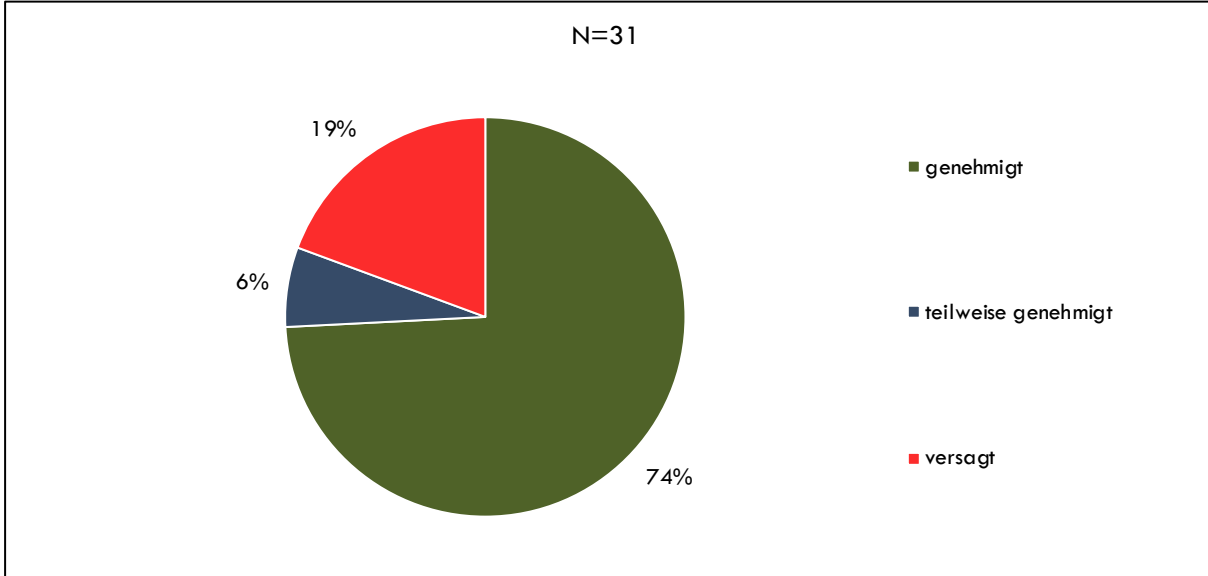
³⁰ Gemäß Ortsbegehung 2024 sind 65 % der Fassaden ungedämmt; 2018 waren gemäß Ortsbegehung 85 % der Fassaden nicht gedämmt.

³¹ LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018

³² ausgenommen Anträge ohne erhaltungsrechtliche Relevanz (bspw. Nutzungsänderung von Gewerbe in anderes Gewerbe)

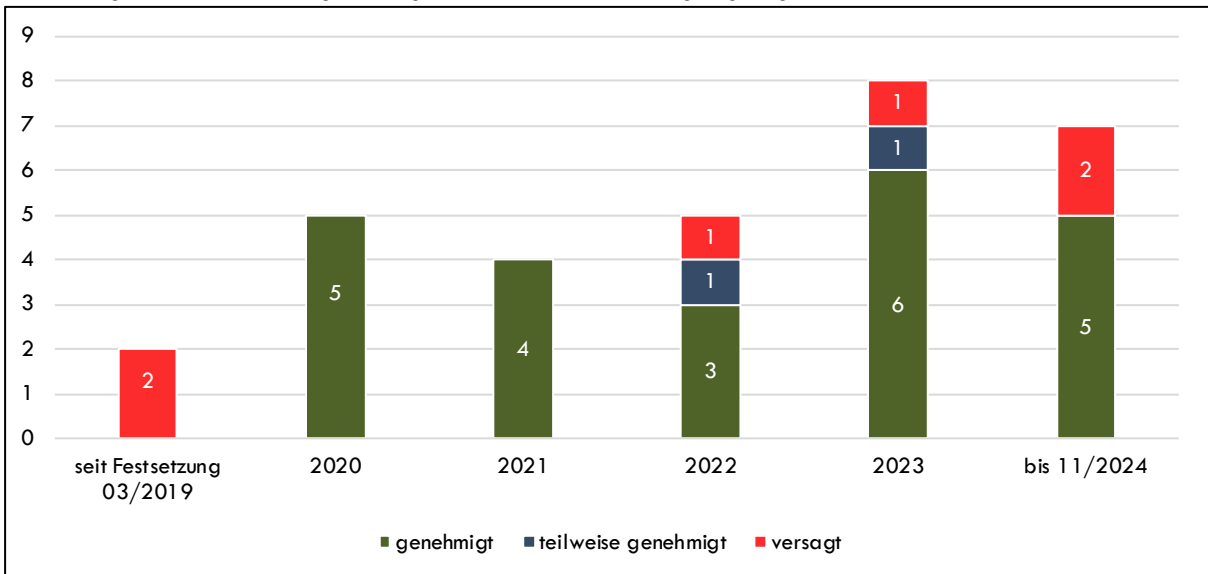
abgestimmt, mit welchen Änderungen ein Antrag den Erhaltungszielen entsprechen und somit genehmigungsfähig werden würde. Die genehmigten Anträge betreffen insgesamt 21 Adressen – dies entspricht rund 7 % aller Adressen von Wohngebäuden im sozialen Erhaltungsgebiet. Die zeitliche Entwicklung der Verfahren geht aus der Abbildung 21 hervor.

Abbildung 20: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis



Quelle: Bezirksamt Mitte, Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum 2019 bis 2024

Abbildung 21: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis und Jahr



Quelle: Bezirksamt Mitte, Verfahren gemäß § 172 BauGB

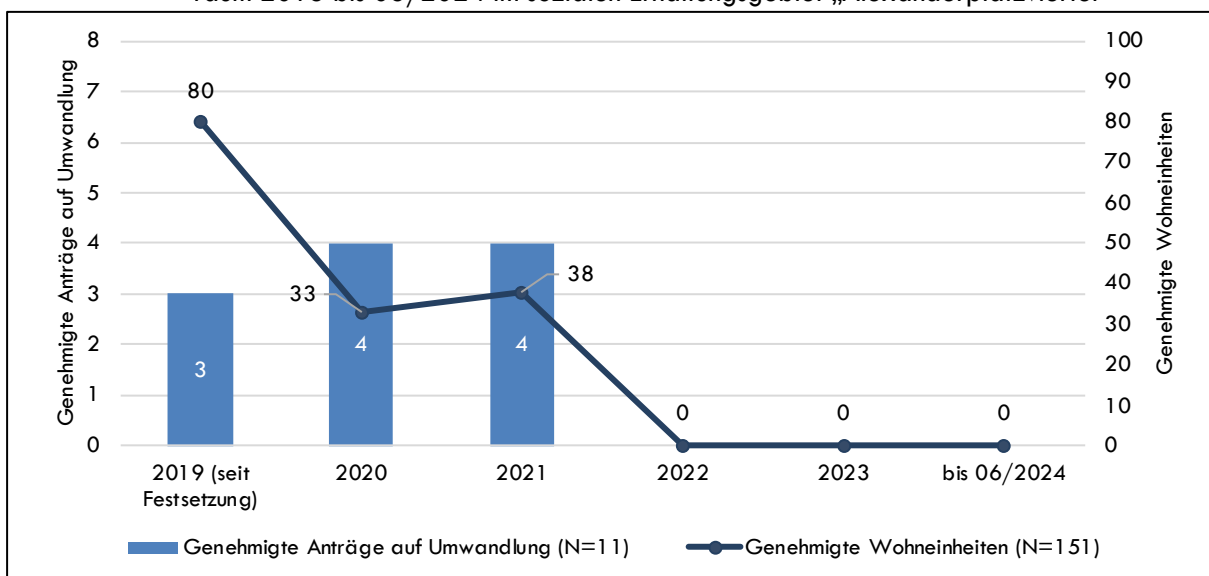
3.4 Erhaltung von Mietwohnungen

Das Land Berlin hat im März 2015 die „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Umwandlungsverordnung – UmwandV)“ erlassen. Die Grundlage hierfür bildet § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB. Die Umwandlungsverordnung wurde zuletzt im Jahr 2025 um 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 § 201 a 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 Mietwohnhauses in einzelne, voneinander abgetrennte Einheiten, die als einzelne Eigentumswohnungen an verschiedene Eigentümer*innen veräußert werden können.

Bis Mitte 2024 wurden im sozialen Erhaltungsgebiet insgesamt elf Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 151 Wohneinheiten gestellt. Diese Anträge wurden alle genehmigt. Lediglich einer dieser Anträge entfällt dabei auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB, die seit dem 06.08.2021 gilt. Das Umwandlungsgeschehen nahm nach dem 06.08.2021 rapide ab und kam im Jahr 2022 zum Erliegen, wie aus Abbildung 22 hervorgeht. 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 22: Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2018 bis 06/2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“

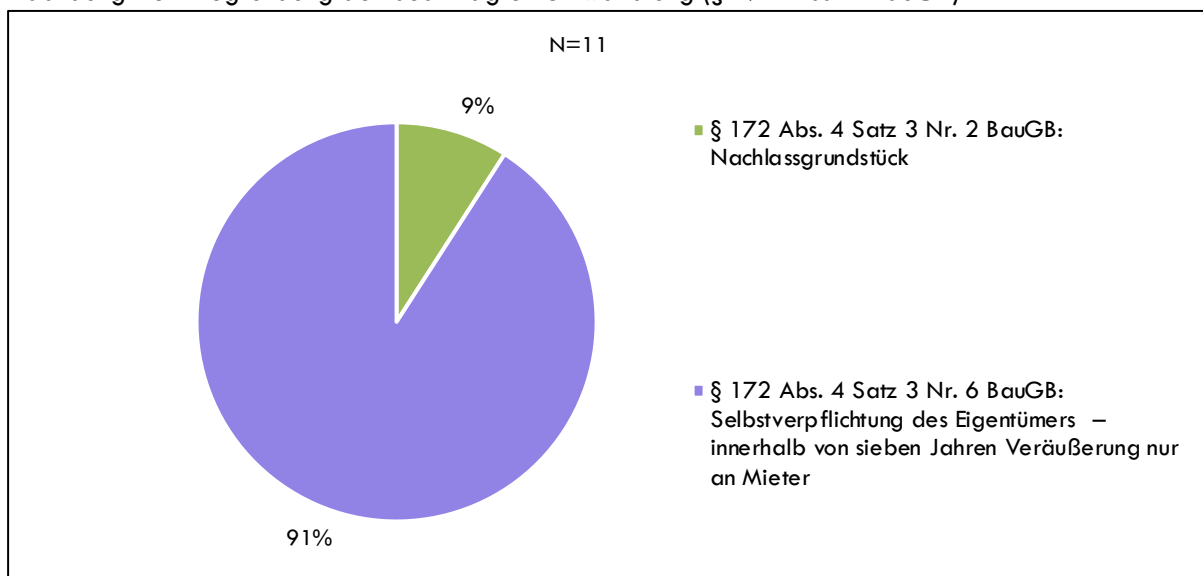


Quelle: Bezirksamt Mitte, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum 2018 bis 06/2024

Abbildung 23 stellt die verwendeten Gründe für Umwandlungsanträge gemäß § 172 BauGB im Zeitraum von 2019 bis Juni 2024 dar. Es wird deutlich, dass am häufigsten die Selbstverpflichtung des Eigentümers, die betroffene(n) Wohneinheit(en) innerhalb von sieben Jahren ausschließlich an seine Mieter*innen zu veräußern, genannt wurde (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB). Die Haushaltsbefragung ergab jedoch, dass zwar ca. 83 % der Mieter*innenhaushalte Interesse am Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung hätten, es sich aber lediglich 14 % aller befragten Mieter*innenhaushalte leisten könnte (vgl. Kapitel 4.3). Daraus lässt sich schlussfolgern, dass die meisten dieser Wohnungen dennoch nicht an die Mieter*innen

veräußert werden und die Eigentümer*innen nach Ablauf der 7-Jahresfrist andere Käufer*innen suchen. In einem Fall kam § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB zum Tragen, als ein Nachlassgrundstück betroffen war.

Abbildung 23: Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB)



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

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.³³ Dies belegt, dass die Anwendung von § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB nicht zur Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum beiträgt. De facto führt die Umwandlungsverordnung zu einem befristeten Verkaufsstopp umgewandelter Wohnungen. Die Wohnungen befinden sich nach der Umwandlung noch in einer Hand und werden vorgehalten, bis die 7-Jahres-Frist abgelaufen oder die Wohnungen freigezogen sind. Die Mieter*innen können die Wohnungen aufgrund einer hohen Divergenz zwischen verfügbarem Einkommen und steigenden Kaufpreisen meist nicht selbst erwerben.

3.5 Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen

Um negative städtebauliche Folgen für die soziale Infrastruktur abzuwenden, soll in sozialen Erhaltungsgebieten die bedarfsgerechte Nachfrage nach insbesondere zielgruppenspezifischen Einrichtungen erhalten bleiben. In der Tabelle 4 ist die Nutzung verschiedener Angebote für die Haushalte im Vergleich 2018 zu 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ oder in fußläufiger Erreichbarkeit dargestellt. Die Nutzung der sozialen Infrastruktur ist bis auf wenige Abweichungen auf einem ähnlichen

³³ IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB, Jahresbericht 2023, S. 30-32, 52-54

Niveau geblieben. In der Haushaltsbefragung 2024 hat insbesondere die Bedeutung von öffentlichen Grünflächen, kulturellen Einrichtungen, medizinischen Einrichtungen und Nachbarschaftstreffs im Vergleich zur Befragung im Jahr 2018 zugenommen. Die Tabelle 5 belegt, dass die Angebote im Gebiet und fußläufiger Erreichbarkeit weiterhin stark durch die Wohnbevölkerung nachgefragt werden.

Tabelle 4: Nutzung und Bedeutung von Angeboten/Einrichtungen im Vergleich 2018 zu 2024

Angebot/Einrichtung	2018	2024
	wird genutzt	wird genutzt
Kinderkrippe, Kita	15 %	11 %
Grundschule/Hort	13 %	12 %
öffentliche Grünflächen	73 %	79 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	10 %	9 %
Angebote für Senior/innen	3 %	4 %
kulturelle Einrichtungen	65 %	73 %
medizinische Einrichtungen	63 %	77 %
Nachbarschaftstreff	10 %	14 %
Beratungseinrichtungen	12 %	13 %

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

Tabelle 5: Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen

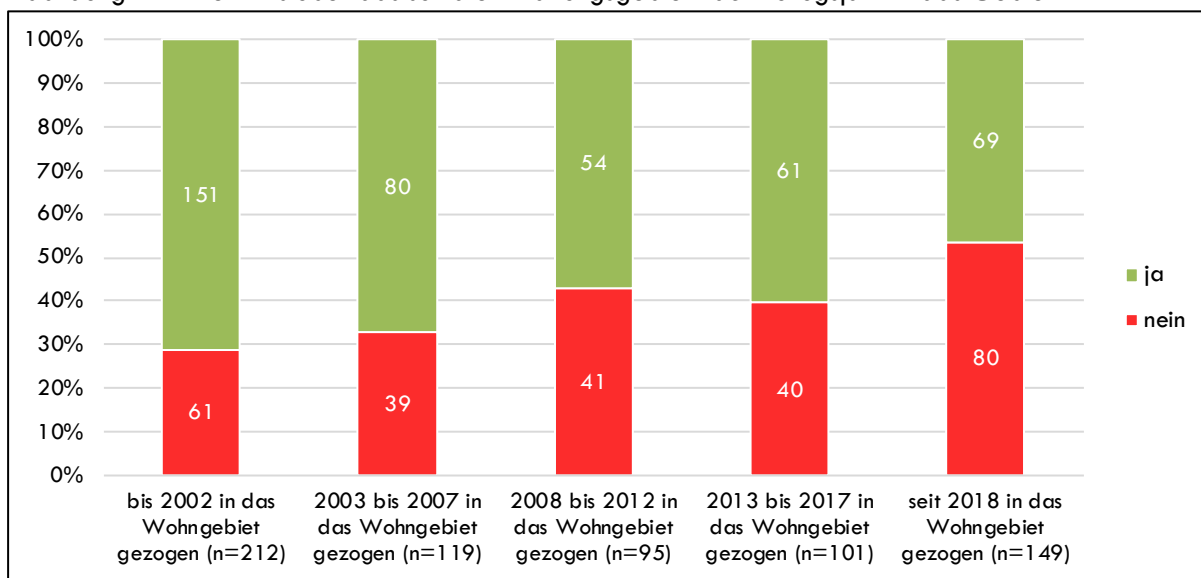
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=136)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=59)	Einkommensarme Haushalte (n=144)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=76)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=2027)
Parkanlagen/Grünflächen	85 %	58 %	82 %	80 %	75 %
Spielplätze, Sportplätze	84 %	*	51 %	29%	50%
Kinderkrippe, Kita	50 %	*	17 %	8%	20%
Grundschule, Hort	51 %	*	22 %	8%	14%
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	35 %	*	21 %	8%	8%
Nachbarschaftstreff	10 %	10 %	20 %	24%	14%
Angebote für Senior/innen	*	7 %	8 %	11%	3%
Beratungseinrichtungen	14 %	10 %	22 %	36%	11%
religiöse Einrichtungen	17 %	10 %	17 %	16%	12%
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	80 %	80 %	82 %	82%	74%
kulturelle Einrichtungen	76 %	58 %	73 %	72%	73%
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	29 %	12 %	37 %	28%	22%

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; * geringe Fallzahl

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. 61 % der Haushalte wissen, dass das Gebiet „Alexanderplatzviertel“ ein soziales Erhaltungsgebiet ist. Aus gutachterlicher Sicht ist dieser Wert positiv zu bewerten. Haushalte, die vor der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets zugezogen sind, haben zu einem größeren Anteil Kenntnis von dessen Bestehen. Dennoch haben von den seit 2018 in das Gebiet gezogenen Haushalten noch immer 46 % Kenntnis vom Bestehen des sozialen Erhaltungsgebiets, wie die Abbildung 24 belegt.

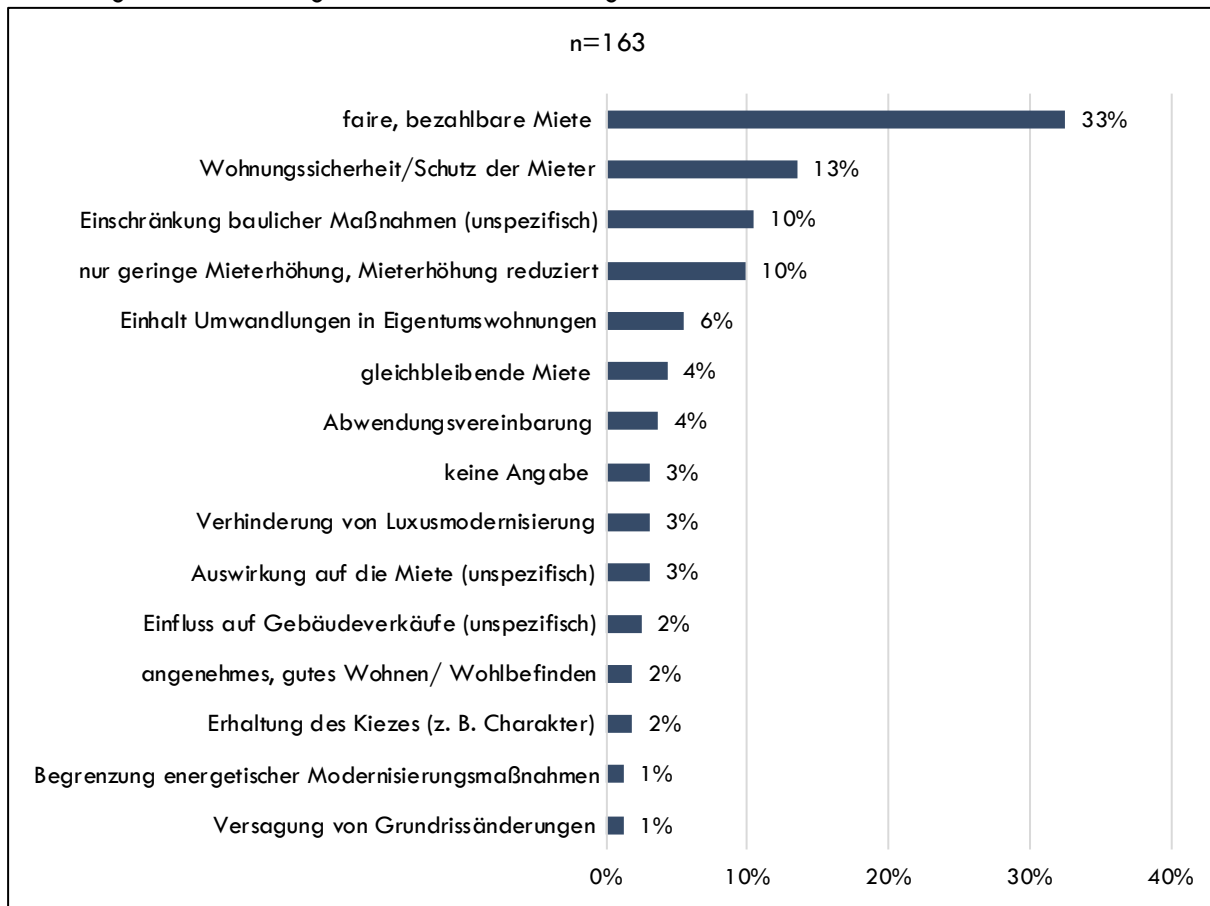
Abbildung 24: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Für fast ein Viertel der Haushalte hat das soziale Erhaltungsrecht bereits Auswirkungen auf sie als Mieter*innen bzw. Eigentümer*innen gehabt. Davon bewerteten 78 % der Haushalte die Auswirkung als positiv, 12 % als negativ; bei 10 % war keine Wertung feststellbar. Die angegebenen Gründe für die Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts sind vielfältig, wie in der Abbildung 25 dargestellt wird; ein Drittel der Nennungen entfällt jedoch auf die mietendämpfende Wirkung. Wohnungssicherheit und der Schutz der Mieter*innen wurde von 13 % der Haushalte genannt, die eine Auswirkung des sozialen Erhaltungsrechts auf sie als Mieter*innen oder Eigentümer*innen festgestellt haben. Jeweils ein Zehntel der Nennungen entfällt auf die Beschränkung baulicher Maßnahmen und die Reduzierung von Mieterhöhungen- In diesem Zusammenhang führen auch 4 % der Nennungen eine gleichbleibende Miete auf das soziale Erhaltungsrecht zurück. Insgesamt stellt die Hälfte der Nennungen einen Zusammenhang zwischen dem sozialen Erhaltungsrecht und der Regulierung der Mieten her. Außerdem wurden u. a. der Einfluss auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und den Verkauf von Gebäuden, Abwendungsvereinbarungen, die Verhinderung von Luxusmodernisierungen als Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts benannt.

Abbildung 25: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts



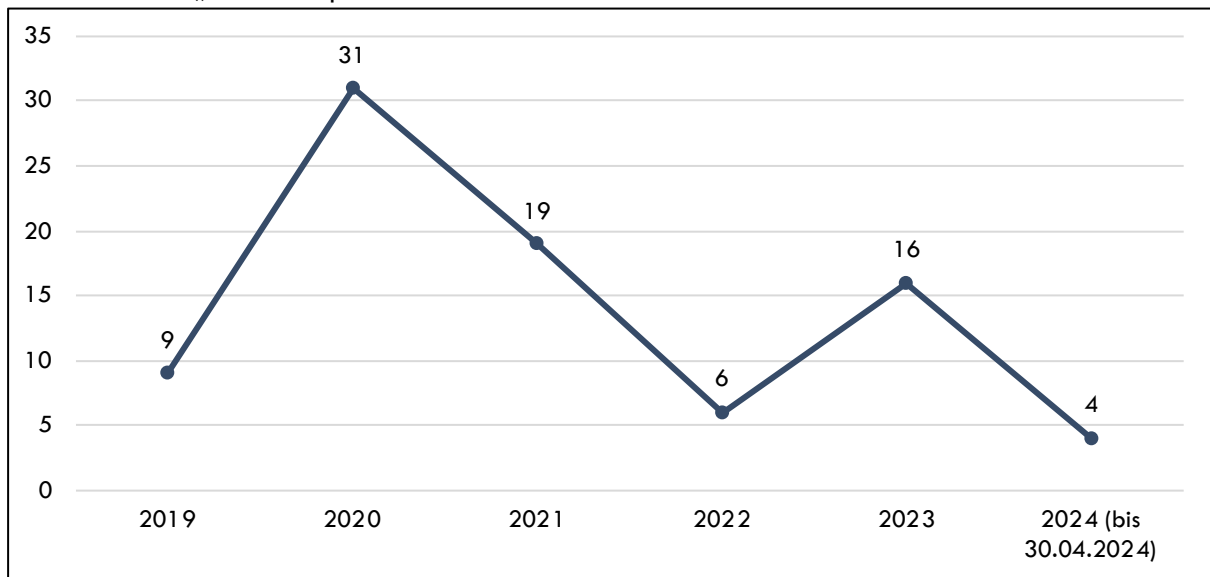
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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 „Alexanderplatzviertel“ war am 8. Mai 2019. Für das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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 „Alexanderplatzviertel“ im Jahr 2019 bis zu deren Ende am 30.04.2024 mit Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebiets 85 Beratungsgespräche geführt. Davon entfiel mehr als ein Drittel auf das Jahr 2020.

Abbildung 26: Anzahl der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebiets „Alexanderplatzviertel“

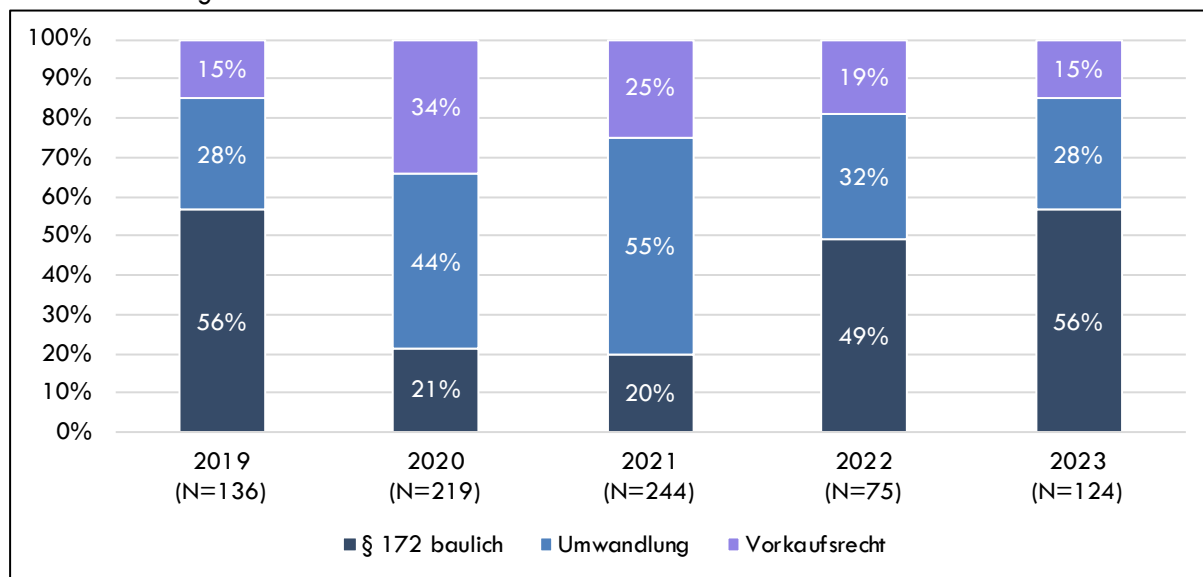


Quelle: Mieterberatung Prenzlauer Berg, Beratungsstatistik 2019 bis 2024

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“³⁴. Eine Auswertung der Themenschwerpunkte liegt auf Ebene der Ortsteile vor. Das Gebiet „Alexanderplatzviertel“ ist das einzige soziale Erhaltungsgebiet im Ortsteil Mitte, sodass die Angaben für den Ortsteil denen für das soziale Erhaltungsgebiet entsprechen. Die Themenschwerpunkte sind in der Abbildung 27 nach Berichtsjahr aufgeschlüsselt dargestellt. In den Jahren 2019, 2022 und 2023 waren bauliche Maßnahmen in jeweils etwa der Hälfte, und Umwandlungen in jeweils etwa 30 % der Gespräche Beratungsgegenstand. In den Jahren 2020 und 2021 war die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen das dominierende Thema der Beratungen; zudem kam auch dem Vorkaufsrecht in diesen Jahren mehr Bedeutung zu.

³⁴ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2019, S. 7.

Abbildung 27: Themenschwerpunkte der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen sozialer Erhaltungsgebiete im Ortsteil Mitte



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.

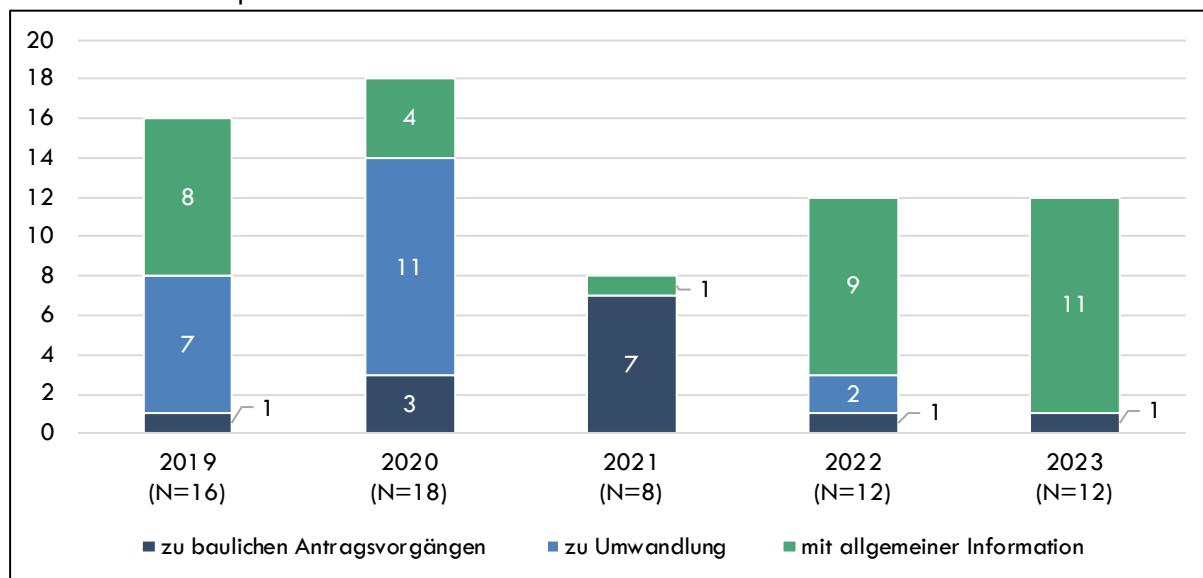
Darüber hinaus hat die Mieterberatung zwischen 2019 und 2023 in 66 Fällen die an einer Adresse wohnhaften Mieter*innen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ per Anschreiben anlassbezogen zu verschiedenen Themen informiert. Darunter fielen allgemeine Information zu sozialen Erhaltungsgebieten; z. B. wurden Mieter*innen darüber informiert, dass sich ihr Wohnhaus in einem sozialen Erhaltungsgebiet befindet und dass damit für Baumaßnahmen sowie für die Begründung von Wohneigentum ein Genehmigungsvorbehalt besteht. Auch wurde auf das Angebot der Mieterberatung aufmerksam gemacht. Als Anlass für das Versenden solcher allgemeiner Informationsanschreiben dienten z. B. „der bauliche Zustand des Gebäudes, Informationen aus Beratungsgesprächen über Modernisierungspläne bzw. Modernisierungsankündigungen der Eigentümer:innen, von der Mieterberatung beobachtete Baumaßnahmen, Anfragen von Eigentümer:innen beim Bezirksamt, Genehmigungsbescheide zu einzelnen Leerwohnungen oder erfolgte Baugenehmigungen der Bauaufsicht [... sowie] bekannt gewordene Verkäufe von Häusern“³⁵. 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 28 sind die Themen der Informationsschreiben dargestellt. Insgesamt wurden Mieter*innen eines Wohnhauses in 13 Fällen wegen beantragter baulicher Maßnahmen und in 33 Fällen allgemein

³⁵ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2023, S. 15.

zum sozialen Erhaltungsrecht informiert. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen war in 20 Fällen Anlass eines Informationsschreibens. 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 „Alexanderplatzviertel“ war die Begründung von Wohnungseigentum ab dem Jahr 2021 nur noch in zwei Fällen Gegenstand von Anschreiben an Mieter*innen.

Abbildung 28: Themen der Mieterinformation durch Anschreiben im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“



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.³⁶

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.“³⁷ generiert. Besichtigungen fanden statt, „um die Einhaltung von Auflagen aus Genehmigungen oder die Einhaltung von Versagungen zu überprüfen“³⁷.

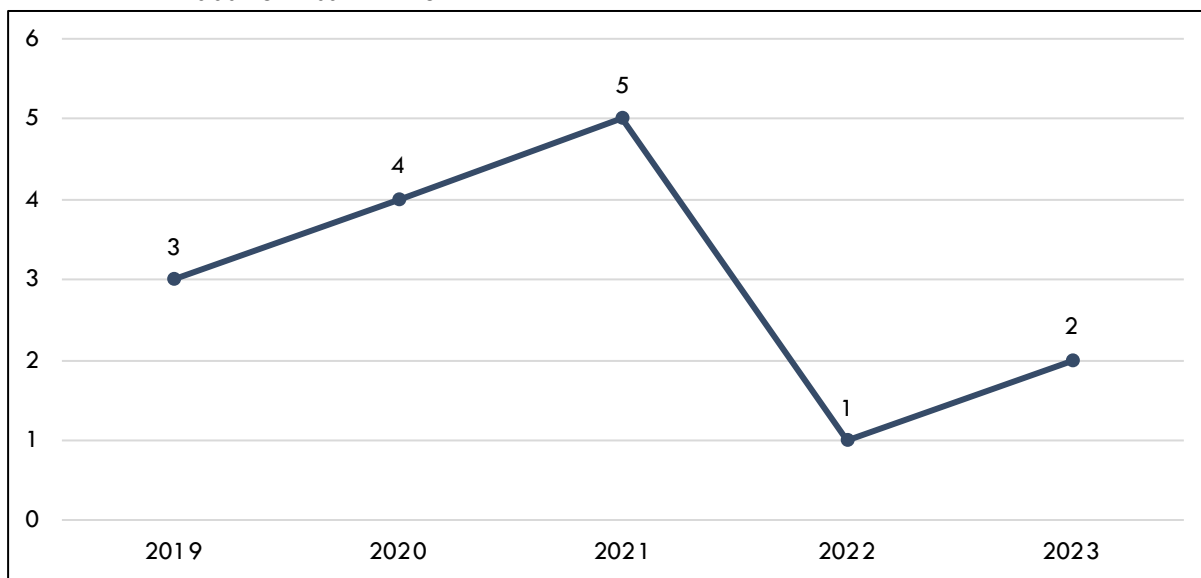
Die im Rahmen der Besichtigungen und auch durch Mietermeldungen gewonnenen Erkenntnisse „von der Ankündigung bzw. Ausführung unbekannter, nicht beantragter oder versagter baulicher Maßnahmen, von

³⁶ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsberichte 2019 bis 2023.

