



**VORUNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DES EINSATZES EINER
VERORDNUNG ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHN-
BEVÖLKERUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB
FÜR DAS QUARTIER BRITZ**



Auftraggeber



Bezirksamt Neukölln
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Karl-Marx-Str. 83

12040 Berlin

Auftragnehmer



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12

10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93

Fax: 030 – 816 16 03 91

www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher
Dipl.-Ing. Roland Schröder
Cand. B. Sc. Anna Borostowski

Abbildungen Deckblatt:

Eigene Aufnahmen LPG mbH, Januar 2020

Stand:

März 2020 Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	5
1.2	Fragestellungen.....	7
1.3	Methodisches Vorgehen.....	7
1.4	Repräsentativität der Haushaltsbefragung	12
2.	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets	16
3.	Aufwertungspotenzial	19
3.1	Gebäudealter	19
3.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	20
3.3	Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen.....	22
3.4	Sozialmietwohnungen.....	23
3.5	Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen	24
3.6	Sanierungszustand und Potenzial zum Dachgeschossausbau/zur Aufstockung	28
3.7	Zusammenführung Aufwertungspotenzial.....	31
4.	Analyseebene Aufwertungsdruck	34
4.1	Angebotsmieten.....	34
4.2	Bestandsmieten.....	35
4.3	Modernisierung und Bauanträge	38
4.4	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen.....	39
4.5	Wohnungsverkäufe.....	40
4.6	Zweckentfremdung von Wohnraum	41
4.7	Zusammenführung Aufwertungsdruck.....	42
5.	Analyseebene Verdrängungspotenzial	43
5.1	Bevölkerungsentwicklung, Alter und Herkunft	43
5.2	Haushaltsgröße, Wohnform und Haushaltstyp.....	44
5.3	Ausbildung und Berufstätigkeit	47
5.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	49
5.5	Gebietsbindung.....	57
5.6	Umzugsabsichten.....	60
5.7	Nutzung und Bewertung von Infrastruktureinrichtungen	61
5.8	Bewertung der Entwicklungen im Gebiet gemäß Haushaltsbefragung	64
5.9	Zusammenführung Verdrängungspotenzial	65
6.	Zusammenfassende Bewertung	67
6.1	Handlungserfordernis/Erhaltungsziele	72
6.2	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	74
6.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	74

7. Verzeichnisse.....	76
7.1 Abbildungsverzeichnis.....	76
7.2 Tabellenverzeichnis.....	77
8. Quellenverzeichnis	79
8.1 Literatur und Statistik	79
8.2 Internetquellen.....	80
Anhang: Fragebogen	82

1. Einleitung

1.1 Anlass

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist in den letzten Jahren durch ein stetig anhaltendes Bevölkerungswachstum, stark steigende Mieten und Umwandlungszahlen sowie verstärkte wirtschaftliche Wertsteigerungsstrategien von Immobilieneigentümerinnen und Immobilieneigentümern geprägt. Die Nachfrage und der Konkurrenzdruck, insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum, steigen an und führen zu Verdrängungs- und Entmischungsprozessen in Wohnquartieren. Diese dynamischen Entwicklungen sind im Bezirk Neukölln nicht nur in den attraktiven Wohnlagen im Norden Neuköllns zu beobachten, sondern auch in den weiter südlich gelegenen Quartieren. Die Bevölkerungsstruktur ist im Hinblick auf Alter, Haushaltsform, Beruf und Nationalität sehr vielfältig. Vielerorts überlagern sich soziale Problemlagen: Es wohnen sehr viele Menschen mit geringen Einkommen oder Personen, die von Transferleistungen abhängig sind, in den Quartieren.

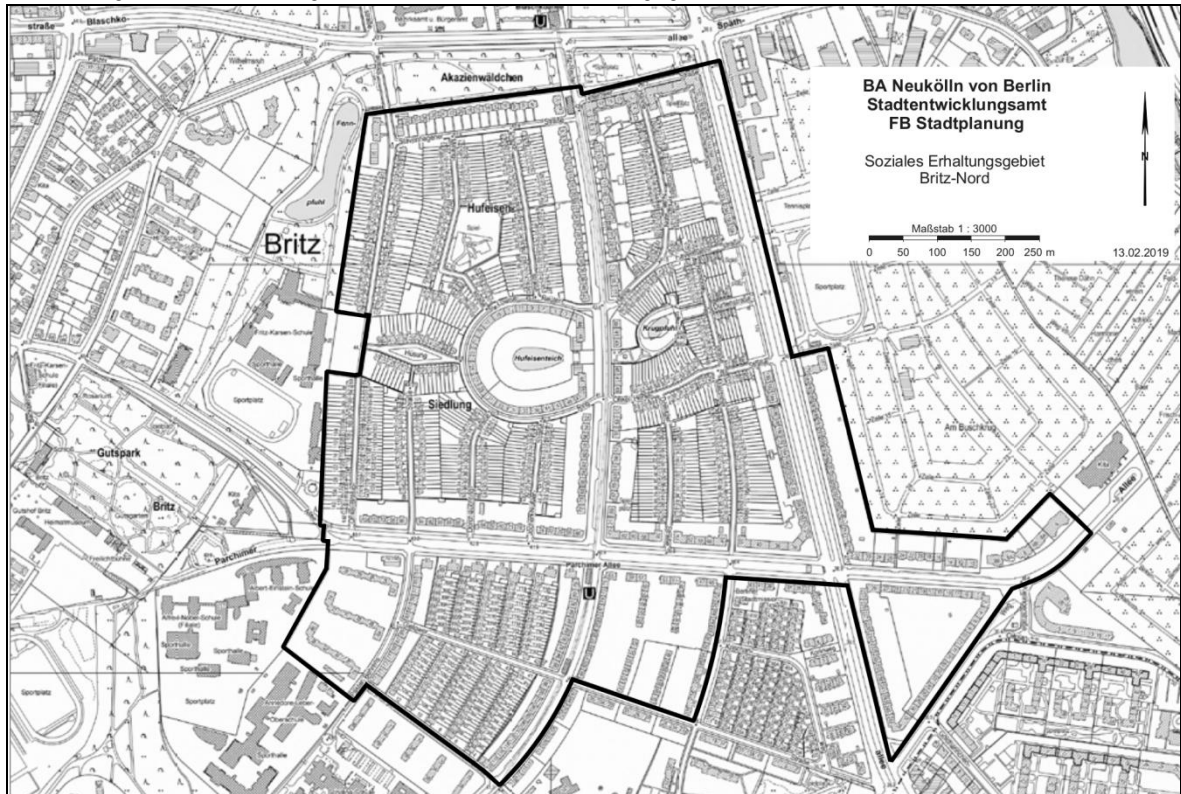
Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind auf Ebene der Bezirke nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit sind soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln hat in ihrer Sitzung am 19. Juli 2017 beschlossen, das Bezirksamt Neukölln mit der Durchführung eines Grobscreenings für potenzielle weitere Milieuschutzgebiete in Neukölln zu beauftragen. Das Grobscreening wurde für alle Wohngebiete in Neukölln durchgeführt, die noch nicht dem Milieuschutz unterliegen. Aus den Ergebnissen des Grobscreenings hat sich die Erforderlichkeit für die Durchführung von weiteren Voruntersuchungen für Milieuschutzgebiete ergeben.¹ Am 07. März 2019 wurden zwei Aufstellungsbeschlüsse für die Gebiete Britz-Nord und Britz-Süd im Amtsblatt Berlin veröffentlicht (vgl. nachfolgende Abbildungen).² Das im Rahmen dieser vertiefenden Untersuchung zu analysierende Untersuchungsgebiet Britz umfasst das Gebiet Britz-Süd fast vollständig und einen Teilbereich des Gebietes Britz-Nord (vgl. Kapitel 2).

Das Bezirksamt Neukölln hat vorab einen Teilbereich des Gebietes Britz-Nord – die jeweils nördlich der Parchimer Allee gelegene Hufeisensiedlung und die Krugpfuhsiedlung – aus der Untersuchungskulisse ausgeschlossen. Die Hufeisensiedlung ist seit 2008 UNESCO Weltkulturerbe und steht unter Denkmalschutz. Damit ist sie den Instrumenten und Verfahren des Denkmalschutzes unterstellt, wodurch die Nutzung der Aufwertungspotenziale eingeschränkt wird. Die angrenzende Krugpfuhsiedlung ist ein städtebauliches Erhaltungsgebiet und Teil eines Denkmalsbereichs. Hierdurch sind mögliche bauliche Veränderungen eingeschränkt. Die Geschossbauten im städtebaulichen Erhaltungsgebiet befinden sich zudem im Eigentum städtischer Wohnungsunternehmen. Somit ist nicht zu erwarten, dass Luxusmodernisierungen stattfinden, da die städtischen Gesellschaften über eine Kooperationsvereinbarung mit dem Senat zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum verpflichtet sind. Im Ergebnis hat das Bezirksamt Neukölln festgestellt, dass ausweislich der denkmalpflegerischen Genehmigungsverhalte kaum Aufwertungspotenziale verbleiben. Somit ist die rechtssichere Ausweisung eines sozialen Erhaltungsgebietes für den gesamten Bereich Britz-Nord nicht zu rechtfertigen.

¹ Bezirksamt Neukölln (Hrsg.), Ermittlung von potenziellen Anwendungsgebieten für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB oder anderer städtebaulicher Regelungsinstrumente zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Bezirk Neukölln (Grobscreening), 2018.

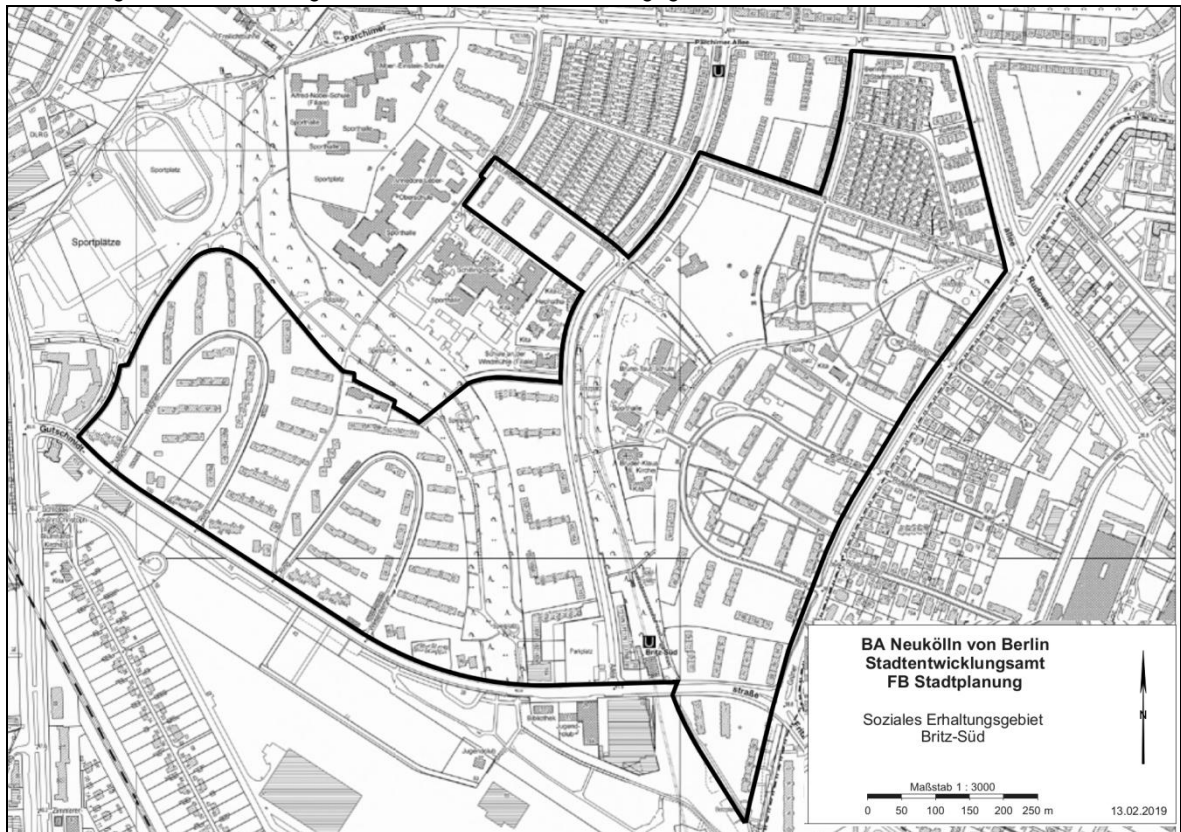
² Landesverwaltungsamt Berlin, Amtsblatt Berlin, Nr. 10/07. März 2019, S. 1523 ff.

Abbildung 1: Aufstellungsbeschluss Soziales Erhaltungsgebiet Britz-Nord



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Abbildung 2: Aufstellungsbeschluss Soziales Erhaltungsgebiet Britz-Süd



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Mit der nun vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet Britz vorliegen.

1.2 Fragestellungen

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

- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen und grünen Infrastruktur?
- Welche konkreten negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Wirkung geht von der Umwandlungsverordnung für das potenzielle soziale Erhaltungsgebiet aus?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Gebiet und welche (Schutz-)Ziele können mit einer sozialen Erhaltungssatzung verfolgt werden?
- Wie ist das potenzielle Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die Erreichung der aufgestellten Erhaltungsziele gewährleisten zu können?

1.3 Methodisches Vorgehen

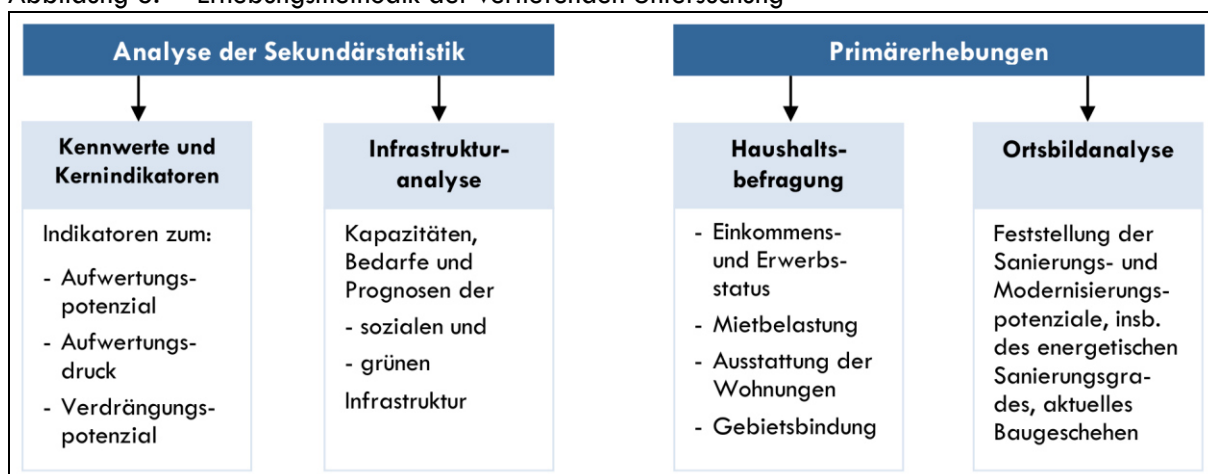
In kleinräumiger Vertiefung des bezirklichen Grobscreenings zur Identifizierung von Verdachtsgebieten, werden in der vertiefenden Untersuchung die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt die im Gebiet vorhandenen Möglichkeiten, den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestandes 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**, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen Anlass dazu geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarktes und die Attraktivität des Wohnstandortes anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulichen Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.

- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten? Zeichnen sich außerdem bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab und leiten sich daraus negative städtebauliche Folgen ab?

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen wie Abbildung 3 verdeutlicht.

Abbildung 3: Erhebungsmethodik der vertiefenden Untersuchung



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Die Daten der Sekundärstatistik wurden mit den durch die Haushaltsbefragung erhobenen Daten abgeglichen und weiter qualifiziert. 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. „Damit hat Berlin verbesserte Analyse-, Prognose- und Planungsgrundlagen für z. B. die Stadtplanung, Spielplatzplanung, Jugendhilfeplanung, Gesundheits- und Sozialplanung. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für ressortübergreifendes und raumbezogenes Planen und Verwaltungshandeln, das in Berlin u. a. mit [...] der Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung verfolgt wird.“³ 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.⁴

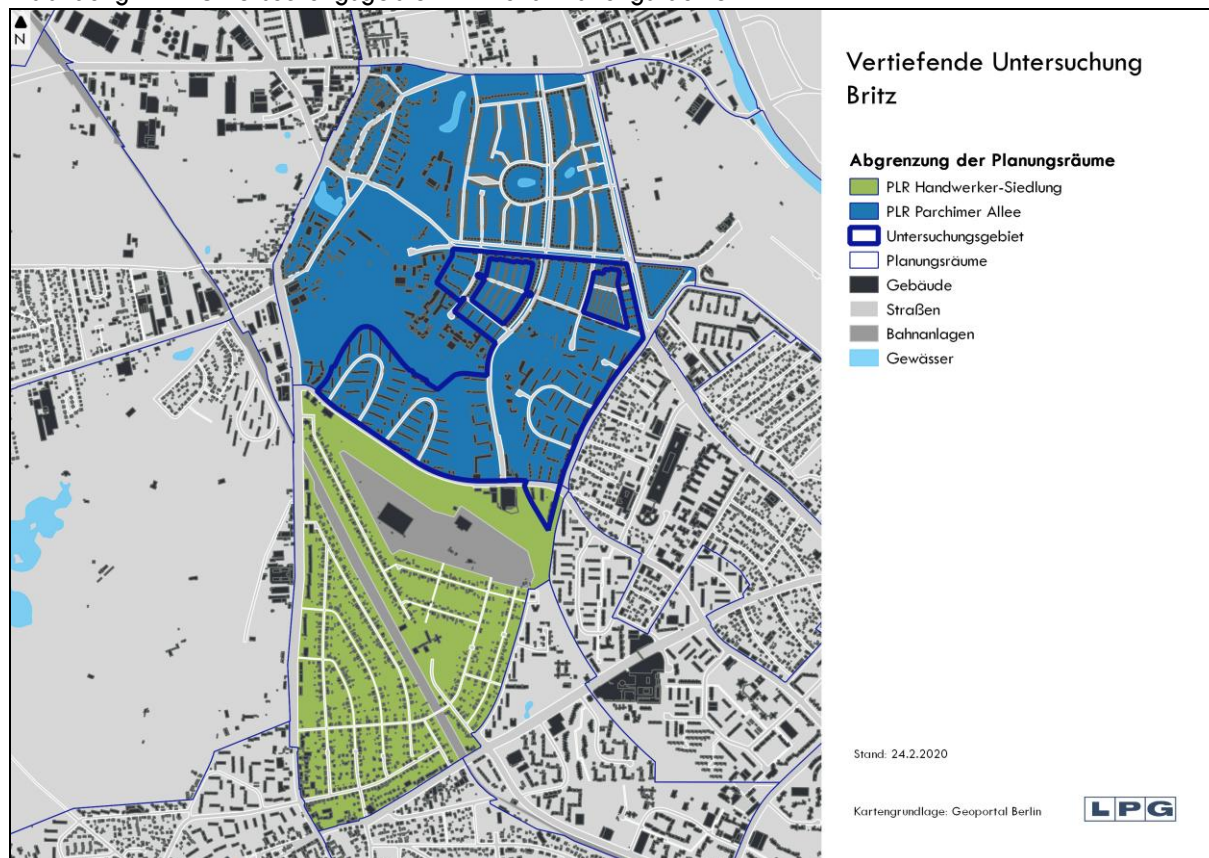
Das Untersuchungsgebiet Britz befindet sich zum größten Teil im Planungsraum Parchimer Allee, ein Block befindet sich im Planungsraum Handwerker-Siedlung. Die Daten auf Planungsraumbene werden daher nur für den Planungsraum Parchimer Allee dargestellt und näherungsweise für das Untersu-

³ SenStadtWohn, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

⁴ SenStadtWohn, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

chungsgebiet verwendet. Die Analyse der Sekundärstatistik erfolgte entsprechend der Datenverfügbarkeit und Vergleichbarkeit größtenteils auf der Ebene der Planungsräume. Einzelne Daten wie die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner und die Altersstruktur wurde blockscharf auf der Ebene der statistischen Blöcke ermittelt, um eine hohe Übereinstimmung mit dem Untersuchungsgebiet zu gewährleisten.

Abbildung 4: Untersuchungsgebiet Britz und Planungsräume



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale und grüne Infrastruktur im Quartier hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad und dem Verhältnis z. B. von Spielplatzfläche zu Einwohnerinnen und Einwohnern analysiert. Die Daten sind nicht auf kleinräumiger Ebene auswertbar. Daher wurden die Daten auf Ebene der Planungsräume oder Bezirksregionen verwendet. Die amtlichen Statistiken wurden durch die Haushaltsbefragung qualifiziert; es wurde die Angewiesenheit auf und die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben (vgl. Kapitel 5.7).

Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Januar 2020 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten Untersuchungs-

gebiet durchgeführt. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben:

- aktuelle Bautätigkeit
- Fassadenzustand und Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen oder straßenseitigem Aufzug
- Fenster
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. Aufstockung
- Nutzung Erdgeschoss (inkl. Leerstand)

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

Haushaltsbefragung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten zur Bevölkerung, dem Wohnungsbestand, der Nutzung von Einrichtungen und von Entwicklungen im Gebiet erhoben. Dazu wurde ein weitgehend standardisierter Fragebogen im Januar 2020 an alle Haushalte im Untersuchungsgebiet verschickt. Dem sechsseitigen Fragebogen lagen ein Begleitschreiben mit Informationen vom Bezirk und ein Rückumschlag bei, mit dem eine kostenfreie Rücksendung möglich war. Für Rückfragen der Bewohnerinnen und Bewohner wurde eine telefonische Beratung ermöglicht. Die Untersuchung fand entsprechend der Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) statt. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen.

Die Antworten 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 Befragte ist ausgeschlossen.

Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurde das Teilnahmeverhalten und die leichten Differenzen bei einzelnen der dargestellten Parameter in die Beurteilung einbezogen und wann immer möglich auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variieren die Gesamtheiten (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Zahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen angegeben ($n=x$). Beziehen sich die Werte auf das gesamte Untersuchungsgebiet, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzangabe sein, Fallzahlen unter 5 werden mit einem Sternchen gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der

Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Es wurden Haushaltsstrukturtypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können, dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden. Die genauen Wohnformen und Haushaltsstrukturtypen sind in Kapitel 5 dargestellt.

1.4 Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung erfolgte im Januar 2020 für das in Abbildung 5 dargestellte Untersuchungsgebiet. Wie in der Abbildung 5 zu erkennen ist, sind die Reihenhäuser in den Blöcken 2 und 5 nicht Bestandteil des Untersuchungsgebietes.

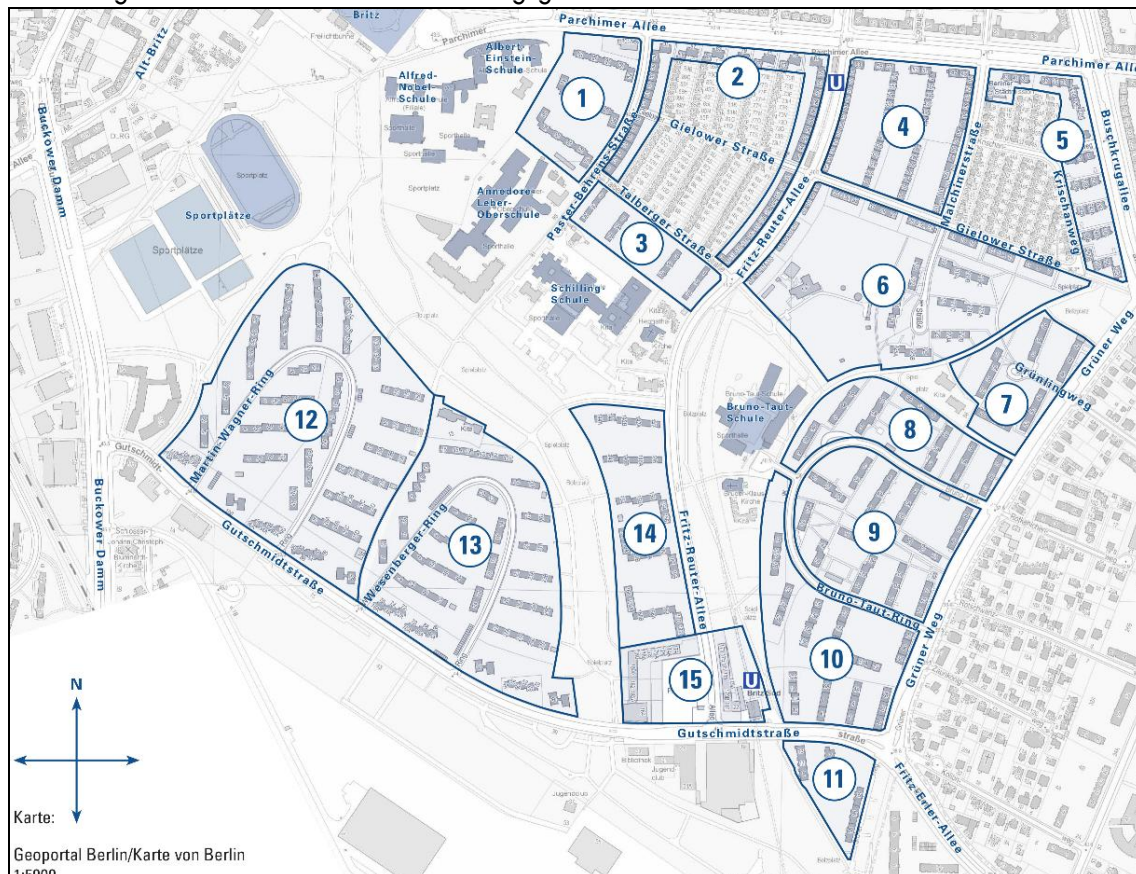
Insgesamt wurden 3.562 Haushalte angeschrieben und ein Rücklauf von 24,2 % erreicht (vgl. Tabelle 1). Die Wahrscheinlichkeit liegt bei 99 % und einer Fehlertoleranz von 0,0425. Die Haushaltsbefragung ist repräsentativ. Der Rücklauf verteilt sich, wie Abbildung 6 veranschaulicht, nahezu gleichmäßig über die 14 Wohnblöcke.⁵ Die leichten Unterschiede in den Blöcken 2 und den zusammengefassten Blöcken 6 bis 8 und 10 sind auf kleine Abweichungen mit den statistischen Blöcken zurückzuführen.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

Quartier	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen	gewertete Fragebögen (in %)
Britz	3.562	862	24,2 %	813 ⁶	22,8 %

Quelle: LPG mbH, eigene Berechnung

Abbildung 5: Blockkarte des Untersuchungsgebietes Britz



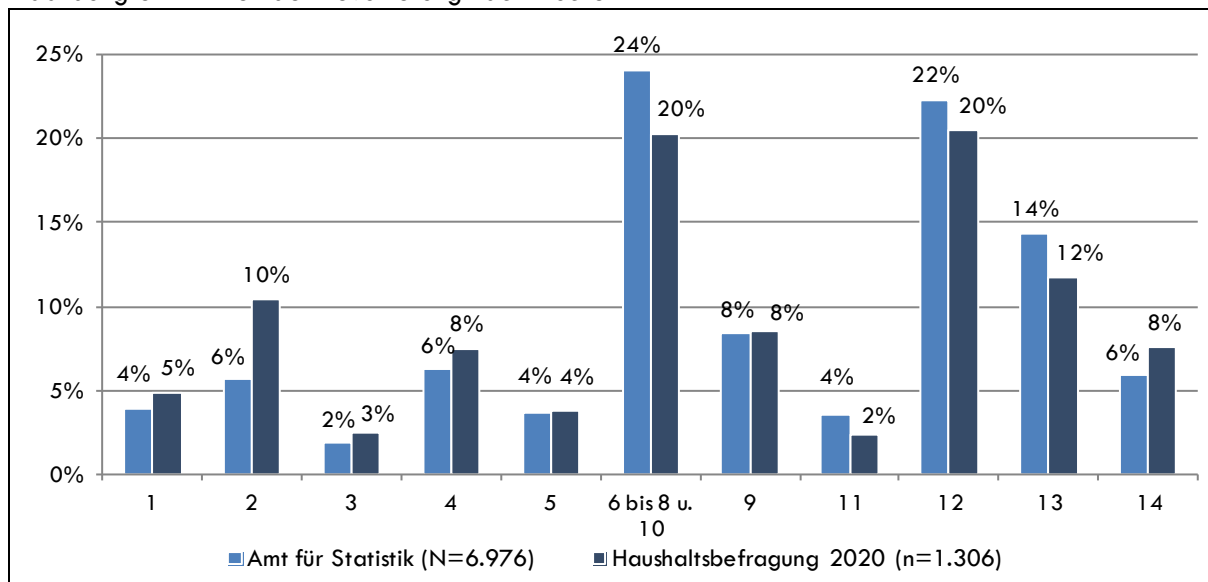
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

⁵ Im Block 15 sind keine Personen gemeldet, dementsprechend wurden in diesem Block keine Personen angeschrieben und es erfolgte kein Rücklauf aus diesem Block. Deshalb ist der Block nicht dargestellt.

⁶ 49 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung nicht verwendet, da sie unvollständig waren oder stark verspätet eingingen.

Der Rücklauf der Haushaltsbefragung ist in Abbildung 6 nach Blöcken aufgeteilt. Dabei zeigt sich, dass mit der Befragung ein repräsentativer Querschnitt des Gebiets erreicht wurde. Abweichungen gibt es in den Blöcken 6 bis 8 und 10 sowie 12 und 13, in denen ein im Verhältnis zur Bevölkerungszahl unterproportionaler Rücklauf erzielt wurde. Dagegen wurde in den Blöcken 2, 4 und 14 eine höhere Befragungsquote erreicht.

Abbildung 6: Anteil der Bevölkerung nach Blöcken



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 30.06.2019⁷

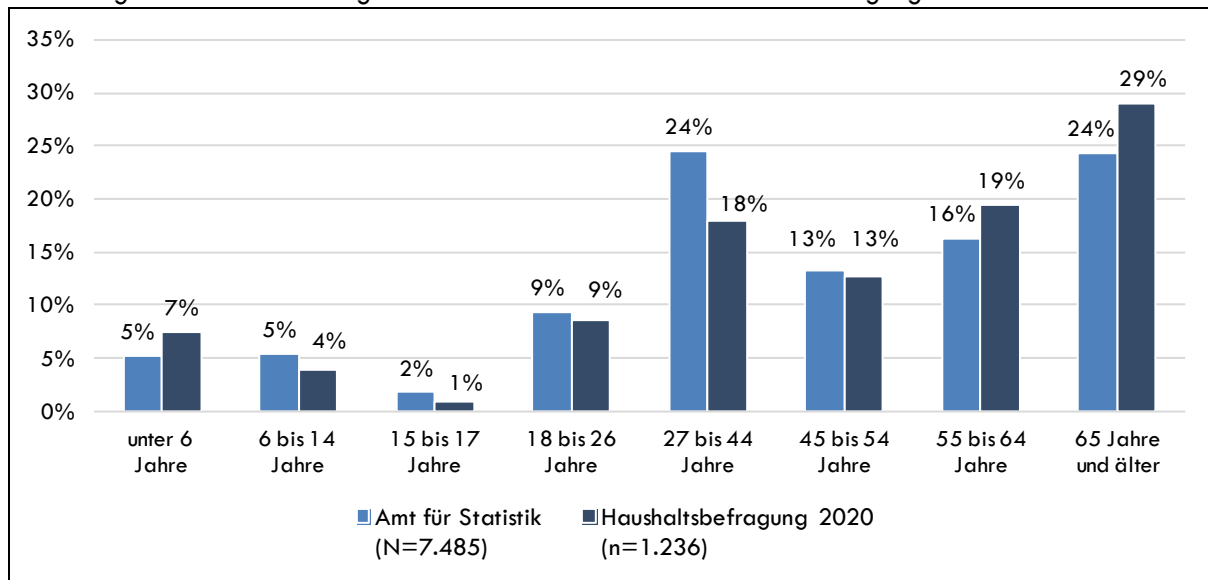
Die Qualität der Stichprobe wurde anhand von sekundärstatistischen Daten in Relation zur Grundgesamtheit⁸ im Untersuchungsgebiet geprüft und ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Für den Vergleich des Gebäudealters werden die Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung vom Zensus 2011 herangezogen, da auf dieser räumlichen Ebene neuere Daten nicht zur Verfügung stehen. Es ist somit von einer Annäherung auszugehen. Da im Gebiet kein Neubau von Wohnbebauung nach dem Jahr 2011 stattgefunden hat, sind die Daten für den Vergleich geeignet.

Die Altersstruktur der Haushaltsbefragung ist größtenteils deckungsgleich mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2018. Personen zwischen 27 und 44 Jahren sind in der Haushaltsbefragung leicht unterrepräsentiert, während die Altersklassen ab 55 Jahre etwas häufiger in der Haushaltsbefragung vertreten sind. Kinder und Jugendliche bis einschließlich 17 Jahre haben sowohl in der Haushaltsbefragung, als auch in der amtlichen Statistik einen Anteil von rund 12 %. Personen im Erwerbsalter zwischen 18 und 64 Jahren haben in der Haushaltsbefragung einen Anteil von 59 %; in der amtlichen Statistik ist deren Anteil mit rund 62 % etwas größer.

⁷ Die Blöcke 6 bis 8 und 10 wurden zusammengefasst, um einen Abgleich mit den statistischen Blöcken zu ermöglichen.

⁸ Die Grundgesamtheit bezeichnet in der Statistik die Menge aller statistischen Einheiten mit übereinstimmenden Kriterien zur Identifikation. Beispiel: alle Wohngebäude in einem definierten Gebiet zu einem bestimmten Zeitpunkt.

