



**VORUNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DES EINSATZES EINER
VERORDNUNG ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER
WOHNBEVÖLKERUNG („MILIEUSCHUTZVERORDNUNG“) GEMÄß
§ 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB FÜR DAS
QUARTIER FLUGHAFENSTRASSE/DONAUSTRASSE**



Auftraggeber



Bezirksamt Neukölln
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Karl-Marx-Straße 83

12040 Berlin

Auftragnehmer



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12

10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 90

Fax: 030 – 816 16 03 91

www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher
Dipl.-Ing. Marie-Luise Hornbogen
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Marina Trapp
B. Sc. Antonia Weber

Stand:

Stand 30.06.2016



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	5
1.2	Fragestellungen.....	5
1.3	Vorgehensweise	6
2.	Das soziale Erhaltungsrecht in Theorie und Praxis	8
2.1	Möglichkeiten und Grenzen des sozialen Erhaltungsrecht (aktuelle Rechtsprechung).....	8
2.2	Umwandlungsschutz	10
2.3	Zweckentfremdungs-Verbotsverordnung (ZwVbVO).....	11
2.4	Energieeinsparverordnung (EnEV)	12
2.5	Mietpreisbremse.....	13
3.	Analyse des Untersuchungsgebietes Flughafenstraße/Donaustraße	15
3.1	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebietes Flughafenstraße/Donaustraße	15
3.2	Grundlegende Informationen zur Haushaltsbefragung	17
3.3	Verfügbarkeit sekundärstatistischer Datenmaterials.....	18
3.4	Aufwertungspotenzial	19
3.4.1	Gebäudealter	19
3.4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	20
3.4.3	Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen.....	22
3.4.4	Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	24
3.4.5	Ausstattungszustand und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	28
3.4.6	Abschließende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial	32
3.5	Aufwertungsdruck	34
3.5.1	Entwicklung der Angebotsmietpreise	34
3.5.2	Netto-Kaltmieten/Warmmieten nach Zuzugsjahr und Wohnfläche.....	35
3.5.3	Auswertung der Bauanträge	38
3.5.4	Auswirkungen von Modernisierungen auf die Mietsache.....	42
3.5.5	Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	42
3.5.6	Auswirkungen von Umwandlungen auf bauliche Maßnahmen.....	47
3.5.7	Gästebetreuung und Ferienwohnungen.....	47
3.5.8	Abschließende Einschätzung zum Aufwertungsdruck	48
3.6	Verdrängungspotenzial	49
3.6.1	Alter und Herkunft	49
3.6.2	Bildungsniveau.....	52
3.6.3	Haushaltsgrößen	52
3.6.4	Beteiligung am Erwerbsleben.....	55
3.6.5	Einkommensverhältnisse	58

3.6.6	Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft	62
3.6.7	Gebietsbindung und Umzugswunsch	62
3.6.8	Abschließende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial.....	67
3.7	Öffentliche Infrastruktur.....	68
3.7.1	Amtliche Bedarfe und Prognosen (Kita, Schule, Grünflächen)	68
3.7.2	Angewiesenheit und Bewertung konkreter Infrastrukturangebote	71
3.7.3	Abschließende Einschätzung zur Infrastruktur	73
4.	Zusammenfassende Bewertung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB.....	75
4.1	Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungs- verordnung	79
4.2	Handlungserfordernisse/Erhaltungsziele	79
4.3	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	80
4.4	Genehmigungskriterien	81
4.5	Mieterberatung	81
5.	Verzeichnisse	82
5.1	Abbildungsverzeichnis	82
5.2	Tabellenverzeichnis.....	84
6.	Quellen.....	85
6.1	Literatur	85
6.2	Internetquellen	86
6.3	Rechtsquellen	87
7.	Anhang: Fragebogen	88

1. Einleitung

1.1 Anlass

In den letzten Jahren sind insbesondere im Norden des Bezirks Neukölln dynamische Entwicklungen zu beobachten, die den lokalen Wohnungsmarkt und die Gebietsbevölkerung betreffen und sich auch im Stadtraum widerspiegeln. In den Erdgeschossbereichen sind zunehmend kleine Geschäfte, Dienstleistungen aller Art, Betriebe der Kreativwirtschaft sowie gastronomische Angebote zu finden. Mittlerweile ist der Ortsteil Neukölln ein bevorzugter Wohnstandort, gleichzeitig wohnen vor Ort sehr viele Menschen mit einem geringen Einkommen oder auch einem Migrationshintergrund sowie Haushalte, die auf eine besondere Unterstützung angewiesen sind.

Nach den bereits erfolgten Voruntersuchungen für die Quartiere Reuterplatz und Schillerpromenade hat die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln in der 44. Sitzung am 23. September 2015 beschlossen, auch für das Quartier Flughafenstraße/Donaustraße eine Voruntersuchung zur Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen zur Einführung einer sozialen Erhaltungsverordnung zu veranlassen.

Der Wandel des Quartiers Flughafenstraße/Donaustraße macht sich bei den Mieten im Allgemeinen und insbesondere bei Neuvermietungen und Modernisierungsmaßnahmen bemerkbar. Im Quartier verankerte Haushalte können häufig die steigenden Mietkosten nicht mehr tragen: sie werden verdrängt. Diese Verdrängung fördert eine veränderte Nachfrage nach Wohnraum und stellt auch die bereitgestellten öffentlichen Infrastrukturangebote in Frage.

Im Ortsteil Neukölln sind aufgrund seiner besonderen Bevölkerungsstruktur seit 1999 mehrere Quartiersmanagementgebiete eingerichtet. Im Quartier Flughafenstraße/Donaustraße befinden sich seit 2005 das Quartiersmanagementgebiet Flughafenstraße und seit 2009 das Quartiersmanagementgebiet Donaustraße Nord.

Für die Bezirke sind wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden, um die genannten Entwicklungen beeinflussen zu können. Eine Möglichkeit sind soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Berlinweit erfährt dieses städtebauliche Instrument eine immer stärkere Anwendung, um bauliche Veränderungen in den sozialen Erhaltungsgebieten sozial-verträglicher umzusetzen und so die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten.

1.2 Fragestellungen

Mit der Untersuchung wird geprüft, ob im Quartier Flughafenstraße/Donaustraße 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.

Dazu werden folgende Fragestellungen beantwortet:

- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?

- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der Infrastruktur?
- Welche konkreten negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche (Schutz-)Ziele sollen mit einer sozialen Erhaltungsverordnung verfolgt werden?
- Wie ist das Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die Erreichung der aufgestellten Erhaltungsziele gewährleisten zu können?
- Welche Auswirkungen kann die auf der Landesebene beschlossene Umwandlungsverordnung für das Quartier Flughafenstraße/Donaustraße entfalten?
- Mit welchen Kriterien für Genehmigungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB kann die Durchsetzung der Erhaltungsziele ermöglicht und rechtssicher gewährleistet werden?

1.3 Vorgehensweise

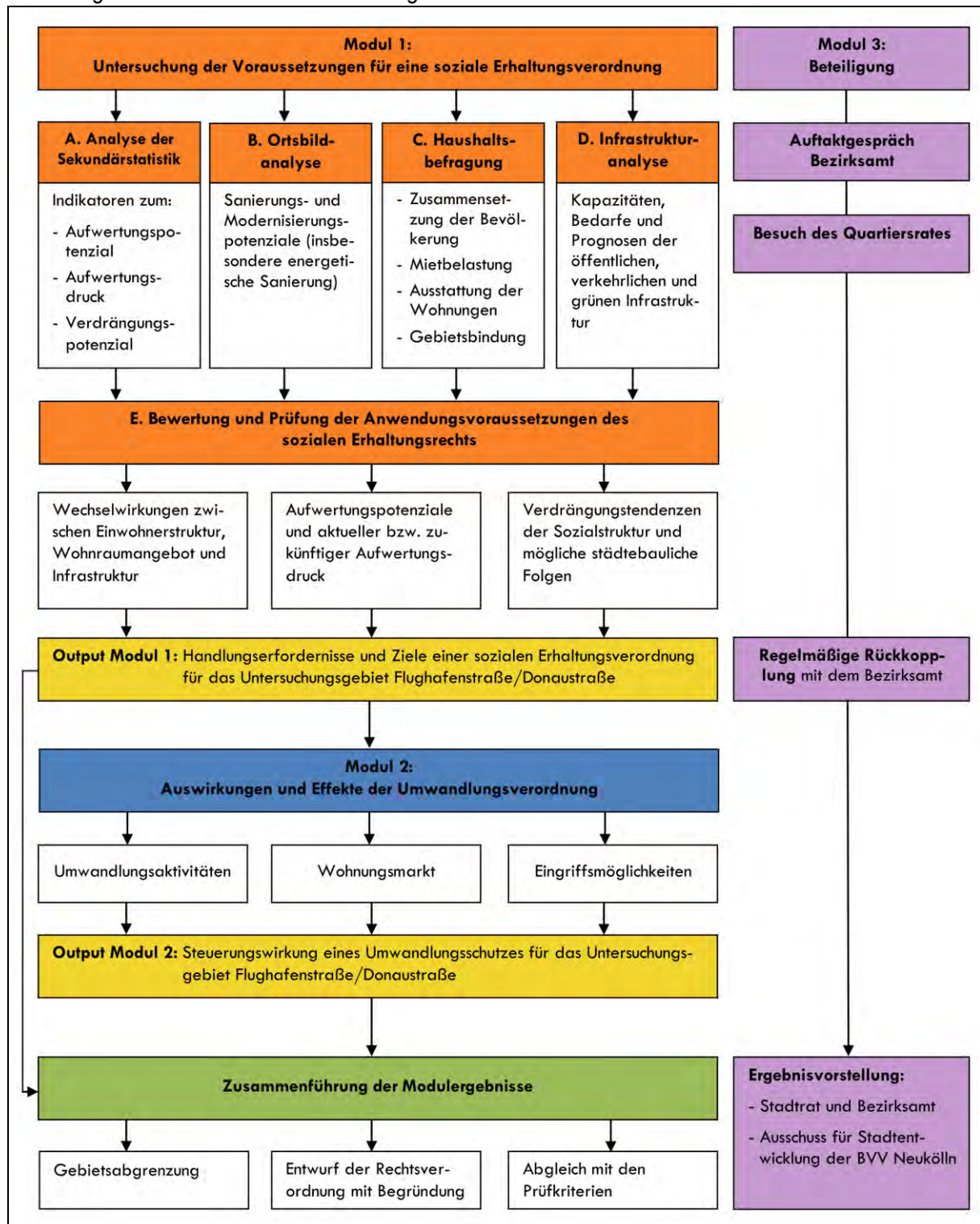
Die Voruntersuchung wurde in zwei aufeinander aufbauenden Modulen bearbeitet (vgl. Abbildung 1). In Modul 1 wurden die Anwendungsvoraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung überprüft, indem soziodemografische und gebäudespezifische Sekundärdaten analysiert und durch eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse Modernisierungs- und Sanierungspotenziale bewertet wurden. Mit der Durchführung einer Haushaltsbefragung wurden Informationen zur Haushaltsstruktur, der Miethöhe und Gebietsbindung sowie zu dem Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen erhoben und anhand einer Infrastrukturanalyse amtliche Bedarfe und Prognosen zur sozialen Infrastruktur ermittelt. In Modul 2 wurde die Wirksamkeit eines Umwandelungsschutzes für das Untersuchungsgebiet ermittelt, indem das bisherige Umwandlungsgeschehen und das bestehende Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geprüft wurden. Die Ergebnisse der beiden Module wurden zusammengeführt, um die Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen und mögliche negative städtebauliche Folgen, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung zu erwarten sind, abzuleiten. Darauf aufbauend wurden die Erhaltungs- und Schutzziele aufgestellt und überprüft, ob diese mit den bisherigen bezirklichen Genehmigungskriterien zu erreichen sind.

Die Beteiligung der Gebietsbevölkerung erfolgte insbesondere durch die durchgeführte Haushaltsbefragung. Dazu wurde im Vorfeld zusammen mit dem Bezirksamt Neukölln eine Pressemitteilung veröffentlicht, um über die Voruntersuchung zu informieren. Des Weiteren wurde der Quartiersrat des Quartiersmanagementgebietes Donaustraße Nord besucht und über das soziale Erhaltungsrecht und die Haushaltsbefragung informiert.

Im Rahmen der Untersuchung wurde geklärt, ob signifikante Unterschiede hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, der baulichen Maßnahmen und der wohnungswirtschaftlichen Dynamik in den verschiedenen Quartieren des Untersuchungsgebietes zu erkennen sind und sich ggf. auf die Festsetzung der Gebietskulisse auswirken können. Einige Kernindikatoren wurden daraufhin hinsichtlich ihrer Ausprägung in den fünf Teilgebieten überprüft. Die Darstellung im Untersuchungsbericht erfolgt jeweils mit den entsprechenden Bezeichnungen. Die Auswertung der Indikatoren zeigte, dass das Gebiet Hasenheide von den übrigen vier Quartieren z. T. deutlich abweicht, was auch durch die Ortsbildanaly-

se unterstrichen wurde. Aus diesem Grund werden in diesem Bericht Auswertungen für manche Einzelindikatoren ohne das Teilgebiet Hasenheide vorgenommen.

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

2. Das soziale Erhaltungsrecht in Theorie und Praxis

Das Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Dies verweist auf zwei Tatbestände, die bei der Beurteilung über eine Erhaltungsverordnung überprüft werden müssen. Zum einen die Schutzwürdigkeit der gegenwärtig bestehenden Bevölkerungszusammensetzung und zum anderen die besonderen städtebaulichen Gründe. Daraus ergeben sich zwei Fragen: Wie wird die Sozialstruktur aus städtebaulicher Sicht bewertet und welche städtebaulichen Auswirkungen gehen von einer Veränderung dieser Struktur aus?

§ 172 Absatz 1 Satz 1 und 4 BauGB geben für Erhaltungsgebiete einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, vor. Die Erhaltungsverordnung hat eine zweistufige Wirkungsweise. Mit der Festsetzung der Rechtsverordnung für einen bestimmten räumlichen Geltungsbereich (Stufe 1) wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes begründet, eine konkrete Rechtsverbindlichkeit für Vorhaben ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Dies bedeutet, dass genehmigungspflichtige Vorhaben grundsätzlich erlaubt bleiben, jedoch einer konkreten Prüfung unterzogen werden, um die von ihnen ausgehende Gefährdung für das Erhaltungsziel zu bestimmen (Stufe 2). Erst mit Einreichung des Genehmigungsantrages findet eine Abwägung über das betreffende Vorhaben statt.¹

Die Versagungsgründe stehen in engem Zusammenhang mit dem Erhaltungsziel und ergeben sich daraus. In § 172 Absatz 4 BauGB ist geregelt, dass die Genehmigung nur versagt werden darf, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Grundsätzlich gilt bei der Abwägung von Vorhaben, dass es unerheblich ist, ob von der konkreten Maßnahme eine reale Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern ausgeht oder diese nur potentiell dazu geeignet ist. Dabei stellt sich die Frage, ab wann eine Maßnahme dem Erhaltungsziel entgegensteht: Ist die erste Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung aufgrund des Wohnungsschlüssels noch städtebaulich vertretbar, so kann durch die Umwandlung weiterer Wohnungen der großflächige Verlust von Mietwohnraum drohen. Zu klären gilt demnach, ob von der Maßnahme eine Vorbildwirkung ausgeht, die dem Erhaltungsziel nicht zuträglich ist.²

2.1 Möglichkeiten und Grenzen des sozialen Erhaltungsrecht (aktuelle Rechtsprechung)

Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen beitragen, sind gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen. Eine gerichtliche Auslegung zum zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung liegt jedoch nicht vor. Die Rechtsprechung liefert jedoch Hinweise zur näheren Bestimmung des Ausstattungszustandes und gibt Einschätzungen zu erhaltungsrechtlich relevanten Maßnahmen.

¹ Michael Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, München 2009, Rn. 29.

² Jürgen Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Loseblattkommentar Band I, München 2012, Rn. 107.

Bezugsmaßstab zeitgemäßer Ausstattungszustand

Für die Genehmigungspraxis gilt, dass Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen beitragen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen sind. Eine soziale Erhaltungsverordnung soll damit nicht dazu beitragen, einen baulichen Substandard im Quartier zu konservieren.

Hinsichtlich des Bezugsmaßstabs des durchschnittlichen Ausstattungszustandes einer Wohnung muss gemäß Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) auf einen bundesweiten Maßstab abgestellt werden.³ Das reine Abstellen auf einen zu ermittelnden gebietsbezogenen Durchschnitt greift zu kurz und kann den gesetzlichen Anforderungen u. U. nicht gerecht werden, da z. B. die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen im Erhaltungsgebiet unterschritten werden könnten. Insofern wirkt der Hinweis auf die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen einschränkend. Bestehen divergierende Bestimmungen in den Landesbauordnungen zum bundesrechtlichen Vergleichsmaßstab, kann es – je nach Landesbauordnung – zu einer anderen Bewertung der Mindestanforderungen kommen.

Bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen

Die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen sind bei der Beurteilung von Maßnahmen zu berücksichtigen, d. h. sie sind abwägend zu überprüfen. Nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB ist die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu genehmigen. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch für den Antragssteller. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden. Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar. Der zeitgemäße Ausstattungszustand bezieht sich zum anderen auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebietes zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.⁴ Dieser Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können jedoch dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Diese Regelung verhindert, dass in Erhaltungsgebieten schlechte bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung, Außentoilette), erhalten bleiben.⁵

Als zweifelsfrei zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert. Einzelkohleöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.⁶

³ BVerwG, 4 B 85.04, 17.12.2004, - jurion Rn. 6-.

⁴ Michael Krautzberger 2009: Rn. 52.

⁵ Vgl. Michael Krautzberger 2009: Rn. 51.

⁶ OVG Berlin-Brandenburg, OVG 2 B 3.02, 10.06.2004.

2.2 Umwandlungsschutz

Mit Beschluss vom 03. März 2015 hat der Berliner Senat die Einführung einer Umwandlungsverordnung für das Land Berlin verabschiedet, die gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB ihre Wirkung in sozialen Erhaltungsgebieten entfaltet, so dass die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum zukünftig einer Genehmigung bedarf. Die Umwandlung in Wohnungs- oder Teileigentum ist nur in Ausnahmefällen möglich, die in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 2 bis 6 BauGB definiert werden. Die Nummern 2 bis 5 regeln die Zulässigkeit von Wohnungsaufteilungen im Zuge der Verwaltung eines Nachlasses, zur Übertragung an Familienangehörige, Ansprüchen Dritter, die sich aus Vermerken im Grundbuch ergeben und auf Tatbestände, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt der Aufteilung nicht zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB ist die Begründung von Wohnungseigentum nur dann zulässig, wenn sich die Eigentümerinnen und Eigentümer dazu verpflichten, innerhalb der nächsten sieben Jahre nur an die Mieterinnen und Mieter zu veräußern. Die Genehmigung zur Aufteilung eines Gebäudes in Einzel- oder Teileigentum ist an diese Bedingung geknüpft.⁷ Mit der Siebenjahresfrist werden zwei Ziele verfolgt: Zum einen soll die Veräußerung an Bestandsmieterinnen und -mieter der Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur am Ort dienen. Zum anderen sollen Personen, die die Wohnung nur aus Verwertungsinteressen erworben haben, nicht durch diese Regelung begünstigt werden.⁸ Das Mietverhältnis bleibt im Fall einer Wohnungsumwandlung und ggf. dem Verkauf der Wohnung an eine neue Eigentümerin oder einen neuen Eigentümer gemäß § 566 BGB bestehen.

Des Weiteren enthält § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 6 BauGB eine konkrete Bezugnahme zum Mietrecht (§ 577a Absatz 2 Satz 1 BGB), da gleichzeitig mit der Siebenjahresfrist eine Kündigungsfrist von drei Jahren besteht, bspw. wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin eine Eigenbedarfskündigung ausspricht.⁹ Im Land Berlin wurde diese Kündigungssperrfrist am 01.10.2013 auf zehn Jahre ausgedehnt, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Der Erwerber des Wohnungseigentums kann sich gemäß § 577a Absatz 1 BGB erst nach Ablauf dieser Frist auf Eigenbedarf oder die Hinderung an der angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Eigentums, berufen.¹⁰

Bedenken ergeben sich allerdings hinsichtlich der gängigen Praxis bei Wohnungsumwandlungen, so dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit erheblichen Veränderungen der Gebäude- und Wohnungssubstanz einhergehen können und sich damit auch auf die Mieterstruktur im umgewandelten Mietobjekt auswirkt. Im Zuge der Umwandlung kommt es in der Regel zu aufwendigen Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der betroffenen Gebäude und Wohnungen erhöht, um bessere Absatzchancen beim (Wieder- oder Weiter-)Verkauf der Wohnungen zu erzielen. Trotz des auf zehn Jahre ausgeweiteten Kündigungsschutzes für Mieterinnen und Mieter und der Möglichkeit, die Wohnungen über die Siebenjahresfrist oder das Vorkaufsrecht selbst zu erwerben, ist der Verbleib der angestammten Bewohnerschaft nur selten möglich, da z. B. die finanziellen Rahmenbedingungen nicht ausreichen.

⁷ Vgl. § 3 Abs. 2 und § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG.

⁸ Vgl. BVerwG, 30.06.2004 - 4 C 1.03.

⁹ Vgl. Köhler 2006: Rn. 97h.

¹⁰ Vgl. SenStadtUm, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Internetquelle.

Eine erste Zwischenbilanz nach einjähriger Erprobung der Umwandlungsverordnung zeigt für die vier bisherigen Anwenderbezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow und Tempelhof-Schöneberg, dass zwischen dem 14.03.2015 und 31.12.2015 für 2.029 Wohneinheiten in 109 Vorgängen Umwandlungsgenehmigungen erteilt worden sind. In 73 Fällen wurde auf § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 – Selbstverpflichtung, Veräußerung nur an die Mieter – als Ausnahmetatbestand verwiesen. Atypische Einzelfälle sind in 22 Fällen Ausnahmegrund. Die wirtschaftliche Unzumutbarkeit wurde nur einmal angegeben, die Veräußerung an Familienangehörige kein Mal.¹¹ Die bereits kurze Anwendungspraxis zeigt, „dass Geschäftsmodelle, die über Umwandlungen auf kurzfristige Erträge zielen, in den sozialen Erhaltungsgebieten zurückgedrängt werden“ konnten.¹²

2.3 Zweckentfremdungs-Verbotsverordnung (ZwVbVO)

In Berlin wurde auf der Grundlage des im November 2013 verabschiedeten Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes (ZwVbG) im März 2014 die Zweckentfremdungsverbots-Verordnung (ZwVbVO) erlassen. Die Verordnung hat das Ziel, die anderweitige Nutzung von Wohnraum als zu Wohnzwecken zu unterbinden und zu beseitigen sowie langfristigen (spekulativen) Leerstand zu verhindern, da die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im gesamten Stadtgebiet besonders gefährdet ist. Eine Zweckentfremdung liegt vor, wenn Wohnraum:

1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird;
2. für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird;
3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;
4. länger als sechs Monate leer steht oder
5. beseitigt wird.¹³

Ausnahmeregelungen bestehen z. B. für Ferienwohnungen, die zum Zeitpunkt des Eintretens der Verordnung bereits eingerichtet waren. ¹⁴ Die Genehmigung kann zudem erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige private Interessen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums überwiegen oder wenn in besonderen Ausnahmefällen der durch die Zweckentfremdung eintretende Wohnraumverlust durch die Schaffung von angemessenem Ersatzwohnraum ausgeglichen wird. ¹⁵ Darüber hinaus ergeben sich Anzeige- und Informationspflichten der Woh-

¹¹ Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage: Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?, Drucksache 17/18118, 29.02.2016, S. 2

¹² Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage: Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?, Drucksache 17/18118, 29.02.2016, S. 3

¹³ § 3 ZwVbG Berlin.

¹⁴ § 2 Absatz 2 ZwVbG Berlin.

¹⁵ § 3 ZwVbG Berlin.

nungseigentümerinnen und -eigentümer gegenüber den zuständigen Bezirksämtern.¹⁶ Bei Verstößen können Bußgelder erhoben und die Rückführung des Wohnraums angeordnet werden.

2.4 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB haben Eigentümerinnen und Eigentümer eines Gebäudes im Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung einen Anspruch auf Erteilung einer Genehmigung, wenn die beabsichtigte Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) dient. Zweck dieser Verordnung ist die Einsparung von Energie in Gebäuden als Beitrag zur Erfüllung der bundesweiten energiepolitischen Ziele.

Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind solche, die zur Verbesserung der Wärmedämmung führen, z. B. durch den Einbau von Isolierglasfenstern, dem Austausch von Außentüren sowie der Dämmung von Außenwänden, Keller- und Geschossdecken. Des Weiteren zählen Maßnahmen zur Verringerung des Energieverlustes bzw. -verbrauchs bei zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes sowie der Anschluss des Hauses an das Fernwärmenetz dazu.¹⁷

Mit der Beschränkung auf die in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB abgestellten Mindestanforderungen soll dem Ziel des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.¹⁸ Dabei kommt die EnEV in ihrer jeweils geltenden Fassung zur Anwendung.^{19, 20} Die Durchführung einer Maßnahme, die den Mindestanforderungen der EnEV entspricht und zu genehmigen ist, kann weiterhin nach den §§ 559 und 555b BGB mit einer Modernisierungumlage von 11 % auf die Miete umgelegt werden. Eine Erhöhung der Mietbelastung und langfristige Wirkungen auf das lokale Mietpreinsniveau sind mögliche Folgen.

Die EnEV regelt Mindeststandards für Bauteile, die erneuert oder ausgetauscht werden sollen. Es wird dabei unterschieden in

- den Austausch/die Erneuerung von Einzelbauteilen (z. B. Fenster und Fassade) und
- eine komplette Gebäudesanierung (Gebäudebilanzierung).

Sofern nur einzelne Sanierungsmaßnahmen wie die Erneuerung der Fassade oder der Austausch von Fenstern vorgenommen wird, gibt die EnEV konkrete Anforderungswerte für den einzuhaltenden Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) vor.²¹ Werden diese Werte durch den Austausch und die Erneuerung unterschritten, kann eine Genehmigung versagt werden. Außerdem beinhaltet § 9 Absatz 3 EnEV eine Einschränkung hinsichtlich der von einem Austausch oder einer Erneuerung betroffenen Fläche der

¹⁶ §§ 3 ff. ZwVbG Berlin.

¹⁷ LG Berlin, GE 2011, 338 und 1085; LG Berlin, NJW-RR 2011, 740; BGH, BeckRS 2011, 24914.

¹⁸ Deutscher Bundestag, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, BT-Drs. 17/13272, S. 17.

¹⁹ Vgl. Gaßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015, S. 8 ff.

²⁰ Energieeinsparverordnung in der Fassung der zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 21.11.2013 (BGBl. 3951 ff.), die am 01.05.2014 in Kraft getreten ist.

²¹ Vgl. Anlage 3, EnEV.

Bauteile. Wenn die Fläche der geänderten Bauteile weniger als 10 % der gesamten Bauteilfläche des Gebäudes betrifft, besteht kein Zwang zur Anwendung der EnEV, dies gilt z. B. bei Reparaturarbeiten.

Bei einer umfassenden energetischen Modernisierung muss eine energetische Gesamtbilanzierung für das Gebäude durchgeführt werden, d. h. der Jahres-Primärenergiebedarf errechnet werden. Dazu wird das Referenzgebäudeverfahren angewandt. Das Referenzgebäude dient dabei zur Ermittlung des nach der EnEV maximal zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lüftung und Kühlung. Der Jahres-Primärenergiebedarf des sanierten Gebäudes darf laut EnEV bis zu 40 % höher sein, als der eines entsprechenden Neubaus.^{22, 23}

Es ist also darauf zu achten, ob beabsichtigte Maßnahmen das Erfordernis einer energetischen Sanierung der betroffenen Bauteile auslösen und dadurch das Erhaltungsziel konterkariert wird. Folglich ist eine Steuerung im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts möglich, wenn eine Baugenehmigung unter der Voraussetzung erteilt wird, dass bauliche Änderungsmaßnahmen so durchzuführen sind, dass eine energetische Sanierung nicht erforderlich wird.²⁴ Zwingende Nachrüstpflichten sind in § 10 EnEV geregelt, so z. B. Dämmmaßnahmen von obersten Geschossdecken sowie der Austausch von Heizkesseln, die vor dem 01.10.1978 eingebaut oder aufgestellt wurden.

Eine Instandsetzungsmaßnahme unterliegt im sozialen Erhaltungsgebiet keiner besonderen Genehmigungspflicht. Im Falle einer Fassaden- oder Dachsanierung, die der Instandsetzung dient, wird regelmäßig das Erfordernis des § 9 Absatz 3 EnEV (10 %-Regel) erfüllt sein, so dass eine energetische Sanierung (Wärmedämmung) notwendig wird. Der Bezirk hat in diesem Fall keine Möglichkeit, einer solchen Maßnahme die Genehmigung zu versagen, allerdings kann die durchzuführende Maßnahme in ihrem Umfang auf die Mindestanforderungen beschränkt werden.

2.5 Mietpreisbremse

Mit Verabschiedung der Mietpreisbremse am 01.06.2015 auf Bundesebene, soll der Anstieg der Mieten beeinflusst werden. Darin sind u. a. folgende Regelungen getroffen, die aus erhaltungsrechtlicher Perspektive zu beachten sind:

- Begrenzung der Miete bei Neuvermietung auf maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel
 - Ausnahme: Bestandsschutz für Mieten, die vor Verabschiedung der Mietpreisbremse bereits über der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen.

²² Vgl. ECOBAU Consulting (Hrsg.): Ingenieurtechnisches Fachgutachten zum Rechtsgutachten „Sozialverträgliche Steuerung der energetischen Sanierung in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ im Bezirk Pankow, Berlin 2015, S. 7.

²³ Bilanzierungsverfahren erfolgt gemäß: DIN V 18599, DIN V 4108-6, DIN V 4701-10.

²⁴ Vgl. Gaßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015, S. 28 ff.

- Ausnahme: Bei besonders umfassenden Sanierungen, die ein Drittel eines vergleichbaren Neubaus kosten, kann von der Kappung der Miete bei der ersten Vermietung nach Sanierung der Wohnung abgesehen werden.²⁵

Die Mietpreisbremse hat damit vor allem für Wohnungen, die noch unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, einen Effekt, in dem der Umfang des Erhöhungsspielraums begrenzt wird. Gleichzeitig stellt die Mietpreisbremse mit der 10 %-Regelung aber auch einen für die Vermieterinnen und Vermieter konkret ausnutzbaren Erhöhungsspielraum der Miete dar, der – bei Ausnutzung – zu einem sukzessiven Anstieg des Mietspiegels beitragen kann.

Bei besonders umfassenden Sanierungen bietet die Mietpreisbremse keine regulierende Schutzwirkung. Diese kann aber durch die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechtes – innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen und aufzustellenden Genehmigungskriterien für bauliche Maßnahmen – erzielt werden. Das soziale Erhaltungsrecht kann somit die Steuerungswirkung der Mietpreisbremse erweitern und konkretisieren.

Da die Mietpreisbremse in vielen Fällen nicht die angedachte Wirkung zeigt, hat der Berliner Senat am 14. Juni 2016 eine Gesetzesinitiative zur Verbesserung der Mietpreisbremse beschlossen. Durch die Änderungen soll die Mietpreisbremse wirksamer ausgestattet und damit die Interessen der Mieterinnen und Mieter gestärkt werden. So ist beispielsweise vorgesehen, dass die Vermieterinnen und Vermieter vor Abschluss eines Mietvertrages die Tatsachen offenlegen müssen, die die Miethöhe rechtfertigen, damit die Mieterinnen und Mieter die Rechtmäßigkeit der Miete nachvollziehen können. Weitere vorgeschlagene Änderungen sind die Senkung des Anteils der Mieterhöhung nach Modernisierungen von elf auf acht Prozent und die Verlängerung des Zeitraums der zu berücksichtigenden Vergleichsmiete von drei auf vier Jahre indem die Miete in angespannten Wohnungsmärkten nur um maximal 15 % steigen darf. Außerdem soll eine Härtefall-Regelung greifen, wenn die Mietbelastung bei 40 % des Haushaltsnettoeinkommens liegt. Ungeklärt ist die Sanktionierung von Verstößen gegen das Instrument.²⁶

²⁵ Vgl. Das offizielle Hauptstadtportal, Die Mietpreisbremse – Regelungen, Änderungen, Ausnahmen, Internetquelle.

²⁶ Vgl. Senatskanzlei Berlin, Senat beschließt Bundesratsinitiative zur Dämpfung der Mietentwicklung, Pressemitteilung 14.06.16, Internetquelle.