³⁷ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2023, S. 16.

möglichen Verstößen gegen Genehmigungsauflagen und weiterer für das Genehmigungsverfahren relevanter Informationen“³⁸ 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 15 Fällen Informationen mit möglicherweise erhaltungsrechtlicher Bedeutung an das Bezirksamt, wovon die meisten auf die ersten drei Jahre entfielen.

Abbildung 29: Meldung von Informationen zum sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ an das Bezirksamt Mitte



Quelle: Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsberichte 2019 bis 2023

3.8 Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts

Die vergleichende Analyse der Indikatoren des Aufwertungspotenzials, des Aufwertungsdrucks und des Verdrängungspotenzials belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele grundsätzlich mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht wurden. Dazu gehört die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach Alter, Herkunft, Haushaltsform und Wohndauer sowie Erwerbstätigkeit. Zudem hat sich die nachbarschaftliche Vernetzung innerhalb des sozialen Erhaltungsgebietes verfestigt und die Umzugsneigung ist gesunken. Grundlage ist ein Wohnungsangebot, das nach Größe in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer sowie der Ausstattung mit der Nachfrage durch die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet übereinstimmt. Der Wohnungsschlüssel konnte erhalten und der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen stabil gehalten werden. Der Ausstattungszustand der Wohnungen ist gegenüber der Voruntersuchung im Jahr 2018 im Wesentlichen gleichgeblieben. Das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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; bei den Nachbarschaftstreffs sowie kulturellen Angeboten hat sich eine Nutzungsintensivierung vollzogen.

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

³⁸ Mieterberatung Prenzlauer Berg, Tätigkeitsbericht 2023, S. 20f.

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 nur noch zu einer weiteren Genehmigung eines Antrags 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 Baualterklassen und Eigentumsverhältnisse analysiert. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

4.1 Gebäudealter

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.³⁹

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.

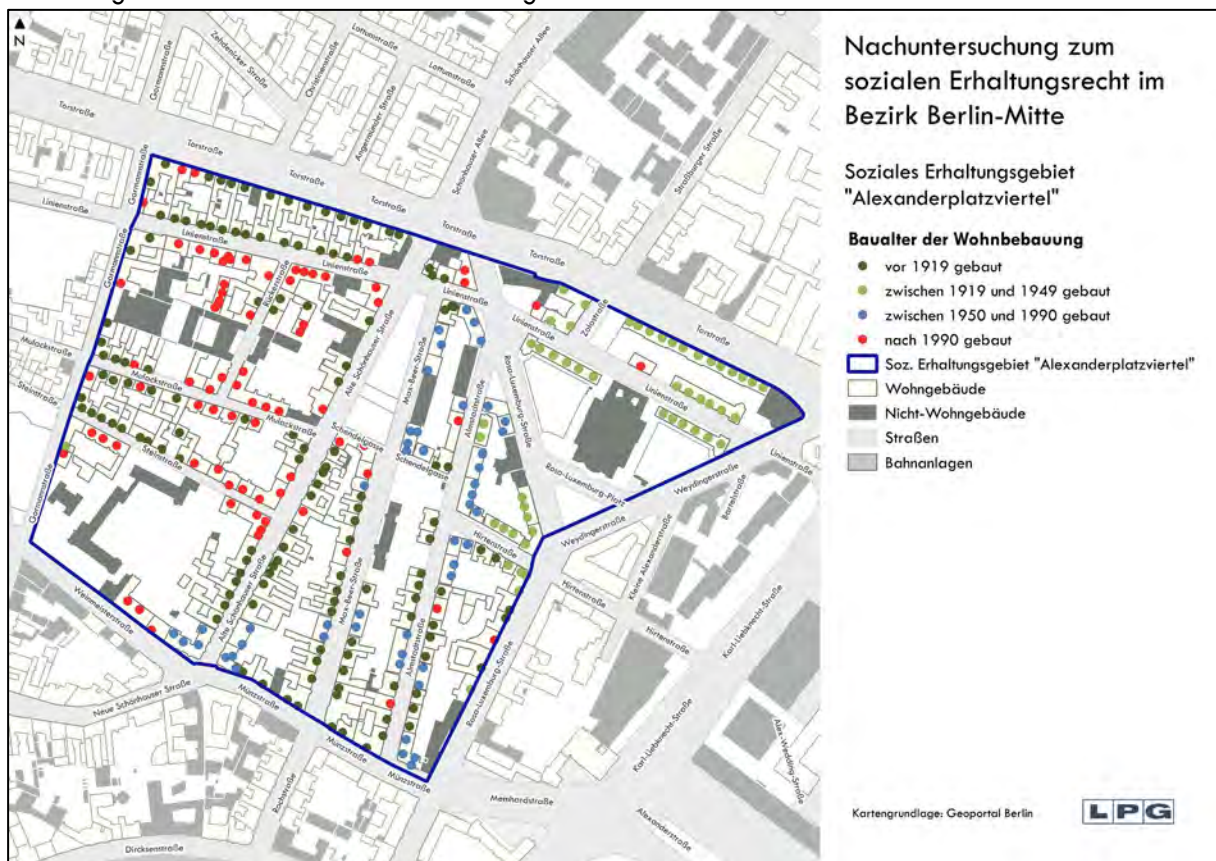
³⁹ LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, „Alexanderplatzviertel“, 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.

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.

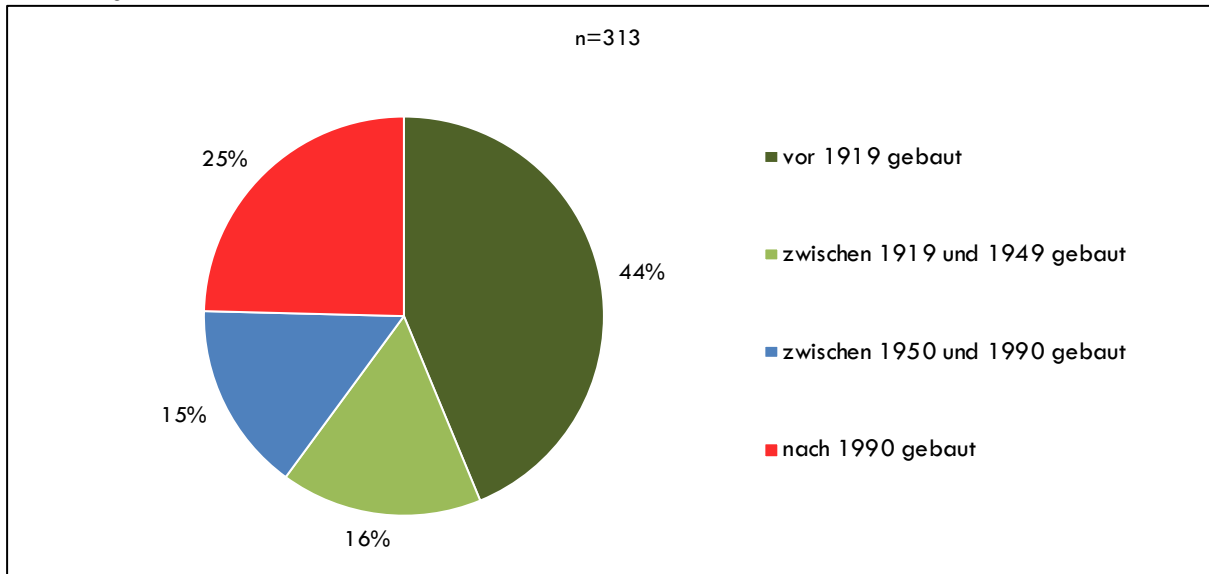
Abbildung 30 und Abbildung 31 veranschaulichen gebäudescharf die Verteilung des Wohnungsbestands nach Baualterklasse und ergeben für das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ ein sehr gemischtes Bild. 44 % der Gebäude stammen aus der Zeit vor 1919. Weitere 16 % der Gebäude entstanden in der Zeit zwischen 1919 und 1949. Sie liegen vor allem im Nordosten des Gebiets. 15 % der Gebäude wurden zu DDR-Zeiten zwischen 1950 und 1990 fertiggestellt. Ein verhältnismäßig großer Anteil – jedes vierte Wohngebäude im Gebiet – wurde hingegen erst nach der Wiedervereinigung errichtet. Die Neubauten befinden sich insbesondere im Westen des sozialen Erhaltungsgebiets.

Abbildung 30: Baualter der Wohnbebauung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Abbildung 31: Gebäudealter



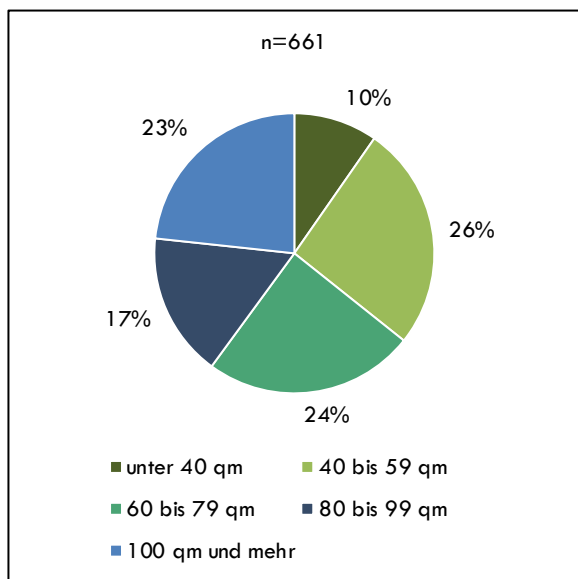
Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024

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.

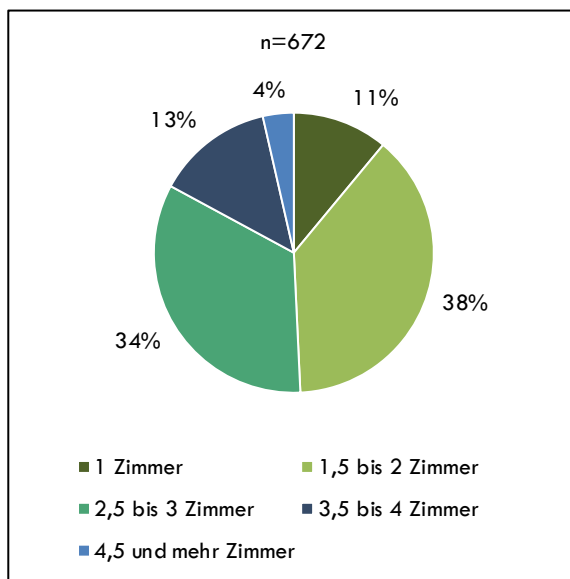
Das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). 60 % der Wohnungen haben eine Größe von unter 80 Quadratmetern und 83 % der Wohnungen sind 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 70 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.

Abbildung 32: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 33: 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.“⁴⁰ 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.⁴¹

⁴⁰ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

⁴¹ 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“.⁴²

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.

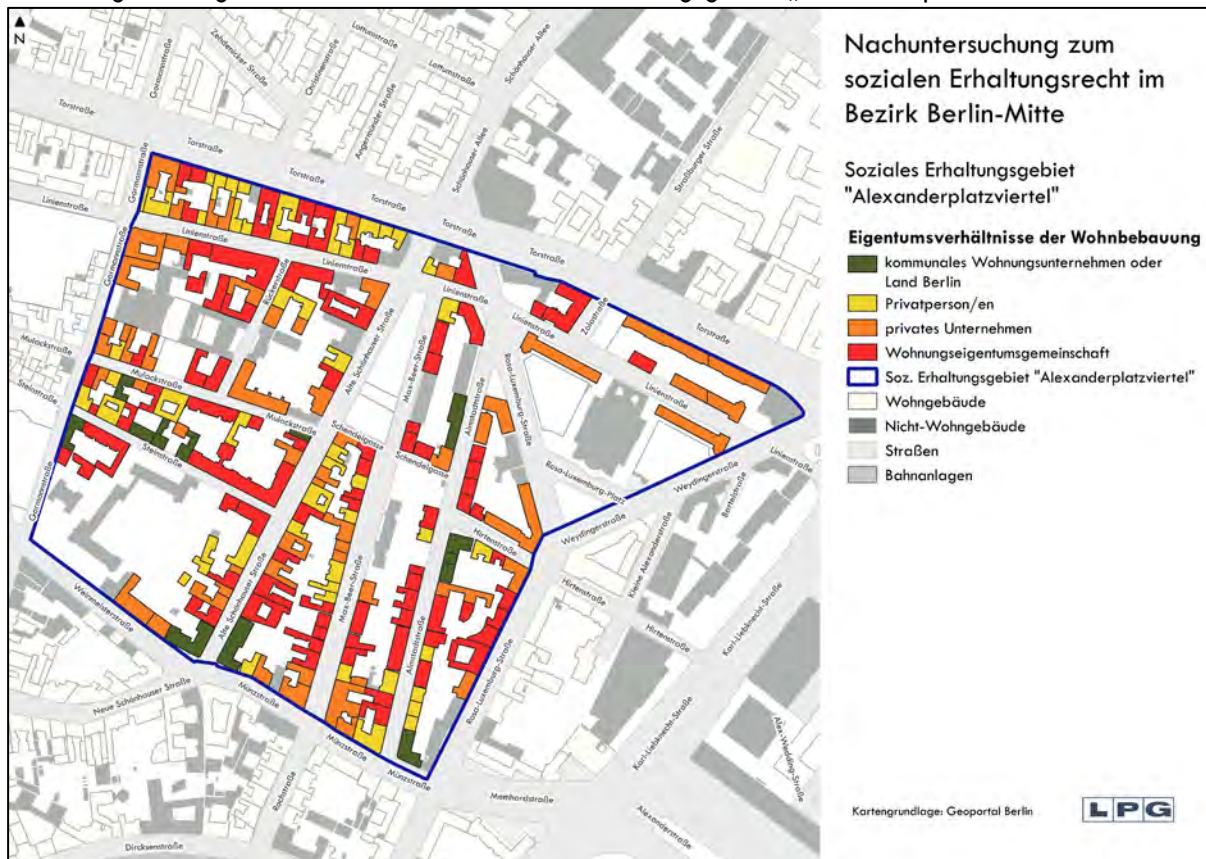
Der Senat von Berlin hat am 21. September 2021 die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) 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.

In der Abbildung 34 sind die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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.

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

⁴² Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

Abbildung 34: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“



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

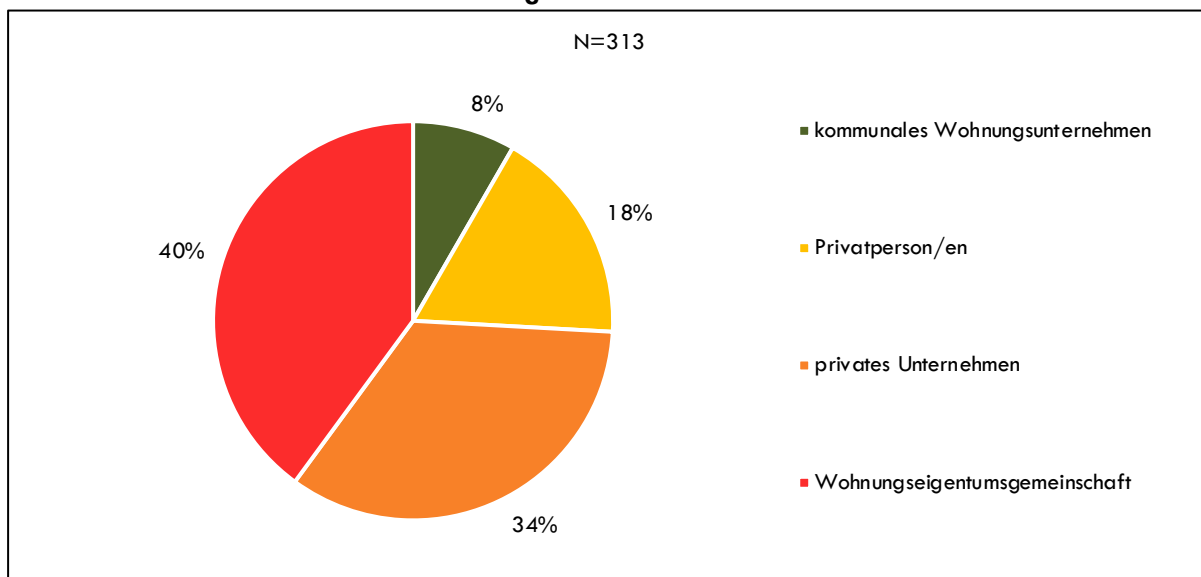
Das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ ist mehrheitlich ein Mietwohnungsquartier, denn 60 % der **Wohngebäude**⁴³ beinhalten gemäß der Sekundärstatistik Mietwohnungen. 40 % der Wohngebäude befinden sich im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Gemäß der Haushaltsbefragung werden 33 % der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet. Die Haushalte, die im Gebiet „Alexanderplatzviertel“ zur Miete wohnen, haben zu 89 % einen unbefristeten Mietvertrag. 13 % der Haushalte haben einen Staffel- oder Index-Mietvertrag. 2 % der Haushalte haben einen Zeitmietvertrag.

Wie in der Abbildung 35 dargestellt ist, befindet sich gemäß der Sekundärstatistik der überwiegende Anteil der Wohngebäude im privaten Eigentum. Nur 8 % der Wohngebäude befinden sich im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen. Privaten Wohnungsunternehmen gehört rund ein Drittel des Wohngebäudebestands. Privatpersonen kommen auf einen Anteil von 18 %. Genossenschaften oder Organisationen ohne Erwerbszweck, die als Vermietende von Wohnraum auftreten, gibt es im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ nicht.

Das Umwandlungspotenzial für das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ ergibt rechnerisch 52 %, bezogen auf die Adressen der Wohngebäude.

⁴³ Bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude.

Abbildung 35: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ bezogen auf die **Adressen der Wohngebäude**

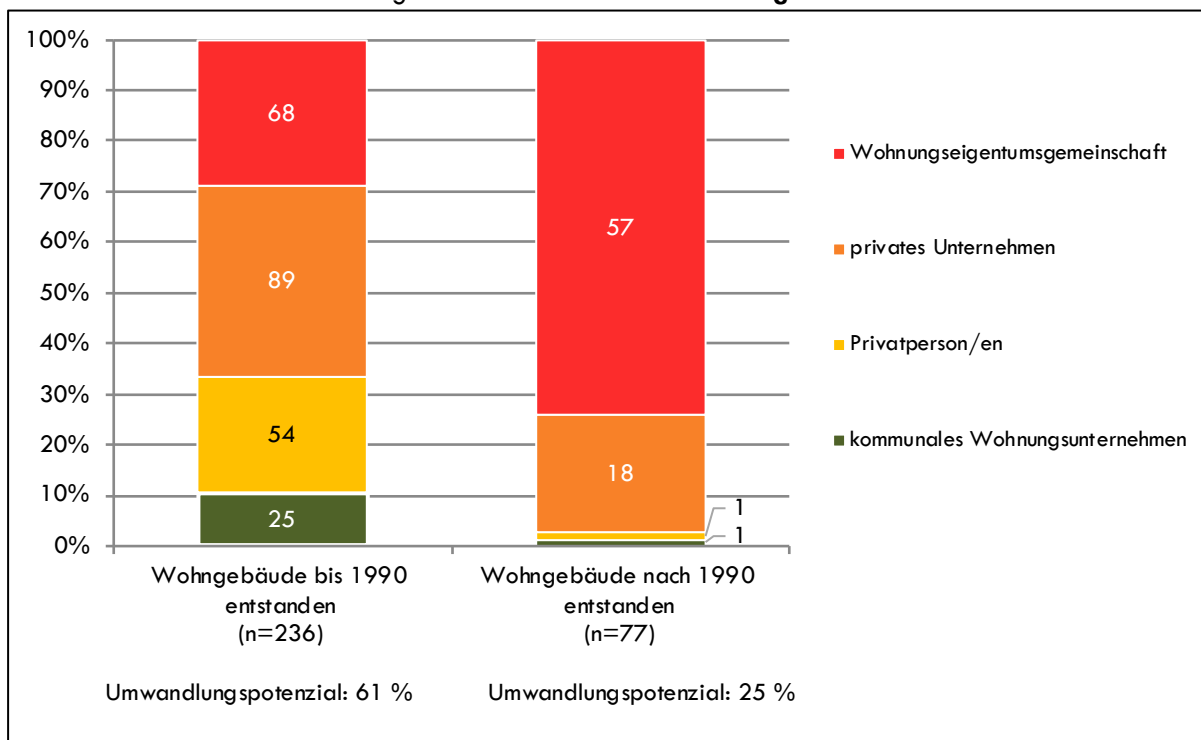


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Mitte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 2024

In Bezug auf die Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ ergeben sich große Unterschiede bei Berücksichtigung des Gebäudealters. In der Abbildung 36 wurden die Eigentumsverhältnisse der Wohngebäude gemäß Sekundärstatistik mit der Einstufung der Adressen nach Gebäudealter gemäß Ortsbildanalyse verschnitten. Dabei wird deutlich, dass es sich bei den Wohngebäuden, die nach 1990 entstanden sind, vor allem um Wohnungseigentumsgemeinschaften handelt. 74 % der Neubauten fallen in diese Kategorie. 23 % der Neubauten gehören privaten Wohnungsunternehmen, jeweils 1 % Privatpersonen und kommunalen Wohnungsunternehmen. Bei den Gebäuden, die bis zum Jahr 1990 entstanden sind – also drei Viertel des Wohngebäudebestands im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ – kommen Wohnungseigentumsgemeinschaften dagegen nur auf einen Anteil von 29 %. 38 % gehören privaten Wohnungsunternehmen, 23 % Privatpersonen und 11 % befinden sich im Besitz kommunaler Wohnungsunternehmen. Das rechnerische Umwandlungspotenzial beträgt darum bei Wohngebäuden, die bis 1990 entstanden sind, 61 %. Bei Neubauten beträgt es lediglich 25 %.

Zudem ist von den ab 1990 errichteten Eigentumswohnungen ein höherer Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen festzustellen. Nur ein Fünftel dieser Eigentumswohnungen sind gemäß Haushaltsbefragung vermietet. Von den Eigentumswohnungen, die vor 1990 gebaut wurden, werden immerhin 37 % vermietet.

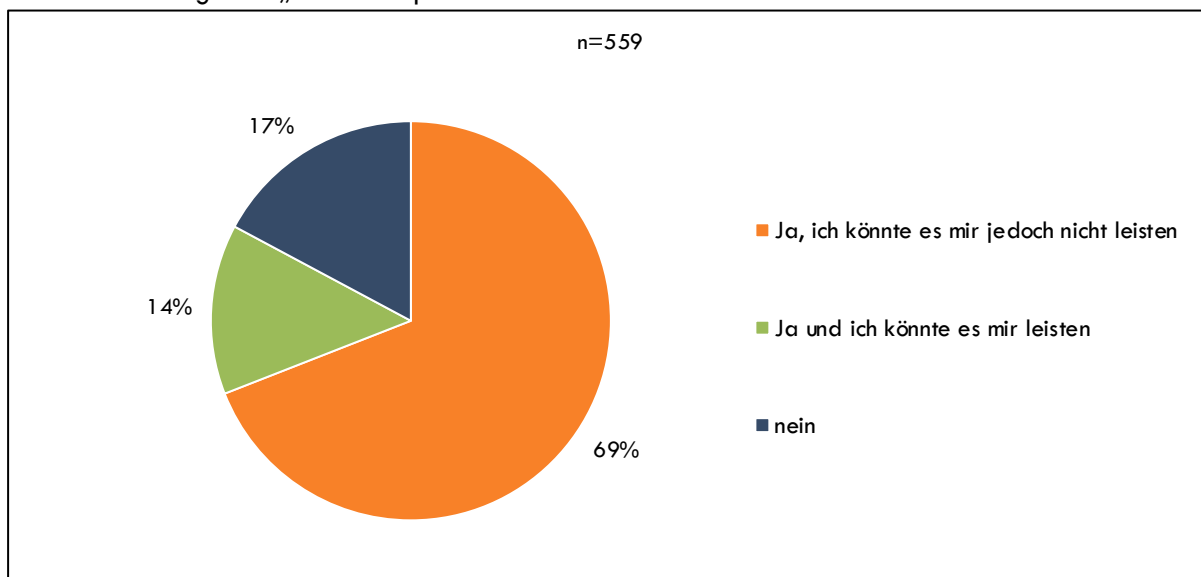
Abbildung 36: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ nach Gebäudealter bezogen auf die Adressen der Wohngebäude



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Mitte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 2024; LPG mbH, Ortsbildanalyse 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. 69 % der Mieter*innen-Haushalte würden die durch sie bewohnte oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 37). Dies belegt zum einen die hohe Bindung an das Quartier, zum anderen aber auch, dass sich die Haushalte finanziell nicht in der Lage sehen, Wohneigentum zu erwerben. 14 % der Mieter*innen-Haushalte könnten sich den Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung leisten.

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



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 Wohngebäude⁴⁴ 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 313 Aufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ erfasst. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

Der Anteil von Fassaden in ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet 13 % der Wohngebäude. Diese Gebäude verteilen sich über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet; in der Linienstraße sowie der Hirtenstraße sind mehrere nebeneinanderliegende Wohnhäuser betroffen. Zwei Drittel der Wohngebäude weisen einen normalen Erhaltungszustand auf. 19 % der Fassaden sind sehr gepflegt oder neuwertig. Kartografisch sind die Ergebnisse der Ortsbildanalyse hinsichtlich des Merkmals Fassadenzustand in Abbildung 38 festgehalten.

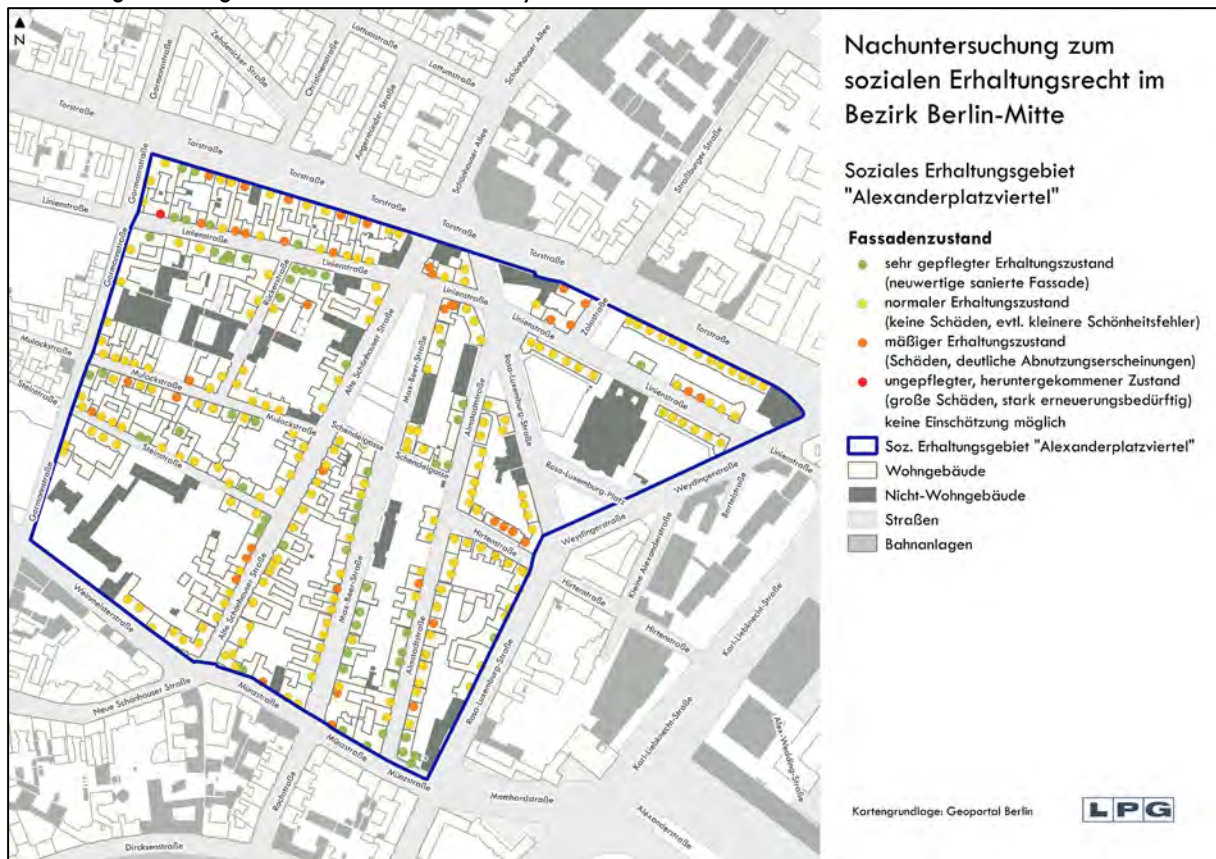
⁴⁴ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Tabelle 6: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁴⁵

Merkmal	Kategorien	(n=313)	
		absolut	%
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	61	19 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	203	65 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	41	13 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	1	< 1 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. den Anforderungen des GEG)	111	35 %
	nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. nicht den Anforderungen des GEG)	0	0 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	146	47 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	49	16 %

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

Abbildung 38: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand



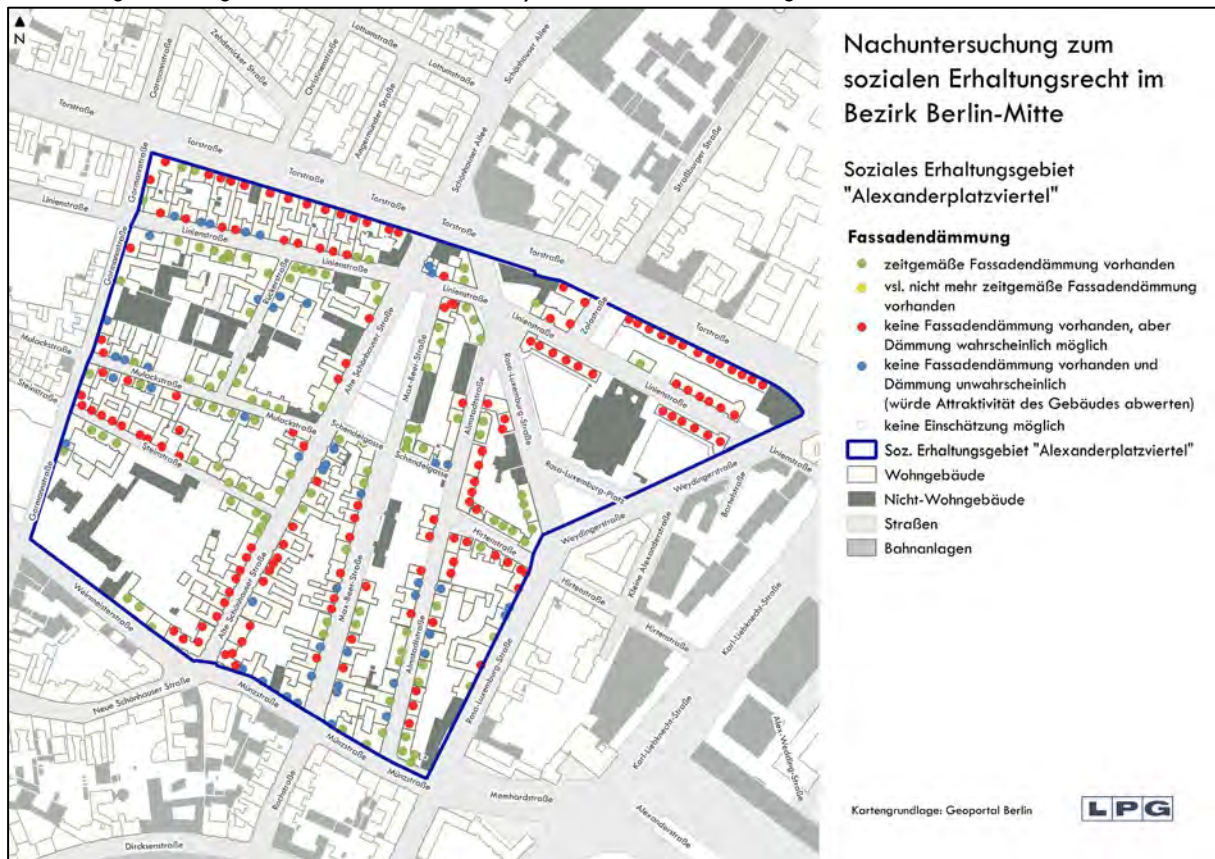
Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Flächendeckend besteht ein sehr hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden. 62 % der Fassaden im Gebiet sind nicht gedämmt. Bei 16 % ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich, da sie das Gebäude

⁴⁵ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

äußerlich negativ verändern würde, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Dies betrifft Gebäude mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden bzw. mit Materialwechseln und dem Einsatz von Naturstein. 35 % der Gebäude weisen bereits eine neuwertige Fassadendämmung auf. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine Gebäude erfasst werden, die nur teilweise gedämmt sind oder eine ältere Fassadendämmung haben. Bei der Beurteilung des Potenzials zur energetischen Fassadensanierung ist die städtebauliche Erhaltungsverordnung (vgl. Abbildung 10 in Kapitel 2.1) zu berücksichtigen, die die Nutzung des theoretisch vorhandenen Potenzials beschränken kann.

Abbildung 39: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Wie in Kapitel 4 ausgeführt, gibt es im sozialen Erhaltungsgebiet mit 25 % einen hohen Anteil an Neubauten, die erst nach 1990 errichtet wurden. In der Tabelle 7 werden die zuvor genannten Merkmale deswegen noch einmal differenziert nach Gebäudealter dargestellt. In der Gegenüberstellung fällt auf, dass die nach 1990 entstandenen Neubauten hinsichtlich ihres Zustands und der energetischen Ausstattung von den älteren Gebäuden deutlich abweichen. Ohne die Berücksichtigung der Neubauten liegt das energetische Sanierungspotenzial folglich noch höher und beträgt 83 %.

Abbildung 40: Neubauten (rechts) in der Linienstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, 2024

Tabelle 7: Ergebnisse der Ortsbildanalyse nach Gebäudealter bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁴⁶

Merkmal	Kategorien	Gebäudealter	
		bis 1990 (n=236)	nach 1990 (n=77)
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	15 %	41 %*
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	67 %	57 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	17 %	1 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	< 1 %	0 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. den Anforderungen des GEG)	17 %	100 %
	nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. nicht den Anforderungen des GEG)	0 %	0 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	62 %	0 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	21 %	0 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein; *noch im Bau befindliche Gebäude wurden der besten Fassadenzustandskategorie zugeordnet

Gemäß der Ortsbegehung haben 19 % der Wohngebäude erneuerungsbedürftige und schadhafte Fenster. Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster mindestens bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender

⁴⁶ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

dreifach Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes vorhanden. Bei 4 % 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.

In der Regel wurden nur Balkone⁴⁷ erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen an einem Viertel der Gebäude festgestellt, die in der Regel mutmaßlich nicht nachträglich angebracht wurden. Zu beachten ist, dass bei der Begehung in der Regel nur die Vorderhäuser eingesehen wurden. Auch ist nicht zwangsläufig jede Wohnung mit einem Balkon ausgestattet. In der Haushaltsbefragung wurde ein geringfügig höherer Anteil an Balkonen ermittelt (vgl. nächstes Kapitel): 30 % der Haushalte verfügen demnach über einen Balkon¹ mit bis zu 4 qm Grundfläche, weitere 19 % über einen größeren Balkon. 5 % der Haushalte haben zwei oder mehr Balkone.

Tabelle 8: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁴⁸

Merkmal	Kategorien	(n=313)	
		absolut	%
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig	234	75 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden	60	19 %
	Fensterzustand uneinheitlich	12	4 %
Balkone/Loggien o. ä.	Balkon/Loggia am Vorderhaus vorhanden (mutmaßlich bauzeitlich)	77	25 %
	Balkon vermutlich nachträglich angebracht	1	< 1 %
	ohne Balkon/Loggia	235	75 %

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

Bei 4 % der Gebäude wurden während der Ortsbegehung eine Bautätigkeit beobachtet (vgl. Abbildung 41). Zu den erfassten Arbeiten zählen Fassadenarbeiten und der Ausbau von Dachgeschossen.

Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsverordnungen, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren – dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden für das soziale Erhaltungsrecht 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 wurde das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung bisher bei 49 % der Wohngebäude genutzt, wie in Abbildung 42 verdeutlicht wird. Für rund ein Drittel der Wohngebäude besteht das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau

⁴⁷ Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

⁴⁸ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

bzw. durch eine Aufstockung⁴⁹ des Gebäudes. Bei der Beurteilung des Potenzials zu Dachgeschossausbau ist die städtebauliche Erhaltungsverordnung zu berücksichtigen, die die Nutzung des theoretisch vorhandenen Potenzials beschränken kann.

Tabelle 9: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁵⁰

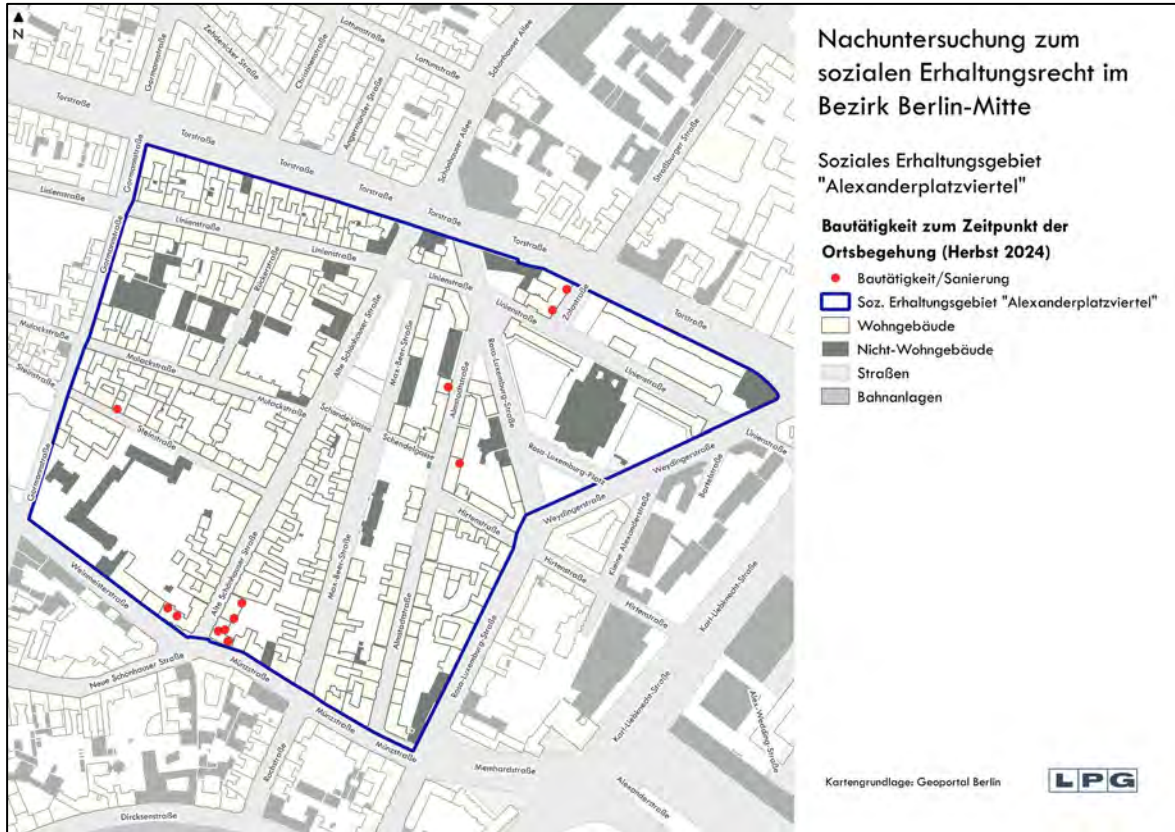
Merkmal	Kategorien		(n=313)	
			absolut	%
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	153	49 %
	Flachdach	und Dach ist aufgestockt	1	< 1 %
	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen um Dachraum	96	31 %
	Flachdach	und Dach ist nicht aufgestockt	9	3 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)		54	17 %
Ausbaupotenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)		104	34 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.		12	4 %

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

⁴⁹ Das Potenzial umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

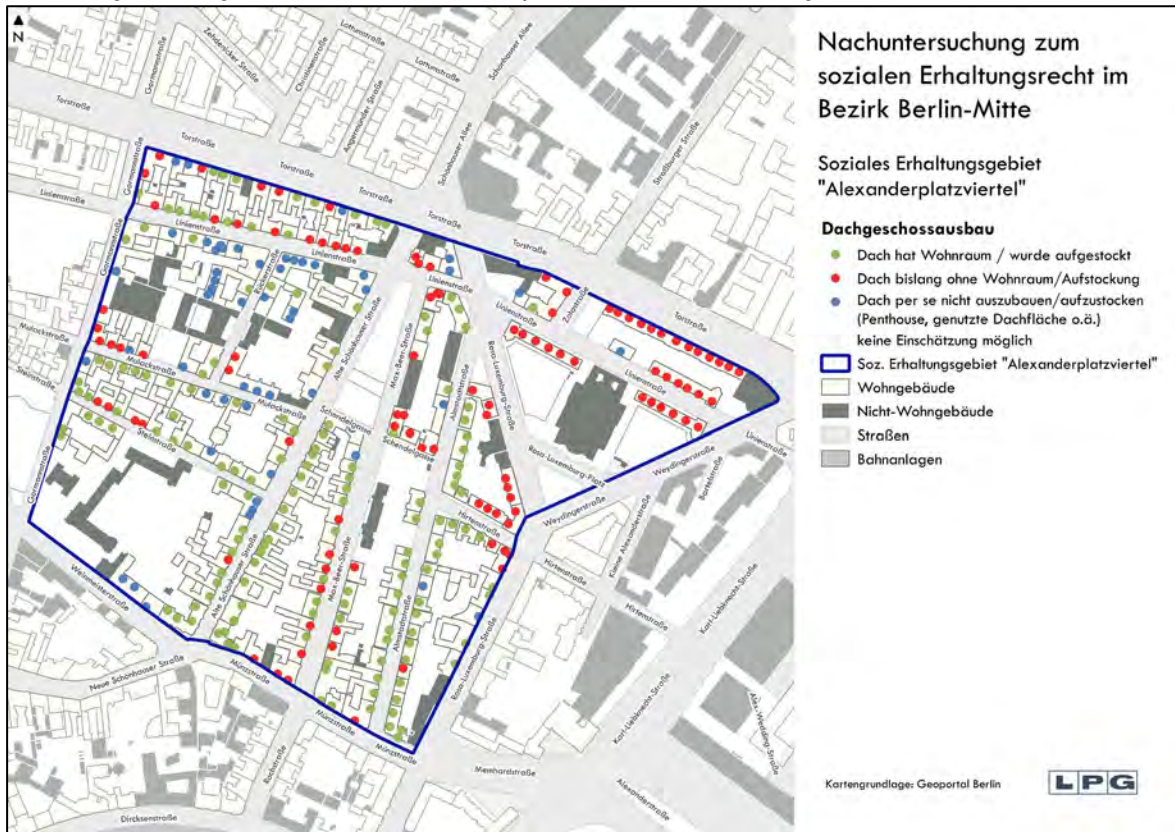
⁵⁰ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 41: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Bautätigkeit



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Abbildung 42: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

4.5 Ausstattungsmerkmale

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

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.⁵¹

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.⁵² Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.⁵³ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ wurden die in der Tabelle 10 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

⁵¹ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

⁵² Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

⁵³ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

- die Möglichkeiten für den An- oder Einbau **zusätzlicher, wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie einer Fußbodenheizung oder eines Aufzugs

festgestellt werden.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der in dieser Untersuchung erhobene vorhandene Ausstattungszustand dient als Anhaltspunkt zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Bauliche Merkmale die zum Zeitpunkt der Erhebung in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden waren, werden als „gebietstypisch“ bezeichnet.⁵⁴ 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.⁵⁵

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 4 % der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ sind mit Einzelöfen ausgestattet. Es besteht demnach ein begrenzter nachholender Sanierungsbedarf zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau 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 12 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 78 % 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 17 % und/oder zentrale Heizungsanlage bei 16 % der Haushalte ein Modernisierungspotenzial für einen Teil des Wohnungsbestands darstellen.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

Energetisches Modernisierungspotenzial

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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.⁵⁶

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.

15 % der Wohnungen verfügen über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne und 14 % der Wohnungen über ein separates Gäste-WC. 49 % der Wohnungen haben einen Balkon.⁵⁷ Für mehr als die Hälfte der Wohnungen besteht demnach noch ein Potenzial für den erstmaligen Anbau eines Balkons, falls bauordnungsrechtlich zulässig. 30 % der Wohnungen sind mit einem kleinen Balkon mit einer Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern ausgestattet. 19 % der Wohnungen verfügen über größere Balkone mit einer Fläche von vier und mehr Quadratmetern. Der Anteil an Wohnungen mit einem Zweibalkon ist mit 5 % gering. Über einen Aufzug verfügen 22 % der Wohnungen.

Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera zählen zur besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung und sind im sozialen Erhaltungsgebiet 2 % bzw. 12 % vorhanden. Andere Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge und bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone

⁵⁶ SenStadt Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.8.

⁵⁷ umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts. Dazu gehört auch der Einbau wandhängender WCs und von Handtuchheizkörpern in den Badezimmern

Mit Inkrafttreten der Ausführungsvorschrift mit landesweiten Genehmigungskriterien gilt für alle sozialen Erhaltungsgebiete in Berlin, dass die Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Kamin, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, Panoramafenster/bodentiefe Fenster, repräsentative Eingangsbereiche und Treppenhäuser nicht genehmigungsfähig ist.⁵⁸

Die Ausstattung der Wohnungen variiert in Abhängigkeit vom Gebäudealter. In der Tabelle 11 sind die bis 1990 errichteten Wohngebäude den nach 1990 errichteten Neubauten gegenübergestellt. Die Neubauten weisen im Hinblick auf alle hochwertigen Ausstattungsmerkmale im Vergleich größere Anteile sowie einen geringeren Anteil an Wohnungen mit Substandard auf. So sind Einzelöfen nur in den bis 1990 errichteten Wohnungen festzustellen und der Anteil der einfach verglasten Fenster ist im Neubau deutlich geringer. In den nach 1990 errichteten Gebäuden weisen die Wohnungen dagegen unter anderem deutlich häufiger eine getrennte Dusche und Badewanne, ein wandhängendes WC, eine ebenerdige Dusche, einen Handtuchheizkörper sowie ein zusätzliches Badezimmer bzw. ein Gäste-WC auf. Auch der Anteil der Wohnungen mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung ist im Neubau höher, ebenso wie der Anteil der Wohnungen, in denen die Fenster eine Dreifachisolierverglasung aufweisen. Sonstige zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale wie große Balkone und Zweibalkone, Aufzüge, bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone, hochwertige Bodenbeläge, dekorative Kamine und Gegensprechanlagen mit Kamera sind im Neubau ebenfalls häufiger vorhanden. Schließlich ist auch das energetische Ausstattungsniveau höher. Dennoch weist auch der Neubau noch Aufwertungspotenziale auf, bspw. bei der Gebäudedämmung, dem Austausch von Fenstern und beim Einbau einzelner zusätzlicher Ausstattungsmerkmale. In Bezug auf die Fassadendämmung ist dabei bei vielen Haushalten in Neubaugewohnungen eine Fehleinschätzung anzunehmen, da bauzeitliche Dämmungen oft weniger auffällig sind als nachträglich angebrachten Wärmedämmverbundsysteme. Aufgrund der bereits bei der Errichtung der nach 1990 gebauten Neubauten gültigen EnEV bzw. dem GEG ist von einem weitaus höheren Anteil gedämmter Fassaden auszugehen.

In Tabelle 12 wird darüber hinaus die Ausstattung differenziert nach Lage der Wohnung im Vorderhaus, Seitenflügel oder Hinterhaus dargestellt. Auffällig ist, dass zwar jeweils etwa die Hälfte der Vorderhäuser und Hinterhäuser über einen Balkon verfügen, jedoch nur etwa ein Drittel⁵⁹ der Seitenflügel.

⁵⁸ SenStadt Berlin, AV Genehmigungskriterien soziale Erhaltungsgebiete, Nr. 2.7.

⁵⁹ Summe aus den Merkmalen Balkon mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche und Balkon mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche.

Tabelle 10: Ausstattungsmkmale im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“

Ausstattungsmerkmale	insgesamt
Badezimmer und Sanitäranlagen	
mit Dusche oder Badewanne	85 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	15 %
zusätzliches zweites Badezimmer	10 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	14 %
WC stehend	51 %
WC wandhängend	48 %
Handtuchheizkörper	45 %
Fußbodenheizung im Bad	8 %
ebenerdige Dusche	12 %
Beheizung der Wohnung	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	4 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	12 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	82 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	2 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	17 %
zentrale Warmwasserversorgung	83 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	12 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	78 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	12 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	30 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	19 %
weiterer Balkon ¹	5 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	21 %
Aufzug	22 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	24 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	79 %
Gegensprechanlage mit Kamera	12 %
Energieeinsparende Ausstattung	
gedämmte Fassade	25 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	18 %
gedämmte Kellerdecke	8 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	2 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	1 %

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

Tabelle 11: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Gebäudealter

Ausstattungsmerkmale	Gebäudealter bis 1990	Neubau nach 1990
Badezimmer und Sanitäranlagen		
mit Dusche oder Badewanne	89 %	67 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	11 %	36 %
zusätzliches zweites Badezimmer	6 %	28 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	8 %	44 %
WC stehend	54 %	40 %
WC wandhängend	45 %	60 %
Handtuchheizkörper	37 %	77 %
Fußbodenheizung im Bad	3 %	31 %
ebenerdige Dusche	7 %	35 %
Beheizung der Wohnung		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	5 %	*
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	15 %	*
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	80 %	93 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	*	6 %
Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung	20 %	8 %
zentrale Warmwasserversorgung	80 %	92 %
Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	12 %	5 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	80 %	71 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	10 %	26 %
zusätzliche Ausstattung		
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	29 %	38 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	12 %	53 %
weiterer Balkon ¹	3 %	18 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	11 %	68 %
Aufzug	10 %	77 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	16 %	53 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	82 %	59 %
Gegensprechanlage mit Kamera	7 %	38 %
Energieeinsparende Ausstattung		
gedämmte Fassade	20 %	56 % ²
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	17 %	30 %
gedämmte Kellerdecke	7 %	16 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	2 %	*
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	*	7 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *: unter 5 Nennungen; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; ²: es ist ein weitaus höherer Anteil an Fassadendämmungen anzunehmen (siehe textliche Einordnung oben); Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Tabelle 12: Ausstattungsmkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Vorderhaus/Seitenflügel/Hinterhaus

Ausstattungsmerkmale	VH	SF	HH
Badezimmer und Sanitäranlagen			
mit Dusche oder Badewanne	83 %	98 %	91 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	17 %	*	10 %
zusätzliches zweites Badezimmer	10 %	*	12 %
Toilette innerhalb der Wohnung	100 %	100 %	100 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %	0 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	14 %	*	19 %
WC stehend	54 %	44 %	37 %
WC wandhängend	46 %	56 %	63 %
Handtuchheizkörper	48 %	31 %	32 %
Fußbodenheizung im Bad	8 %	*	9 %
ebenerdige Dusche	13 %	*	12 %
Beheizung der Wohnung			
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	4 %	13 %	*
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	12 %	25 %	8 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	83 %	58 %	89 %
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung	2 %	*	*
Warmwasserversorgung			
dezentrale Warmwasserversorgung	17 %	32 %	8 %
zentrale Warmwasserversorgung	83 %	68 %	92 %
Fenster (überwiegend)			
Einfachverglasung	10 %	21 %	22 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	81 %	72 %	62 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	12 %	*	15 %
zusätzliche Ausstattung			
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	31 %	26 %	26 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	20 %	*	22 %
weiterer Balkon ¹	6 %	*	*
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	19 %	24 %	34 %
Aufzug	24 %	*	12 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	23 %	24 %	29 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	78 %	86 %	84 %
Gegensprechanlage mit Kamera	13 %	*	12 %
Energieeinsparende Ausstattung			
gedämmte Fassade	26 %	21 %	25 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	19 %	12 %	15 %
gedämmte Kellerdecke	8 %	*	12 %
Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus	1 %	*	7 %
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)	1 %	*	*

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 „Alexanderplatzviertel“ ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 13 dargestellt. Daraus wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie einen Aufzug, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, 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 13: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

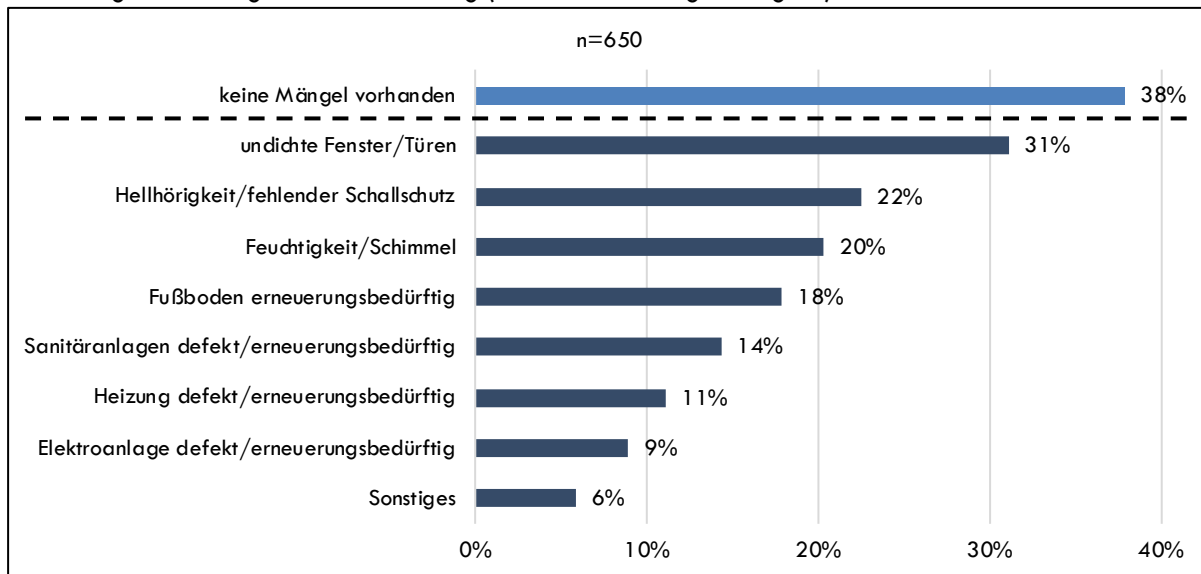
Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	11 %	34 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	6 %	26 %
WC wandhängend	42 %	73 %
Handtuchheizkörper	43 %	61 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	4 %	27 %
ebenerdige Dusche	8 %	29 %
Einfachverglasung	12 %	9 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	10 %	21 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	14 %	43 %
weiterer Balkon ²	3 %	18 %
Aufzug	15 %	54 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	17 %	54 %
Gegensprechanlage mit Kamera	7 %	38 %

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. 62 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ haben angegeben, dass sie in ihrer Wohnung einen Mangel oder mehrere Mängel haben. Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen und Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem Feuchtigkeit und/oder Schimmel, erneuerungsbedürftige Fußböden sowie defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagenanlagen.

Abbildung 43: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



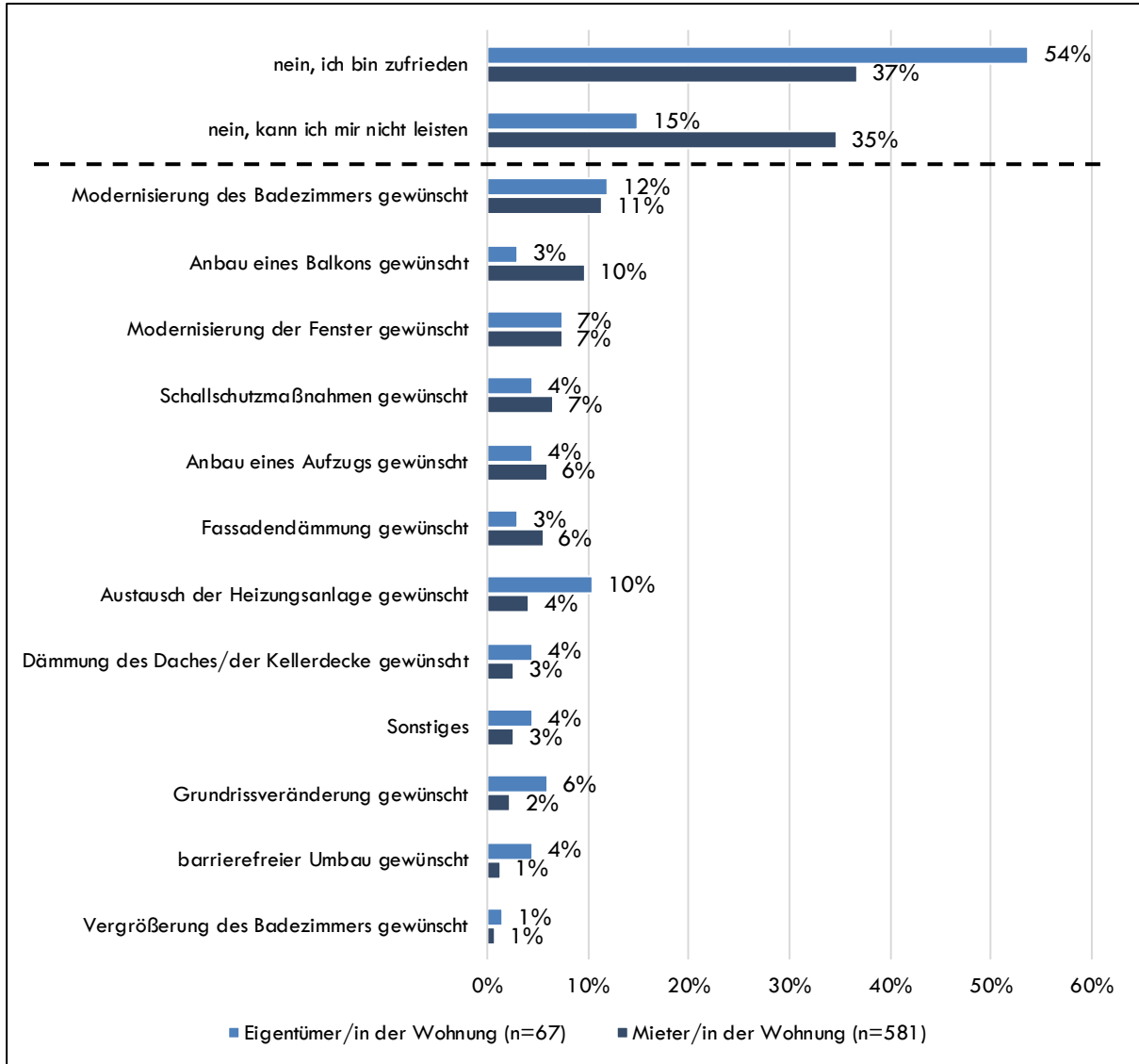
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

71 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung, wobei 38 % zufrieden mit der Wohnungsausstattung sind und sich 33 % keine Verbesserungen leisten können.

Dabei sind 54 % der selbstnutzenden Eigentümer*innen und 37 % der Mieter*innen-Haushalte mit der aktuellen Ausstattung zufrieden. Weitere 15 % der selbstnutzenden Eigentümer*innen und 54 % der Mieter*innen-Haushalte können sich Verbesserungen der Wohnungsausstattung nicht leisten. In der Abbildung 44 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 des Badezimmers, den Anbau eines Balkons, die Modernisierung von Fenstern sowie auf Schallschutzmaßnahmen, Fassadendämmung und den Anbau eines Balkons. Die Modernisierung des Badezimmers ist auch bei selbstnutzenden Eigentümer*innen die am häufigsten gewünschte Verbesserung. Der Austausch der Heizungsanlage wird von selbstnutzenden Eigentümer*innen deutlich häufiger gewünscht als von Mieter*innen, ebenso wie Grundrissveränderungen sowie ein barrierefreier Umbau.

Abbildung 44: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse des Aufwertungspotenzials belegt in Kombination mit der Analyse der Wirksamkeit der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts in Kapitel 3, dass im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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 14 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 80 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 3.2).

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ befinden sich in 60 % der Wohngebäude Mietwohnungen. Die Eigentumswohnungen konzentrieren sich insbesondere im Gebäudebestand, der ab 1990 errichtet wurde; hier sind etwa drei Viertel der Wohngebäude im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Auch insgesamt dominieren privaten Eigentumsformen; nur 8 % der Wohngebäude befinden sich im Eigentum kommunaler Wohnungsbaugesellschaften. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet noch rund 52 % der Wohnungen.⁶⁰

Tabelle 14: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Soziales Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, 40 % Eigentumswohnungen, davon ein Drittel vermietet
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rechnerisch 52 % der Wohngebäude gegeben; bei Gebäuden, die bis 1990 entstanden sind, beträgt das Potenzial 61 %
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (12 %) und Austausch Einzelöfen (4 %), 62 % 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 - ebenerdige Dusche - getrennte Dusche und Badewanne - Handtuchheizkörper - hochwertige Bodenbeläge - Erst- und Zweitbalkon - bodentiefe Fenster / französischer Balkon - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Dämmung der Fassade, Austausch von Fenstern und Heizungsanlage, Dämmung oberste Geschossdecke / Dach und Kellerdecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Anhand der Ortsbildanalyse und der Ermittlung des Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude auf der Grundlage der Haushaltsbefragung lassen sich im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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 Ausstattungsstandard bei den Wohngebäuden, die bis 1990 errichtet wurden und die circa drei Viertel des Wohngebäudebestands im sozialen Erhaltungsgebiet ausmachen, ist niedriger als bei den nach 1990 errichteten Wohngebäuden und weist damit mehr Aufwertungspotenziale auf. Der An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale kann den Wohnwert deutlich erhöhen. Der überwiegende Anteil der Haushalte wünscht sich jedoch keine

⁶⁰ 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.

Verbesserung des Ausstattungszustands, wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte. Der gebietstypische Ausstattungszustand im sozialen Erhaltungsgebiet verdeutlicht, dass weiterhin Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts gegeben sind und somit eine hohe Steuerungswirkung vom sozialen Erhaltungsrecht – auch in Kombination mit der städtebaulichen Erhaltungsverordnung – ausgeht.

62 % der Haushalte beklagen Mängel in ihrer Wohnung. Es bestehen zudem in begrenztem Umfang noch Potenziale zur nachholenden Sanierung und Instandsetzung von Ausstattungsmerkmalen in Wohnungen oder an Wohngebäuden. So sind noch rund 4 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 12 % 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.

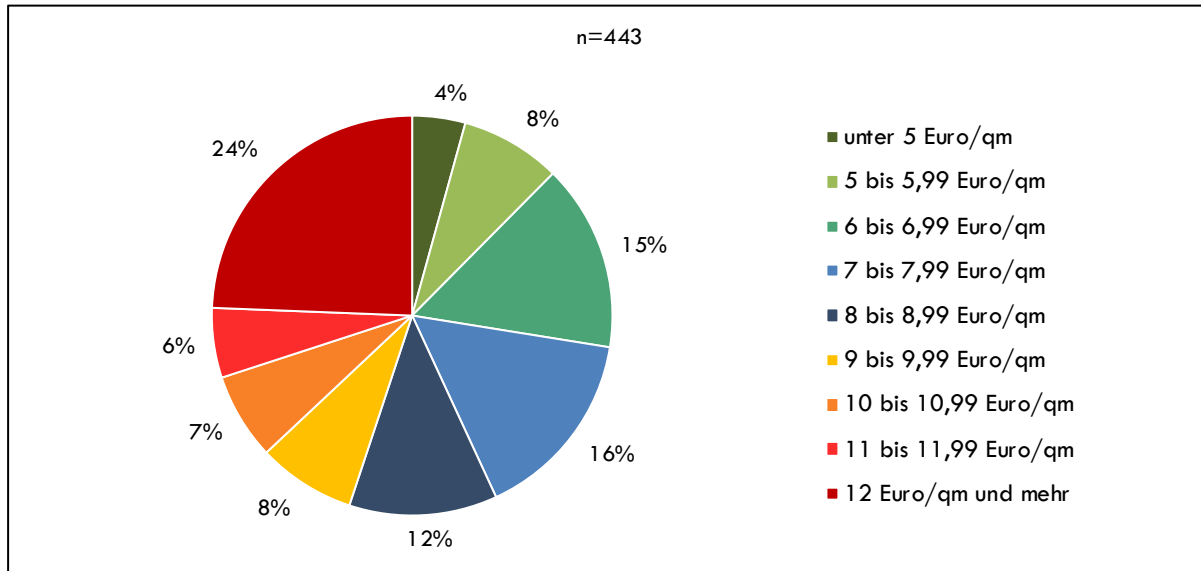
Bestandsmietniveau

Im Jahr 2024 beträgt die mittlere Nettokaltmiete im sozialen Erhaltungsgebiet 8,51 Euro pro Quadratmeter im Median und 9,93 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 Median⁶¹. Bei der Haushaltsbefragung im Jahr 2018 betrug das Bestandsmietniveau 7,73 Euro pro Quadratmeter im Median. Seitdem ist die Bestandsmiete pro Quadratmeter im Median um 0,78 Euro bzw. rund 10 % gestiegen, wobei die Werte wegen des unterschiedlichen Gebietsumgriffs (vgl. Kapitel 3) nur eingeschränkt vergleichbar sind.

⁶¹ SenStadt Berlin, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024, 2024, S. 33.

Die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter geht aus der Abbildung 45 hervor. 27 % 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.

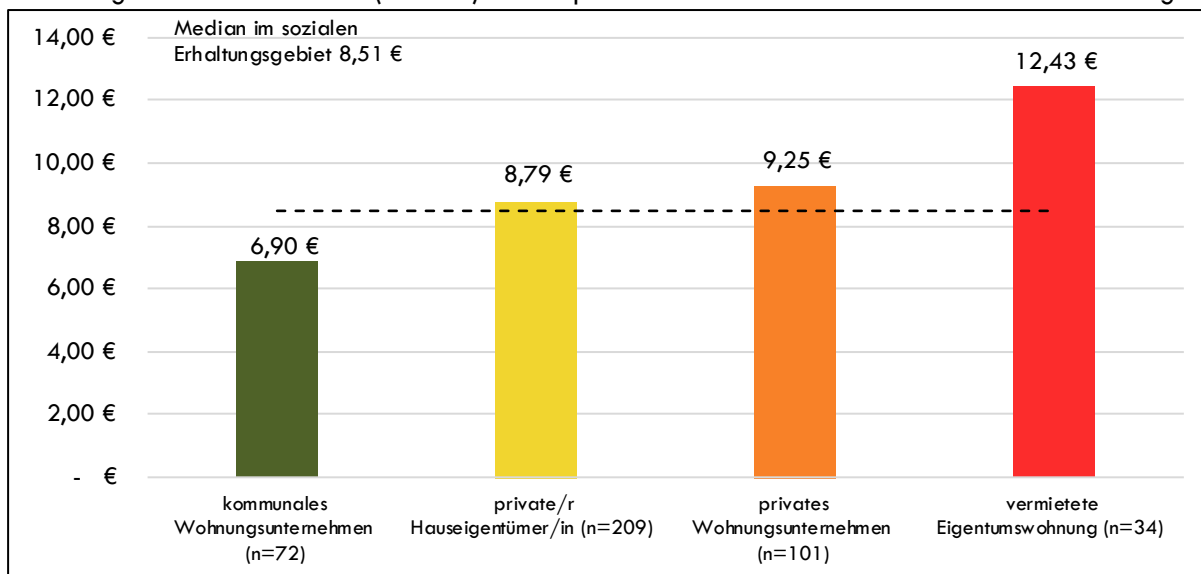
Abbildung 45: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 46 ist der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter*in der Wohnung dargestellt. Es wird deutlich, dass in privatwirtschaftlich vermieteten Wohnungen ein deutlich höheres Bestandsmietniveau erreicht wird als in den Beständen kommunaler Wohnungsunternehmen. In vermieteten Eigentumswohnungen liegt der Median der Nettokaltmiete mit 12,43 Euro pro Quadratmeter sogar fast 4 Euro über dem Median des Gesamtgebiets.

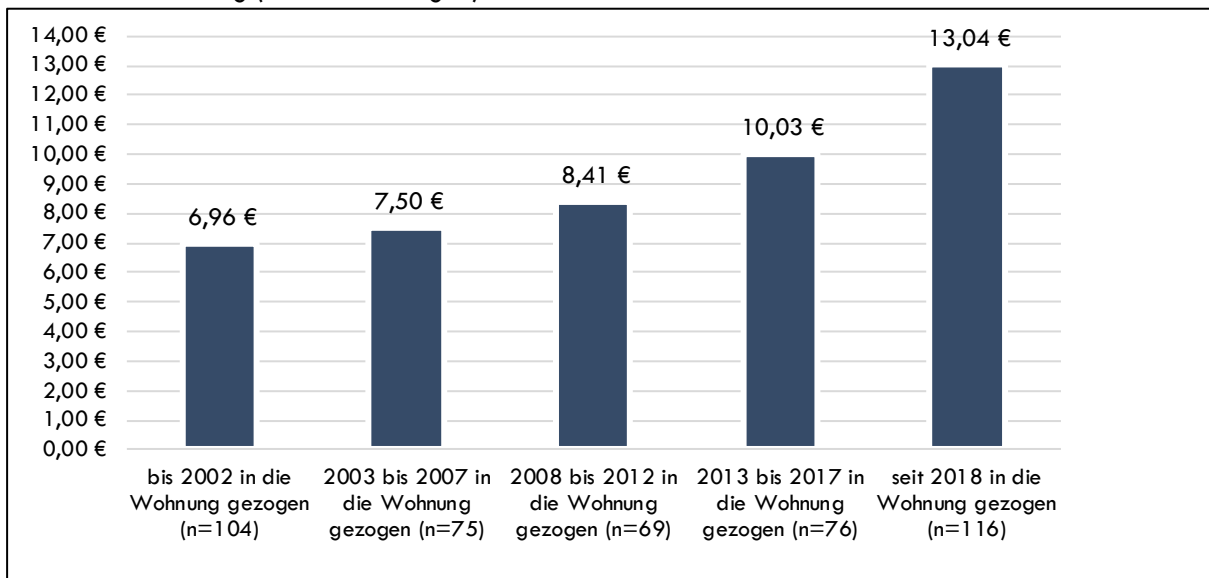
Abbildung 46: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

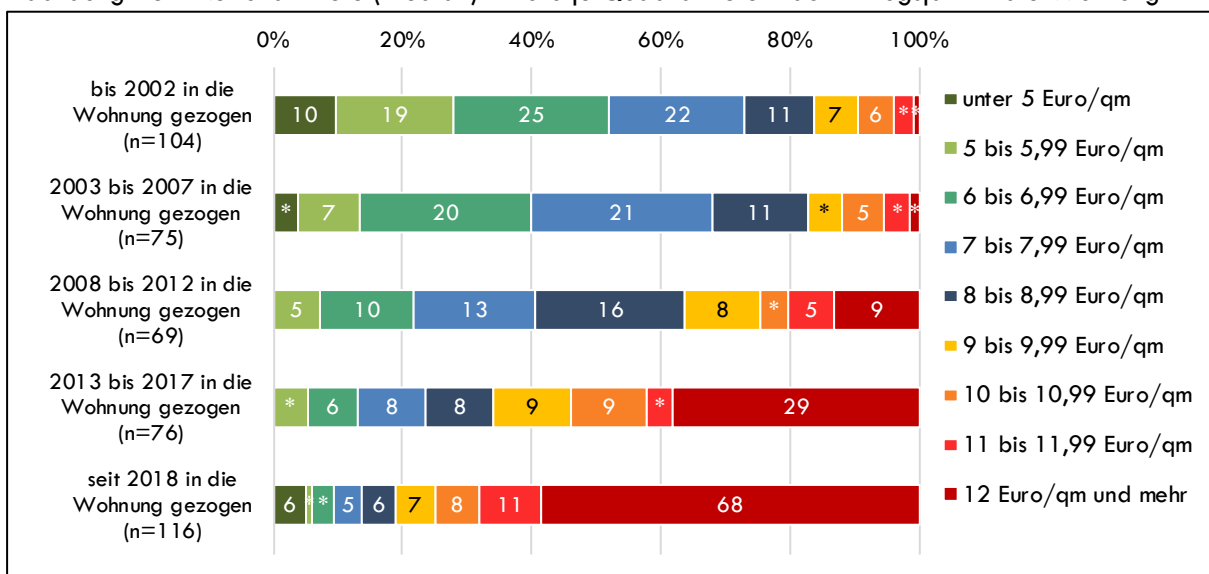
In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die bis zum Jahr 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,96 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 13,04 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 10,03 Euro pro Quadratmeter im Median und liegt damit etwa 3 Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen enorme Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 59 % 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 38 %.