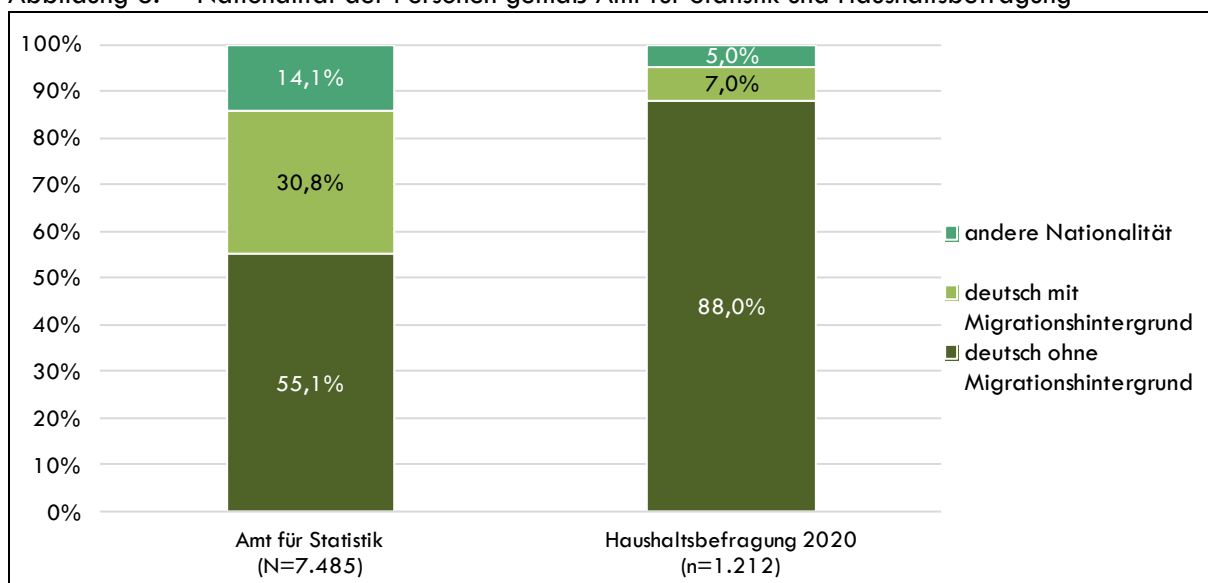
Abbildung 7: Altersstruktur gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach Altersgruppen, 30.06.2019.

Der Anteil an Deutschen mit Migrationshintergrund und Ausländerinnen und Ausländern ist in der Haushaltsbefragung unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Nationalität der Personen gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach Altersgruppen, 30.06.2019

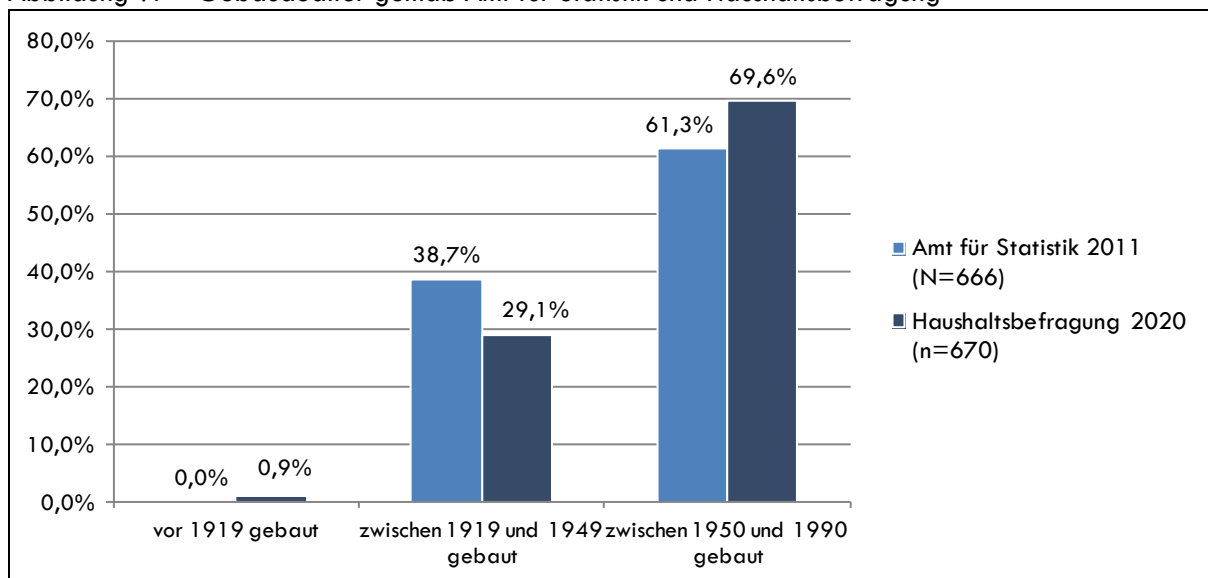
Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.⁹ Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, gering-

⁹ 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.

gerem 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.¹⁰ Durch den weitgehend standardisierten Fragebogen wurde im Rahmen der Untersuchung diesen besonderen Umständen begegnet. Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wird das Teilnahmeverhalten in die Beurteilung einbezogen und nach Möglichkeit mit der Sekundärstatistik abgeglichen und durch diese ergänzt (vgl. Kapitel 5).

Die Verteilung des Gebäudealters ist bei der Haushaltsbefragung 2020 und der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 annähernd deckungsgleich. Es haben anteilig etwas mehr Haushalte aus den Gebäuden der 1950er und 1960er Jahre an der Befragung teilgenommen. Da die Auswertung überwiegend auf Ebene der gebildeten Teilgebiete erfolgt, die sich an den Baustrukturen und damit auch an Baualtersklassen orientieren, ergeben sich keine Verzerrungen.

Abbildung 9: Gebäudealter gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



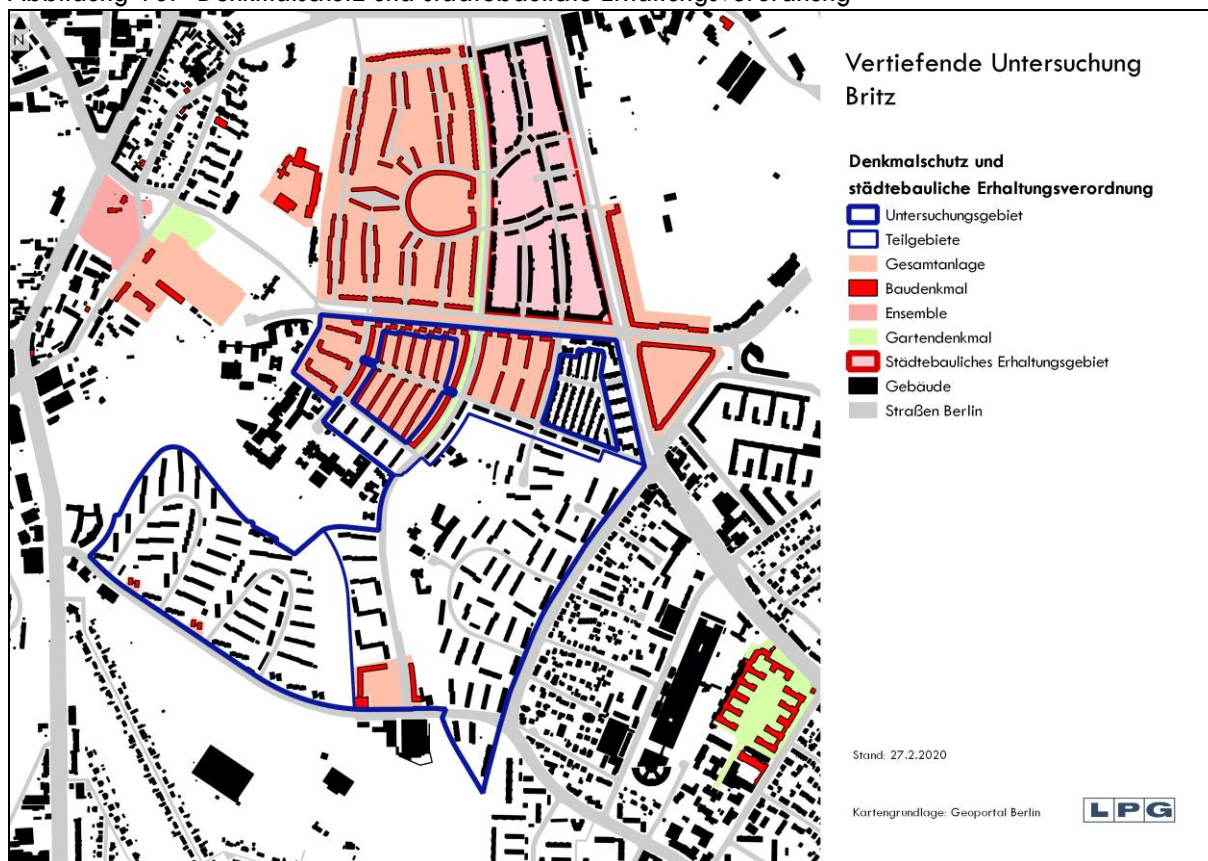
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020; AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung 2011

¹⁰ 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.

2. Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet ist durch Zeilenbebauung der 1950er Jahre sowie im Norden durch Bebauung der 1920er und 1930er Jahre geprägt. Diese Baustrukturen sind durch einen hohen Anteil an wohnungsnahem Siedlungs- bzw. Abstandsgrün gekennzeichnet. Verschiedene Grünzüge mit Bolz- und Spielplätzen durchziehen das Gebiet. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die Parchimer Allee, von der aus sich nach Norden die unter Denkmalschutz stehende Großsiedlung Britz („Hufeisensiedlung“) sowie das städtebauliche Erhaltungsgebiet Krugpfuhlsiedlung erstrecken (vgl. Abbildung 10). Im Osten wird das Untersuchungsgebiet durch die Buschkrugallee sowie den Grünen Weg begrenzt. Den Abschluss nach Süden bildet – mit Ausnahme der drei Wohngebäude, die sich südlich der Gutschmidtstraße an der Ecke Grüner Weg befinden – die Gutschmidtstraße. Im Westen grenzen Flächen für soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Sportflächen an das Untersuchungsgebiet.

Abbildung 10: Denkmalschutz und städtebauliche Erhaltungsverordnung



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach Geoportal Berlin

Einzelne Teilbereiche des Untersuchungsgebietes befinden sich in unterschiedlichen Gebietskulissen:

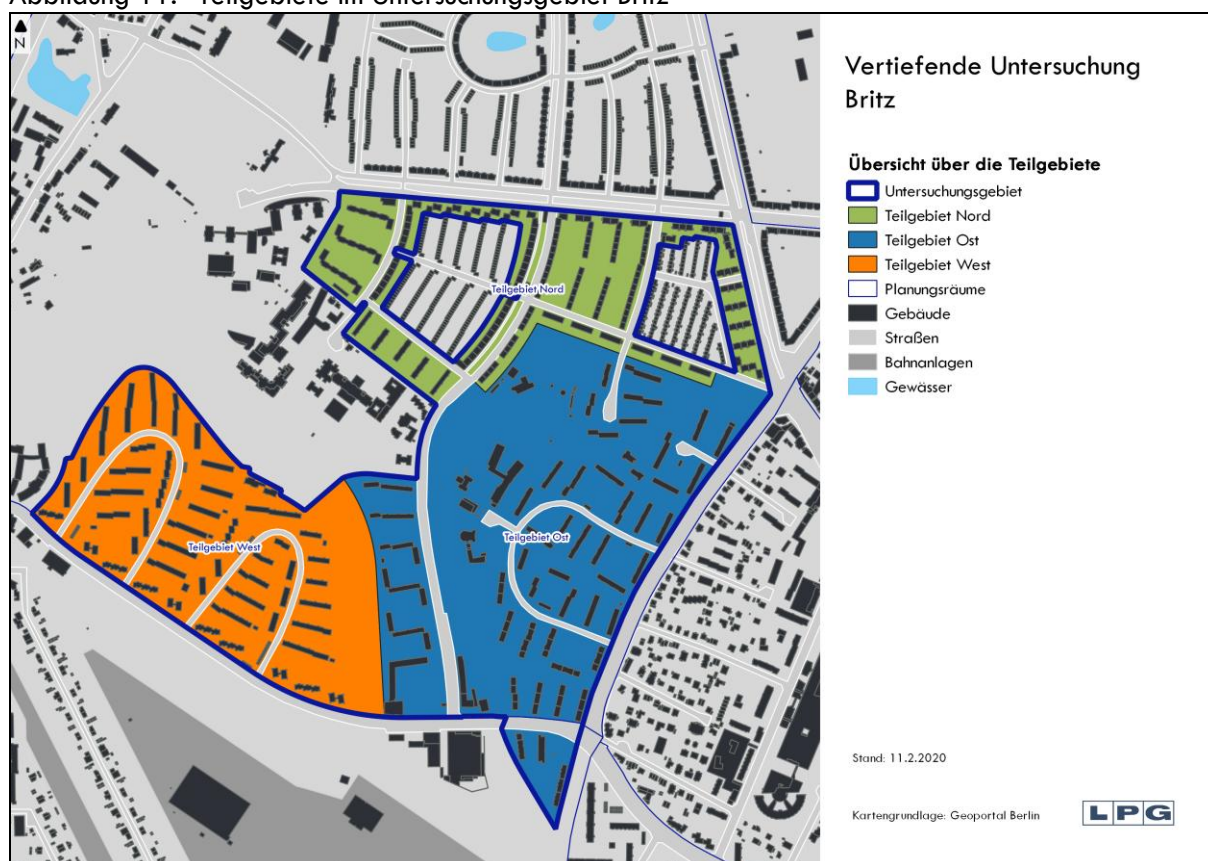
- Die Gebäude im Block 2 im Teilgebiet Nord gehören zur zwischen 1925 und 1931 angelegten Großsiedlung Britz (Hufeisensiedlung) und damit auch zur gleichnamigen denkmalgeschützten Gesamtanlage¹¹ und zum UNESCO-Weltkulturerbe.
- Der Block 1 gehört zur denkmalgeschützten „Wohnanlage & Siedlung Parchimer Allee & Paster-Behrens-Straße“.¹²

¹¹ Landesdenkmalamt Berlin, Großsiedlung Britz (Hufeisensiedlung), Internetquelle.

- Der Block 4 ist deckungsgleich mit der denkmalgeschützten „Wohnanlage Fritz-Reuter-Allee“¹³.

Zur Analyse des Untersuchungsgebietes wurden drei Teilgebiete gebildet. Grundlage für die Abgrenzung von Teilgebieten waren die Bau- und Nutzungsstruktur sowie die vor Ort durch die Ortsbildanalyse gewonnenen Erkenntnisse. Die Abgrenzung erfolgte weitgehend auf der Ebene der gebildeten Blöcke. Lediglich der Block 6 wurde für die Analyse nach Teilgebieten aufgeteilt, in dem die direkt an der Gielower Straße und der Fritz-Reuter-Allee gelegenen Gebäude dem Teilgebiet Nord zugeordnet wurden. Die sich baustrukturell in die Bebauung westlich des Grünen Wegs einfügenden Gebäude an der Malchiner Straße wurden dem Teilgebiet Ost zugeschlagen (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Teilgebiete im Untersuchungsgebiet Britz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 wurde der Planungsraum Parchimer Allee als Gebiet mit einem mittleren Status¹⁴ und stabiler Entwicklung eingestuft.¹⁵ Gemäß Förderatlas Kindertagesbetreuung 2019 wird die Bezirksregion Britz, in der sich das Untersuchungsgebiet befindet, in die Kategorie „3+ derzeit nur noch geringe Platzreserven, prognostisch steigender Bedarf“ eingestuft.¹⁶ Im Untersu-

¹² Wohnanlage & Siedlung Parchimer Allee 95 & 97 & 99 & 101 Paster-Behrens-Straße 52 & 54 & 56 & 58 & 60 & 64 & 66 & 68 & 70 & 72 & 74 & 76 & 78 & 80 & 82 & 84 & 86, Internetquelle.

¹³ Landesdenkmalamt Berlin, Wohnanlage Fritz-Reuter-Allee, Internetquelle.

¹⁴ Der Status-Index wird im Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) aus den vier Indikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut zum jeweiligen Stichtag der Berichtslegung gebildet. Der Dynamik-Index stellt jeweils die Veränderung eines Statusindikators im zeitlichen Verlauf dar. Der Methodik des MSS liegt eine standardisierte Berechnung der Indikatoren zu Grunde, die eine Vergleichbarkeit der Planungsräume in Berlin ermöglichen soll. Weitere Informationen: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin, 2017, S. 36.

¹⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen; Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin, 2017.

¹⁶ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Förderatlas 2019, S. 5.

chungsgebiet bzw. in unmittelbarer Nähe befinden sich acht Kindertagesstätten, zwei Grundschulen, drei weiterführende Schulen sowie ein Berufsbildungswerk für Menschen mit besonderem Förderbedarf.

Die Versorgung mit Grün- und Spielflächen je Einwohner bzw. Einwohnerin ist in der Tabelle 2 dargestellt. Die Versorgung mit Spielplatzflächen ist im Planungsraum Parchimer Allee höher als im Bezirk Neukölln und in Berlin, erreicht aber dennoch nicht den Richtwert. Bezüglich der Grünflächenversorgung werden sowohl der Richtwert, als auch die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich übertroffen.

Tabelle 2: Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen

Gebiet (PLR)	Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen (qm je EW)	Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (qm je EW)
Parchimer Allee	0,8	25,7
Bezirk Neukölln	0,6	8,7
Berlin	0,6	16,5
Richtwerte	1,0	6,0

Quelle: AfS Berlin Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Lebens- und Wohnverhältnisse in den LOR-Planungsräumen

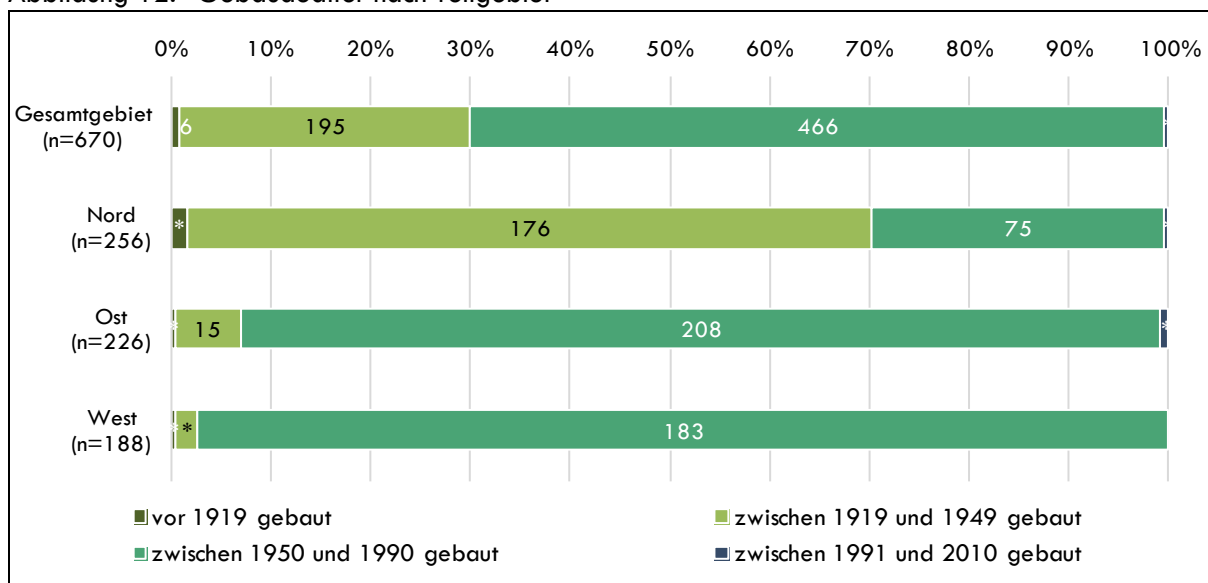
3. Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt, ausgehend vom Gebäude- und Wohnungsbestand des Gebietes, die bestehenden Möglichkeiten zu wohnwerterhöhenden Maßnahmen, die über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinausgehen (können). Auch die Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen wird betrachtet, um einerseits das Potenzial für Wohnungsumwandlungen und andererseits Steuerungsmöglichkeiten über den kommunalen Wohnungsbestand feststellen zu können.

3.1 Gebäudealter

Der überwiegende Anteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet Britz wurde zwischen 1950 und 1990 errichtet (vgl. Abbildung 12). Knapp 30 % der Gebäude wurden zwischen 1919 und 1949 gebaut. Die Analyse nach Teilgebieten ergibt, dass sich diese Gebäude mit einem Anteil von rund 69 % hauptsächlich im Teilgebiet Nord befinden. In den Teilgebieten Ost und West wurden dagegen je über 90 % der Gebäude zwischen 1950 und 1990 errichtet. Gründerzeitliche Wohnbebauung sowie seit dem Jahr 2010 errichtete Gebäude sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden.

Abbildung 12: Gebäudealter nach Teilgebiet

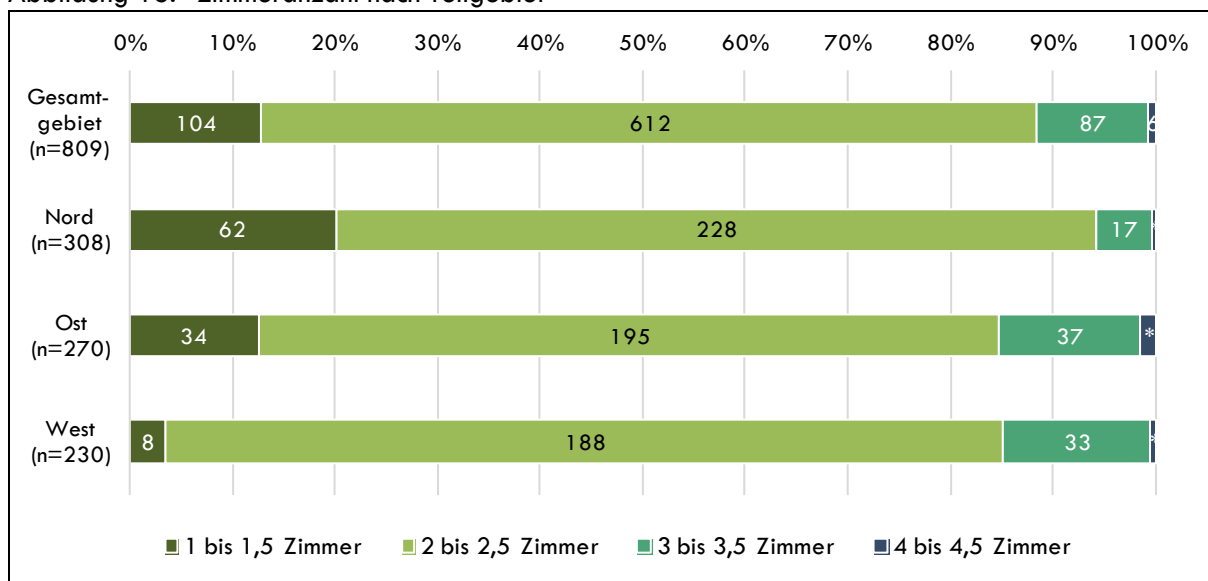


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

3.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

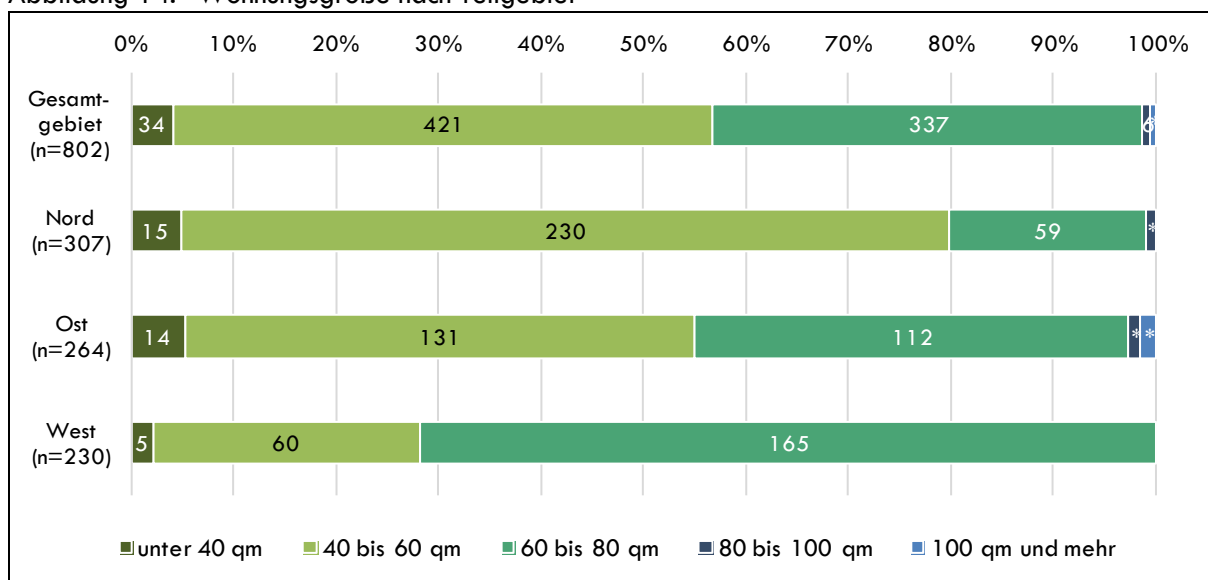
In der Abbildung 13 und der Abbildung 14 ist der Wohnungsschlüssel nach Anzahl der Zimmer und die Wohnungsgröße nach Quadratmetern dargestellt. Mehr als drei Viertel der Wohnungen im Untersuchungsgebiet haben 2 bis 2,5 Zimmer. Zusammen mit den 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen beträgt der Anteil der kleinen Wohnungen bis 2,5 Zimmer insgesamt rund 89 %. Der Rest sind größtenteils 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen, größere Wohnungen sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. Im Teilgebiet Nord ist der Anteil an 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen etwas höher, wohingegen in den Teilgebieten Ost und West der Anteil der 3- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen geringfügig höher ist als im Gesamtgebiet.

Abbildung 13: Zimmeranzahl nach Teilgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Abbildung 14: Wohnungsgröße nach Teilgebiet

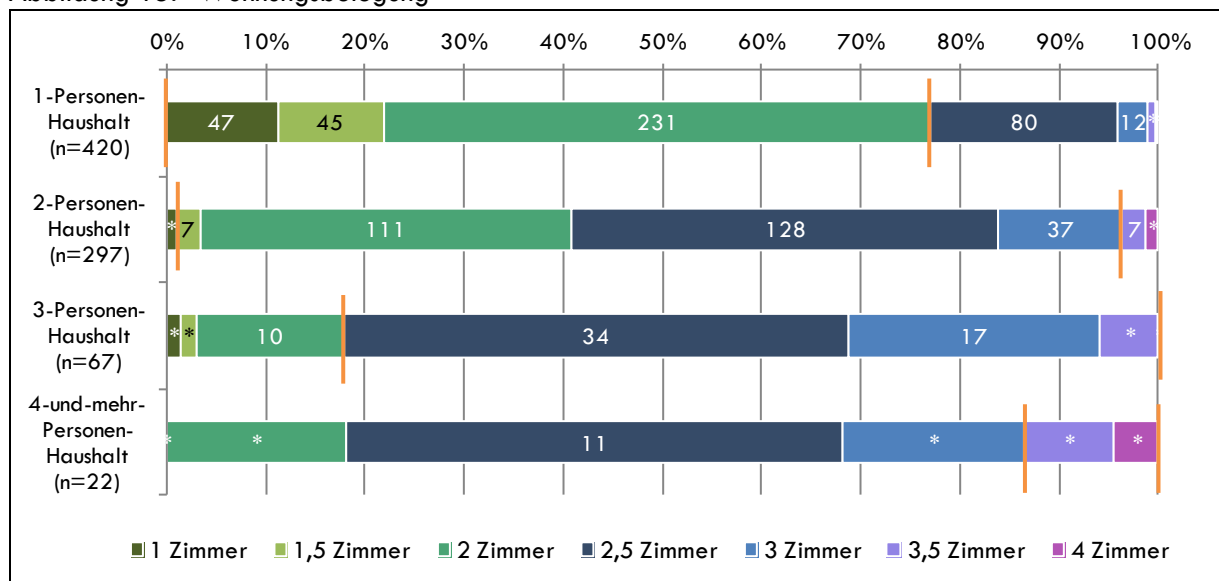


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Auswertung nach Wohnungsgröße in Quadratmetern ergibt, dass der Anteil kleiner Wohnungen bis 60 qm rund 56 % beträgt. Weitere rund 43 % der Wohnungen sind zwischen 60 und 80 qm groß. Wohnungen mit mehr als 80 qm sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. Im Teilgebiet Nord ist der Anteil kleiner Wohnungen bis 60 qm mit rund 80 % deutlich höher als im Gesamtgebiet. Im Teilgebiet West sind dagegen die Wohnungen mit einer Größe zwischen 60 und 80 qm mit rund 72 % stärker vertreten als im Gesamtgebiet.

Der Abgleich des Wohnungsschlüssels mit der Haushaltsstruktur in Abbildung 15 belegt, dass im Untersuchungsgebiet der vorhandene Wohnraum überwiegend mit dem nachgefragten Wohnraum übereinstimmt. Insgesamt bewohnen rund 82 % der Haushalte eine Wohnung, die der Haushaltsgröße plus eines Zimmers entspricht, d. h. es wird eine hohe Passgenauigkeit des Wohnungsschlüssels in Bezug auf die Haushaltsgröße erreicht. Teilweise treten Fehlbelegungen auf. So wohnen rund 23 % der 1-Personen-Haushalte in zu großen Wohnungen. Dabei handelt es sich zu rund 52 % um Personen ab 65 Jahren und zu rund 39 % um Personen zwischen 45 und 64 Jahren. Überbelegungen betreffen vor allem 4-und-mehr-Personen-Haushalte, aber auch 3-Personen-Haushalte. Überbelegte Wohnungen werden überwiegend von Haushalten mit minderjährigen Kindern bewohnt. Rechnerisch sind die Überbelegungen durch die unterbelegten Wohnungen auszugleichen.

Abbildung 15: Wohnungsbelegung



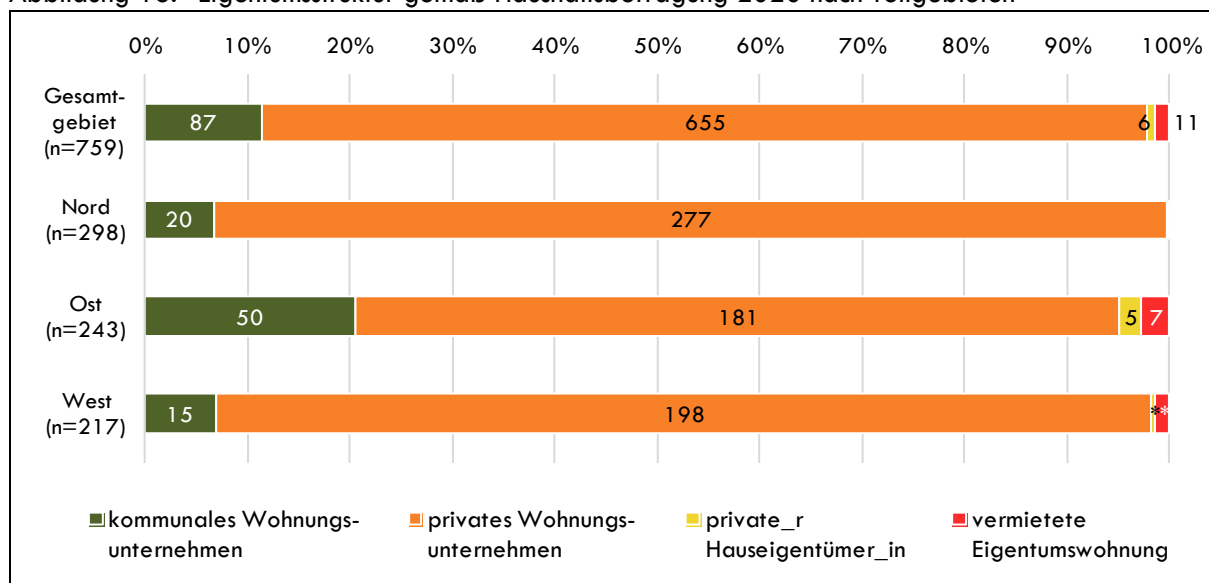
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020; Annahme: bedarfsgerechte Wohnungsbelegung = Haushaltsgröße plus ein Zimmer, Bereich innerhalb der beiden orangenen Striche; bei Abweichungen besteht eine rechnerische Über- oder Unterbelegung der Wohnung, Bereich außerhalb der orangenen Striche.

3.3 Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen

Abbildung 16 gibt die Verteilung der Eigentumsformen im Untersuchungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung¹⁷ wieder. Rund 98 % der Haushalte wohnen gegenwärtig zur Miete. Etwa 2 % sind selbstnutzende Eigentümer und Eigentümerinnen. Die Eigentumsstruktur im Untersuchungsgebiet ist durch private Eigentumsformen geprägt: mit rund 86 % bilden private Wohnungsunternehmen die größte Gruppe der Vermietenden. Etwa 12 % der Wohnungen gehören zum Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen. Private Hauseigentümerinnen und -eigentümer sowie vermietete Eigentumswohnungen sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden.

Hinsichtlich des in Kapitel 4 beschriebenen Aufwertungsdrucks ist das Umwandlungspotenzial von Interesse. Das Umwandlungspotenzial ergibt sich aus dem Anteil der Wohnungen, die sich aufgrund ihrer Eigentumsform zur Umwandlung von einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung eignen. Dafür werden die Anteile der Wohnungen privater Wohnungsunternehmen und der Wohnungen, die sich in Gebäuden im Eigentum von Privatpersonen befinden, addiert. Im Untersuchungsgebiet umfasst das Umwandlungspotenzial rund 87 % der Wohnungen. Im Teilgebiet Nord sind es 93 %, im Teilgebiet Ost 69 % und im Teilgebiet West 92 % aller Wohnungen, die Potenzial für eine Umwandlung bieten.