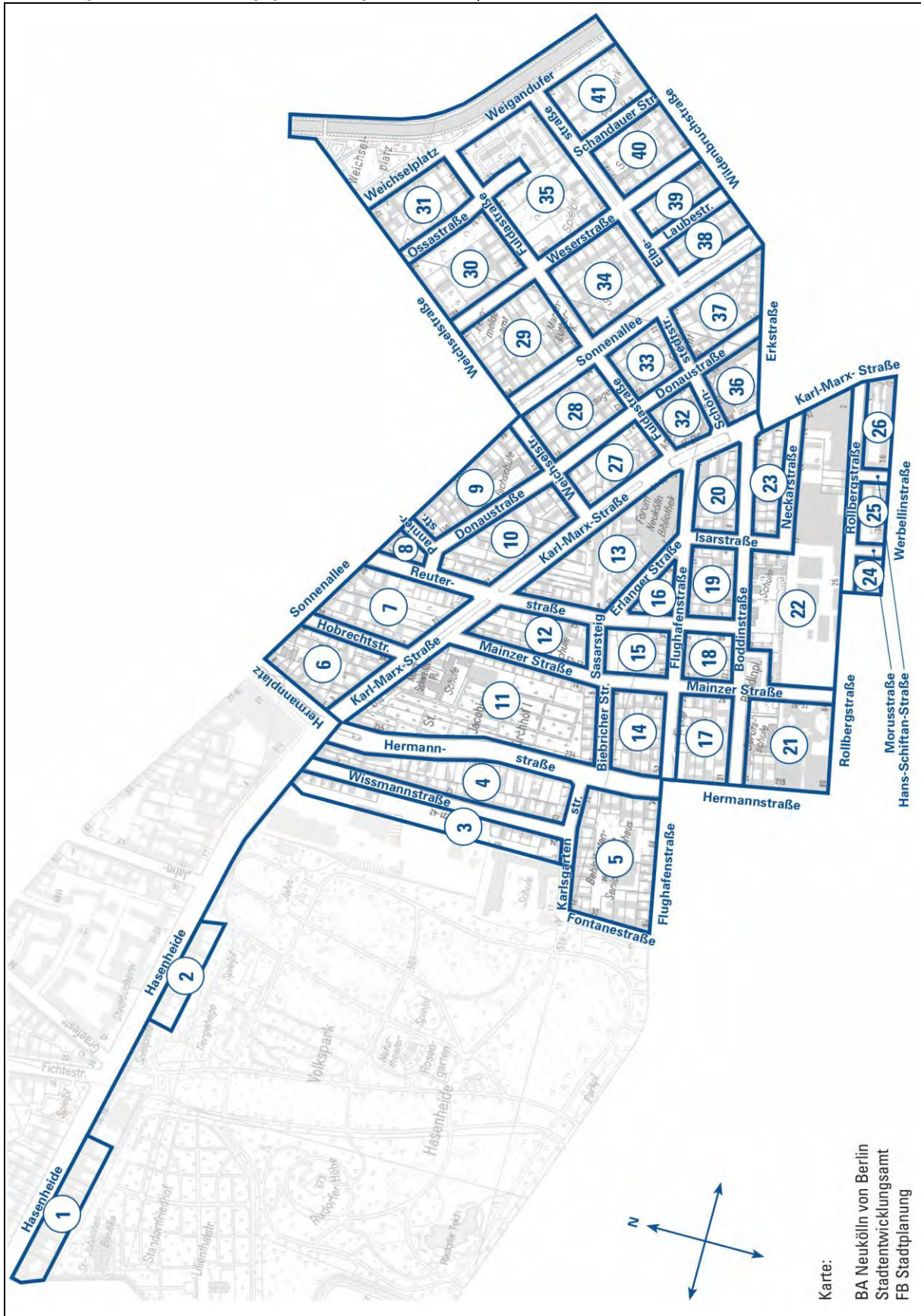
3. Analyse des Untersuchungsgebietes Flughafenstraße/Donaustraße

3.1 Kurzvorstellung des Untersuchungsgebietes Flughafenstraße/Donaustraße

Das Quartier Flughafenstraße/Donaustraße ist ein innerstädtisches Wohnquartier im Norden des Bezirks Neukölln. Das Quartier Flughafenstraße/Donaustraße wird im Norden durch die Hasenheide und den Hermannplatz, die Sonnenallee und Weichselstraße, im Osten durch das Weigandufer, im Süden durch die Wildenbruchstraße, die Erkstraße, die Karl-Marx-Straße und die Werbellinstraße bzw. Rollbergstraße sowie im Westen durch die Hermannstraße, die Flughafenstraße, die Fontanestraße die Karlsgartenstraße und die Wissmannstraße begrenzt. Außerdem umfasst es zwei Blöcke entlang der Hasenheide (vgl. Abbildung 2). Das Untersuchungsgebiet entspricht in weiten Teilen den Quartiersmanagementgebieten Flughafenstraße (seit 2005) und Donaustraße Nord (seit 2009). Desweiteren umfasst es Teile des im Jahr 2011 eingerichteten Sanierungsgebietes Karl-Marx-Straße/Sonnenallee. Zur Umsetzung der Sanierungsziele wird im Gebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee das Städtebauförderprogramm Aktive Zentren eingesetzt.

Das Quartier ist durch die drei Hauptverkehrsachsen Hermannstraße, Karl-Marx-Straße und Sonnenallee gegliedert. Darüber hinaus ist es geprägt durch das Bezirksamt im Rathaus Neukölln und am Standort Hermannstraße, das Shopping Center Neukölln Arcaden sowie Einzelhandelsbereiche entlang der Karl-Marx-Straße. Das hochverdichtete Gebiet verfügt nur über wenige Frei- und Grünflächen. Im nordwestlichen Teil des Gebietes befindet sich zwischen Hermannstraße und Karl-Marx-Straße der St.-Jakobi-Kirchhof I. Im Westen grenzt der Volkspark Hasenheide an das Untersuchungsgebiet.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße nach Wohnblöcken



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, Kartengrundlage Bezirksamt Neukölln

3.2 Grundlegende Informationen zur Haushaltsbefragung

Um die Gründe für oder gegen den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung zu ermitteln, wurden mittels einer Haushaltsbefragung repräsentative Angaben zu soziodemographischen Fragen, der Einwohner- und Haushaltsstruktur, den Einkommensverhältnissen und vor allem zu den Wohnverhältnissen, der Mietentwicklung und der Miethöhe erhoben.

Die Haushaltsbefragung wurde als schriftliche Befragung mit einem standardisierten Fragebogen im April 2016 durchgeführt. Insgesamt wurden 6.000 Fragebögen verschickt, d. h. es wurde in etwa jeder dritte Haushalt angeschrieben. Die Auswahl der Haushalte erfolgte anhand einer adressscharfen Auswertung der gemeldeten Personen im Untersuchungsgebiet und durch eine Zufalls-Stichprobe mit systematischer Auswahl, so dass jeder Haushalt die gleiche Chance auf eine Teilnahme an der Befragung hatte. Neben dem sechseitigen Fragebogen erhielten die Haushalte ein persönliches Anschreiben des Bezirksstadtrates für Bauen, Natur und Bürgerdienste, Thomas Blesing, das über das Anliegen informierte und um die freiwillige Mitarbeit bat. Außerdem enthielt das Anschreiben eine Plandarstellung des Untersuchungsgebietes, Informationen zum rechtlichen Hintergrund des sozialen Erhaltungsrechts und Erläuterungen zum Ausfüllen des Fragebogens (vgl. Anhang).

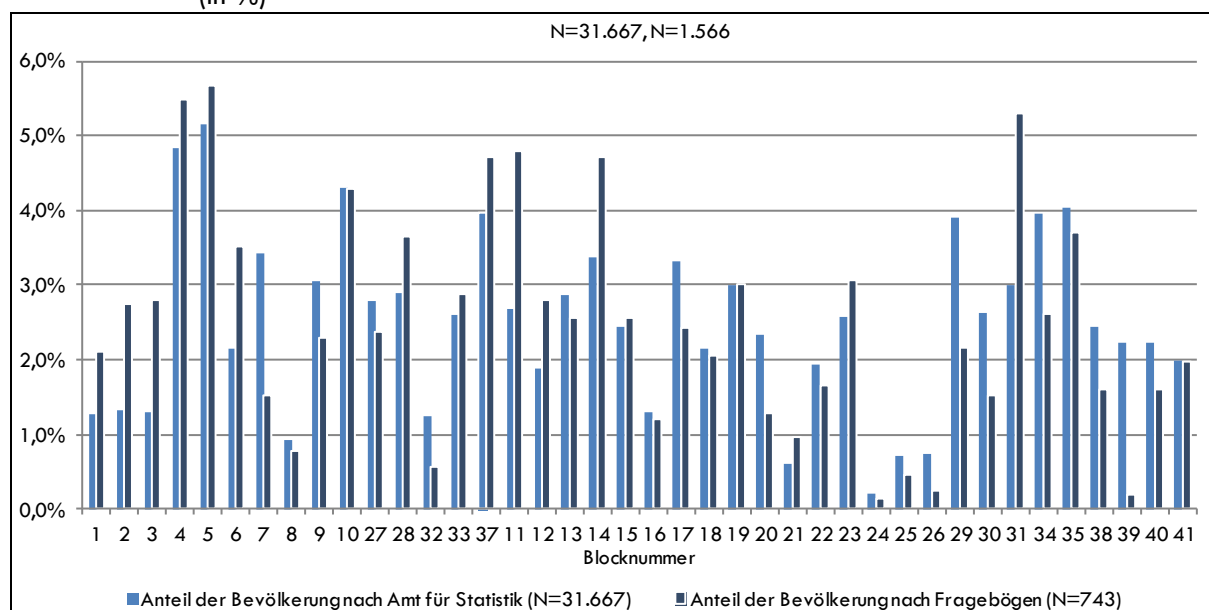
Mit insgesamt 743 ausgewerteten Fragebögen wurde die Mindeststichprobe von 641 Fragebögen deutlich übertroffen, so dass die Haushaltsbefragung repräsentativ ist.²⁷ Insgesamt gingen 889 ausgefüllte Fragebögen ein, davon waren 139 stark verspätet und 7 ungültig. Sie wurden nicht in die Auswertung mit einbezogen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in Diagrammen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch Nicht-Beantwortung oder fehlerhaftes Ausfüllen von Fragen) variieren die Grundgesamtheiten (N) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Zahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen angegeben (N=x). Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. 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.

Abbildung 3 zeigt die Verteilung der zurückerhaltenen Fragebögen und den Anteil der Bevölkerung nach Wohnblöcken (vgl. Abbildung 2). Es wird deutlich, dass sich die Anteile weitgehend mit der amtlichen Statistik decken, so dass die Haushaltsbefragung einen repräsentativen Querschnitt des Untersuchungsgebietes abbildet.

²⁷ Bei einer Wahrscheinlichkeit von 99,0 % und eine Fehlertoleranz von 0,05.

Abbildung 3: Rücklauf der Fragebögen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken (in %)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016; AfS Berlin-Brandenburg: Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2015

Die Analyse erfolgt für die fünf gebildeten Teilräume Hasenheide, Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez. In der Regel ist die Analyse gebietsspezifisch getrennt dargestellt. Sofern keine oder nur geringfügige Abweichungen zwischen den Quartieren bestehen, werden die Grafiken zusammengefasst dargestellt, um die Übersichtlichkeit zu erhöhen.

Das Teilgebiet Hasenheide (Block 1 und 2) ist stadträumlich vom übrigen Untersuchungsgebiet getrennt. Funktionale und alltagsbezogene Beziehungen sind in Richtung Kreuzberg und Südsterne ausgerichtet. Das Gebiet umfasst mit 30 Gebäuden und einer Einwohnerzahl von 872 Einwohnerinnen und Einwohnern nur 2,8 % der Gebietsbevölkerung. Nach Prüfung einiger wichtiger Kernindikatoren wurden Unterschiede zwischen dem Gebiet Hasenheide und dem übrigen Untersuchungsgebiet festgestellt, so dass eine getrennte Darstellung erfolgt.

3.3 Verfügbarkeit sekundärstatistischer Datenmaterials

Als räumliche Grundlage für Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen dienen in Berlin die lebensweltlich orientierten Räume (LOR). Die kleinste Raumeinheit stellen die 447 Planungsräume dar. Das Untersuchungsgebiet umfasst die zwei Planungsräume Flughafenstraße und Donaustraße, die bewohnten Gebiete der Planungsräume Hasenheide und Wissmannstraße und den südlichen Teilbereich des Planungsraum Reuterkiez zwischen Weichselstraße und Wildenbruchstraße. Damit beinhalten die erwerbsbezogenen Sekundärdaten in Kapitel 3.6.4 auch das bereits festgesetzte soziale Erhaltungsgebiet „Reuterplatz“. Für die übrigen Planungsräume sind keine Unschärfen festzustellen.

Die Einwohnerdaten und die Gebäude- und Wohnungszählung der Zensuserhebung aus dem Mai 2011 sind auf der Ebene der statistischen Blöcke auswertbar, d. h. deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet bzw. den fünf gebildeten Teilräumen.

Daten zu Kindertagesstätten und Schulen liegen auf Ebene der Bezirksregionen Schillerpromenade, Neuköllner Mitte/Zentrum und Reuterstraße vor, die neben den fünf oben genannten Planungsräumen auch noch sechs weitere Planungsräume umfasst.

3.4 Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt, ausgehend vom Gebäude- und Wohnungsbestand des Gebietes, die bestehenden Möglichkeiten zu wohnwerterhöhenden Maßnahmen, die über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgehen (können).

3.4.1 Gebäudealter

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 15.587 Wohnungen vorhanden, die auf 1.057 Gebäude in den fünf Teilgebieten verteilt sind (vgl. Tabelle 1).

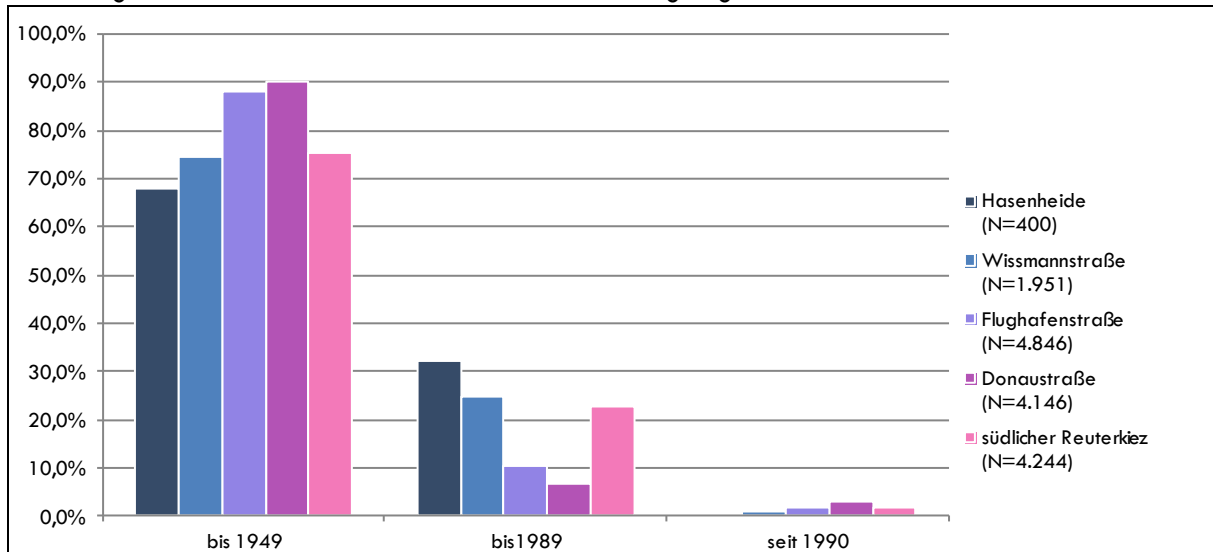
Tabelle 1: Gebäude- und Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet

Gebiet	Teilquartier	Anzahl Gebäude	Anzahl Wohnungen
Flughafenstraße/ Donaustraße	Hasenheide	30	400
	Wissmannstraße	114	1.951
	Flughafenstraße	335	4.846
	Donaustraße	294	4.146
	südlicher Reuterkiez	284	4.244

Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011

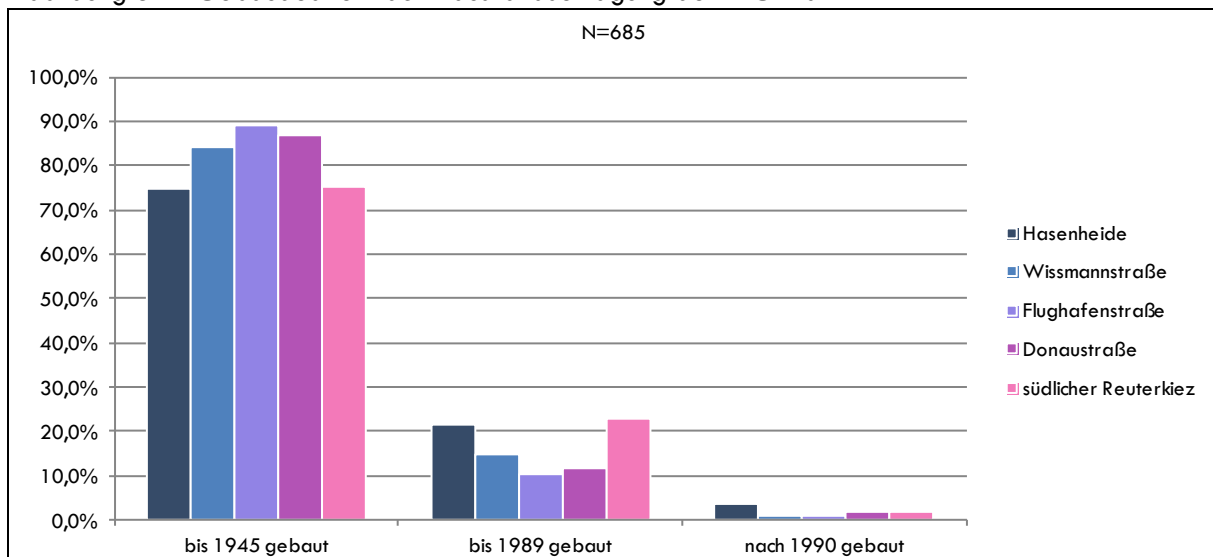
Nachfolgend ist das Baulter der Wohngebäude in den fünf Teilgebieten Hasenheide, Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez dargestellt. Die Abbildung 4 bezieht sich dabei auf die amtliche Erhebung aus dem Jahr 2011, während die Abbildung 5 die Ergebnisse der Haushaltsbefragung wiedergibt. Beide Erhebungen zeigen, dass in allen Teilgebieten gründerzeitlicher Altbaubestand sowie Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren dominiert. In den Quartieren Hasenheide, Wissmannstraße und südlicher Reuterkiez ist zudem 20 bis 30 % des Wohnungsbestandes in den 1950er und 1970er Jahren entstanden.

Abbildung 4: Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen gemäß Amt für Statistik



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011

Abbildung 5: Gebäudealter nach Haushaltsbefragung der LPG mbH

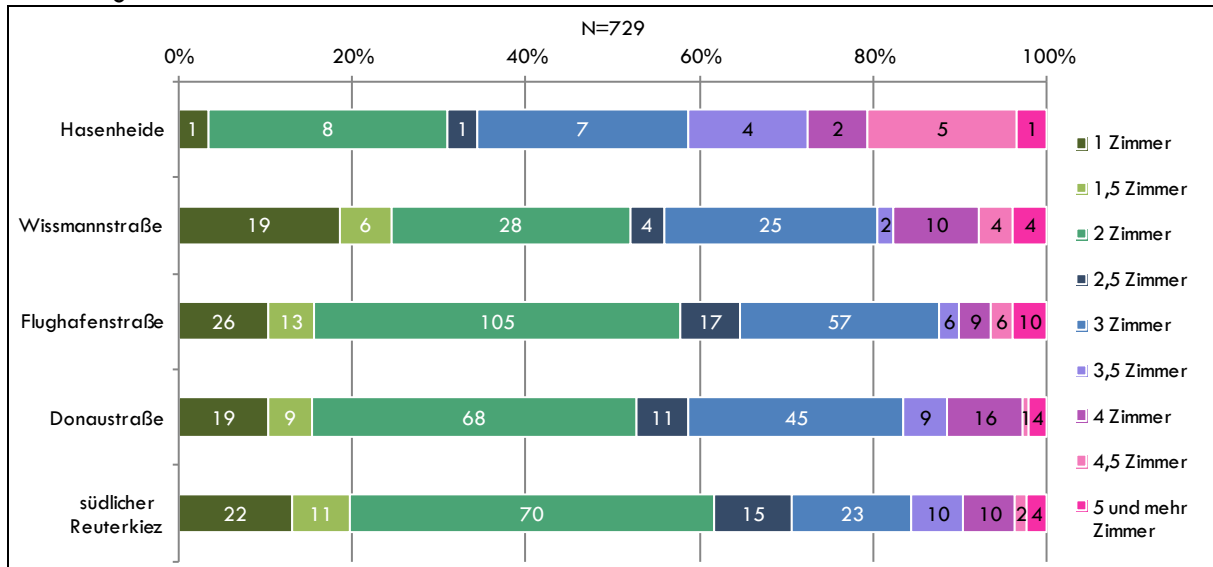


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Die Wohnungsgröße nach ganzen und halben Zimmern ist nachfolgend abgebildet. Ein Großteil der Wohnungen in allen Teilgebieten sind 2-Zimmer-Wohnungen, gefolgt von 3-Zimmer-Wohnungen. Abweichend davon zeigt sich der Wohnungsschlüssel im Teilgebiet Hasenheide, in dem unter 40 % der Haushalte in Kleinraumwohnungen mit ein bis zwei Zimmern leben und gut 20 % in Wohnungen mit mehr als 4,5 Zimmern.

Abbildung 6: Anzahl der Zimmer

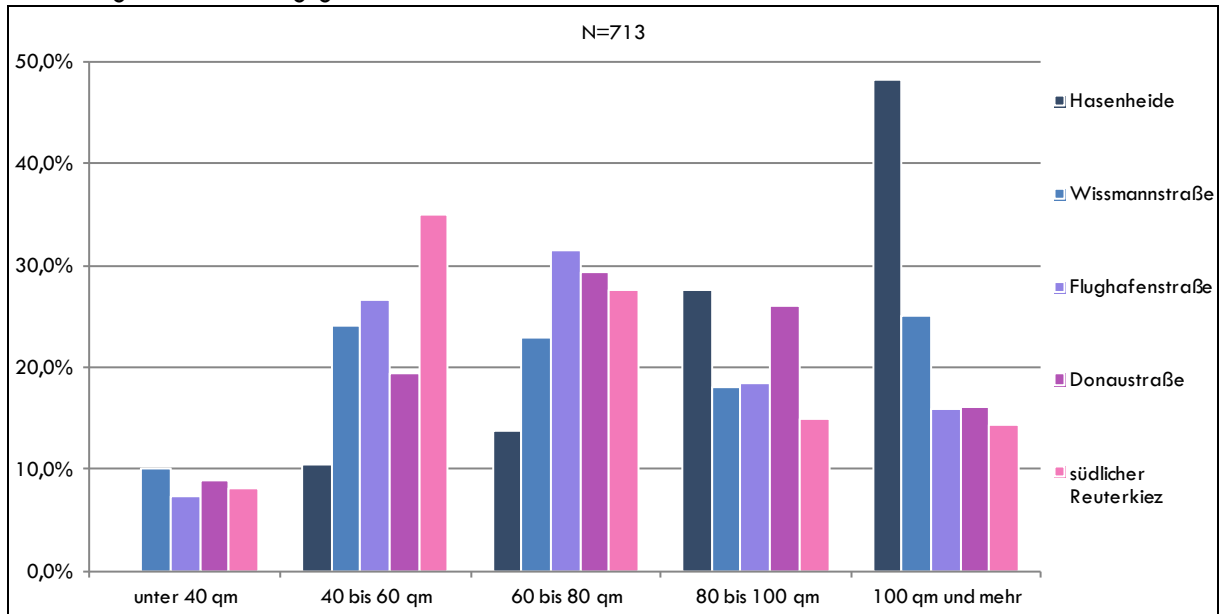


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Antworten der Haushaltsbefragung auf die Frage nach der Wohnungsgröße in Quadratmetern zeigt in der Hasenheide das gleiche Ergebnis wie die Frage nach der Zimmeranzahl: Aus diesem Teilgebiet haben vorwiegend Haushalte geantwortet, die in großen Wohnungen mit 80 bis 100 qm oder mit mehr als 100 qm leben (vgl. Abbildung 7). Der Vergleich mit den amtlich erhobenen Wohnungsgrößen in der Abbildung 8 macht deutlich, dass das Teilgebiet Hasenheide am deutlichsten von der amtlichen Statistik abweicht, das Teilgebiet jedoch wesentlich mehr Wohnungen mit mehr als 100 qm als die restlichen Teilgebiete aufweist.

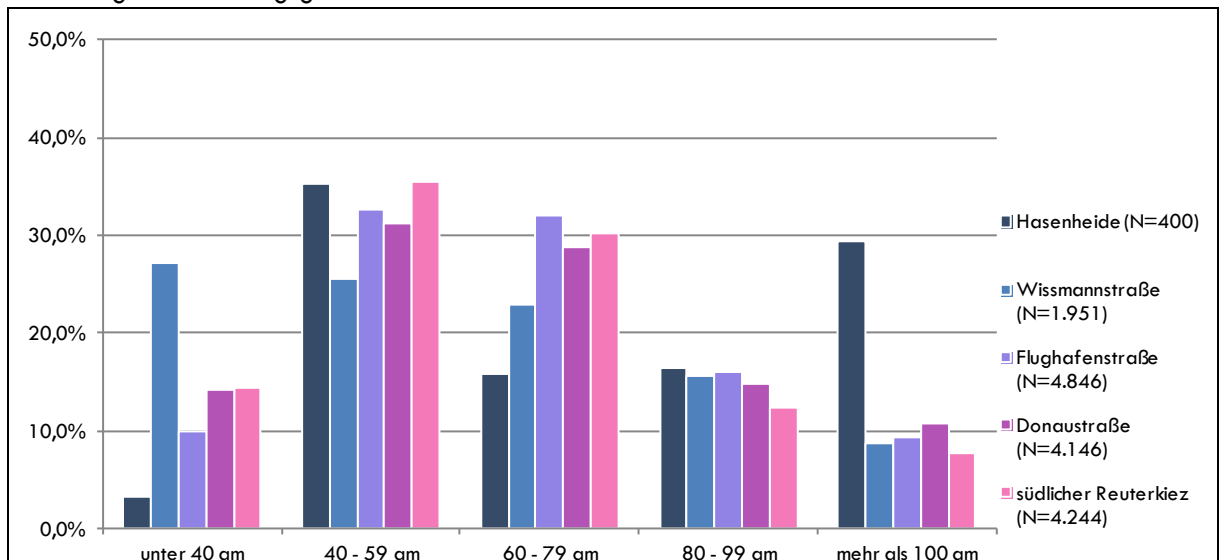
Differenzen bei den Erhebungen zeigen sich des Weiteren bei den Wohnungsgrößen unter 40 qm: die Haushaltsbefragung ergab in jedem der Teilgebiete einen Anteil von unter zehn Prozent, die amtliche Erhebung zeigt jedoch, dass der Anteil, vor allem in der Wissmanstraße, höher ist. Die leichte Tendenz, dass bei der Haushaltsbefragung eher Haushalte mit größeren Wohnungen geantwortet haben, ist in den beiden Abbildungen erkennbar, die erhobenen Haushaltsdaten stimmen aber überwiegend mit der amtlichen Statistik überein. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in den Teilgebieten Wissmanstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez liegt bei 37 qm/Person (Median).

Abbildung 7: Wohnungsgröße in Quadratmetern



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Abbildung 8: Wohnungsgrößen nach Amt für Statistik



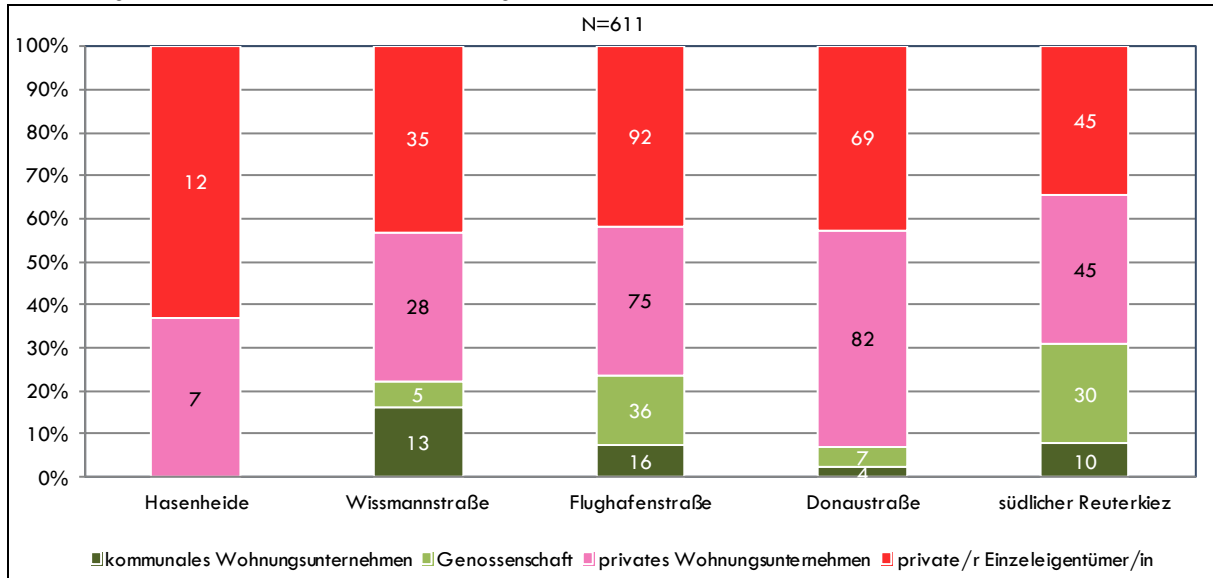
Quelle: 2015, AFS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011

3.4.3 Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen

Nachstehende Grafiken stellen die Rechtsform der Vermietenden nach Angaben der Haushalte (Abbildung 9) und die Eigentumsform der Wohngebäude gemäß amtlicher Statistik (Abbildung 10) dar. Die erhobenen Daten stimmen weitgehend mit der amtlichen Statistik überein, somit ist die Erhebung repräsentativ für das Untersuchungsgebiet. Auffallend ist, dass in dem Teilgebiet Hasenheide gar keine kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften vorhanden sind. Auch in den anderen Teilgebieten nehmen diese Eigentumsformen nur einen geringen Anteil ein. Im Gebiet Donaustraße liegt deren Anteil beispielsweise unter zehn Prozent. Den höchsten Anteil an kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften weist der südliche Reuterkiez auf. Gemeinschaften

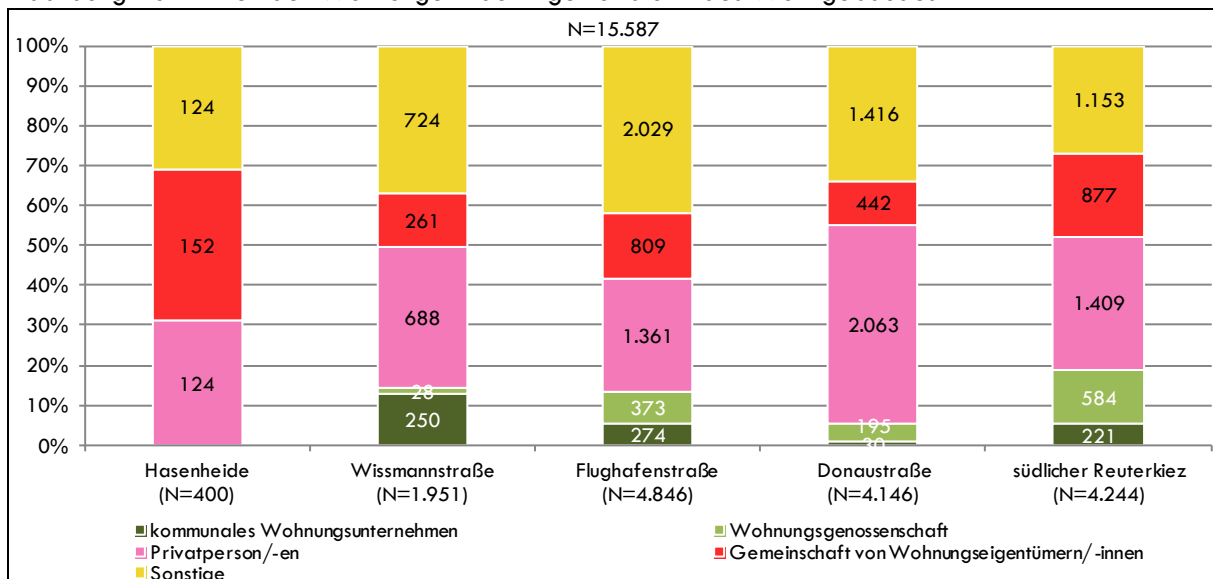
von Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümern sind besonders im Quartier Hasenheide stark vertreten. Potenziale für Wohnungsumwandlungen ergeben sich insbesondere für die vier Quartiere Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez.