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

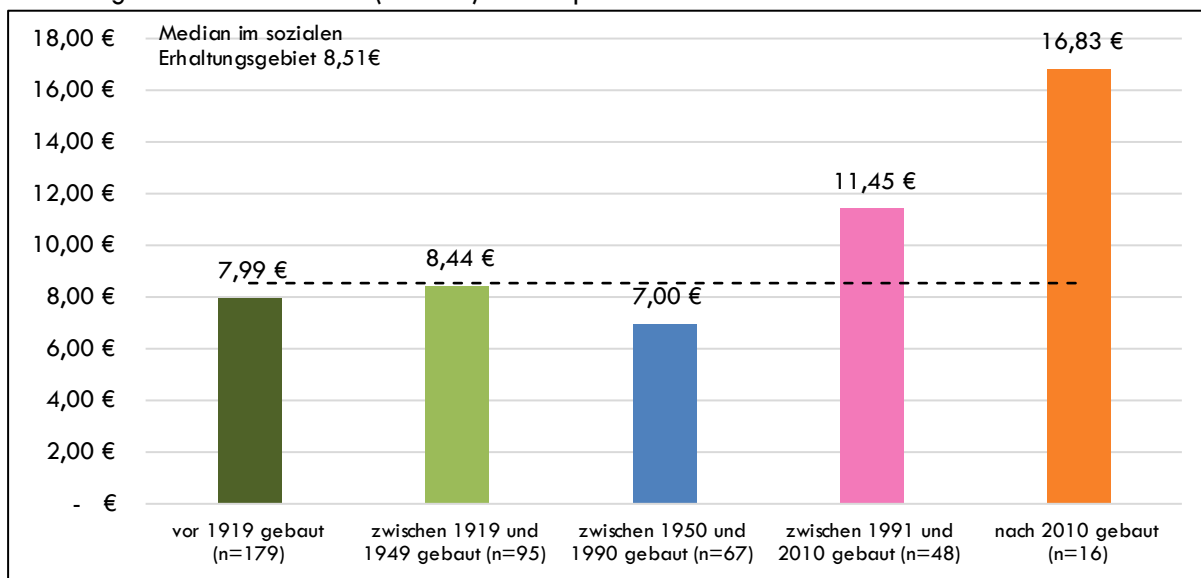
Abbildung 48: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In Abbildung 49 ist der Median der Nettokaltmiete nach Gebäudealter dargestellt. Wohnungen, die bis 1990 gebaut wurden, haben mit Werten zwischen 7,00 Euro pro Quadratmeter in der Baualtersklasse 1950 bis 1990 und 8,44 Euro pro Quadratmeter bei den zwischen 1919 und 1949 erbauten Wohnungen Median eine leicht niedrigere Nettokaltmiete als der Median für das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“. Wohnungen, die ab 1990 gebaut wurden, weisen Nettokaltmieten deutlich oberhalb des gebietsweiten Medians auf: 11,45 Euro pro Quadratmeter für Wohnungen der Baualtersklasse 1991 bis 2010 und 16,83 Euro pro Quadratmeter in nach 2010 errichteten Neubauten. In Gebäuden, die bis 1990 entstanden sind und die etwa drei Viertel des Gebäudebestands im sozialen Erhaltungsgebiet ausmachen, besteht demnach noch ein deutlich geringeres Mietniveau, das in attraktiver Innenstadtlage besonders schützenswert ist.

Abbildung 49: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Gebäudealter



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. Drei Viertel der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet waren seit 2018 von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Im Median ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 10 % bzw. 0,78 Euro je Quadratmeter angestiegen.⁶² Für eine Wohnung mit der Median-Wohnfläche des Gebiets von 70 Quadratmetern bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von etwa 55 Euro bzw. im Jahr von rund 655 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 76 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 12 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 6 % Modernisierungsmaßnahmen. Wie aus der Tabelle 15 hervorgeht, betrug die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete im Median 10 % und die Mieterhöhung gemäß Staffel- bzw.

⁶² Alle Mietsteigerungen einbezogen und gemittelt.

Indexmietverträgen 5 %. Die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung ist mit 16 % vergleichsweise hoch ausgefallen.

Tabelle 15: Begründung und Höhe der Mieterhöhung

	Begründung der Mieterhöhung (Anteil)	Mittlere prozentuale Mieterhöhung
		Median
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (n=296)	76 %	10 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=48)	12 %	5 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=23)	6 %	16 %
Auslaufen der Sozialbindung (n=8)	2 %	16 %
anderer Grund (n=13)	3 %	16 %
Gesamt (n=388)	-	10 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Veränderte Einstufung der Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel

In Bezug auf Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ist auch die veränderte Einstufung der Wohnlage gemäß Mietspiegel relevant. Im Berliner Mietspiegel werden unter Berücksichtigung eines Indikatorensets die Adressen in die Kategorien der Wohnlage (einfach, mittel, gut) eingestuft. Die Adressen können eine durchschnittliche, eine über- oder eine unterdurchschnittliche Lagequalität haben. Die Wohnlageeinstufung einer Adresse spiegelt demnach die Wertigkeit der Lagegegebenheiten des Wohnumfelds im Vergleich zu anderen Adressen im gesamten Berliner Stadtgebiet wider.⁶³ Die genaue Definition der Kategorien geht aus der Tabelle 16 hervor.

⁶³ SenStadt Berlin, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024, 2024, S. 47.

Tabelle 16: Kategorisierung der Wohnlagen gemäß Berliner Mietspiegel

Einfache Wohnlage	
Einfache Wohnlagen weisen meist eine geringe Durchgrünung und ein unterdurchschnittliches Image (einen niedrigen oder sehr niedrigen Statusindex im Monitoring Soziale Stadt) auf. Sie sind häufig weiter entfernt von den Zentren der Stadt und überdurchschnittlich Umgebungslärm ausgesetzt. Wenige Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf können im Zusammenhang mit den oben genannten Merkmalen ebenfalls Indikatoren für die einfache Wohnlage sein, ebenso wie unterdurchschnittliche Bodenrichtwerte.	
Mittlere Wohnlage	
Bei mittleren Wohnlagen können eine mittlere Durchgrünung und ein meist mittleres Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt vorliegen. Sie liegen nicht selten in durchschnittlicher Entfernung von den Zentren der Stadt. Die Immissionen von Umgebungslärm bewegen sich im mittleren Bereich. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind durchschnittlich. Dies gilt auch für die Bodenrichtwerte.	
Gute Wohnlage	
Die guten Wohnlagen befinden sich meist in der Nähe zu den Zentrums-kernen oder den Subzentren und den damit verbundenen typischen Beeinflussungen. Darüber hinaus ist die Lage meist durch eine eher hohe Durchgrünung und ein gutes bis sehr gutes Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt gekennzeichnet. Umgebungslärm ist selten vorhanden. Die Versorgungsangebote für den täglichen Bedarf sind gut, die Bodenrichtwerte sind überdurchschnittlich hoch.	

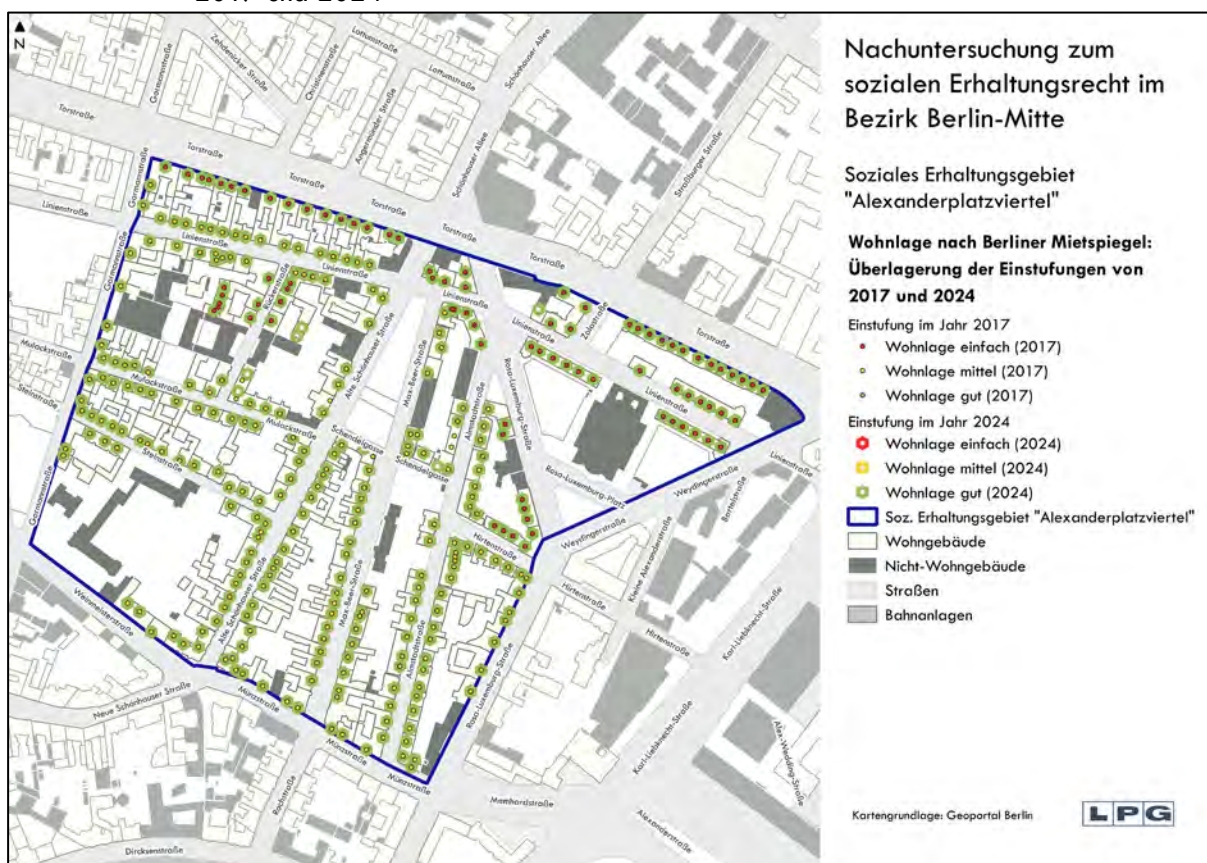
Quelle: eigene Darstellung nach: SenStadt Berlin, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024, 2024, S. 49

In der Abbildung 50 wurde die Einstufung der Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel aus dem Jahr 2017 mit der Einstufung aus dem Berliner Mietspiegel 2024 überlagert. Die großen Kreise stellen dabei für die Wohngebäudeadressen die Einstufung aus dem Jahr 2024 dar, die kleinen Punkte in deren Mitte die Einstufung 2017.⁶⁴ Es wird ersichtlich, dass es im sozialen Erhaltungsgebiet zu einer Hochstufung der Wohnlage gekommen ist – in diesem Fall unterscheiden sich die äußeren Kreise und die inneren Punkte farblich. 2024 gelten alle Adressen des sozialen Erhaltungsgebiets „Alexanderplatzviertel“ als gute Wohnlage. Im Jahr 2017 wurde etwa ein Drittel des Gebiets noch als einfache Wohnlage klassifiziert, der Rest als mittlere Wohnlage eingruppiert.

Die ortsübliche Vergleichsmiete für gute Wohnlagen liegt in der Regel höher ist als für einfache und mittlere Wohnlagen. In der Tabelle 17 werden beispielhaft die nach Wohnlage differenzierten Spannen der ortsüblichen Vergleichsmiete dargestellt. Sie gelten für vermierterseitig voll ausgestattete Wohnungen mit 60 Quadratmeter Wohnfläche, die bis 1918 bezugsfertig wurden. Der Mittelwert für eine derartige Wohnung liegt demnach in einer guten Wohnlage mit 8,80 Euro pro Quadratmeter nettokalt um 0,89 Euro über dem Mittelwert einer Wohnung in mittlerer Wohnlage. Gegenüber der einfachen Wohnlage ist der Wert sogar um 1,84 Euro höher.

⁶⁴ Einige Adressen aus den Jahren 2017 und 2024 überlagern sich nicht, da sie unterschiedlich verortet waren. So kann es beispielsweise aufgrund von Neubau vorkommen, dass ein Kreis mit der Wohnlageneinstufung für 2024 keinen Punkt mit Einstufung 2017 enthält.

Abbildung 50: Wohnlage nach Berliner Mietspiegel – Überlagerung der Einstufung aus den Jahren 2017 und 2024



Quelle: Eigene Darstellung nach Geoportal Berlin / [Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2017] sowie [Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024]

Tabelle 17: Ortsübliche Vergleichsmieten gemäß Berliner Mietspiegel (Stichtag 01.09.2023): Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermietetseitig voll ausgestattete Wohnungen – Beispielwohnung mit einer Wohnfläche von 60 Quadratmetern

Bezugsfertigkeit	Wohnlage	untere Spanne	Mittelwert	obere Spanne
vor 1918	einfach	5,29 Euro	6,96 Euro	10,39 Euro
	mittel	5,79 Euro	7,91 Euro	11,50 Euro
	gut	6,52 Euro	8,80 Euro	12,78 Euro

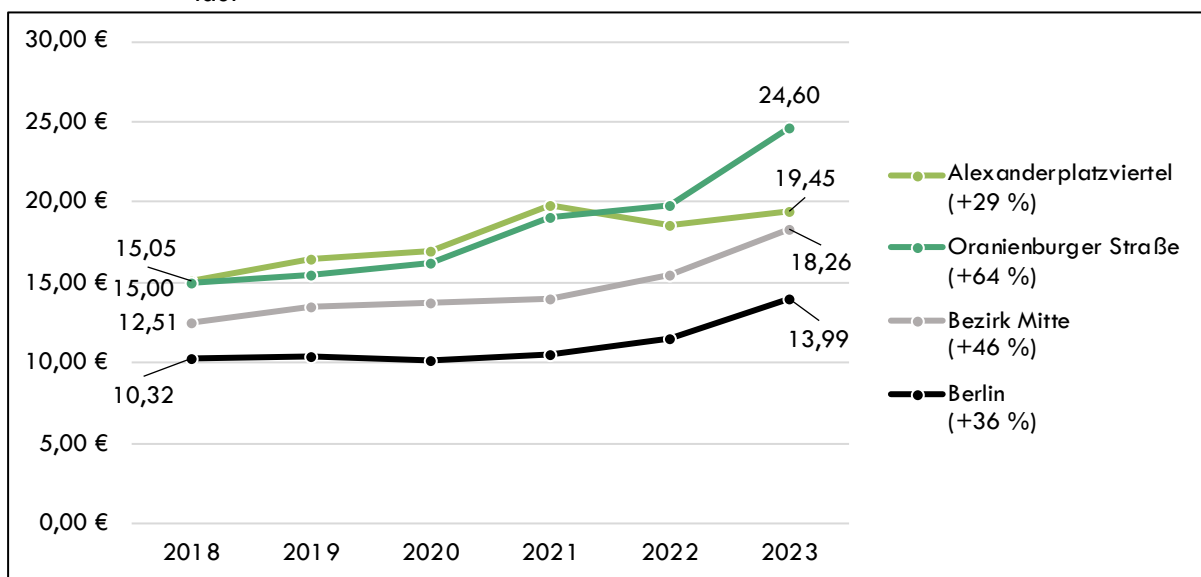
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung nach: SenStadt Berlin, Berliner Mietspiegel 2024, 2024, S. 15-19

Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 51 ist die Entwicklung des Angebotsmieteniveaus in den Planungsräumen „Alexanderplatzviertel“ und „Oranienburger Straße“ im Vergleich zum Bezirk Mitte und der Gesamtstadt dargestellt. Zu beachten sind in diesem Zusammenhang die Aussagen aus Kapitel 1.3.1. Der Planungsraum „Oranienburger Straße“ liegt größtenteils außerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets und vom Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ befindet sich auch nur etwa die Hälfte der Wohnbebauung im sozialen Erhaltungsgebiet.

Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels⁶⁵ zu berücksichtigen, die gesamtstädtisch einen Rückgang des Mietniveaus bewirkten. Für das Jahr der Aufhebung des Mietendeckels 2021 sind für beide Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet, enorme Steigerungen der Angebotsmieten zu verzeichnen. Im Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ senkte sich das Angebotsmietniveau im Jahr 2022 leicht ab, um im Folgejahr erneut leicht auf 19,45 Euro pro Quadratmeter anzusteigen. Im Planungsraum „Oranienburger Straße“ setzte sich der Anstieg im Jahr 2022 und vor allem im Jahr 2023 fort und erreichte eine mittlere Angebotsmiete von 24,60 Euro pro Quadratmeter, was den Wert des Bezirks Mitte um mehr als 6 Euro und den gesamtstädtischen Vergleichswert um mehr als 10 Euro übersteigt. Im Planungsraum „Oranienburger Straße“ ist die Angebotsmiete pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren um 64 % gestiegen. Die Steigerung im Zeitraum 2018 fällt im Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ mit 29 % geringer und im Planungsraum „Oranienburger Straße“ mit 64 % deutlich höher aus als im Bezirk Mitte und Berlin.

Abbildung 51: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

5.2 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, besteht im sozialen Erhaltungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen⁶⁶, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten

⁶⁵ Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) wurde am 24.02.2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, über das Einfrieren, Deckeln und Absenken von Mieten in den folgenden fünf Jahren „Mietende vor den Entwicklungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zu schützen“. Im März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für nichtig. (Vgl. SenSW, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).

⁶⁶ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, „Alexanderplatzviertel“, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im

einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter*innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

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

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

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

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

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

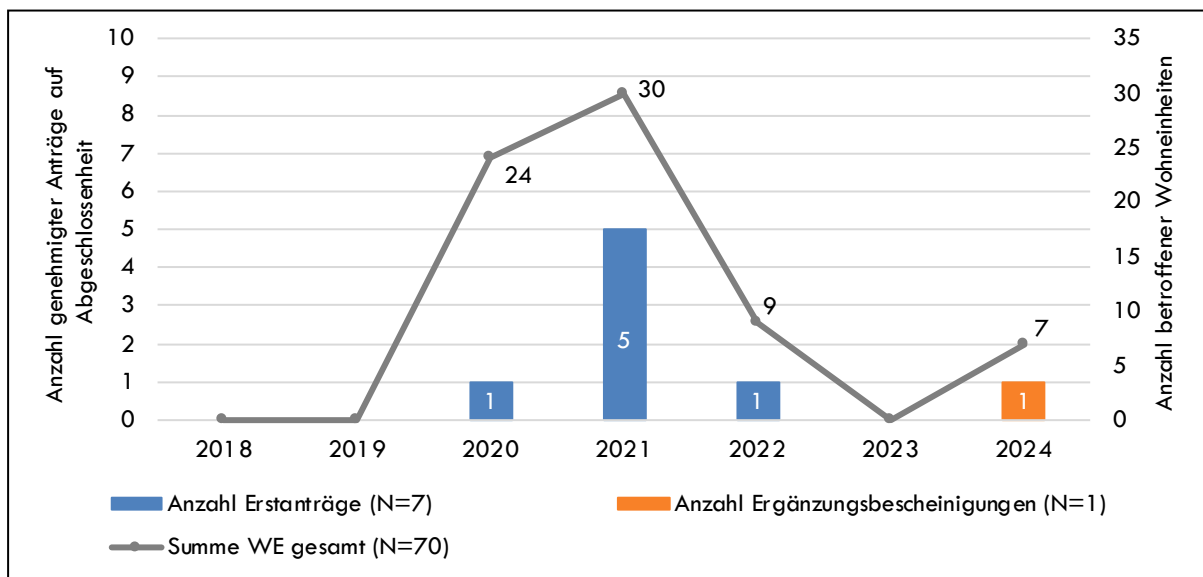
In der Abbildung 52 ist die Entwicklung der Anträge auf Erstaussstellungen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und Ergänzungsbescheinigungen für bestehende Wohnungen (kein Neubau) seit dem Jahr 2018 im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ dargestellt. Insgesamt wurden sieben Erstanträge für insgesamt 63 bestehende Wohneinheiten gestellt. Zudem wurde ein Antrag auf Ergänzung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt, betroffen waren sieben Wohneinheiten. Obwohl für diese Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt wurden, wird die Möglichkeit zur Umwandlung in Eigentum aufgrund der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und insbesondere § 250 BauGB erheblich eingeschränkt. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass diese Wohnungen nach Auslaufen der Umwandlungsverordnungen in Eigentum umgewandelt werden.

Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

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

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

Abbildung 52: Anträge auf Abgeschlossenheit und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf

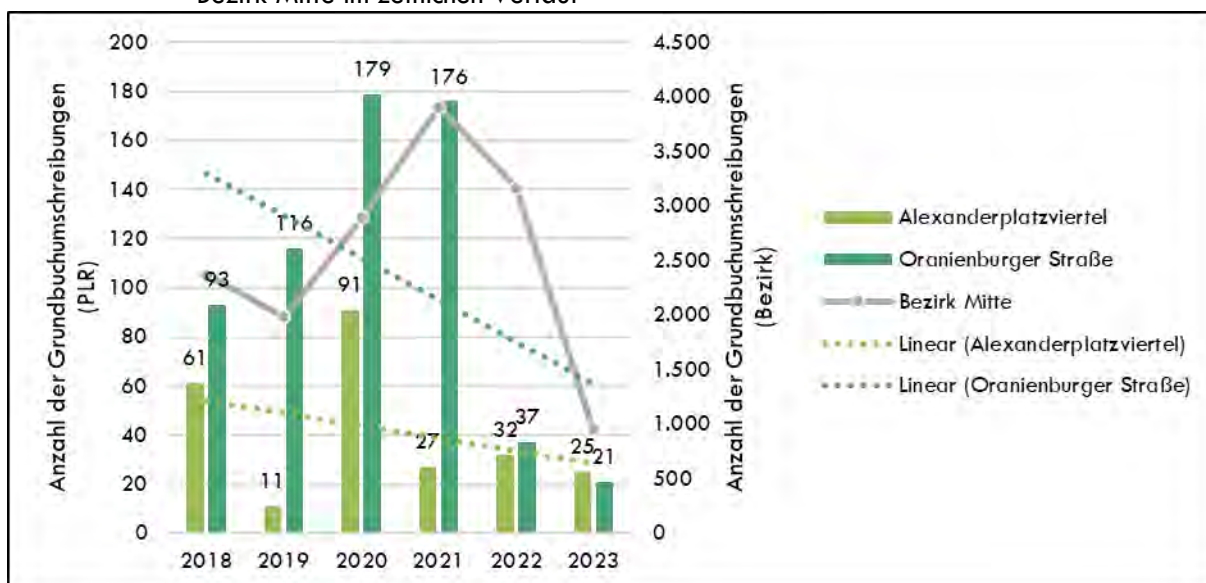


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Mitte, Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Grundbuchumschreibungen

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel 3.4 ist in der Abbildung 53 die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen 2018 und 2023 in den Planungsräumen „Alexanderplatzviertel“ und „Oranienburger Straße“ sowie im Bezirk Mitte vergleichend dargestellt. Im Zeitraum 2018 bis 2023 wurden im Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ 247 Wohneinheiten und im Planungsraum „Oranienburger Straße“ 622 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2023 entspricht dies 4,0 % der Wohnungen im Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ und 8,4 % in Planungsraum „Oranienburger Straße“. Im Bezirk waren es 7,3 % und in der Gesamtstadt 4,7 %. Im Vergleich zu diesen Werten ist das Umwandlungsgeschehen im Planungsraum „Oranienburger Straße“ stärker und im Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ schwächer ausgeprägt. Wie in Kapitel 1.3.1 beschrieben, sind die statistischen Daten auf Planungsebene für das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ aufgrund des unterschiedlichen Raumbezugs nur sehr eingeschränkt aussagekräftig. Wie in Kapitel 3.4 beschrieben, wurden seit Festsetzung bis Mitte 2024 151 Wohneinheiten im sozialen Erhaltungsgebiet umgewandelt.

Abbildung 53: Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf



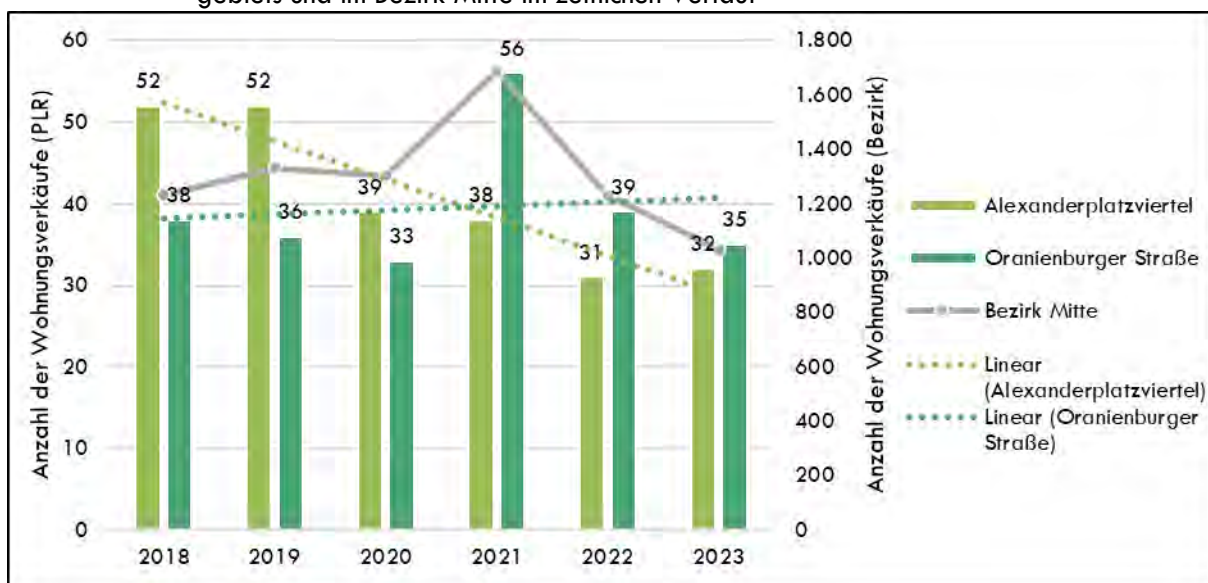
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

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

Gemäß der Haushaltsbefragung hat bei rund 17 % der Haushalte seit dem Jahr 2018 ein **Eigentümer*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** stattgefunden.

In der Abbildung 54 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** im Zeitraum 2018 bis 2023 in den Planungsräumen „Alexanderplatzviertel“, „Oranienburger Straße“ sowie im Bezirk Mitte vergleichend dargestellt. In diesem Zeitraum wurden in den beiden Planungsräumen insgesamt 481 Eigentumswohnungen verkauft; das entspricht 3,5 % des Gesamtwohnungsbestands von 2023. Zum Vergleich betrug die Verkaufsquote im Bezirk Mitte 3,7 % und in Berlin 2,9 %. Damit war in den beiden Planungsräumen die Verkaufsdynamik bei den Eigentumswohnungen im dargestellten Zeitraum stärker ausgeprägt als in der Gesamtstadt. Die Gegenüberstellung der Planungsräume ergibt, dass im Planungsraum „Oranienburger Straße“ die Verkaufsdynamik mit 3,2 % geringer war als im Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ mit 3,9 % verkauften Eigentumswohnungen am Gesamtwohnungsbestand. Im Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ ist seit dem Jahr 2018 tendenziell ein Rückgang der Wohnungsverkäufe festzustellen. Im Planungsraum „Oranienburger Straße“ ist mit Ausnahme des Jahres 2021 eine etwa gleichbleibende Anzahl an verkauften Eigentumswohnungen pro Jahr gegeben. Das Angebot an Eigentumswohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ ist durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angestiegen (vgl. Kapitel 3.4 und 5.2). 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. Nach Ablauf der Frist ist mit einem Anstieg der Wohnungsverkäufe und nach Ablauf der fünfjährigen Kündigungsbeschränkungsfrist nach § 577a Absatz 2 Satz 1 BGB i. V. m. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 mit einem Anstieg von Eigenbedarfskündigungen zu rechnen.

Abbildung 54: Verkäufe von Eigentumswohnungen⁶⁹ in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf



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

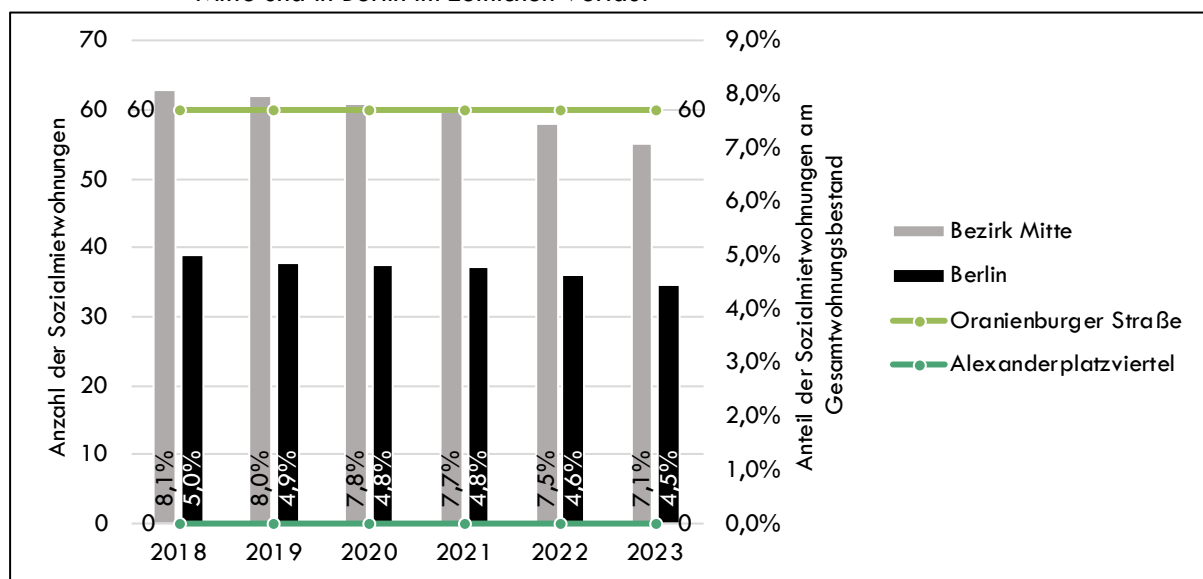
5.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

Der Sozialmietwohnungsbestand in den Planungsräumen „Oranienburger Straße“ und „Alexanderplatzviertel“ ist zwischen 2018 und 2023 auf einem sehr geringen Niveau bzw. Null gleichgeblieben, wie aus der Abbildung 55 hervorgeht. Insgesamt beträgt 2023 der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand der Planungsräume 0,4 %. Er ist damit deutlich geringer als im Bezirk Mitte und der Gesamtstadt. Im Bezirk und berlinweit ist der Anteil der Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren zurückgegangen auf 7,1 % im Bezirk Mitte bzw. 4,5 % in Berlin. Für Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind, gilt: „Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)“.⁷⁰

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

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

Abbildung 55: 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 „Alexanderplatzviertel“ analysiert. In diesem Zeitraum wurden 10 Bauanträge für insgesamt 10 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 „Alexanderplatzviertel“ seit dessen Festsetzung im März 2019 31 Genehmigungsanträge⁷¹ gemäß § 172 BauGB erfasst.

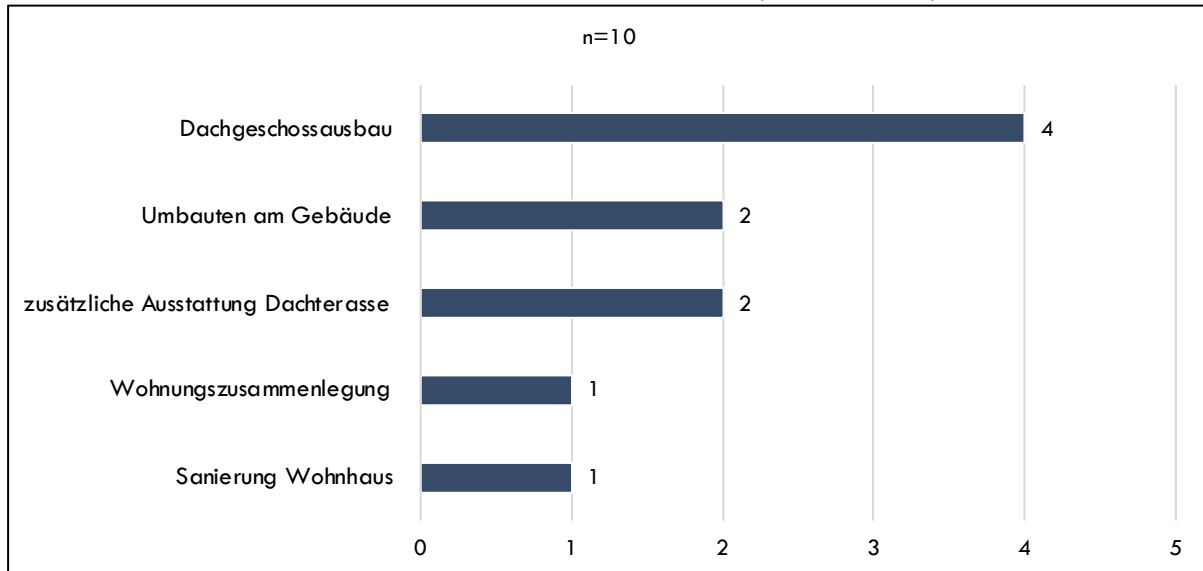
Für 5 Adressen wurden bauordnungsrechtliche Bauanträge eingereicht, was 2 % der Wohngebäudead-ressen entspricht.⁷² Abbildung 56 zeigt eine Übersicht über die beantragten Maßnahmen. Vier der zehn

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

⁷² 313 Wohngebäudeaufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet.

Anträge hatten die Schaffung von Wohnraum durch Dachgeschossausbau zum Gegenstand. Darüber hinaus wurden Umbauten am Gebäude und eine Sanierung eines Wohnhauses beantragt. Maßnahmen, die den Ausstattungszustand oder die Wohnungsstruktur betreffen, umfassten in zwei Fällen die zusätzliche Ausstattung von Dachterrassen sowie in einem Fall die Zusammenlegung von Wohnungen.