Abbildung 16: Eigentumsstruktur gemäß Haushaltsbefragung 2020 nach Teilgebieten



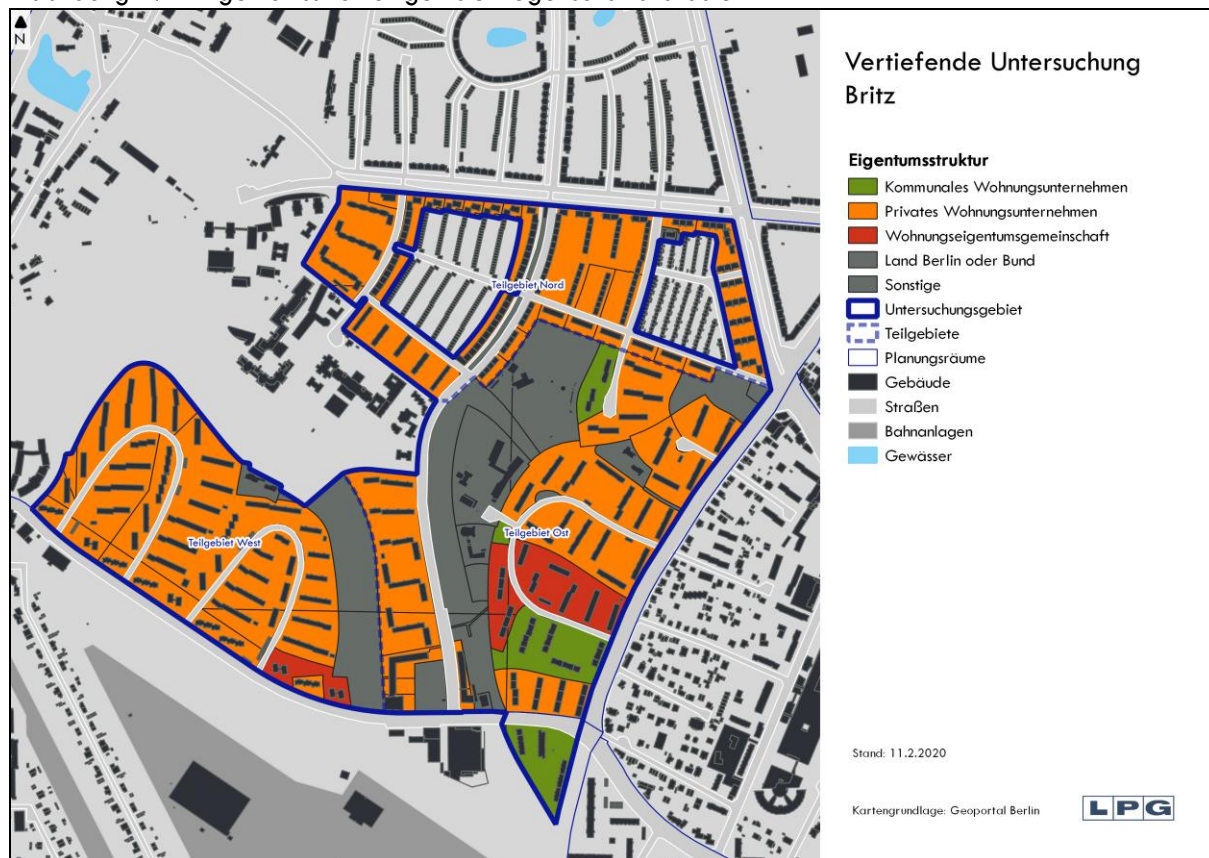
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Abbildung 17 stellt die räumliche Verteilung der Eigentumsformen auf Ebene der Flurstücke im Untersuchungsgebiet dar. Im Teilgebiet Nord gehören sämtliche Gebäude privaten Wohnungsunternehmen. Auch im Teilgebiet West befindet sich mit Ausnahme von zwei Gebäuden der gesamte Bestand im Eigentum privater Wohnungsunternehmen. Lediglich im Teilgebiet Ost sind Wohnungsbestände kommunaler Wohnungsunternehmen vorhanden. Ein Teil der Gebäude gehört Gemeinschaften von Wohneigen-

¹⁷ Hinsichtlich der Eigentumsstruktur besteht eine Diskrepanz zwischen den Ergebnissen der Haushaltsbefragung und der amtlichen Statistik. So sind laut Haushaltsbefragung in den Teilgebieten Nord und West je rund 7 % der Wohnungen in kommunaler Hand, während sich gemäß amtlicher Statistik in diesen Teilgebieten keine Gebäude im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen befinden. Es ist anzunehmen, dass sich die Ergebnisse der Haushaltsbefragung aus der Historie der GEHAG/Deutsche Wohnen SE ergeben. Damit ist der Anteil der anderen Eigentumsformen zumindest in den Teilgebieten Nord und West größer als in Abbildung 16 dargestellt, womit auch das Umwandlungspotenzial in diesen Teilgebieten höher ist, als im Text angegeben.

tümerinnen und -eigentümern. Dennoch befindet sich der Großteil der Gebäude im Teilgebiet Ost im Eigentum privater Wohnungsunternehmen. Demnach ist das rechnerische Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im gesamten Untersuchungsgebiet als sehr hoch einzustufen.

Abbildung 17: Eigentumsstruktur gemäß Liegenschaftskataster



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster

3.4 Sozialmietwohnungen

Der Anteil von Sozialmietwohnungen im Planungsraum Parchimer Allee¹⁸ ist in der Tabelle 3 im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt dargestellt. Der Sozialwohnungsbestand ist deutlich geringer als im Bezirk Neukölln und liegt auch leicht unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Sozialmietwohnungen sind aufgrund der geringen Anzahl kein mietpreisdämpfender oder stabilisierender Faktor für den lokalen Wohnungsmarkt.

Tabelle 3: Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand und deren Entwicklung

Gebiet	Sozialwohnungsbestand 2018		Entwicklung 2014 bis 2018	
	absolut	%	absolut	%
Planungsraum Parchimer Allee	247	3,2 %	-18	-7,3 %
Bezirk Neukölln	16.443	10,2 %	-8.596	-52,3 %
Berlin	97.754	5,1 %	-37.355	-38,2 %

Quelle: SenStadtWohn, Referat IV A, Sozialwohnungen 2008 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

¹⁸ Planungsraum nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 1.3.

3.5 Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen

In Tabelle 4 sind die Ausstattungsmerkmale für das Gesamtgebiet sowie im Vergleich zwischen den Teilgebieten dargestellt. Im Untersuchungsgebiet ist überwiegend ein einfacher Ausstattungsstandard festzustellen. Das Potenzial für nachholende Sanierungen – z. B. für den Einbau einer Sammelheizung in Wohnungen, die mit einem Badeofen und/oder einer Ofenheizung ausgestattet sind – zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel, ist insgesamt sehr gering. Selten kommen auch Merkmale einer gehobenen Ausstattung wie eine getrennte Dusche und Badewanne, eine Fußbodenheizung, ein Aufzug oder ein großer Balkon vor.

Modernisierungspotenziale sind unter anderem im Bereich der energiesparenden Ausstattung vorhanden, beispielsweise zum Anbringen einer Fassadendämmung. Vor allem im Teilgebiet Nord ist eine Fassadendämmung bei weniger als 5 % der Wohnungen vorhanden. In den Teilgebieten Ost und West liegt der Ausstattungsgrad mit Fassadendämmungen deutlich höher. Der Ausstattungsgrad mit Wärmeschutzverglasung bzw. Schallschutzfenstern variiert je nach Teilgebiet. Im Teilgebiet Ost sind rund 26 %, im Teilgebiet West rund 39 %, im Teilgebiet Nord rund 6 % der Wohnungen mit Schall- bzw. Wärmeschutzverglasung ausgestattet.

Ein Balkon gehört mit einem Ausstattungsgrad von mehr als 90 % in allen Teilgebieten zum gebietstypischen Standard. Dabei sind im Teilgebiet Nord anteilig mehr größere Balkone vorhanden, als in den anderen Teilgebieten. Zweitbalkone sind in keinem der Teilgebiete mit mehr als 5 % vorhanden, so dass theoretisch ein hohes Potenzial für den Anbau von Zweit-Balkonen besteht. Andere Merkmale einer hochwertigen Ausstattung wie getrennte Dusche und Badewanne, ein Gäste-WC, Fußbodenheizung oder hochwertiger Bodenbelag sind in den Teilgebieten des Untersuchungsgebiets selten oder gar nicht vorhanden. Auch Aufzüge sind im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt vorhanden und stark an das Baualter und die Bauhöhe der Gebäude geknüpft. Somit bestehen vielfach Potenziale für den Ein- oder Anbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale.

Wie in Kapitel 2 dargestellt, überlagern sich im Untersuchungsgebiet Belange des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB. Die Regelungsbereiche des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Erhaltungsverordnung erweitern das Genehmigungsspektrum des sozialen Erhaltungsrechtes wesentlich. Besondere Bedeutung können die denkmalschutzrechtlichen und städtebaulichen Belange im Hinblick auf die Themen Anbau von Aufzügen und Balkonen, Veränderung von Grundrissen bzw. der Wohnungsstruktur sowie energetische Sanierung entfalten, die über den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechts hinausgehen können. Auf der anderen Seite kann das soziale Erhaltungsrecht vor allem im Hinblick auf Änderungen im Gebäudeinneren und der straßenabgewandten Gebäudeseite sowie zur Nutzung des Vorkaufsrechts und zur Anwendung der Umwandlungsverordnung ergänzende Wirkung entfalten. Somit wird der Wirkungsgrad zur Erreichung der folgenden Ziele in den betroffenen Wohnblöcken erhöht:

- Erhaltung besonders schützenswürdiger Bausubstanz
- Erhaltung des Stadt- und Ortsbildes
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

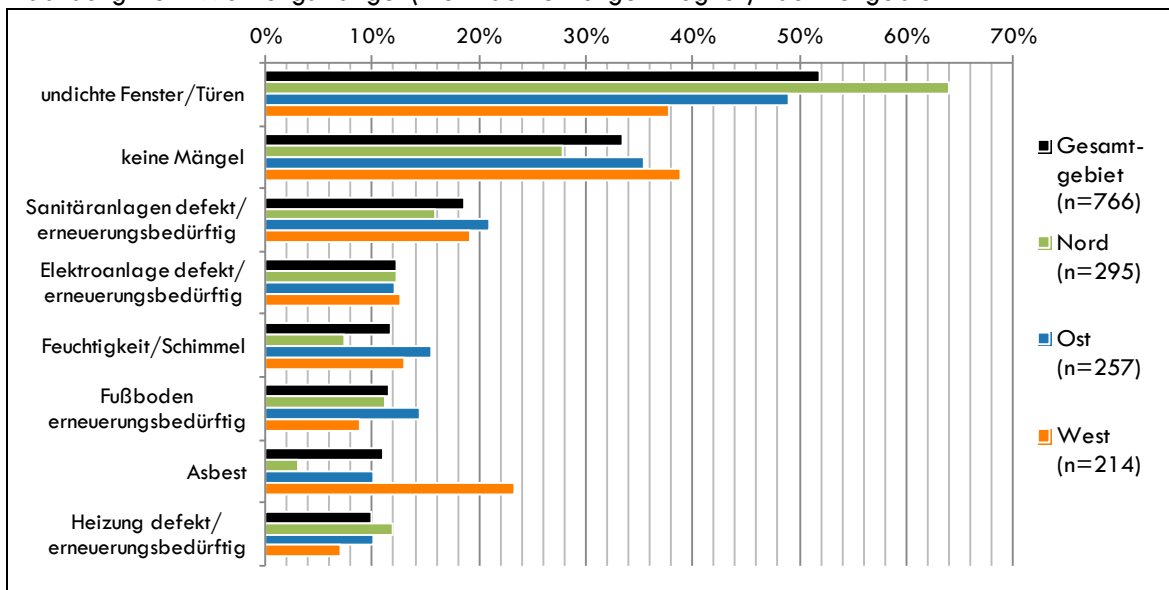
Tabelle 4: Ausstattungsmkmale im Untersuchungsgebiet und den Teilgebieten

Ausstattungsmerkmal	Gesamtgebiet (n=812)	Nord (n=310)	Ost (n=270)	West (n=232)
Badezimmer				
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. Treppenhaus)	*	*	*	0 %
Toilette innerhalb der Wohnung	96,2 %	97,1 %	95,6 %	95,7 %
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	0,6 %	*	*	*
mit Dusche oder Badewanne	95,0 %	95,5 %	94,8 %	94,4 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	3,1 %	2,6 %	3,3 %	3,4 %
Gäste-WC/ Zweites WC	1,5 %	0 %	1,9 %	3 %
Heizung				
Ofenheizung	1 %	*	2,2 %	*
Gas-Außenwand-Heizung	4,8 %	8,1 %	5,2 %	0 %
Nachtspeicherheizung	0,7 %	*	*	*
Gasetagenheizung	55,7 %	87,1 %	66,3 %	*
Zentralheizung/Fernheizung	36,8 %	3,2 %	25,9 %	94,4 %
energieeinsparende Heizungsanlage ¹	0,7 %	0%	1,9 %	*
Fußbodenheizung	*	*	*	0 %
Warmwasserversorgung				
Badeofen	1,2 %	1,6 %	1,9 %	0 %
dezentrale Warmwasserversorgung ²	69,5 %	59,4 %	62,2 %	91,4 %
zentrale Warmwasserversorgung	15,8 %	18,4 %	20,7 %	6,5 %
Fenster (überwiegend)				
Einfachverglasung	23,4 %	20,3 %	24,1 %	26,7 %
Kasten-Doppelfenster	53,1 %	73,2 %	47,8 %	32,3 %
Wärmeschutzverglasung/Schallschutzfenster	22,3 %	6,1 %	26,3 %	39,2 %
zusätzliche Ausstattung				
Balkon ³ mit bis zu 4 m ² Grundfläche	66,6 %	57,7 %	70 %	74,6 %
Balkon ³ mit mehr als 4 m ² Grundfläche	25 %	33,2 %	22,2 %	17,2 %
weiterer Balkon ³	4,1 %	4,5 %	3,3 %	4,3 %
Aufzug	2,6 %	0 %	2,6 %	6 %
überwiegend hochwertiger Fußboden ⁴	3,7 %	4,2 %	3,3 %	3,4 %
Einbauküche	10,6 %	3,2 %	15,9 %	14,2 %
energiesparende Ausstattung				
Solaranlage (Wasser oder Strom)	*	0 %	*	0 %
gedämmte Fassade	34 %	4,2 %	48,1 %	57,3 %
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	3,6 %	*	5,9 %	3,9 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020; ¹: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwertechnik; ²: z. B. Elektroboiler, Durchlauferhitzer; ³: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; ⁴: überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen; *: unter fünf Nennungen; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe nicht immer 100 %

Gemäß Abbildung 18 sind nur ein Drittel der Wohnungen im Untersuchungsgebiet mängelfrei. Daraus ergibt sich ein hohes Instandsetzungspotenzial. Über die Hälfte der Haushalte bemängeln undichte Fenster bzw. Türen, wobei dieser Anteil im Teilgebiet Nord mit rund 64 % deutlich am höchsten ist. Dies steht im Zusammenhang mit dem sehr geringen Anteil an wärmeschutzverglasten Fenstern gemäß Tabelle 4. Weiterhin sind bei 18,5 % der Haushalte die Sanitäreinrichtungen defekt bzw. erneuerungsbedürftig. Andere Mängel treten im Mittel bei weniger als 15 % der Haushalte auf. Im Vergleich der Teilgebiete ist der hohe Anteil asbestbelasteter Wohnungen im Teilgebiet West besonders auffällig.

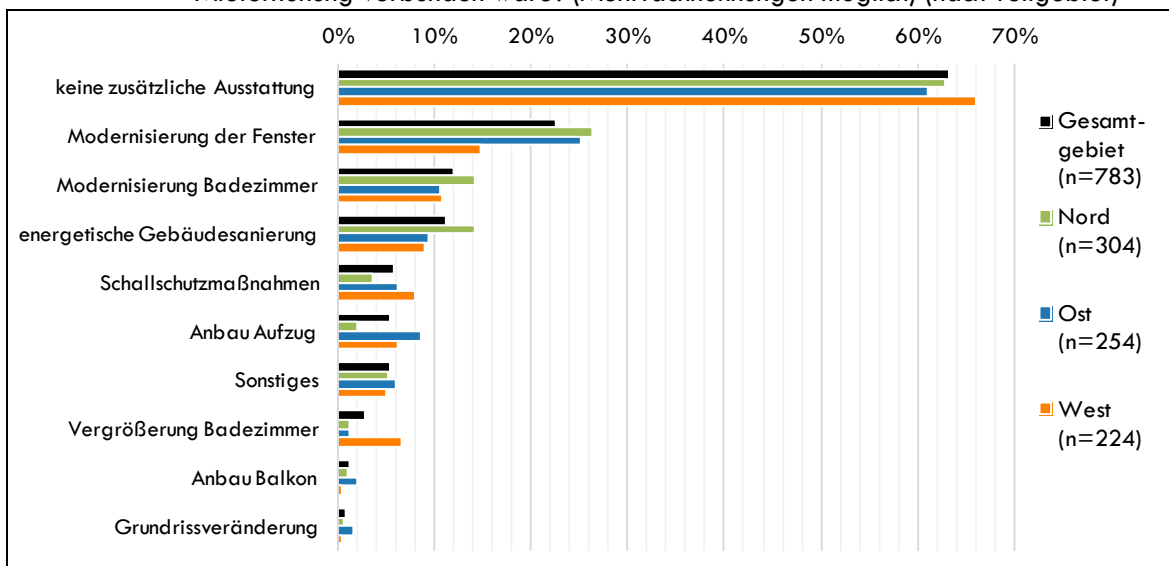
Abbildung 18: Wohnungsmängel (Mehrfachnennungen möglich) nach Teilgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Über die derzeitige Ausstattung der Wohnung hinaus wünschen sich entsprechend der Haushaltsbefragung rund 37 % der Mieterinnen und Mieter im Untersuchungsgebiet eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn diese mit einer Mieterhöhung verbunden sein sollte. Abbildung 19 veranschaulicht diese Wünsche nach Ausstattungsmerkmalen. Entsprechend der benannten Mängel ist der meistgenannte Verbesserungswunsch eine Modernisierung der Fenster, der von 23 % der Haushalte geäußert wird. 12 % wünschen sich eine Modernisierung des Badezimmers und rund 11 % eine energetische Gebäudesanierung.

Abbildung 19: Wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden wäre? (Mehrfachnennungen möglich) (nach Teilgebiet)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

3.6 Sanierungszustand und Potenzial zum Dachgeschossausbau/zur Aufstockung

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden Modernisierungspotenziale festgestellt, die sich zumeist auf den Dachgeschossausbau sowie die Ausstattung der Gebäude mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) beziehen. Ein WDVS nach den aktuellen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde bei der Ortsbegehung bei nur rund 1 % der Gebäude festgestellt. Die übrigen Gebäude sind etwa zu gleichen Teilen nicht gedämmt oder mit einer Dämmung ausgestattet, die den Erfordernissen der Energieeinsparverordnung nicht entspricht. Demnach besteht ein großes Potenzial zum Anbringen von Wärmedämmverbundsystemen (WDVS). Ein theoretisches Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung der Gebäude besteht beinahe im gesamten Gebäudebestand.¹⁹ Der Fassadenzustand der Gebäude ist bei rund 63 % der Gebäude normal bis sehr gepflegt. Bei rund 37 % der Gebäude ist der Fassadenzustand mäßig bis ungepflegt und die Fassaden weisen Schäden und Erneuerungsbedarf auf. Der höchste Anteil an Gebäuden mit ungepflegten Fassaden befindet sich im Teilgebiet Ost.

Tabelle 5: Ergebnisse der Ortsbildanalyse

Merkmal	Kategorien	Gesamtgebiet	Nord	Ost	West
Fassadenzustand	sehr gepflegt (renovierte oder gut erhaltene Fassade)	12,1 %	25,3 %	10,1 %	0 %
	normal (keine Schäden, einzelne kleinere Schönheitsfehler)	51 %	35,6 %	38,9 %	79,1 %
	mäßig (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)	29,4 %	36,1 %	32,2 %	20,9 %
	ungepflegt (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)	7,5 %	3,1 %	18,8 %	0 %
WDVS	vsl. nach EnEV	1,1 %	0 %	4 %	0 %
	vsl. nicht nach EnEV	51,2 %	0 %	81,9 %	79,1 %
	ohne	47,7 %	100 %	14,1 %	20,9 %
Dachgeschossausbau-/Aufstockungspotenzial	bisher kein Ausbau/keine Aufstockung, Potenzial vorhanden ²⁰	99,3 %	100 %	100 %	97,8 %
	Dachgeschoss ausgebaut/ Gebäude aufgestockt, noch weiteres Potenzial vorhanden ²⁰	0 %	0 %	0 %	0 %
Fensterrahmen	Holz-Fensterrahmen	54,4 %	91,8 %	69,1 %	1,1 %
Fenster	einzelne ausgetauscht	25,1 %	10,8 %	71,1 %	0 %
Balkone	vorhanden	82,1 %	52,1 %	100 %	98,9 %
	vorhanden und erneuert	17,9 %	47,9 %	0 %	1,1 %
	nachträglich angebracht	0 %	0 %	0 %	0 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2020

Holz-Fensterrahmen, die ein Potenzial für den Austausch durch Kunststoff-Fensterrahmen bieten, sind bei rund 54 % der Gebäude vorhanden. Dieses Merkmal ist in den Teilgebieten Nord und Ost konzentriert. Im Teilgebiet Nord ist das Austauschpotenzial in den Blöcken 1, 2 und 4 im Hinblick auf die denkmal-

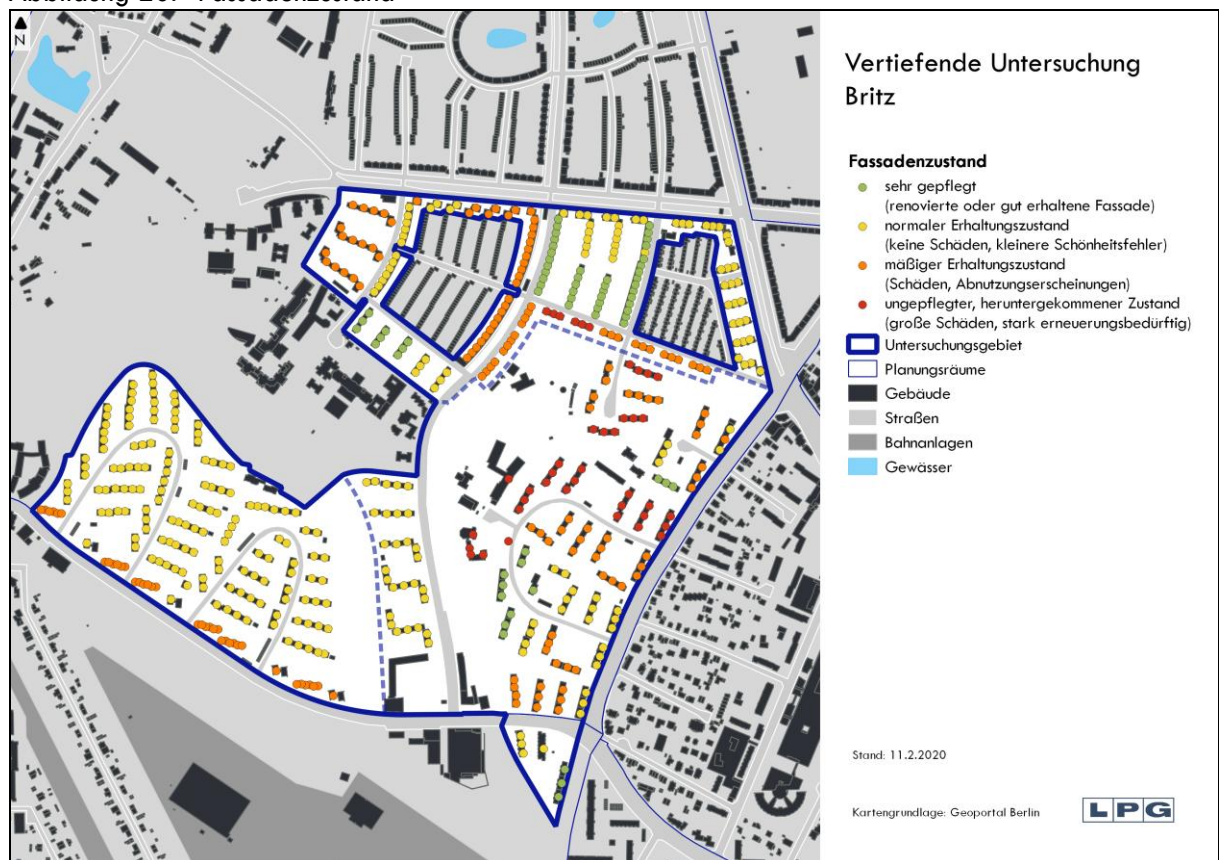
¹⁹ Einschätzung nach Inaugenscheinnahme, keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

²⁰ Einschätzung nach Inaugenscheinnahme, keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

schutzrechtlichen Belange ggf. geringer. Wie auch durch die Haushaltsbefragung festgestellt, ist die Ausstattung mit einem Balkon beinahe flächendeckend gegeben. Erneuerte bzw. neu angebrachte Balkone wurden bei rund 48 % der Gebäude im Teilgebiet Nord festgestellt, in den anderen Teilgebieten dagegen gar nicht.

In Abbildung 20 wird ersichtlich, dass die Gebäude mit ungepflegten Fassaden im Teilgebiet Ost konzentriert sind. Gebäude mit sehr gepflegten Fassaden befinden sich zwischen Fritz-Reuter-Allee, Gielower Straße und Malchiner Straße sowie vereinzelt im Teilgebiet Ost. Gebäude mit Fassaden mäßigen Erhaltungszustands befinden sich im Teilgebiet Nord westlich der Paster-Behrens-Straße, entlang der Fritz-Reuter-Allee/Parchimer Allee, entlang der Gielower Straße, über das Teilgebiet Ost verteilt sowie im Teilgebiet Süd entlang der Gutschmidtstraße.

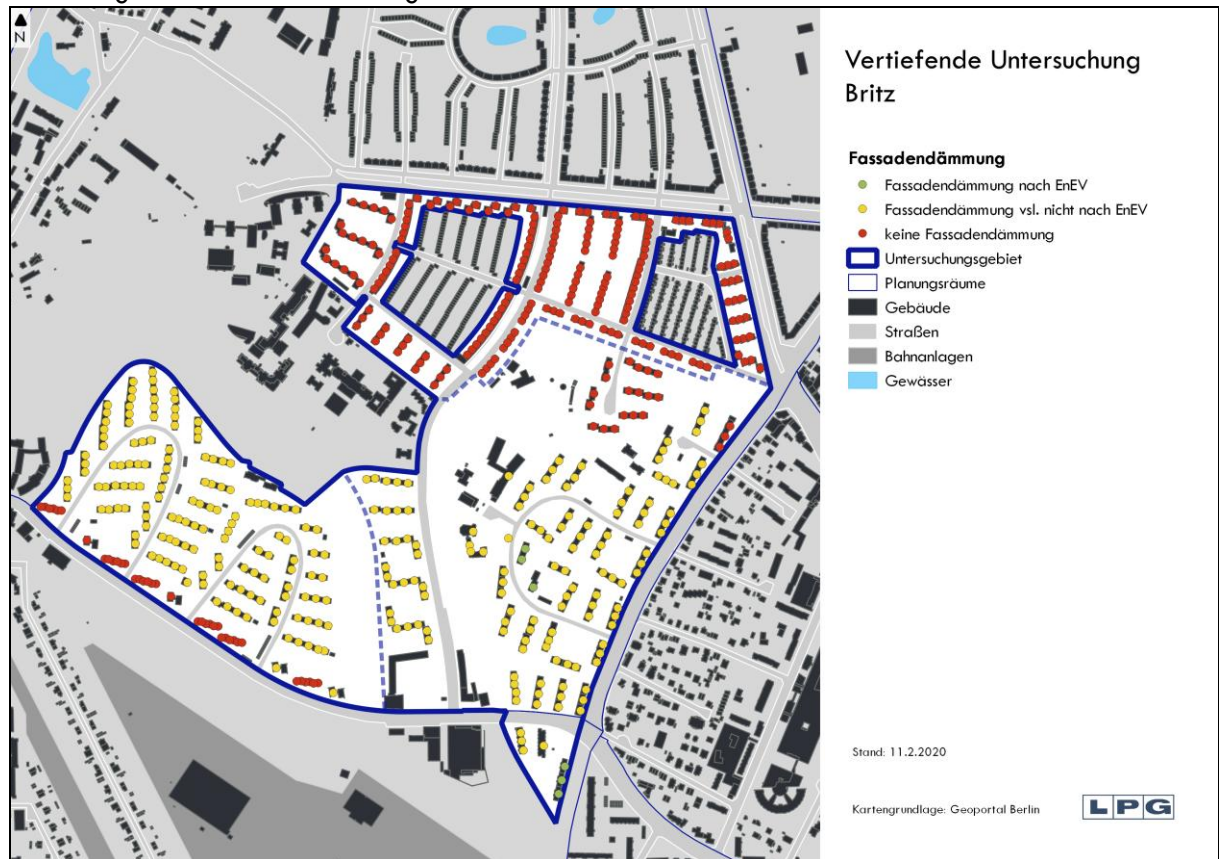
Abbildung 20: Fassadenzustand



Quelle: LPG mbH, Eigene Darstellung und Erhebung gemäß Ortsbildanalyse Januar 2020

Gedämmte Fassaden befinden sich ausschließlich in den Teilgebieten Ost und West, wobei diese voraussichtlich nicht den aktuellen Anforderungen der EnEV entsprechen. Ungedämmte Fassaden sind sowohl flächendeckend im Teilgebiet Nord als auch entlang der Gutschmidtstraße im Süden des Untersuchungsgebiets vorhanden (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 21: Fassadendämmung



Quelle: LPG mbH, Eigene Darstellung und Erhebung gemäß Ortsbildanalyse Januar 2020

In Abbildung 22 ist die räumliche Verteilung der Potenziale zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung dargestellt. Die Potenziale wurden bei einer Ortsbegehung ermittelt, wobei nicht (vollständig) ausgebaute Satteldächer als Potenzial für den Dachgeschossausbau erfasst wurden. Ein Potenzial zur Aufstockung wurde bei Flachdächern als grundsätzlich gegeben angenommen. Potenziale zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung sind fast flächendeckend vorhanden²¹. Bei den in Abbildung 22 dargestellten Denkmalschutzgebieten steht dem der Denkmalschutz entgegen.

Abbildung 22: Dachgeschossausbau- oder Aufstockungspotenzial



Quelle: LPG mbH, Eigene Darstellung und Erhebung gemäß Ortsbildanalyse Januar 2020

3.7 Zusammenführung Aufwertungspotenzial

Der Wohnungs- und Gebäudebestand im Gebiet Britz ist durch eine homogene Baustruktur und eine homogene Eigentumsstruktur gekennzeichnet. Der Wohnungs- und Gebäudebestand weist unterschiedliche Erhaltungs- und Ausstattungszustände auf, die flächendeckend verschiedene Aufwertungspotenziale begründen.

Der Wohnungsschlüssel bietet aufgrund des sehr hohen Anteils an kleinen 1- bis 2,5-Zimmerwohnungen mit rund 90 % bzw. Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 60 qm mit rund 58 % ein Potenzial für die Zusammenlegung von Wohnungen zur Schaffung großzügiger Wohngrundrisse – vorbehaltlich des bauordnungsrechtlichen Rahmens –, die das Gefüge aus Bevölkerungs- und Wohnungsstruktur im Gebiet verändern. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltgröße und Zimmeranzahl

²¹ Das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung wurde nach Inaugenscheinnahme bestimmt, es erfolgte keine baurechtliche Prüfung.

der Wohnung unterstreicht, dass bei rund 85 % der 1- und 2-Personen-Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt. Auch 80 % der 3-Personen-Haushalte sind bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgt.

Die Wohnungen im Gebiet Britz sind überwiegend mit Gasetagen- oder Zentralheizung sowie einer dezentralen Warmwasserversorgung, Bädern mit Dusche oder Badewanne und einem Balkon ausgestattet. Die Balkone sind in der Regel kleiner als 4 qm. Das Ausstattungsniveau und die Gebäudesubstanz sind oft sehr einfach. Es besteht noch ein sehr geringes Potenzial für die nachholende Sanierung in Wohnungen, die mit Ofenheizung oder Badeofen ausgestattet sind. Diese Ausstattungsmerkmale entsprechen nicht dem durchschnittlichen Ausstattungszustand der Wohnungen im Untersuchungsgebiet.

Bauliche Aufwertungspotenziale, die über den gebietstypischen Ausstattungszustand von Wohnungen und Gebäuden hinausgehen und mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können, sind noch in großer Anzahl im Gebiet Britz vorhanden: Es besteht ein sehr hohes Potenzial für den An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie einer Fußbodenheizung, eines Gäste-WCs, einer getrennten Dusche und Badewanne, eines zusätzlichen Balkons oder eines Aufzugs. Besonders hoch ist das Potenzial zur energetischen Gebäudesanierung im Hinblick auf den Einbau einer energieeffizienten Heizungsanlage, der Dämmung der Fassaden und von Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie für den Austausch von Fenstern. Der Einbau von Fenstern mit Wärmeschutzverglasung bietet noch ein großes Aufwertungspotenzial, da rund 77 % der Wohnungen mit einfachverglasten Fenstern oder Kasten-Doppelfenstern ausgestattet sind. Schadhafte oder undichte Fenster und Türen werden von der Hälfte der Haushalte als Wohnungsmangel benannt. Es besteht demnach auch ein Potenzial für Instandsetzungsmaßnahmen.

Rund 37 % der Gebäude haben einen mäßigen bis ungepflegten Erhaltungszustand der Fassade, die durch Schäden an der Fassade und/oder Bauteilen eine künftige Sanierung begründen. Rund 48 % der Gebäude sind nicht mit einer Fassadendämmung ausgestattet. Bei weiteren rund 51 % der Gebäude ist die Fassade voraussichtlich nicht nach den Standards der gültigen Energieeffizienzverordnung gedämmt, nur einzelne Gebäude sind mit einer modernen Fassadendämmung ausgestattet. Es besteht daher ein sehr großes energetisches Modernisierungspotenzial im Gebiet Britz. Im Zuge von Fassadenarbeiten ist auch ein Austausch von Balkonen und Fenstern zu erwarten.

Zusammengefasst bestehen im Gebiet Britz große bauliche Aufwertungspotenziale, die über den gebietstypischen Ausstattungszustand von Wohnungen und Gebäuden hinausgehen und mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. In Teilbereichen können die Belange des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Erhaltungsverordnung den Regelungsbereich des sozialen Erhaltungsrechts zudem sinnvoll erweitern.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand befindet sich fast ausschließlich im Eigentum großer privater Wohnungsunternehmen. Wenn die bestehenden Aufwertungspotenziale genutzt werden, ist davon auszugehen, dass der Gebäudebestand sukzessive modernisiert wird. Dies hat in der Folge Auswirkungen auf einen großen Anteil der Gebietsbevölkerung. Insbesondere große privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen versuchen auf angespannten Wohnungsmärkten Wertsteigerungspotenziale auszuschöpfen. Die Nutzung der bestehenden Potenziale zur Ausstattungsverbesserung und Mietpreisanpassung wirken sich in Kombination mit den Renditeerwartungen privater Unternehmen stark auf die Bevölke-

rungsstruktur aus. Es bestehen nur sehr geringe Eingriffs- und Steuerungsmöglichkeiten für den Bezirk Neukölln, um auf den lokalen Wohnungsmarkt über die kommunalen Wohnbestände einwirken zu können, da sich nur rund 10 % der Wohnungen im Eigentum eines kommunalen Wohnungsunternehmens befinden. Rund 3 % der Wohnungen im Planungsraum Parchimer Allee, der jedoch nicht deckungsgleich mit dem Gebiet Britz ist, waren zum 31.12.2018 Sozialmietwohnungen (Bezirk Neukölln: rund 10 %, Berlin: rund 5 %). Gemäß Haushaltsbefragung liegt der Anteil der Haushalte, die einen WBS benötigen, bei rund 6 %.