Abbildung 9: Vermietende der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Abbildung 10: Anteil der Wohnungen nach Eigentumsform des Wohngebäudes²⁸



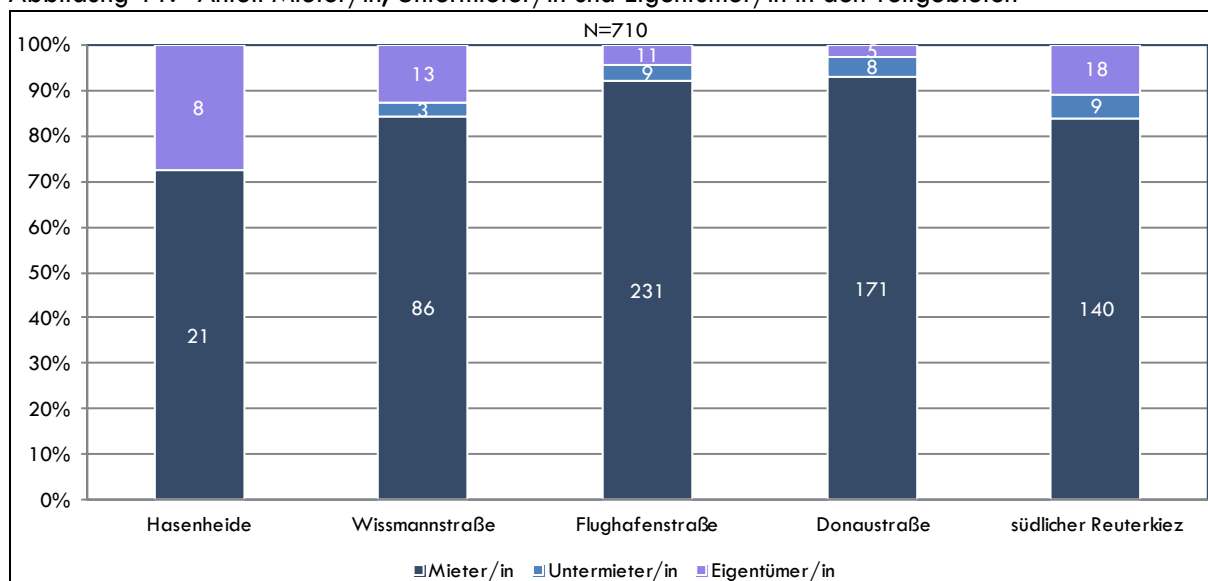
Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011

Gemäß der amtlichen Zensuserhebung wurden im Jahr 2011 genau 3,6 % der Wohnungen im gesamten Untersuchungsgebiet von Eigentümern bewohnt.²⁹ Wie in der Abbildung 11 erkennbar, ergab die Haushaltbefragung für die Teilgebiete Hasenheide, Wissmannstraße sowie südlicher Reuterkiez einen deutlich höheren Anteil, was mit dem gestiegenen Umwandlungsgeschehen zusammenhängen kann.

²⁸ Die Kategorie Sonstiges umfasst privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und andere privatwirtschaftliche Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbsszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist (z. B. Banken, Versicherungen, Fonds). Der aktuelle Stand der Zahl der Umwandlungen wird in Kapitel 3.5.5 beschrieben.

²⁹ AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011.

Abbildung 11: Anteil Mieter/in, Untermieter/in und Eigentümer/in in den Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.4.4 Sanierungs- und Modernisierungspotenziale

Das vorhandene Potenzial für Modernisierungen und nachholende Sanierungen wurde durch eine Ortsbildanalyse festgestellt. Dazu wurden der Sanierungsstand (Fassade, Fenster und Dach), das energetische Modernisierungspotenzial, die Ausstattung der Gebäude mit den Merkmalen Balkon, straßenseitiger Aufzug und Dachgeschossausbau anhand fester Bewertungskriterien gebäudescharf erfasst, analysiert und aufbereitet.

Im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße wurden bisher nur wenige Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Wenn eine Sanierung stattgefunden hat, wurden entweder das Dachgeschoss ausgebaut oder neue Kunststofffenster eingesetzt. Bei einem Viertel der Gebäude wurde das Dachgeschoss bereits ausgebaut. Der überwiegende Anteil entfällt dabei auf den einfachen Dachbodenausbau, der Dachterrassenbau ist sehr selten festzustellen. Bei einem Drittel der Gebäude sind bereits die Fenster erneuert worden. Häufig ist zu beobachten, dass nicht alle Fenster eines Gebäudes denselben Ausstattungsstandard haben, so sind häufig beispielsweise nur in einigen Etagen oder Wohnungen Fenster erneuert worden. Dies kann darauf hinweisen, dass die Wohnungen schrittweise bei einem Mieterwechsel modernisiert wurden.

Etwa 15 % der Gebäude weisen aufgrund von Schäden an der Fassade und/oder Bauteilen einen Instandsetzungsbedarf auf. Dies betrifft alle Teilquartiere außer die Hasenheide (vgl. Abbildung 16). Ein Drittel der Gebäude weist eine einfache Fassadensanierung auf, die unterschiedlich lang zurückliegen. Im Gegensatz dazu weisen nur etwa 6 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet bereits eine Außenabdämmung an der Fassade auf. Räumlich zeigt sich eine leichte Konzentration von fassadengedämmten Gebäuden in der Nähe des Weigandufers im Teilquartier südlicher Reuterkiez und im Quartier Wissmannstraße rund um die Karlsgartenstraße (vgl. Abbildung 17). Aufzüge an den straßenseitigen Fassaden sind nicht vorhanden, nur an einem Gebäude an der Hasenheide konnte dies festgestellt werden.

Abbildung 12: Sanierungspotenziale



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, April 2016

Abbildung 13: Aufzugsanbau und DG-Ausbau



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, April 2016

Abbildung 14: Sanierung und DG-Ausbau



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, April 2016

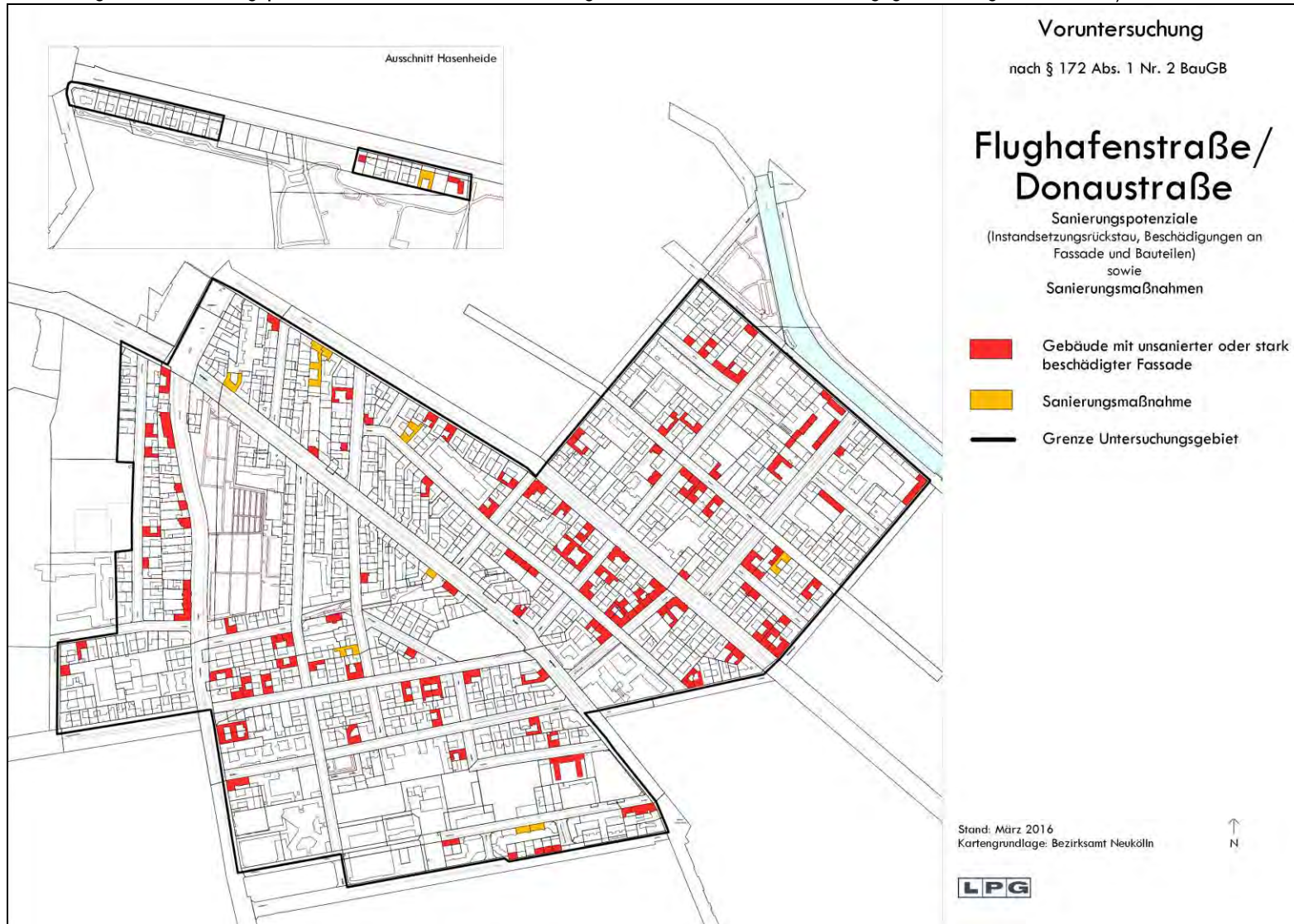
Abbildung 15: Energetisch saniertes Gebäude



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, April 2016

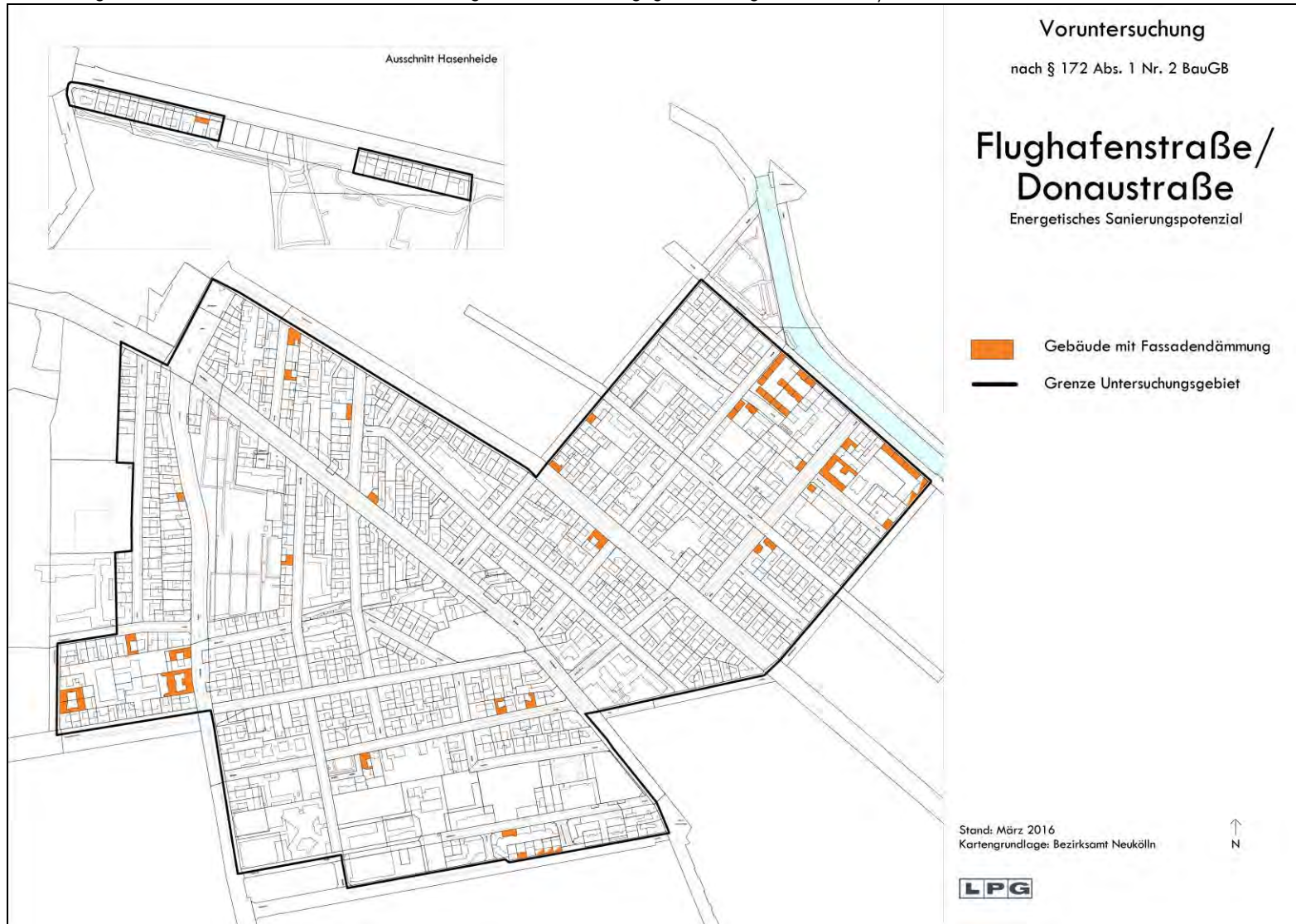
Im Gebietsvergleich zeigt sich, dass insbesondere im Umfeld von attraktiven und ruhigen Lagen am Weigandufer, der Hasenheide oder den Friedhofsanlagen mehr bauliche Aktivitäten festgestellt werden konnten. Der allgemeine Erhaltungszustand macht optisch einen besseren Eindruck. Besonders das Quartier südlicher Reuterkiez hebt sich positiv ab, was sich in Teilen auch hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale wie Fenstern oder Fassadendämmung zeigt (vgl. Kapitel 3.4.5). Auch die beiden Wohnblöcke im Quartier Hasenheide weisen einen guten Erhaltungszustand auf, nur ein Gebäude weist eine unsanierte Fassade auf.

Abbildung 16: Sanierungspotenziale und aktuelle Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung LPG mbH, Ortsbildanalyse, April 2016

Abbildung 17: Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße



Quelle: Eigene Erhebung und Darstellung LPG mbH, Ortsbildanalyse, April 2016

3.4.5 Ausstattungszustand und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

Zwischen 3 % und 7 % der Wohnungen in den Teilquartieren Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez verfügen – gemäß durchgeführter Haushaltsbefragung – noch über eine Ofen- oder Nachtspeicherheizung und entsprechen damit nicht dem Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel 2015.³⁰ Dies korrespondiert mit dem im Zensus 2011 erhobenen Ausstattungsgrad, der für die vier Quartiere zusammen eine Ausstattung mit Ofen- und Nachtspeicherheizungen von 5,4 % angibt.³¹ Für diese Wohnungen leitet sich ein konkretes nachholendes Sanierungspotenzial aus der Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard ab. Sofern die Regelungsbereiche der EnEV und der Immissionsschutzverordnung berührt werden, kann sich auch für Sammelheizungen ein Aufwertungspotenzial beim Austausch oder der Erneuerung ableiten (vgl. Kapitel 2.4), da durchschnittlich nur ca. 15 % der Wohnungen über eine moderne, energiesparende Heizung verfügen. Fußbodenheizungen sind in sehr geringer Zahl in den Quartieren Donaustraße und südlicher Reuterkiez vorhanden (vgl. Tabelle 2).

Zu den gebietsspezifischen Ausstattungsmerkmalen gehören Elektroboiler oder Durchlauferhitzer wie Gasthermen zur Warmwasserversorgung. Badeöfen sind nur noch in Einzelfällen vorhanden. Rund 30 % der Wohnungen in den Quartieren Wissmannstraße und Flughafenstraße und je etwa 22 % der Wohnungen in den Quartieren Donaustraße und südlicher Reuterkiez verfügen über eine zentrale Warmwasserversorgung.

Weitere gebietsprägende Ausstattungsmerkmale sind überwiegend geflieste Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne. Der Anteil an Gäste-WCs liegt zwischen 7 und 14 %. Dies korrespondiert eng mit dem Anteil an Wohnungen mit mehr als vier Zimmern in den einzelnen Quartieren (vgl. Kapitel 3.4.2). Über die Hälfte der Wohnungen in den Quartieren Wissmannstraße, Flughafenstraße und Donaustraße verfügen ausschließlich über alte Fenster. Rund ein Drittel der Wohnungen sind komplett mit neuen Fenstern ausgestattet. Im Quartier südlicher Reuterkiez wurde der höchste Anteil an Wohnungen mit neuen Fenstern festgestellt, was auch durch die Beobachtungen der Ortsbildanalyse bestätigt wird. Insbesondere für Gebäude und Wohnungen, die mit alten Fenstern ausgestattet sind, kann es beim Austausch oder der Erneuerung der Fenster zur Anwendung der EnEV kommen (vgl. Kapitel 2.4).

Über 60 % der Wohnungen in den vier Quartieren Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez verfügen über einen Balkon, eine Terrasse, eine Loggia oder einen Wintergarten. Im Quartier Wissmannstraße liegt der Anteil mit 72 % am höchsten. Die Ausstattung der Wohnungen mit einem zweiten Balkon ist in den Quartieren südlicher Reuterkiez und Flughafenstraße mit ca. 10 % am höchsten. Es besteht daher ein mittleres Potenzial zum Anbau eines Erstbalkons und ein hohes Potenzial zum Anbau eines zweiten Balkons, sofern dies aus bauordnungsrechtlicher Sicht zulässig ist. Rund 10 % der Gebäude in den vier genannten Quartieren verfügen über einen Aufzug. Straßenseitige Aufzüge konnten in der Ortsbildanalyse nur an einem Gebäude im Quartier Hasenheide registriert werden. Daraus leitet sich ein großes Potenzial zum Ein- oder Anbau von Aufzügen ab, insbesondere vor dem Hintergrund der verfügbaren Potenziale zum Dachgeschossausbau.

³⁰ Gemäß dem Berliner Mietspiegel umfasst der Vollstandard eine Sammelheizung (zentrale Wärme- und Energieerzeugung; umfasst auch eine Etagen- und Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt), ein WC und ein Badezimmer innerhalb der Wohnung (SenStadtUm, Berliner Mietspiegel, Berlin 2015, S. 8.).

³¹ AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011.

Tabelle 2: Ausstattung der Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen und Teilquartieren

Ausstattungs- merkmal	Hasenheide Anteil in % N=29	Wissmann- straße Anteil in % N=102	Flughafen- straße Anteil in % N=251	Donau- straße Anteil in % N=184	Südlicher Reuterkiez Anteil in % N=167
Heizungsart					
Ofenheizung	0,5 %	2,9 %	4,0 %	3,3 %	3,6 %
Nachtspeicherheizung	0,3 %	0,0 %	1,6 %	3,3 %	0,0 %
Gasetagenheizung	44,8 %	33,3 %	26,3 %	29,3 %	26,3 %
Zentralheizung	48,3 %	57,8 %	63,7 %	59,8 %	65,9 %
Fußbodenheizung	0,0%	0,0%	0,4%	1,1%	1,8%
Warmwasser					
Badeofen	0,0 %	1,0 %	1,2 %	1,6 %	1,2 %
Elektroboiler/ Durchlauferhitzer	41,4 %	47,1 %	47,0 %	54,9 %	59,3 %
Gas-Warmwasser- speicher	34,5 %	13,7 %	14,7 %	17,9 %	15,6 %
zentrale Warmwasser- versorgung	20,7 %	32,4 %	29,1 %	23,4 %	21,0 %
Sanitär					
Badezimmer mit Du- sche und/oder Bade- wanne	96,6 %	92,2 %	92,8 %	91,3 %	94,0 %
Badezimmer überwie- gend gefliest	89,7 %	88,2 %	86,5 %	88,6 %	85,6 %
Gäste-WC	10,3 %	13,7 %	7,2 %	10,9 %	8,4 %
Fenster					
alte Fenster	62,1 %	51,0 %	54,2 %	56,0 %	42,5 %
neue Fenster	34,5 %	33,3 %	32,3 %	28,3 %	49,7 %
Weitere Ausstattung					
abgezogene Dielen oder Parkett	65,5 %	60,8 %	52,2 %	52,2 %	48,5 %
Balkon/Loggia/ Wintergarten/Terrasse	72,4 %	71,6 %	64,1 %	62,0 %	67,1 %
weiterer Balkon/ Loggia/Wintergarten/ Terrasse	6,9 %	2,9 %	9,6 %	7,1 %	10,8 %
Aufzug	27,6 %	11,8 %	9,2 %	8,2 %	9,0 %
Einbauküche	58,6 %	37,3 %	25,9 %	35,3 %	27,5 %
Energieeinsparende Merkmale					
moderne, energieein- sparende Heizungsan- lage	31,0 %	16,7 %	13,5 %	10,9 %	15,0 %
Solaranlage für Strom oder Warmwasser	0,0 %	1,0 %	1,6 %	1,6 %	0,0 %
gedämmte Fassade	13,8 %	23,5 %	10,4 %	9,8 %	19,8 %
gedämmte Kellerdecke	3,4 %	2,9 %	2,4 %	0,5 %	5,4 %
gedämmtes Dach	20,7 %	12,7 %	10,8 %	15,2 %	18,6 %
gedämmte Heizungs- und Warmwasserlei- tungen	10,3 %	2,9 %	7,6 %	6,0 %	10,2 %

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

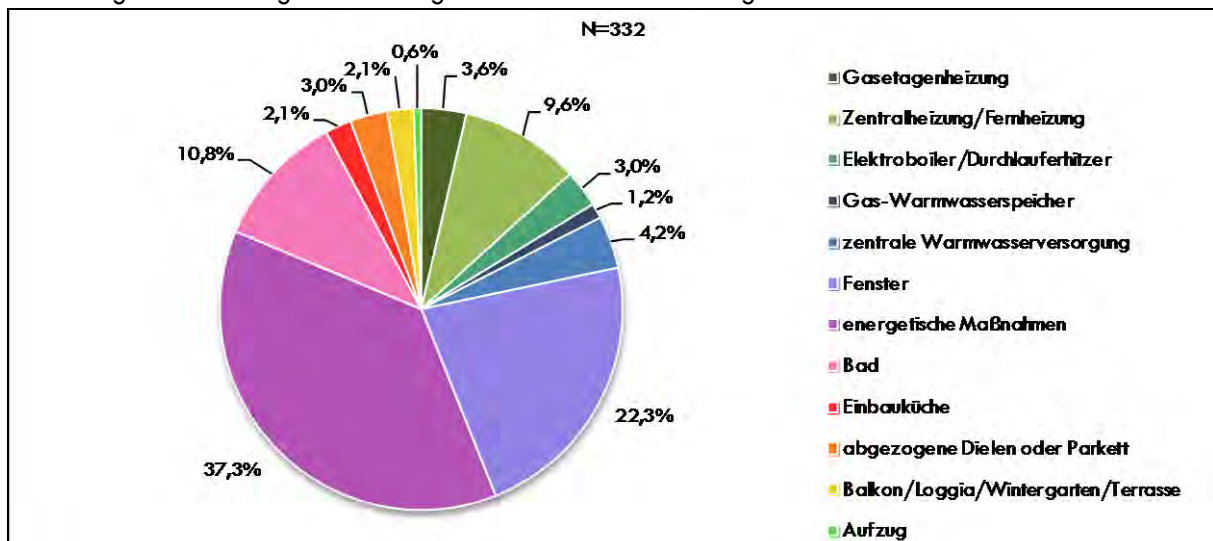
Große Potenziale bestehen hinsichtlich der Ausstattung der Gebäude mit energiesparenden Ausstattungsmerkmalen. Dies umfasst neben der Dämmung von Fassaden, Dächern, Kellerdecken und Warmwasserleitungen auch den Einbau energiesparender Heizungen. Deutlich wird, dass die Ausstattung mit energiesparenden Merkmalen, vor allem gedämmter Fassaden, in den Quartieren Wissmannstraße und südlicher Reuterkiez am höchsten ist, was mit den Ergebnissen der Ortsbildanalyse übereinstimmt.

Das Quartier Hasenheide weist kaum Potenzial zur nachholenden Sanierung auf. Aufwertungsspielraum besteht hinsichtlich der Erneuerung von Fenstern, der Heizungsanlage und den An- oder Einbau von energetischen Ausstattungsmerkmalen. Dies deckt sich mit dem in der Ortsbildanalyse festgestellten guten Erhaltungszustand bzw. der bereits durchgeführten Modernisierung der Gebäude.

Im gesamten Untersuchungsgebiet gaben rund 30 % der Haushalte an, dass ihre Wohnung in den letzten Jahren modernisiert wurde. Bei durchschnittlich 4,4 % wurde eine Modernisierung angekündigt. In dem Teilgebiet südlicher Reuterkiez wurden mit 37,3 % sowohl die meisten Modernisierungen vorgenommen als auch mit 6,0 % die meisten Modernisierungen angekündigt. In den Teilgebieten Hasenheide, Wissmannstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez wurden circa 90 % der Modernisierungen in den letzten zehn Jahren durchgeführt und über die Hälfte sogar in den letzten drei Jahren. In dem Teilgebiet Flughafenstraße wurden hingegen 20 % der Modernisierungsmaßnahmen vor dem Jahr 2005 durchgeführt.³²

Knapp 40 % der durchgeführten Maßnahmen entfallen auf energetischen Modernisierungsmaßnahmen, dies wird an Abbildung 18 deutlich. Zusammen mit der Erneuerung von Fenstern und Heizungsanlagen sind etwa 70 % der Modernisierungen im Untersuchungsgebiet energetisch relevant. Ein Zehntel der Modernisierungsmaßnahmen betrifft Sanitäranlagen. Der Einbau von Aufzügen oder Balkonen hat nur einen geringen Anteil.

Abbildung 18: Vom Eigentümer vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen

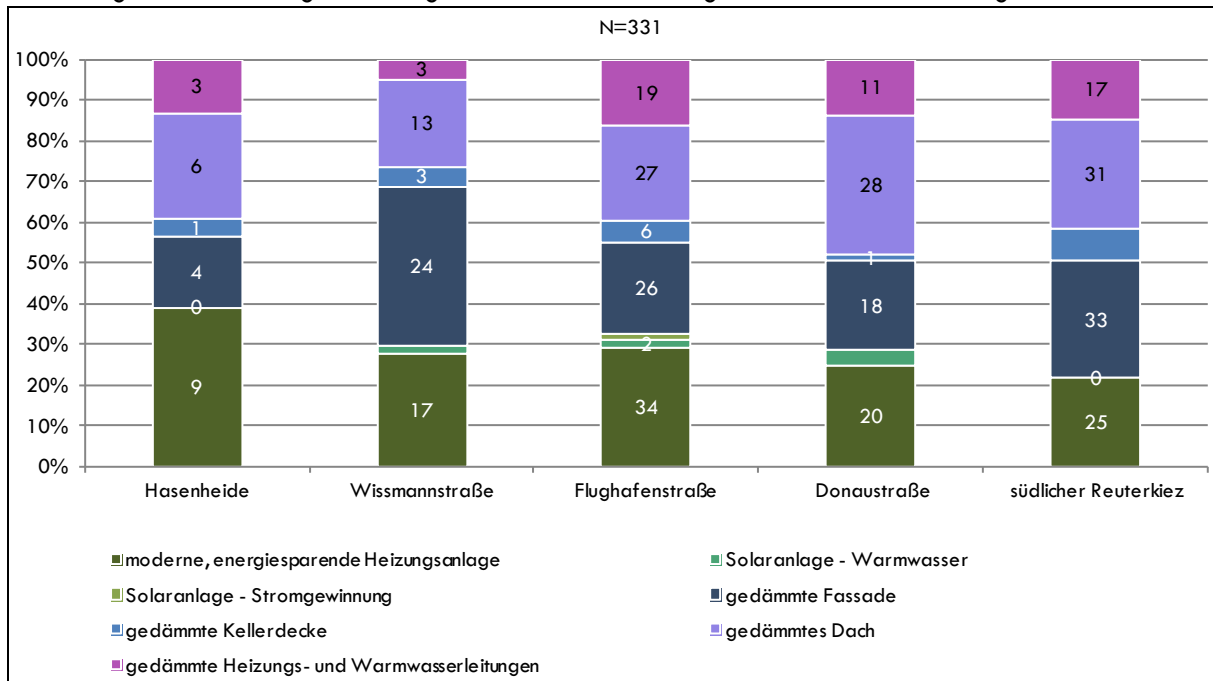


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

³² Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016.

Die Abbildung 19 zeigt, dass der Einbau einer modernen, energieeffizienten Heizungsanlage sowie die Dämmung von Fassade und Dach die häufigsten energetischen Modernisierungsmaßnahmen darstellen.

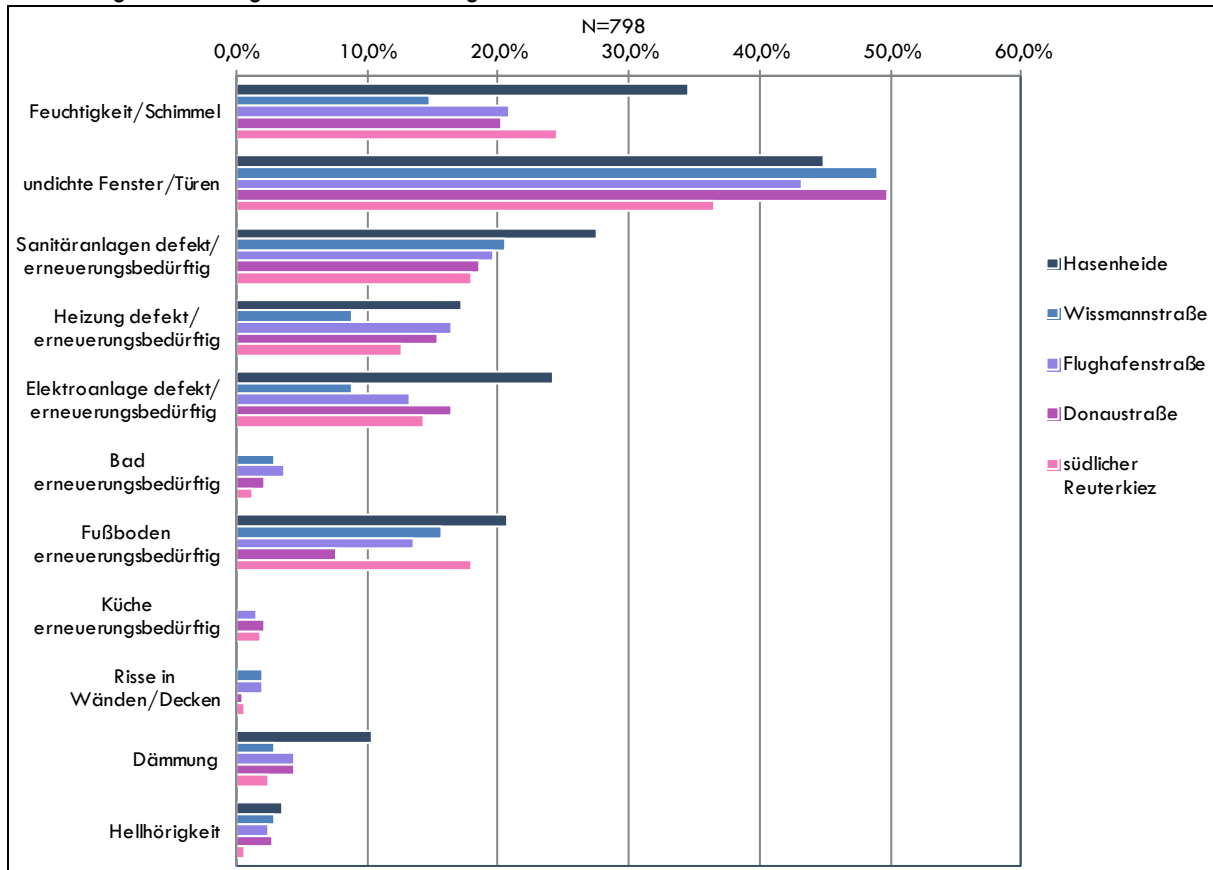
Abbildung 19: Verteilung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen nach Kategorien



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In über 70 % der befragten Haushalte gibt es mindestens einen Mangel in der Wohnung. Undichte Fenster und Türen sind die am häufigsten genannten Mängel gefolgt von Feuchtigkeit bzw. Schimmel in der Wohnung. Erneuerungsbedürftige bzw. defekte Heizungs- und Sanitäreinrichtungen sowie beschädigte Fußböden sind weitere häufig genannte Schäden. Die Abbildung 20 stellt den prozentualen Anteil der Mängel in den fünf Teilgebieten dar. Insbesondere aus den Mängeln Fenster und Heizung lassen sich energetische Aufwertungspotenziale ableiten, die beim Austausch oder der Erneuerung entstehen können.

Abbildung 20: Mängel in der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.4.6 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial

Die Analyse der Indikatoren des Aufwertungspotenzials zeigt, dass im gesamten Untersuchungsgebiet Potenziale zur Aufwertung des Gebäude- und Wohnungsbestandes vorhanden sind, es bei Einzelindikatoren teilträumlich jedoch Unterschiede gibt. Grundsätzlich bestehen ein hohes energetisches Modernisierungspotenzial und umfangreiche Möglichkeiten zur Aufwertung des Ausstattungsstandards der Gebäude und Wohnungen.

Baulicher Zustand der Gebäude sowie Sanierungs- und Modernisierungspotenziale

Die fünf Teilquartiere sind durch einen dichten gründerzeitlichen Wohnungsbestand gekennzeichnet. Das Quartier Hasenheide ist städtebaulich jedoch kein geschlossenes Quartier und ist stadträumlich vom übrigen Untersuchungsgebiet durch den Volkspark Hasenheide abgetrennt. Der Gebäudebestand im Teilgebiet Hasenheide ist in einem guten baulichen Zustand, besitzt jedoch Potenziale zur energetischen Modernisierung. Das Potenzial für nachholende Sanierungsmaßnahmen zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel ist sehr gering.

In den übrigen vier Quartieren zeigen sich große Gemeinsamkeiten; zwischen 15 bis 20 % der Gebäude weisen einen Instandsetzungsbedarf auf und der Anteil an Gebäuden mit einer Wärmedämmung ist sehr gering. Nur im Quartier südlicher Reuterkiez zeigt sich insbesondere im Umfeld des Weigandufers

eine stärkere Konzentration von bereits wärmedämmten Gebäuden. Insbesondere für die Gebäude mit Instandsetzungsbedarfen kann es zur Anwendung des § 9 EnEV und der dazugehörigen Anlage 3 EnEV (vgl. Kapitel 2.4) kommen, wonach die Erneuerung gemäß der Vorschriften der jeweils gültigen EnEV durchzuführen sind. Aufgrund der Modernisierungumlage gemäß § 559 BGB von 11 % der Modernisierungskosten können erhebliche Auswirkungen auf die Miethöhe betroffener Haushalte entstehen.