Abbildung 56: Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 01/2018 und 09/2024



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

Bei 13 % der Haushalte, die im sozialen Erhaltungsgebiet zur Miete wohnen, hat seit 2018 in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude eine Modernisierung stattgefunden hat. 6 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Bei 1 % 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 mietumlagefähig⁷³, die Kosten müssen von den Vermieter*innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB können hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter*innen umgelegt werden.⁷⁴ In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäranlagen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäranlagen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

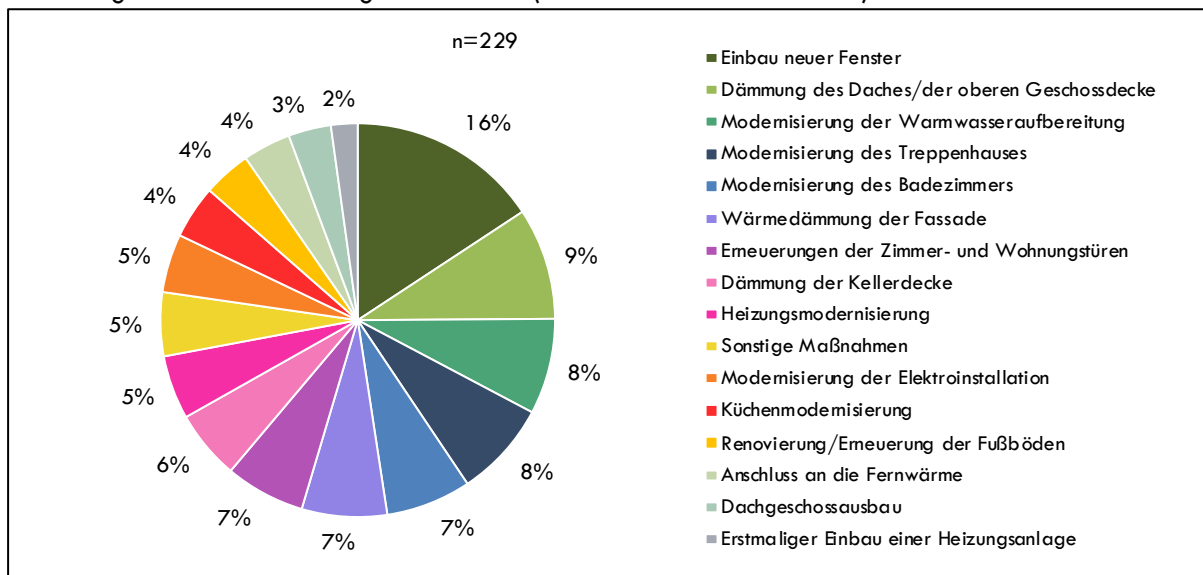
In der Abbildung 57 sind die in der Haushaltsbefragung aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Am häufigsten wurde der Einbau neuer Fenster beantragt, gefolgt von Der Dämmung des Daches bzw. der oberen Geschossdecke, der Modernisierung der Warmwasseraufbereitung und der Modernisierung des Treppenhauses. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – wie die Dämmung der Fassade, des Daches oder der Kellerdecke, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen 45 % der Modernisierungsmaßnahmen. Die weiteren durchgeführten Maßnahmen umfassen unter anderem Modernisierungen des Badezimmers, Erneuerungen

⁷³ Vgl. § 559 Abs. 2 BGB

⁷⁴ Vgl. § 559 Abs. 1 BGB

der Zimmer- und Wohnungstüren sowie der Elektroinstallation und Küchenmodernisierungen. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein.

Abbildung 57: 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 Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen.

16 % der Haushalte kennen eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 13 % einen langfristigen Leerstand in ihrem Wohnhaus.⁷⁶ Ein signifikanter Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem

⁷⁵ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

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

Wohnungsmarkt entzogen. Auch möblierte Kurzzeitvermietung verschärft in Ballungsräumen zunehmend die ohnehin schon angespannte Wohnungsmarktsituation. 1 % der Mieter*innen-Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen in möblierten Wohnungen; weitere 2 % haben einen befristeten Mietvertrag. 30 % 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 Verkaufsgeschehen seit der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung geäußert hat.

Hohe Neuvertragsmieten führen neben Mieterhöhungen – drei Viertel der Haushalte waren seit 2018 von einer Mieterhöhung betroffen – zum Anstieg des Mietniveaus im sozialen Erhaltungsgebiet. Die Bestandsmiete im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt im Median 8,51 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die 2018 und später in das soziale Erhaltungsgebiet gezogen sind, übersteigt diesen Wert mit 13,04 Euro pro Quadratmeter deutlich. Im Wohnungsbestand trägt das soziale Erhaltungsgebiet noch zur Versorgung mit günstigem Mietwohnraum bei, da rund 28 % der Haushalte noch eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter haben. Preisdämpfend wirkt sich der kommunale Wohnungsbestand aus, der jedoch nur in sehr geringem Maße im Gebiet zur Verfügung steht. Vor dem Hintergrund der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der preisgünstige Mietwohnraum in zentraler Innenstadtlage von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 76 % der Haushalte benannt. 2024 gelten alle Adressen des sozialen Erhaltungsgebiets „Alexanderplatzviertel“ als gute Wohnlage. Im Jahr 2017 wurde etwa ein Drittel des Gebiets noch als einfache Wohnlage klassifiziert, der Rest als mittlere Wohnlage eingruppiert. Die ortsübliche Vergleichsmiete für gute Wohnlagen liegt in der Regel höher ist als für einfache und mittlere Wohnlagen.

Die Analyse der Verfahren gemäß § 172 BauGB in Kapitel 3.3, die ergänzend 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 und städtebaulicher Erhaltungsverordnung weiterhin eine rege bauliche Aktivität nachgewiesen werden kann. Rund 7 % der Wohngebäude waren von Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen. Bei 13 % der Mieter*innen-Haushalte hat in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude seit dem Jahr 2018 eine Modernisierung stattgefunden hat, bei 1 % wurde eine Modernisierung angekündigt. 6 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Mit 20 % war oder ist folglich mehr als jeder fünfte Mieter*innen-Haushalt von Modernisierungen direkt bzw. indirekt betroffen. Rund 45 % der Modernisierungsmaßnahmen betreffen energetisch bedeutsame Vorhaben.

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.

Die Analyse der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ verdeutlicht, dass das Umwandlungspotenzial auch nach der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung genutzt wurde. Das Umwandlungspotenzial beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet noch rechnerisch 52 % der Wohngebäude. Bis Mitte 2024 wurden im sozialen Erhaltungsgebiet 11 Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 151 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. 10 der 11 Umwandelungsgenehmigungen erfolgten auf Grundlage der Eigentümer selbstverpflichtung, wonach die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter*innen verkauft werden dürfen (vgl. Kapitel 3.4). 69 % der Mieter*innen-Haushalte würden die durch sie bewohnte oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet theoretisch gern kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 37 auf Seite 52). Nur 14 % 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 „Alexanderplatzviertel“ liegt die Verkaufsquote auch über dem bezirklichen Vergleichswert. Zwischen 2018 und 2023 waren im Planungsraum „Alexanderplatzviertel“ 3,9 % des Wohnungsbestands von Verkäufen betroffen, im Planungsraum „Oranienburger Straße“ 3,2 %. Zum Vergleich betrug die Verkaufsquote im Bezirk Mitte 3,7 % und in Berlin 2,9 %. Bei 17 % 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 „Alexanderplatzviertel“ um 0,6 % gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 29 Personen.⁸¹ Im selben Zeitraum gab es im Bezirk Mitte eine Zunahme der Bevölkerungszahl um 3,6 %, während sie in Berlin um 3,5 % anstieg.

In der Abbildung 58 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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 55 Jahren sind im sozialen

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

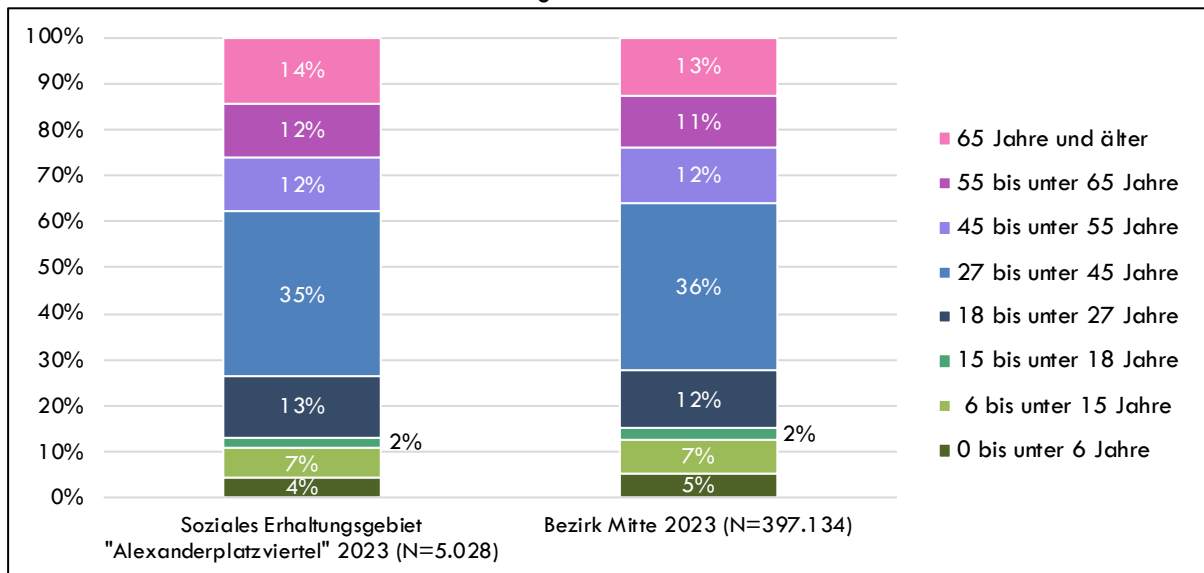
⁷⁹ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

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 geringfügig häufiger vertreten als im Bezirk. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter von unter 6 Jahren ist im sozialen Erhaltungsgebiet im Vergleich zum Bezirk geringfügig kleiner. Zusammenfassend ist das soziale Erhaltungsgebiet durch eine ähnliche Alterszusammensetzung wie der Bezirk Mitte gekennzeichnet.

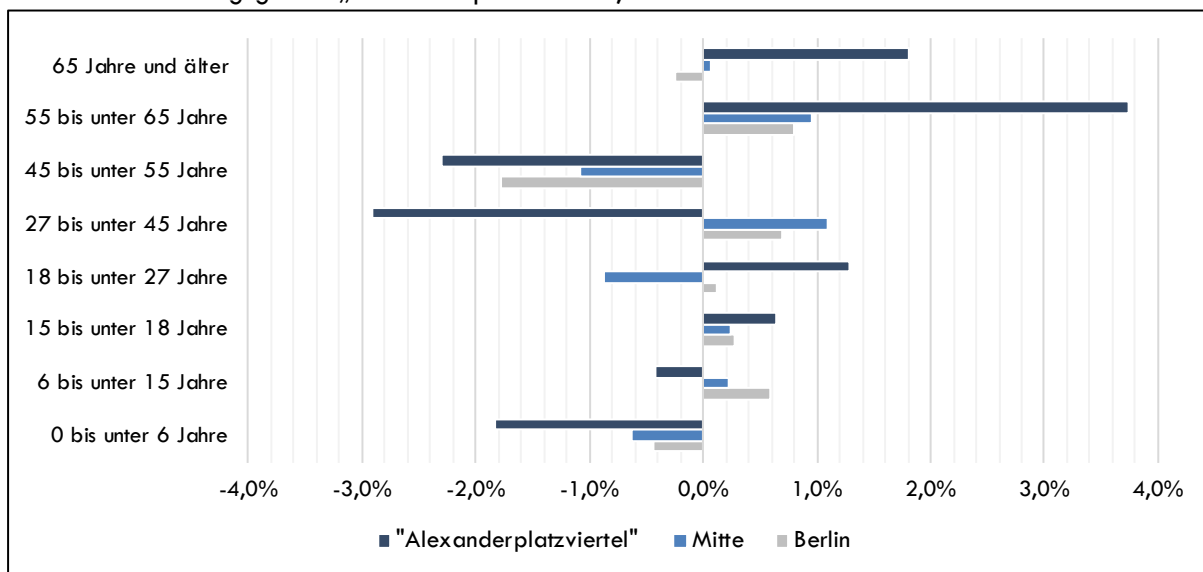
Abbildung 58: Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik



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

In der Abbildung 59 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 stark von den Entwicklungen im Bezirk und der Gesamtstadt. So ist die Zahl der Kinder im Alter unter 6 Jahren prozentual stärker gesunken als im Bezirk und der Gesamtstadt. Die Anteile der Personen zwischen 15 und 26 Jahren ist im sozialen Erhaltungsgebiet im Gegensatz zu den Vergleichsgebieten stärker angestiegen. In der Gruppe der 27- bis 44-Jährigen gibt es hingegen einen starken Rückgang, während der Anteil im Bezirk und der Gesamtstadt anstieg. Besonders auffällig ist zudem der starke Anstieg der Zahl der Personen ab 55 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet, der deutlich über dem Niveau von Bezirk und Gesamtstadt liegt.

Abbildung 59: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin



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

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 18 für das soziale Erhaltungsgebiet, den Bezirk Mitte und die Gesamtstadt gegenübergestellt. Das soziale Erhaltungsgebiet zeigt in der Veränderung der meisten Altersgruppen deutliche Unterschiede zur Gesamtstadt und zum Bezirk. Der Anteil der unter 6-Jährigen im sozialen Erhaltungsgebiet sinkt stärker als im Bezirk und der Gesamtstadt; dies trifft auch auf die Altersgruppe der 45- bis 54-Jährigen zu. Die Anteile der 6- bis 14-Jährigen sowie der 27- bis 44-Jährigen im sozialen Erhaltungsgebiet sinken im Gegensatz zum Bezirk und zu Berlin; die Anteile der 18- bis 26-Jährigen sowie der 55- bis 64-Jährigen steigen stärker. Bei den Senior*innen ab 65 Jahren nehmen die Anteile im Vergleich zum Bezirk und zur Stadt deutlich zu.

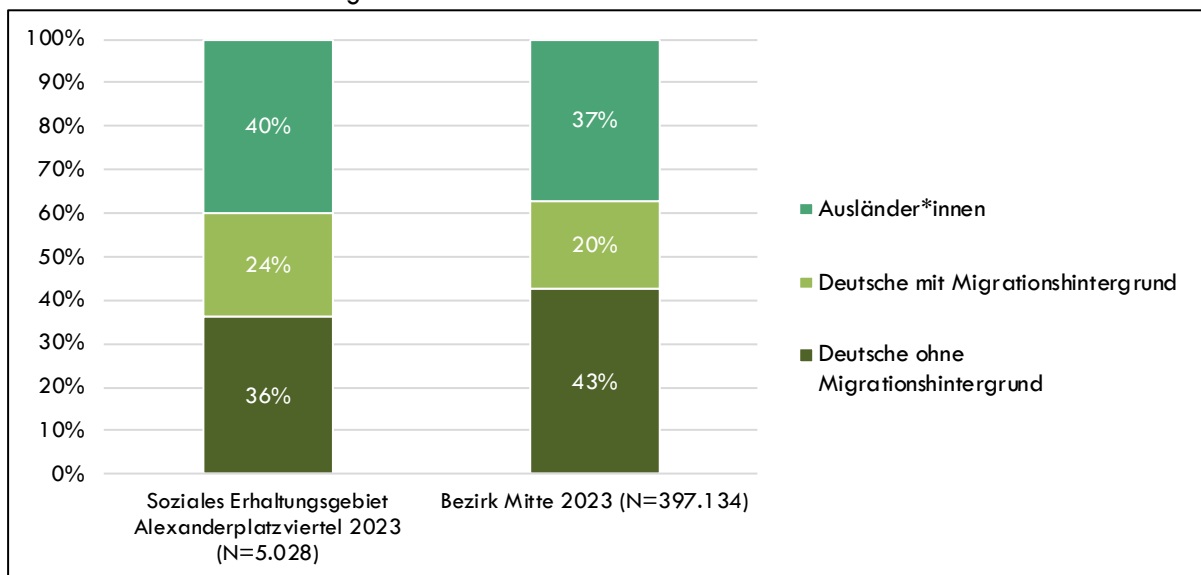
Tabelle 18: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin

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

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

Im Vergleich zum Bezirk Mitte leben im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ mehr Personen mit Migrationshintergrund sowie mehr Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft, wie die Abbildung 60 belegt. Zum Vergleich mit der Gesamtstadt haben in Berlin 24 % der Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit; 15 % sind Deutsche mit Migrationshintergrund.

Abbildung 60: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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

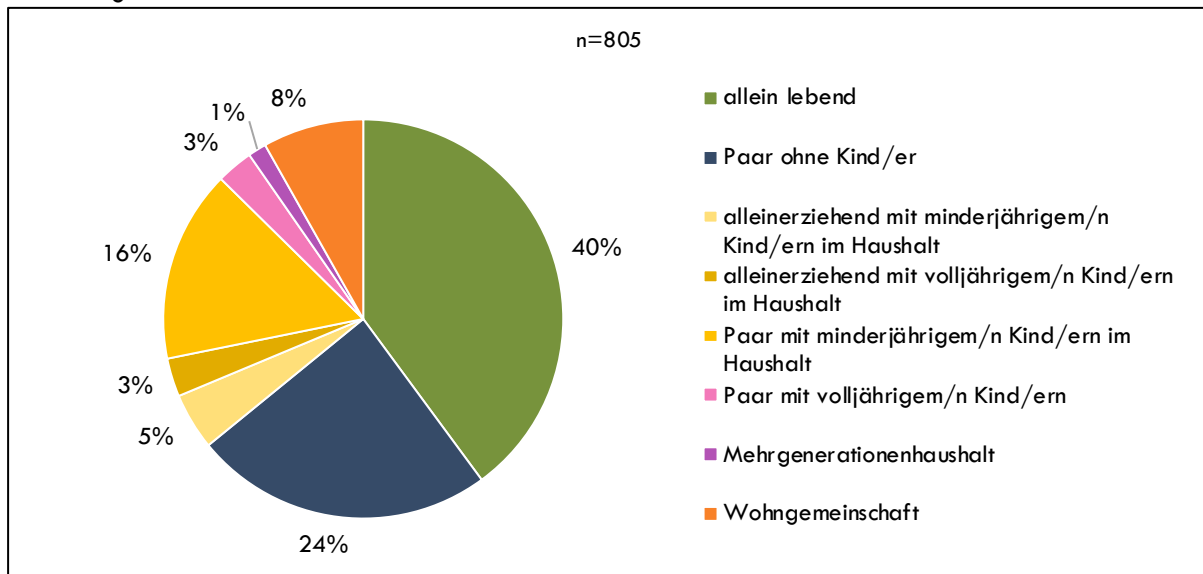
6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

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 61 ist die Haushaltsform der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ dargestellt. Mit 40 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. 24 % der Haushalte sind Paare ohne Kind/er. In 21 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Wohngemeinschaften sind mit 8 % im sozialen Erhaltungsgebiet vertreten.

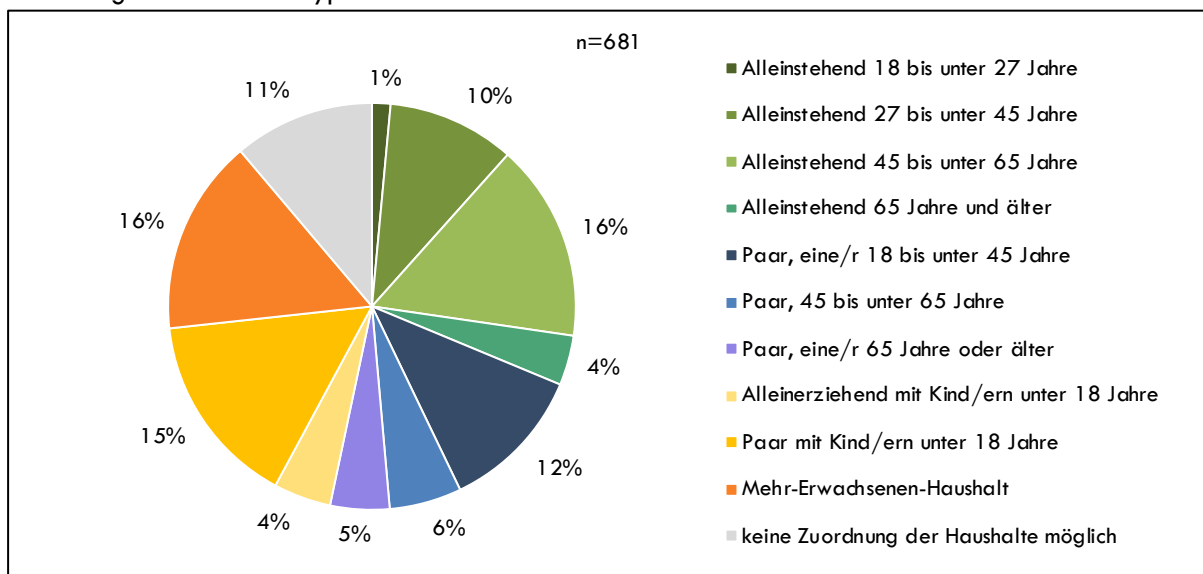
Abbildung 61: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 62 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 89 % 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 19 % 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 62: Haushaltstyp

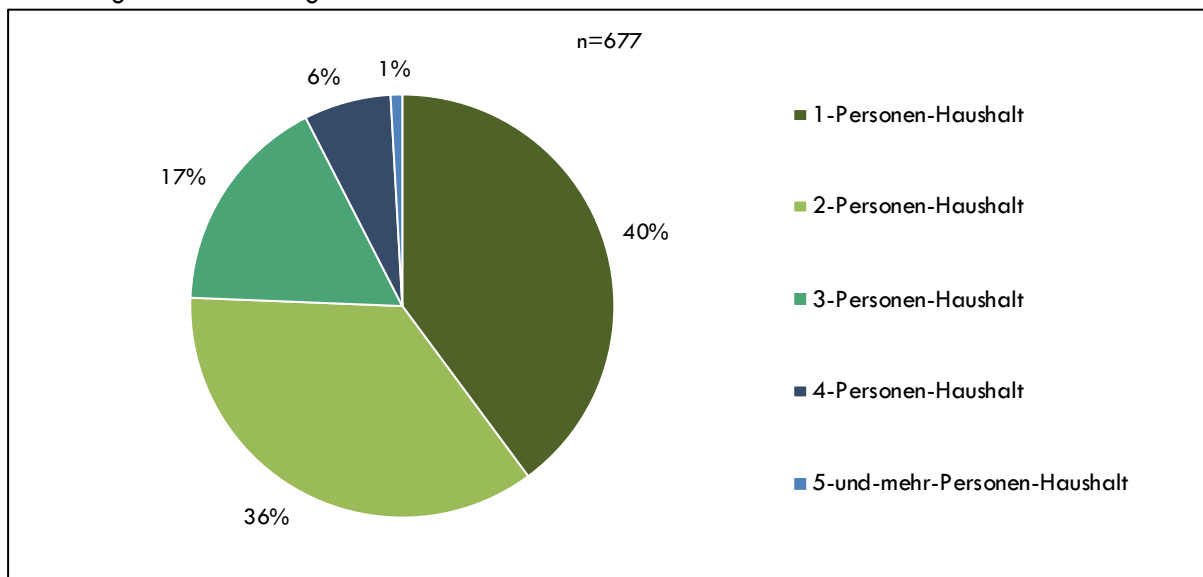


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

1- und 2-Personen-Haushalte stellen zusammen 76 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“, wie die Abbildung 63 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 im Gebiet mit 2,3 Personen etwas höher (vgl. Kapitel 1.3.3).

Abbildung 63: Haushaltsgröße

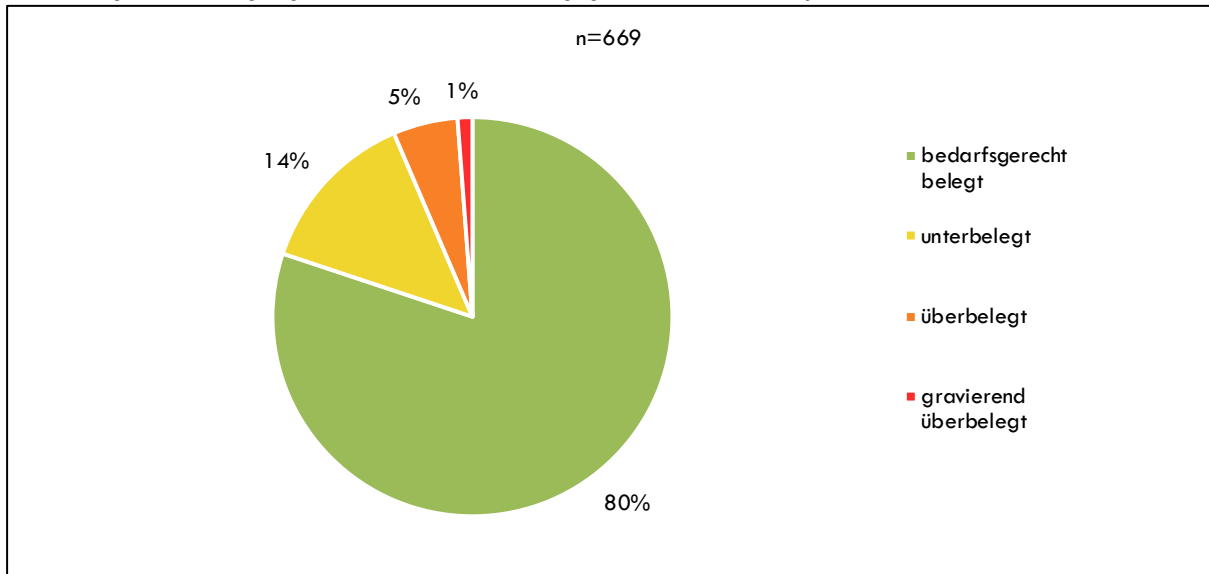


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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 64 dargestellt wird, sind die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ zu 80 % bedarfsgerecht belegt; 14 % sind unterbelegt und insgesamt 6 % sind überbelegt bzw. stark überbelegt. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im sozialen Erhaltungsgebiet stimmt somit weitgehend überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Bezogen auf gemietete Wohnungen liegt der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen bei 81 %; von den selbstgenutzten Eigentumswohnungen sind 73 % bedarfsgerecht belegt und der Anteil unterbelegter Wohnungen ist mit 20 % deutlich höher als bei gemieteten Wohnungen mit 13 %.

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

Abbildung 64: Belegung⁸³ im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“

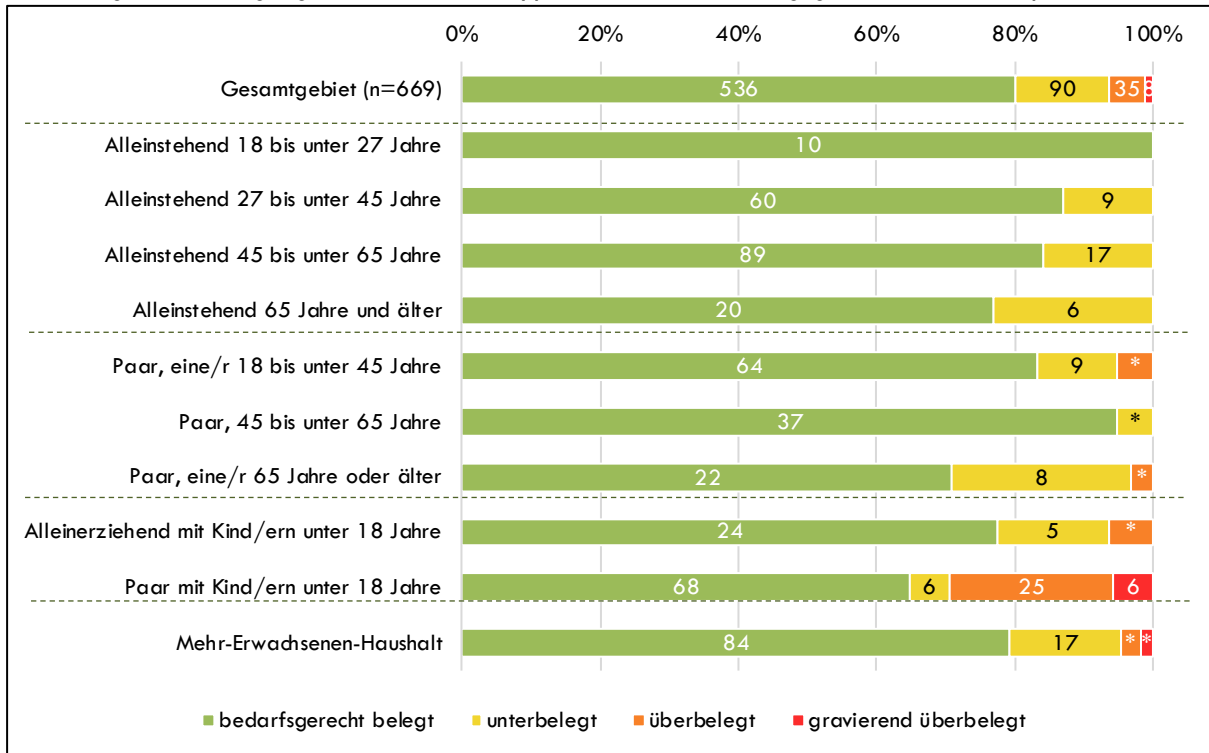


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die Differenzierung nach Haushaltstyp in Abbildung 65 veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare ohne Kinder, insbesondere der Altersgruppe ab 65 Jahre, entfällt. In überbelegten und stark überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren. Das betrifft besonders Haushalte mit Migrationshintergrund, die zu 13 % in überbelegten Wohnungen leben.

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

Abbildung 65: Belegung⁸⁴ nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

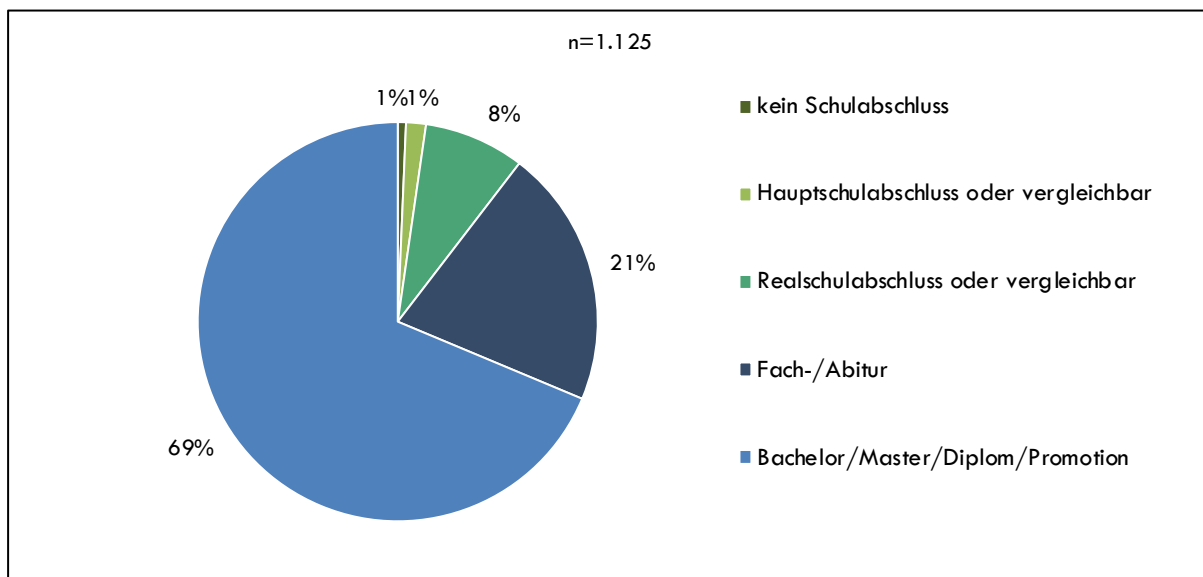
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen 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 sehr hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 66 erkennbar ist. 69 % der Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 21 % über das Fach-/Abitur. 8 % der Personen ab 15 Jahren verfügen über einen Realschul- und 1 % 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 66: Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ wohnenden Personen ab 15 Jahre

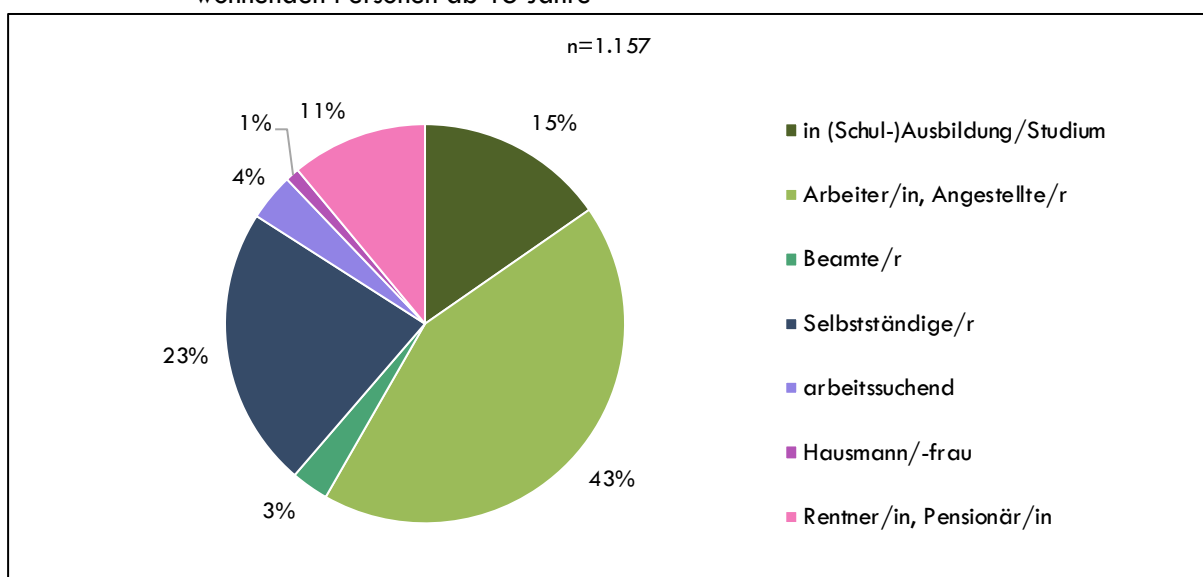


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 67 dargestellt. 15 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 69 % der Personen sind berufstätig, wobei mit 23 % ein hoher Anteil selbstständig ist. Rund 16 % 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 67: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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 der Tabelle 19 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner*innen der Planungsräume „Alexanderplatzviertel“ und „Oranienburger Straße“ sowie für den Bezirk Mitte und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Zu beachten ist Kapitel 1.3.1, wonach die Aussagen auf Planungsebene aufgrund des Zuschnitts nur sehr bedingt für das soziale Erhaltungsgebiet gelten können.

Der Arbeitslosenanteil sowie der Anteil an Transferleistungsbeziehenden in den Planungsräumen „Alexanderplatzviertel“ und „Oranienburger Straße“ unterschreitet den im Bezirk und der Gesamtstadt. Dies trifft auch auf den Anteil der von Kinderarmut betroffenen Kinder und Jugendlichen bis 14 Jahre zu, wobei dieser im Vergleich zum bezirklichen Niveau in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets deutlich niedriger ist. Eine ähnliche Situation ist für den Anteil von ausländischen Transferleistungsbeziehenden in den Planungsräumen festzustellen, dieser liegt in den Planungsräumen deutlich unter dem bezirklichen und dem gesamtstädtischen Vergleichswert. Der Anteil der von Altersarmut Betroffenen ist in den Planungsräumen etwas höher als im Land Berlin, jedoch geringer als im Bezirk.