Das Gebiet Britz ist ein Mietwohnungsquartier, da über 95 % der Wohnungen derzeit Mietwohnungen sind bzw. vermietet werden. Für Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ergibt sich allein aus der Quantität, aber auch aus der Eigentumsstruktur ein sehr großes Potenzial. Das Umwandlungspotenzial wurde vereinzelt bereits genutzt.

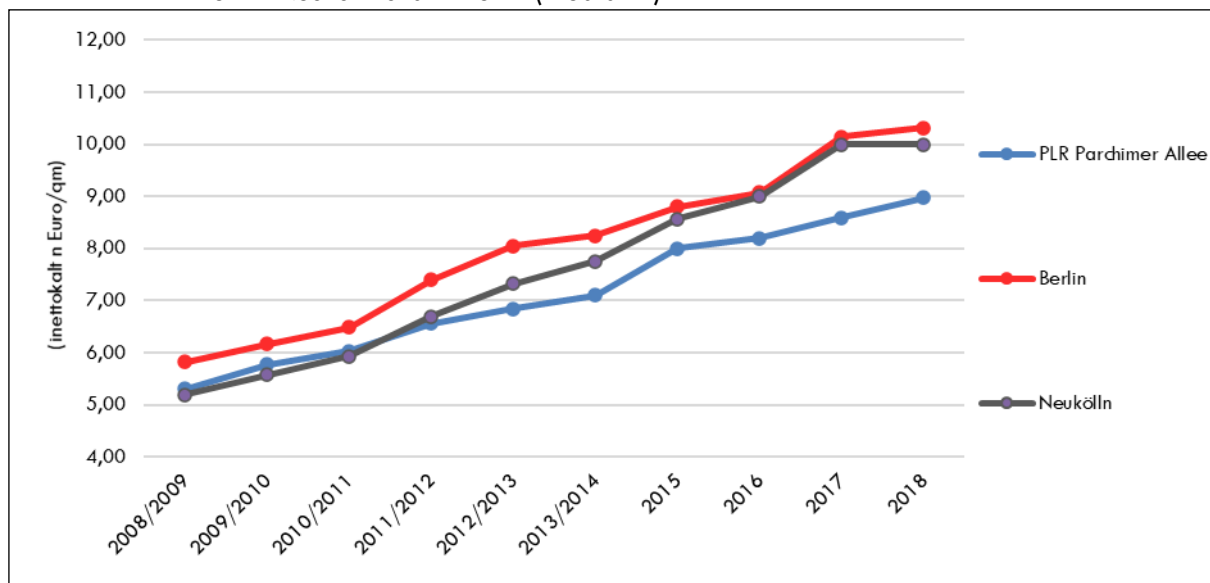
4. Analyseebene Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen hierfür vorliegen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarktes und die Attraktivität des Wohnstandortes anhand der Entwicklung von z. B. Angebots- und Bestandsmieten, baulichen Maßnahmen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsvkäufen analysiert.

4.1 Angebotsmieten

Im Planungsraum Parchimer Allee²² sind die Angebotsmieten im Zeitraum 2013 bis 2018 um 27 % gestiegen. Damit übersteigt die Mietentwicklung in diesem Planungsraum den Zuwachs in der Gesamtstadt von rund 25 %. Der Vergleichswert des Bezirks Neukölln von rund 29 % wird unterschritten. Das Angebotsmietniveau lag im Jahr 2018 bei rund 9,00 Euro/qm und damit unter dem Angebotsmietniveau im Bezirk Neukölln und in der Gesamtstadt von jeweils rund 10,00 Euro/qm. Damit erfüllt das Untersuchungsgebiet bisher eine Versorgungsfunktion mit im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt preisgünstigem Wohnraum. Die bisherige Entwicklung der Angebotsmietpreise lässt aber einen weiteren Anstieg erwarten, der zum Verlust preisgünstigen Wohnraums bei Mieterwechsel führt.

Abbildung 23: Entwicklung der Angebotsmietpreise im zeitlichen Verlauf im PLR Parchimer Allee, im Bezirk Neukölln und in Berlin (Median²³)



Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtWohn: IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 ImmobilienScout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

²² Planungsraum nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 1.3.

²³ Der Median ist der mittlere Wert einer Datenverteilung. Die eine Hälfte aller Individualdaten ist immer kleiner, die andere größer als der Median. Der Durchschnitt (arithmetisches Mittel) wird hingegen aus der Summe aller betrachteten Individualdaten gebildet, indem die Summe durch die Anzahl der in die Berechnung eingehenden Individualdaten geteilt wird.

4.2 Bestandsmieten

Das Bestandsmietniveau im Untersuchungsgebiet Britz beträgt im Median 6,89 Euro/qm nettokalt, der Mittelwert beträgt 7,08 Euro/qm. Damit liegt das Mietniveau knapp über der durchschnittlichen Netto-Kaltmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 6,72 Euro im Jahr 2019.²⁴ Die Tabelle 6 zeigt die mittleren monatlichen Netto-Kalmmieten in den Teilgebieten. Im Teilgebiet Nord weicht die Bestandsmiete vom Durchschnitt nach oben ab. Im Teilgebiet Ost, in dem die Eigentumsstruktur vielfältiger ist und Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen vorhanden sind, ist sie niedriger als im Durchschnitt. Das Mietniveau im kommunalen Wohnungsbestand liegt bei rund 6,50 Euro, im Bestand privater Wohnungsunternehmen bei rund 6,95 Euro. Rund 6 % der Haushalte bewohnen eine Wohnung mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS). Die Höhe des Mietniveaus in WBS-Wohnungen beträgt im Median 6,33 Euro. Das Untersuchungsgebiet Britz trägt aufgrund des Bestandsmietniveaus im gesamtstädtischen Vergleich und im Hinblick auf die Angebotsmieten gegenwärtig zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei.

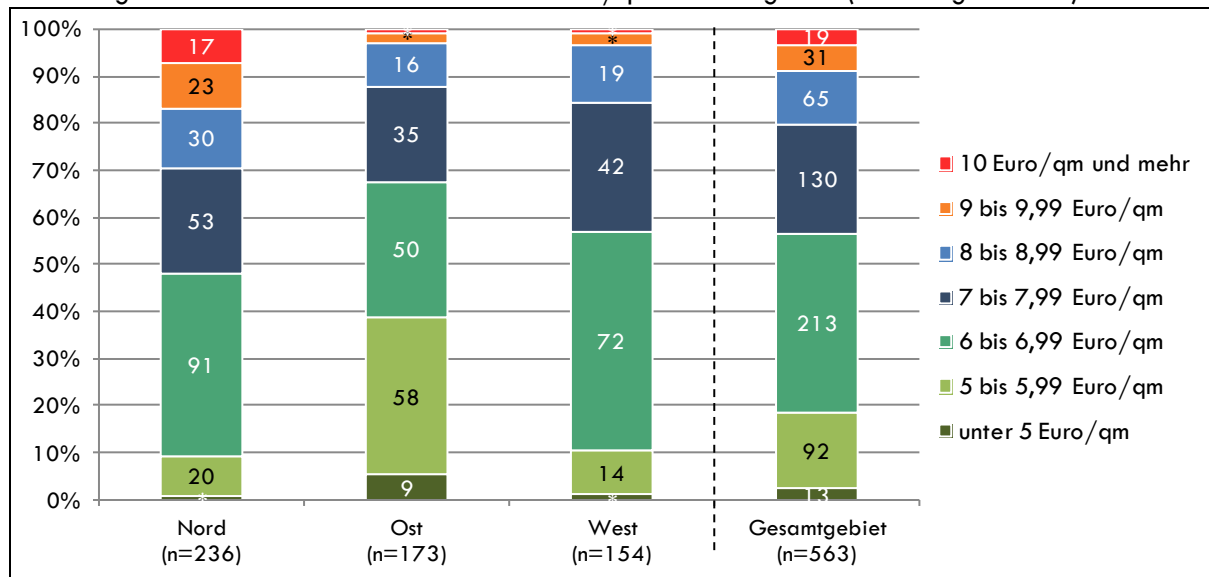
Tabelle 6: Mittlere monatliche Netto-Kaltmiete in Euro/qm nach Teilgebiet (Wohnungsbestand)

	Gesamtgebiet (n=565)	Nord (n=236)	Ost (n=173)	West (n=155)
Mittelwert	7,08 €	7,49 €	6,55 €	7,03 €
Median	6,89 €	7,03 €	6,24 €	6,82 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Abbildung 24 stellt die Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm für das Untersuchungsgebiet Britz und dessen Teilgebiete dar.

Abbildung 24: Monatliche Netto-Kaltmiete in Euro/qm nach Teilgebiet (Wohnungsbestand)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

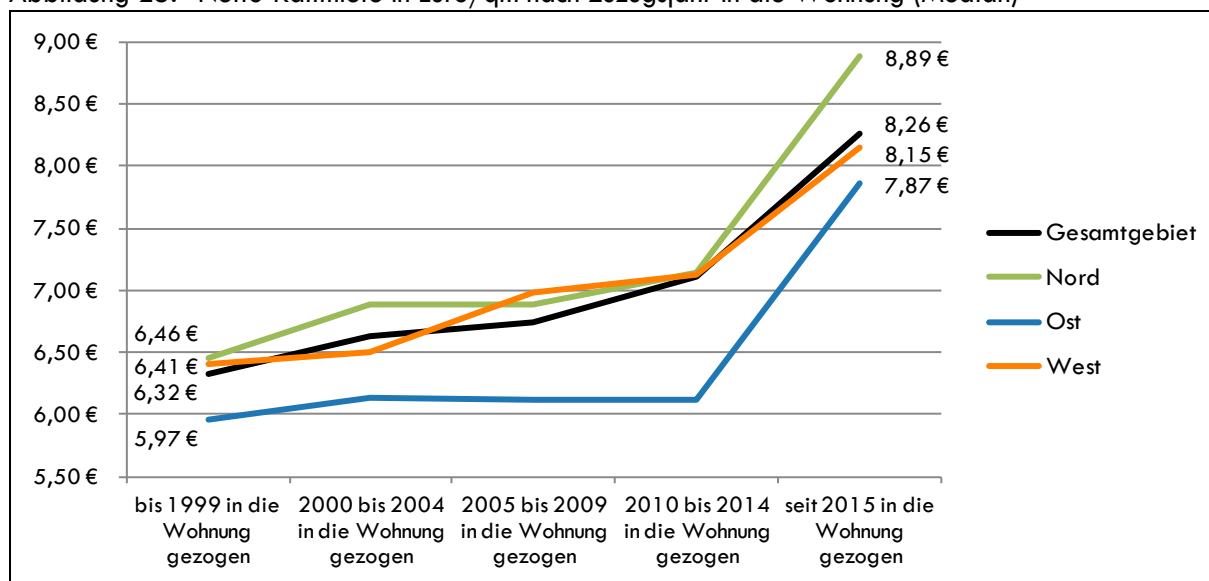
Insgesamt haben nur noch rund 2 % der Haushalte eine Netto-Kaltmiete von unter 5,00 Euro/qm. Rund 3 % haben hingegen eine Netto-Kaltmiete von 10 Euro/qm und mehr. Im Teilgebiet Nord ist dieser

²⁴ RBB 24 Internetportal, Mietspiegel 2019 - Die Mieten steigen langsamer, Internetquelle.

Anteil mit rund 7 % mehr als doppelt so hoch. Die Haushalte mit einer Netto-Kaltmiete von 10 Euro/qm und mehr liegen oberhalb des bezirklichen Angebotsmietniveaus (vgl. Kapitel 4.1). Während im Teilgebiet Ost rund 39 % eine Netto-Kaltmiete von unter 6,00 Euro/qm haben, sind es in den anderen Teilgebieten nur etwa 10 %. Auch in diesem Umstand wird die mietpreisdämpfende Wirkung der kommunalen Wohnungsunternehmen im Teilgebiet Ost sichtbar, die in den anderen Teilgebieten nicht gegeben ist.

In den nachfolgenden Abbildungen ist die Entwicklung der Netto-Kaltmiete dargestellt. Mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung wird ein kontinuierlicher Anstieg der Netto-Kaltmiete/qm festgestellt, der sich mit der Zuzugskohorte ab 2015 deutlich verstärkt hat. Haushalte, die bis zum Jahr 2014 in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, haben eine Netto-Kaltmiete von 6,32 bis 7,10 Euro/qm (Median). Bei Haushalten, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt das Netto-Kaltmietniveau 8,26 Euro/qm im Median. Dies ist nicht ausschließlich mit einem besseren Zustand der Wohnungen zu erklären. Zwar sind von den seit 2015 bezogenen Wohnungen mit rund 42 % anteilig mehr Wohnungen mängelfrei als von den vor 2015 bezogenen Wohnungen, von denen nur rund 30 % mängelfrei sind. Ein Vergleich der mittleren Mietpreise je Quadratmeter zeigt aber bei den ab 2015 bezogenen Wohnungen lediglich einen Unterschied von 0,12 Euro/qm (Median) bzw. 0,01 Euro/qm (Durchschnitt) zwischen Wohnungen mit und ohne Mängel. Die ab 2015 bezogenen Wohnungen verfügen insgesamt auch nicht über eine bessere Ausstattung.²⁵

Abbildung 25: Netto-Kaltmiete in Euro/qm nach Zuzugsjahr in die Wohnung (Median)

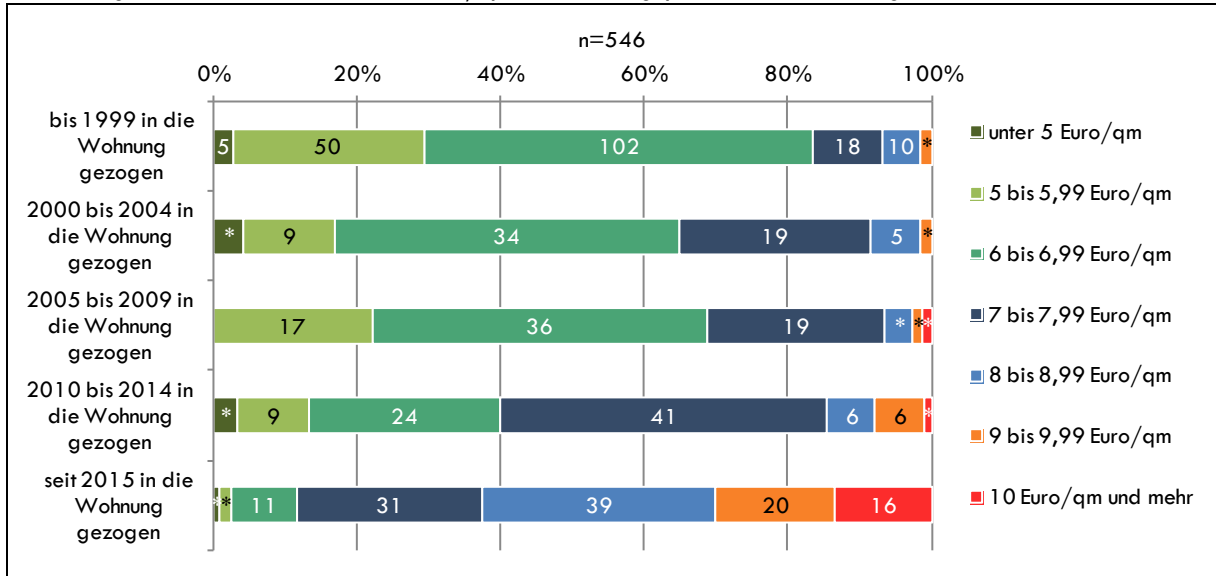


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Abbildung 26 verdeutlicht, dass sich das obere Mietpreissegment mit späterem Zuzugsjahr stärker ausdifferenziert, so haben 12 % der Haushalte, die seit dem Jahr 2015 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, eine Netto-Kaltmiete von 10,00 Euro/qm und mehr. Sehr günstige Netto-Kaltmieten von unter 6,00 Euro/qm sind seit dem Zuzugsjahr 2015 mit rund 2 % fast nicht mehr vertreten.

²⁵ Ausgewertet wurden Merkmale einer höheren Ausstattung (Wärmeschutzverglasung/Schallschutzfenster; weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terasse; überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen; Einbauküche; gedämmte Fassade; gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen) nach Einzugsjahr. Die seit 2015 bezogenen Wohnungen verfügen insgesamt über etwa die gleiche, teilweise auch über schlechtere Ausstattung als die vor 2015 bezogenen Wohnungen.

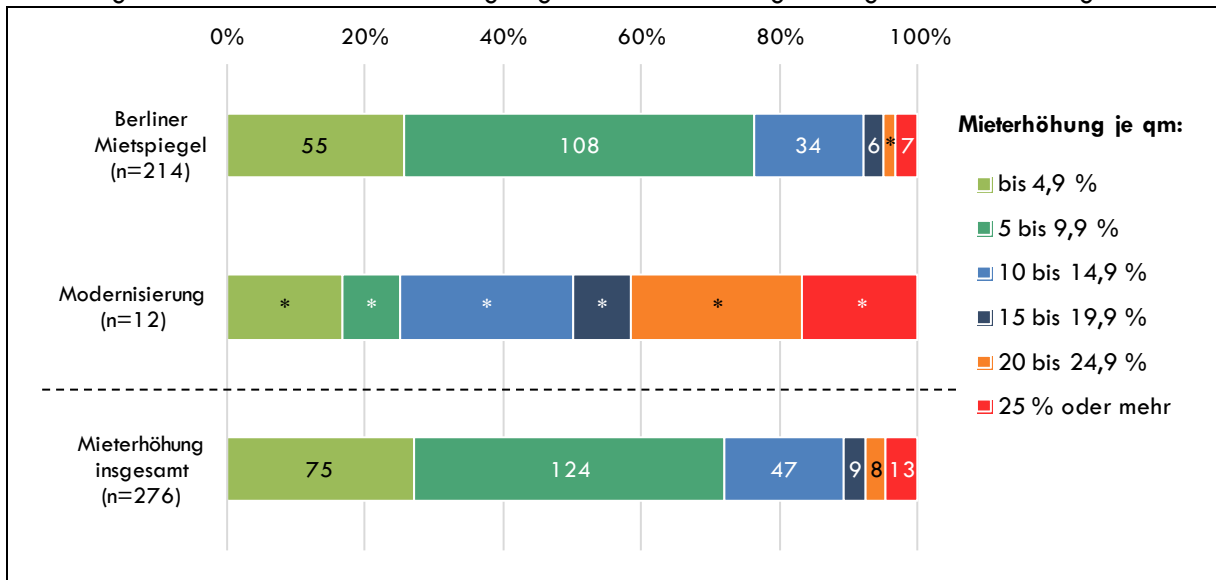
Abbildung 26: Netto-Kaltmiete in Euro/qm nach Zuzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Bei rund 64 % der Haushalte kam es in den letzten fünf Jahren zu einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete. In den Teilgebieten Nord und Ost ist der Anteil etwas größer, im Teilgebiet West änderte sich die Netto-Kaltmiete bei rund 56 % der Haushalte. Rund 79 % der Mieterhöhungen wurden mit dem Berliner Mietspiegel begründet, etwa 7 % mit einer durchgeführten Modernisierung, 2,5 % mit drei Vergleichsmieten und 1,5 % mit einem Staffelmietvertrag. Die Abbildung 27 stellt die prozentualen Mieterhöhungen nach Erhöhungsgrund dar.

Abbildung 27: Prozentuale Mieterhöhung insgesamt und nach Begründung der Mieterhöhung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

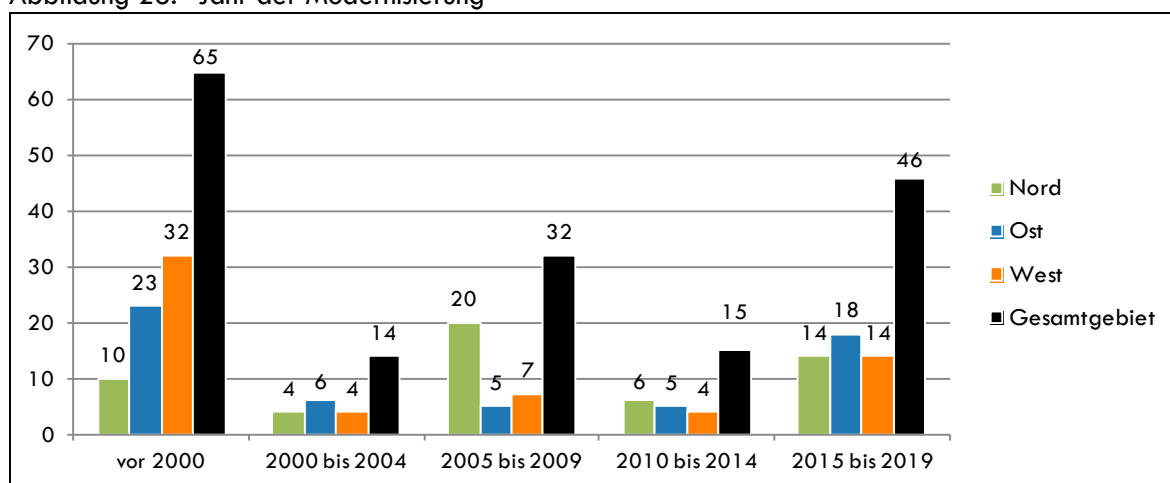
Ca. 5 % der Mieterhöhungen ohne Modernisierung haben eine Mietsteigerung von über 15 % nach sich gezogen; somit lag die Erhöhung über der Kappungsgrenze von 15 % gemäß § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und auch über der Kappungsgrenzen-Verordnung Berlin. Aufgrund von geringen Fallzahlen ist das Mietsteigerungspotenzial nach Modernisierung nicht genau zu bestimmen. Deutlich wird

aber, dass die Mieten nach einer Modernisierung stärker steigen, als nach einer Mieterhöhung gemäß Berliner Mietspiegel. Vergleichbare Untersuchungen aus anderen Berliner Bezirken belegen dies. Dies kann Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten.

4.3 Modernisierung und Bauanträge

Bei rund einem Viertel der Haushalte im Untersuchungsgebiet wurde während des Mietverhältnisses die Wohnung oder das Wohngebäude modernisiert. Teilräumlich gibt es Unterschiede. So fanden im Teilgebiet Nord bei rund einem Fünftel der Haushalte Modernisierungen statt. Im Teilgebiet West dagegen waren mit rund einem Drittel deutlich mehr Haushalte von einer Modernisierung betroffen. Bei ca. 5 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt. Im Teilgebiet Nord erhielten rund 7 % der Haushalte eine Modernisierungsankündigung; im Teilgebiet West nur rund 2 %. Die Abbildung 28 veranschaulicht die Zahl der Modernisierungen im zeitlichen Verlauf. Die meisten Modernisierungen fanden vor dem Jahr 2000 statt. Im Vergleich zur vorherigen Periode ist die Zahl der Modernisierungen im Untersuchungsgebiet seit dem Jahr 2015 deutlich gestiegen.

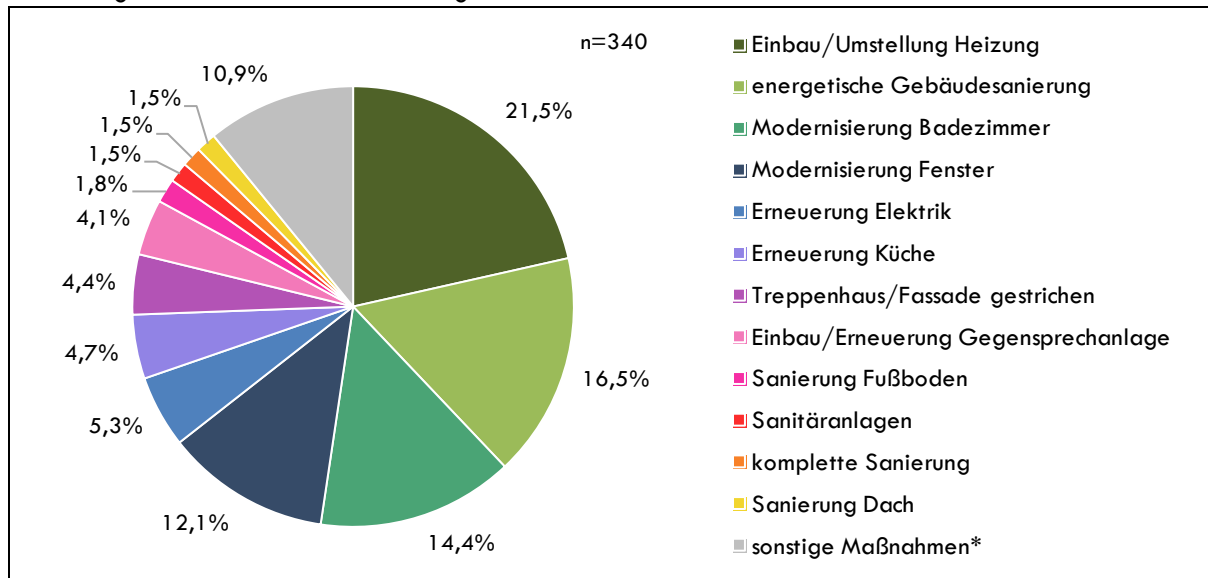
Abbildung 28: Jahr der Modernisierung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Abbildung 29 stellt zusätzlich die Art der durchgeführten Modernisierungen dar. Mehr als ein Fünftel der durchgeführten Maßnahmen entfällt auf den Einbau bzw. die Umstellung der Heizung. Die zweithäufigste Maßnahme ist mit rund 17 % die energetische Gebäudesanierung. Bei rund 14 % der von Modernisierungsmaßnahmen betroffenen Haushalte wurde das Badezimmer modernisiert. Weitere rund 12 % der Nennungen entfallen auf den Austausch bzw. die Erneuerung der Fenster. Die Modernisierung der Fenster umfasst gemeinsam mit der energetischen Gebäudesanierung, dem Einbau/Austausch der Heizungsanlage und der Dachsanierung mehr als die Hälfte aller Maßnahmen. Die benannten Maßnahmen berühren in der Regel die Mindestanforderungen der EnEV, d. h. sind energetisch bedeutsam und haben damit auch eine Bedeutung für das soziale Erhaltungsrecht, um Modernisierungen über den gebietstypischen Standard hinaus zu vermeiden. Auch die übrigen Maßnahmen, wie die Modernisierungen der Bäder, hätten mit dem erhaltungsrechtlichen Instrumentarium gesteuert werden können.

Abbildung 29: Art der Modernisierung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020, *: Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen (beinhaltet: Anbau Balkon, Strangsanierung, Anbau Aufzug)

Neben den Modernisierungen, die in der Haushaltsbefragung ermittelt wurden, wurden auch die gestellten Bauanträge im Zeitraum 2014 bis 2019 betrachtet. In die Auswertung werden alle Maßnahmen einbezogen, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen eines WDVS 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 (z. B. Balkonanbauten, Dachgeschossausbau). In oben genanntem Zeitraum wurde ein erhaltungsrechtlich bedeutender Bauantrag gestellt, der jedoch zurückgestellt wurde.²⁶ Drei weitere im Jahr 2019 gestellte Bauanträge wurden vorläufig untersagt. Diese Bauanträge betreffen alle Wohngebäude im Block 5 sowie jeweils die meisten Wohngebäude der Blöcke 6 und 7 und damit 83 Wohngebäude mit überschlägig 500 Wohneinheiten. Dies entspricht rund 15 % des Wohnungsbestandes des gesamten Untersuchungsgebietes. Bei den beantragten Maßnahmen handelt es sich um Fassadendämmungen. Im Block 7 und in Teilen des Blocks 6 wurden zusätzlich Bad- und Fenstermodernisierungen beantragt.²⁷ Dies belegt, dass ein hoher Aufwertungsdruck für den Wohnungs- und Gebäudebestand im Gebiet besteht.

4.4 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen

Die Quote der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen ist in Tabelle 7 dargestellt. Im Zeitraum 2014 bis 2018 lag diese im Planungsraum Parchimer Allee²⁸ unterhalb des bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswertes. Die Umwandlungen im Planungsraum Parchimer Allee fanden alle im Jahr 2016 statt und betrafen 42 Wohneinheiten. Das in Kapitel 3.3 beschriebene Umwandlungspotenzial wurde in den vergangenen Jahren dementsprechend kaum genutzt. Im Zuge der Haushaltsbefragung wurden vier Fälle einer Umwandlung ermittelt, die vor 2014 vollzogen wurden. Aufgrund des geringen Anteils an Sozialmietwohnungen im Gebiet ist das Potenzial für weitere Umwandlungen, die

²⁶ Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten, 01/2014 bis 12/2019.

²⁷ Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, 2020.

²⁸ Planungsraum nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 1.3.

durch das Auslaufen der Sozialbindung möglich wären, begrenzt. Auch die Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen – keine Anträge seit dem Jahr 2014 – lassen derzeit keinen Anstieg erwarten. Das Potenzial besteht aber weiterhin. Aufgrund der homogenen Eigentumsstruktur kann die Nutzung der bestehenden Umwandlungspotenziale zu starken Veränderungen im Gebiet führen, weil die Mieterinnen und Mieter finanziell kaum in der Lage sind, die eigenen Wohnungen zu kaufen bzw. im Zuge einer Verbesserung des Ausstattungszustandes die Mietanpassungen kaum getragen werden könnten.

Tabelle 7: Anteil der Grundbuchumschreibungen am Wohnungsbestand seit 2008 und in den letzten fünf Jahren nach Anzahl der Wohneinheiten

Gebiet	Anteil der Grundbuchumschreibungen an allen Wohneinheiten im PLR		Anteil in den letzten fünf Jahren
	von 2008 bis 2018	von 2014 bis 2018	
PLR Parchimer Allee	0,5 %	0,5 %	100 %
Neukölln	5,5 %	4,6 %	84,6 %
Berlin	5,6 %	3,7 %	65,1 %

Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2008 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

4.5 Wohnungsverkäufe

Die Quote der Wohnungsverkäufe²⁹ von Wohneigentum im Zeitraum der Jahre 2014 bis 2018 lag mit 0,6 % des Wohnungsbestandes im Planungsraum Parchimer Allee³⁰ unter dem bezirklichen sowie dem gesamtstädtischen Niveau, das jeweils bei rund 3 % lag. Dies erklärt sich durch den geringen Anteil an Eigentumswohnungen im Planungsraum.

Gemäß Haushaltsbefragung wird hingegen eine hohe Dynamik bei Eigentümerwechseln festgestellt, da diese auch den Verkauf von Mehrparteienhäusern oder auch den Verkauf ganzer Gesellschaften (Paketverkäufe) umfassen und nicht nur einzelne Eigentumswohnungen. So waren 34 % der Haushalte in den vergangenen Jahren von einem Eigentümerwechsel betroffen.

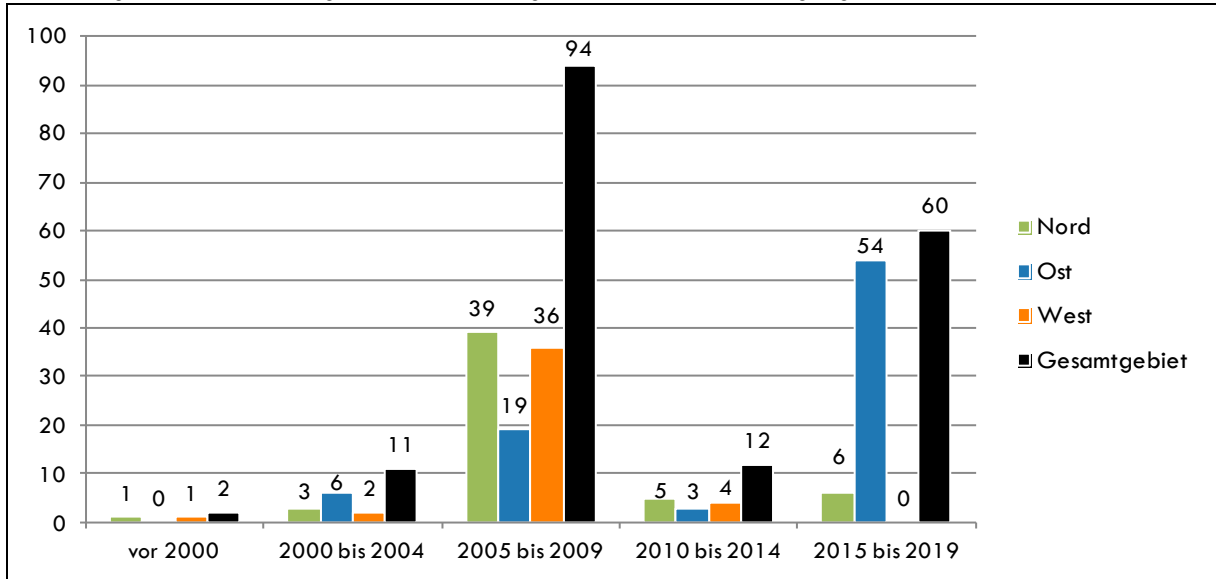
Die Abbildung 30 illustriert die Entwicklung der Anzahl der Eigentümerwechsel im zeitlichen Verlauf. In den Teilgebieten Nord und West ist in dem Zeitraum zwischen 2005 und 2009 eine Spitze der Eigentümerwechsel festzustellen. Auch im Teilgebiet Ost fand in diesem Zeitraum eine vergleichsweise hohe Zahl an Eigentümerwechseln statt. Ursächlich für diese Häufung ist vor allem der Erwerb der GEHAG durch die Deutsche Wohnen SE im Jahr 2007.³¹ Im Teilgebiet Ost ist vor allem zwischen 2015 und 2019 ein starker Anstieg der Eigentümerwechsel zu verzeichnen.

²⁹ Unberücksichtigt bleiben hierbei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe. Eine Teilerklärung (Umwandlung) muss vorgelegen haben (SenStadtWohn; Referat IV A: Wohnatlas zu Wohnungsverkäufen).

³⁰ Planungsraum nicht deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Vergleiche hierzu die Ausführungen in Kapitel 1.3.

³¹ Tagesspiegel, 27 000 Berliner Wohnungen in neuer Hand Deutsche Wohnen, 04.07.2017, Internetquelle.