Ca. 5 % der Gebäude in den vier Teilquartieren weisen nachholende Sanierungspotenziale auf, aus denen sich ein konkretes Aufwertungspotenzial ableitet. Die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes lässt sich zwar nicht mit dem sozialen Erhaltungsrecht verhindern, aber der Umfang – insbesondere durch die Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Antragsverfahren – kann begrenzt werden, so dass sich auch für diesen Wohnbestand eine Steuerungswirkung durch den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ergeben kann.

Eigentumsform des Gebäude- und Wohnungsbestandes

Alle Teilquartiere haben gemeinsam, dass der Wohnungsbestand von privaten Eigentumsformen dominiert ist. Teilräumlich zeigen sich Unterschiede: Im Quartier Hasenheide befinden sich die Wohnungen zu 100 % im Eigentum privater Eigentümer, insbesondere der Anteil an Wohnungseigentümergeinschaften ist stark ausgeprägt. Das Potenzial für weitere Wohnungsumwandlungen ist geringer als in den Nachbarquartieren. Dort liegt der Anteil in den Quartieren Wissmanstraße und Donaustraße bei knapp über 10 %, in den Quartieren Flughafenstraße und südlicher Reuterkiez zwischen 17 und 21 %. Ein ausreichendes Gegengewicht in Form von genossenschaftlichen oder kommunalen Wohnungseigentümern besteht nicht. Es zeigt sich, dass insbesondere der südliche Reuterkiez aufgrund der Lagegunst eine höhere Dynamik im Bau- und Umwandlungsgeschehen aufweist.

Wohnungsstruktur und Ausstattung der Wohnungen

Die fünf Teilquartiere weisen unterschiedliche Wohnungsschlüssel auf: Im Quartier Hasenheide ist der Anteil an Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 100 qm sehr hoch, Wohnungen mit unter 40 qm Wohnfläche sind hingegen kaum vorhanden. Ein stark ausgeprägtes Kleinwohnungssegment weist das Quartier Wissmannstraße auf, über 25 % der Wohnungen sind kleiner als 40 qm. Die übrigen drei Quartiere unterscheiden sich weniger stark untereinander und sind durch Wohnungen im mittleren Wohnflächensegment zwischen 40 und 79 qm Wohnfläche geprägt. Zwischen 10 und 15 % der Wohnungen sind kleiner als 40 qm, d. h. stellen den stark nachgefragten kleinen Wohnraum bereit.

Hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale der Wohnungen zeigen sich kaum Unterschiede zwischen den fünf Teilquartieren. Auffällig sind der hohe Anteil an Aufzügen im Quartier Hasenheide und der leicht erhöhte Anteil an neuen Fenstern im Quartier südlicher Reuterkiez. Grundsätzlich ergeben sich für alle Teilquartiere folgende bauliche Aufwertungspotenziale:

- alle energieeinsparenden Merkmale, insbesondere
 - Anpassung der Heizungsarten an den Vollstandard (ausgenommen Hasenheide) bzw. an die Vorgaben der EnEV und Immissionsschutzverordnung

- Austausch und Erneuerung von Fenstern
- Dämmungen von Fassade, Dach und Keller sowie Heizungs-/Warmwasserleitungen
- Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung
- Instandsetzungen, unter Berücksichtigung der Vorgaben der EnEV (ausgenommen Hasenheide)
- zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie
 - Aufzugsanbau
 - erstmaliger oder zweiter Anbau eines Balkons
 - Einbau eines Gäste-WCs
 - Einbau einer Fußbodenheizung
- Ausbau von Dachgeschossen
- Zusammenlegung von Wohnraum zur Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse (bedingt im Quartier Hasenheide)

Zusammengefasst zeigt sich, dass für die Quartiere Wissmannstraße, Flughafenstraße und Donaustraße ein sehr hohes, für das Quartier südlicher Reuterplatz ein hohes und für das Quartier Hasenheide ein mittleres bauliches Aufwertungspotenzial besteht.

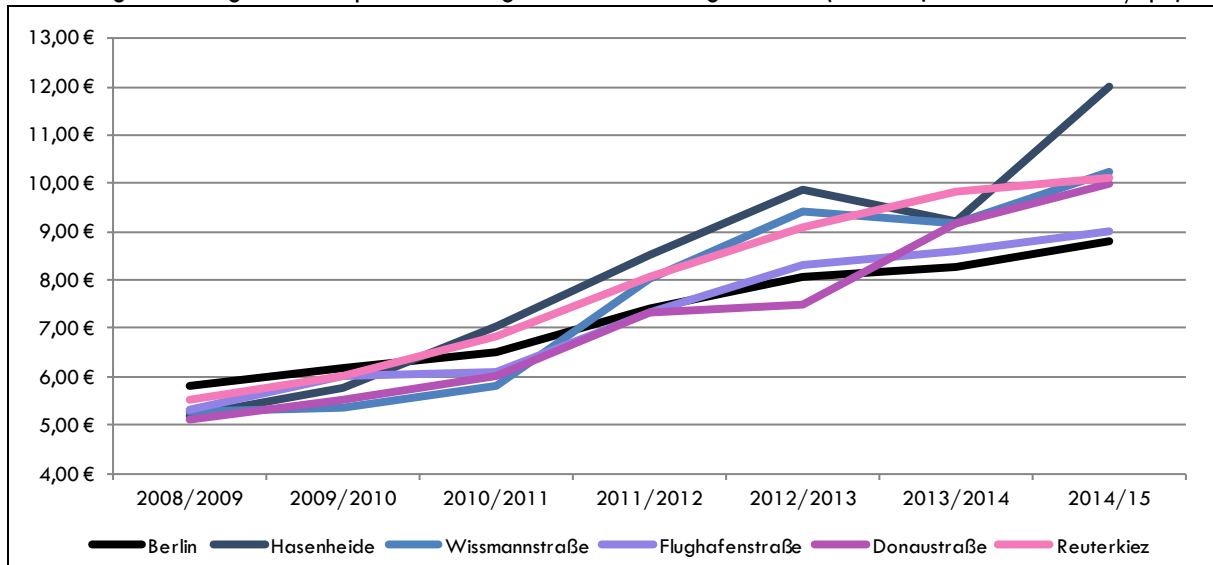
3.5 Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, 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 beleuchtet. In den folgenden Darstellungen wird das Teilgebiet Hasenheide nicht dargestellt, sofern es nicht anders beschrieben ist (vgl. Kapitel 1.3).

3.5.1 Entwicklung der Angebotsmietpreise

Der durchschnittliche Angebotsmietpreis ist sowohl in den untersuchten Planungsräumen als auch in Berlin seit dem Jahr 2008 gestiegen (vgl. Abbildung 21). Während der Anstieg in Berlin knapp 3,00 Euro/qm betrug, liegt er im Untersuchungsgebiet mit einem durchschnittlichen Zuwachs von 5 Euro/qm deutlich höher. Alle mittleren Angebotsmietpreise liegen oberhalb des Berliner Medians von 8,80 Euro/qm. In den Teilgebieten Hasenheide, Donaustraße und Wissmannstraße hat sich der mittlere Angebotsmietpreis in diesem Zeitraum verdoppelt, im Planungsraum Donaustraße ist seit dem Jahr 2012/13 eine steigende Dynamik erkennbar.

Abbildung 21: Angebotsmietpreise in ausgewählten Planungsräumen (Median, nettokalt in Euro/qm)

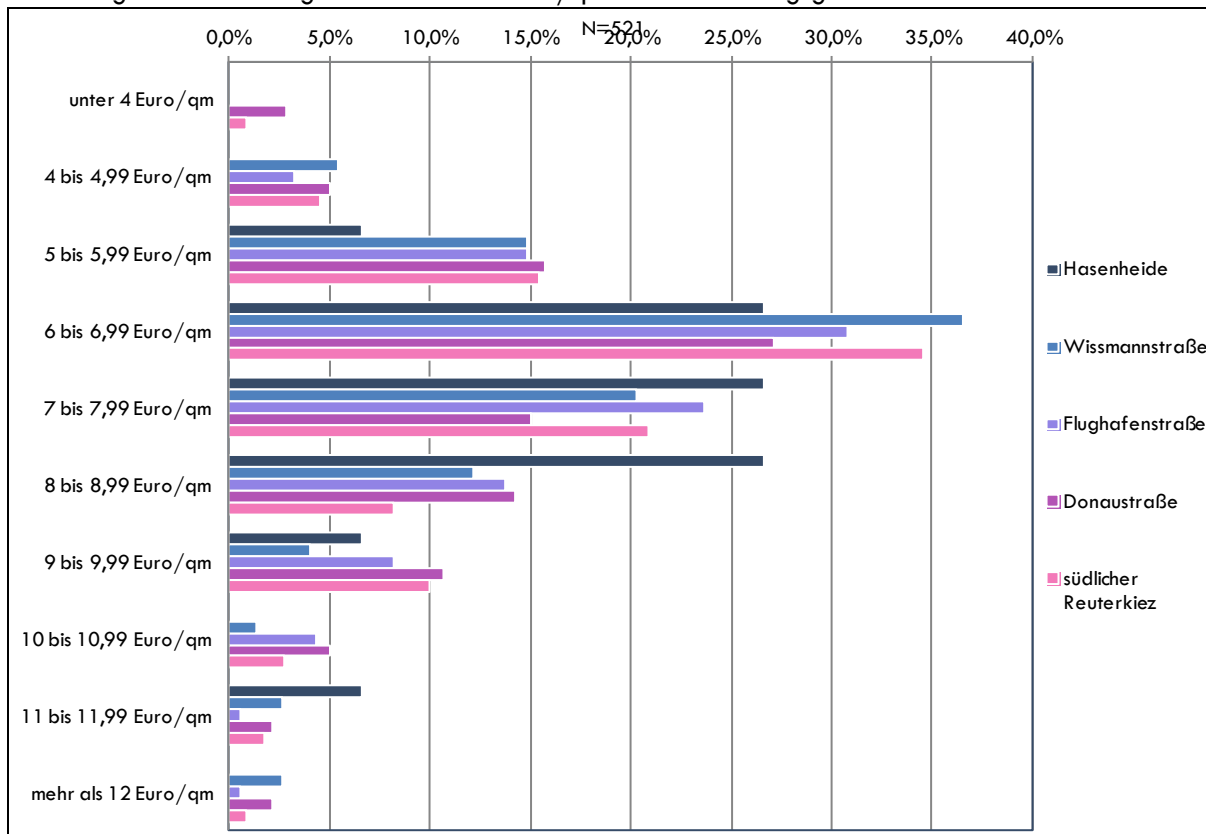


Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Angebotsmieten im Zeitraum 2008 bis 2015 jeweils IV. Quartal - III. Quartal, auf Ebene der Planungsräume

3.5.2 Netto-Kaltmieten/Warmmieten nach Zuzugsjahr und Wohnfläche

Im Untersuchungsgebiet zahlen circa 80 % der Haushalte eine Netto-Kaltmiete von über 6,00 Euro/qm und über die Hälfte zahlt mehr als 7,00 Euro/qm (vgl. Abbildung 22). Nur 5 % der befragten Haushalte zahlen eine Netto-Kaltmiete von unter 5 Euro/qm, aber 15 % eine Netto-Kaltmiete oberhalb des Berliner Medians, d. h. eine Netto-Kaltmiete von mindestens 9,00 Euro/qm. Im Quartier Donaustraße betrifft dies 20 % der befragten Haushalte.

Abbildung 22: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm im Untersuchungsgebiet

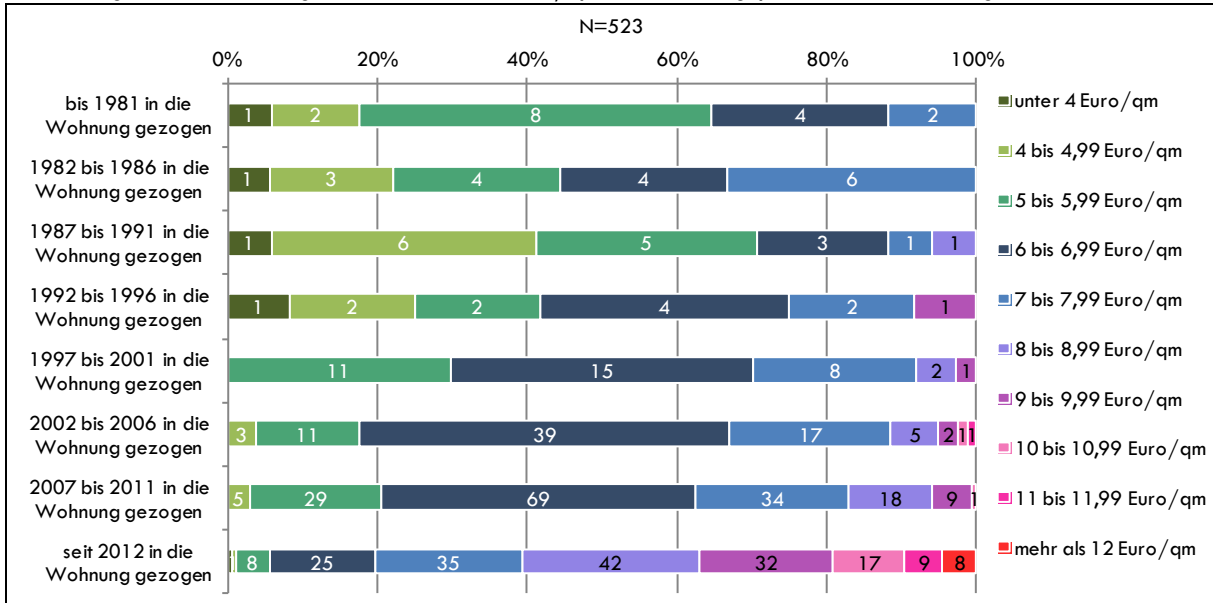


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

An der Abbildung 23 ist erkennbar, dass mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung, die Netto-Kaltmiete pro Quadratmeter deutlich steigt. Über 60 % der befragten Haushalte, die seit dem Jahr 2012 in ihre Wohnung gezogen sind, zahlen eine Netto-Kaltmieten von über 8 Euro/qm. In den vorherigen Zuzugsperioden umfasste diese Gruppe nur zwischen 30 und 40 % der Haushalte. Quadratmeterpreise von unter 6,00 Euro sind kaum mehr zu registrieren.

Im Vergleich der Teilquartiere fällt auf, dass im Quartier Donaustraße bereits über 70 % der befragten Haushalte die seit dem Jahr 2012 in ihre Wohnung gezogen sind, eine Netto-Kaltmiete von über 8,00 Euro/qm zahlen, diese Gruppe im Quartier Wismanstraße jedoch nur rund 40 % der Haushalte umfasst.

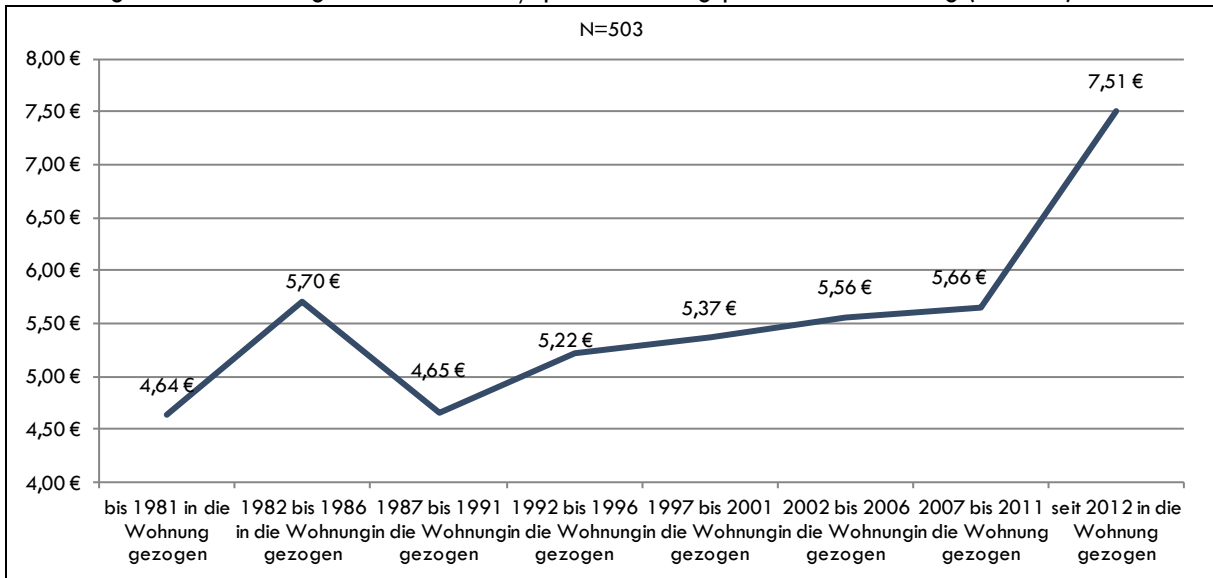
Abbildung 23: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Entwicklung zu höheren Netto-Kaltmieten ist auch in der Abbildung 24 deutlich zu erkennen, die das gemittelte Mietpreisniveau im zeitlichen Verlauf in den Teilgebieten Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez darstellt. Bereits seit 1992 ist ein leichter Anstieg der Netto-Kaltmiete zu beobachten, allein jedoch in den letzten zwei Zuzugsperioden hat die Mietpreisentwicklung eine hohe Dynamik erfahren und das mittlere Mietpreisniveau ist um 1,85 Euro/qm gestiegen.

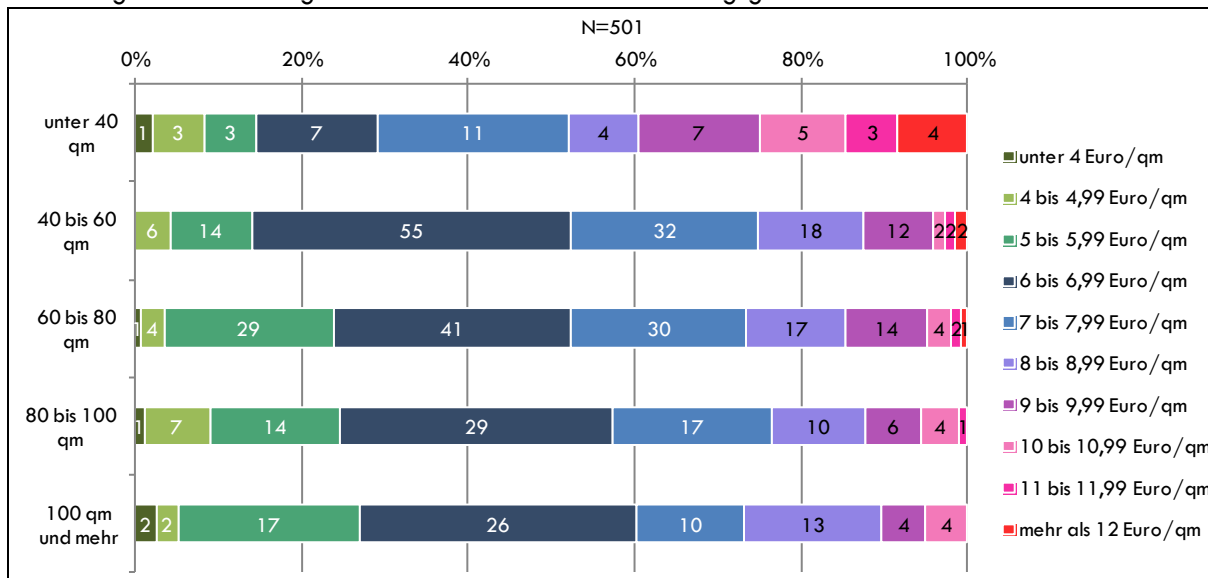
Abbildung 24: Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Bei Betrachtung des Verhältnisses Netto-Kaltmiete und Wohnungsgröße in der Abbildung 25 fällt auf, dass vor allem Haushalte, die in Wohnungen mit einer Wohnfläche mit weniger als 40 qm leben, eine hohe Netto-Kaltmiete zahlen: Knapp 50 % dieser Haushalte zahlt bereits mehr als 8,00 Euro/qm und 8 % zahlen sogar mehr als 12,00 Euro/qm.

Abbildung 25: Verteilung der Netto-Kaltmiete nach Wohnungsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In der Tabelle 3 ist die Netto-Kaltmiete in Euro/qm in Altbau-Vollstandard-Wohnungen dem Berliner Mietspiegel 2015 gegenübergestellt. Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre ist ein Vergleich nur annäherungsweise möglich. Es zeigt sich jedoch, dass die mittleren Netto-Kaltmieten bei Wohnflächen bis 90 qm über dem Berliner Mietspiegel liegen (rot). Bei Wohnungen, die größer als 90 qm sind, entspricht der mittlere Wert der Haushaltsbefragung in etwa dem Berliner Mietspiegel (grün).

Tabelle 3: Netto-Kaltmiete in Euro/qm (Median) nach Wohnfläche in Vollstandard-Wohnungen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel

Wohnfläche	Mietspiegel 2015		Haushaltsbefragung 2016 (N=392)
	Altbau bis 1918	Altbau 1919 bis 1949	Altbau bis 1945
bis unter 40 qm	6,48	6,60	6,74
40 qm bis unter 60 qm	5,91	5,68	5,92
60 qm bis unter 90 qm	5,62	5,34	5,72
90 qm und mehr	5,43	5,50	5,45

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016; SenStadtUm, Berliner Mietspiegel 2015

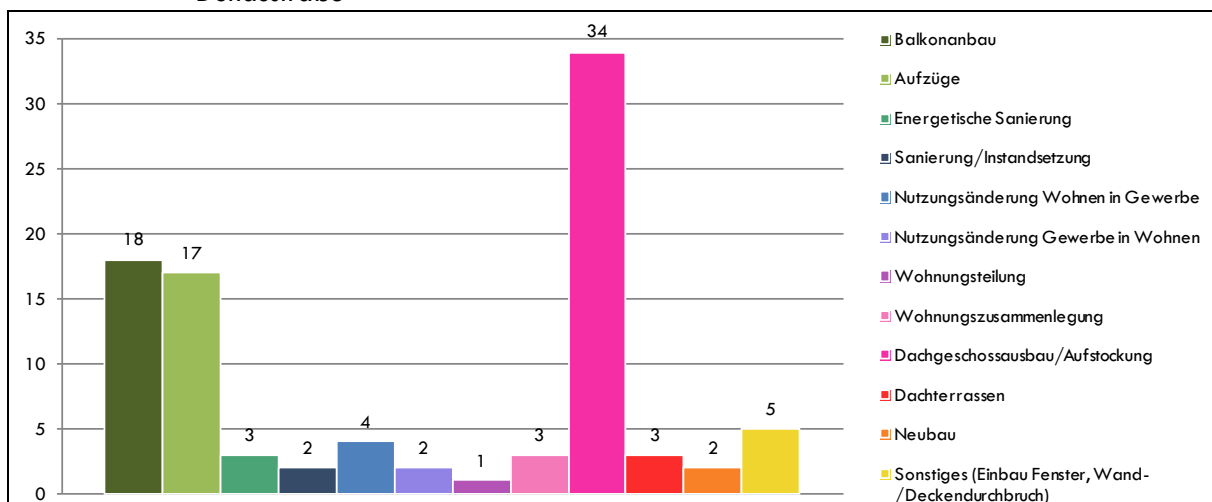
3.5.3 Auswertung der Bauanträge

Die Bauanträge für das Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße aus den Jahren 2010 bis 2015 wurden nach zehn erhaltungsrechtlich bedeutsamen Kategorien ausgewertet. Dabei konnten lediglich solche Maßnahmen erfasst werden, die gemäß Berliner Bauordnung eine Genehmigung durch die Bauaufsicht benötigen. Der Austausch von Fenstern, die Erneuerung von Heizungsanlagen, die Modernisierung von Bädern oder der Einbau einer Fußbodenheizung erfordern bisher keine Genehmigung und werden dementsprechend nachfolgend nicht analysiert. Die Zusammenlegung von Wohnungen wird nur erfasst, wenn sie mit dem Durchbruch einer Decke verbunden ist, d. h. wenn eine Maisonettewohnung entsteht.

In dem Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 wurden insgesamt 94 Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet registriert. An 21 Häusern wurden dabei mehrere Maßnahmen am Gebäude durchgeführt. Die Abbildung 26 zeigt die Häufigkeit der jeweils durchgeführten Maßnahme für das gesamte Untersuchungsgebiet. Die meisten Vorgänge entfallen auf den Dachgeschossausbau sowie den Anbau von Balkonen oder Aufzügen. Bauliche Maßnahmen entfallen vorrangig auf Gebäude in den Quartieren Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez. Im Teilgebiet Hasenheide wurden im genannten Zeitraum drei und im Quartier Wissmannstraße acht Baumaßnahmen registriert, im Vergleich zur Anzahl der Gebäude wird jedoch ein ähnliches Niveau wie in den Nachbarquartieren erreicht.

Auffällig ist, dass bei jedem dritten Dachgeschossausbau weitere Maßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden: dabei wurden in drei Fällen Balkone und in fünf Fällen Personenaufzüge angebaut sowie in weiteren fünf Häusern zusätzlich sowohl ein Aufzug eingebaut als auch Balkone erneuert oder angebaut. Für energetische Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden im Untersuchungsgebiet fünf Bauanträge bewilligt, die sich auf die Teilgebiete Wissmannstraße, Flughafenstraße und südlicher Reuterkiez verteilen. Dies unterstreicht das hohe bestehende Potenzial, welches bislang nur in Teilen ausgeschöpft wurde.

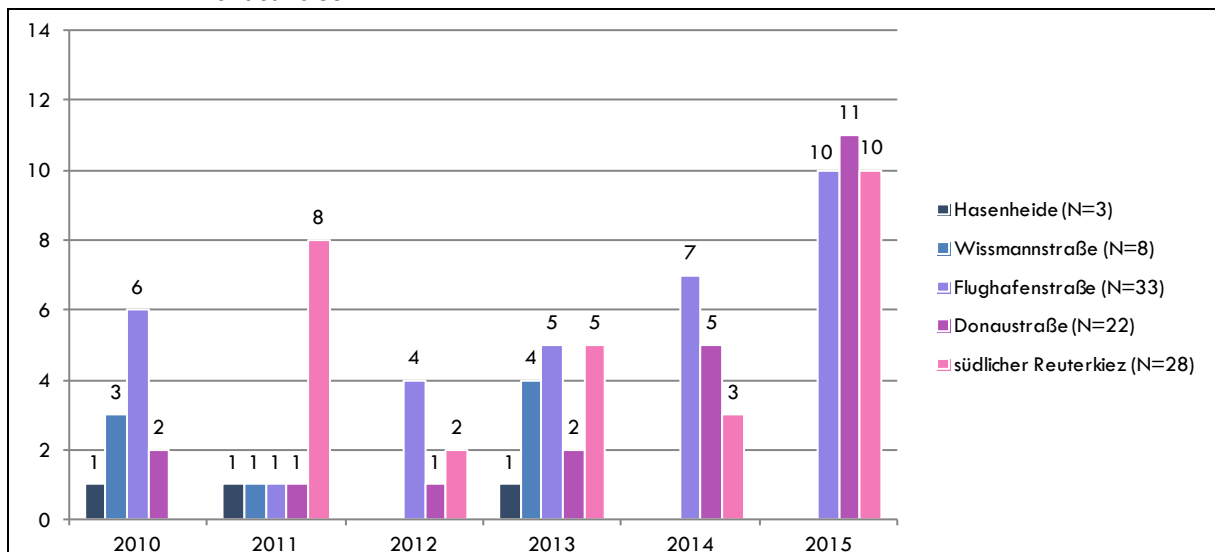
Abbildung 26: Auswertung Bauanträge 2010 bis 2015 im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/ Donaustraße



Quelle: Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 31.12.2015

Die Abbildung 27 zeigt, wie viele Maßnahmen in den Teilgebieten im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 durchgeführt wurden. Ein Drittel der Maßnahmen wurde allein im Jahr 2015 beantragt und knapp 70 % seit dem Jahr 2013. Zwischen den Teilgebieten gibt es geringe Unterschiede: die Hälfte der Baumaßnahmen in dem Quartier Donaustraße wurde 2015 durchgeführt, während bis zum Jahr 2013 kaum Baumaßnahmen registriert wurden. Der südliche Reuterkiez verzeichnete demgegenüber bereits seit dem Jahr 2011 eine rege Bautätigkeit, die im Jahr 2015 wieder deutlich angestiegen ist. In den Teilgebieten Hasenheide und Wissmannstraße zeigen sich wenig bauliche Maßnahmen. Im zeitlichen Verlauf wird deutlich, dass in den Jahren 2014 und 2015 keine Maßnahmen beantragt wurden.

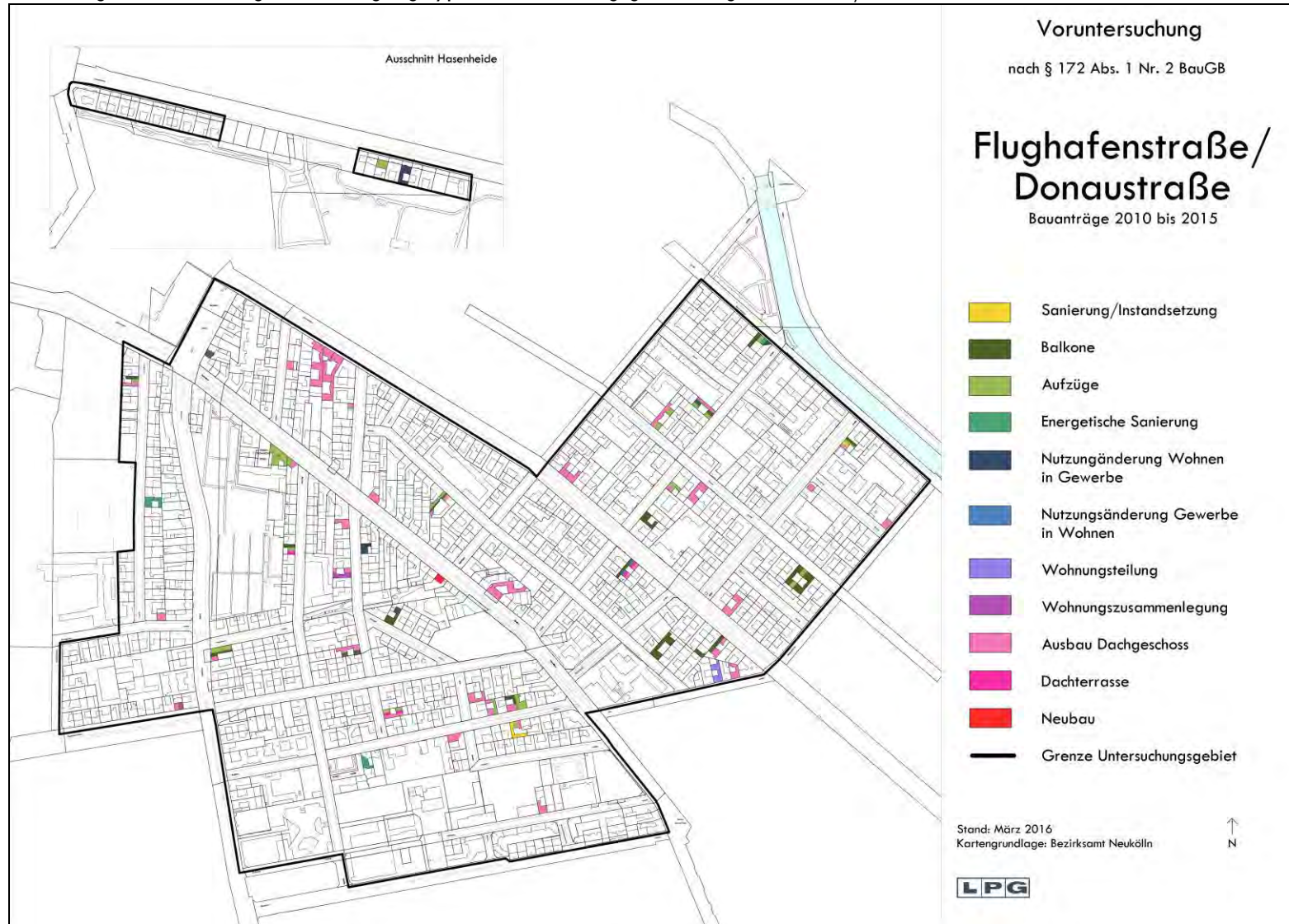
Abbildung 27: Anzahl beantragter Maßnahmen nach Jahren im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/
Donaustraße



Quelle: Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 31.12.2015

Bei der räumlichen Verteilung der Baumaßnahmen in Abbildung 28 zeigt sich eine starke Konzentration von Dachgeschossausbauten entlang der Sonnenalle im Block 7 im Teilgebiet Flughafenstraße. Ansonsten verteilen sich die Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet mit leichten Konzentrationen in der Boddinstraße, Erkstraße, Reuterstraße und Weserstraße.