Tabelle 19: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen

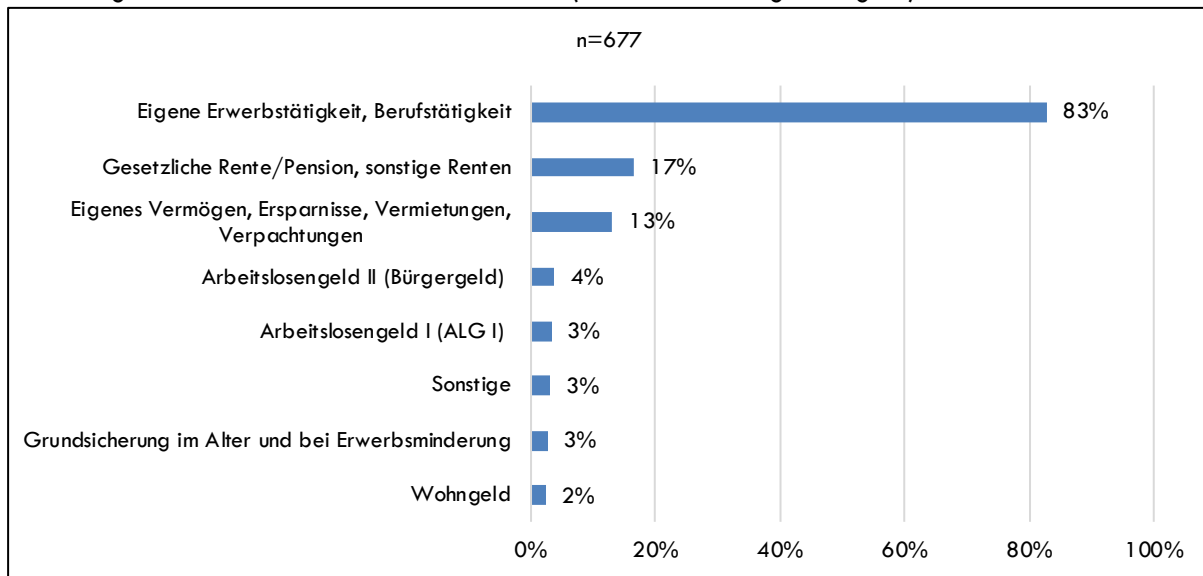
	PLR „Alexanderplatzviertel“	PLR „Oranienburger Straße“	Bezirk Mitte	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II, Stand 31.12.2022	3,5 %	2,1 %	5,2 %	4,6 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII, Stand 31.12.2022	7,9 %	5,9 %	14,6 %	11,3 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre), Stand 31.12.2022	19,7 %	11,8 %	33,4 %	24,5 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter), Stand 31.12.2022	8,8 %	8,0 %	13,8 %	7,0 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II, Stand 31.12.2022	10,2 %	10,4 %	21,7 %	23,8 %

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

In der Abbildung 68 sind die Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 12 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, wobei der größte Anteil auf das Arbeitslosengeld II entfällt.⁸⁵ Rund 17 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 83 % der Haushalte ihr Einkommen.

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

Abbildung 68: 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 „Alexanderplatzviertel“ 3.000 Euro im Median. Wie in der Tabelle 20 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 5.000 Euro im Median ein um 2.000 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 3.000 Euro.

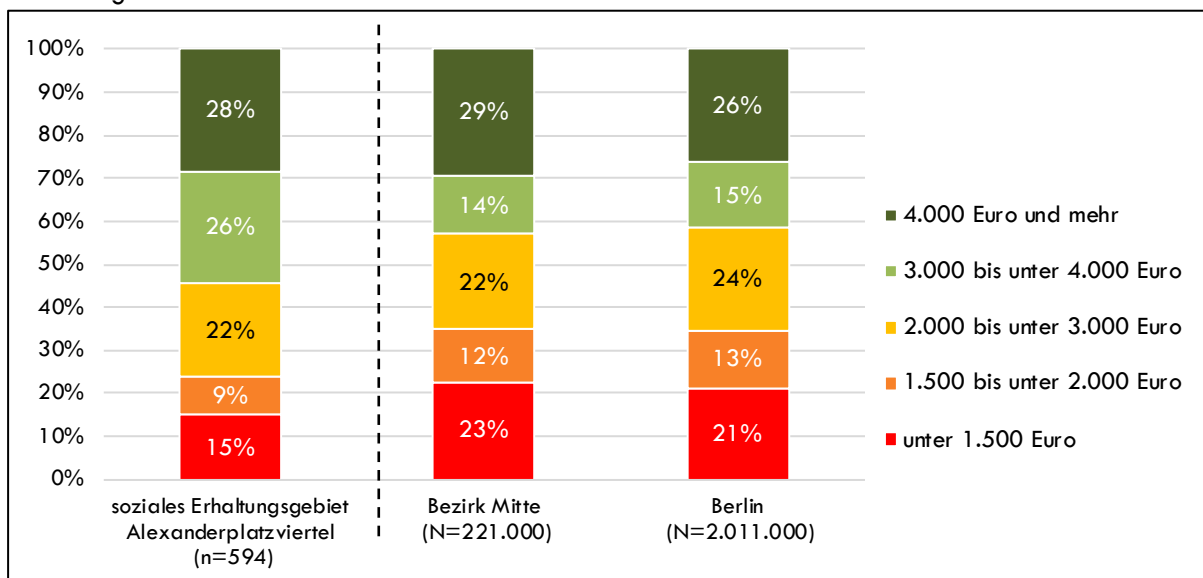
Tabelle 20: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“

	Soziales Erhaltungsgebiet (n=681)	Mieter*innen-Haushalt (n=597)	Eigentümer*innen-Haushalt (n=83)
Durchschnitt	3.918 €	3.610 €	6.243 €
Median	3.000 €	3.000 €	5.000 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 69 ist die Verteilung der Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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 24 % und unterschreitet die jeweiligen Vergleichswerte deutlich. Der Anteil der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet mit einem hohen monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 4.000 Euro und mehr entspricht in etwa den Vergleichswerten. Der Anteil an Haushalten mit einem mittleren Einkommen zwischen 3.000 und unter 4.000 Euro ist im sozialen Erhaltungsgebiet dagegen deutlich höher als im Bezirk Mitte und in der Gesamtstadt im Jahr 2023.

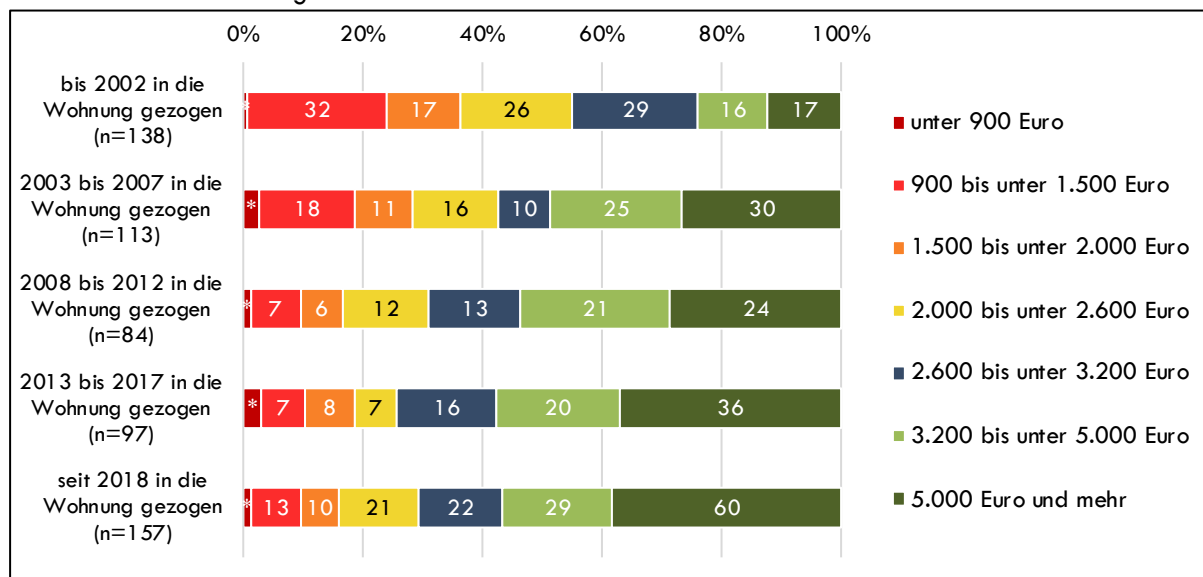
Abbildung 69: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



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 70 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Haushalte, die seit 2008 in ihre Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ gezogen sind, verfügen über höhere Netto-Haushaltseinkommen als Haushalte, die bereits länger in ihrer Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Von den seit 2008 zugezogenen Haushalten, hat jeweils mehr als die Hälfte ein Einkommen von 3.200 Euro und mehr. Dennoch ziehen auch Haushalte mit geringeren Einkommen weiterhin in das Gebiet.

Abbildung 70: 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 „Alexanderplatzviertel“ 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

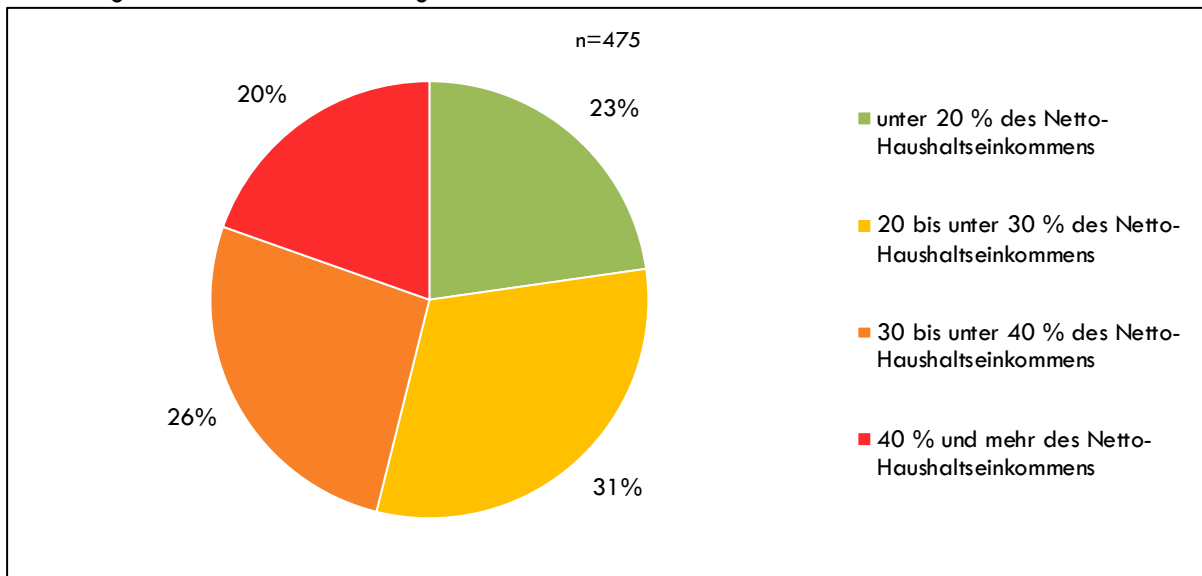
Im Jahr 2022 betrug die Mietbelastungsquote im Bezirk Mitte 23 % und in der Gesamtstadt 22 % – jeweils bezogen auf die **Bruttokaltmiete**.⁸⁷ Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung für das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ beträgt rund 25 % im Median und liegt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

Die mittlere **Warmmietbelastung** (Median) beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ rund 27 %. In der Abbildung 71 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das soziale Erhaltungsgebiet dargestellt. 46 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 16 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

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.

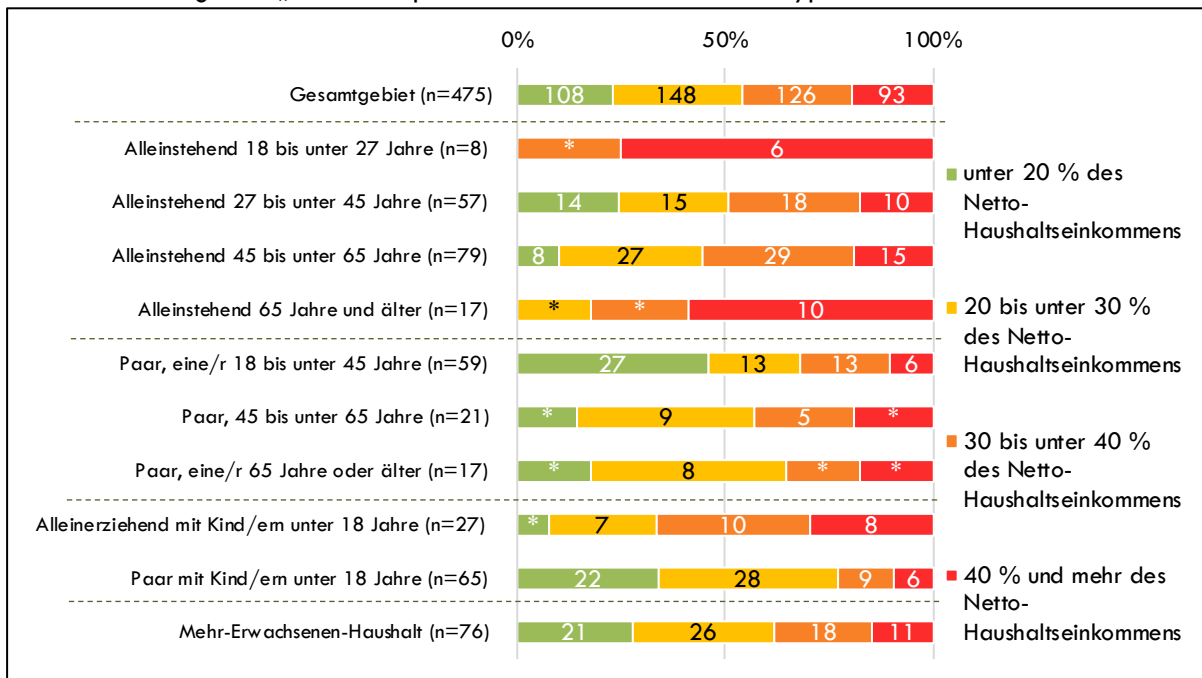
Abbildung 71: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind Erwachsene unter 27 und über 65 – sowie Alleinerziehende mit minderjährigen Kind/ern, wie die Abbildung 72 belegt. Paare ohne Kind/er im Alter von 18 bis 44 Jahre weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

Abbildung 72: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ und nach Haushaltstyp

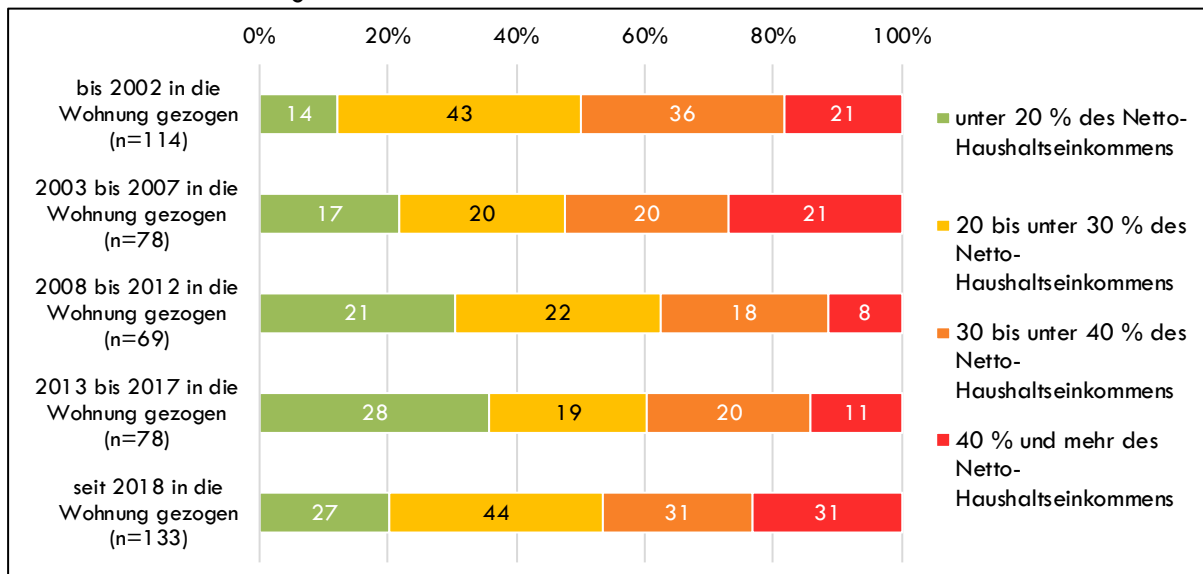


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; 49 Haushalte konnten keinem Haushaltstyp zugeordnet werden

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben, zu rund der Hälfte von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 73). Aber auch von den Haushalten, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, müssen 46 %

mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden. Etwas niedriger ist die Mietbelastung bei Haushalten, die zwischen 2008 und 2017 ihre Wohnung bezogen haben. In diesen Zuzugskohorten sind knapp 40 % von einer hohen Mietbelastung betroffen.

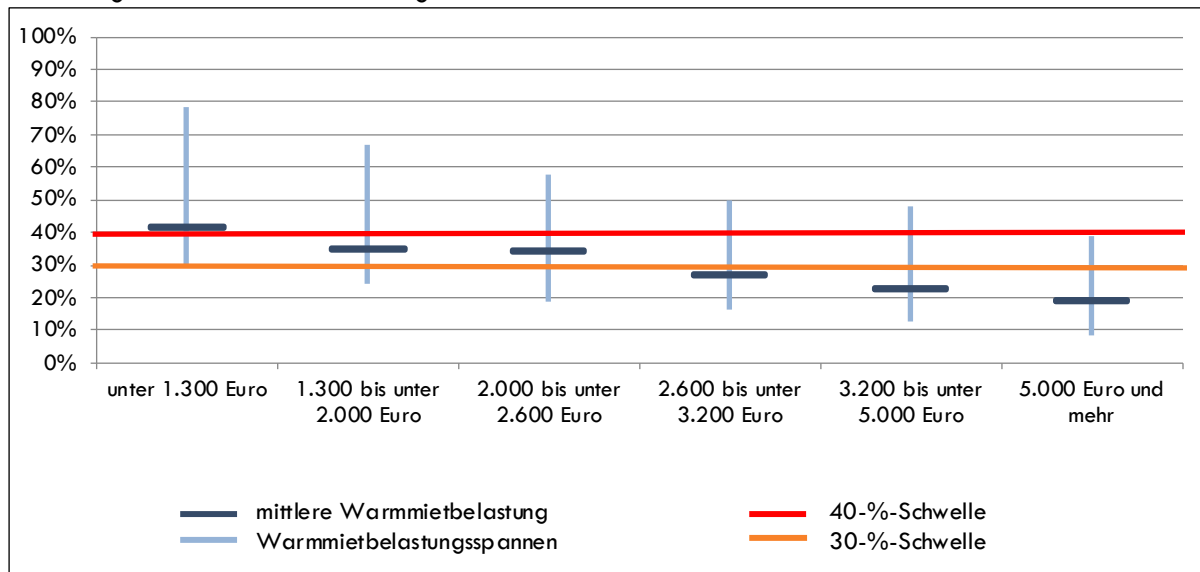
Abbildung 73: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In Abbildung 74 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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 zwischen 1.300 und 2.600 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von 35 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro pro Monat liegt der Median bei 42 %. 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 sind mit 28 % Warmmietbelastung bereits dicht an der 30-%-Schwelle.

Abbildung 74: 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 34 % sogar eine Warmmietbelastung von mindestens 40 % aufweisen.

In der Tabelle 21 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen, dem Einzugsjahr in die Wohnung sowie differenziert nach dem Gebäudealter aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen

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).

beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 2.350 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 28 %, welche die Armutsgefährdungsquoten des Landes Berlin mit 18,6 % und des Bezirks Mitte mit 23,2 % aus dem Jahr 2022 deutlich übersteigt.⁹⁰ 30 % der Mieter*innen-Haushalte sind einkommensarm, während nur 18 % der selbstnutzenden Eigentümer*innen von Einkommensarmut betroffen sind.

Junge Alleinstehende bis 26 Jahre und ältere Alleinstehende ab 65 Jahren, Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Alleinstehende bis 26 und ab 65 Jahren, Alleinerziehende sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen ein niedriges Äquivalenzeinkommen auf. Je später Haushalte ihre Wohnung bezogen haben, desto höher ist ihr Äquivalenzeinkommen und desto geringer der Anteil einkommensarmer Haushalte: Bei Haushalten, die bis 2002 eingezogen sind, liegt das Äquivalenzeinkommen bei 1.800 Euro und der Anteil einkommensarmer Haushalte bei 40 %, während Haushalte, die seit 2018 zugezogen sind, über ein Äquivalenzeinkommen von 2.900 Euro verfügen und nur zu 20 % einkommensarm sind. Haushalte, die bis 2007 in ihre Wohnung gezogen sind und damit schon sehr lange im Gebiet wohnen, weisen eine überdurchschnittliche Armutsgefährdungsquote auf.

Im Vergleich der Haushalte, die in nach 1990 errichteten Neubauten leben, mit Haushalten, die in älteren Gebäuden wohnen, zeigt sich eine deutliche Differenz. Haushalte in Neubauten haben ein um etwa 1.200 Euro höheres Äquivalenzeinkommen als Haushalte in älteren Wohngebäuden und weisen mit 14 % eine deutlich geringere Armutsgefährdungsquote auf. Haushalte in bis 1990 errichteten Wohngebäuden, die drei Viertel des Gebäudebestands im sozialen Erhaltungsgebiet ausmachen, sind dagegen zu etwa einem Drittel einkommensarm.

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

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

Haushaltstyp		n=	Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Gesamtgebiet		681	2.350 €	28 %
Mieter*innen-Haushalte		597	2.250 €	30 %
selbstnutzende Eigentümer*innen		83	3.400 €	18 %
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre	10	1.200 €	67 %
	27 bis 44 Jahre	69	2.400 €	6 %
	45 bis 64 Jahre	107	2.100 €	18 %
	65 Jahre oder älter	27	1.235 €	50 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre	79	3.460 €	9 %
	45 Jahre bis 64 Jahre	39	3.167 €	9 %
	65 Jahre oder älter	32	2.667 €	22 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren	31	1.646 €	54 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren	105	3.009 €	41 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalte		106	2.000 €	54 %
bis 2002 in die Wohnung gezogen		166	1.800 €	40 %
2003 bis 2007 in die Wohnung gezogen		128	2.133 €	35 %
2008 bis 2012 in die Wohnung gezogen		101	2.700 €	21 %
2013 bis 2017 in die Wohnung gezogen		108	2.674 €	24 %
seit 2018 in die Wohnung gezogen		173	2.900 €	20 %
Gebäude bis 1990 gebaut		379	2.121 €	32 %
Gebäude nach 1990 gebaut		86	3.333 €	14 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 2.600 Euro im Median ein höheres Äquivalenzeinkommen auf als Haushalte ohne Migrationshintergrund mit 2.333 Euro. Haushalte mit Migrationshintergrund sind mit 29 % von Einkommensarmut betroffen, im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 27 %.

6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

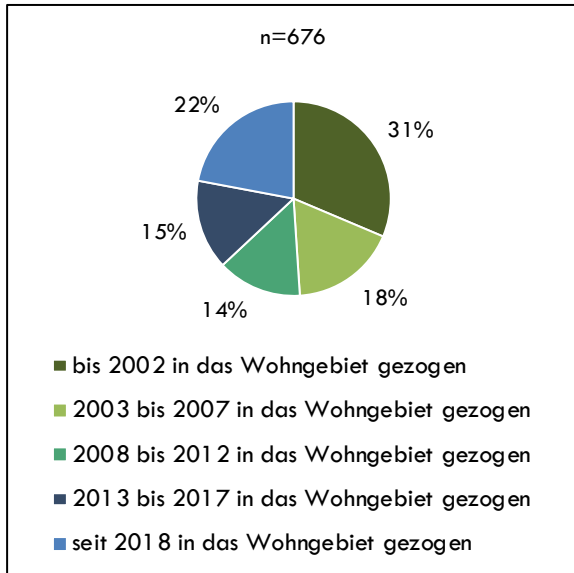
Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer und die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen durch die Haushalte herangezogen. Eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen 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 beträgt im Wohngebiet 16 Jahre und in der Wohnung 14 Jahre (jeweils Median). 63 % der Haushalte wohnen bereits seit mindestens zehn Jahren im Wohngebiet, 58 %

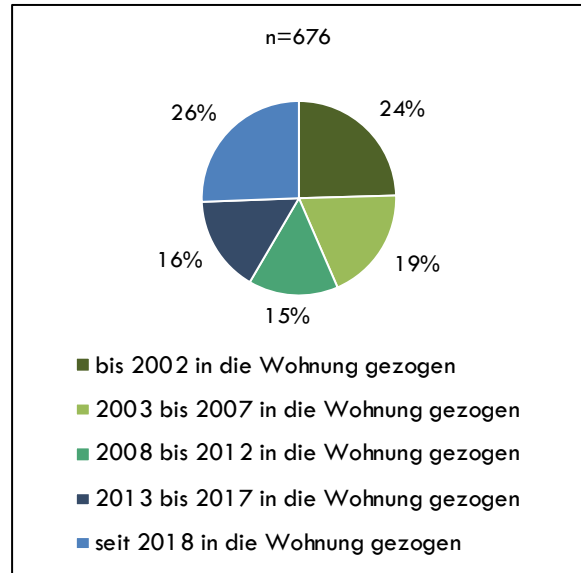
der Haushalte in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. folgende Abbildungen). Der Vergleich der Abbildungen lässt demnach darauf schließen, dass eine Binnenmigration stattgefunden hat, da mehrere Haushalte länger im Wohngebiet wohnen als in ihrer jetzigen Wohnung. Das kann auf eine hohe Gebietsbindung hindeuten.

Abbildung 75: Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 76: Einzugsjahr in die Wohnung

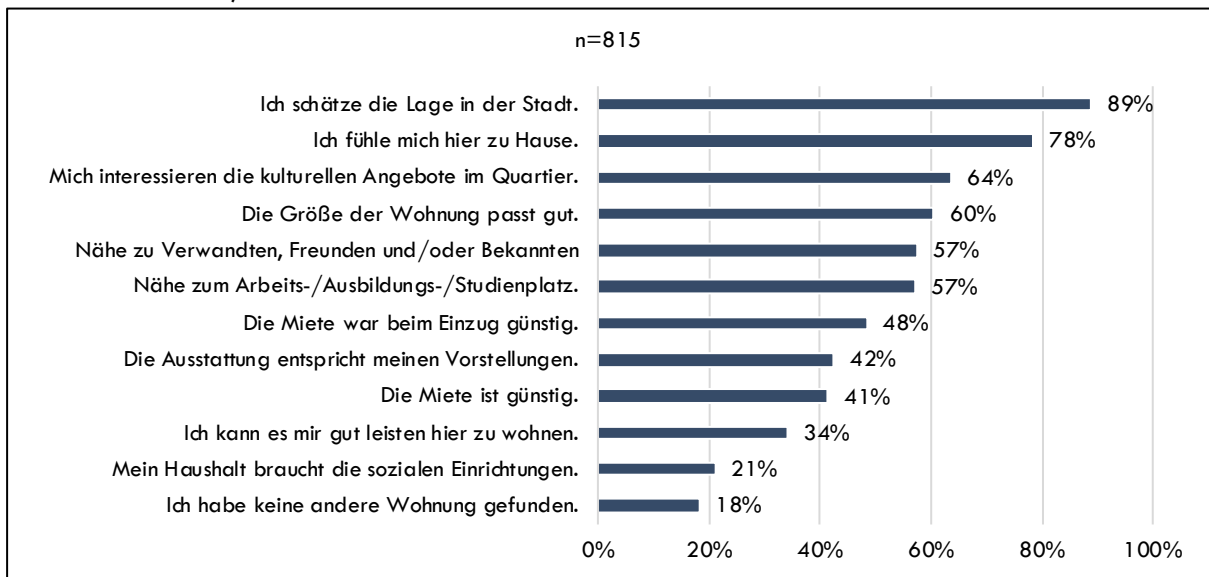


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Gebietsbindung

In der Haushaltsbefragung wurden die Haushalte gefragt, was sie an ihrer Wohnung und an ihrem Wohngebiet schätzen (vgl. Abbildung 77). Die Ergebnisse zeigen, dass fast 90 % die zentrale Lage in der Stadt schätzen. 78 % fühlen sich im sozialen Erhaltungsgebiet zu Hause, während 64 % die kulturellen Angebote im Quartier schätzen. Mit der Wohnungsgröße sind 60 % zufrieden. Von Bedeutung sind zudem die Nähe zu Freunden, Verwandten und Bekannten oder zum Arbeitsplatz sowie die den Vorstellungen entsprechende Ausstattung der Wohnung. 48 % empfanden die Miete beim Einzug günstig, aktuell gilt das noch für 41 %. 18 % der Haushalte haben keine andere Wohnung gefunden.

Abbildung 77: Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

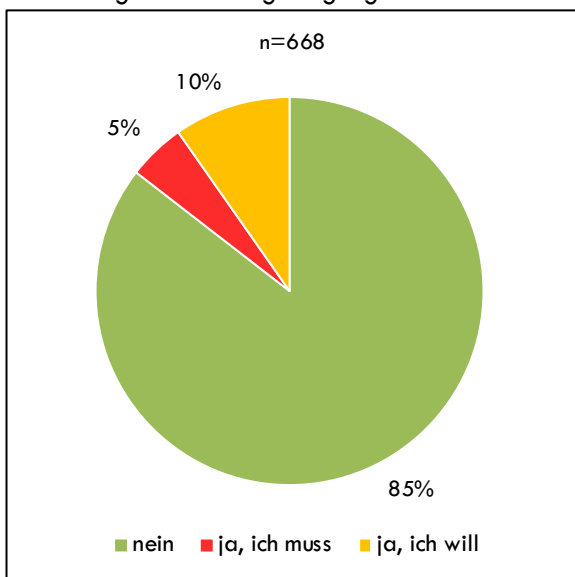


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Umzugsneigung

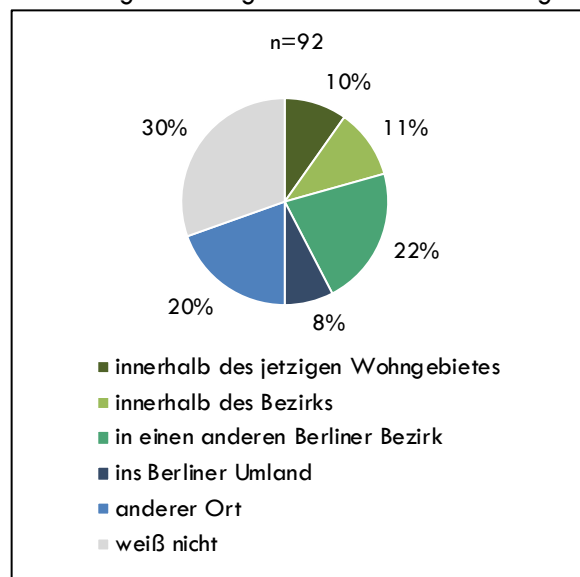
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, ist die Umzugsneigung im sozialen Erhaltungsgebiet gesunken. 85 % der Haushalte planen keinen Umzug; 5 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 10 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 78). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden 10 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet und 11 % im Bezirk verbleiben. 30 % der Haushalte ist sich über den Zielort noch unentschieden, wie aus der Abbildung 79 hervorgeht.

Abbildung 78: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 79: Möglicher Zielort beim Umzug

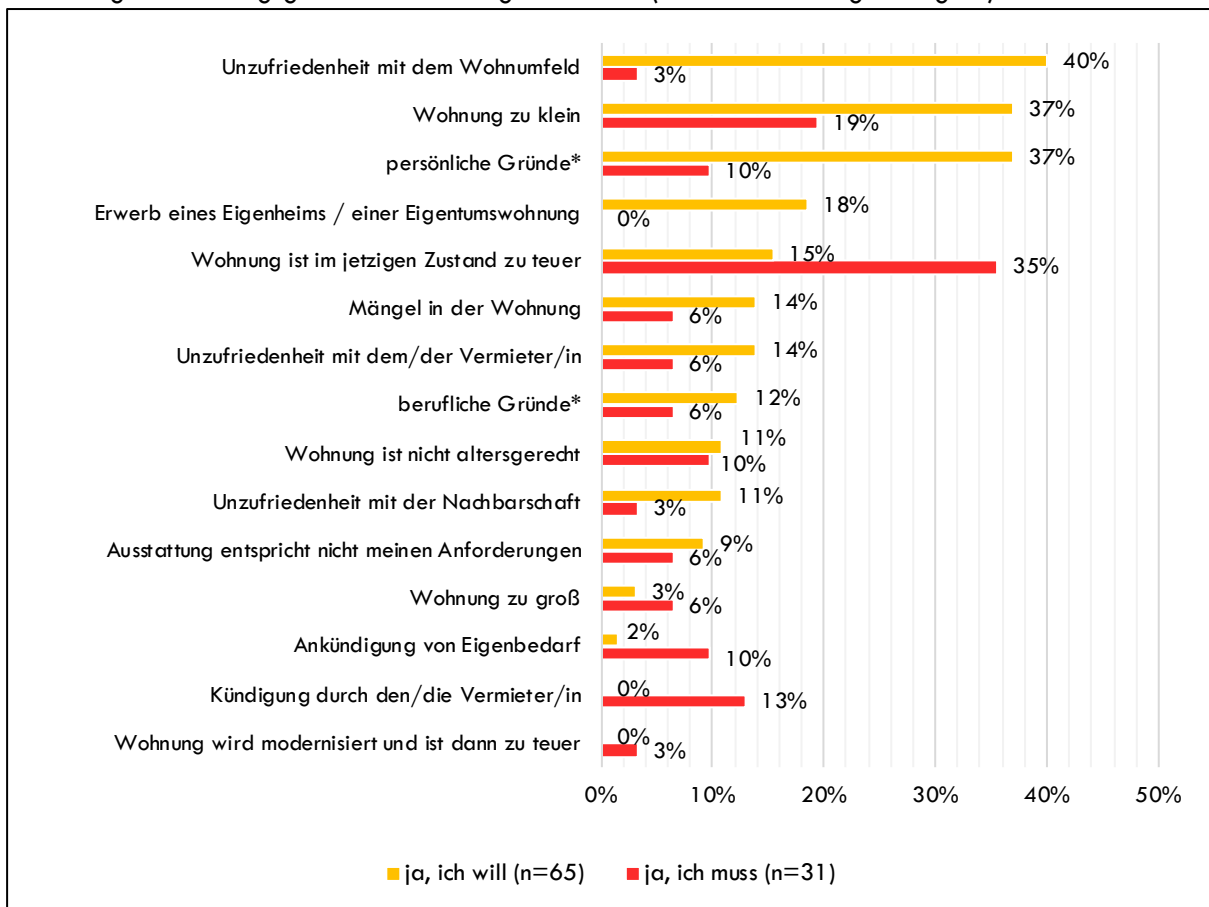


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 80 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die umziehen müssen, sind die für den Wohnungszustand zu teure Miete, die zu geringe Wohnungsgröße,

die Kündigung durch den/die Vermieter/in, persönliche Gründe sowie die Ankündigung von Eigenbedarf und die nicht altersgerechte Wohnung die zu die ausschlaggebenden Umzugsgründe. Weiterhin werden eine zu große Wohnung oder eine nicht den Anforderungen entsprechende Ausstattung genannt. Die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld ist für Haushalte, die umziehen wollen, die hauptsächliche Umzugsmotivation. Darauf folgen persönliche Gründe und eine zu kleine Wohnung. Eine zu kleine Wohnung haben insbesondere die Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er unter 45 Jahre, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen, und Paare mit Kind/ern. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem den Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung, eine im aktuellen Zustand zu teure Wohnung oder Mängel in der Wohnung sowie die Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter/in.