Abbildung 30: Jahr der Eigentümerwechsel gemäß Haushaltsbefragung

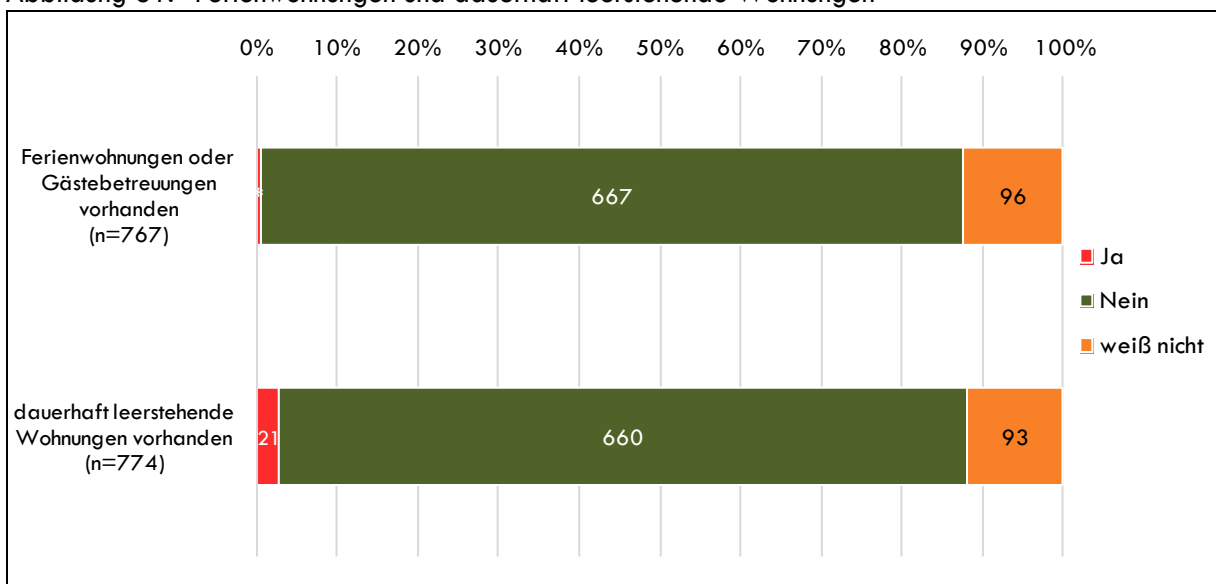


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

4.6 Zweckentfremdung von Wohnraum

Die Zweckentfremdung von Wohnraum umfasst die Überlassung des Wohnraumes zu gewerblichen Zwecken, bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zu lassen, den Abbruch von Wohnraum und den dauerhaften Leerstand von mindestens drei Monaten. Die Zweckentfremdung von Wohnraum kann mit einer sozialen Erhaltungsverordnung unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt und damit untersagt werden. Im Untersuchungsgebiet sind bei 0,5 % der Haushalte Ferienwohnungen vorhanden und bei rund 3 % der Haushalte stehen Wohnungen dauerhaft leer. Die Abbildung 31 zeigt außerdem, dass jeweils etwa 12 % der Haushalte unsicher darüber sind, ob es Ferienwohnungen oder dauerhaft leerstehende Wohnungen in ihrem Wohnhaus gibt.

Abbildung 31: Ferienwohnungen und dauerhaft leerstehende Wohnungen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

4.7 Zusammenführung Aufwertungsdruck

Das Gebiet Britz weist ein noch preisgünstiges Mietgefüge auf, das sich in den letzten Jahren jedoch deutlich erhöht hat. In Kombination mit den bestehenden Aufwertungspotenzialen wird ein Anstieg des Aufwertungsdrucks im Gebiet erwartet.

Der Wohngebäudebestand des Gebietes Britz befindet sich zum großen Teil im Planungsraum Parchimer Allee. Die Angebotsmiete ist im Planungsraum Parchimer Allee im Zeitraum 2013/14 bis 2018 um rund 27 % im Mittel angestiegen. Damit übersteigt die Mietentwicklung den Vergleichswert der Gesamtstadt mit rund 25 %. Das Angebotsmietniveau lag im Jahr 2018 bei ca. 9,00 Euro/qm nettokalt und damit noch unter den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerten von ca. 10,00 Euro/qm.

Das Bestandsmietniveau liegt gegenwärtig bei einem Median von 6,89 Euro/qm nettokalt und damit noch deutlich unter dem Angebotsmietniveau. Im Wohnungsbestand ist eine ähnliche Mietentwicklung wie bei den Angebotsmieten festzustellen, die sich in einem sehr starken und kontinuierlichen Anstieg des Mietniveaus niederschlägt: Bei Haushalten, die zwischen den Jahren 2005 und 2014 in das Gebiet Britz gezogen sind, liegt das Mietniveau gegenwärtig bei rund 6,90 Euro/qm nettokalt (Median); bei Haushalten, die in den letzten fünf Jahren zugezogen sind, liegt es bereits bei 8,26 Euro/qm nettokalt (Median). 30 % der Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in das Gebiet Britz gezogen sind, haben sogar eine Miete von mehr als 9,00 Euro/qm. In Anbetracht der Bestandsmietentwicklung und des noch vergleichsweise niedrigen Angebotsmietniveaus kommt dem Gebiet Britz eine hohe Bedeutung in der Versorgung von Haushalten mit preisgünstigem Wohnraum zu, weil noch rund 56 % der Haushalte einen Mietpreis von unter 7,00 Euro/qm aufweisen. Perspektivisch wirkt sich auch das Auslaufen von Sozialwohnungen, die gegenwärtig ein Mietniveau von 6,33 Euro/qm aufweisen, auf den lokalen Wohnungsmarkt aus, da preisgünstiger Wohnraum verloren geht.

Rund 64 % aller Haushalte waren in den vergangenen fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen, die sich hauptsächlich auf die Anpassung an den Mietspiegel, aber auch zu rund 7 % auf modernisierungsbedingte Mieterhöhungen verteilen. Höhere Mietsteigerungen lassen sich grundsätzlich durch Modernisierungen erzielen. Weitere Mietanpassungen sind daher vor allem durch die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen zu erwarten, denen mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden kann.

Neben der Mietentwicklung bemisst sich der Aufwertungsdruck insbesondere an der Dynamik von baulichen Maßnahmen, da diese direkt mit dem sozialen Erhaltungsrecht beeinflusst werden können. Im Gebiet Britz waren rund 25 % der Haushalte in den letzten Jahren von baulichen Veränderungen in der Wohnung oder dem Wohngebäude betroffen. Auffällig ist, dass bereits vor dem Jahr 2000 ein großer Teil an Modernisierungen durchgeführt wurde und seit dem Jahr 2015 wieder eine ansteigende Tendenz zu verzeichnen ist. Aufgrund der bestehenden Aufwertungspotenziale ist davon auszugehen, dass bauliche Maßnahmen am Wohnungsbestand weiter ansteigen werden. Es wurden verschiedene Baumaßnahmen durchgeführt, z. B. energetische Gebäudesanierungen, Modernisierung der Bäder, Einbau/Austausch von Heizungsanlagen und der Austausch von Fenstern. Teilweise ist es zum An- bzw. Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale gekommen, die den Wohnwert der Wohnung erhöhen. Die durchgeführten Baumaßnahmen zeigen, dass das gesamte erhaltungsrechtliche Genehmigungsspektrum im Gebiet Britz zur Anwendung kommt, wenn das Gebiet als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt wird.

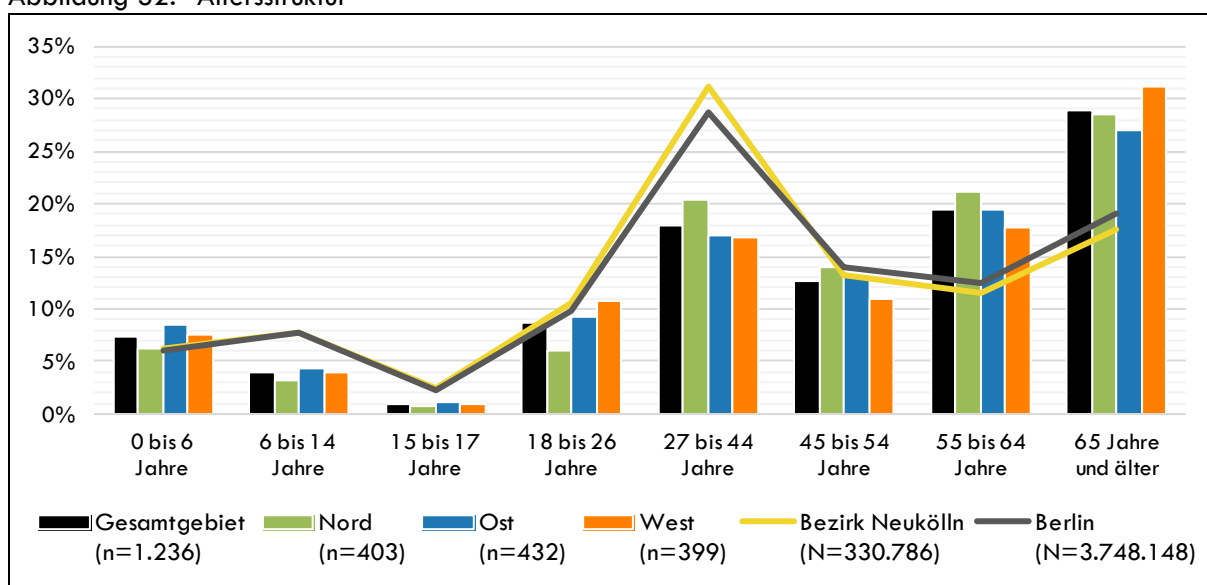
5. Analyseebene Verdrängungspotenzial

Auf der Analyseebene des Verdrängungspotenzials werden insbesondere soziale Kenndaten untersucht und bewertet. Diese zielen vorrangig auf die Darstellung der Bevölkerungszusammensetzung ab, um die Auswirkungen des untersuchten Aufwertungspotenzials und Aufwertungsdrucks auf die Gebietsbevölkerung einschätzen zu können. Zusätzlich wird das Verhältnis der Haushalte zu ihrer Nachbarschaft und ihrem Wohnumfeld untersucht. Hierfür sind in den Unterkapiteln dargestellte Indikatoren ausschlaggebend.

5.1 Bevölkerungsentwicklung, Alter und Herkunft

Aufschluss über die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung gibt eine Analyse der Altersstruktur sowie der Herkunft der rund 7.500 Einwohnerinnen und Einwohner. Diese sind in der Abbildung 32 und der Abbildung 33 dargestellt. Die Gruppe der Personen ab 65 Jahre ist mit 29 % am stärksten im Untersuchungsgebiet vertreten. Im Vergleich zwischen den Teilgebieten lassen sich keine wesentlichen Unterschiede feststellen. Im Teilgebiet Nord ist der Anteil der 27- bis 64-Jährigen etwas höher als im Gesamtgebiet, während im Teilgebiet Ost der Anteil der Kinder, Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis 26 Jahre etwas höher als im Gesamtgebiet ist. Im Teilgebiet West sind die Altersklassen 18 bis 26 Jahre sowie 65 Jahre und älter leicht überdurchschnittlich vertreten. Insgesamt umfasst der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter zwischen 15 und 64 Jahre rund 60 %. Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre sind im Untersuchungsgebiet mit rund 11 % vertreten. Der Vergleich zum Bezirk Neukölln und zur Gesamtstadt ergibt, dass im Untersuchungsgebiet vor allem der Anteil der 27- bis 44-Jährigen erheblich kleiner ist. Die Altersklassen ab 55 Jahre sind dagegen deutlich stärker vertreten. Der Anteil der Kinder zwischen sechs und 17 Jahren ist im Untersuchungsgebiet etwas kleiner als im Bezirk und der Gesamtstadt.

Abbildung 32: Altersstruktur³²

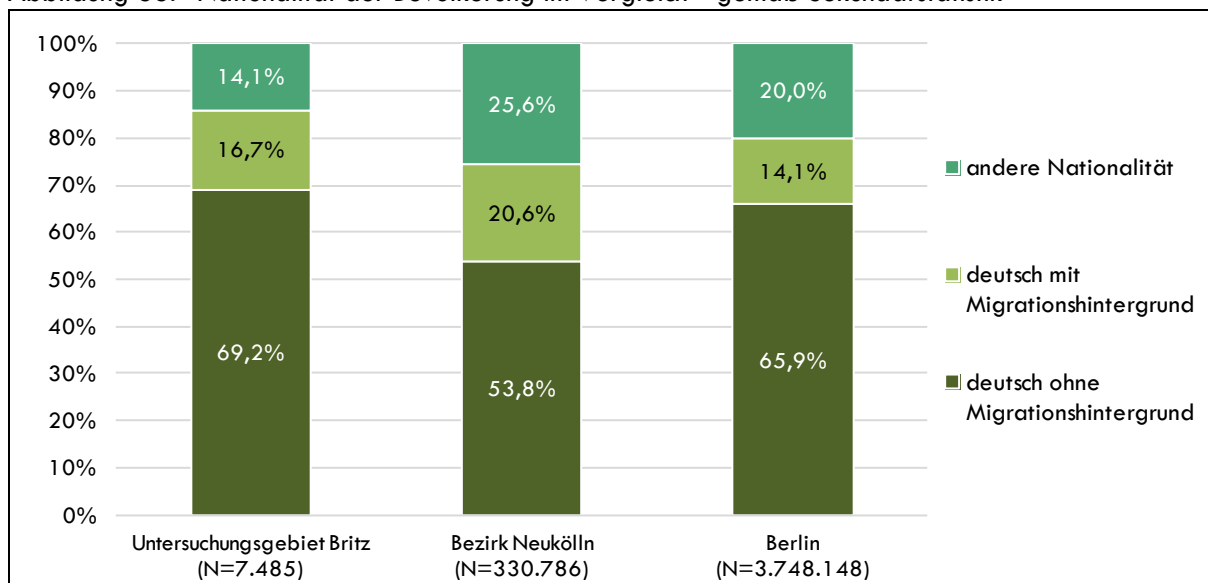


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 30.06.2019

³² Eine abweichende Anzahl an Fallzahlen im Vergleich zwischen Gesamtgebiet und den aufsummierten Teilgebieten ist durch fehlende Angabe der Blocknummer von zwei Haushalten zu erklären.

Im Untersuchungsgebiet beträgt der prozentuale Anteil der Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit und ohne Migrationshintergrund 69,2 %. 16,7 % sind Deutsche mit Migrationshintergrund. 14,1 % der im Gebiet lebenden Personen haben eine andere Nationalität. Damit ist der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund etwas höher als im Land Berlin, aber niedriger als im Bezirk Neukölln. Der Anteil der Personen mit nicht-deutscher Nationalität ist im Untersuchungsgebiet geringer als im Bezirk Neukölln und in Berlin. Diese Bevölkerungsgruppen haben einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt und sind besonders von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt betroffen.³³ Gleichzeitig entstehen dadurch Bedarfe nach Angeboten und Unterstützung in den Bereichen Bildung, Integration und nachbarschaftliches Zusammenleben.

Abbildung 33: Nationalität der Bevölkerung im Vergleich³⁴ gemäß Sekundärstatistik



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 30.06.2019

5.2 Haushaltgröße, Wohnform und Haushaltstyp

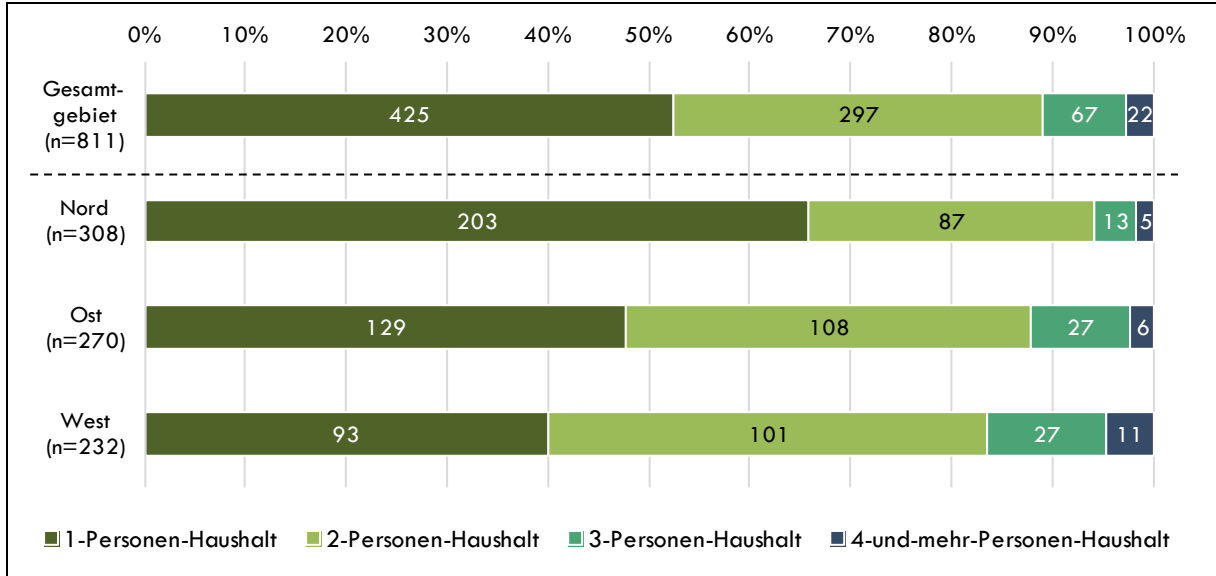
In Abbildung 34 bis Abbildung 36 ist die Zusammensetzung der Haushalte nach Haushaltgröße, Wohnform und Haushaltstyp dargestellt. Im Untersuchungsgebiet sind mehr als die Hälfte aller Haushalte 1-Personen-Haushalte. Teilräumlich bestehen Unterschiede: Im Teilgebiet Nord ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte mit rund zwei Dritteln deutlich höher als im Gesamtgebiet. In den Teilgebieten Ost und West sind dagegen nur rund 48 % bzw. 40 % 1-Personen-Haushalte vorhanden. Die Anteile der Haushalte mit 2-und-mehr-Personen sind in diesen Teilgebieten entsprechend höher als im Teilgebiet Nord. Unter den Alleinstehenden sind die Altersklassen 45 bis 64 Jahre sowie 65 Jahre und älter mit je etwa einem Fünftel am stärksten vertreten. Bei den 2-Personen-Haushalten handelt es sich überwiegend um Paare ohne Kinder. Von den Paaren im Untersuchungsgebiet sind die meisten 65 Jahre und älter. Der Anteil der Alleinerziehenden mit mindestens einem minderjährigen Kind im Untersuchungsgebiet

³³ Antidiskriminierungsstelle des Bundes, Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen, Eine Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes, 2015.

³⁴ Grundlage der Auswertung des Untersuchungsgebiets Britz sind die Statistischen Blöcke (RBS). Dabei ist zu beachten, dass keine vollständige Deckungsgleichheit mit dem Untersuchungsgebiet gegeben ist, da die Statistischen Blöcke 080097, 080098, 080100 sowie 080104 Wohngebäude umfassen, die sich nicht im Untersuchungsgebiet der Haushaltsbefragung befinden.

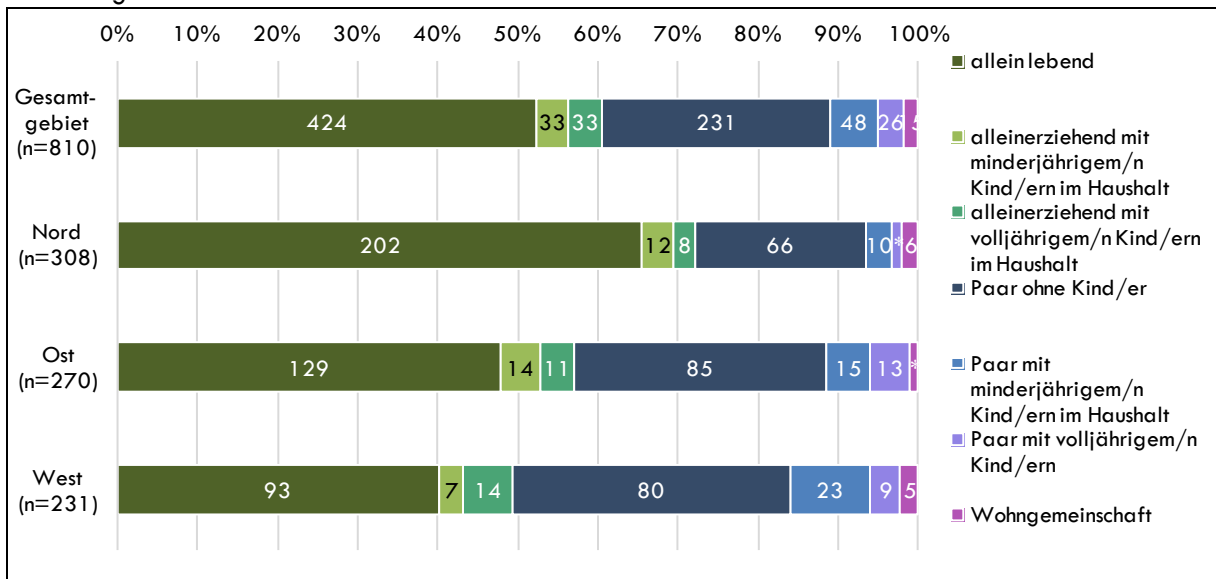
beträgt 4,4 %. Paare mit mindestens einem minderjährigen Kind sind mit rund 6 % vertreten. Der Anteil an Paaren mit Kind/ern ist im Teilgebiet West am höchsten (vgl. Abbildung 35). Mehr-Erwachsenen-Haushalte stellen rund 10 % aller Haushalte.

Abbildung 34: Haushaltsgröße



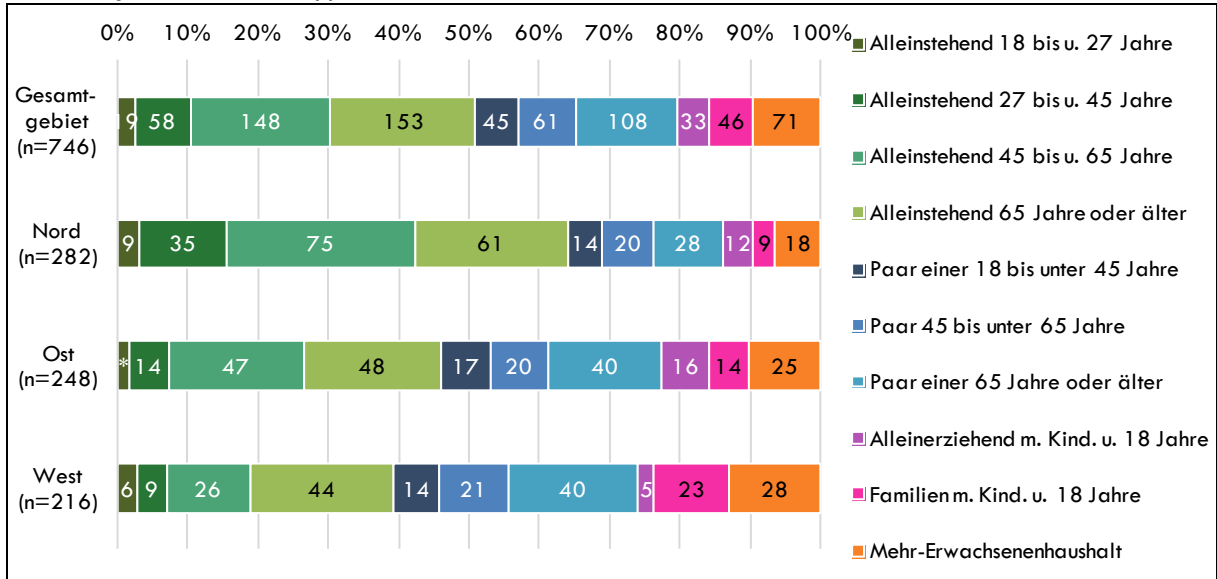
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Abbildung 35: Wohnform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

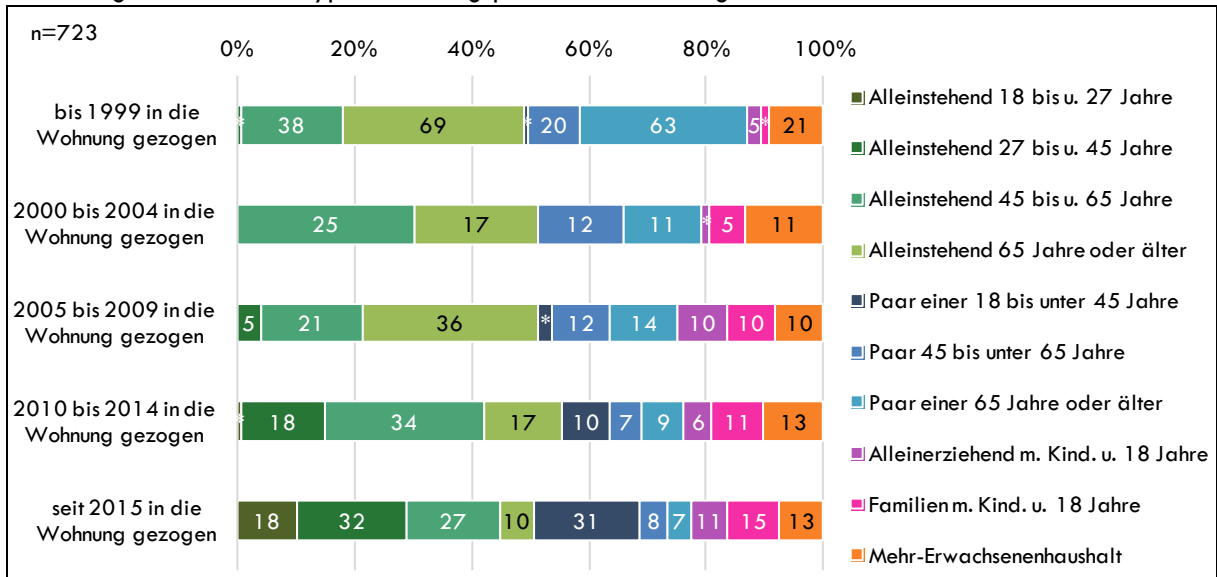
Abbildung 36: Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Seit 2015 sind vor allem Alleinstehende zwischen 27 und 64 Jahren sowie Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen. Andere vergleichsweise stark vertretene Zuzugsgruppen sind Alleinstehende unter 27 Jahre, Paare mit mindestens einem minderjährigen Kind sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte. Zuzug von Alleinstehenden oder Paaren ab 65 Jahre findet kaum statt.

Abbildung 37: Haushaltstyp nach Zuzugsjahr in die Wohnung

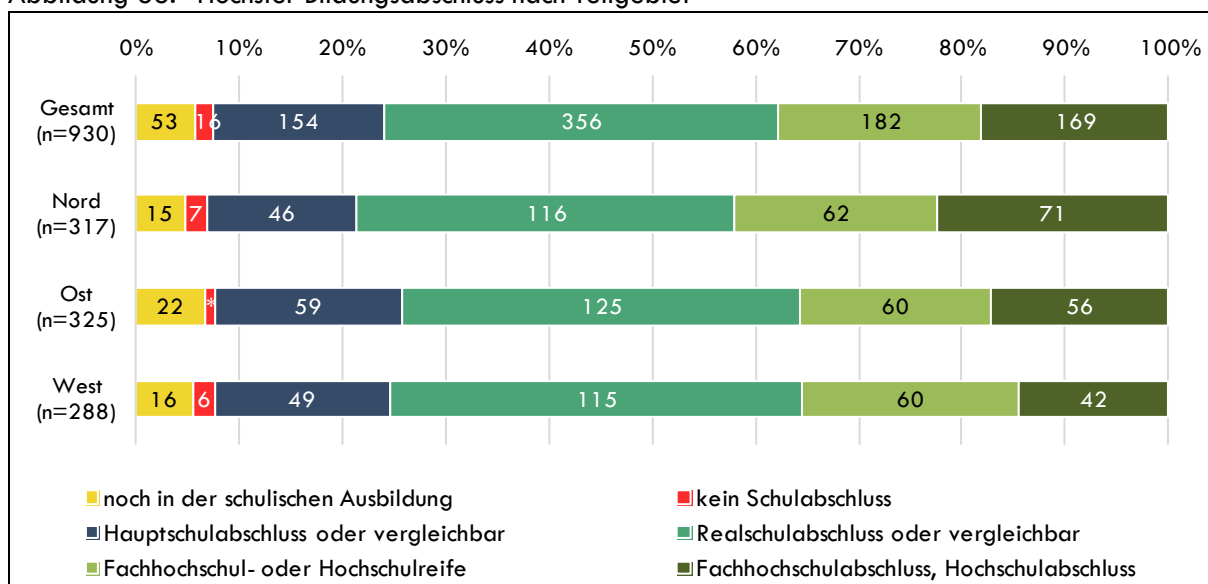


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

5.3 Ausbildung und Berufstätigkeit

Für die Analyse des Verdrängungspotenzials ist sowohl der Bildungsabschluss, als auch die Berufstätigkeit der Personen im Untersuchungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen bedroht, als Personen mit niedrigeren Bildungsabschlüssen und einfachen Berufen. Abbildung 39 veranschaulicht die Verteilung der Bildungsabschlüsse im Gesamtgebiet und im Vergleich mit den Teilgebieten. Demnach haben rund 18 % der Personen einen (Fach-)Hochschulabschluss, ähnlich hoch ist auch der Anteil an Personen ohne Schulabschluss oder mit einem Hauptschulabschluss. Das Gesamtgebiet weist damit eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach Bildungsabschluss auf. Der Vergleich der Teilgebiete ergibt, dass nur geringe Unterschiede zwischen den Teilgebieten bestehen. In den Teilgebieten Ost und West wohnen anteilig etwas mehr Personen mit Haupt- und Realschulabschluss als höchstem Bildungsabschluss, während im Teilgebiet Nord anteilig mehr Personen mit einem (Fach-)Hochschulabschluss vertreten sind.

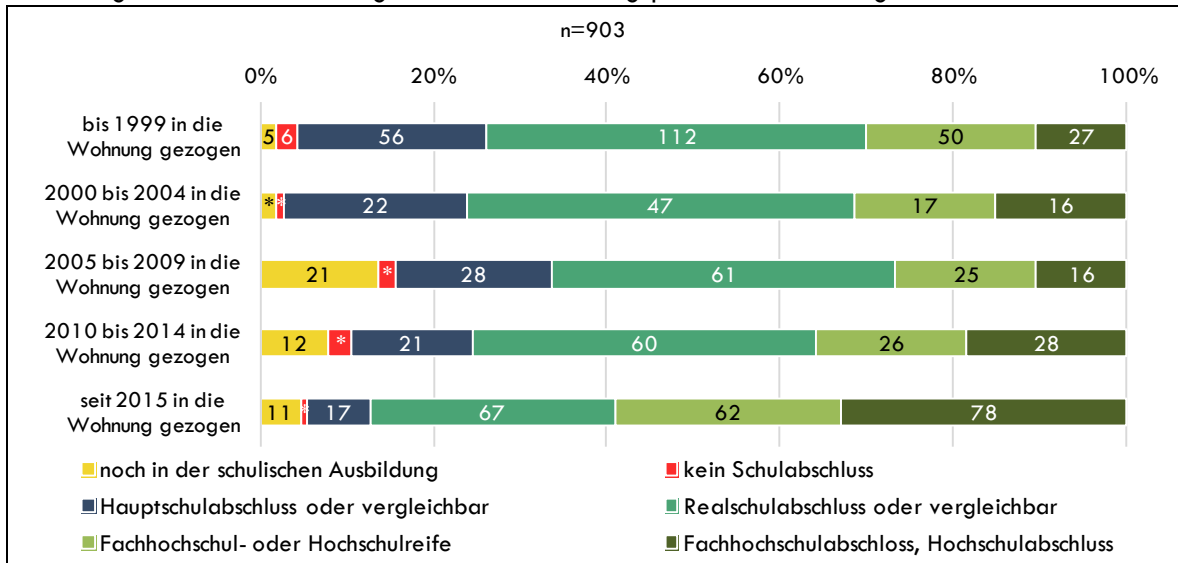
Abbildung 38: Höchster Bildungsabschluss nach Teilgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Abbildung 39 differenziert den Bildungsabschluss nach dem Zeitraum des Zuzugs in die Wohnung. In der Gruppe der Personen, die seit 2015 in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, beträgt der Anteil der Personen mit (Fach-)Hochschulabschluss rund ein Drittel und ist damit deutlich größer als in den anderen Zuzugskohorten. Auch der Anteil der Personen mit (Fach-)Hochschulreife ist seit dem Zuzugsjahr 2015 auf rund 26 % gestiegen. Die Anteile der Personen mit Haupt- oder Realschulabschluss als höchstem Bildungsabschluss sind dagegen deutlich zurückgegangen. Dies deutet auf eine bereits stattfindende Veränderung der Bevölkerungsstruktur hin, die unter anderem mit der in Kapitel 5 beschriebenen Mietpreisentwicklung im Untersuchungsgebiet in Zusammenhang stehen kann.

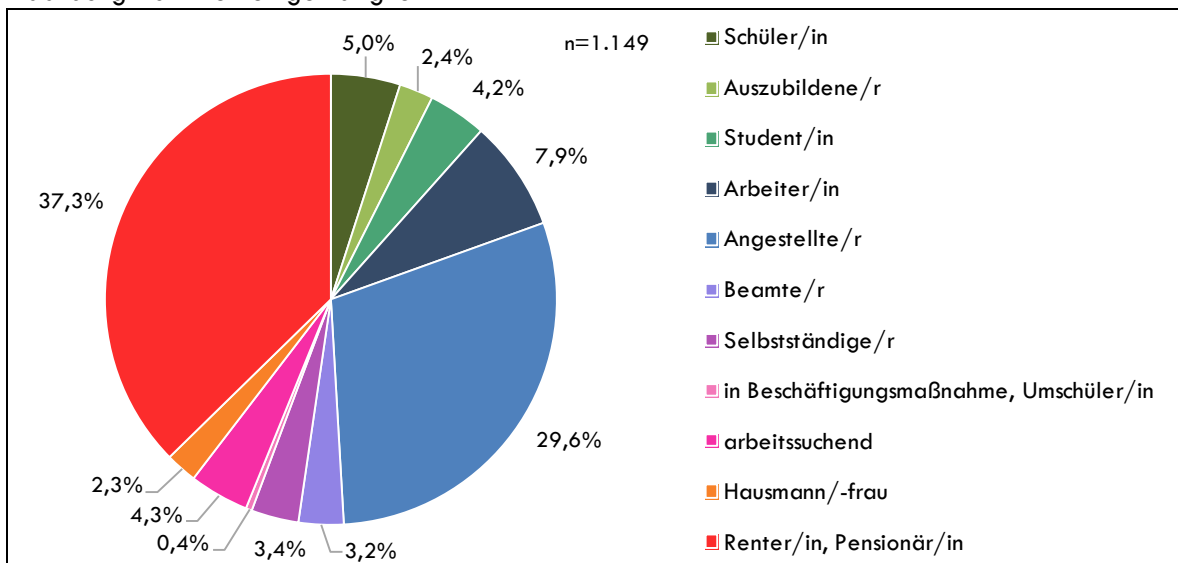
Abbildung 39: Höchster Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Rund 44 % der Personen sind gegenwärtig erwerbstätig (Arbeiterinnen und Arbeiter, Angestellte, Beamtinnen und Beamte sowie Selbstständige). Die größte Gruppe der Erwerbstätigen sind Angestellte. Noch nicht berufstätig sind etwa 12 % der Personen, dies verteilt sich auf SchülerInnen, Auszubildende und Studierende. Mehr als ein Drittel sind nicht mehr berufstätig, 7 % sind derzeit nicht berufstätig.