Abbildung 28: Bauanträge nach Vorgangstyp im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße

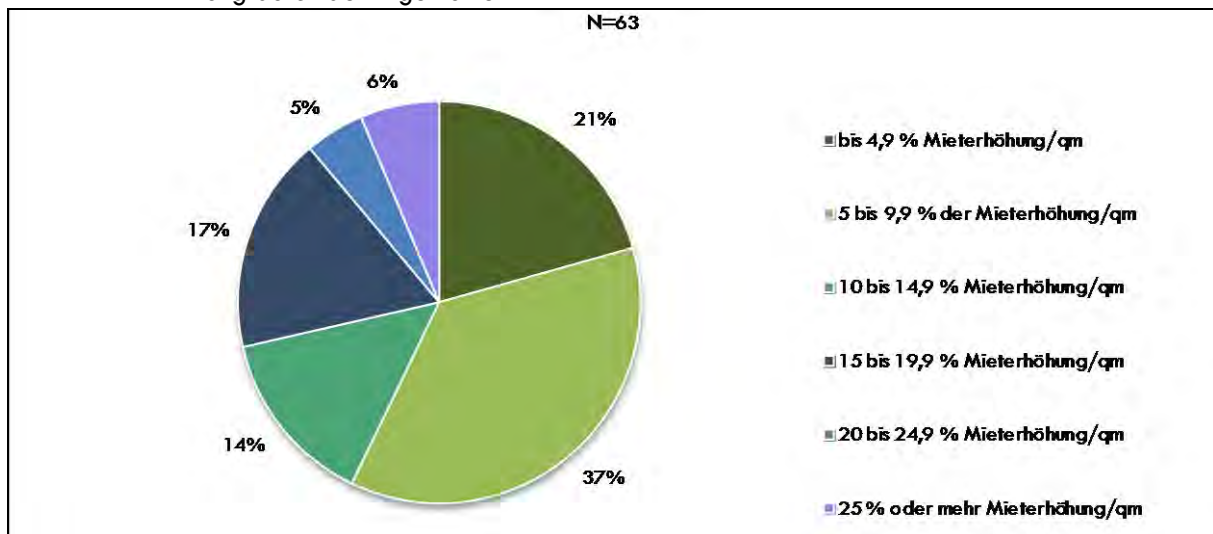


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, 01.01.2010 bis 31.12.2015

3.5.4 Auswirkungen von Modernisierungen auf die Mietsache

Bei mehr als 50 % der Haushalte in den Teilgebieten Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez waren Modernisierungen mit einer Mieterhöhung verbunden. Bei 58 % der Haushalte lag der prozentuale Mietanstieg unter 10 %. In gut einem Zehntel der Fälle ist die Miete nach Modernisierungen über 20 % gestiegen. Durch die Umlage von Modernisierungskosten können für die Eigentümerinnen und Eigentümer hohe finanzielle Vorteile entstehen, woraus sich Modernisierungsanreize ableiten lassen. Der prozentuale Mietanstieg nach Modernisierungen ist nachfolgend dargestellt.

Abbildung 29: Prozentuale Differenz zwischen neuer und alter Netto-Kaltmiete/qm nach Modernisierung durch den Eigentümer



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.5.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe

Im gesamten Untersuchungsgebiet waren zum 16.03.2016 genau 2.814 Wohneinheiten in Eigentum umgewandelt.³³ Dies entspricht ca. 18 % des Wohnungsbestandes und liegt damit 2 % oberhalb des in der Gebäude- und Wohnungszählung festgestellten Wertes.³⁴ Daher liegt der gegenwärtige Anteil der in Wohneigentum umgewandelten Wohnungen auch in den Einzelquartieren um jeweils ca. 2 bis 3 % höher als in Kapitel 3.4.3 dargestellt.³⁵

In Abbildung 31 sind die im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die bereits in Wohnungseigentum umgewandelten Wohneinheiten dargestellt. Insgesamt wurden für 1.190 Wohneinheiten eine Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt, wovon der große Teil bereits in Eigentum umgewandelt worden ist. Seit dem Jahr 2014 ist ein deutlicher Anstieg zu erkennen, so wurden in den Jahren 2013 und 2014 für jährlich über 300 Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt.

³³ Vermessungsamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand 16.03.2016.

³⁴ AfS Berlin Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011.

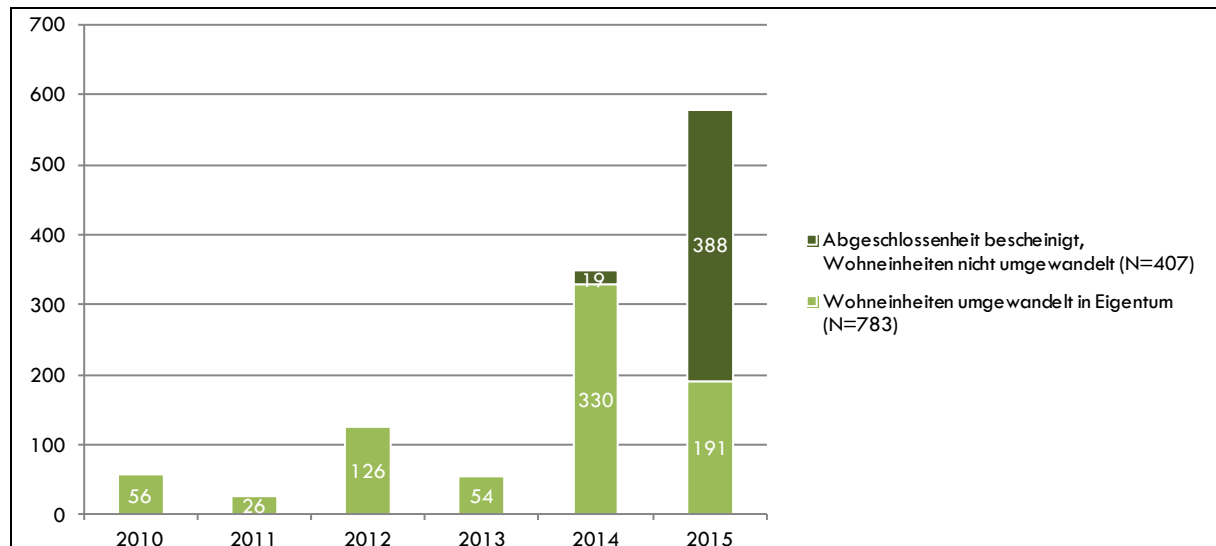
³⁵ AfS Berlin Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011.

In den fünf Teilgebieten sind unterschiedliche Dynamiken und Verteilungen erkennbar:

- Im Quartier Hasenheide wurden im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2014 keine Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt, erst im Jahr 2015 wurde für 38 Wohneinheiten in einem Gebäude eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt.
- Im Quartier Wissmanstraße ist erst seit dem Jahr 2014 ein Anstieg der Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu erkennen, der im Folgejahr jedoch wieder zurückgegangen ist. Eine eindeutige Dynamik lässt sich nicht ableiten.
- In den Quartieren Flughafenstraße und Donaustraße ist ein starker Anstieg in den Jahren 2014 und 2015 zu erkennen, da für über 200 Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt wurden. Auch in den Vorjahren sind Vorgänge registriert, die jedoch einen geringen Umfang aufweisen (< 50 Wohneinheiten/Jahr).
- Im Quartier südlicher Reuterkiez ist bereits seit dem Jahr 2012 eine rege Dynamik bei der Umwandlung von Wohneinheiten zu erkennen. Jährlich wurde für ca. 100 Wohneinheiten eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt.

Die errechnete Umwandlungsquote für den Zeitraum der Jahre 2012 bis 2014 lag in den Planungsräumen Wissmanstraße, Flughafenstraße und Reuterkiez oberhalb und im Planungsraum Donaustraße in etwa auf dem Berliner Niveau. Im Quartier Hasenheide wurden hingegen zwischen dem Jahr 2004 und 2014 keine Wohnungsumwandlungen registriert.³⁶

Abbildung 30: Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und umgewandelten Wohneinheiten im Zeitraum 2010 bis 2015

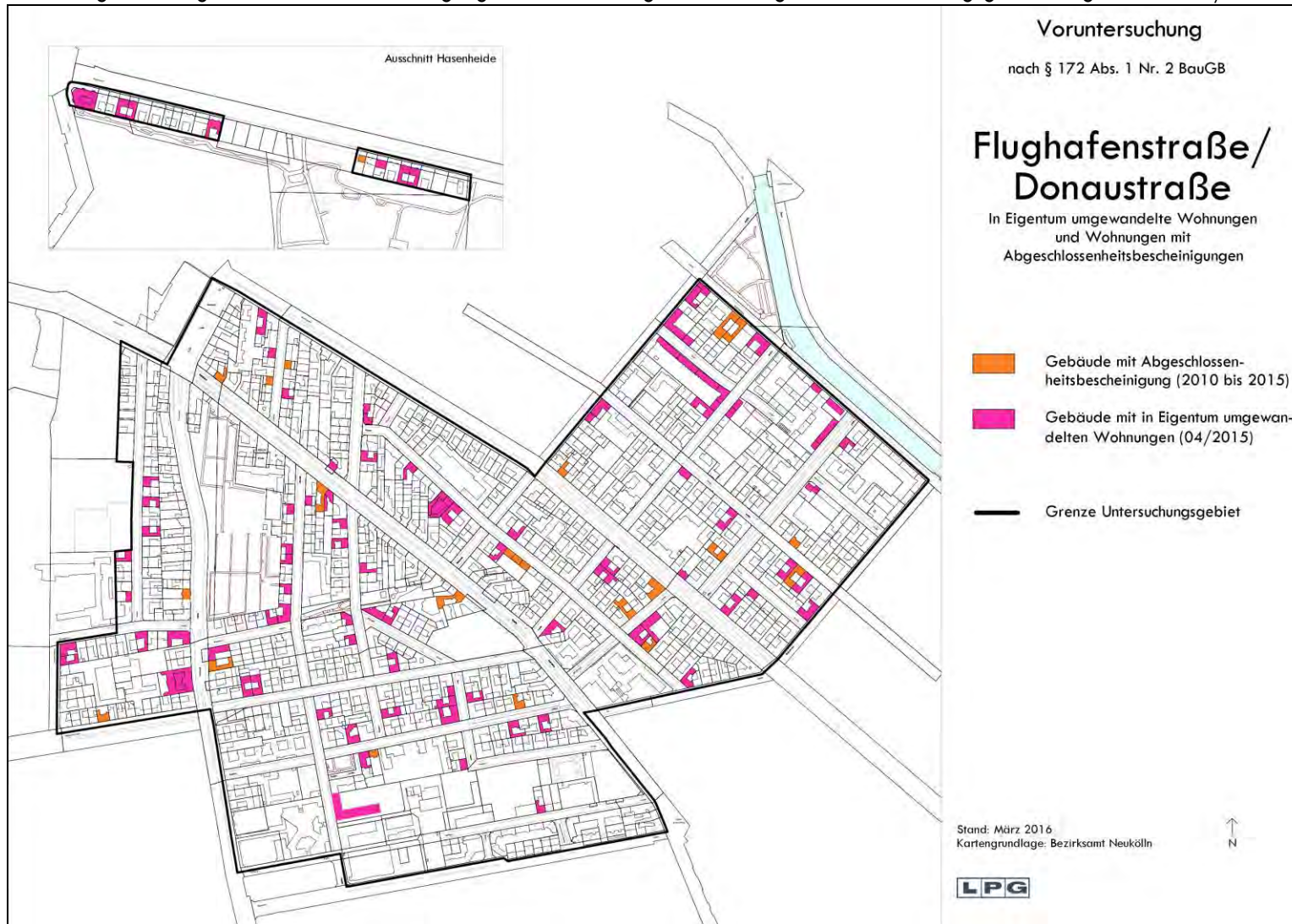


Quelle: Eigene Darstellung nach Vermessungsamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 12.05.2015; Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2010 bis 2015

³⁶ Umwandlungsquote: umgewandelte Wohnungen im Zeitraum der Jahre 2012 bis 2014 im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand (31.12.2014) auf Ebene der Planungsräume (SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsumwandlungen im Zeitraum der Jahre 2004 bis 2014).

Die Abbildung 31 zeigt die räumliche Verteilung der Gebäude mit Abgeschlossenheitsbescheinigungen und der Gebäude mit in Einzeleigentum umgewandelten Wohnungen. Die Umwandlungen verteilen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Auffällig ist, dass der Großteil der Wohnungen in der Ossastraße in Einzeleigentum umgewandelt wurde und sich auch hier attraktive Lagen besonders hervorheben.

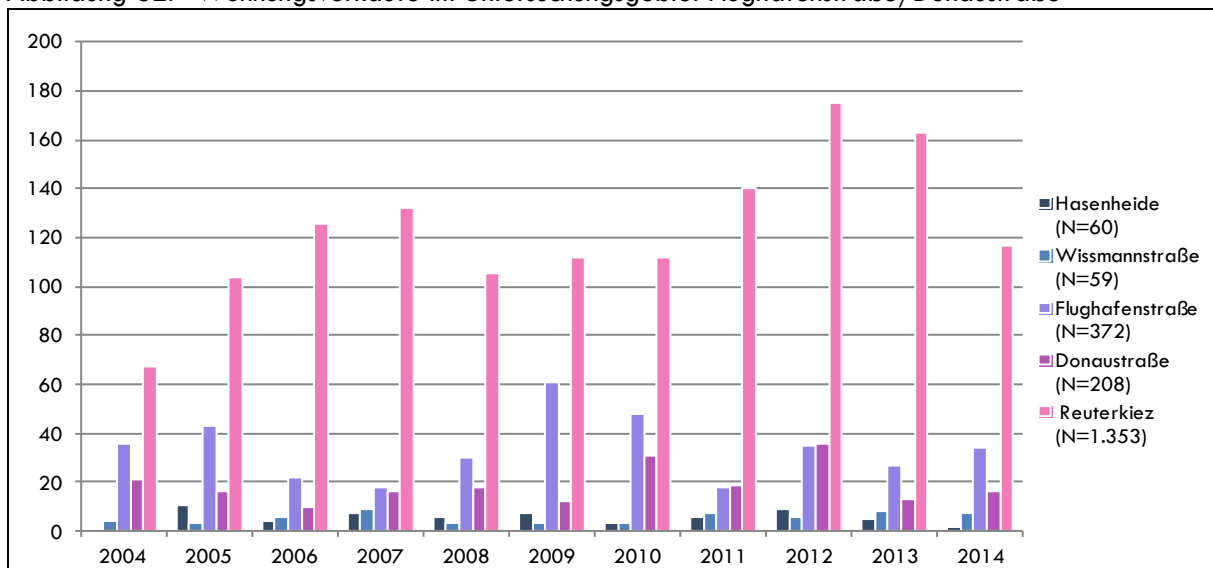
Abbildung 31: Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach Vermessungsamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 16.03.2016; Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 2010 bis 2015

Die Abbildung 32 stellt die Wohnungsverkäufe im Untersuchungsgebiet auf Ebene der Planungsräume dar. Seit dem Jahr 2004 wurden insgesamt 2.052 Wohnungen einmal oder mehrfach verkauft. Absolut ist die größte Verkaufsdynamik im Planungsraum Reuterkiez zu erkennen, der jedoch auch das bereits festgesetzte soziale Erhaltungsgebiet „Reuterplatz“ beinhaltet (vgl. Kapitel 3.3). In den Planungsräumen Hasenheide und Wissmannstraße ist nur eine geringe Dynamik erkennbar: während die Wohnungsverkäufe in der Hasenheide seit dem Jahr 2012 kontinuierlich zurückgehen, sind sie in der Wissmannstraße in den letzten Jahren leicht angestiegen. Die Planungsräume Flughafenstraße und Donaustraße weisen eine schwankende, relativ stabile Verkaufstätigkeit auf. In den Planungsräumen liegt die Verkaufsquote in den Jahren 2012 bis 2014 in etwa auf dem Berliner Niveau, im Reuterkiez wird der Vergleichswert übertroffen, in den Quartieren Wissmannstraße und Donaustraße leicht unterschritten.³⁷

Abbildung 32: Wohnungsverkäufe im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße



Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2004 bis 2014 auf Ebene der Planungsräume

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen lagen laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2015 in den Planungsräumen Flughafenstraße und Reuterkiez bei 3.000 bis 3.500 Euro/qm und damit leicht unterhalb des Berliner Vergleichswertes von 3.513,00 Euro/qm. In den Planungsräumen Wissmannstraße und Donaustraße liegt der Kaufpreis bei 2.500 bis 3.000 Euro/qm. „Auch im nördlichen Neukölln, innerhalb des S-Bahn-Rings gelegen [...] dominierten 2015 moderate Preise unterhalb des gesamtstädtischen Wertes“³⁸ Zusammengefasst zeigt sich daher eine – teils räumlich unterschiedlich stark ausgeprägte – hohe Attraktivität zur Wohneigentumsbildung, die aufgrund der geringeren Kaufpreise unterschiedliche Nachfragegruppen anspricht.

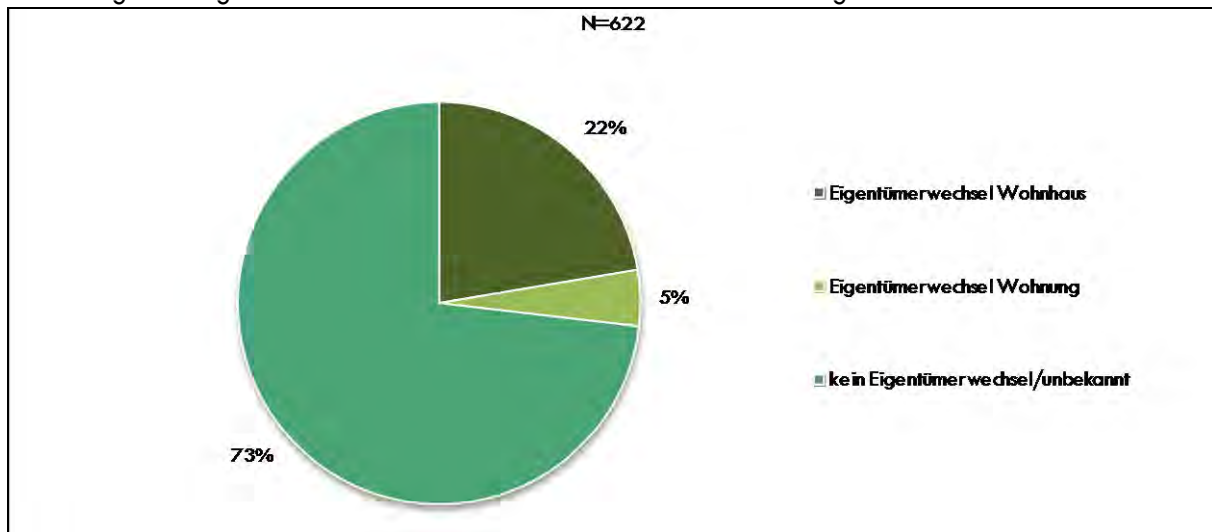
Die Haushaltsbefragung ergab, dass bei gut einem Viertel der Haushalte in den Teilgebieten Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez in den letzten Jahren ein Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung stattgefunden hat (vgl. Abbildung 33). 80 % der Eigentümerwechsel fanden nach 2010 statt und knapp 60 % davon innerhalb der letzten zwei Jahre. Des

³⁷ Verkaufsquote: verkaufte Wohnungen im Zeitraum der Jahre 2012 bis 2014 im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand (31.12.2014) auf Ebene der Planungsräume (SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum der Jahre 2004 bis 2014).

³⁸ IBB Wohnungsmarktbericht 2015, S. 57.

Weiteren gibt ein Zehntel der Haushalte in den genannten Teilgebieten an, dass ihre Wohnung vom Vermieter vermessen wurde, was auf eine anstehende Aufteilung in Wohnungseigentum hindeuten kann.

Abbildung 33: Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.5.6 Auswirkungen von Umwandlungen auf bauliche Maßnahmen

Um zu überprüfen, ob die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bauliche Maßnahmen mit sich bringt, die im Zuge oder im Anschluss an die Umwandlung erfolgen, wurden 47 Vorgänge analysiert, in denen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 erteilt wurde. Bei 24 Gebäuden, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt und/oder bereits eine Umwandlung stattgefunden hat, sind 36 bauliche Maßnahmen registriert. Die drei am häufigsten durchgeführten Maßnahmen sind:

- Ausbau von Dachgeschossen (elf Vorgänge)
- Anbau von Balkonen (elf Vorgänge)
- Anbau von Aufzügen (acht Vorgänge)

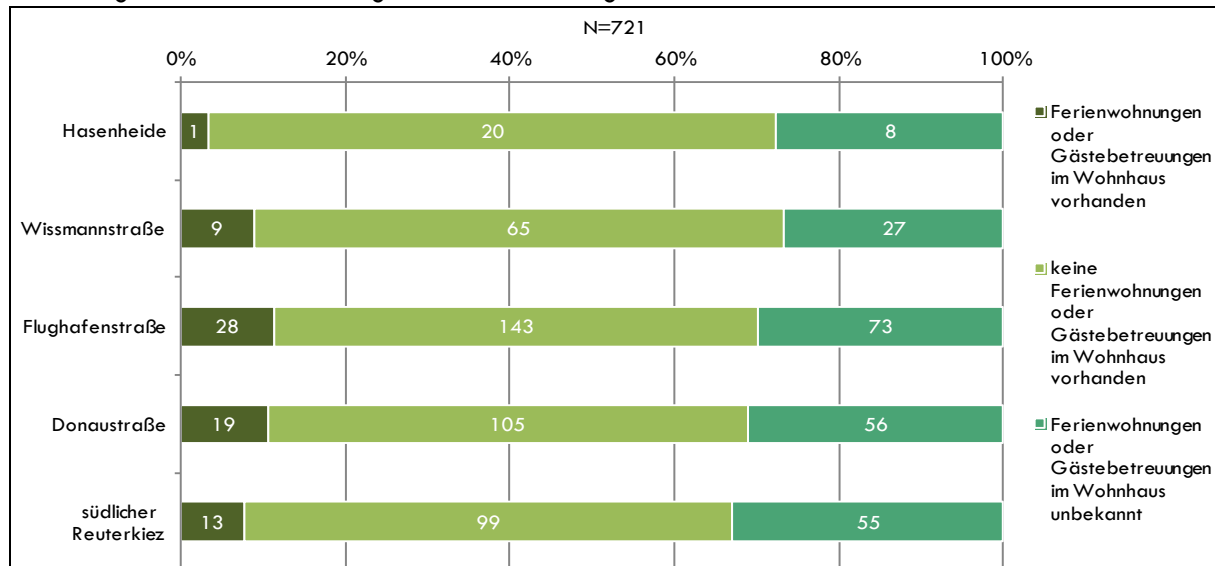
Die Analyse zeigt, dass in jedem zweiten von Umwandlung betroffenen Wohngebäude bauliche Veränderungen durchgeführt und an einigen Gebäuden mehr als eine bauliche Maßnahme vorgenommen wurde.

3.5.7 Gästebetreuung und Ferienwohnungen

In den vier Teilgebieten Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez geben 9,5 % der Haushalte konkret an, dass in ihrem Wohnhaus die Vermietung von Ferienwohnungen oder Gästebetreuungen stattfinden (vgl. Abbildung 34). Im Teilgebiet Flughafenstraße ist der Anteil mit 11,4 % am höchsten. Im Teilgebiet Hasenheide ist es nur einem Haushalt bekannt, dass innerhalb des Wohnhauses Gästebetreuung stattfindet. Knapp 30 % der Haushalte im gesamten Untersuchungsgebiet

sind sich nicht sicher, ob Ferienwohnungen oder Gästebetreuungen in ihrem Wohnhaus vorhanden sind. Die Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke fällt in den Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbots-Verordnung (ZwVbVO).

Abbildung 34: Gästebetreuung und Ferienwohnungen im Wohnhaus



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.5.8 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungsdruck

Die Analysen der Indikatoren zum Aufwertungsdruck zeigen, dass die Quartiere Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez eine hohe wohnungswirtschaftliche Attraktivität aufweisen, was sich in einer ansteigenden Dynamik in den vergangenen Jahren zeigt. Das Teilquartier Hasenheide weist hingegen eine geringe bauliche und eigentumsrechtliche Dynamik auf.

Die Analyse der Bauanträge zeigt, dass das bestehende bauliche Aufwertungspotenzial in den drei Teilquartieren Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez in den vergangenen Jahren zunehmend genutzt wird. So ist ein Anstieg der Aufzugs- und Balkonanbauten sowie der Dachgeschossausbauten zu erkennen. Im südlichen Reuterkiez ist die bauliche Dynamik bereits über einen längeren Zeitraum festzustellen, in den Quartieren Flughafenstraße und Donaustraße steigt die Zahl der Bauanträge seit dem Jahr 2014 kontinuierlich an. In den Teilquartieren Hasenheide und Wissmannstraße ist die bauliche Dynamik bis zum Jahr 2015 hingegen sehr gering.

In allen fünf Teilquartieren ist ein extrem starker Anstieg der Angebotsmietpreise zu beobachten. Der Anstieg innerhalb der Planungsräume betrug durchschnittlich 85 % im Zeitraum vom Jahr 2008/09 bis zum Jahr 2014/15 und liegt mit 10,30 Euro/qm deutlich oberhalb des Berliner Medians. In den Quartieren Hasenheide, Wissmannstraße und Donaustraße hat sich der Angebotsmietpreis in diesem Zeitraum verdoppelt. Daraus leiten sich bei Neuvermietung hohe finanzielle Ertragsmöglichkeiten für die Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. die Vermietenden von Wohnungen ab.

Die Mietentwicklung im Bestand zeigt für die bis zum Jahr 2011 Zugezogenen eine kontinuierliche, stabile Entwicklung. Seit dem Jahr 2012 ist ein deutlicher Anstieg der Netto-Kaltmiete/qm zu erkennen.

Netto-Kaltmieten von unter 5,00 Euro/qm sind kaum noch feststellbar. Ein ausgeprägtes hohes Mietpreisniveau ist insbesondere im Bestand kleiner Wohnungen festzustellen. Rund ein Drittel der befragten Haushalte gab an, dass ihre Wohnung in den vergangenen Jahren modernisiert wurde, in jedem zweiten Fall hat sich dadurch die Miete erhöht. In 30 % der Fälle um mehr als 15 %. Daran wird deutlich, dass die Modernisierung des Gebäudebestands einen hohen Anreiz zur Steigerung der Mieterlöse für Eigentümerinnen und Eigentümer begründen kann.

Die Dynamik der Wohnungsumwandlungen und -verkäufe zeigt in den Teilgebieten unterschiedlich starke Ausprägungen; es ist jedoch feststellbar, dass die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und tatsächlichen Wohnungsumwandlungen insbesondere in den vergangenen zwei Jahren in den Quartieren Wissmanstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez deutlich angestiegen ist. Insbesondere in den attraktiven Wohnlagen, die an das Weigandufer, die Hasenheide oder Friedhofsanlagen angrenzen, sind Dynamiken zu erkennen. Im Quartier Hasenheide sind hingegen im Zeitraum der Jahre 2004 bis 2014 keine Wohnungsumwandlungen registriert, auch die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist sehr gering. Einzig die Zahl der Wohnungsverkäufe ist erhöht, dies korrespondiert eng mit dem bereits großen Angebot an Eigentumswohnungen.

Zusammengefasst zeigt sich in den Quartieren südlicher Reuterkiez und Flughafenstraße eine bereits sehr hohe und ansteigende Dynamik der untersuchten Indikatoren. Die Quartiere Donaustraße und Wissmanstraße zeigen einen vor allem in den letzten zwei Jahren steigenden Aufwertungsdruck, der sich in einer steigenden Umwandlungsaktivität und im Quartier Donaustraße auch in den Bauanträgen niederschlägt. Das Quartier Hasenheide zeigt nur hinsichtlich der Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten eine parallele Entwicklung auf. Der Aufwertungsdruck äußert sich nicht in Baumaßnahmen oder Wohnungsumwandlungen.

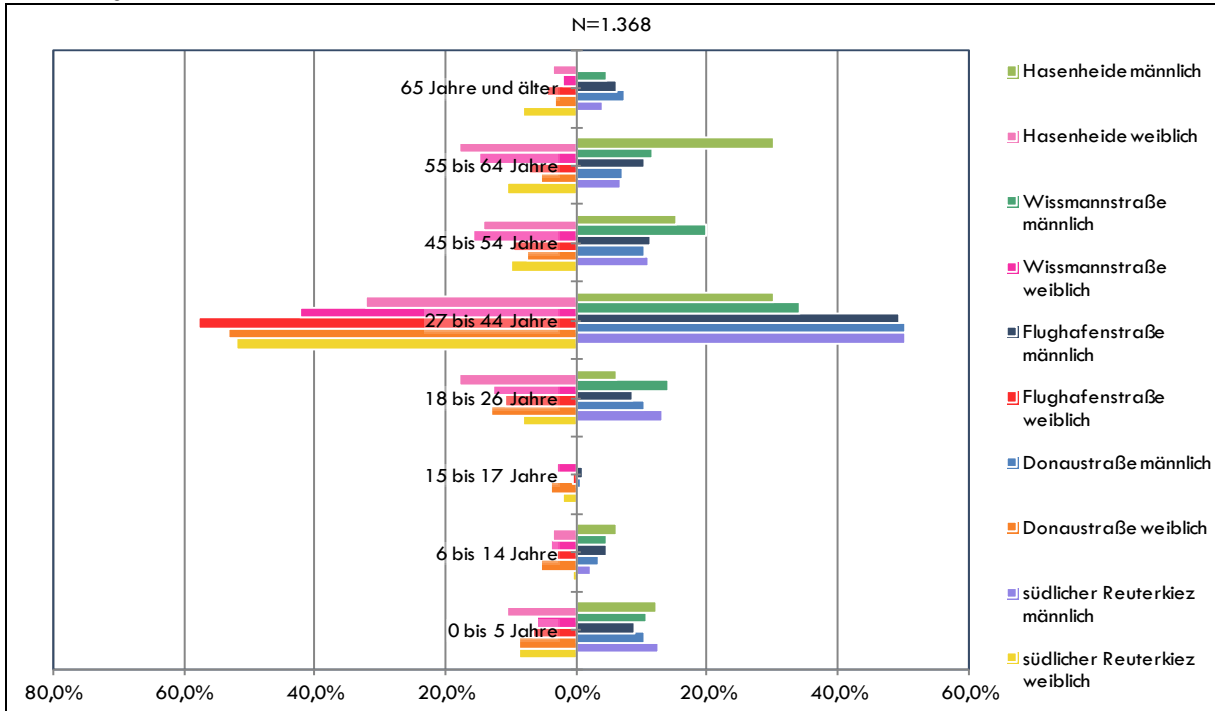
3.6 Verdrängungspotenzial

Das Verdrängungspotenzial knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche sozialen Voraussetzungen können – in Kombination mit dem Aufwertungsdruck und dem Aufwertungsdruck – zu einer Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen bzw. zeichnet sich eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur bereits ab? In den folgenden Darstellungen wird das Teilgebiet Hasenheide nicht dargestellt, sofern es nicht anders beschrieben ist (vgl. Kapitel 1.3).

3.6.1 Alter und Herkunft

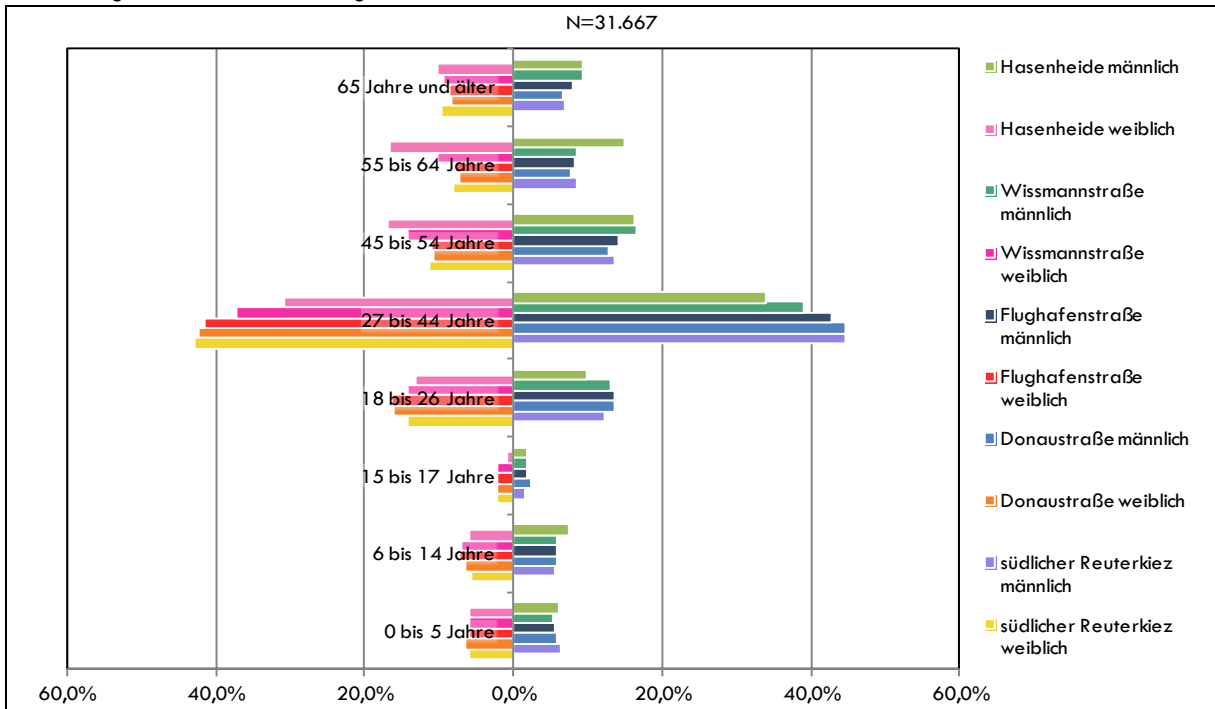
Nachfolgende Alterspyramiden stellen die Altersstruktur in den fünf Teilgebieten nach Geschlecht dar. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung (Abbildung 35) stimmen dabei überwiegend mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2014 (Abbildung 36) überein und stellen somit einen repräsentativen Querschnitt der Gebietsbevölkerung dar. Die Altersgruppe 27 bis 44 Jahre ist im Untersuchungsgebiet am stärksten vertreten. Die amtliche Statistik zeigt, dass die Altersstruktur in den Teilgebieten relativ gleichmäßig ist. In der Hasenheide ist der Anteil der 27- bis 44-Jährigen etwas geringer und der Anteil 55- bis 64-Jährigen dementsprechend höher.