Abbildung 80: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)

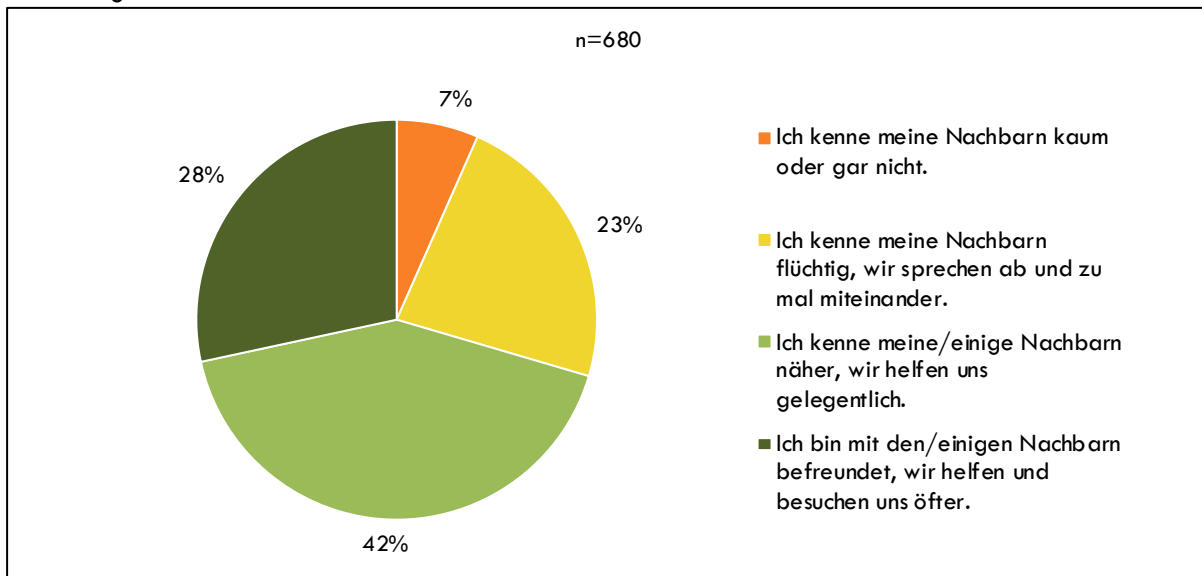


Quelle: Haushaltsbefragung 2024; * persönliche Gründe sind z. B. Heirat/Geburt/Auszug eines Kindes; berufliche Gründe z. B. Arbeitsplatz- oder Studienplatzwechsel

Kontakt zur Nachbarschaft, nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

In der Abbildung 81 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn 70 % 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 7 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht.

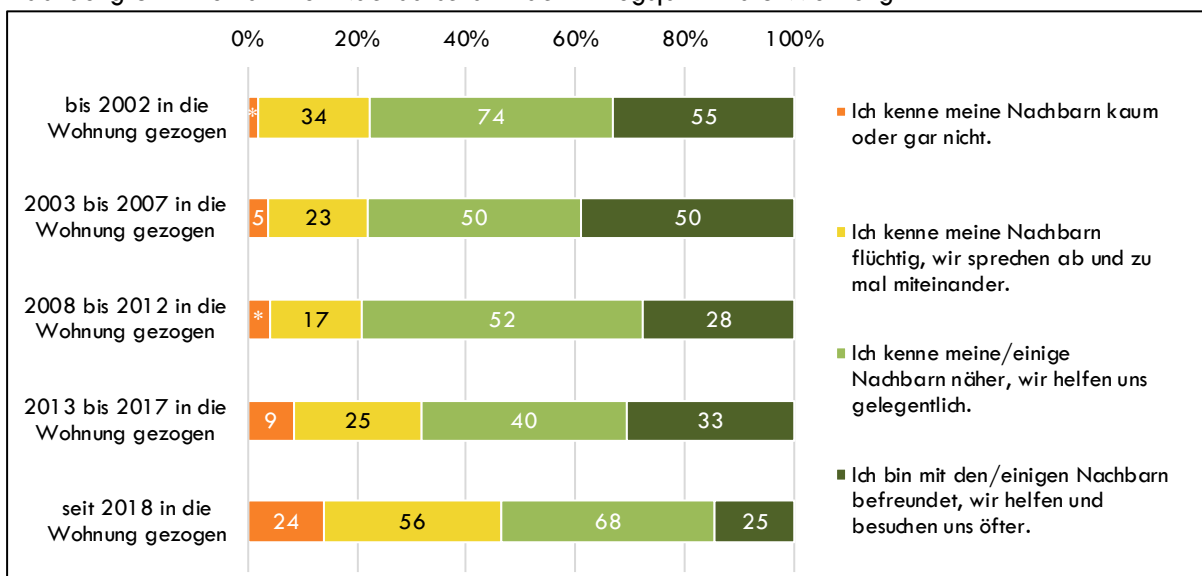
Abbildung 81: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 82 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 70 % ein enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft. In der jüngsten Zuzugsgruppe sind es 54 %. Dies verdeutlicht, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, über geringere Einkommen verfügen (vgl. Kapitel 6.4), besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung dieser Haushalte, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Abbildung 82: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung



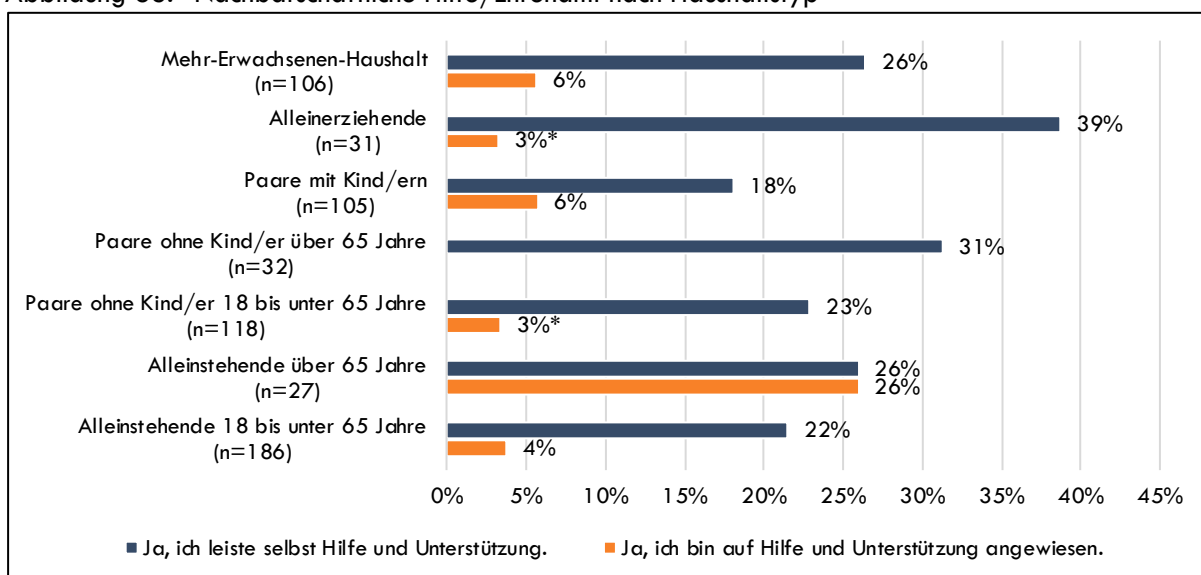
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement

3 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet geben an, auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. 22 % der Haushalte leisten selbst Hilfe und Unterstützung. Auf 3 % der Haushalte trifft beides zu. Damit ist mehr als ein Viertel der Haushalte in nachbarschaftliche Hilfe und Unterstützung involviert. In der Abbildung 83 ist die nachbarschaftliche Hilfe nach Haushaltstyp aufgeschlüsselt. Demnach sind ältere Alleinstehende ab 65 Jahren besonders auf Hilfe und Unterstützung angewiesen. Gleichzeitig sind es insbesondere Haushalte mit Kind/ern, die auch selbst Hilfe und Unterstützung leisten, neben Mehr-Erwachsenen-Haushalten, Alleinstehenden und Paaren ohne Kind/er zwischen 18 und 65 Jahren. Insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte sind auf Unterstützung angewiesen und/oder leisten diese, wie die Differenzierung nach sozioökonomischen Merkmalen belegt:

- 40 % der armutsgefährdeten Haushalte und
- 49 % der Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen,
- 31 % der Haushalte, die eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr haben.

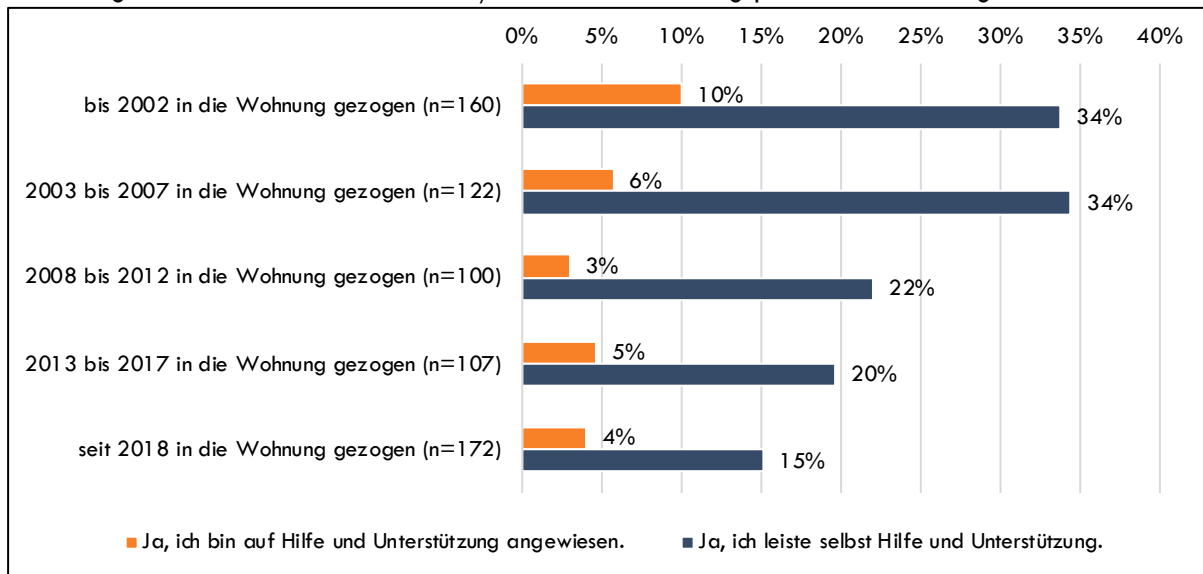
Abbildung 83: Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp



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

Eine lange Wohndauer begünstigt zudem die Involviertheit in nachbarschaftliche Hilfe und Engagement, wie die Abbildung 84 belegt. Haushalte, die bis 2007 in ihre Wohnung gezogen sind, also bereits seit mindestens 18 Jahren im Gebiet wohnen, leisten zu einem Drittel Hilfe und Unterstützung innerhalb der Nachbarschaft. Unter den später zugezogenen Haushalten sind es nur noch 15 % bis 22 %. Auch der Anteil der auf Unterstützung angewiesenen Haushalte ist unter den bis 2007 eingezogenen Haushalten – insbesondere in der ältesten Zuzugskohorte – überdurchschnittlich groß.

Abbildung 84: Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Einzugsjahr in die Wohnung



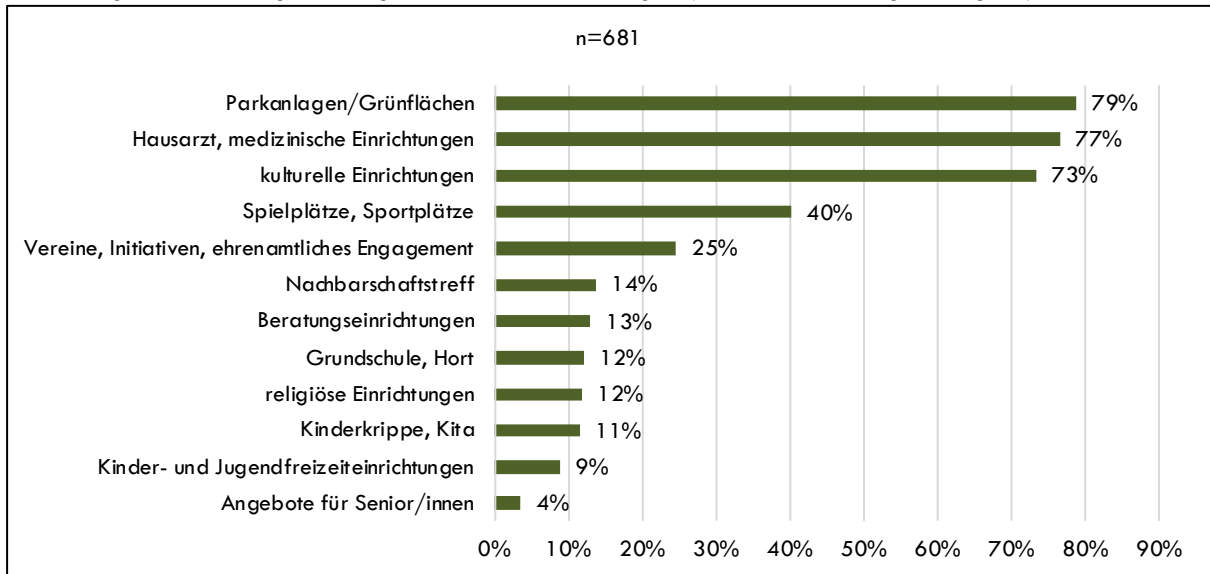
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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 85 dargestellt.

Eine sehr hohe Nutzungsquote von jeweils mehr als 70 % erfahren Parkanlagen und Grünflächen, medizinische sowie kulturelle Einrichtungen. Ebenfalls häufig genutzt werden Spiel- und Sportplätze und ein Viertel der Haushalte ist in Vereinen, Initiativen oder Einrichtungen für ehrenamtliches Engagement involviert. 14 % nutzen Nachbarschaftstreffs und 13 % nutzen Beratungseinrichtungen. Religiöse Einrichtungen werden von 12 % der Haushalte nachgefragt. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll ist. Diese ist in der Tabelle 22 dargestellt.

Abbildung 85: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Die Tabelle 22 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior*innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Nachbarschaftstreffs und Beratungseinrichtungen werden überdurchschnittlich häufig von Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen sowie einkommensarmen Haushalten genutzt. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote der sozialen Infrastruktur haben.

Tabelle 22: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds

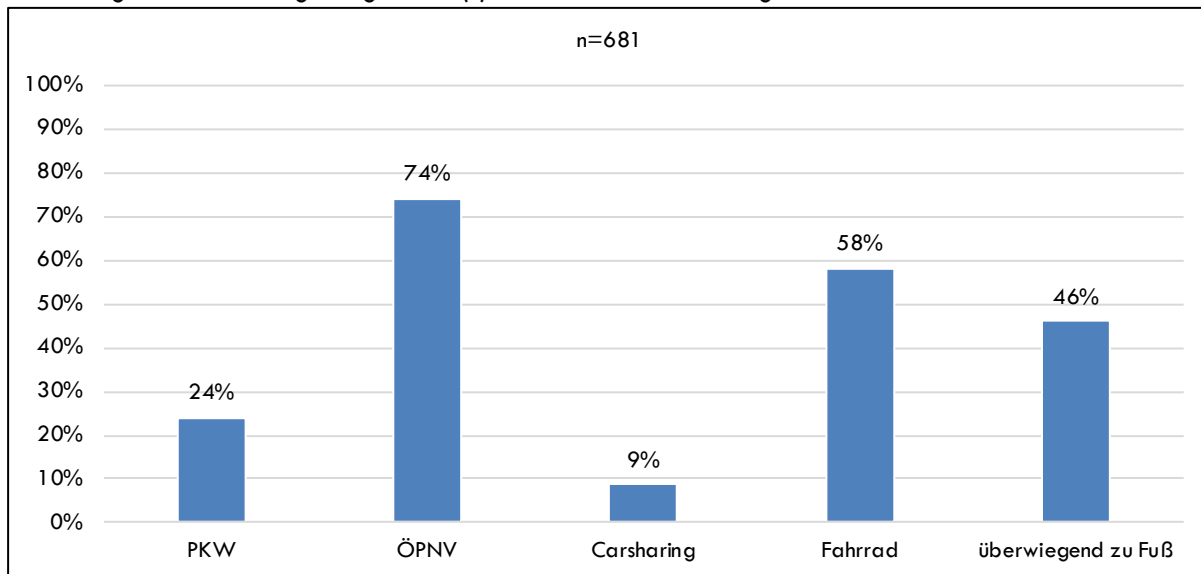
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=136)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=59)	Einkommensarme Haushalte (n=144)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=76)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=2027)
Parkanlagen/Grünflächen	85 %	58 %	82 %	80 %	75 %
Spielplätze, Sportplätze	84 %	*	51 %	29%	50%
Kinderkrippe, Kita	50 %	*	17 %	8%	20%
Grundschule, Hort	51 %	*	22 %	8%	14%
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	35 %	*	21 %	8%	8%
Nachbarschaftstreff	10 %	10 %	20 %	24%	14%
Angebote für Senior/innen	*	7 %	8 %	11%	3%
Beratungseinrichtungen	14 %	10 %	22 %	36%	11%
religiöse Einrichtungen	17 %	10 %	17 %	16%	12%
Hausarzt, medizinische Einrichtungen	80 %	80 %	82 %	82%	74%
kulturelle Einrichtungen	76 %	58 %	73 %	72%	73%
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	29 %	12 %	37 %	28%	22%

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; * geringe Fallzahl

6.8 Verkehrsmittelwahl und Pkw-Nutzung

Für 74 % 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. 46 % der Haushalte geht überwiegend zu Fuß. Das eigene Auto wird für regelmäßige Wege von rund einem Viertel der Haushalte genutzt. Car-Sharing-Angebote werden regelmäßig von 9 % der Haushalte in Anspruch genommen.

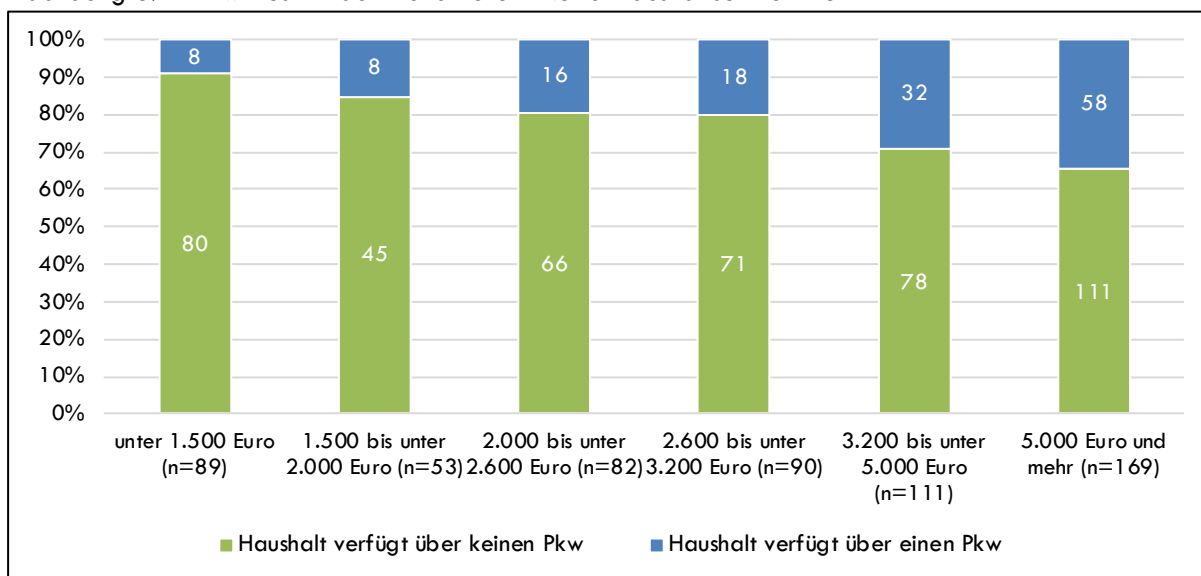
Abbildung 86: Überwiegend genutzte(s) Verkehrsmittel im Alltag



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

24 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet verfügen über ein eigenes Auto. In Abbildung 87 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Haushalte mit einem Einkommen ab 3.200 Euro verfügen etwas häufiger über ein eigenes Auto, wobei der Motorisierungsgrad auch bei diesen Einkommensgruppen gering ist.

Abbildung 87: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



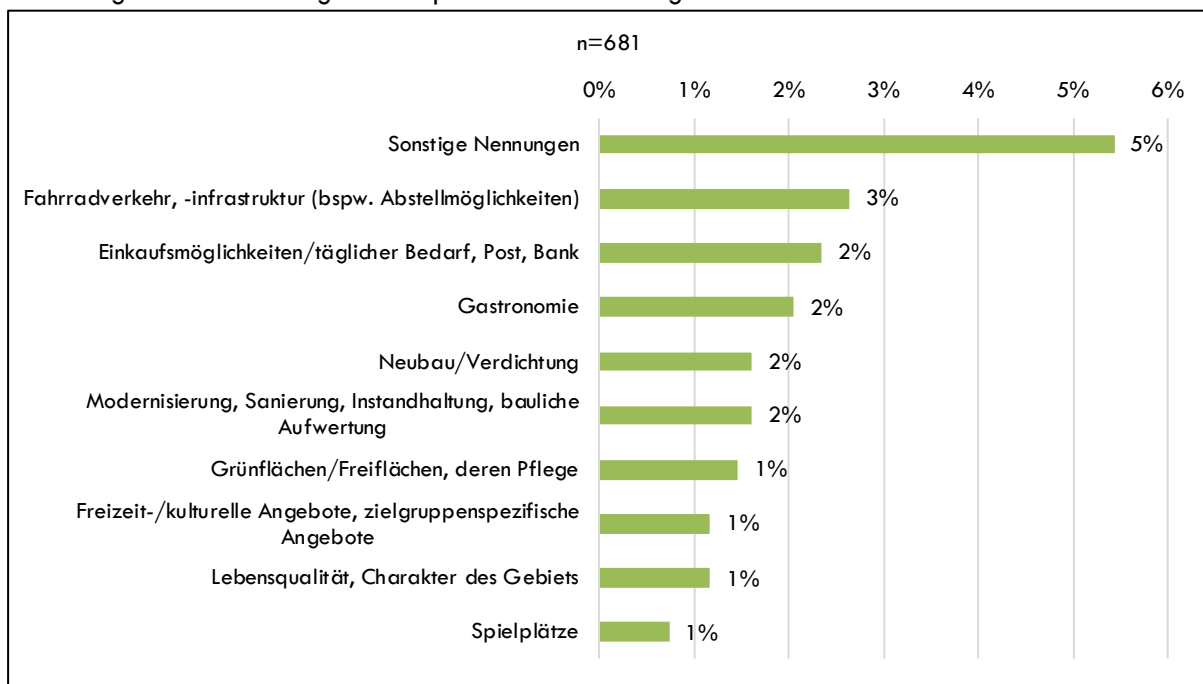
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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. 23 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen sind in Abbildung 88 und Abbildung 89 dargestellt.

Positive Veränderungen wurden von nur 15 % der Haushalte wahrgenommen. Mehrere Nennungen gab es in Bezug auf den Fahrradverkehr, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, das gastronomische Angebot sowie auf Neubauprojekte und die bauliche Aufwertung im Quartier. Weiterhin wurden die Grün- bzw. Freiflächen, Freizeit- und Kulturangebote, der Charakter des Gebiets sowie Verbesserungen bei den Spielplätzen als positiv bewertet. Darüber hinaus entfallen 5 % der Nennungen auf verschiedene sonstige Aspekte, die jeweils nur vereinzelt genannt und deshalb zusammengefasst wurden. Dies verdeutlicht die insgesamt geringe Fallzahl bei den positiven Veränderungen.

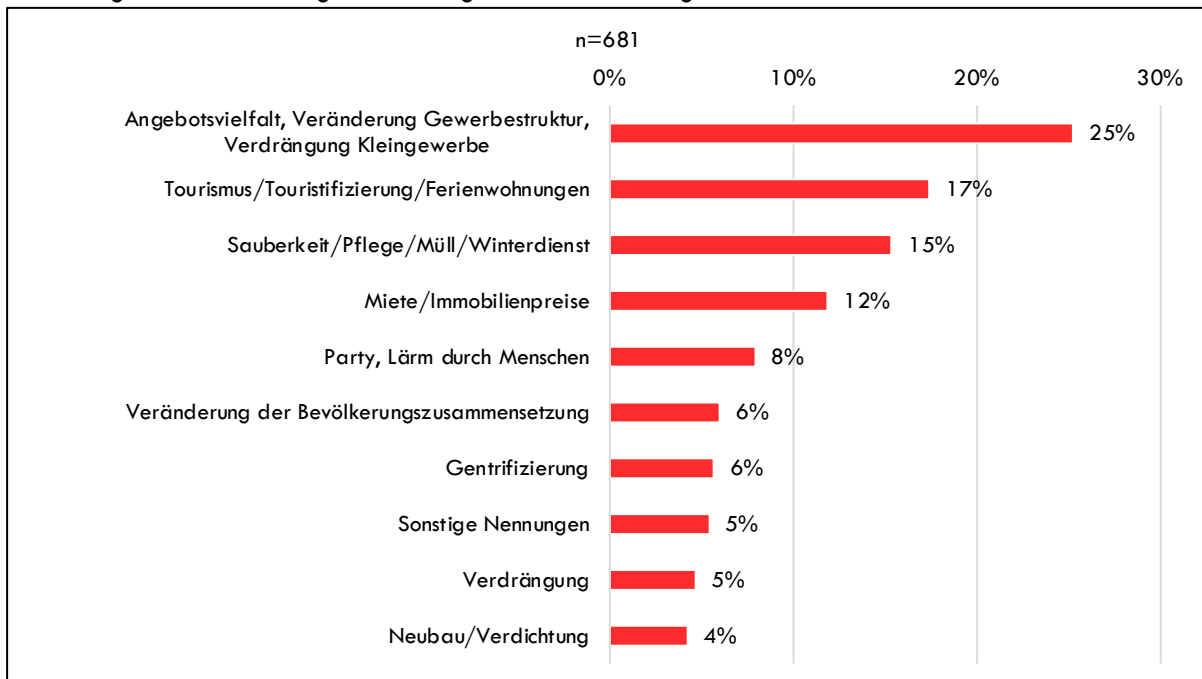
Abbildung 88: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Negative Veränderungen wurden von 68 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Mit Abstand am häufigsten wurde das Thema der Angebotsvielfalt und der Veränderung der Gewerbestruktur negativ benannt, gefolgt von negativen Veränderungen durch Tourismus, Touristifizierung und das Vorhandensein von Ferienwohnungen im Gebiet sowie mangelnder Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums. Dahinter folgt das Thema der Mieten und Immobilienpreise. Weiterhin wurden durch Menschen verursachter Lärm, die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung, Gentrifizierung und die damit einhergehende Verdrängung als negativ wahrgenommen. Neubau und Verdichtung im Gebiet wurde ebenfalls kritisiert.

Abbildung 89: 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 „Alexanderplatzviertel“ weiterhin erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Das wird aus der Analyse des Verdrängungspotenzials abgeleitet.

Die Wohnbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ ähnelt im Hinblick auf die Alterszusammensetzung dem Bezirk Mitte. Kinder und Jugendliche stellen 13 % und Personen ab 65 Jahre 14 % der Bevölkerung. Damit befinden sich 73 % der Bevölkerung im Erwerbsalter. 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 mit 40 % deutlich übertroffen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine höhere Haushaltsgröße auf; dies begründet sich durch einen höheren Anteil an Paaren ohne und mit Kind/ern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalten. Darüber hinaus ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ geprägt. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung belegt, dass bei 80 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage weitgehend übereinstimmt.

Die Auswertung der Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen ergibt, dass in den Planungsräumen „Alexanderplatzviertel“ und „Oranienburger Straße“ im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt ein geringerer Anteil an Personen lebt, die Transferleistungen beziehen. Zu beachten ist dabei, dass nur gut ein Viertel der Wohnbebauung der Planungsräume im sozialen Erhaltungsgebiet liegen (vgl.

Kapitel 1.3.1). Die Altersarmut liegt in beiden Planungsräumen unter dem Vergleichswert des Bezirks, ist im berlinweiten Vergleich jedoch überdurchschnittlich.

Im sozialen Erhaltungsgebiet ist ein Zuzug einkommensstarker Haushalte festzustellen. Trotz dieser Entwicklung beträgt der Anteil einkommensarmer Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ Straße 28 %. Bei den Mieter*innen-Haushalten sind es 30 %. Diese Werte überschreiten sowohl die Armutsgefährdungsquote des Landes Berlin mit 18,6 % im Jahr 2022⁹¹ als auch die des Bezirks Mitte mit 23,2 %. Haushalte mit Kindern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte sowie ältere und jüngere Alleinstehende weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Dies trifft auch auf Haushalte mit langer Wohndauer zu sowie auf Haushalte, die in vor 1990 errichteten Wohngebäuden leben. 69 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Mit 47 % hat fast die Hälfte der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 20 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 16 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.600 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits über der 30 %-Schwelle. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.600 bis unter 3.200 Euro wenden im Median bereits 28 % 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 (100 %)⁹²
- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (82 %)
- Alleinerziehende mit minderjährigem/n Kind/ern (67 %)
- Alleinstehend 45 bis 64 Jahre (56 %)
- Alleinstehend 27 bis 44 Jahre (49 %)

Der Aspekt, den die Haushalte am meisten am Wohngebiet schätzen, ist dessen zentrale Lage in der Stadt. 78 % der Haushalte sagen, dass sie sich im sozialen Erhaltungsgebiet zu Hause fühlen. Auch die kulturellen Angebote sind für die Haushalte von Bedeutung, ebenso wie die passende Wohnungsgröße. Jeweils 57 % der Haushalte schätzen besonders die Nähe zum Arbeits-, Ausbildungs- bzw. Studienplatz und zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten. 70 % 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. Mehr als ein Viertel der Haushalte leistet selbst Hilfe und/oder ist auf ehrenamtliche Unterstützung und Hilfe angewiesen. Vor allem alleinstehende Senior*innen sind auf nachbarschaftliche Hilfe oder ehrenamtliches Engagement angewiesen. Auch besonders

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

⁹² Geringe Fallzahl.

verdrängungsgefährdete Gruppen – einkommensarme Haushalte bzw. Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt bekommen und/oder eine hohe Warmmietbelastung haben – sind überdurchschnittlich häufig in ehrenamtliche Hilfs- und Unterstützungsnetzwerke eingebunden.

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

Haushalte mit langer Wohndauer: Das Äquivalenzeinkommen der Haushalte, die bis 2007 in ihre Wohnung gezogen sind, ist gering und der Anteil einkommensarmer Haushalte ist überdurchschnittlich hoch – dies betrifft unter anderem alleinstehende Senior*innen. Diese Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Circa die Hälfte der bis 2007 in ihre Wohnung eingezogenen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei bzw. sind auch auf diese informellen Unterstützungsnetzwerke angewiesen.

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 28 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. Von Einkommensarmut sind überdurchschnittlich oft Mehr-Erwachsenen-Haushalte betroffen. Dieser Haushaltstyp stellt eine Sammelkategorie dar, die sich im sozialen Erhaltungsgebiet zu 52 % aus Wohngemeinschaften, zu insgesamt 39 % aus Paaren und Alleinerziehenden mit volljährigen Kindern im Haushalt und zu 9 % aus Mehr-Generationen-Haushalten zusammensetzt. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen einkommensarme Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf: 69 % von ihnen haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % und 34 % sogar eine Warmmietbelastung von mindestens 40 %. Steigende Mietkosten können so 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. 54 % der Alleinerziehenden und 41 % aller Paare mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen. Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ und dessen Umfeld befinden sich verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Kinder- und Jugendbereich, die sich an den Bedarfen der Kinder und Jugendlichen orientieren.

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Gebiet „Alexanderplatzviertel“ 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 Ausnahmeregelungen – insbesondere 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 „Alexanderplatzviertel“ bestehen weiterhin **hohe Potenziale zur Aufwertung** des Wohn- und Gebäudebestands und zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die baulichen Aufwertungspotenziale umfassen die Instandsetzung und die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands, z. B. der Fassaden, Fenster und Heizungsanlagen, den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Balkonen oder Aufzügen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder für die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen. Die Nutzung dieser Potenziale kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden. Der Wohnungsbestand befindet sich zu einem sehr hohen Anteil 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 52 % der Wohngebäudeadressen.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ ist weiterhin ein **hoher** baulicher und wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festzustellen. Die Wohnungsverkäufe übersteigen den gesamtstädtischen Vergleichswert. Die ermittelten baulichen Aufwertungspotenziale wurden im Rahmen der bezirklichen Genehmigungskriterien und in Kombination mit der städtebaulichen Erhaltungsverordnung genutzt. 7 % aller Adressen von Wohngebäuden war von erhaltungsrechtlichen Genehmigungsanträgen betroffen.

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

Das soziale Erhaltungsgebiet ist gegenwärtig durch eine gemischte Bevölkerungszusammensetzung in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen, Herkunft und Haushaltsform geprägt. Es wurde zudem eine hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen festgestellt. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets weitgehend stabil. Die Anteile der unterschiedlichen Haushaltsformen und -größen haben sich nicht grundlegend verändert. Dennoch ist ein Zuzug einkommensstärkerer Haushalte und der Anstieg des Einkommensniveaus festzustellen. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein **hohes Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dies begründet sich unter anderem in einem überdurchschnittlich hohen Anteil von einkommensarmen Haushalten. Die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind gegenwärtig zu 80 % bedarfsgerecht belegt. 81 % der Mieter*innen-Haushalte und 73 % der selbstnutzenden Eigentümer*innen-Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt. Wohnwerterhöhende Maßnahmen können die Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung erhöhen, da im Gebiet weiterhin eine hohe Warmmietbelastung nachgewiesen werden kann, wodurch eine Veränderung der Zusammensetzung bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung zu erwarten ist.

Die bei der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung auf der Grundlage der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2018 formulierten negativen städtebaulichen Folgewirkungen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind, liegen weiterhin vor. Dazu gehört der Verlust günstigen Mietwohnraums, der Verlust bedarfsgerecht nachgefragten Mietwohnraums sowie der Verlust der Bevölkerungsmischung und sozialen Stabilität (vgl. Kapitel 7.2).