Abbildung 40: Derzeitige Tätigkeit



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

In der Tabelle 8 sind die Indikatoren zum Erwerbsleben aus dem Jahr 2012 und dem Jahr 2017 für den PLR Parchimer Allee im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt dargestellt. Rot markierte Werte liegen über dem Neuköllner Durchschnitt, während grün markierte Werte unter dem Neuköllner Durchschnitt liegen. Die Sozialdaten für den PLR Parchimer Allee sind im Vergleich zur Gesamtstadt stärker ausgeprägt, dies betrifft vor allem den Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, insbesondere auch den Anteil an Kindern unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften und den Anteil an Beziehenden von Grundsicherung nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und mehr (jeweils zum 31.12.2017). Im zeitlichen Verlauf sind die einzelnen Kennwerte mit Ausnahme der Altersarmut rückläufig, d. h. der Anteil an Personen, die Zuschüsse zum Lebensunterhalt beziehen, ist gesunken. Bei der Altersarmut ist hingegen ein leichter Anstieg festzustellen, der im Vergleich zum Bezirk jedoch noch geringer ist, im Vergleich zur Gesamtstadt aber bereits höher liegt. In Kombination mit der festgestellten Altersstruktur und dem hohen Anteil an Personen, die Rente oder Pension beziehen, limitiert die Altersarmut die finanziellen Handlungsspielräume älterer Menschen erheblich.

Tabelle 8: Indikatoren zum Erwerbsleben auf Ebene der Planungsräume, des Bezirks Neukölln und der Gesamtstadt

Indikator	PLR Parchimer Allee		Bezirk Neukölln	Berlin
	31.12.2012	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017
Anteil Arbeitslose (SGB II und III)	7,8 %	6,8 %	8,1 %	6,3 %
Jugendarbeitslosigkeit	5,9 %	5,4 %	5,5 %	3,8 %
Anteil Transferleistungsbeziehende (SGB II)	-	19,5 %	26,2 %	18,0 %
Anteil Transferleistungsbeziehende (SGB II) unter 15 Jahre	-	33,0 %	45,3 %	29,6 %
Altersarmut (SGB XII)	5,9 %	6,9 %	9,0 %	5,7 %

Quelle: AfS Berlin-Brandenburg Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität, 2012 und 2017

5.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

Das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Gesamtgebiet und in den Teilgebieten ist in der Tabelle 9 im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt dargestellt. Im Untersuchungsgebiet beträgt das mittlere monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Median 1.800 Euro und ist damit im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt niedriger. Im Teilgebiet West ist das Einkommensniveau höher als in den anderen Teilgebieten und auch höher als im Bezirk, liegt jedoch noch unter der Gesamtstadt. Im Untersuchungsgebiet hat das Teilgebiet Nord das niedrigste mittlere Einkommensniveau. Mieterinnen und Mieterhaushalte haben im Median deutlich weniger Einkommen zur Verfügung als Haushalte von selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern: 1.800 Euro im Vergleich zu 3.000 Euro.

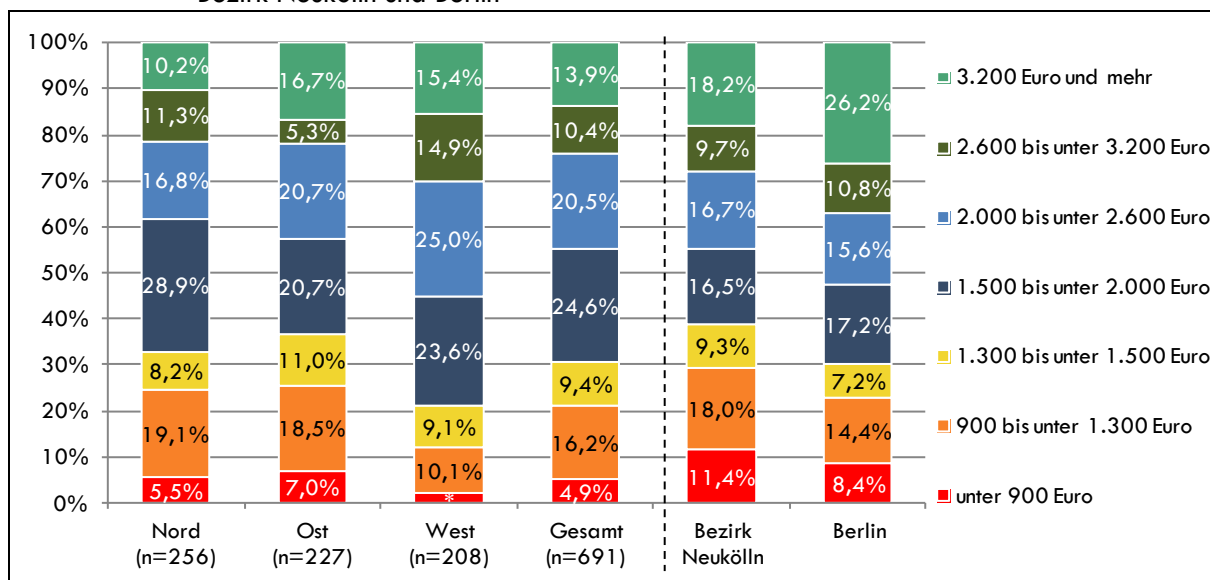
Tabelle 9: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Teilgebiet und im Vergleich mit dem Bezirk Neukölln und Berlin, gerundet in Euro

	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen	
	Durchschnitt	Median
Gesamtgebiet (n=691)	2.062 €	1.800 €
Nord (n=256)	1.938 €	1.700 €
Ost (n=227)	2.040 €	1.794 €
West (n=208)	2.239 €	2.000 €
Bezirk Neukölln	-	1.825 €
Berlin	-	2.100 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020; AfS Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A | 11 – j / 18

Abbildung 41 veranschaulicht die Verteilung der monatlichen Netto-Haushaltseinkommensklassen im Untersuchungsgebiet und in den Teilgebieten im Vergleich mit dem Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt. Rund 55 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet verfügen über ein monatliches Netto-Einkommen von unter 2.000 Euro. Dieser Anteil entspricht dem im Bezirk Neukölln, ist jedoch etwas höher als in der Gesamtstadt. Im Teilgebiet Nord haben sogar mehr als 60 % der Haushalte ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 900 Euro ist mit 7 % im Teilgebiet Ost am größten. Im Vergleich zum Bezirk Neukölln als auch zu Berlin sind im Untersuchungsgebiet anteilig weniger Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von 3.200 Euro und mehr vorhanden.

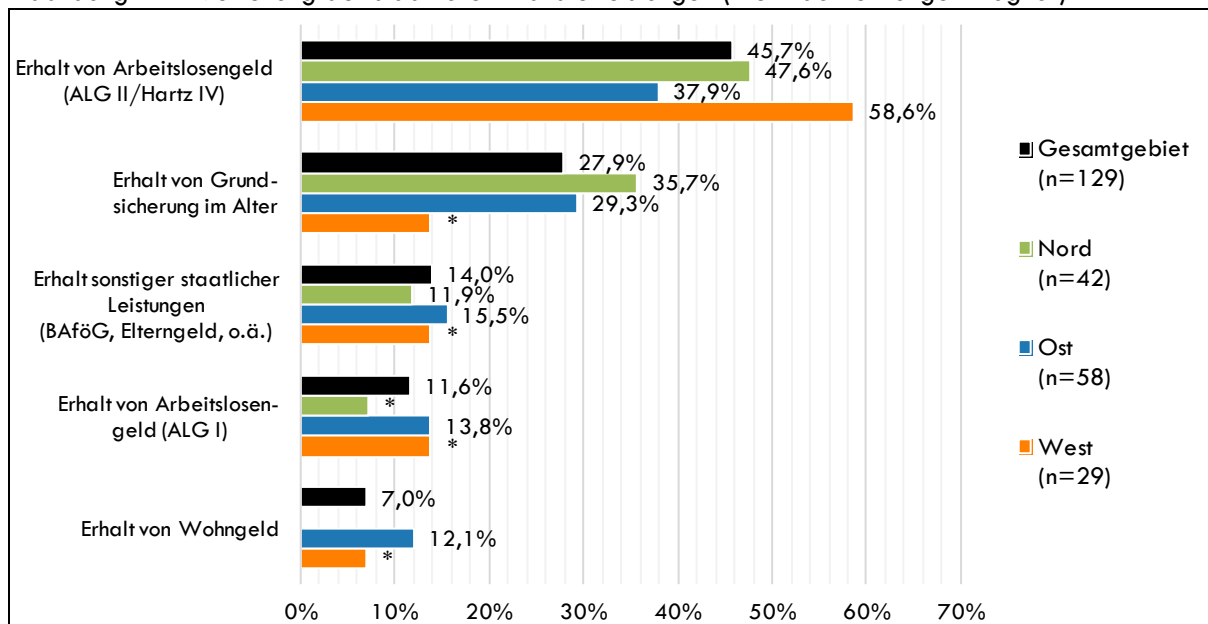
Abbildung 41: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Teilgebieten und im Vergleich mit dem Bezirk Neukölln und Berlin



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020; AfS Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A | 11 – j / 18

Im Untersuchungsgebiet erhalten rund 17 % der Haushalte einen Zuschuss zum Lebensunterhalt. Anteilig beziehen im Teilgebiet Ost die meisten Haushalte – rund 24 % – Transferleistungen. In den Teilgebieten Nord und West sind es rund 15 % bzw. rund 13 %. In der Abbildung 42 sind die Anteile der einzelnen Transferleistungsbezüge an der Gesamtheit der Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt dargestellt. Von diesen Haushalten beziehen rund 46 % Arbeitslosengeld II; im Teilgebiet West sind es rund 59 %.

Abbildung 42: Verteilung der staatlichen Transferleistungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Durch die Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -strukturen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.³⁵ In Tabelle 10 wird neben dem Durchschnitt und dem Median der Netto-Haushaltseinkommen der jeweiligen Haushaltstypen der Median aller Äquivalenzeinkommen dargestellt. Dieser Wert wird mit der Armutsgefährdungsschwelle für Berlin verglichen. Diese markiert 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen in Berlin. Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm.

Tabelle 10: Netto-Haushaltseinkommen und Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsstruktur³⁶

Haushaltsstruktur	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen		Äquivalenzeinkommen	Armutsgefährdungsschwellen Berlin 2018	Anteil einkommensarme Haushalte
	Durchschnitt	Median	Median		
Alleinlebende ³⁷ (n=379)	1.544 €	1.500 €	1.500 €	1.004 €	18,1 %
Alleinerziehende mit einem minderjährigen Kind ³⁸ (n=15)	1.730 €	1.700 €	1.307 €	1.305 €	50 %
Zwei Personen ab 14 Jahren ³⁹ (n=257)	2.608 €	2.500 €	1.667 €	1.506 €	41,6 %
Zwei Personen ab 14 Jahre, eine Person unter 14 Jahren ⁴⁰ (n=18)	2.799 €	2.700 €	1.500 €	1.807 €	75 %
Drei Personen ab 14 Jahre ⁴¹ (n=29)	3.018 €	2.700 €	1.350 €	2.008 €	81,5 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020; Amtliche Sozialberichtserstattung, Armutsgefährdungsschwellen, Internetquelle

Von den folgenden Haushaltsstrukturtypen ist jeweils mindestens die Hälfte der Haushalte einkommensarm:

- Alleinerziehende mit einem Kind unter 14 Jahren⁴²,
- insbesondere Paare mit einem Kind unter 14 Jahren⁴³ und
- insbesondere Mehr-Erwachsenen-Haushalte⁴⁴

³⁵ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3 (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Mediane und Armutsgefährdungsschwellen, Internetquelle). Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

³⁶ Haushaltsstrukturtypen mit weniger als zehn Fällen werden nicht dargestellt.

³⁷ Entspricht einer Person ab 14 Jahre.

³⁸ Entspricht einer Person ab 14 Jahre und einer Person unter 14 Jahre.

³⁹ Entspricht zu 82 % Paaren, 16 % Mehr-Erwachsenen-Haushalte, 2 % Alleinerziehend mit minderjährigem Kind.

⁴⁰ Entspricht zu 89 % Paaren mit einem Kind unter 14 Jahre und zu 11 % Alleinerziehende mit zwei minderjährigen Kindern.

⁴¹ Entspricht zu 79% Mehr-Erwachsenen-Haushalten, zu 14 % Alleinerziehenden mit zwei minderjährigen Kindern und zu 7 % Paaren mit einem minderjährigem Kind.

⁴² Entspricht einer Person ab 14 Jahre und einer Person unter 14 Jahre.

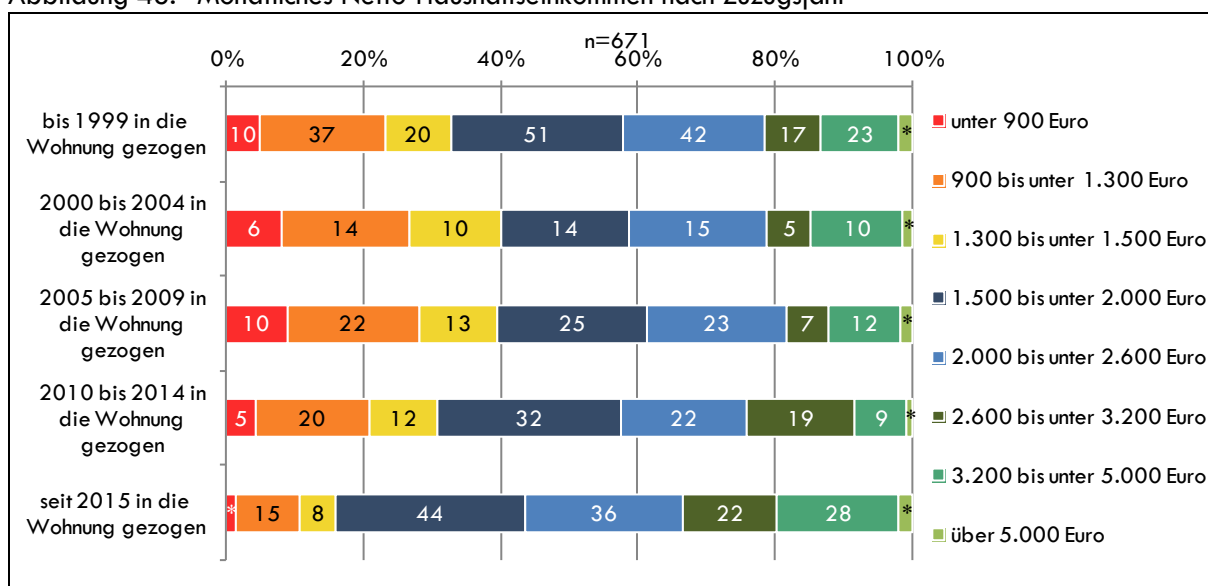
⁴³ Entspricht zwei Personen ab 14 Jahre und eine Person unter 14 Jahre.

⁴⁴ Entspricht drei Personen ab 14 Jahre.

Das mittlere Äquivalenzeinkommen der Haushalte von Alleinstehenden sowie Haushalten mit zwei Personen ab 14 Jahren – v. a. Paare ohne Kinder – liegt nicht unter dieser Schwelle. Dennoch gibt es in diesen Gruppen Haushalte, deren Äquivalenzeinkommen die Armutsgefährdungsschwelle unterschreitet: bei den Alleinlebenden sind es rund 18 %, bei den Paaren ohne Kinder rund 42 % der Haushalte.

Die Analyse des Netto-Haushaltseinkommens nach Zuzugsjahr in Abbildung 43 belegt, dass verstärkt höhere Einkommensklassen in das Untersuchungsgebiet ziehen. Seit dem Zuzugsjahr 2005 steigt der Anteil der Einkommensklassen mit mehr als 2.000 Euro kontinuierlich an, während der Anteil der unteren Einkommensklassen sinkt.

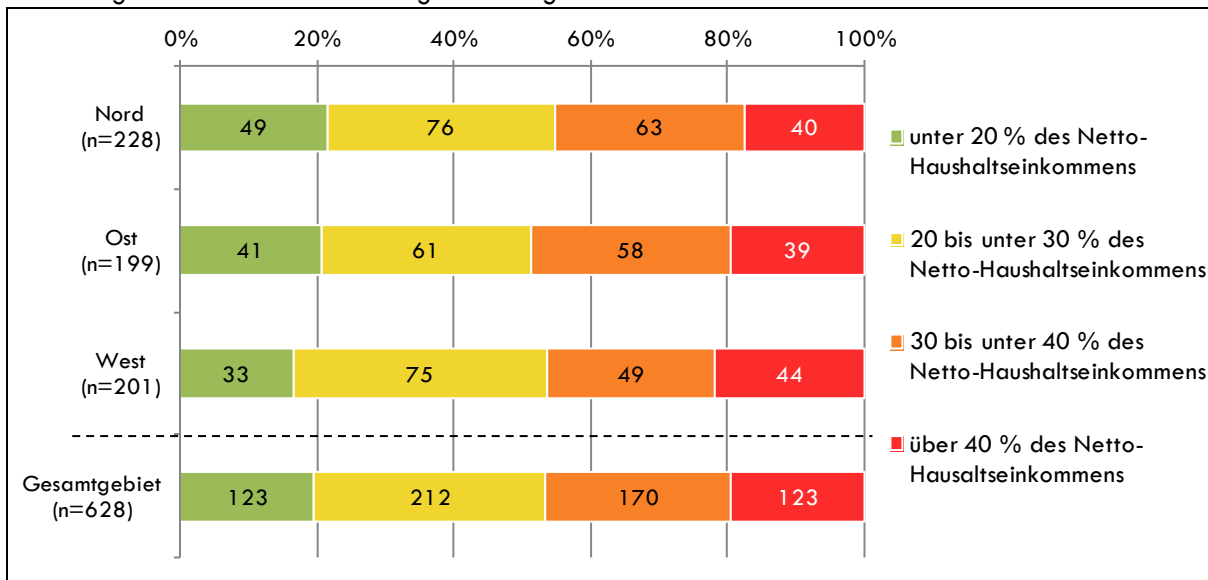
Abbildung 43: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Zuzugsjahr



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

In Abbildung 44 bis Abbildung 47 ist die Warmmietbelastung im Gesamtgebiet und in den Teilgebieten sowie aufgeschlüsselt nach Haushaltsgröße, Haushaltsform und Haushaltstyp dargestellt. Die Warmmietbelastung berücksichtigt neben der Netto-Kalmmiete auch Neben- und Betriebskosten, sodass sie die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte durch anfallende Mietkosten abbildet. Im Untersuchungsgebiet haben rund 50 % der Haushalte eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr. Bei rund einem Fünftel der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung sogar 40 % und mehr.

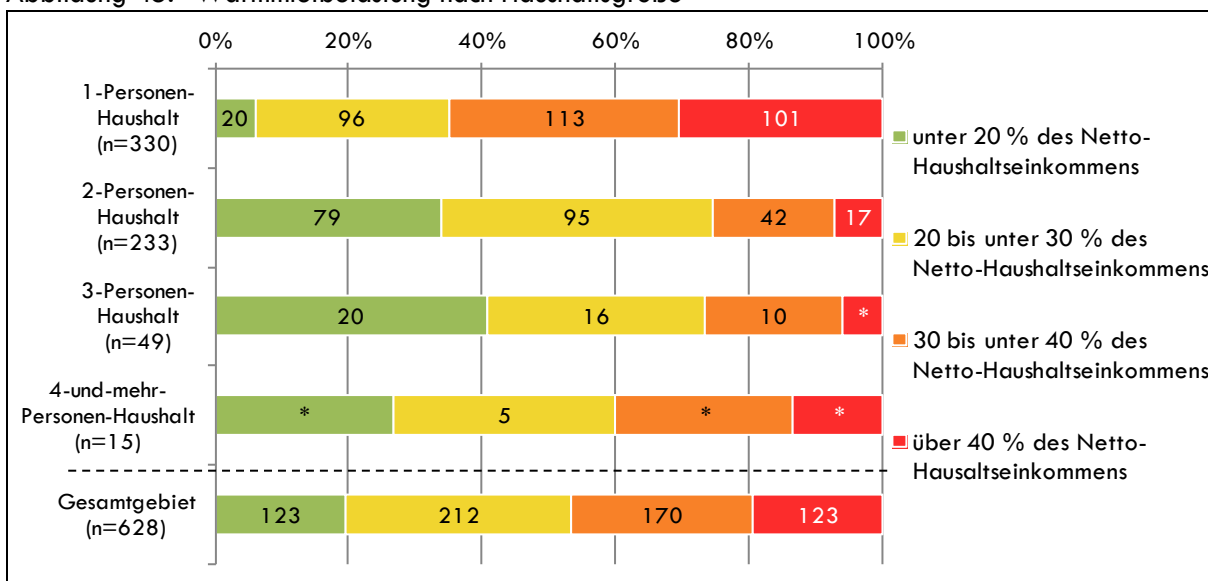
Abbildung 44: Warmmietbelastung nach Teilgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Differenzierung der Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße belegt, dass die im Untersuchungsgebiet stark vertretenen 1-Personen-Haushalte besonders von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind: Rund 65 % haben eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr, davon haben rund 31 % bereits eine Warmmietbelastung von 40 % und mehr. Von den Alleinstehenden mit einer hohen Warmmietbelastung ab 30 % sind rund 53 % unter 65 Jahre alt, 72 % wohnen in angemessen großen Wohnungen mit einem bis zwei Zimmern. Damit lässt sich die besonders hohe Warmmietbelastung bei 1-Personen-Haushalten nur teilweise durch ältere alleinstehende Personen, die eine zu große Wohnung bewohnen, erklären. Von den 2-Personen-Haushalten hat rund ein Viertel eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr; bei den 3-Personen-Haushalten sind es rund 27 %.

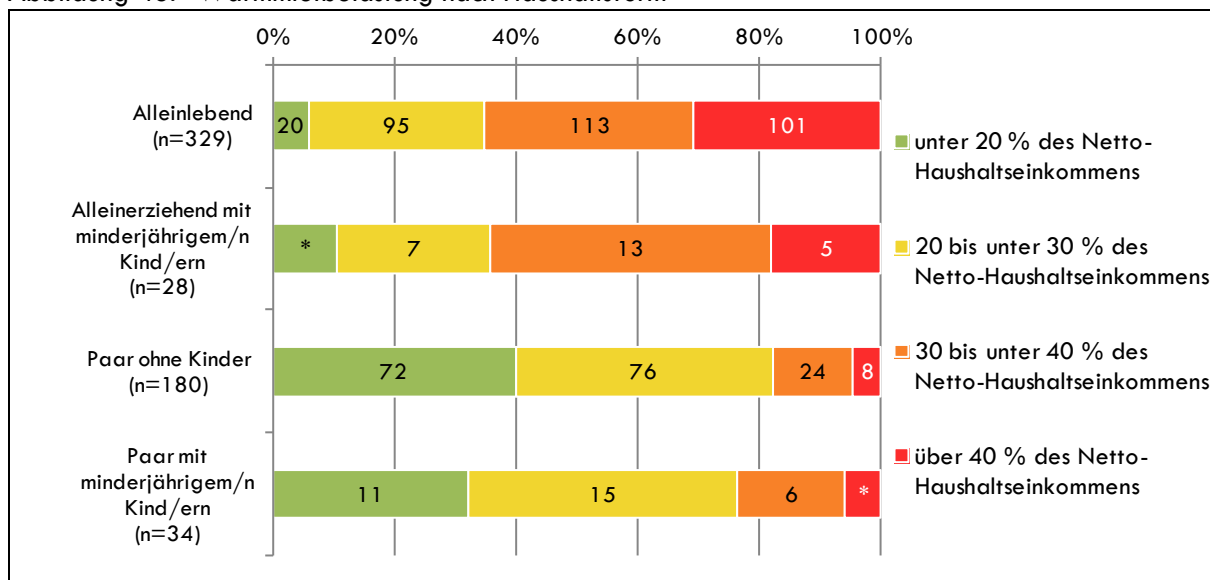
Abbildung 45: Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Betrachtung der Warmmietbelastung nach Wohnform ergibt, dass neben den Alleinlebenden besonders Alleinerziehende mit mindestens einem minderjährigen Kind eine hohe Warmmietbelastung haben. In dieser Gruppe müssen rund 64 % der Haushalte 30 % und mehr ihres Einkommens für die Warmmiete aufwenden. Rund 18 % haben eine Warmmietbelastung von 40 % und mehr. Bei kinderlosen Paaren ist der Anteil der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von 30 % und mehr deutlich geringer.

Abbildung 46: Warmmietbelastung nach Haushaltsform

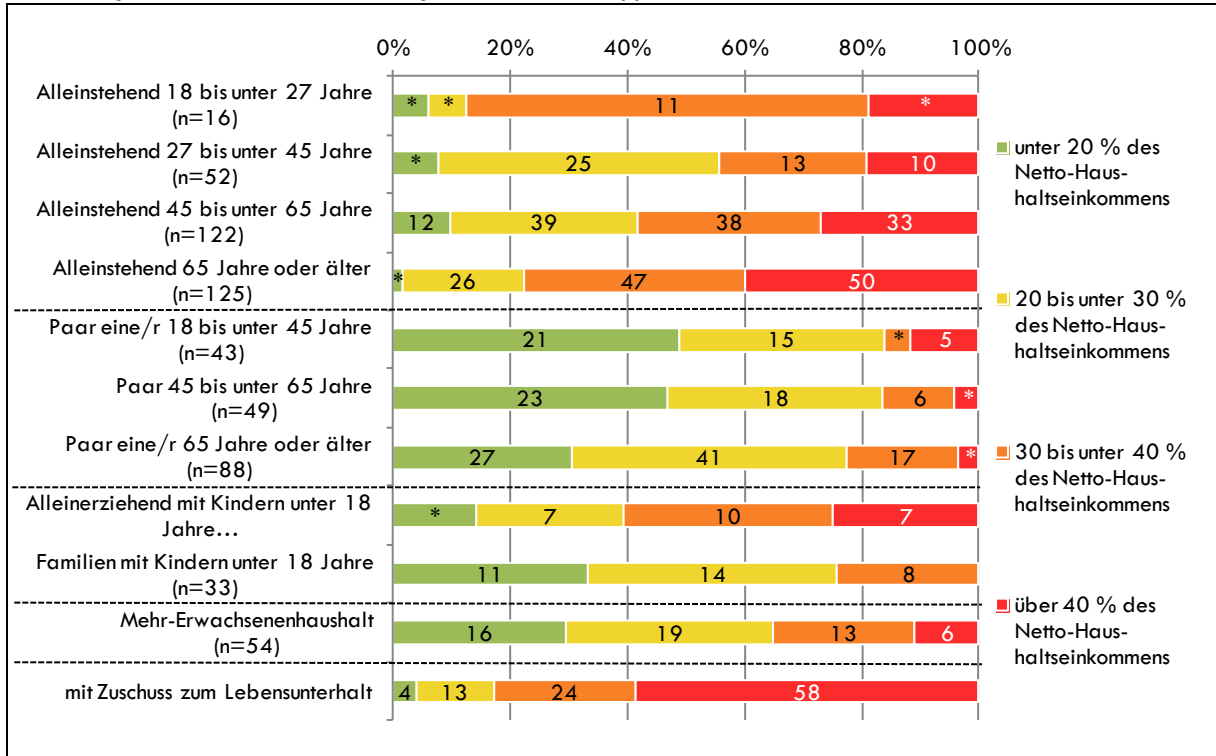


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Differenzierung nach Haushaltstyp verdeutlicht, dass von den Alleinlebenden besonders die Altersklasse der 18- bis 27-Jährigen sowie die Altersgruppe ab 65 Jahre von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind: rund 88 % der Alleinstehenden bis 27 Jahre haben eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr. Bei den Alleinstehenden ab 65 Jahre sind es rund 78 %; 40 % wenden sogar 40 % ihres Einkommens für die Warmmiete auf. Der Anteil an Personen im Alter über 65 Jahre ist im Gebiet vergleichsweise hoch, d. h. diese Gruppe ist stark vertreten. Demnach ist ein hoher Anteil an Wohnbevölkerung von einer hohen Warmmietbelastung betroffen. Paare haben insgesamt eine deutlich geringere Warmmietbelastung, aber auch in dieser Gruppe ist es die Altersklasse ab 65 Jahre, die mit rund 23 % am stärksten von einer hohen Warmmietbelastung ab 30 % betroffen ist. In Haushalten mit minderjährigen Kindern sind Alleinerziehende mit rund 61 % deutlich häufiger von einer Warmmietbelastung ab 30 % betroffen als Paare mit minderjährigen Kindern mit rund 24 %. Von den Mehrerwachsenen-Haushalten haben rund 35 % eine Warmmietbelastung von 30 % aufwärts.

Eine von einer hohen Warmmietbelastung besonders betroffene Gruppe sind Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt erhalten: Fast 60 % dieser Haushalte haben eine Warmmietbelastung von 40 % und mehr. Rund 83 % wenden mindestens 30 % ihrer Einkünfte für die Warmmiete auf. Damit beträgt der Anteil der Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt, die eine als verträglich geltende Warmmiete von maximal 30 % haben, weniger als ein Fünftel.

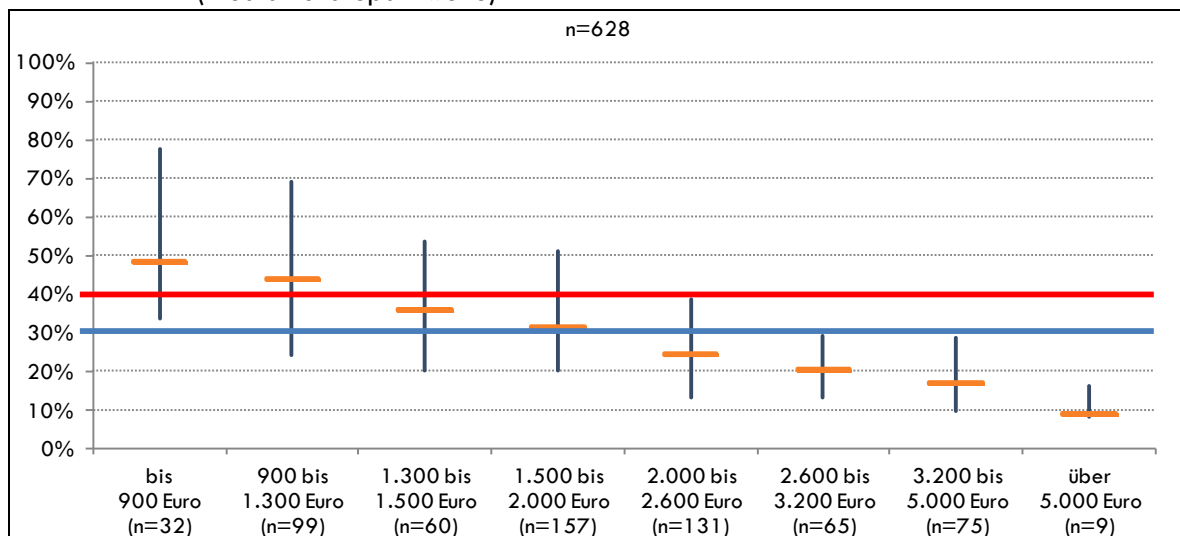
Abbildung 47: Warmmietbelastung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Abbildung 48 stellt die Warmmietbelastung differenziert nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen dar. Haushalte mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro haben im Mittel eine Warmmietbelastung von über 40 %. Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 1.300 bis 2.000 Euro haben im Mittel eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Je geringer das monatliche Netto-Haushaltseinkommen ist, desto höher ist die Warmmietbelastung der jeweiligen Haushalte. Zusätzlich ist bei den unteren Einkommensklassen auch die Spanne der prozentualen Warmmietbelastung größer.