Abbildung 35: Altersstruktur der Personen nach Geschlecht



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Abbildung 36: Altersstruktur gemäß amtlicher Statistik nach Geschlecht



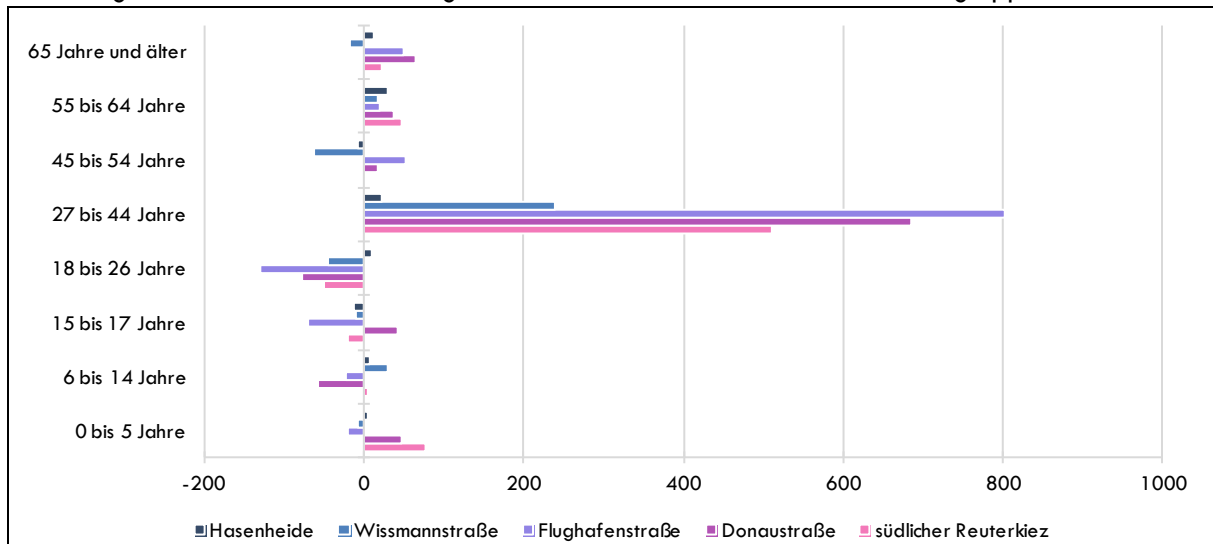
Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, 31.12.2014

In Abbildung 37 ist die Entwicklung verschiedener Altersgruppen im Zeitraum der Jahre 2011 bis 2015 für die fünf Teilgebiete dargestellt. In diesem Zeitraum ist die Bevölkerung im gesamten Untersuchungsgebiet von 29.430 melderechtlich registrierten Personen auf 31.667 Personen angestiegen.³⁹ Dabei ist

³⁹ AfS Berlin-Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, 31.12.2011 und 31.12.2015

in allen Teilgebieten die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen absolut am stärksten gewachsen, die Zahl der 55- bis 64-Jährigen ist leicht gestiegen und die Gruppe der 18- bis 26-Jährigen ist zurückgegangen. In den anderen Altersklassen ist keine allgemeine Tendenz abzulesen.

Abbildung 37: Absolute Veränderung Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen 2011-2015



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, 31.12.2011 und 31.12.2015

Im Schnitt haben 73 % der Haushalte in den vier Teilgebieten Wissmanstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez die deutsche Staatsbürgerschaft. Die Abbildung 38 stellt die weiteren Staatsbürgerschaften, die in den vier Teilgebieten vorkommen, nach Häufigkeit dar. Türkische Staatsbürgerinnen und Staatsbürger sind dabei am häufigsten vertreten, gefolgt von westeuropäischen Nationalitäten und afrikanischen Staatsbürgerschaften. Die Vielfaltigkeit der Nationalitäten spiegelt sich auch in den gesprochenen Sprachen wider (vgl. Abbildung 39). Englisch und türkisch sind nach deutsch die am meisten gesprochenen Sprachen.

Abbildung 38: Staatsbürgerschaften im Haushalt außer deutsch (N= 188)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Abbildung 39: gesprochene Sprachen im Haushalt außer deutsch (N= 138)

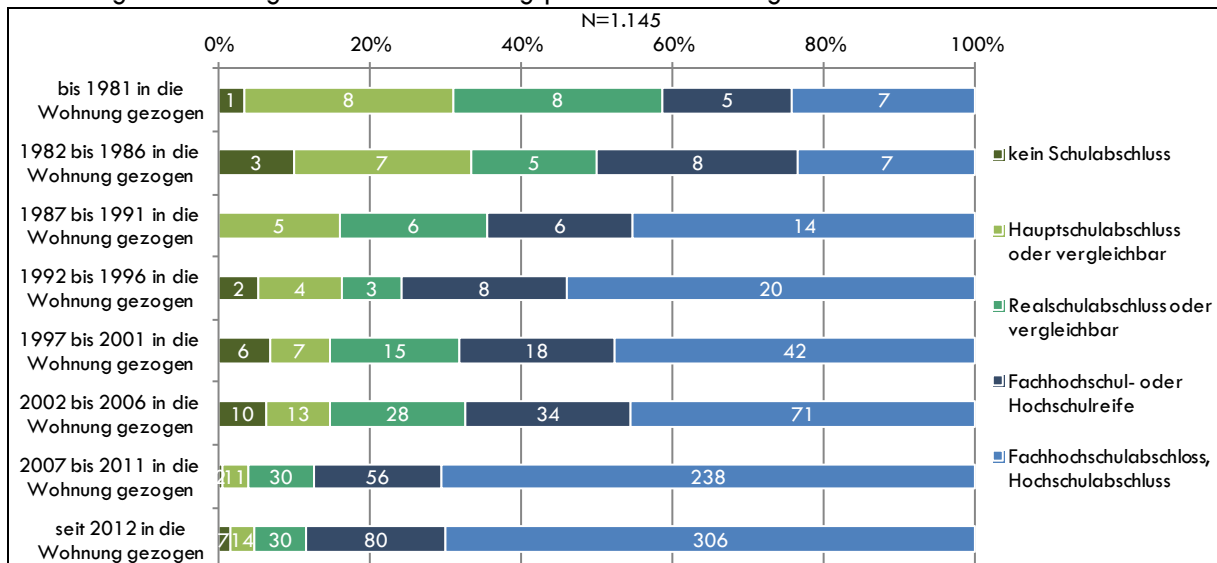


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.2 Bildungsniveau

Die Abbildung 40 verdeutlicht, dass sich in den vergangenen Jahren die Bevölkerungszusammensetzung nach Bildungsabschluss signifikant verändert hat. Seit dem Jahr 2007 liegt der Anteil der neu in das Gebiet gezogenen Personen mit (Fach-)Hochschulreife und (Fach-)Hochschulabschluss bei gut 90 %. Insbesondere der Anteil des letztgenannten Bildungsabschlusses hat stark zugenommen, der Anteil der Zuziehenden mit (Fach-)Hochschulreife ist nahezu identisch geblieben. Der Anteil Zuziehender mit höchstens einem Realschulabschluss geht kontinuierlich zurück.

Abbildung 40: Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung

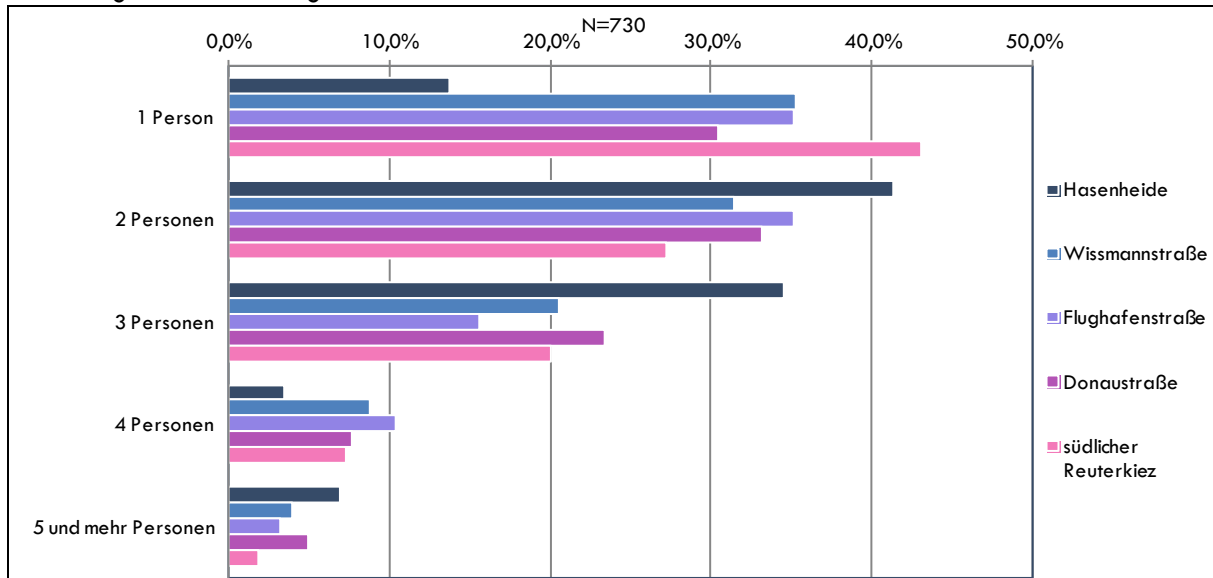


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.3 Haushaltsgrößen

1- und 2-Personen-Haushalte machen in allen Teilgebieten den größten Anteil der Haushalte aus wie in Abbildung 41 zu erkennen ist. Zwischen den Teilgebieten bestehen dabei nur geringe Unterschiede. So ist der Anteil der 1-Personen-Haushalte im Teilgebiet Hasenheide geringer als in den anderen Teilgebieten, dies korrespondiert mit dem Wohnungsschlüssel (vgl. Kapitel 3.4.2).

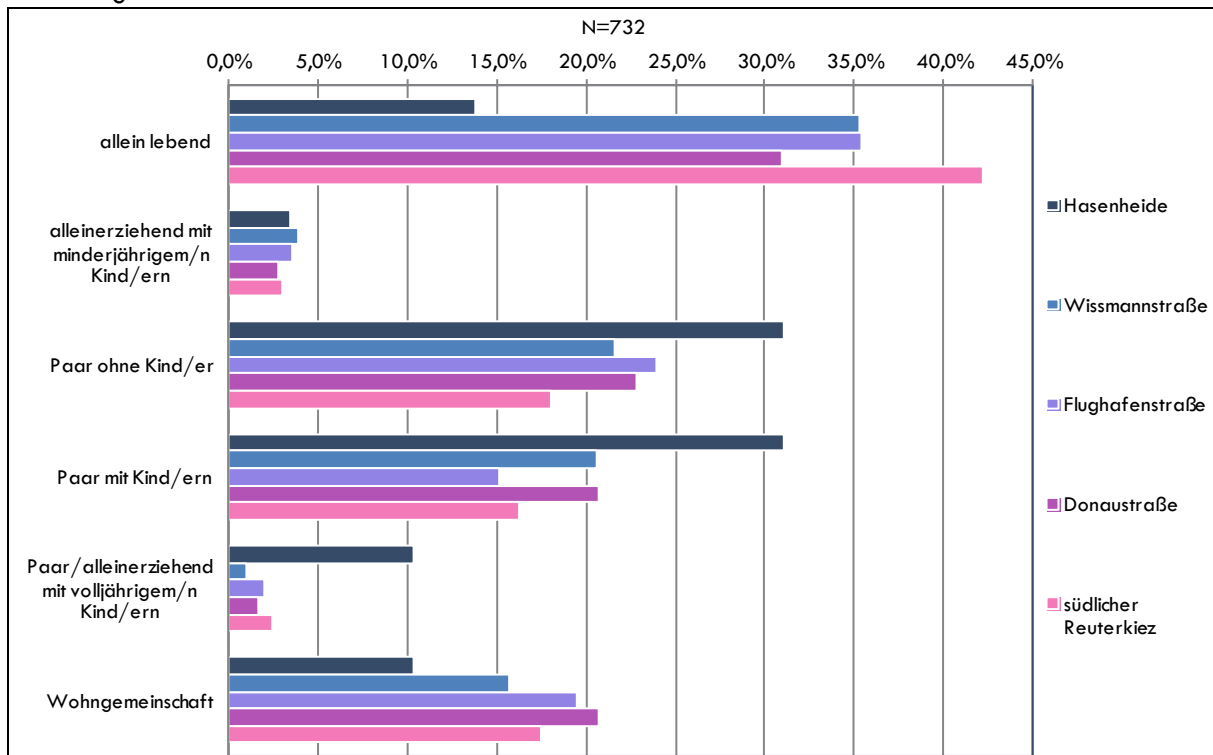
Abbildung 41. Haushaltsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Bei Betrachtung der Haushaltstruktur fällt auf, dass Alleinlebende in allen Teilgebieten bis auf die Hasenheide den größten Anteil ausmachen, gefolgt von Paaren mit und ohne Kindern. In der Hasenheide wiederum dominieren Paare sowohl mit als auch ohne Kind/ern. Haushalte mit volljährigen Kind/ern sind in der Hasenheide darüber hinaus deutlich häufiger vertreten als in den anderen Teilräumen bei denen sie sich nur auf einen sehr geringen Prozentsatz belaufen. Wohngemeinschaften umfassen je nach Teilgebiet 10 bis 20 % der Haushalte. Die Abbildung 42 stellt die Anteile der Haushaltsformen für alle untersuchten Teilgebiete dar.

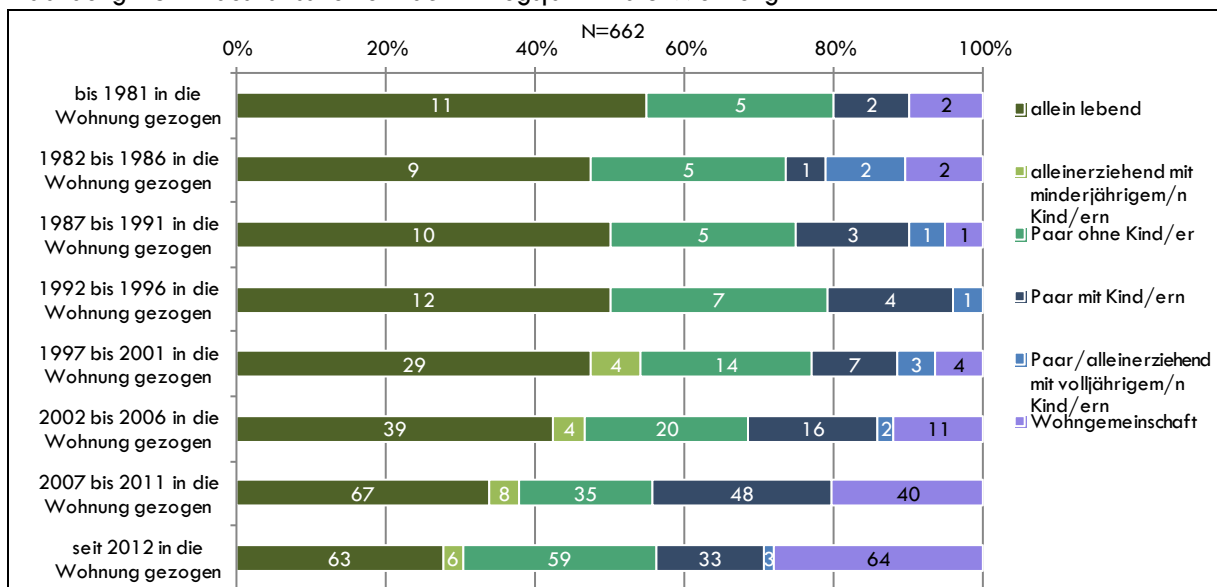
Abbildung 42: Haushaltsstruktur



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Im zeitlichen Verlauf wird deutlich, dass der Anteil von alleinlebenden Haushalten und Paaren mit Kind/ern, die neu in das Untersuchungsgebiete gezogen sind, abgenommen hat (vgl. Abbildung 43). Demgegenüber hat sich der Anteil der Paare ohne Kind/er und der Wohngemeinschaften erhöht. Der gestiegene Anteil von Wohngemeinschaften und Paaren ohne Kind/er seit dem Jahr 2007 kann darauf zurückzuführen sein, dass diese Haushaltsform auf mehrere Netto-Einkommen zurückgreifen kann und daher den gestiegenen Angebotsmieten gerecht werden kann.

Abbildung 43: Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

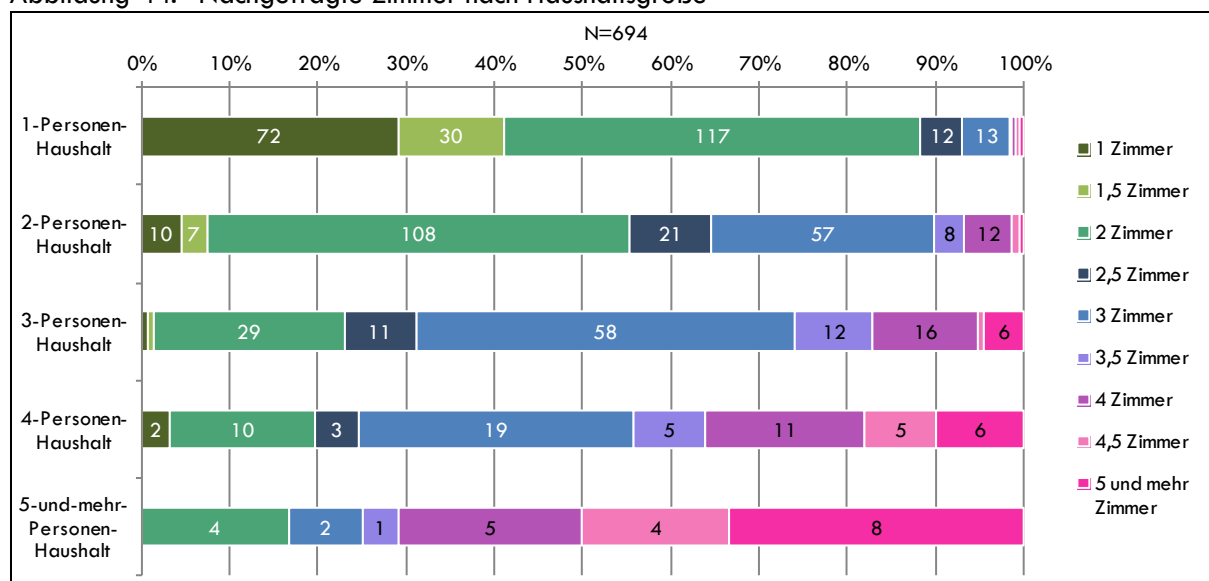
Der mittlere Wohnflächenverbrauch in den Teilgebieten Wissmanstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez liegt bei 37,0 qm pro Person. Dabei haben Mieterinnen und Mieter durchschnittlich einen Flächenverbrauch von 36,8 qm pro Person, Untermieterinnen und Untermieter einen Verbrauch von 30,0 qm pro Person und Eigentümerinnen und Eigentümer fragen mit 40,0 qm pro Person die größte Fläche nach. 1-Personen-Haushalten steht im Schnitt eine Fläche von 53,0 qm zur Verfügung. Paare ohne Kind/er haben einen mittleren Wohnflächenverbrauch von 36,3 qm pro Person, Wohngemeinschaften 32,5 qm pro Person und alleinerziehende Haushalte weisen durchschnittlich einen Wohnflächenverbrauch von 29,8 qm pro Person auf. Paare mit Kind/ern steht mit durchschnittlich 25,9 qm pro Person die geringste Fläche zur Verfügung, gefolgt von Haushalten mit volljährigen Kindern, bei denen der mittlere Wohnflächenverbrauch bei 27,5 qm pro Person liegt.⁴⁰

Die Abbildung 44 stellt das Verhältnis der nachgefragten Zimmer zur Haushaltsgröße dar. Es ist zu erkennen, dass 80 % der 1- und 2-Personen-Haushalte Zimmer nachfragen, die ihrer Haushaltsgröße oder der Haushaltsgröße plus einem Zimmer entsprechen. Jeweils rund 10 % dieser Haushalte wohnen in größeren Wohnungen, knapp 8 % der 2-Personen-Haushalte leben in Wohnungen, die weniger als zwei Zimmer haben. Bei den größeren Haushalten ist die Belegung von zu kleinen Wohnungen verstärkt

⁴⁰ Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016. Angaben als Median.

beobachtbar. Dadurch wird das begrenzte Angebot an kleinem Wohnraum reduziert und es kommt zu Fehlbelegungen⁴¹.

Abbildung 44: Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.4 Beteiligung am Erwerbsleben

In der Tabelle 4 sind die Kenndaten zum Erwerbsleben aus der Sekundärstatistik für die einzelnen Planungsräume im Vergleich zum Bezirk Neukölln und Berlin dargestellt. Werte, die unterhalb des bezirklichen Vergleichswertes liegen, sind grün, Werte oberhalb rot hervorgehoben.

Deutlich wird, dass die drei Teilquartiere Wissmannstraße, Flughafenstraße und Donaustraße überwiegend oberhalb der bezirklichen Vergleichswerte liegen, dies zum Teil sehr deutlich. In den drei Quartieren überlagern sich soziale Problemlagen und sie sind im Monitoring soziale Stadtentwicklung 2015 als Quartiere mit einem niedrigen Sozialstatus eingestuft. Im zeitlichen Verlauf zeigen sich in den drei Quartieren Veränderungen. So ist jeweils der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter gestiegen und die Zahl der Arbeitslosen und Transferleistungsbeziehenden haben signifikant abgenommen.

Der Planungsraum Hasenheide weist gemäß Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 einen mittleren Statusindex auf. Die Sekundärdaten zeigen, dass einige Kennwerte, wie der Anteil der Arbeitslosen und der Transferleistungsbeziehenden unterhalb der bezirklichen Vergleichswerte und in Teilen auch unter dem Berliner Durchschnitt liegen. Die Jugendarbeitslosigkeit ist hingegen erhöht und der Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter liegt leicht oberhalb der oben beschriebenen drei Planungsräume. Die Veränderungen in den letzten fünf Jahren sind weniger stark ausgeprägt, zeigen aber auch einen positiven Verlauf, der sich in der Abnahme der Arbeitslosen und Transferleistungsbeziehenden begründet. Die Entwicklung zeigt daher eher eine Festigung des Status Quo.

⁴¹ Als Fehlbelegung wird das Missverhältnis zwischen der Zimmeranzahl der Wohnung und der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen definiert.

Der Planungsraum Reuterkiez weicht am deutlichsten von den übrigen vier Planungsräumen ab. Bis auf den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegen alle Kennwerte unterhalb des Neuköllner Vergleichswertes. Der Planungsraum wird im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 in die Kategorie mittlerer Status eingestuft. In den vergangenen zehn Jahren zeigt sich eine stetige Verbesserung der erwerbsbezogenen Sozialdaten, die auch in der Verstetigung des QM Reuterplatz mündeten.

Tabelle 4: Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit in den Planungsräumen⁴² des Untersuchungsgebietes zum 31.12.2014

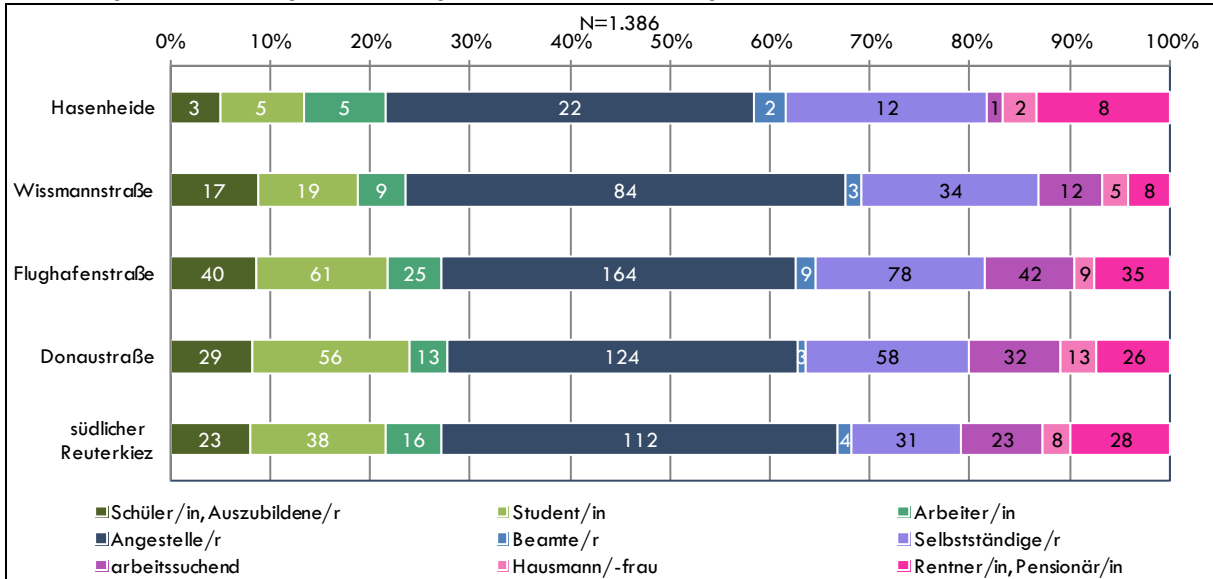
Indikator	Hs	Wis	Flu	Do	Reu	Nk	B
Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter	36,8 %	34,2 %	35,8 %	35,7 %	38,9 %	41,9 %	47,9 %
Anteil Arbeitslose im Alter zwischen 15 und 65 Jahren (SGB II und SGB III)	8,9 %	12,5 %	10,4 %	10,6 %	8,7 %	9,5 %	7,9 %
Anteil Arbeitslose im Alter unter 25 Jahren an dieser Altersgruppe	9,9 %	7,1 %	5,2 %	5,8 %	4,5 %	5,3 %	4,2 %
Transferleistungsbeziehende unter 65 Jahren (SGB II)	15,7 %	33,9 %	30,4 %	31,1 %	23,6 %	28,5 %	19,4 %
Transferleistungsbeziehende unter 15 Jahren an dieser Altersgruppe (SGB II)	23,1 %	53,3 %	60,8 %	63,5 %	44,5 %	50,2 %	32,1 %
Beziehende von Grundsicherung an dieser Altersgruppe (SGB XII)	–	28,0 %	18,1 %	23,3 %	15,8 %	8,2 %	5,3 %
Anteil alleinerziehende Bedarfsgemeinschaften (BG) an allen BG mit Kindern (SGB II)	42,1 %	35,5 %	37,7 %	38,5 %	39,9 %	41,4 %	52,0 %

Quelle: Eigene Darstellung nach AfS Berlin-Brandenburg Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, im Bezirk Neukölln und in Berlin insgesamt (31.12.2014).

Die Abbildung 45 stellt den derzeitigen Erwerbsstatus der Haushaltsmitglieder in den fünf Teilgebieten dar. Den größten Anteil machen in allen Teilräumen mit 30 bis 40 % Angestellte aus, gefolgt von Selbstständigen. Leichte Unterschiede sind zwischen dem Teilgebiet Hasenheide und den anderen vier Teilräumen vorhanden: der Anteil der derzeit Arbeitssuchenden und der Schülerinnen und Schüler sowie Studierenden ist in der Hasenheide geringer, der Anteil von Rentnerinnen und Rentnern bzw. Pensionärinnen und Pensionären hingegen größer.

⁴² Abkürzungen: Hs: Planungsraum Hasenheide, Wis: Planungsraum Wissmannstraße, Flu: Planungsraum Flughafenstraße, Do: Planungsraum Donaustraße, Reu: Planungsraum Reuterkiez, Nk: Bezirk Neukölln, B: Berlin.

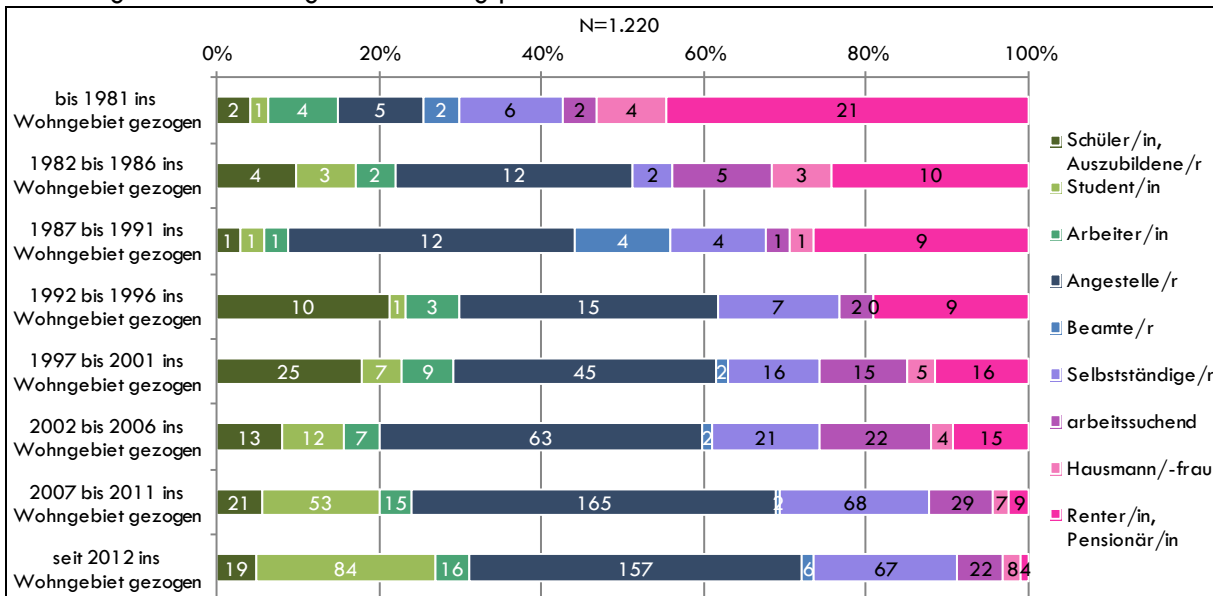
Abbildung 45: Derzeitige Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Seit dem Jahr 2007 sind vermehrt Studierende in das Untersuchungsgebiet gezogen, dies deckt sich mit dem steigenden Anteil von Wohngemeinschaften im Quartier. Seit zehn Jahren steigt darüber hinaus die Gruppe der selbstständig tätigen Personen an und der Anteil der Arbeitssuchenden verringert sich. Personen, die vor dem Jahr 1981 in das Wohngebiet gezogen sind, sind derzeit zu über 40 % Rentnerinnen und Rentner, die zum Zeitpunkt des Einzuges wahrscheinlich noch berufstätig waren. Der Anteil der Angestellten ist seit dem Jahr 1982 relativ stabil geblieben. Die Abbildung 46 stellt das Verhältnis Berufstätigkeit und Zuzugsjahr dar.

Abbildung 46: Berufstätigkeit und Zuzugsjahr

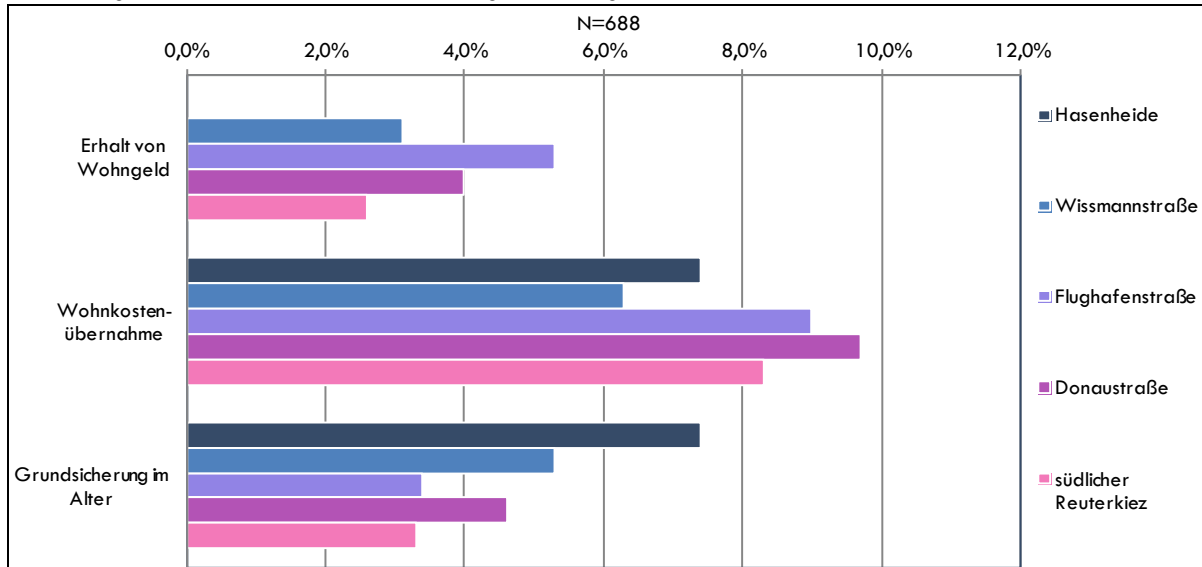


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In der Abbildung 47 sind die Ergebnisse der Haushaltsbefragung bezüglich des Erhalts von Transferleistungen dargestellt. Je nach Teilgebiet erhalten 3 bis 5 % der Haushalte Wohngeld und 6 bis 10 % eine Wohnkostenübernahme. Im Teilgebiet Hasenheide ist der Anteil derer die eine Grundsicherung im

Alter beziehen, höher als in den anderen Teilräumen, was durch den höheren Anteil an Rentnerinnen und Rentnern sowie Pensionärinnen und Pensionären erklärbar ist (Vgl. Abbildung 45). Im Vergleich zur Sekundärstatistik (vgl. Tabelle 4) zeigen sich deutliche Abweichung.