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

Tabelle 23: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁹³

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ vielfältige Wohnungsgrößen und Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ■ 80 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung ■ Großteil des Wohnungsbestands in privatem Eigentum, 8 % im Besitz kommunaler Wohnungsunternehmen ■ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 52 % 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 mit 45 %, ein Viertel der Wohngebäude nach 1990 errichtet ■ Weniger als 1 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf ■ Knapp die Hälfte 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 (62 %) ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (17 %) ➤ Austausch einfachverglaster Fenster (12 %) ➤ Einbau einer Sammelheizung (4 %) ■ 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

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

Tabelle 24: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁹⁴

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 unterdurchschnittliches 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"> 75 % der Haushalte waren seit 2018 von Mieterhöhungen betroffen 76 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 6 % durch Modernisierung 7 % der Gebäude von Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB betroffen Bauanträge und Haushaltsbefragung belegen rege Bautätigkeit, insbesondere Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbau sowie Umbauten an Gebäuden 	<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 151 Wohneinheiten die Umwandlung genehmigt höherer Ausstattungszustand im nach 1990 errichteten Neubau 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 52 % 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 Mietereigen- schaft bei Verkauf umgewandel- ter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen und langfristiger Leerstand im Gebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Untersagung von Zweckentfrem- dung von Wohnraum für ge- werbliche Zwecke → Regelungs- bereich der Zweckentfremdungs- verbotsverordnung Berlins

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁹⁴ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 25: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁹⁵

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 % ▪ 80 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht ▪ Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung sichergestellt, keine grundlegende Veränderung seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 28 % der Haushalte sind einkommensarm ▪ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ▪ 24 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ 46 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 20 % 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
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 	

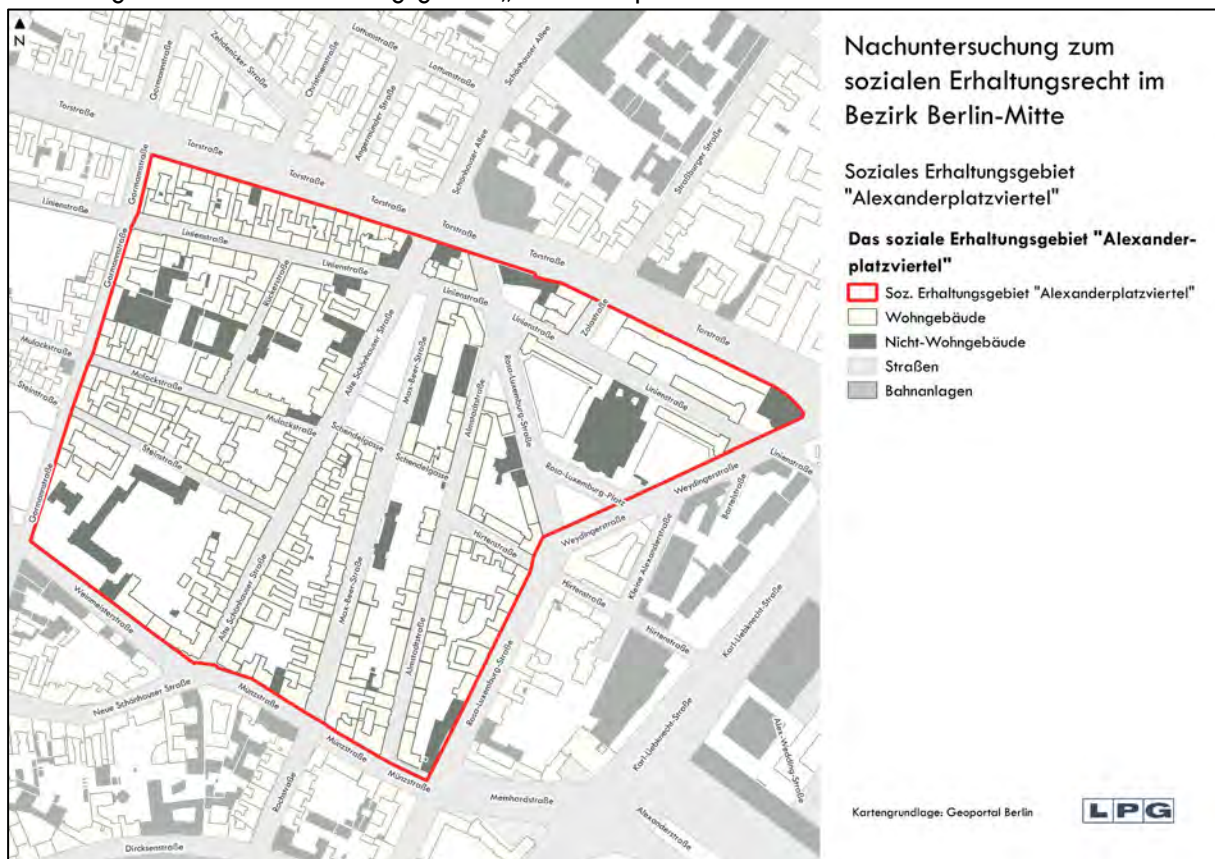
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁹⁵ 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 „Alexanderplatzviertel“ 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. Es bestehen Unterschiede in Bezug auf das Gebäudealter: In den nach 1990 gebauten Neubauten ist das Aufwertungspotenzial geringer, der Anteil selbstgenutzter Eigentumswohnungen ist höher und der Anteil einkommensarmer Haushalte ist niedriger. Dennoch ist die bestehende, geradlinige Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets weiterhin am besten geeignet, um den wesentlichen Anteil der Wohnbevölkerung zu erreichen, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert. Damit wird der Rechtsprechung gefolgt.⁹⁶ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁹⁷, der in der vorliegenden Nachuntersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird deshalb empfohlen, die Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets „Alexanderplatzviertel“ unverändert aufrechtzuerhalten (vgl. Abbildung 90). Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen. Das wird durch die Wirkungsanalyse der bisherigen Anwendung bestätigt.

Abbildung 90: Soziales Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

⁹⁶ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁹⁷ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die soziale Erhaltungsverordnung „Alexanderplatzviertel“ 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.“⁹⁸ Gemäß Stadtentwicklungsplan Wohnen Berlin 2040 gelten die Leitlinien des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 weiterhin.⁹⁹ 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 „Alexanderplatzviertel“ 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 „Alexanderplatzviertel“ 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 Wohnraum ist kaum und genossenschaftlicher Wohnraum nicht vorhanden. Es besteht zudem noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, welches in den vergangenen Jahren trotz Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB bereits intensiv

⁹⁸ SenStadt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

⁹⁹ SenStadt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2040, 2024, S. 21.

genutzt wurde. 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 nach 1990 errichteten Wohnungsneubauprojekten auf den Wohnungsbestand ausgehen, können mit dem sozialen Erhaltungsrecht abgedämpft werden. In Kombination mit der städtebaulichen Erhaltungsverordnung kann ein hoher Wirkungsgrad erreicht werden.

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

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

- **Erhaltungsziel:** Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgrößen sowie der Struktur der vorhandenen Wohneinheiten dienen als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner*innenzusammensetzung. Dies beinhaltet die Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.

Verlust der sozialen Mischung 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. 70 % 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 28 % 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 Bewohnerstrukturen¹⁰⁰ – 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 Haushalts- und Einkommensstypen 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.

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 „Alexanderplatzviertel“ 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.¹⁰¹

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.¹⁰² 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.

¹⁰⁰ § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

¹⁰¹ Vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

¹⁰² BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

Im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ 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. Die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts steht nicht im Widerspruch zur städtebaulichen Erhaltungsverordnung. Beide Instrumente können sich gegenseitig in ihrer Wirkung unterstützen.

Derzeit wissen 61 % der Haushalte, dass sie in einem sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Die Nachuntersuchung hat somit ergeben, dass ein hoher Informationsbedarf der Haushalte über das soziale Erhaltungsrecht und die Möglichkeiten und Grenzen des Instruments besteht. Die Unterstützung durch eine unabhängige Mieterberatung ist weiterhin erforderlich. Eine aktualisierte Information der Bewohner*innen und Eigentümer*innen über den Fortbestand des sozialen Erhaltungsgebiets in Kombination mit dem Angebot der Mieter- und Sozialberatung wird deshalb angeregt.

8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet.....	9
Abbildung 3:	Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets „Alexanderplatzviertel“	12
Abbildung 4:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik.....	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 „Alexanderplatzviertel“	19
Abbildung 8:	Impressionen des Schendelparks	19
Abbildung 9:	Denkmalkarte	20
Abbildung 10:	Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet.....	21
Abbildung 11:	Soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet und angrenzend	22
Abbildung 12:	Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	26
Abbildung 13:	Staatsangehörigkeit in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	26
Abbildung 14:	Haushaltsform im Vergleich 2018 zu 2024	27
Abbildung 15:	Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahren im Vergleich 2018 zu 2024	28
Abbildung 16:	Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024	29
Abbildung 17:	Wohnungsschlüssel im Vergleich 2018 zu 2024.....	30
Abbildung 18:	Haushaltsgröße im Vergleich 2018 zu 2024	30
Abbildung 19:	Wohnungsbelegung im Vergleich 2018 zu 2024	31
Abbildung 20:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis	33
Abbildung 21:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Vorgangsergebnis und Jahr.....	33
Abbildung 22:	Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2018 bis 06/2024 im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“.	34
Abbildung 23:	Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB).....	35
Abbildung 24:	Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet	37
Abbildung 25:	Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts	38
Abbildung 26:	Anzahl der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen des sozialen Erhaltungsgebiets „Alexanderplatzviertel“	39
Abbildung 27:	Themenschwerpunkte der Beratungsgespräche mit Bewohner*innen sozialer Erhaltungsgebiete im Ortsteil Mitte	40
Abbildung 28:	Themen der Mieterinformation durch Anschreiben im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“	41
Abbildung 29:	Meldung von Informationen zum sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ an das Bezirksamt Mitte.....	42
Abbildung 30:	Baualter der Wohnbebauung.....	45

Abbildung 31:	Gebäudealter	46
Abbildung 32:	Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern.....	47
Abbildung 33:	Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	47
Abbildung 34:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“	49
Abbildung 35:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ bezogen auf die Adressen der Wohngebäude.....	50
Abbildung 36:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ nach Gebäudealter bezogen auf die Adressen der Wohngebäude	51
Abbildung 37:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“.....	52
Abbildung 38:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand	53
Abbildung 39:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung	54
Abbildung 40:	Neubauten (rechts) in der Linienstraße.....	55
Abbildung 41:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Bautätigkeit.....	58
Abbildung 42:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau.....	58
Abbildung 43:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	67
Abbildung 44:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	68
Abbildung 45:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)	72
Abbildung 46:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung	72
Abbildung 47:	Netto-Kaltmiet-Niveau in Euro/Quadratmeter (Median) nach Zuzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen).....	73
Abbildung 48:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	73
Abbildung 49:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Gebäudealter	74
Abbildung 50:	Wohnlage nach Berliner Mietspiegel – Überlagerung der Einstufung aus den Jahren 2017 und 2024.....	77
Abbildung 51:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf.....	78
Abbildung 52:	Anträge auf Abgeschlossenheit und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf.....	80
Abbildung 53:	Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf	81
Abbildung 54:	Verkäufe von Eigentumswohnungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Mitte im zeitlichen Verlauf	82
Abbildung 55:	Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf	83
Abbildung 56:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 01/2018 und 09/2024	84
Abbildung 57:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen).....	85
Abbildung 58:	Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik.....	89
Abbildung 59:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin.....	90

Abbildung 60:	Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ und im Bezirk Mitte am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik.....	91
Abbildung 61:	Haushaltsform.....	92
Abbildung 62:	Haushaltstyp	92
Abbildung 63:	Haushaltsgröße	93
Abbildung 64:	Belegung im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“	94
Abbildung 65:	Belegung nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“.	95
Abbildung 66:	Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ wohnenden Personen ab 15 Jahre.....	96
Abbildung 67:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ wohnenden Personen ab 15 Jahre.....	96
Abbildung 68:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	98
Abbildung 69:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	99
Abbildung 70:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	100
Abbildung 71:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	101
Abbildung 72:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“ und nach Haushaltstyp.....	101
Abbildung 73:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	102
Abbildung 74:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	103
Abbildung 75:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet.....	106
Abbildung 76:	Einzugsjahr in die Wohnung	106
Abbildung 77:	Einschätzung der Haushalte zum Gebiet und zur Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	107
Abbildung 78:	Umzugsneigung	107
Abbildung 79:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	107
Abbildung 80:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	108
Abbildung 81:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	109
Abbildung 82:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	109
Abbildung 83:	Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Haushaltstyp.....	110
Abbildung 84:	Nachbarschaftliche Hilfe/Ehrenamt nach Einzugsjahr in die Wohnung	111
Abbildung 85:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	112
Abbildung 86:	Überwiegend genutzte(s) Verkehrsmittel im Alltag	114
Abbildung 87:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	114
Abbildung 88:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez	115
Abbildung 89:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez	116
Abbildung 90:	Soziales Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“	124

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung	13
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ...	17
Tabelle 3:	Ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2018 zu 2024	32
Tabelle 4:	Nutzung und Bedeutung von Angeboten/Einrichtungen im Vergleich 2018 zu 2024.	36
Tabelle 5:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen.....	36
Tabelle 6:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	53
Tabelle 7:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse nach Gebäudealter bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	55
Tabelle 8:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	56
Tabelle 9:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	57
Tabelle 10:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“	63
Tabelle 11:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Gebäudealter.....	64
Tabelle 12:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet nach Vorderhaus/Seitenflügel/Hinterhaus	65
Tabelle 13:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung ...	66
Tabelle 14:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	69
Tabelle 15:	Begründung und Höhe der Mieterhöhung.....	75
Tabelle 16:	Kategorisierung der Wohnlagen gemäß Berliner Mietspiegel.....	76
Tabelle 17:	Ortsübliche Vergleichsmieten gemäß Berliner Mietspiegel (Stichtag 01.09.2023): Netto-Kaltmiete in Euro je Quadratmeter monatlich für vermietetseitig voll ausgestattete Wohnungen – Beispielwohnung mit einer Wohnfläche von 60 Quadratmetern.....	77
Tabelle 18:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin.....	90
Tabelle 19:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen.....	97
Tabelle 20:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“	98
Tabelle 21:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Mieter*innen/Eigentümer*innen, Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr und Gebäudealter	105
Tabelle 22:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds.....	113
Tabelle 23:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials.....	121
Tabelle 24:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks	122
Tabelle 25:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	123

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 Literatur und Statistik

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

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

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

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

Bezirksamt Mitte, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Zeitraum 2018 bis 2024.

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

Bezirksamt Mitte von Berlin, Arbeitsgruppe Sozialraumorientierung (2024): Bezirksregionenprofil 2024, Alexanderplatz 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, Vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Quartier Stadt-raum Mitte im Bezirk Mitte von Berlin, 2018.

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): Berliner Mietspiegel 2024.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2024.

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.

Geoportal Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2017, <https://gdi.berlin.de/viewer/main/#>, Zugriff am 30.04.2025.

Geoportal Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Wohnlagenkarte nach Adressen zum Berliner Mietspiegel 2024, <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, Nachhaltige Erneuerung, Fördergebiete und Projekte, Ruhende Fördergebiete, Mitte, Spandauer Vorstadt, <https://www.nachhaltige-erneuerung.berlin.de/ruhende-foerdergebiete/spandauer-vorstadt>, Zugriff am 11.04.2025.

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.


Volkssolidarität, Einrichtungen, Begegnungsstätte Mehr Mitte, <https://volkssolidaritaet-berlin.de/einrichtungen/begegnungsstaette-mehr-mitte/>, Zugriff am 22.04.2025.

Weinmeisterhaus – Jugendkulturzentrum Mitte, Weinmeisterhaus, Über uns, Geschichte des Hauses, <https://weinmeisterhaus.de/die-geschichte-des-weinmeisterhauses/>, Zugriff am 22.04.2025.

Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im sozialen Erhaltungsgebiet „Alexanderplatzviertel“





Zugang, wenn Sie online teilnehmen möchten
 Webseite:
haushaltsbefragung.lpgmbh.de/alexanderplatzviertel
 Zugangscode:

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens
 Die Befragung ist für Mieter/innen und Eigentümer/innen. Der Fragebogen kann von einem Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angesprochene Person sein. Wenn Sie Fragen nicht beantworten können oder möchten, lassen Sie sie frei.

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

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

Allgemein

1. Wussten Sie, dass Sie im sozialen Erhaltungsgebiet (Milieuschutzgebiet) „Alexanderplatzviertel“ 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 (1-13) _____ *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: „Alexanderplatzviertel“

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. WBM) vermietete Eigentumswohnung
- Genossenschaft Organisation ohne Erwerbszweck (z. B. Kirche, Stiftung, Hausprojekt, etc.)
- privates Wohnungsunternehmen (z. B. Deutsche Wohnen, Heimstadten)
- 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: „Alexanderplatzviertel“

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: „Alexanderplatzviertel“

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)
- mit Dusche **oder** Badewanne
- mit Dusche **und** Badewanne getrennt voneinander
- zusätzliches zweites Badezimmer

b. Toilette

- innerhalb der Wohnung
- nur außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)
- zusätzliches Gäste-WC / zweites WC

c. Ausstattung Badezimmer/Toilette

- WC stehend
- WC wandhängend
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung im Bad
- ebenerdige Dusche

d. Beheizung der Wohnung

- zentral für das Gebäude (Zentralheizung, Fernwärme)
- zentral für die Wohnung (Etagenheizung)
- dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)
- zusätzlicher dekorativer Kamin (**nicht** als Heizquelle)
- Fußbodenheizung

e. Warmwasserversorgung

- dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer) ..
- zentrale Warmwasserversorgung

f. Fenster (überwiegend)

- Einfachverglasung
- Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung
- Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig

g. Zusätzliche Ausstattung

- Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit **bis zu** 4 m² Grundfläche
- Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit **mehr als** 4 m² Grundfläche
- weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse
- bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.
- Aufzug
- überwiegend hochwertiges Parkett und/oder Natur-/Kunststein oder Fliesen
- Gegensprechanlage **ohne** Kamera
- Gegensprechanlage **mit** Kamera

h. Energiesparende Ausstattung

- gedämmte Fassade
- gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach
- gedämmte Kellerdecke
- Photovoltaik/Solarthermieanlage auf dem Dach/am Haus
- energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpe)



Fragebogen zur Wohnsituation: „Alexanderplatzviertel“

22. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Fragebogen zur Wohnsituation: „Alexanderplatzviertel“

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.

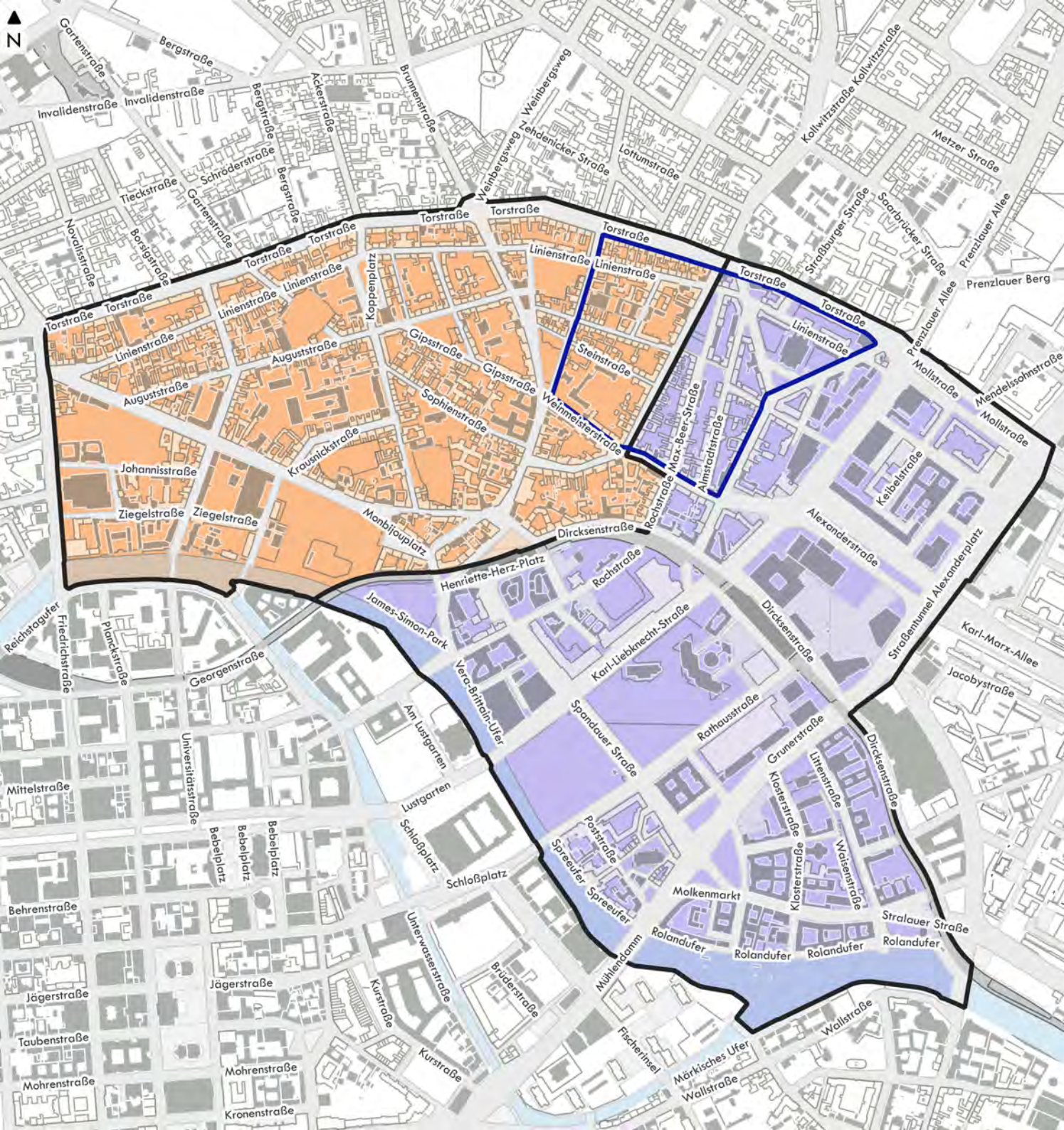
- Eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit Kindergeld/Kinderzuschlag
 Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten BAföG/Stipendium
 Arbeitslosengeld I (ALG I) Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung
 Arbeitslosengeld II (Bürgergeld) Wohngeld in Höhe von: _____ €
 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung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

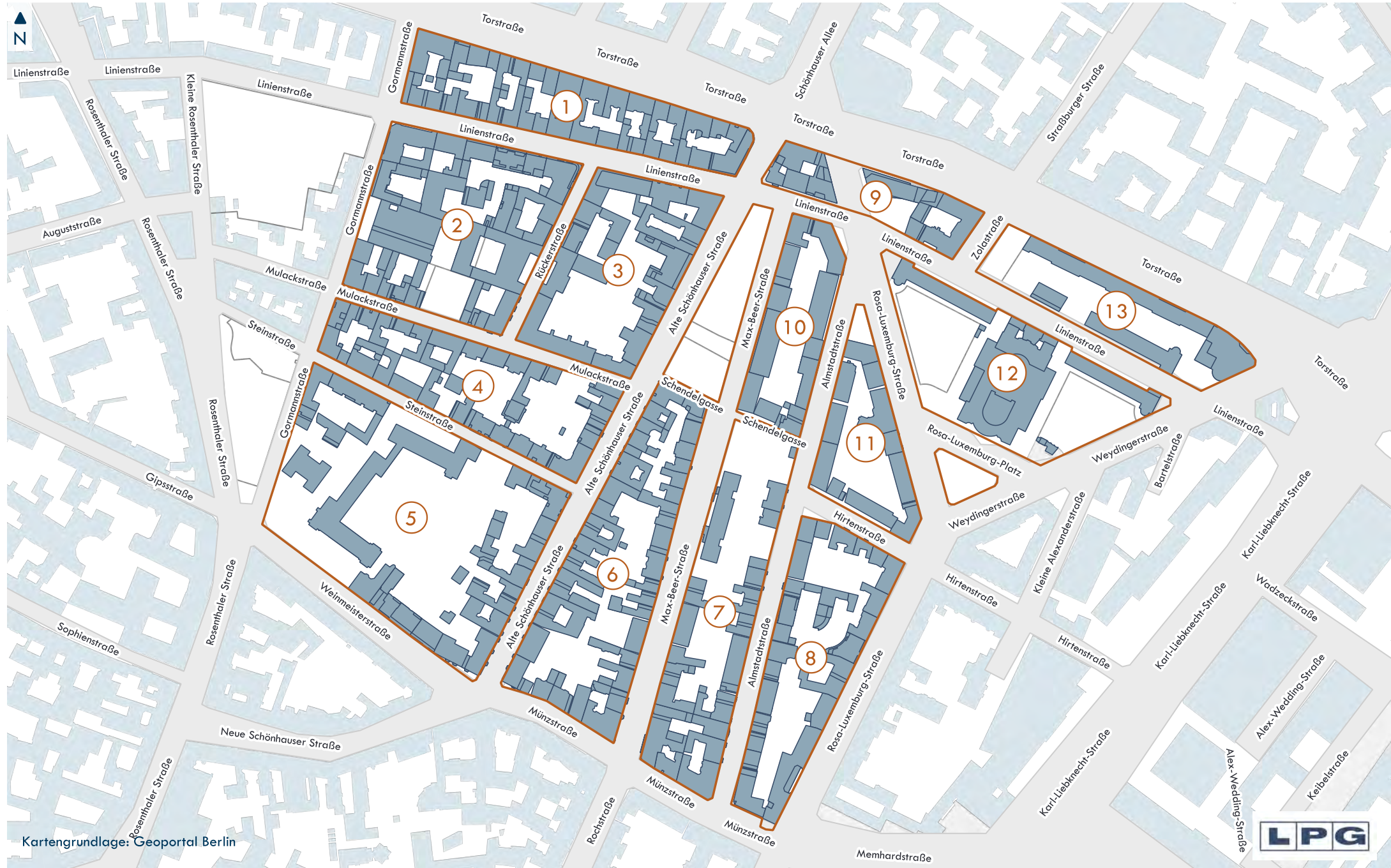
Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

Planungsräume des sozialen Erhaltungsgebiets

- PLR "Alexanderplatzviertel"
- PLR "Oranienburger Straße"
- Soz. Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer

Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel" mit Blocknummern





Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet

- Soz. Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen

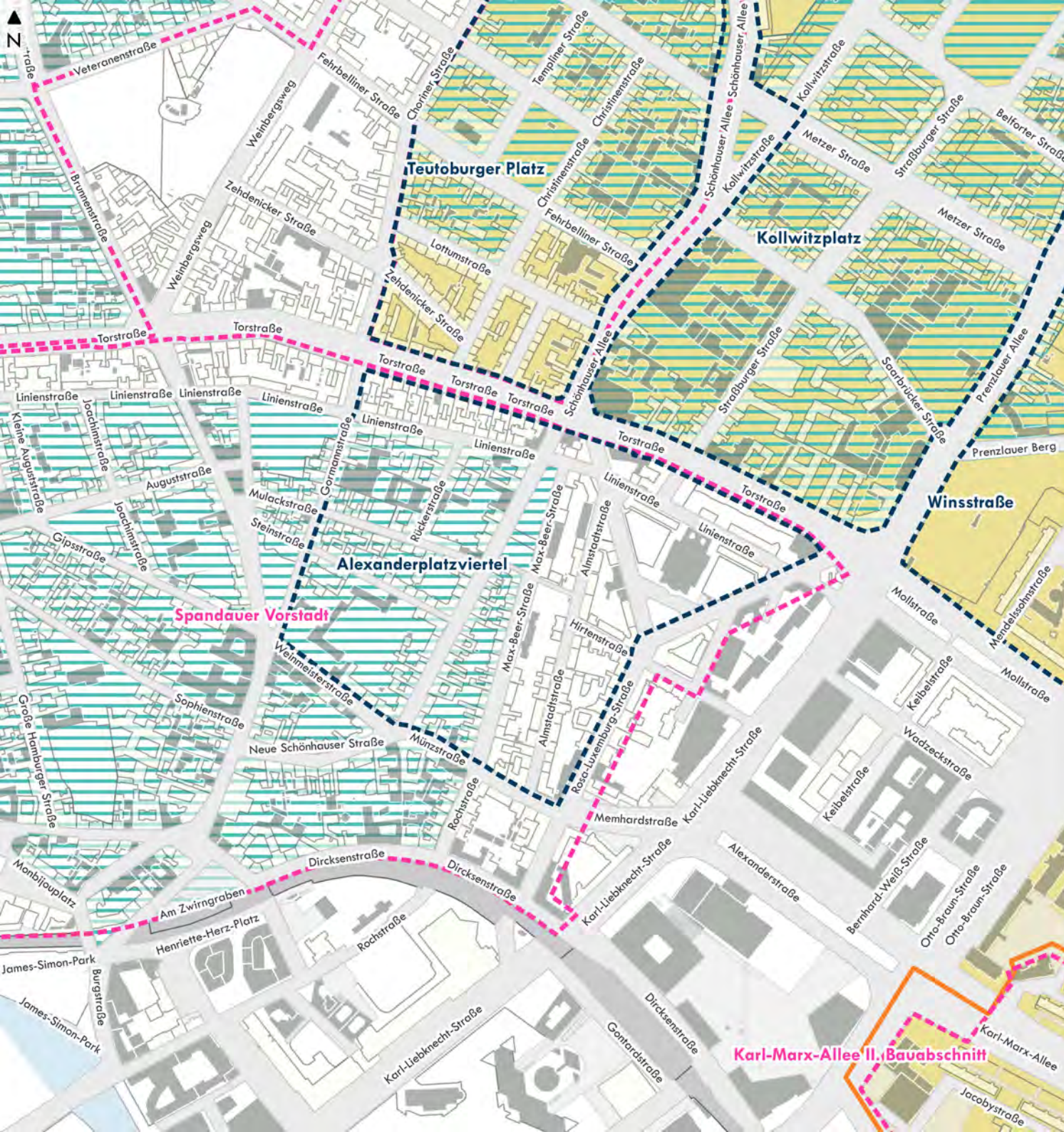


Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

Denkmalkarte

- Baudenkmal
- Denkmalbereich Ensemble
- Denkmalbereich Gesamtanlage
- Soz. Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen

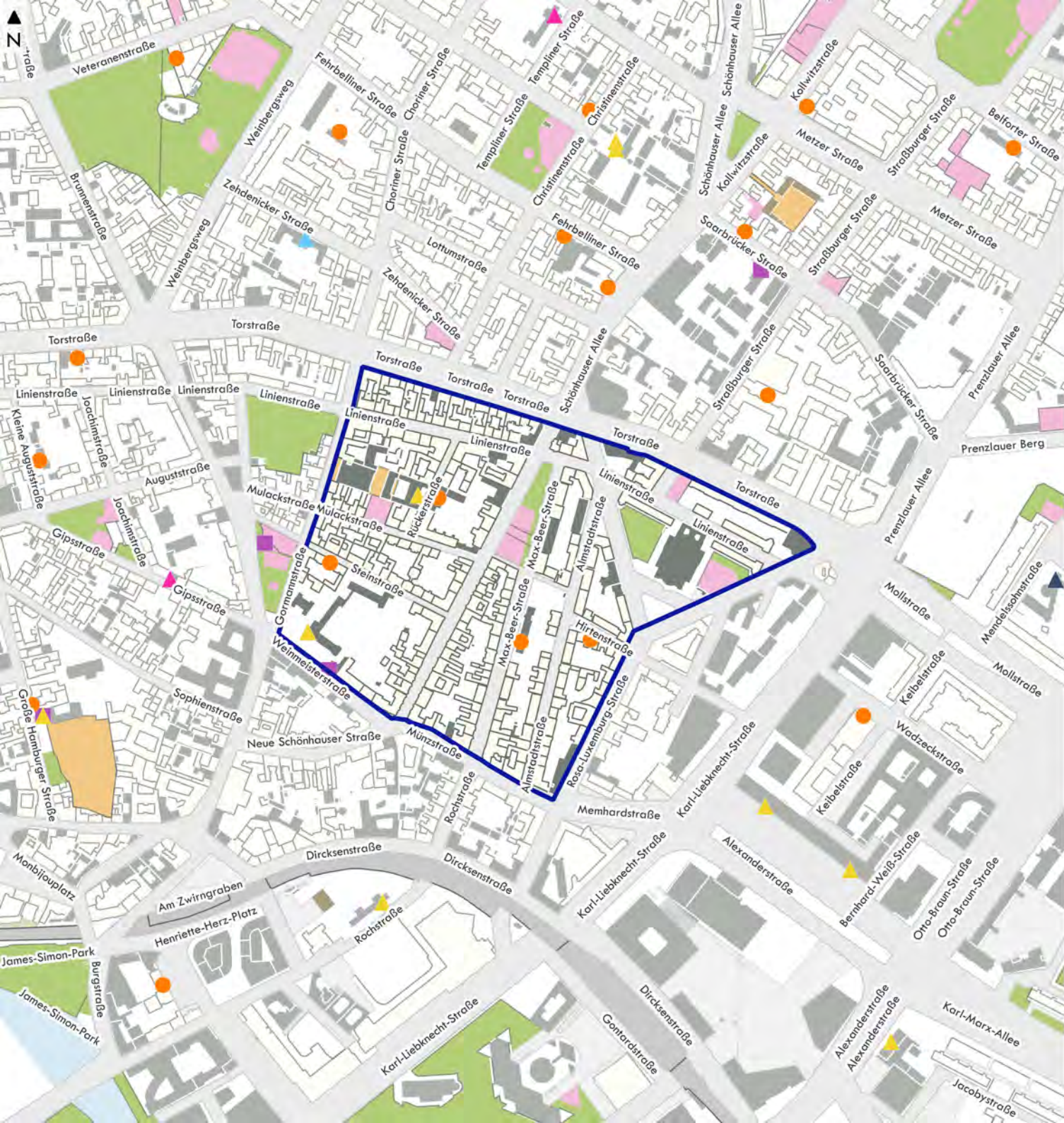


Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

Gebietskulissen

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



Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

Grüne und soziokulturelle Infrastruktur

- Grünanlage
- Spielplatz
- Sportanlage
- Jugendfreizeiteinrichtungen
- Kindertagesstätten
- ▲ Grundschule
- ▲ Gymnasium
- ▲ Schule mit sonderpädagog. Förderschwerpunkt
- ▲ Privatschule
- Soz. Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen
- Gewässer



Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

Baualter der Wohnbebauung

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

▭ Soz. Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

- ▭ Wohngebäude
- ▭ Nicht-Wohngebäude
- ▭ Straßen
- ▭ Bahnanlagen



Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

Eigentumsverhältnisse der Wohnbebauung

- kommunales Wohnungsunternehmen oder Land Berlin
- Privatperson/en
- privates Unternehmen
- Wohnungseigentumsgemeinschaft
- Soz. Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen



Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

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

- Soz. Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen



Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

Fassadendämmung

- zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
 - vsl. nicht mehr zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
 - keine Fassadendämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich
 - keine Fassadendämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)
 - keine Einschätzung möglich
- Soz. Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"
 Wohngebäude
 Nicht-Wohngebäude
 Straßen
 Bahnanlagen



Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

Bautätigkeit zum Zeitpunkt der Ortsbegehung (Herbst 2024)

- Bautätigkeit/Sanierung
- Soz. Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen



Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

Dachgeschossausbau

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

- Soz. Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen



Nachuntersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Berlin-Mitte

Soziales Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"

Wohnlage nach Berliner Mietspiegel: Überlagerung der Einstufungen von 2017 und 2024

Einstufung im Jahr 2017

- Wohnlage einfach (2017)
- Wohnlage mittel (2017)
- Wohnlage gut (2017)

Einstufung im Jahr 2024

- Wohnlage einfach (2024)
- Wohnlage mittel (2024)
- Wohnlage gut (2024)

- ▭ Soz. Erhaltungsgebiet "Alexanderplatzviertel"
- ▭ Wohngebäude
- ▭ Nicht-Wohngebäude
- ▭ Straßen
- ▭ Bahnanlagen