Abbildung 48: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen (Median und Spannweite)

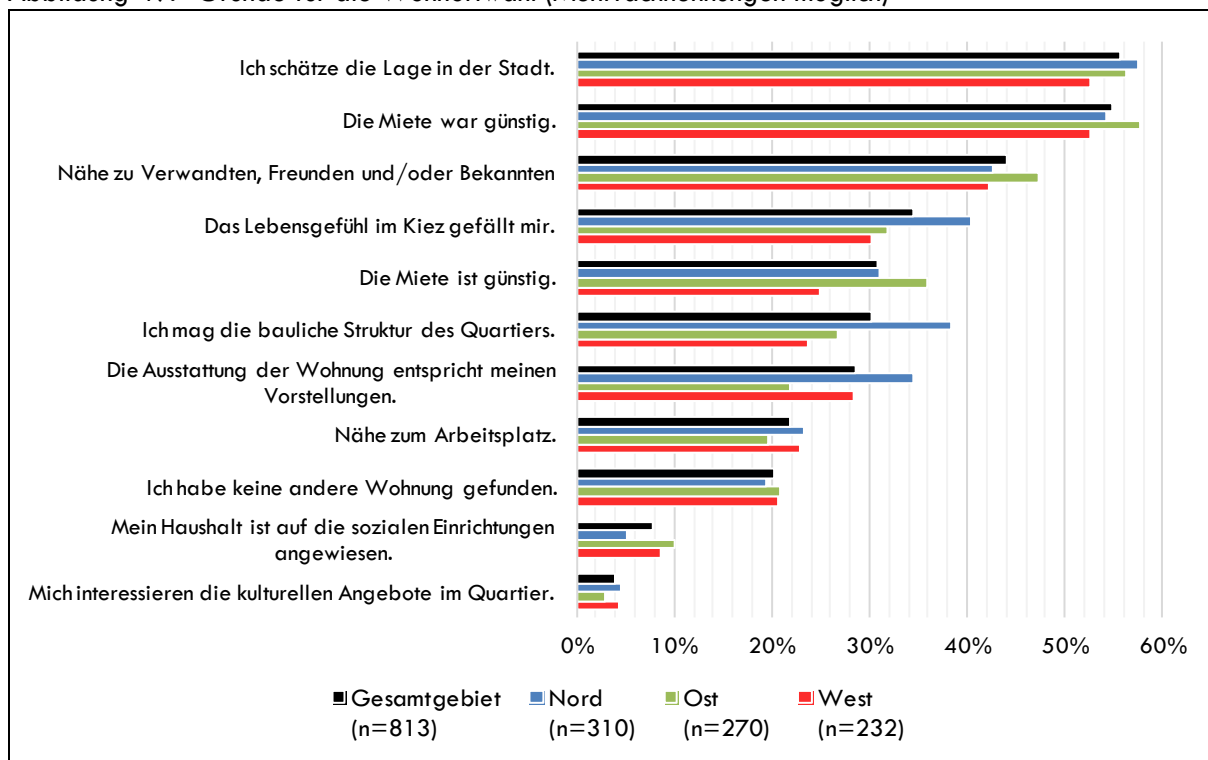


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

5.5 Gebietsbindung

Die Bindung zum Wohngebiet ergibt sich aus den Gründen der Wohnortwahl, der Wohndauer und den sozialen Bindungen innerhalb der Nachbarschaft. Der meistgenannte Grund für die Wohnortwahl ist mit rund 56 % die Lage des Untersuchungsgebiets in der Stadt. Fast genauso oft – von rund 55 % der Haushalte – wurde die beim Einzug günstige Miete genannt. Dagegen finden nur 31 % der Haushalte, dass die Miete immer noch günstig sei. Im Teilgebiet Ost ist der Anteil der Haushalte, die sowohl beim Einzug als auch zum Zeitpunkt der Befragung ihre Miete als günstig einschätzen, höher, als in den anderen Teilgebieten. Es ist anzunehmen, dass dieser Umstand im Vorhandensein von Wohnungsbeständen kommunaler Wohnungsunternehmen im Teilgebiet Ost begründet ist. Ein Indiz für eine hohe Gebietsbindung im Untersuchungsgebiet ist, dass 44 % der Haushalte aufgrund der Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten in ihre Wohnung gezogen sind. Über ein Drittel der Haushalte schätzt das Lebensgefühl im Wohnquartier. Rund ein Fünftel der Haushalte hat keine andere Wohnung gefunden, was darauf hindeutet, dass das Untersuchungsgebiet eine Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Wohnraum übernimmt.

Abbildung 49: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)



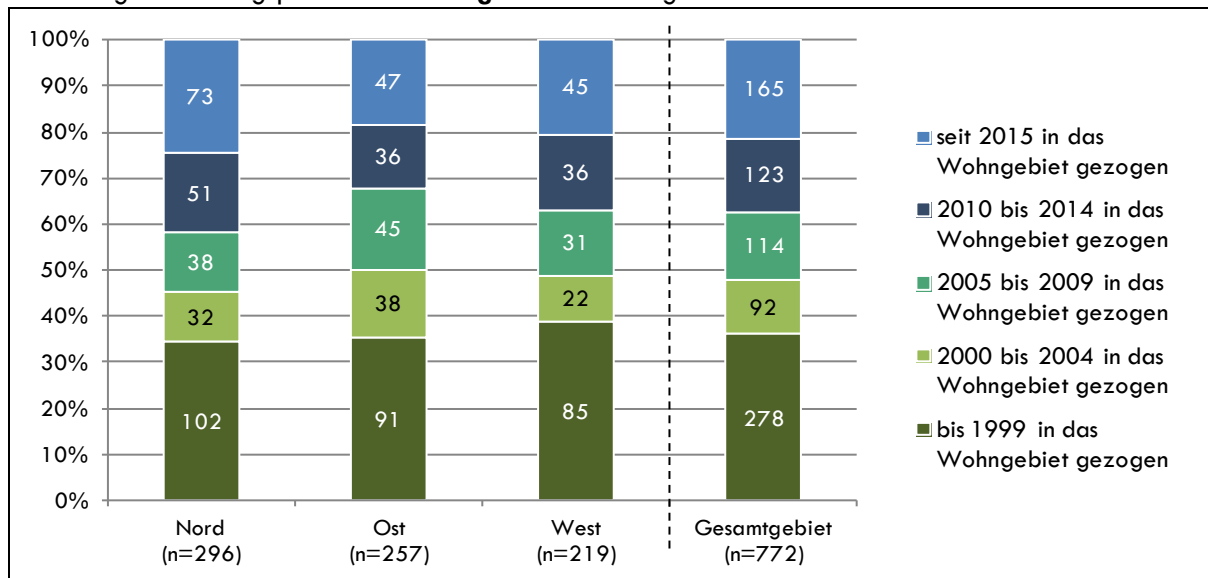
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Auswertung des Zuzugsjahrs in das Wohngebiet und in die Wohnung deutet auf eine hohe Gebietsbindung und gewachsene nachbarschaftliche Strukturen hin. Rund 63 % aller Haushalte wohnen seit mindestens zehn Jahren im Wohngebiet; rund 60 % wohnen seit mindestens zehn Jahren in der jetzigen Wohnung⁴⁵. Rund 36 % wohnen bereits seit mindestens 20 Jahren im Wohngebiet und 31 % wohnen seit mindestens 20 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung. In Kombination mit dem ermittelten Bestandsmiet-

⁴⁵ Ein direkter Vergleich mit dem Land Berlin und dem Bezirk Neukölln ist nicht möglich, da die Bezugsgröße in der amtlichen Statistik nicht Haushalte, sondern Personen sind. Im Bezirk Neukölln beträgt der Anteil der Personen, die seit mindestens 10 Jahren an derselben Adresse gemeldet sind, rund 45 %; im Land Berlin sind es rund 44 %.

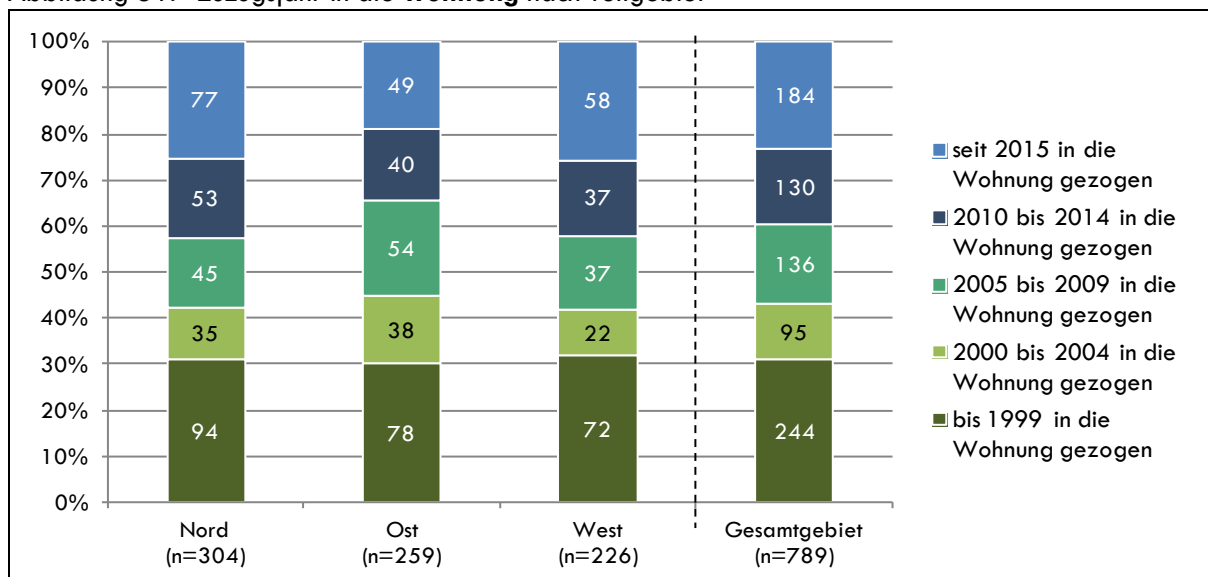
niveau nach Einzugsjahr wird deutlich, dass diese Haushalte eine vergleichsweise geringe Miete haben. Im Teilgebiet Ost ist der Anteil der Haushalte mit einer Wohndauer im Gebiet von mindestens zehn Jahren etwas höher, im Teilgebiet Nord etwa niedriger als im Gesamtgebiet. Im Untersuchungsgebiet sind aber auch Zuzüge zu verzeichnen: Jeweils mehr als ein Fünftel der Haushalte ist erst seit 2015 in das Wohngebiet bzw. die Wohnung gezogen. Im Teilgebiet Nord ist der Anteil der seit 2015 in das Gebiet Gezogenen etwas höher als in den anderen Teilgebieten. Das mittlere Einkommensniveau der Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in das Wohngebiet gezogen sind, liegt mit 2.000 Euro über dem mittleren Einkommensniveau der vorher ins Gebiet gezogenen Haushalte, das bei 1.767 Euro liegt.

Abbildung 50: Zuzugsjahr in das **Wohngebiet** nach Teilgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

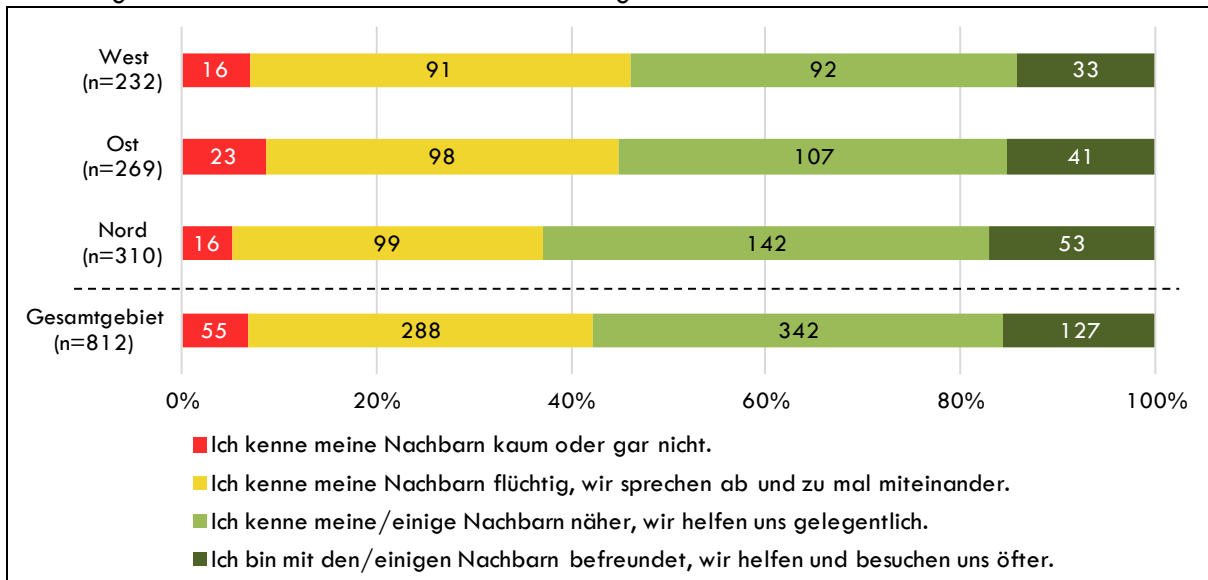
Abbildung 51: Zuzugsjahr in die **Wohnung** nach Teilgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin. Rund 58 % der Haushalte haben ein enges Verhältnis zu den Nachbarinnen und Nachbarn. Rund 16 % pflegen sogar Freundschaften innerhalb der Nachbarschaft. Nur rund 7 % der Haushalte haben kaum bzw. gar keinen Kontakt zur Nachbarschaft. Im Teilgebiet Nord ist die Vernetzung innerhalb der Nachbarschaft am stärksten ausgeprägt (vgl. Abbildung 52).

Abbildung 52: Kontakt zur Nachbarschaft nach Teilgebiet

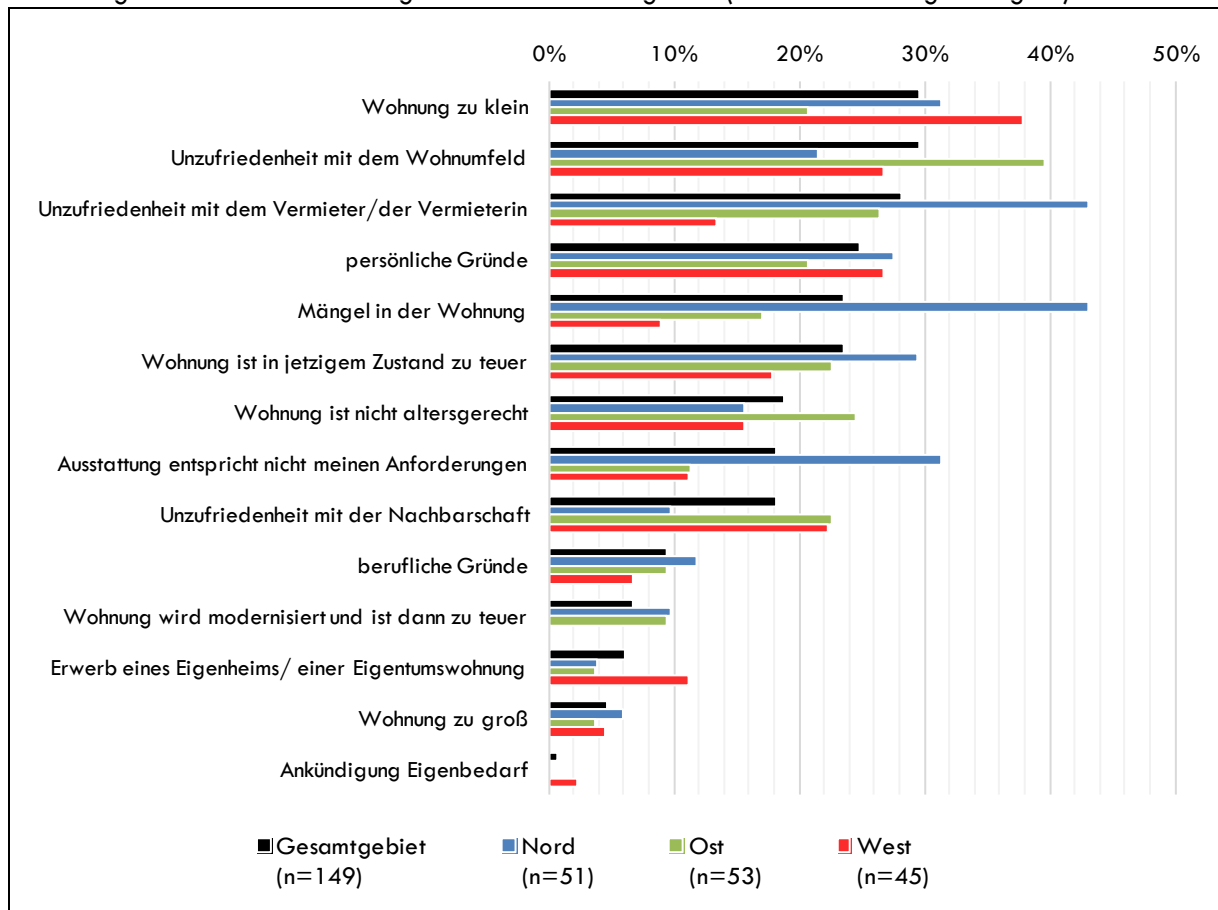


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

5.6 Umzugsabsichten

Die Umzugsneigung im Untersuchungsgebiet ist gering: rund 81 % der Haushalte möchten in den nächsten zwei Jahren nicht aus dem Wohngebiet oder der Wohnung ausziehen. Die Gründe für einen geplanten Umzug sind in Abbildung 53 dargestellt. Von den Haushalten, die in den nächsten zwei Jahren einen Umzug planen, begründen jeweils rund 30 % ihren Umzugswunsch mit einer zu kleinen Wohnung bzw. Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Eine zu kleine Wohnung wird überdurchschnittlich oft im Teilgebiet West, das Wohnumfeld im Teilgebiet Ost bemängelt. Weiterhin werden die Umzugsabsichten von rund 28 % der Haushalte mit einer Unzufriedenheit mit dem Vermieter bzw. der Vermieterin begründet. Dieser Wert ist im Teilgebiet Nord mit rund 43 % überdurchschnittlich hoch, im Teilgebiet West dagegen niedriger. Persönliche Gründe werden von rund einem Viertel der Haushalte als Umzugsgrund genannt. Rund 24 % wollen oder müssen aufgrund von Mängeln in ihrer Wohnung umziehen; auch dieser Umzugsgrund ist mit rund 43 % im Teilgebiet Nord deutlich stärker vertreten als in den anderen Teilgebieten. Für rund 24 % der Haushalte, die einen Umzug planen, ist die Wohnung im jetzigen Zustand zu teuer. Für rund 24 % der Haushalte, die einen Umzug planen, ist die Wohnung im jetzigen Zustand zu teuer.

Abbildung 53: Gründe für Umzugsabsichten nach Teilgebiet (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

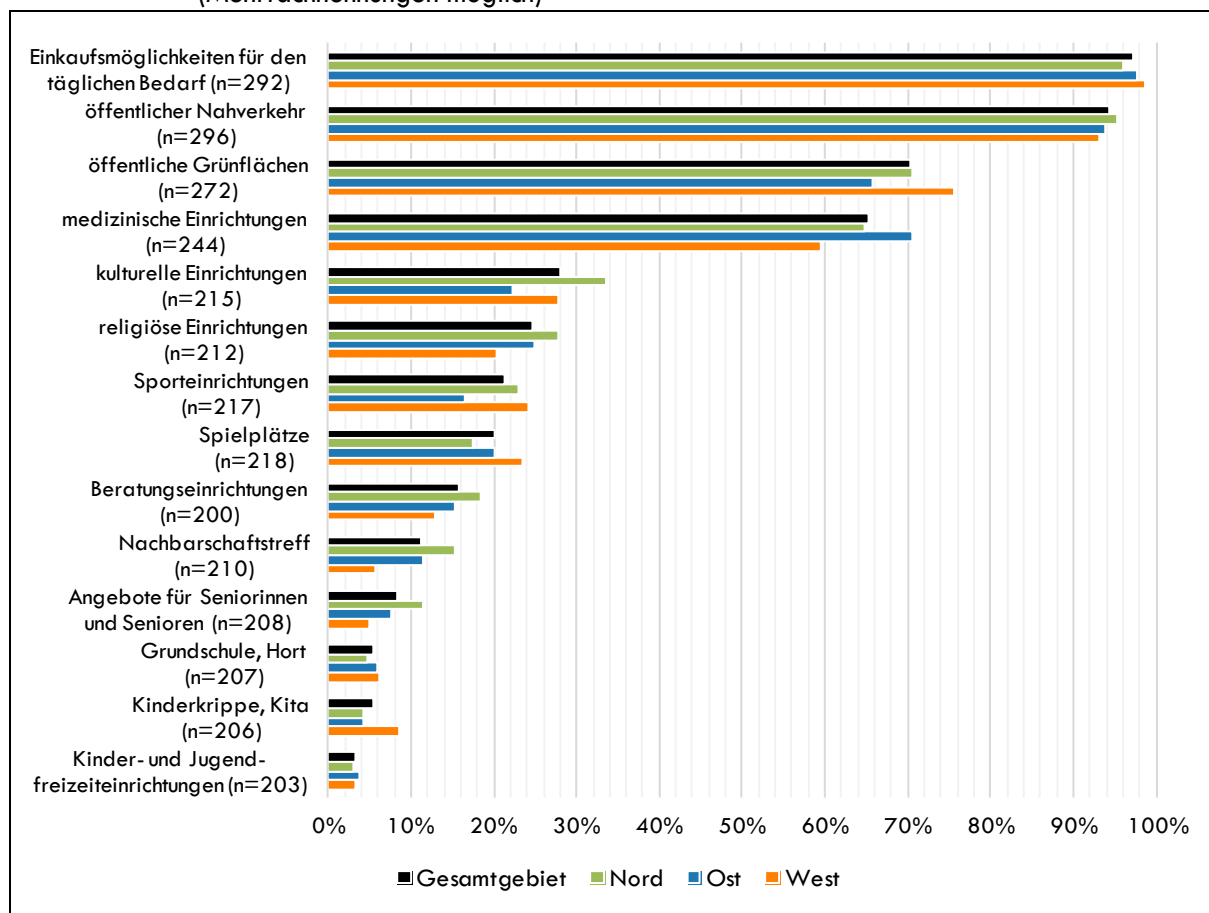
Die Umzugsneigung variiert stark in Abhängigkeit von Alter und Haushaltszusammensetzung. Vor allem junge Paare und Haushalte mit Kindern haben eine hohe Umzugsneigung. Von den Paaren zwischen 18 und 44 Jahren planen rund 46 % einen Umzug, in erster Linie aus persönlichen Gründen. Weitere ausschlaggebende Kriterien sind eine zu kleine Wohnung und Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Von

den Paaren mit minderjährigen Kindern planen rund 40 % einen Umzug, von den Alleinerziehenden sind es rund 24 %. Haushalte mit Kindern ziehen überwiegend wegen einer zu kleinen Wohnung um; weitere vergleichsweise häufig genannte Gründe sind eine zu teure Wohnung und Unzufriedenheit mit dem Vermieter. Die geringste Umzugsneigung weisen Alleinstehende und Paare ab 65 Jahre auf.

5.7 Nutzung und Bewertung von Infrastruktureinrichtungen

Die Nutzung der im Gebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen wird in Abbildung 54 dargestellt. Nahezu alle Haushalte im Untersuchungsgebiet – jeweils über 90 % – nutzen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie den öffentlichen Nahverkehr. Öffentliche Grünflächen werden von etwa 70 % der Haushalte genutzt, wobei dieser Anteil im Teilgebiet West etwas größer und im Teilgebiet Ost etwas geringer ist. Medizinische Einrichtungen werden von rund 65 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet genutzt. Kulturelle und religiöse Einrichtungen sowie Beratungseinrichtungen, Nachbarschaftstreffs und Angebote für Seniorinnen und Senioren werden im Teilgebiet Nord überdurchschnittlich stark genutzt. Spielplätze sowie Kinderkrippen und Kitas werden im Teilgebiet West anteilig mehr genutzt als in den anderen Teilgebieten.

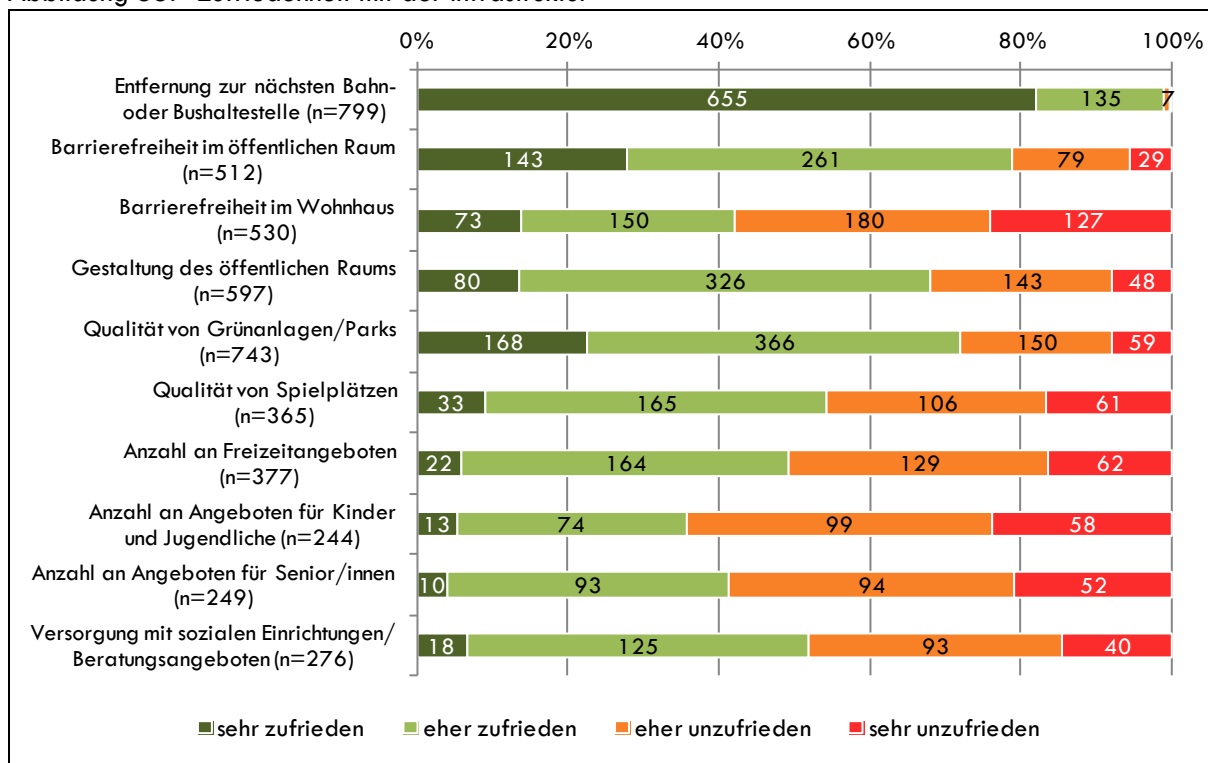
Abbildung 54: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen nach Teilgebieten
(Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Abbildung 55 bildet die Zufriedenheit der Haushalte mit den Infrastruktureinrichtungen sowie der Barrierefreiheit im Untersuchungsgebiet ab. Zu beachten ist, dass die Anzahl der Angaben je nach Kategorie aufgrund der variierenden Nutzungsintensität stark schwankt. Besonders zufrieden sind die Haushalte im Untersuchungsgebiet mit der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Überwiegend positiv werden außerdem die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, die Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die Qualität von Grünanlagen und Parks bewertet. Mit der Qualität von Spielplätzen sowie der Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Beratungsangeboten sind mehr als die Hälfte der Personen zufrieden. Mit der Barrierefreiheit in den Wohnhäusern sowie mit der Anzahl an Angeboten für sowohl Kinder und Jugendliche als auch für Seniorinnen und Senioren sind mehr als die Hälfte der Haushalte, die sich dazu geäußert haben, unzufrieden.

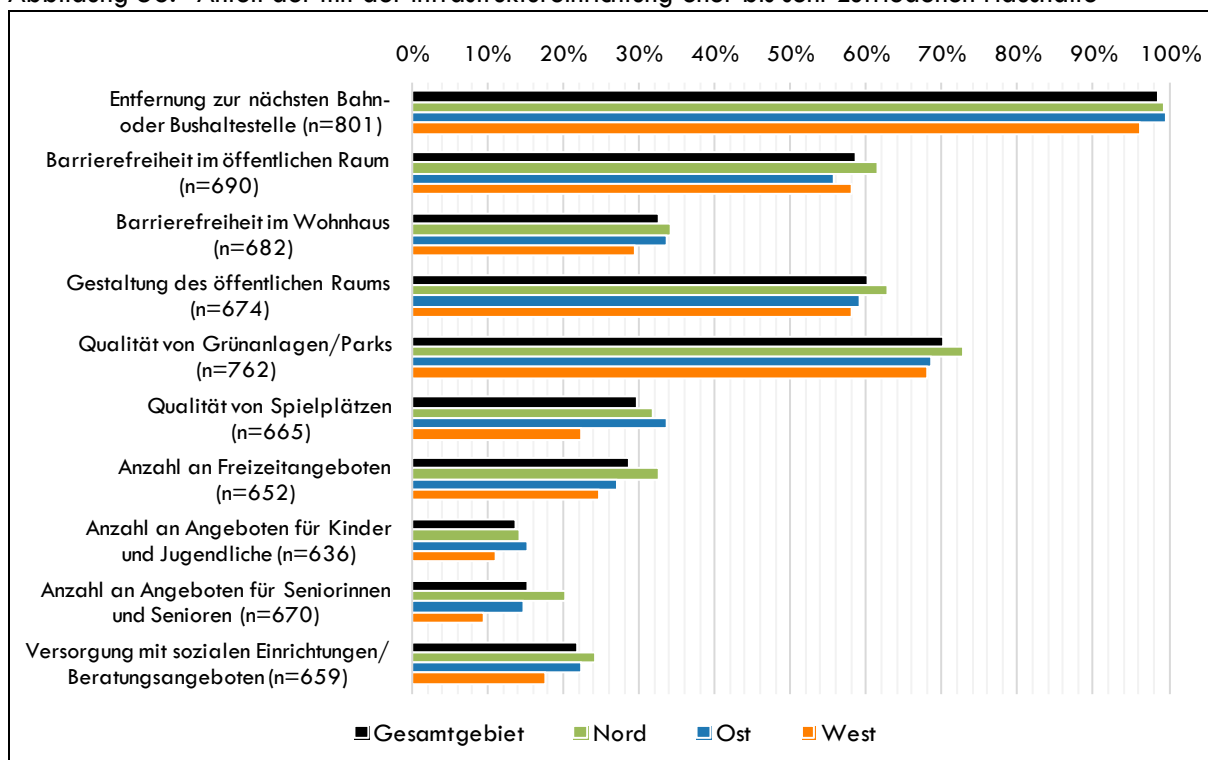
Abbildung 55: Zufriedenheit mit der Infrastruktur



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Abbildung 56 zeigt die Zustimmung zu den Infrastruktureinrichtungen bzw. zur Barrierefreiheit differenziert nach Teilgebiet. Dargestellt ist jeweils der Anteil der Haushalte, die eher zufrieden oder sehr zufrieden mit der abgefragten Kategorie sind. Wesentliche Unterschiede zwischen den Teilgebieten sind nicht festzustellen. Das Teilgebiet Nord weist in Bezug auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und im Wohnhaus, die Gestaltung des öffentlichen Raums, die Qualität von Grünanlagen, die Anzahl an Freizeitangeboten sowie Angeboten für Seniorinnen und Senioren und auch die Versorgung mit sozialen bzw. Beratungseinrichtungen etwas höhere Zustimmungswerte auf als die anderen Teilgebiete. Im Teilgebiet West sind in allen Kategorien leicht unterdurchschnittliche Zustimmungswerte festzustellen.

Abbildung 56: Anteil der mit der Infrastruktureinrichtung eher bis sehr zufriedenen Haushalte



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Die Tabelle 11 zeigt die anteilige Nutzung der Infrastruktureinrichtungen durch verschiedene Haushaltstypen. Der Fokus liegt dabei auf Haushaltstypen, die aufgrund ihrer hohen Warmmietbelastung und ihres geringen Einkommens (vgl. Kapitel 5.4) besonders verdrängungsgefährdet sind.

Tabelle 11: Nutzung von Infrastruktureinrichtungen durch Haushaltstypen

Angebot/Einrichtung	Alleinstehend 65 Jahre oder älter	Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahre	mit Zuschuss zum Lebensunterhalt	Gesamt
Nachbarschaftstreff	12 %	24 %	16,1 %	11,2 %
Angebote für Seniorinnen und Senioren	22,9 %	-	15,5 %	8,4 %
Beratungseinrichtungen	18,4 %	18,2 %	25,3 %	15,8 %
Sporteinrichtungen	14,1 %	57,1 %	25,6 %	21,2 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	-	29,2 %	3,5 %	3,3 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

Es ist festzustellen, dass diese Haushaltstypen die Infrastruktureinrichtungen, die im Quartier als Treffpunkte oder Beratungsstellen fungieren oder Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bieten, häufig mehr nutzen als andere Haushaltstypen. So nutzen Haushalte mit Kindern und insbesondere Haushalte von Alleinerziehenden sowohl Sport- als auch Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen deutlich intensiver als der Gebietsdurchschnitt. Auch Nachbarschaftstreffs werden überdurchschnittlich oft durch Haushalte von Alleinerziehenden genutzt. Aber auch für Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt sowie für Alleinstehende zwischen 45 und 64 Jahren haben Nachbarschaftstreffs eine überdurchschnittlich hohe Bedeu-

tung. Die Nutzung von Beratungseinrichtungen erfolgt etwas häufiger durch Alleinstehende ab 65 Jahren sowie Alleinerziehenden und deutlich häufiger durch Haushalte, die Transferleistungen beziehen. Rund 23 % der Alleinstehenden über 65 Jahre und rund 9 % der Paare über 65 Jahre nutzen Angebote für ältere Menschen. Insgesamt ist eine zielgruppenspezifische Nutzung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen festzustellen.

5.8 Bewertung der Entwicklungen im Gebiet gemäß Haushaltsbefragung

Abbildung 57 zeigt die von den Haushalten wahrgenommenen Veränderungen im Untersuchungsgebiet. Negativ bewertete Veränderungen sind rot, positiv bewertete Veränderungen grün aufgeführt. Je größer ein Begriff dargestellt ist, desto häufiger wurde er genannt⁴⁶. Insgesamt wurden negative Veränderungen deutlich häufiger genannt als positive. Negative Veränderungen wurden von rund 46 %, positive Veränderungen von rund 14 % der Haushalte wahrgenommen. Im Teilgebiet Nord wurden positive, im Teilgebiet West negative Veränderungen überdurchschnittlich oft genannt. Der meistgenannte Kritikpunkt ist die mangelnde Sauberkeit und Pflege. Damit verbunden ist auch die Entsorgung von Sperrmüll im öffentlichen Raum. Weiterhin wurde die Entwicklung der Kriminalitäts- und Sicherheitsituation im Untersuchungsgebiet sehr häufig bemängelt. Weitere als negativ empfundene Veränderungen betreffen die Grün- und Freiflächen, die Anzahl der Parkplätze, die Zusammensetzung der Bevölkerung, das Zusammenleben im Gebiet sowie Obdachlosigkeit und sichtbare Armut. Positive Nennungen betreffen unter anderem Infrastrukturmaßnahmen im Untersuchungsgebiet, die Grün- und Freiflächen und die Sauberkeit und Pflege. Infrastrukturelle Maßnahmen wurden vor allem im Teilgebiet Nord genannt. Sonst sind keine wesentlichen teilräumlichen Unterschiede festzustellen.

Abbildung 57: Bewertung der Entwicklungen im Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2020

⁴⁶ Veränderungen mit weniger als fünf Nennungen werden nicht dargestellt.

5.9 Zusammenführung Verdrängungspotenzial

Das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Gebiet Britz befindet sich bei 1.800 Euro im Median. Damit werden die Vergleichswerte der Stadt Berlin mit 2.100 Euro und des Bezirks Neukölln mit 1.825 Euro (jeweils Stand 2018) unterschritten. Untere und mittlere Einkommensgruppen prägen das Gebiet, rund 30 % der Haushalte verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro. Demgegenüber liegt der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von über 5.000 Euro nur bei rund 2 %. Im Hinblick auf das Zuzugsjahr in das Wohngebiet wird jedoch deutlich, dass in den letzten fünf Jahren höhere Einkommensklassen anteilig stärker in das Gebiet ziehen. Rund 20 % der seit dem Jahr 2015 Eingezogenen, verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von über 3.200 Euro. Über ein geringes Äquivalenzeinkommen verfügen insbesondere Haushalte mit Kindern.