Abbildung 47: Erhalt von Transferleistungen in Teilgebieten



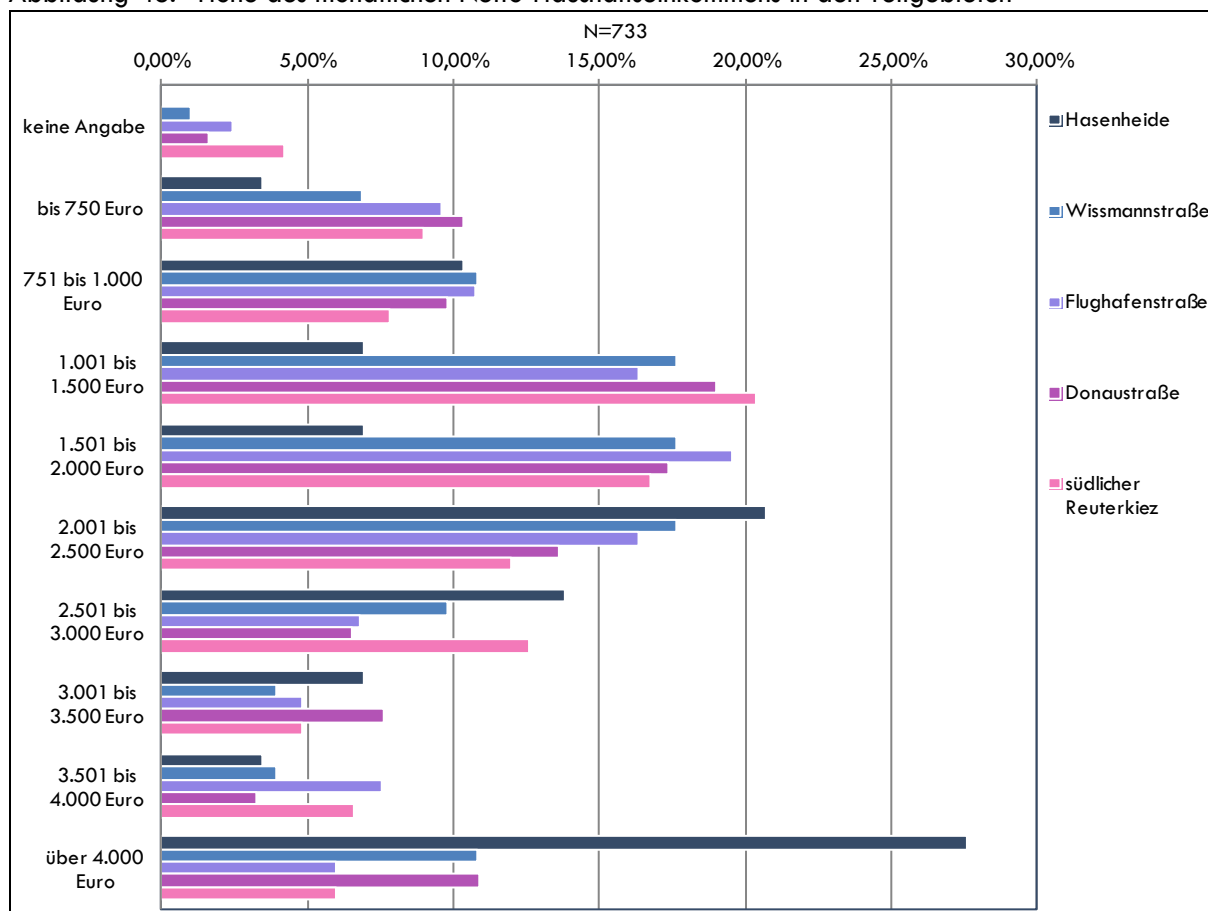
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.5 Einkommensverhältnisse

In Abbildung 48 ist das monatliche Netto-Haushaltseinkommen der befragten Haushalte dargestellt. Auffällig ist, dass die Haushalte im Teilgebiet Hasenheide über ein höheres Einkommen verfügen, als die Haushalte in den vier übrigen Teilgebieten. Über ein Drittel der Haushalte in den Teilgebieten Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez verfügt nur über ein Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro im Monat und liegen damit unter dem mittleren Netto-Haushaltseinkommen in Berlin von 1.750 Euro.⁴³

⁴³ AfS Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A | 11 – j / 14, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2014, S. 48.

Abbildung 48: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens in den Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Das Äquivalenzeinkommen⁴⁴ liegt bei nahezu allen Haushaltsformen unter dem Berliner Durchschnitt (vgl. Tabelle 5). Dies gilt insbesondere für Haushalte mit Kindern, aber auch für allein Lebende.

Tabelle 5: Äquivalenzeinkommen

Haushaltsform	Höhe Äquivalenzeinkommen je Haushaltsmitglied
Äquivalenzeinkommen Berlin	1.402,00 €
Äquivalenzeinkommen Untersuchungsgebiet, allein lebend	1.241,07 €
Äquivalenzeinkommen Untersuchungsgebiet, alleinerziehend	817,04 € ⁴⁵
Äquivalenzeinkommen Untersuchungsgebiet, Paare ohne Kinder	1.491,02 €
Äquivalenzeinkommen Untersuchungsgebiet, Paare mit Kindern	894,61 € ⁴⁶
Äquivalenzeinkommen Untersuchungsgebiet, Alleinerziehende/Paare mit erwachsenen Kind/ern im Haushalt	700,20 € ⁴⁷

Quelle: Berechnung durch Daten des Statistischen Bundesamts, Armutsgefährdungsschwelle, Internetquelle und Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

⁴⁴ Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied, das ermittelt wird, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

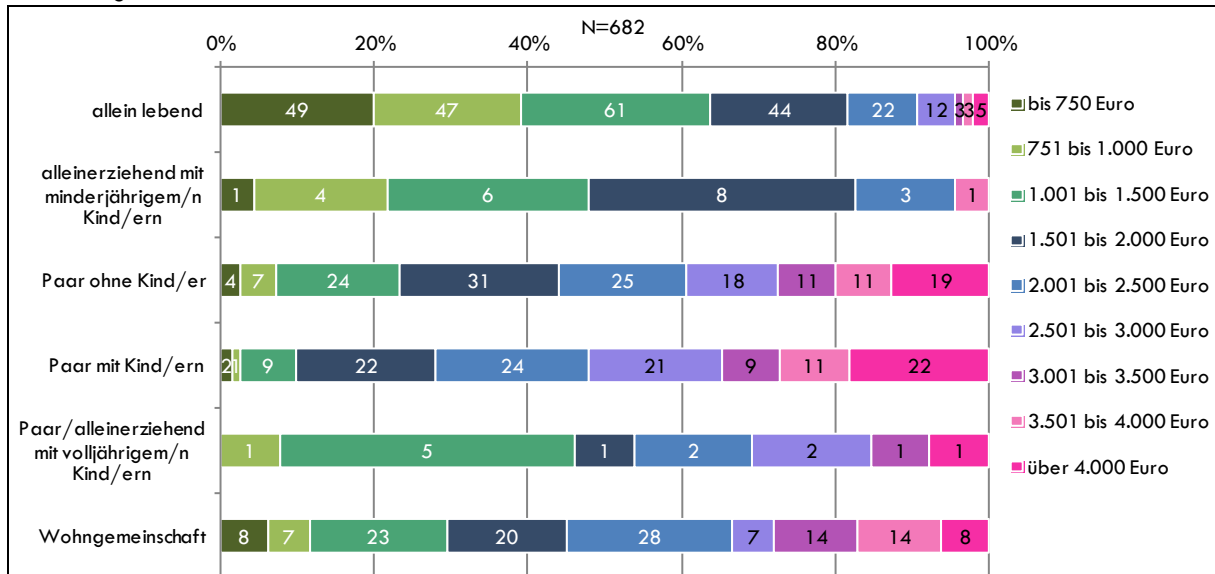
⁴⁵ bezieht sich auf eine erwachsene Person mit zwei Kindern über 14 Jahren.

⁴⁶ bezieht sich auf 4-Personen-Haushalt mit zwei Kindern über 14 Jahren.

⁴⁷ bezieht sich auf 4-Personen-Haushalt alle erwachsen.

Hinsichtlich des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens nach Haushaltsstruktur – dargestellt in Abbildung 49 – lässt sich erkennen, dass alleinlebende und alleinerziehende Haushalte sowie Haushalte mit erwachsenen Kindern über die geringsten Einkommen verfügen: Zwischen 40 und 60 % dieser Haushaltstypen verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen unterhalb des mittleren Berliner Vergleichswertes von 1.750 Euro.⁴⁸ Diese Haushalte sind durch Mietpreissteigerungen besonders verdrängungsgefährdet und finden gegenwärtig keinen ausreichenden Ersatzwohnraum im Quartier wie die Entwicklung der Angebotsmietpreise gezeigt hat.

Abbildung 49: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur

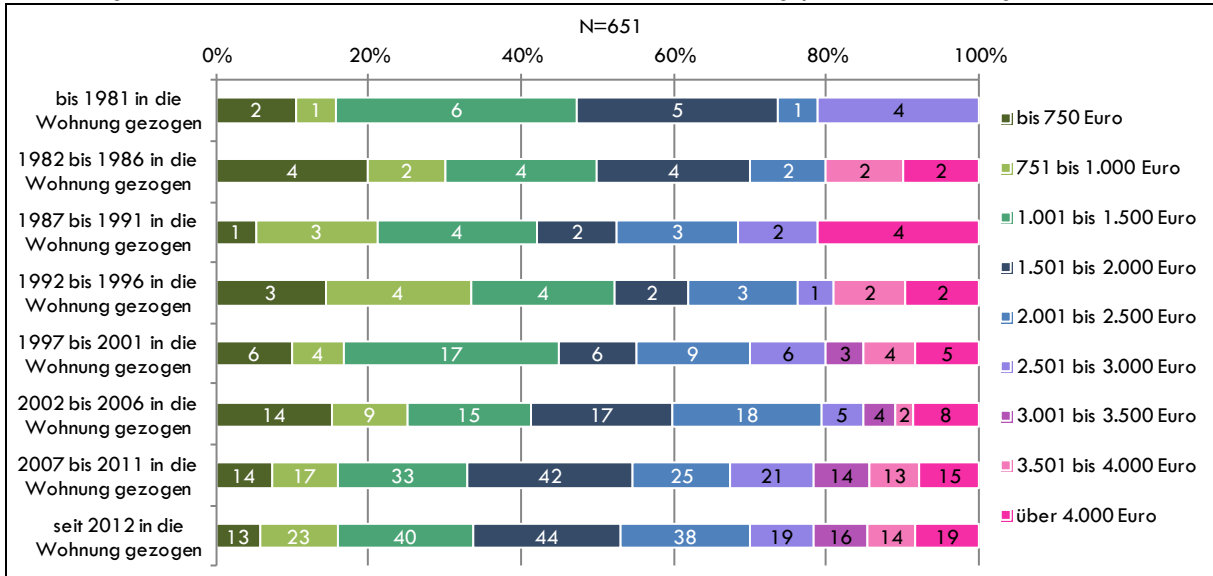


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 50 zeigt das Verhältnis von monatlichem Netto-Haushaltseinkommen und dem Bezugsjahr der Wohnung. Seit dem Zuzugsjahr 2006 ist ein kontinuierlicher Rückgang des Anteils von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.000 Euro festzustellen. Gleichzeitig steigt der Anteil einkommensstarker Haushalte an. Die mittleren Einkommensgruppen bleiben auf einem stabilen Niveau.

⁴⁸ AFS Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A | 11 – j / 14, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2014, S. 48.

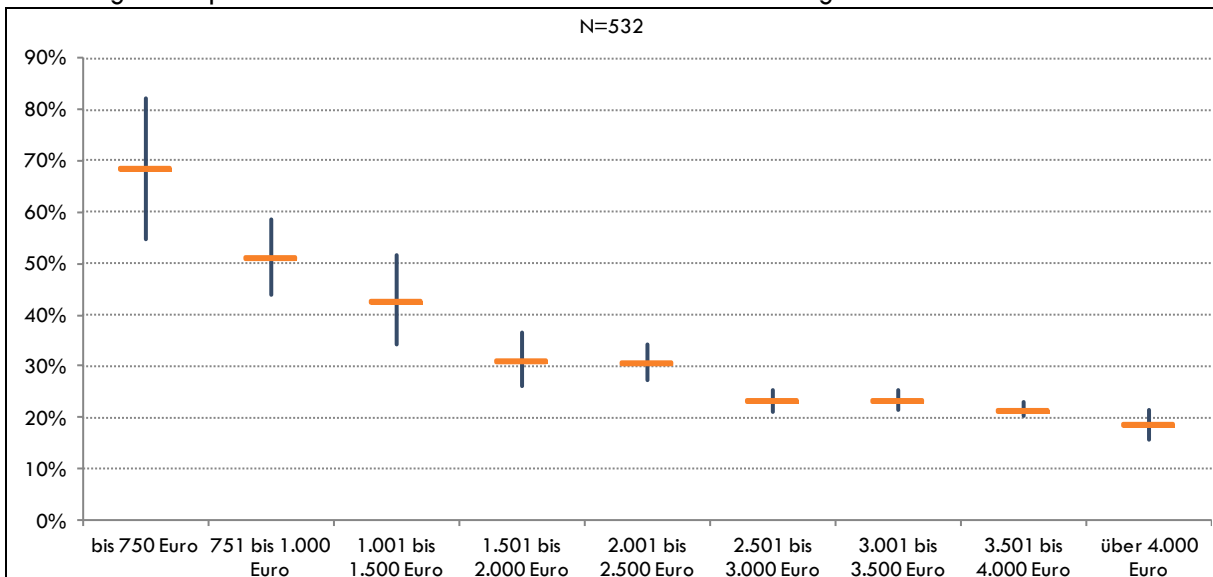
Abbildung 50: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Bezugsjahr der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 51 zeigt die Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen und den Mittelwert für jede Einkommensgruppe⁴⁹. Je geringer das Haushaltseinkommen ist, desto höher ist die durchschnittliche Warmmietbelastung. Einkommensgruppen bis 1.000 Euro wenden über die Hälfte ihres Einkommens für die Miete auf und haben damit einen geringen Spielraum für Mietpreiserhöhungen. Selbst Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 2.500 Euro haben eine durchschnittliche Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Mietpreissteigerungen im Zuge von wohnwerterhöhenden Maßnahmen sind für diese Haushalte kaum zu tragen und stellen damit eine konkrete Verdrängungsgefahr dar.

Abbildung 51: Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen



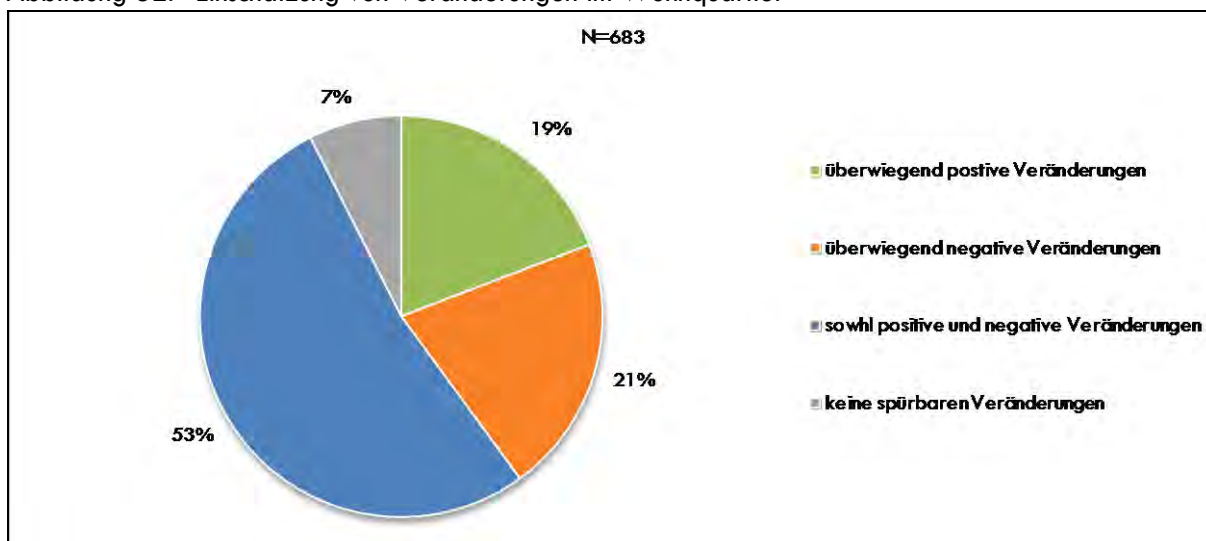
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

⁴⁹ Die Warmmietbelastung wurde aus den Faktoren Median der Warmmiete/Quadratmeter und Median Quadratmeter dividiert durch die Ober- und Untergrenzen der Einkommensgruppe errechnet. Der Mittelwert ist jeweils für die Mitte der jeweiligen Einkommensgruppe berechnet.

3.6.6 Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft

93 % der befragten Haushalte geben an, dass sie in den letzten Jahren Veränderungen im Wohngebiet wahrgenommen haben. Jeweils ca. 20 % der Haushalte empfinden die Veränderungen als positiv oder negativ. Knapp über 50 % der Haushalte sind der Meinung, dass es sowohl positive als auch negative Veränderungen gab wie die Abbildung 52 zeigt. Als positiv wird vor allem die gestiegene Angebotsvielfalt und Gastronomie angesehen. Auch die Sanierung von Grünanlagen und Spielplätzen wird positiv bewertet. Als negativ werden vor allem die gestiegenen Mieten und die Verdrängung von Bevölkerungsteilen genannt. Weitere Negativbewertungen entfallen auf Lärm, fehlende Sauberkeit und das Sicherheitsempfinden.

Abbildung 52: Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier

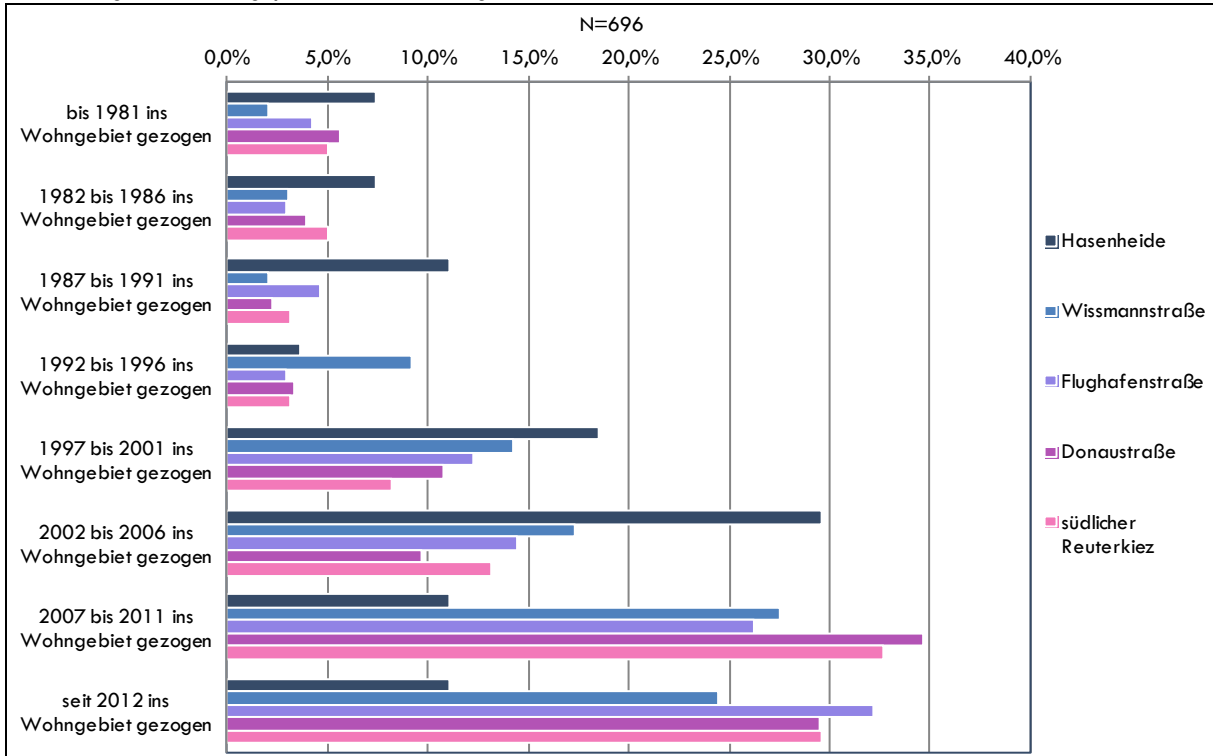


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.7 Gebietsbindung und Umzugswunsch

Die Abbildung 53 zeigt, dass über 60 % der Haushalte in den drei Teilgebieten Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez nach dem Jahr 2006 in das Wohngebiet gezogen sind. Auch in dem Gebiet Wissmanstraße sind seit 2006 über 50 % der Haushalte das Gebiet gezogen. Im Gegensatz zu den anderen Teilgebieten hat es dort aber in dem Zeitraum 1991 bis 1995 vergleichsweise hohe Zuzüge gegeben. Deutlichere Unterschiede sind in der Hasenheide zu beobachten: nur gut 20 % der befragten Haushalte sind in den letzten zehn Jahren in das Wohngebiet gezogen, der Großteil ist zwischen 2001 und 2005 zugezogen. Des Weiteren weist die Hasenheide einen größeren Anteil an Haushalten auf, die bereits vor dem Jahr 1992 in das Gebiet gezogen sind.

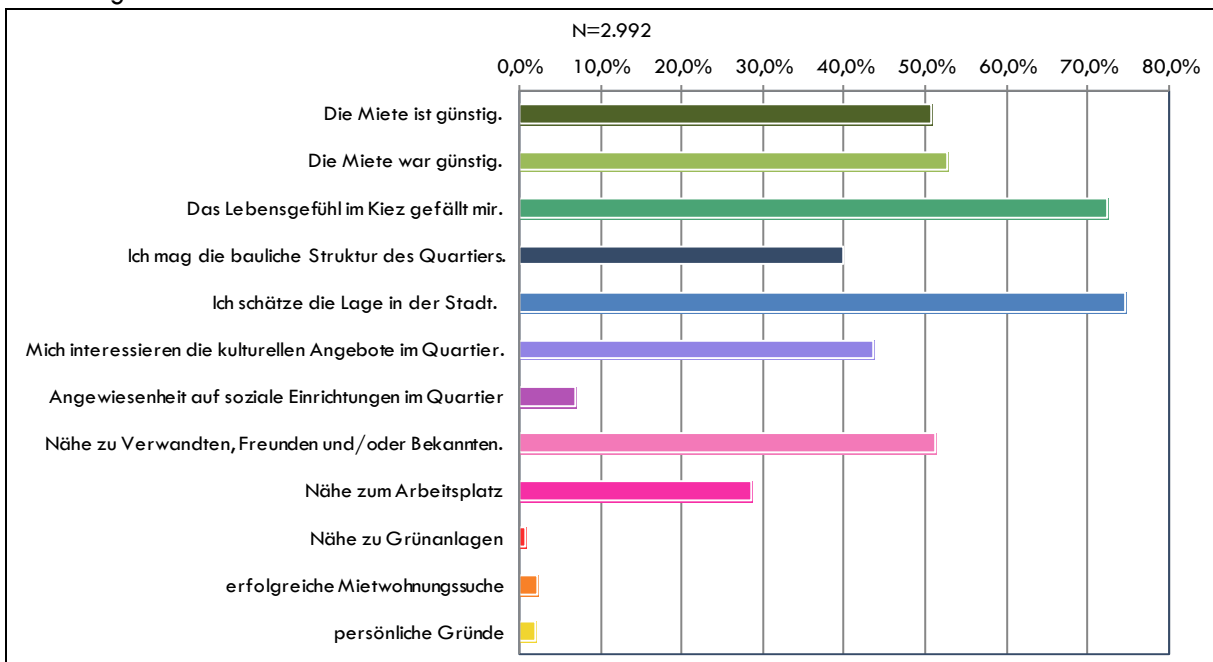
Abbildung 53: Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Über 70 % der Haushalte geben an, dass das Lebensgefühl im Kiez und die Lage in der Stadt ausschlaggebend für die Wohnortwahl waren (vgl. Abbildung 54). Für mehr als die Hälfte der Haushalte ist bzw. war die günstige Miete ein Grund in das Wohngebiet zu ziehen. Die Nähe zu Freunden und Bekannten, die kulturellen Angebote im Quartier sowie die bauliche Struktur sind weitere Motive. 7 % der Haushalte geben konkret an, auf die sozialen Einrichtungen im Gebiet angewiesen zu sein.

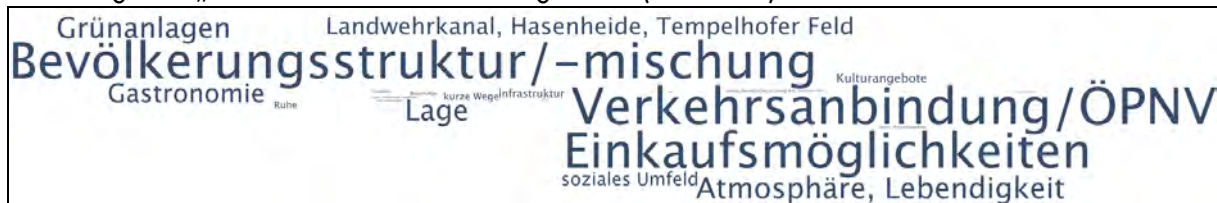
Abbildung 54: Gründe für die Wohnortwahl



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Haushaltsbefragung ergab, dass vor allem die Mischung der Bevölkerung sowie die Verkehrsanbindung und die Einkaufsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet von den Bewohnerinnen und Bewohnern geschätzt werden. Die Atmosphäre im Kiez, die Grünanlagen sowie die Nähe zum Landwehrkanal, zum Volkspark Hasenheide und zum Tempelhofer Feld sind darüber hinaus von großer Bedeutung für die Haushalte. (Vgl. Abbildung 55)

Abbildung 55: „Was schätzen Sie am Wohngebiet?“ (N= 1.611)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die formulierten Verbesserungsvorschläge der befragten Haushalte korrespondieren stark mit den genannten Veränderungen im Quartier (vgl. Kapitel 3.6.6). So soll das Wohngebiet vor allem sauberer werden und durch Sozialwohnungen und bezahlbare Mieten die Bevölkerungszusammensetzung erhalten bleiben. Ferner wünschen sich viele Haushalte mehr Verkehrsberuhigung und mehr Ruhe vor allem in der Nacht wie die Abbildung 56 zeigt.

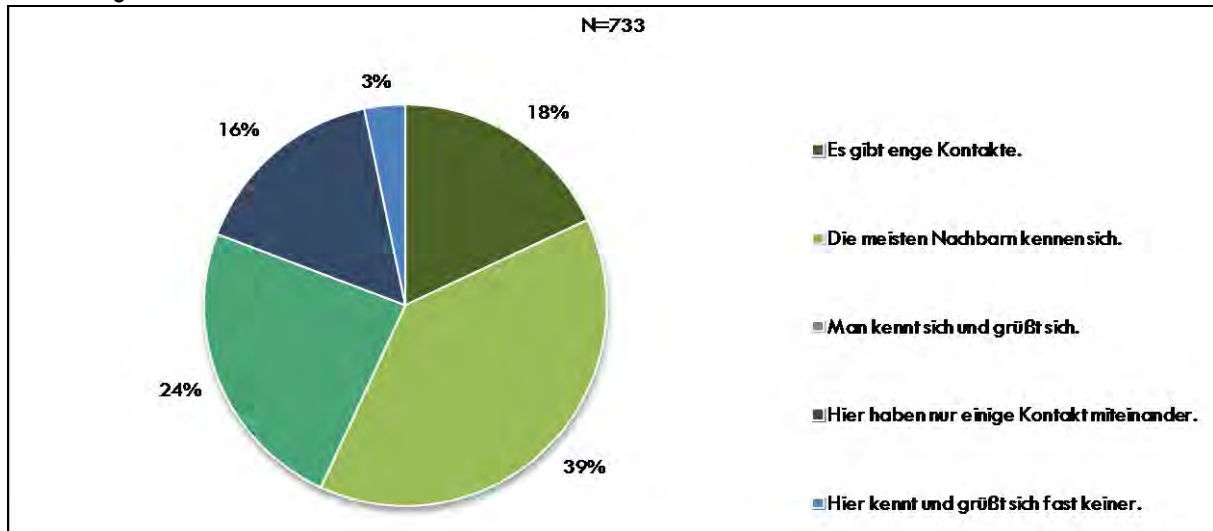
Abbildung 56: Verbesserungsvorschläge für das Wohnquartier (N= 1.346)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

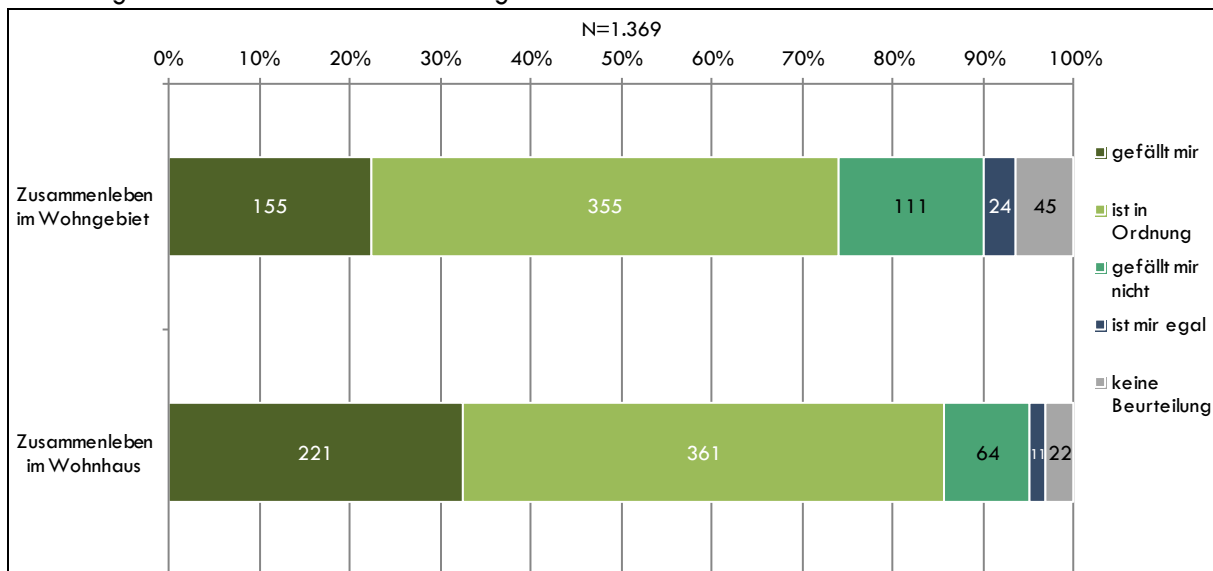
Die beiden nachfolgenden Abbildungen geben Aufschluss über die sozialen Kontakte und Bindungen im Quartier. Knapp 20 % der Haushalte in den Teilgebieten Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez pflegen enge Kontakte zu ihren Nachbarinnen und Nachbarn und weitere 40 % geben an, dass sich die meisten Hausbewohnenden untereinander kennen. Das Zusammenleben im Wohnhaus gefällt einem Drittel der befragten Haushalte gut und weitere 50 % finden es in Ordnung. Knapp 10 % der befragten Haushalte sind mit dem Zusammenleben im Wohngebiet nicht zufrieden. Die Zufriedenheit mit dem Zusammenleben im Wohngebiet zeigt ein ähnliches, wenn auch geringfügig etwas schwächeres, aber dennoch positives Bild: 22 % der Haushalte sind mit dem Zusammenleben zufrieden, 50 % finden es in Ordnung und 16 % der Haushalte gefällt das Zusammenleben im Wohnquartier nicht. Die positive Einschätzung zeigt, dass eine hohe soziale und nachbarschaftliche Verbundenheit mit dem Quartier besteht.