Im Gebiet Britz weisen rund 50 % der Haushalte bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf, bei rund 20 % der Haushalte liegt die Warmmietbelastung bereits bei 40 % und mehr. Eine hohe Warmmietbelastung weisen 1-Personen-Haushalte – insbesondere im Alter von 18 bis 27 Jahren und im Alter über 65 Jahren – und Alleinerziehende auf. Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.300 Euro müssen über 40 % im Median für die Warmmiete aufwenden. Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 1.300 bis 2.000 Euro liegen bereits über der 30 %-Schwelle. Aufgrund der hohen Warmmietbelastung sind die benannten Haushalte nur sehr begrenzt in der Lage, Mietpreissteigerungen zu finanzieren und sind daher stark verdrängungsgefährdet. Die beschriebene Mietentwicklung und die vorhandenen baulichen Aufwertungspotenziale werden die Warmmietbelastung im Gebiet weiter beeinflussen und die Verdrängungsgefahr auch für Haushalte mit mittleren Einkommen erhöhen.

Die Sozialdaten für den Planungsraum Parchimer Allee sind im Vergleich zur Gesamtstadt stärker ausgeprägt, dies betrifft vor allem den Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften nach SGB II, insbesondere auch den Anteil an Kindern unter 15 Jahren in Bedarfsgemeinschaften und den Anteil an Beziehenden von Grundsicherung nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und mehr (jeweils zum 31.12.2017). Die Entwicklung in den vergangenen Jahren belegt einen leichten Rückgang der Indikatoren, die auf Verdrängungsprozesse hindeuten. Der Anteil an Bezieherinnen und Beziehern von Grundsicherung im Alter ist hingegen leicht angestiegen. Aufgrund des Mietniveaus und des Wohnraumangebotes durch einen hohen Anteil an 1- bis 2,5-Zimmerwohnungen übernimmt das Gebiet Britz gegenwärtig auch eine Versorgungsfunktion mit Wohnraum für kleine und einkommensschwache Haushalte. Die beschriebenen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen werden diese Versorgungsfunktion weiter beeinträchtigen.

Im Gebiet leben über 60 % der Haushalte bereits seit mindestens zehn Jahren, was auf gewachsene nachbarschaftliche Strukturen und informelle Netzwerke schließen lässt. Das Zusammenleben und die nachbarschaftlichen Kontakte werden von den Haushalten positiv bewertet. Die hohe Wohnzufriedenheit zeigt sich auch anhand der sehr gering ausgeprägten Umzugsneigung der Haushalte. Darüber hinaus ist eine zielgruppenspezifische Nachfrage nach Angeboten und Einrichtungen festzustellen. Durch die Haushaltsbefragung konnten insbesondere folgende Haushaltstypen identifiziert werden, die in besonderem Maße durch Mieterhöhungen im Zuge baulicher Veränderungen verdrängungsgefährdet sind. Dazu gehören:

- **Kleine, einkommensschwache Haushalte.** Diese Haushalte weisen eine besonders hohe Mietbelastung auf und sind Nachfragende des gebietstypischen Kleinraumwohnungssegments. Weitere Mietpreiserhöhungen im Zuge von baulichen Aufwertungsmaßnahmen können von diesen Haushalten nicht mehr getragen werden. Ein Umzug innerhalb des Untersuchungsgebietes zu ähnlichen Bedingungen wird somit zunehmend erschwert und auch der Zuzug in das Untersuchungsgebiet verläuft aufgrund der hohen Neuvermietungspreise unter anderen Rahmenbedingungen. Insbesondere Alleinlebende im Alter von 18 bis 27 Jahren und Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und mehr gehören in diese Gruppe.
- **Haushalte mit Kindern.** Viele Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann. Dies betrifft im Gebiet Britz insbesondere die alleinerziehenden Haushalte.
- **Haushalte mit hoher Wohndauer.** Eine längere Wohndauer über Zeiträume von fünf und mehr Jahren konstituiert räumlich-soziale Bindungen an das Wohnquartier. Ein hoher Anteil dieser Bevölkerungsgruppe ist Voraussetzung für funktionierende Nachbarschaften und die Auslastung der bewohneradäquaten Infrastruktur im Gebiet. Insbesondere Rentnerinnen und Rentner kennzeichnen diese Gruppe. Altersarmut verstärkt die angespannte finanzielle Lage dieser Haushaltsgruppe und damit deren wirtschaftliche Handlungsfähigkeit, auf steigende Miete zu reagieren.
- **Haushalte mit einer hohen Mietbelastung.** Das bedeutet, dass nicht nur sozial schwächere Haushalte, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen von Verdrängung bedroht sind. Dies betrifft Alleinlebende genauso stark wie Haushalte mit Kindern, insbesondere Alleinerziehende.

6. Zusammenfassende Bewertung

In der Zukunft ist entsprechend den gutachterlichen Feststellungen ohne die geplante Erhaltungsverordnung eine Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestandes zu erwarten. Die sich aus dem bestehenden Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ohne deren Erlass wesentliche Veränderungen der Bevölkerungsstruktur zu verursachen. In den letzten Jahren wurden im zukünftigen Erhaltungsgebiet Britz bereits erste Veränderungen der Bevölkerungsstruktur festgestellt. Die Ursachen hierfür lagen unter anderem

- in einem kontinuierlichen Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro und einem Anstieg der Einkommensgruppen mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von über 3.200 Euro seit dem Jahr 2015,
- in einem kontinuierlichen prozentualen Anstieg sozialversicherungspflichtig Beschäftigter und einem Rückgang von Arbeitslosen und Beziehenden von Transferleistungen seit dem Jahr 2013 sowie
- in Veränderungen der Haushaltsstrukturen, die sich in einem Anstieg der Paare ohne Kinder und einem Rückgang von Alleinlebenden seit dem Zuzugsjahr 2015 feststellen lassen.

In den nachfolgenden drei Tabellen sind die Kernergebnisse der drei Analyseebenen und die Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts dargestellt.

Tabelle 12: Steckbrief Aufwertungspotenzial

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rund 56 % der Wohnungen sind kleiner als 60 qm bzw. 89 % der Wohnungen sind 1- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen ➤ hohe Passgenauigkeit zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsgröße: 82 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ▪ Wohnungsbestand durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert, nur rund 12 % der der Wohnungen im kommunalen Eigentum ▪ weniger als 5 % der Wohnungen in Wohneigentum umgewandelt ➤ Potenzial für Wohnungsumwandlungen noch für ca. 87 % des Wohnungsbestandes gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung der Struktur, des Angebotes und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarktes, durch Reglementierung von Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen, dem Wohnungsabriss oder der Umwandlung in Wohneigentum.
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnungsbestand durch Zeilenbebauung der 1950er Jahre sowie im Norden durch Bebauung der 1920er und 1930er Jahre geprägt ▪ rund 37 % der Fassaden in schlechtem oder mäßigem Zustand ▪ rund 48 % der Fassaden nicht gedämmt, 51 % vsl. nicht nach EnEV gedämmt ➤ Potenzial für Instandsetzung und energetische Modernisierung gegeben ➤ Potenzial für Dachgeschossausbau oder Aufstockung gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Bildung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungsstand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzial für nachholende Sanierung teilweise gegeben: <ul style="list-style-type: none"> ▪ einige Wohnungen mit Badeofen und/oder Ofenheizung ▪ rund 23 % einfachverglaste Fenster ▪ 92 % der Wohnungen verfügen über einen Erstabkonn ➤ großes Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ▪ größerer Erstabkonn oder zusätzlicher Balkon ▪ Aufzug ▪ Gäste-WC ▪ Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander ▪ energiesparende Merkmale 	<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 darüber hinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Tabelle 13: Steckbrief Aufwertungsdruck

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandmieten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anstieg der Angebots- und Bestandmieten ▪ Vor allem seit dem Zuzugsjahr 2015 starker Anstieg der Netto-Kaltmiete/qm ▪ Bestandsmietniveau mit 6,89 Euro/qm noch unterhalb des Berliner Mietspiegels ➤ Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Mietwohnraum, es bestehen Mietsteigerungspotenziale 	<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"> ▪ 64 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ▪ 25 % der Haushalte waren von Modernisierungen betroffen, insbesondere in den letzten fünf Jahren ▪ bei rund 54 % der durchgeführten Modernisierungen handelt es sich um energetische bedeutsame Maßnahmen ▪ wenige Bauanträge, aber potenziell viele Wohneinheiten betroffen ➤ bestehende bauliche Aufwertungspotenziale sollen genutzt werden 	<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 EnEV hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Mieterberatung bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen (vorbehaltlich vorhandener Finanzierung)
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsvverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen seit 2014 ▪ geringe Umwandlungsquote, unterdurchschnittlich ➤ trotzdem Potenzial für Umwandlungen für alle Baustrukturen im Wohnungsbestand gegeben ▪ Anstieg von Eigentümerwechseln in den letzten fünf Jahren 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen ▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 0,5 % der Haushalte geben konkret an, dass in ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen vermietet werden ▪ bei 3 % der Haushalte stehen Wohnungen dauerhaft leer 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Tabelle 14: Steckbrief Verdrängungspotenzial

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Haushaltsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1- und 2-Personen-Haushalte sind die dominierenden Haushaltsgrößen ➤ hohe Passgenauigkeit zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsgröße rund 82 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ▪ hoher Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern mit Migrationshintergrund ▪ geringes Einkommensniveau mit 1.800 Euro (Median) unter dem bezirklichen und Berliner Vergleichswert ▪ rund 50 % der Haushalte haben bereits eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 % ➤ davon sind besonders betroffen: 1-Personen-Haushalte, darunter besonders Alleinlebende im Alter von 18 bis 27 Jahren sowie 65 Jahren und älter, Alleinerziehende, Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen ▪ insbesondere Alleinerziehende und Paare mit Kind/ern mit geringem Äquivalenzeinkommen ▪ Veränderungen nach Zuzugsjahr: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückgang unterer Einkommensgruppen, Anstieg oberer Einkommensgruppen ▪ Zahl der Personen mit höheren Bildungsabschlüssen steigt an ▪ Anstieg Paare ohne Kind/er und Rückgang Anteil der alleinlebenden Haushalte ➤ Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erwartet 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder Wohnungszusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete, zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums bzw. der Versorgung der Gebietsbevölkerung ▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Soziodemographische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rückgang des Arbeitslosenanteils und Beziehenden von Transferleistungen ▪ leichter Anstieg der Altersarmut ▪ 17 % der Haushalte beziehen einen Zuschuss zum Lebensunterhalt ➤ Werte im Berlin-Vergleich erhöht 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rund 63 % der Haushalte wohnt bereits seit mindestens zehn Jahren im Gebiet ▪ geringe Umzugsneigung ▪ stabiles soziales Gefüge und nachbarschaftliche Bindungen ➤ Wohnbevölkerung bewohnt den aufgrund Art, Preis und Größe angemessenen Wohnraum 	

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Mit dem städtebaulichen Instrument einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist es möglich, Einfluss auf die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestandes, der Wohnungsgrößen, der Eigentumsform und Nutzung der Wohnungen als eine wesentliche städtebauliche Voraussetzung für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur zu nehmen.

Bei Nichterlass der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das Gebiet Britz zu erwarten:

- **Veränderte Wohnraumnachfrage:** Das Gebiet Britz weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen Bevölkerungsstruktur und Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Im Vergleich mit dem berlinweiten Angebotsmietniveau nimmt das Gebiet Britz eine wichtige Versorgungsfunktion mit preisgünstigem Mietwohnraum ein. Das Gebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Durch die Nutzung der bestehenden Mietsteigerungspotenziale, den Anstieg von Modernisierungen und dem großen Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, steht ein großer Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Ein Umzug innerhalb des Quartiers zu ähnlichen Bedingungen ist kaum noch möglich, zudem bietet der angespannte Berliner Wohnungsmarkt kaum Alternativen, so dass die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes nach Art und Maß, die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen dazu beiträgt, preisgünstigen Mietwohnraum, zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen entgegenzuwirken.
- **Verlust der Funktion des Mietwohnungsquartiers:** Das Gebiet Britz ist durch Mietwohnungen im privatwirtschaftlichen Eigentum geprägt. Das Quartier hat gegenwärtig noch den Charakter eines Mietwohnungsquartiers. Der Verlust von weiterem Mietwohnraum droht, da sehr hohe Potenziale für Wohnungsumwandlungen bestehen. Im Quartier lebt ein hoher Anteil an Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen sowie zum Teil sehr hoher Warmmietbelastung. Die Nutzung der Umwandlungspotenziale führt zur Aufwertung von Wohnraum und begründet eine konkrete Verdrängungsgefahr für die betroffenen Mieterinnen und Mieter, die kaum in der Lage sind, die Wohnungen selbst zu übernehmen oder auf Mietsteigerungen zu reagieren.
- **Erhaltung des Wohnungsschlüssels** mit vielen Kleinraumwohnungen, um nachfragegerechte Belegung zu gewährleisten: Der Wohnungsschlüssel ist durch einen hohen Anteil an Wohnungen mit 1- bis 2,5 Zimmern gekennzeichnet. 1- und 2-Personen-Haushalte stellen den weitaus größten Anteil gemäß der Haushaltsgröße. Das Zusammenwirken zwischen Wohnungsschlüssel und Haushaltsstruktur muss erhalten bleiben, um eine nachfragegerechte Belegung der Wohnungen sicherzustellen und damit auch negative Folgen für die Infrastruktur, z. B. Anstieg der Nachfrage nach Kita- oder Schulplätzen entgegenzuwirken.

- **Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen:** Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet sind städtebauliche Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren möglich, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommt, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen nach sich ziehen. Darüber hinaus müsste Wohnraum für einkommensschwache Haushalte in anderen Quartieren geschaffen werden.
- **Verlust von sozialen und informellen Netzwerken sowie nachbarschaftlicher Stabilität:** Die Haushalte weisen ein gering ausgeprägtes Umzugsinteresse aufgrund ihrer hohen Gebietsbindung, einem hohen Anteil an Stammbevölkerung und einer positiven Bewertung der Wohnung auf. Die Haushalte pflegen intensive Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn und weisen eine hohe Bereitschaft auf, sich gegenseitig zu helfen. Diese unterstützenden Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung und stellen einen hohen Wert für eine funktionierende Nachbarschaft dar und tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen. Neben dem Mietpreis und der zentralen Lage ist die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten und auch das Lebensgefühl im Gebiet ein häufig genannter Zuzugs- und Bleibegrund. Dadurch wird die enge Bindung an das Quartier deutlich. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen⁴⁷ – wird mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts entsprochen.

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

Im festzusetzenden sozialen Erhaltungsgebiet sollen daher Maßnahmen ergriffen werden, um Veränderungsprozesse soweit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen beherrschbar bleiben. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument dafür, da die Dynamik gedämpft und ein aus stadtplanerischer Sicht adäquater behutsamer und allmählicher Wandel ermöglicht wird. Bauliche Maßnahmen sind in einem Umfang, der auf die Bevölkerung zugeschnitten ist, weiterhin zulässig.

6.1 Handlungserfordernis/Erhaltungsziele

Aus der baulichen und soziodemographischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen folgende zentrale Handlungserfordernisse für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab:

- **Erhaltung des Mietwohnungsangebotes** durch Reglementierung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum. Zusätzlich kann durch eine Versagung von Umwandlungen auch der Ausstattungsstandard der Wohnungen beeinflusst werden. Die Untersuchung belegt, dass der Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen höher ist als der Gebietsdurchschnitt bzw. von Mietwohnungen.

⁴⁷ § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

- **Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnraumangebotes** (z. B. des Wohnungsschlüssels), um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu erhalten und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen zu sichern.
- **Erhaltung der städtebaulichen Strukturen** durch Untersagung von Rückbau der Wohngebäude.
- **Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben** im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustandes. Information und Beratung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer ist dafür wichtig.

Die positiven Erfahrungen aus den bestehenden Neuköllner Gebieten des sozialen Erhaltungsrechts zeigen, dass eine unabhängige Mieterberatung zum wirkungsvollen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts auf der lokalen Ebene beiträgt. Die gezielte Information der Mieterinnen und Mieter und die Bereitstellung von qualifizierten Beratungsangeboten sind für das Erreichen der Schutzziele wesentlich. Die Erforderlichkeit einer Mieterberatung wird durch die vertiefende Untersuchung auch für das Gebiet Britz bestätigt.

6.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Untersuchungsgebiet Britz sind die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfüllt. Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird deshalb empfohlen, ein soziales Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das in der Abbildung 58 dargestellte Gebiet festzusetzen. Die vorgeschlagenen Gebietsgrenzen stimmen mit denen des Untersuchungsgebietes überein.

Abbildung 58: Gebietsabgrenzung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Britz



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁴⁸ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁴⁹, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

6.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Die Untersuchungsergebnisse bestätigen, dass sich die bestehenden Prüfkriterien des Bezirks zur Identifizierung derjenigen Investitionsmaßnahmen eignen, die eine besondere Gefahr für die Erhaltung der

⁴⁸ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁴⁹ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

Bevölkerungsstruktur im Gebiet darstellen. Angesichts der hohen Dynamik innerhalb des örtlichen Wohnungsmarkts wird empfohlen, die vorhandenen Instrumentarien einschließlich der Regulierung der Umwandlung in Eigentum und der Nutzung des Vorkaufsrechts konsequent anzuwenden.

Es besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung und den spekulativen Umgang mit Wohnraum. Die Leerwohnungen sind in das erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck in dem Gebiet ergebende Verdrängungsgefahr ist für große Teile der Bevölkerung des Gebietes Britz erheblich und negative städtebauliche Folgen sind zu erwarten. Auf Grundlage der vorstehenden zusammengefassten Untersuchungsergebnisse ist der Einsatz des städtebaulichen Instrumentes einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ein angemessenes, erforderliches und geeignetes Rechtsinstrument, um negative städtebauliche Folgen zu vermeiden.

7. Verzeichnisse

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Aufstellungsbeschluss Soziales Erhaltungsgebiet Britz-Nord.....	6
Abbildung 2:	Aufstellungsbeschluss Soziales Erhaltungsgebiet Britz-Süd.....	6
Abbildung 3:	Erhebungsmethodik der vertiefenden Untersuchung.....	8
Abbildung 4:	Untersuchungsgebiet Britz und Planungsräume.....	9
Abbildung 5:	Blockkarte des Untersuchungsgebietes Britz	12
Abbildung 6:	Anteil der Bevölkerung nach Blöcken.....	13
Abbildung 7:	Altersstruktur gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung	14
Abbildung 8:	Nationalität der Personen gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung.....	14
Abbildung 9:	Gebäudealter gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung	15
Abbildung 10:	Denkmalschutz und städtebauliche Erhaltungsverordnung	16
Abbildung 11:	Teilgebiete im Untersuchungsgebiet Britz.....	17
Abbildung 12:	Gebäudealter nach Teilgebiet	19
Abbildung 13:	Zimmeranzahl nach Teilgebiet	20
Abbildung 14:	Wohnungsgröße nach Teilgebiet	20
Abbildung 15:	Wohnungsbelegung	21
Abbildung 16:	Eigentumsstruktur gemäß Haushaltsbefragung 2020 nach Teilgebieten.....	22
Abbildung 17:	Eigentumsstruktur gemäß Liegenschaftskataster	23
Abbildung 18:	Wohnungsmängel (Mehrfachnennungen möglich) nach Teilgebiet.....	26
Abbildung 19:	Wünschen Sie sich eine Verbesserung der Wohnungsausstattung, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden wäre? (Mehrfachnennungen möglich) (nach Teilgebiet)	27
Abbildung 20:	Fassadenzustand.....	29
Abbildung 21:	Fassadendämmung.....	30
Abbildung 22:	Dachgeschossausbau- oder Aufstockungspotenzial.....	31
Abbildung 23:	Entwicklung der Angebotsmietpreise im zeitlichen Verlauf im PLR Parchimer Allee, im Bezirk Neukölln und in Berlin (Median)	34
Abbildung 24:	Monatliche Netto-Kaltniete in Euro/qm nach Teilgebiet (Wohnungsbestand).....	35
Abbildung 25:	Netto-Kaltniete in Euro/qm nach Zuzugsjahr in die Wohnung (Median)	36
Abbildung 26:	Netto-Kaltniete in Euro/qm nach Zuzugsjahr in die Wohnung.....	37
Abbildung 27:	Prozentuale Mieterhöhung insgesamt und nach Begründung der Mieterhöhung.....	37
Abbildung 28:	Jahr der Modernisierung.....	38
Abbildung 29:	Art der Modernisierung.....	39
Abbildung 30:	Jahr der Eigentümerwechsel gemäß Haushaltsbefragung.....	41
Abbildung 31:	Ferienwohnungen und dauerhaft leerstehende Wohnungen	41
Abbildung 32:	Altersstruktur	43
Abbildung 33:	Nationalität der Bevölkerung im Vergleich gemäß Sekundärstatistik.....	44
Abbildung 34:	Haushaltsgröße	45

Abbildung 35:	Wohnform	45
Abbildung 36:	Haushaltstyp	46
Abbildung 37:	Haushaltstyp nach Zuzugsjahr in die Wohnung	46
Abbildung 38:	Höchster Bildungsabschluss nach Teilgebiet.....	47
Abbildung 39:	Höchster Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung	48
Abbildung 40:	Derzeitige Tätigkeit	48
Abbildung 41:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Teilgebieten und im Vergleich mit dem Bezirk Neukölln und Berlin.....	50
Abbildung 42:	Verteilung der staatlichen Transferleistungen (Mehrfachnennungen möglich).....	51
Abbildung 43:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Zuzugsjahr	53
Abbildung 44:	Warmmietbelastung nach Teilgebiet.....	54
Abbildung 45:	Warmmietbelastung nach Haushaltsgröße	54
Abbildung 46:	Warmmietbelastung nach Haushaltsform	55
Abbildung 47:	Warmmietbelastung nach Haushaltstyp.....	56
Abbildung 48:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen (Median und Spannweite).....	56
Abbildung 49:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	57
Abbildung 50:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet nach Teilgebiet	58
Abbildung 51:	Zuzugsjahr in die Wohnung nach Teilgebiet	58
Abbildung 52:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Teilgebiet	59
Abbildung 53:	Gründe für Umzugsabsichten nach Teilgebiet (Mehrfachnennungen möglich)	60
Abbildung 54:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen nach Teilgebieten (Mehrfachnennungen möglich).....	61
Abbildung 55:	Zufriedenheit mit der Infrastruktur	62
Abbildung 56:	Anteil der mit der Infrastruktureinrichtung eher bis sehr zufriedenen Haushalte.....	63
Abbildung 57:	Bewertung der Entwicklungen im Gebiet	64
Abbildung 58:	Gebietsabgrenzung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Britz.....	74

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung	12
Tabelle 2:	Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen und Grünflächen.....	18
Tabelle 3:	Anteil der Sozialwohnungen am Gesamtwohnungsbestand und deren Entwicklung	23
Tabelle 4:	Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet und den Teilgebieten	25
Tabelle 5:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse	28
Tabelle 6:	Mittlere monatliche Netto-Kaltniete in Euro/qm nach Teilgebiet (Wohnungsbestand)	35
Tabelle 7:	Anteil der Grundbuchumschreibungen am Wohnungsbestand seit 2008 und in den letzten fünf Jahren nach Anzahl der Wohneinheiten.....	40
Tabelle 8:	Indikatoren zum Erwerbsleben auf Ebene der Planungsräume, des Bezirks Neukölln und der Gesamtstadt.....	49

Tabelle 9:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Teilgebiet und im Vergleich mit dem Bezirk Neukölln und Berlin, gerundet in Euro	50
Tabelle 10:	Netto-Haushaltseinkommen und Äquivalenzeinkommen nach Haushaltsstruktur	52
Tabelle 11:	Nutzung von Infrastruktureinrichtungen durch Haushaltstypen.....	63
Tabelle 12:	Steckbrief Aufwertungspotenzial	68
Tabelle 13:	Steckbrief Aufwertungsdruck.....	69
Tabelle 14:	Steckbrief Verdrängungspotenzial	70

8. Quellenverzeichnis

8.1 Literatur und Statistik

Antidiskriminierungsstelle des Bundes, Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen, Eine Expertise im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes, 2015

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 30.06.2019

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A l 11 – j / 18

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

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Lebens- und Wohnverhältnisse in den LOR-Planungsräumen

Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigung, 01/2016 bis 12/2019

Bezirksamt Neukölln (Hrsg.), Ermittlung von potenziellen Anwendungsgebieten für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB oder anderer städtebaulicher Regelungsinstrumente zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Bezirk Neukölln (Grob screening), 2018

Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, fachlicher Austausch, 2020

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

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

Landesverwaltungsamt Berlin, Amtsblatt Berlin, Nr. 10/07. März 2019, S. 1523 ff

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

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, Förderatlas 2019

SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin, 2017

SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Referat IV A, Sozialwohnungen 2008 bis 2018 auf Ebene der Planungsräume

SenStadtWohn (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 Immobilien-Scout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

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

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

8.2 Internetquellen

Amtliche Sozialberichtserstattung, Armutsgefährdungsschwellen,

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

Zugriff am 13.02.2020

Landesdenkmalamt Berlin, Großsiedlung Britz (Hufeisensiedlung),

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/dao_bj.php?obj_dok_nr=09060056

Zugriff am 14.02.2020

Landesdenkmalamt Berlin, Wohnanlage & Siedlung Parchimer Allee 95 & 97 & 99 & 101 Paster-Behrens-Straße 52 & 54 & 56 & 58 & 60 & 64 & 66 & 68 & 70 & 72 & 74 & 76 & 78 & 80 & 82 & 84 & 86

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/dao_bj.php?obj_dok_nr=09060062

Zugriff am 14.02.2020

Landesdenkmalamt Berlin, Wohnanlage Fritz-Reuter-Allee

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/liste_karte_datenbank/de/denkmaldatenbank/dao_bj.php?obj_dok_nr=09060057

Zugriff am 14.02.2020

RBB 24 Internetportal, Mietspiegel 2019 - Die Mieten steigen langsamer,

<https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/05/berlin-mietspiegel-2019-mietpreise.html>

Zugriff am 13.02.2020

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen

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

Zugriff am 26.02.2020

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Median und Armutsgefährdungsschwelle,
[https://www.statistikportal.de/de/sbe/ergebnisse/einkommensarmut-und-
verteilung/armutsgefaehrdung-5](https://www.statistikportal.de/de/sbe/ergebnisse/einkommensarmut-und-verteilung/armutsgefaehrdung-5)

Zugriff am 26.02.2020

Tagesspiegel, 27 000 Berliner Wohnungen in neuer Hand Deutsche Wohnen, 04.07.2017,
[https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/27-000-berliner-wohnungen-in-neuer-hand-deutsche-
wohnen/976158.html](https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/27-000-berliner-wohnungen-in-neuer-hand-deutsche-wohnen/976158.html)

Zugriff am 14.02.20.20

Anhang: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im Quartier Britz

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss der Untersuchung (März 2020) sachgerecht vernichtet.

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Der Fragebogen kann von einem erwachsenen Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angeschriebene Person sein. Es gibt zwei verschiedene Arten von Antwortkategorien:

- Kästchen zum Ankreuzen _____ Platzhalter, in denen Ihre Antwort oder Zahlen eingetragen werden sollen

Allgemein

1. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.
 - a. Straße _____
 - b. Blocknummer (1-15) _____ Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Karte auf der Rückseite des Anschreibens.
2. In welchem Jahr sind Sie in das Untersuchungsgebiet gezogen? _____
3. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____

Nachbarschaft

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

<input type="checkbox"/> Die Miete ist günstig.	<input type="checkbox"/> Ich schätze die Lage in der Stadt.
<input type="checkbox"/> Die Miete war beim Einzug günstig.	<input type="checkbox"/> Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten
<input type="checkbox"/> Ich habe keine andere Wohnung gefunden.	<input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz
<input type="checkbox"/> Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen.	<input type="checkbox"/> Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
<input type="checkbox"/> Das Lebensgefühl im Kiez gefällt mir.	<input type="checkbox"/> Mein Haushalt ist auf die sozialen Einrichtungen angewiesen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).
<input type="checkbox"/> Ich mag die bauliche Struktur des Quartiers.	
5. Wie sind die Kontakte der Nachbarinnen und Nachbarn im Haus untereinander?
Bitte kreuzen Sie nur die **zutreffendste Beschreibung** an.

<input type="checkbox"/> Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht.
<input type="checkbox"/> Ich kenne meine Nachbarn flüchtig, wir sprechen ab und zu mal miteinander.
<input type="checkbox"/> Ich kenne meine/einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich.
<input type="checkbox"/> Ich bin mit den/einigen Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.

Wohnung

6. Wie groß ist Ihre Wohnung? Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?
 - a. Wohnfläche _____ Quadratmeter
 - b. Anzahl Zimmer _____ Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Sie Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.
 - c. Küche ja nein
 - d. Badezimmer ja nein
7. Wann wurde Ihr Wohngebäude gebaut?

<input type="checkbox"/> vor 1919	<input type="checkbox"/> zwischen 1950 und 1990	<input type="checkbox"/> nach 2010
<input type="checkbox"/> zwischen 1919 und 1949	<input type="checkbox"/> zwischen 1990 und 2010	<input type="checkbox"/> weiß nicht

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

Ich bin **Mieter/in**

☞ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. degewo)
- Genossenschaft
- privates Wohnungsunternehmen (z. B. Deutsche Wohnen, Promontoria)
- private/r Hauseigentümer/in
- vermietete Eigentumswohnung

Ich bin **Eigentümer/in**

☞ Haben Sie in Ihrer Wohnung vorher zur Miete gelebt? ja nein

Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 14.

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

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

Miete insgesamt (inklusive aller Umlagen) _____ €

☞ darin enthalten: Kaltmiete _____ €

Betriebskosten _____ €

Vorauszahlungen Heizkosten/Warmwasser an Vermieter/in _____ €

10. Brauchen oder brauchten Sie einen Wohnberechtigungsschein (WBS) um diese Wohnung mieten zu können?

ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

11. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude während Ihres Mietverhältnisses vom/von der Vermieter/in, Eigentümer/in oder von der Einzeleigentümergeinschaft (WEG) modernisiert?

ja, und zwar im Jahr _____ Welche Maßnahme wurde durchgeführt? _____

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt

12. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete in den letzten 5 Jahren (seit 2014) geändert?

nein, ☞ weiter mit Frage 13

ja Wie hoch war Ihre Netto-Kaltmiete vor der letzten Änderung? _____ €

Welcher Grund wurde für die letzte Mietänderung angeführt?

Berliner Mietspiegel Modernisierungsmaßnahmen Drei Vergleichsmieten Staffelmietvertrag

Anderer Grund, und zwar (bitte nennen): _____

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

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

14. Sind in Ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen/Gästebetreuungen vorhanden oder stehen Wohnungen dauerhaft leer?

a. Ferienwohnung (z. B. Airbnb) oder Gästebetreuung ja nein weiß nicht

b. dauerhaft leerstehende Wohnung ja nein weiß nicht

15. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeitig?

Bitte Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.

	vorhanden	weiß nicht
a. Badezimmer		
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Toilette innerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche oder Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gäste-WC / Zweites WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Heizung		
Ofenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas-Außenwand-Heizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachtspeicherheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gasetagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zentralheizung/Fernheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
energiesparende Heizungsanlage (z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Warmwasserversorgung		
Badeofen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten-Doppelfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 m² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 m² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. energiesparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

- nein ja, und zwar:
- Anbau eines Aufzugs
 - Vergrößerung des Badezimmers
 - Schallschutzmaßnahmen
 - energetische Gebäudesanierung, z.B. Fassadendämmung oder Austausch der Heizungsanlage
 - Anbau eines Balkons
 - Modernisierung des Badezimmers
 - Modernisierung der Fenster
 - Grundrissveränderung
 - Sonstiges

17. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

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

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

Wohnumfeld

18. Welche der folgenden Einrichtungen und Angebote werden derzeit von Ihnen/Ihrem Haushalt genutzt?

	wird von mir bzw. meinem Haushalt genutzt	wird von mir bzw. meinem Haushalt nicht genutzt
a. öffentliche Grünflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Spielplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Sporteinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Kinderkrippe, Kita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Grundschule, Hort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Nachbarschaftstreff	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Angebote für Senior/innen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. kulturelle Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. religiöse Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k. medizinische Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l. Beratungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
m. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n. öffentlicher Nahverkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

19. Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie mit...

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

20. Welche Angebote und Einrichtungen fehlen Ihnen/Ihrem Haushalt im Wohngebiet Britz?

21. Haben Sie das Gefühl, dass in den letzten zwei Jahren im Quartier Veränderungen und Entwicklungen stattgefunden haben?

Bitte benennen Sie kurz die Veränderung und Entwicklung.

Im Wohngebiet gab es in den letzten Jahren ...

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

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

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

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

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

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

Haushalt
23. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?
 nein ja

Anzahl: _____

24. Wie viele Personen leben in Ihrer Wohnung, Sie selbst eingeschlossen?

Anzahl der Haushaltsmitglieder/Personen insgesamt _____

davon erwachsene Haushaltsmitglieder (18 Jahre und älter) _____

davon Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre _____

25. Welche Wohnform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- allein lebend
- alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
- alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
- Paar ohne Kind/er im Haushalt
- Paar mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
- Paar mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
- Wohngemeinschaft

26. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

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

		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
a. Alter	_____	_____	_____	_____	_____	_____
b. Geschlecht	_____	_____	_____	_____	_____	_____
c. Nationalität	deutsch	<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 Nationalität	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	↳ und zwar:	_____	_____	_____	_____	_____	_____
d. derzeitiger Beruf/ derzeitige Tätigkeit (ab 15 Jahre)	Schüler/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Auszubildende/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Student/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Arbeiter/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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"/>
	in Beschäftigungsmaßnahme/Umschüler/in arbeitssuchend.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hausmann/-frau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rentner/in, Pensionär/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. höchster Bildungs- abschluss (ab 15 Jahre)	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 oder vergleichbar . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Realschulabschluss (MSA) oder vergleichbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fachhochschul- oder Hochschulreife (Abitur) Fachhochschul- /Hochschulabschluss (Bachelor/Master/Diplom/Promotion).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

27. 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: _____ €

28. Erhalten Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder derzeit einen Zuschuss zum Lebensunterhalt?

- nein ja, und zwar:
- Arbeitslosengeld (ALG I)
 - Arbeitslosengeld (ALG II/Hartz IV)
 - Wohngeld
 - Grundsicherung im Alter
 - Sonstige staatliche Leistungen (BAföG, Elterngeld etc.)

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens **31.01.2020** mit dem beigefügten Rückumschlag kostenfrei und anonym an die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin zurück.