Abbildung 57: Kontakte zu Nachbarn



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Abbildung 58: Zusammenleben im Wohngebiet und Im Wohnhaus

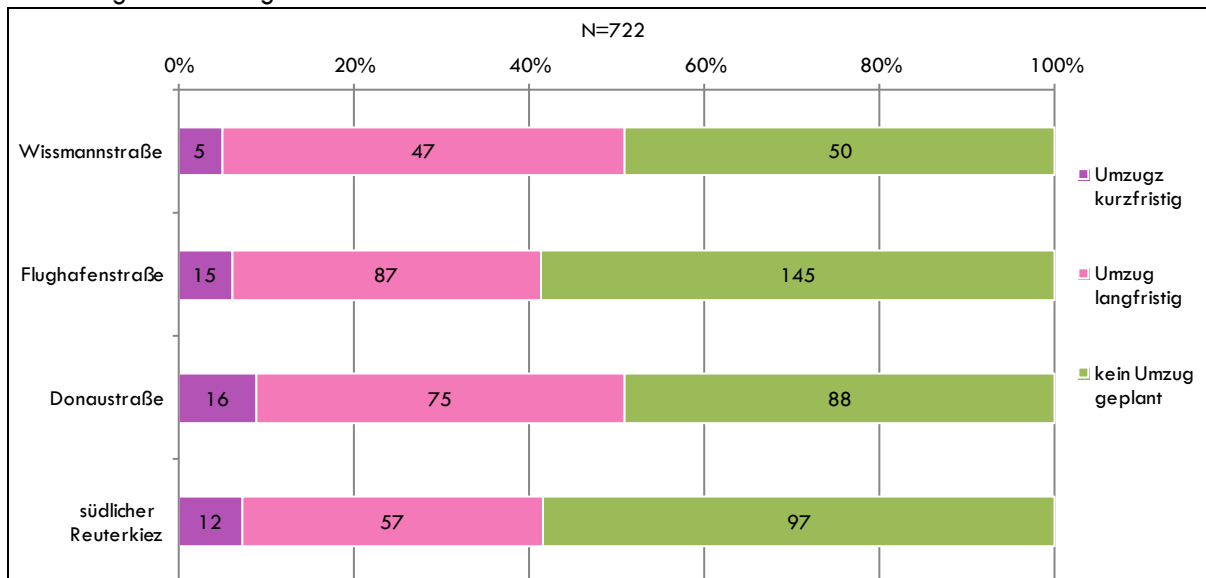


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In allen Teilgebieten ist bei etwa der Hälfte der befragten Haushalte eine hohe Gebietsbindung erkennbar, da die Haushalte das Wohngebiet weder kurz- noch langfristig verlassen möchten wie Abbildung 59 zeigt. In der Wissmannstraße und der Donaustraße ist deren Anteil mit knapp 50 % etwas geringer als in den anderen drei Teilgebieten, bei denen nahezu 60 % der Haushalte keinen Umzug geplant haben. Kurzfristige Umzüge sind vor allem in der Donaustraße geplant, gefolgt vom südlichen Reuterkiez und der Flughafenstraße. Der Anteil kurzfristiger Umzüge liegt in allen Teilgebieten unter 10 %. In etwa ein Fünftel der potenziell Umziehenden möchte im Quartier bleiben.⁵⁰

⁵⁰ LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016.

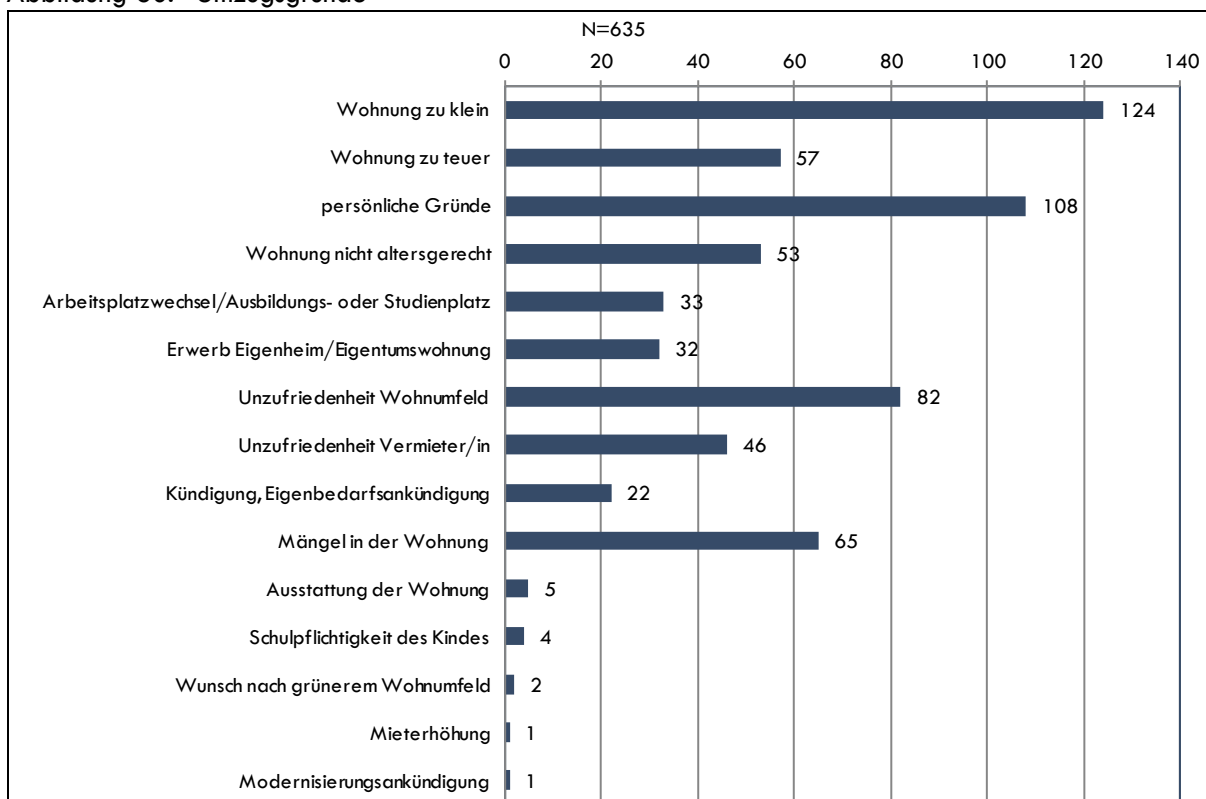
Abbildung 59: Umzugswunsch



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 60 stellt die Gründe für geplante Umzüge dar. Die Wohnungsgröße gefolgt von bzw. häufig verbunden mit persönlichen Gründen, beispielsweise der Geburt eines Kindes, stellen die häufigste Ursache für einen Umzug dar. Die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld, Mängel in der Wohnung und nicht altersgerechte Wohnungen sind weitere Gründe, die mehrmals genannt wurden. Mieterhöhungen sowie Eigenbedarfskündigungen sind ferner Gründe, die zu einem kurzfristigen Umzug führen.

Abbildung 60: Umzugsgründe



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.8 Abschließende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial

Die Analyse der Indikatoren zum Verdrängungspotenzial zeigt, dass Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bereits nachgewiesen werden können und weitere Veränderungen zu erwarten sind. Dies äußert sich in einem kontinuierlichen Anstieg hochqualifizierter und einkommensstarker Haushalte, die die gestiegenen Angebotsmietpreise zahlen können. Sie weisen eine geringere Warmmietbelastung auf. Damit einhergehend zeigt sich ein verstärkter Zuzug von Paaren ohne Kindern und Wohngemeinschaften. Letztgenannte Wohnform verfügt über mehrere voneinander unabhängige Einkommen, so dass sich die höheren Mietpreise/qm auf die einzelnen Mitglieder des Haushalts verteilen.

Umgekehrt zeigt sich, dass ein Zuzug in das Quartier nicht mehr allen Einkommensgruppen möglich ist. Auch ein Umzug innerhalb des Quartiers zu ähnlichen Bedingungen ist kaum mehr möglich. Dies betrifft insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen und/oder einer hohen Warmmietbelastung, die Mieterhöhungen nicht mehr tragen können. Die bestehenden Potenziale zur Aufwertung des Wohnungsbestandes und zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen stellen daher eine potenzielle Verdrängungsgefahr für bestimmte Bevölkerungsgruppen, insbesondere schon länger im Quartier Lebenden, Alleinerziehenden und Familien dar.

Die analysierten Sekundärdaten zeigen ein dreigeteiltes Bild des Untersuchungsgebietes. Die Teilquartiere Wissmannstraße, Flughafenstraße und Donaustraße weisen einen niedrigen sozialen Status mit stabiler Dynamik auf. Die Daten zum Erwerbsleben sind im Vergleich zum Bezirk Neukölln und Berlin zum Teil deutlich erhöht. In den vergangenen Jahren ist eine Abnahme der Zahl der Arbeitslosen und Beziehenden von Transferleistungen zu registrieren. Dies kann durch die festgestellten Veränderungen nach Zuzugsjahr in das Wohngebiet bestätigt werden. Das Quartier südlicher Reuterkiez hat sich in den vergangenen Jahren am stärksten hinsichtlich der Sekundärstatistik verändert und die bezirklichen Vergleichsdaten bereits unterschritten. Die bereits in der Voruntersuchung Reuterplatz festgestellten Tendenzen, lassen sich auch auf den südlichen Bereich des Planungsraums übertragen. Die Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist hier am stärksten vorangeschritten und steht in engem Bezug zu den Indikatoren des Aufwertungspotenzials und des Aufwertungsdrucks. Das Quartier Hasenheide weist einen mittleren sozialen Status auf, da die Ausprägung der Daten zum Erwerbsleben unterdurchschnittlich ausgeprägt sind. Eine hohe Wohndauer kennzeichnet das Gebiet. Auch hier zeigen sich positive Entwicklungen, die aber eher eine Verfestigung des gegenwärtigen Niveaus darstellen.

Durch die Haushaltsbefragung konnten insbesondere folgende Haushaltstypen identifiziert werden, die in besonderem Maße durch Mieterhöhungen im Zuge baulicher Maßnahmen verdrängungsgefährdet sind:

- **Haushalte mit hoher Wohndauer.** Ein Viertel der Haushalte, die seit über zehn Jahren im Gebiet wohnt, verfügt monatlich über ein Haushaltsnettoeinkommen von maximal 1.000 Euro. Die Haushalte weisen eine höhere Durchmischung hinsichtlich des Bildungsabschlusses auf. Mit steigender Wohndauer verfestigt sich die soziale Bindung an das Quartier. Hohe Anteile von Stammbevölkerung sind Voraussetzung für funktionierende Nachbarschaften und daher besonders schutzbedürftig.

- **Haushalte mit Kindern.** Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können für sie in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann. Daher besteht für Haushalte mit Kindern ein spezielles Schutzerfordernis, denn sie sind durch Aufwertungsmaßnahmen besonders verdrängungsbedroht.
- **Einkommenschwache Haushalte.** Insbesondere kleine Haushalte und Alleinerziehende verfügen über geringe monatliche Haushaltsnettoeinkommen und eine hohe monatliche Mietbelastung. Bauliche Veränderungen am Gebäude oder der Wohnung, die sich wohnwerterhöhend auswirken, können diese Haushalte selten tragen. Ein Umzug innerhalb des Quartiers zu gleichen Bedingungen ist kaum mehr möglich. Auch der Zuzug dieser Haushaltsgruppen in das Quartier ist nur eingeschränkt zu beobachten.

Zusammengefasst zeigt sich in den Quartieren ein mittleres bis sehr hohes Verdrängungspotenzial. Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zeigen sich bereits im Quartier südlicher Reuterplatz. In den Quartieren Wissmannstraße, Flughafenstraße und Donaustraße zeigen sich strukturelle Veränderungen, die Auswirkungen auf die angestammte Mieterschaft im Zuge des Anstiegs des Aufwertungsdrucks erwarten lassen. Im Quartier Hasenheide zeigt sich gegenwärtig eine stabile Entwicklung, die in Kombination mit dem sehr geringen Aufwertungsdruck keine Verdrängungsgefahr begründet bzw. erkennen lässt.

3.7 Öffentliche Infrastruktur

3.7.1 Amtliche Bedarfe und Prognosen (Kita, Schule, Grünflächen)

Einwohnerentwicklung gemäß Bevölkerungsprognose Berlin 2030

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Prognoseraum 0801 Neukölln, der im Jahr 2015 zu Beginn des Prognosezeitraums 168.035 Einwohnerinnen und Einwohner aufweist. Bis zum Jahr 2030 wird gemäß der mittleren Prognosevariante die Bevölkerungszahl um 6.334 Personen ansteigen⁵¹, was einem prozentualen Zuwachs von 3,8 % entspricht.⁵² Der größte Teil der Zunahme wird dabei bereits bis zum Jahr 2020 erreicht, so dass sich die Nachfrage nach Wohnraum und Infrastruktur vor allem in den kommenden Jahren stark erhöhen wird.

Die Gruppe der unter 6-Jährigen erfährt einen Zuwachs von 1,3 % und die der 6- bis 15-Jährigen einen Zuwachs von 7,6 %. Die Anzahl der Personen zwischen 15 und 45 Jahren wird abnehmen. Einen besonders starken Zuwachs erfahren die Einwohnerinnen und Einwohner über 60 Jahren mit 23,2 %. Dabei wird bis 2030 vor allem die Gruppe der über 80-Jährigen mit einem Wachstum von 50 % besonders stark zunehmen. Das Durchschnittsalter im Prognoseraum wird in der Folge von 36,94 Jahren

⁵¹ SenStadtUm, Bevölkerungsprognose 2015-2030, mittlere Variante, Prognoseraum 0801 Neukölln, 09.02.2016.

⁵² Flüchtlingsströme sind in der Prognose nicht aufgenommen.

auf 38,54 Jahre ansteigen.⁵³ Die steigende Zahl der Seniorinnen und Senioren, aber auch der Kita- und Grundschulkinder wird sich auf die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen auswirken.

Kindertageseinrichtungen

Der Kindertagesstättenentwicklungsplan (Zeitraum 2016 bis 2019/20) wird gegenwärtig gemäß der neuen Bevölkerungsprognose für Berlin überarbeitet und erscheint vsl. Ende Juni 2016. Grundlage der unten stehenden Ausführungen ist daher der Kindertagesstättenentwicklungsplan aus dem Jahr 2014.

Die Versorgung mit Plätzen in der Kindertagesbetreuung ist in den drei Bezirksregionen Schillerpromenade, Neuköllner Mitte/Zentrum und Reuterstraße angespannt. In der Bezirksregion Schillerpromenade bestehen noch geringe Platzreserven, denen ein prognostisch steigender Bedarf gegenübersteht.⁵⁴ Durch die berlinweite Bevölkerungsdynamik und eine steigende relative Inanspruchnahme von Plätzen wird sich die Nachfrage weiter erhöhen, so dass eine Erweiterung der Zahl der Kindertagesplätze erforderlich wird. Neben dem steigenden Platzbedarf begründet sich auch ein zusätzlicher Bedarf an Fachkräften.⁵⁵

Tabelle 6 gibt einen Überblick über die Versorgungs- und Betreuungsquote in den drei Bezirksregionen im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt. Die Versorgungsquote, die die Kind-Platz-Relation darstellt, ist in der Bezirksregion Schillerpromenade deutlich höher als in den Vergleichsgebieten. Allerdings ist die Betreuungsquote stark unterdurchschnittlich, d. h. weniger als jedes zweite Kind im Alter zwischen ein und drei Jahren wird in einer Kindertagesstätte betreut.

Tabelle 6 Versorgungs- und Betreuungsquote⁵⁶ von Kindern in Kindertagesstätten (31.12.2013)

Bezugsraum	angebotene Plätze in Kita	Versorgungsquote 0- bis u. 6-Jährige	Betreuungsquote 1 bis u. 3-Jährige	Betreuungsquote 3 bis u. 6-Jährige
Schillerpromenade	1.658	83,9 %	46,9 %	91,9 %
Neuköllner Mitte/Zentrum	1.488	61,1 %	50,4 %	87,6 %
Reuterstraße	1.382	55,1 %	60,6 %	90,6 %
Neukölln	12.223	63,0 %	54,2 %	91,5 %
Berlin	144.169	70,6 %	68,8 %	93,7 %

Quelle: Eigene Darstellung nach SenBiJuWi, Kindertagesstättenentwicklungsplanung, S. 12 und Bezirksprofile.

Schulen

Im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße befinden sich fünf öffentliche Grundschulen sowie zwei Gymnasien. Gemäß des Berliner Schulentwicklungsplans 2014-2018 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft werden im Schuljahr 2022/23 einem Bedarf von 112 bis 117 Zügen ein Bestand von ca. 122 Zügen entgegenstehen, so dass von einer rechnerisch, gesamtbezirklich

⁵³ SenStadtUm, Bevölkerungsprognose 2015-2030, mittlere Variante, Prognoseraum 0801 Neukölln, 09.02.2016.

⁵⁴ SenBiJuWi, Kita-Bedarfsatlas 2016, Berlin, S. 4.

⁵⁵ SenBiJuWi, Kindertagesstättenentwicklungsplanung, Berlin, 2014, S. 21.

⁵⁶ Die Versorgungsquote gibt die Platz-Kind-Relation in Prozent im Bezirk an. Mit der Betreuungsquote wird der prozentuale Anteil der betreuten Kinder des Bezirkes (unabhängig davon, in welchem Bezirk die Betreuung stattfindet) an den gleichaltrigen Einwohner/innen des Bezirkes ermittelt (Definition nach: SenBiJuWi, Kindertagesstätten-Entwicklungsplanung).

ausgewogenen Versorgungssituation ausgegangen werden kann. Jedoch bestehen Unterschiede zwischen dem Norden und dem Süden des Bezirks. Insbesondere die dichten, gründerzeitlichen Altbauquartiere weisen kaum Flächenpotenziale zur Erweiterung der Schulkapazitäten auf, um den steigenden Bedarfen gerecht zu werden. Aus diesem Grund sind im Untersuchungsgebiet neue Schulkapazitäten zu schaffen.⁵⁷

Tabelle 7 gibt einen Überblick über die Entwicklung der Schülerzahlen in den Grundschulen des Untersuchungsgebietes und die geplante Zügigkeit der Schulen in den kommenden Jahren. Es wird deutlich, dass die Kapazität in Zügen auf nahezu identischem Niveau verbleibt.

Tabelle 7: Schülerzahl sowie derzeitige und zukünftige Kapazitäten der Schulen im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße

Schule	Schülerzahl		Kapazität in Zügen (Ist)	Kapazität in Zügen (Soll)	
	2013/14	2015/16	2013/14	2016/17	2022/23
Rixdorfer GS	377	402	4,4	4,5	4,5
Theodor-Storm-GS	210	182	2,3	2,5	2,5
Elbe-GS	271	267	2,0	2,0	2,0
Hermann-Boddin-GS	329	372	3,4	3,5	3,5
Karlsgarten-GS und Filiale Fontanestraße	408	441	3,9 0,3	4,0	4,0

Quelle: SenBiJuWi, Schulentwicklungsplan (SEP) für das Land Berlin 2014 - 2018, Berlin 2015, S. 99; SenBiJuWi, Berliner Schulen – Schülerschaft 2013/14 und 2015/16, Internetquelle

Grün- und Freiflächen

Die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit öffentlichen Spielplätzen liegt in den vier Planungsräumen Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und Reuterkiez bei durchschnittlich 0,3 qm/Einwohner. Damit wird der Richtwert von 1,0 qm/Einwohner deutlich unterschritten.⁵⁸ Auch bei der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen wird nur ein Versorgungsgrad von 0,8 qm/Einwohner, bei einem Richtwert von 6 qm/Einwohner erreicht.⁵⁹ Aufgrund der Baustruktur bestehen kaum räumliche Potenziale zur Kapazitätserweiterung. Die öffentlichen Grünflächen stehen daher unter einer sehr starken Nutzung, dies wird auch durch die Haushaltsbefragung belegt, da über 85 % der befragten Haushalte angeben, die öffentlichen Grünanlagen zu nutzen (vgl. Kapitel 3.7.2). Der Planungsraum Hasenheide hebt sich deutlich ab, hier stehen rechnerisch 12,0 qm Spielplatzfläche pro Person zur Verfügung und auch die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen ist deutlich höher, als der Richtwert.⁶⁰

⁵⁷ SenBiJuWi, Schulentwicklungsplan (SEP) für das Land Berlin 2014 - 2018, Berlin 2015, S. 97.

⁵⁸ AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, 31.12.2014.

⁵⁹ AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, 31.12.2014.

⁶⁰ AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, 31.12.2014.

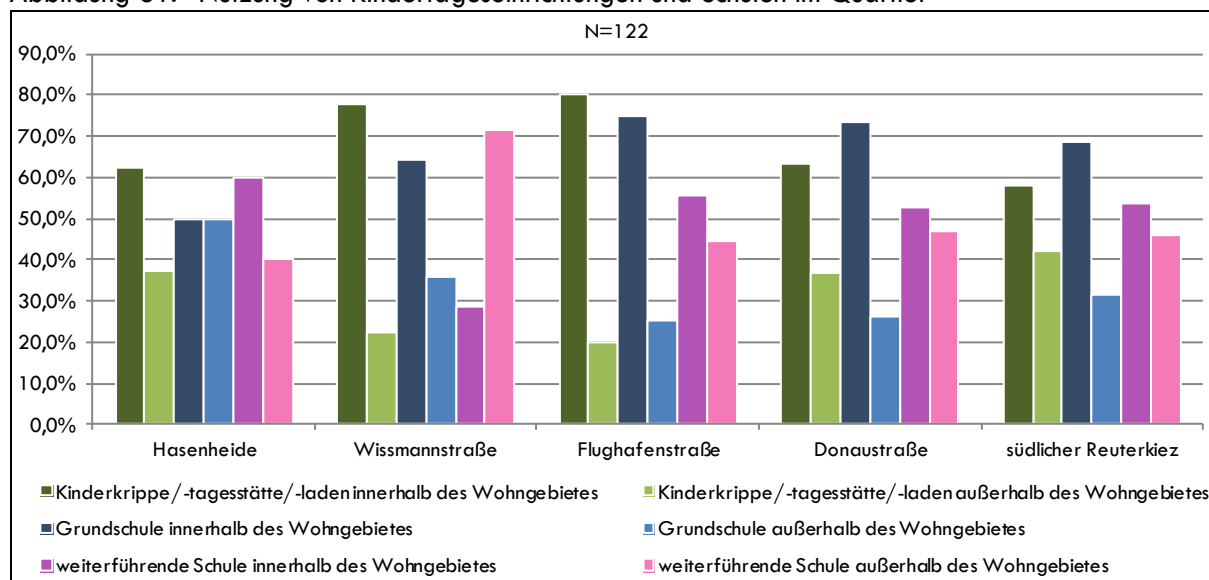
Unterstützende Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Quartiermanagementgebiete, die die Teilquartiere Flughafenstraße, seit dem Jahr 2005, und Donaustraße, seit dem Jahr 2009, räumlich abdecken.⁶¹ Dabei haben sich in den vergangenen Jahren spezifische Angebote entwickelt, die vor allem sozialschwache Bevölkerungsgruppen ansprechen. Im Quartiersmanagementgebiet Flughafenstraße sind beispielhaft für eine Vielzahl von Vereinen, Zusammenschlüssen und Projekten das Türkisch-Deutsche-Zentrum e. V. zu nennen, das von Migrantinnen und Migranten organisiert wird und Unterstützung für unterschiedliche Migrantengruppen im Bildungssektor anbietet sowie das Netzwerk Schulen/Jugend- und Elternarbeit, das die Bildungseinrichtungen im Quartier vernetzt.⁶² Im Quartiersmanagementgebiet Donaustraße Nord ist beispielsweise der ehrenamtlich arbeitende Nachbarschafts- und Kulturverein Sivas Canlar Derneği tätig, der vor allem Angebote für türkischstammende Bevölkerungsgruppen anbietet. Im Jugendstadtteiladen in der Hobrechtstraße werden ferner Jugendliche ab 15 Jahren bei der Ausbildungs- und Arbeitsplatzsuche unterstützt und ihre sozialen Kompetenzen gestärkt.⁶³ Die Beispiele zeigen, dass die begleitenden Angebote im Quartier auf die Bevölkerungsstruktur im Viertel ausgerichtet sind und in ihrem Bestehen auf diese angewiesen sind.

3.7.2 Angewiesenheit und Bewertung konkreter Infrastrukturangebote

Die Abbildung 61 stellt dar, inwieweit Bildungseinrichtungen durch die Haushalte innerhalb oder außerhalb des Wohngebietes genutzt werden. In allen Teilgebieten überwiegt die Nutzung von Kindertagesstätten und Grundschulen innerhalb des Wohngebietes, die Nutzung außerhalb. Bei weiterführenden Schulen ist das Verhältnis aufgrund der Wahlmöglichkeiten geringer ausgeprägt.

Abbildung 61: Nutzung von Kindertageseinrichtungen und Schulen im Quartier



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

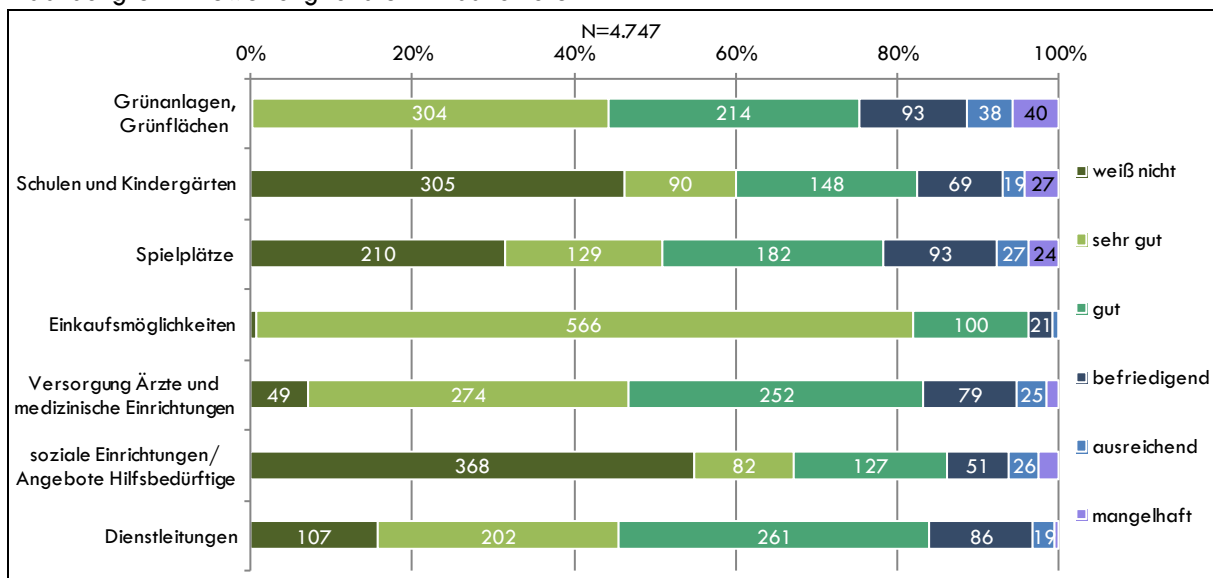
⁶¹ Quartiersmanagement Berlin: Berliner Quartiere im Überblick, Internetquelle.

⁶² QM Flughafenstraße, Weiterentwicklung Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2015-2020 Quartiersmanagementgebiet Flughafenstraße/Berlin-Neukölln, Berlin, 2015, S. 14 – 16.

⁶³ QM Donaustraße Nord, Fortschreibung Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015 Quartiersmanagementgebiet Donaustraße-Nord/Berlin-Neukölln, Berlin, 2015, S. 7 - 8.

In der Abbildung 62 ist die Bewertung der lokalen Infrastrukturen durch die Haushalte dargestellt. Grünanlagen und Grünflächen werden von 75 % der befragten Haushalte als sehr gut oder gut bewertet. Auch die Einkaufsmöglichkeiten werden sehr positiv bewertet. Über Schulen, Kindergärten, Spielplätze und soziale Einrichtungen konnten aufgrund der selektiven Nutzung der Einrichtungen bis zu 50 % der Haushalte keine Angaben machen. Die Spielplätze werden aber von gut 40 % und die Schulen und Kindergärten von einem Drittel mindestens als gut bewertet.

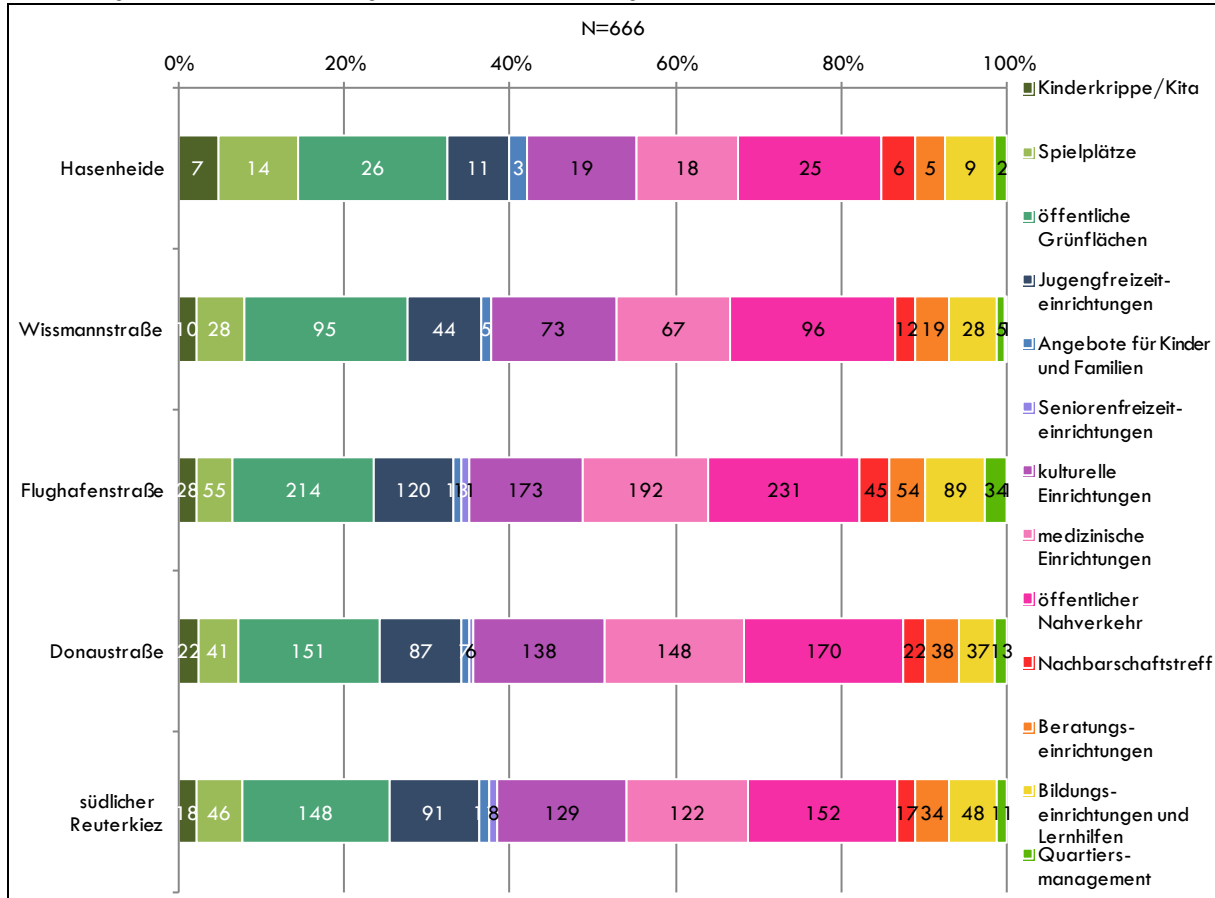
Abbildung 62: Bewertung lokaler Infrastrukturen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Inwieweit die verschiedenen Angebote und Einrichtungen im Untersuchungsgebiet durch die Haushalte genutzt werden, stellt die Abbildung 63 dar. Die Nutzung der Angebote und Einrichtungen unterscheidet sich unwesentlich in den Teilgebieten. Am häufigsten wird der öffentliche Nahverkehr durch die befragten Haushalte genutzt, gefolgt von den öffentlichen Grünflächen sowie kulturellen und medizinischen Einrichtungen. Beratungs- und Bildungseinrichtungen sowie das Quartiersmanagement und Nachbarschaftstreffs werden vor allem in dem Teilgebiet Flughafenstraße von 20 % der Haushalte nachgefragt.

Abbildung 63: Nutzen von Angeboten und Einrichtungen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.7.3 Abschließende Einschätzung zur Infrastruktur

Die Analyse der Infrastruktur zeigt, dass die gegenwärtige Infrastruktur in besonderer Weise mit den Bedürfnissen und der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur korrespondiert. Kindertagesstätten und Schulen, Jugend- und Nachbarschaftseinrichtungen haben sich mit ihrem inhaltlichen und pädagogischen Angebot an die besonderen Bedarfe der Gebietsbevölkerung angepasst und tragen ihren Teil zur Stabilisierung der Nachbarschaft bei. Insbesondere die Regelangebote der Kindertagesbetreuung und der Schule nehmen eine wichtige kompensatorische Funktion für Kinder aus benachteiligten Verhältnissen ein und ermöglicht es zugleich, Familie und Beruf zu vereinbaren.

Hervorzuheben ist auch die besondere Förderung, die den Einrichtungen, nachbarschaftlichen Initiativen und dem öffentlichen Raum durch das Quartiersmanagementverfahren und das Aktive Zentrum Sonnenallee/Karl-Marx-Straße zu Teil wird. Beide Verfahren zeichnet die bedarfsgerechte Stärkung der Infrastrukturangebote unter Einbeziehung der Gebietsbevölkerung aus. Dies umfasst neben investiven Mitteln, die zur Ertüchtigung von Einrichtungen und des öffentlichen Raums genutzt werden, auch den Aufbau flankierender Beratungs- und Unterstützungsangebote in vielfältiger Form, die der besonderen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung – u. a. hoher Anteil an Personen mit Migrationshintergrund und hoher Anteil an Personen mit Transferleistungsbezug – Rechnung trägt. Insbesondere für Haushalte mit geringen finanziellen Möglichkeiten stellen die kostenlosen Bildungs- oder Qualifizierungsangebote wichtige unterstützende Elemente zur Selbsthilfe, zum interkulturellen Austausch und der Teilhabe an

gesellschaftlichem Leben dar und ergänzen das Regelangebot passgenau. Zur Absicherung der öffentlichen Investitionen und dem Erhalt des Wirkungszusammenhangs zwischen gefördertem Angebot und bewohnerspezifischer Nachfrage, ist der Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung zu begründen.

Die Entwicklung der Bevölkerung sowie des Berliner Wohnungsmarktes erzeugen einen erhöhten Nachfragegrad auf dem Mietwohnungsmarkt, der sich auch auf die soziale Infrastruktur auswirkt. Gegenwärtig erfolgt auf Bezirksebene die Erarbeitung eines Sozialen Infrastrukturkonzeptes, das die Bevölkerungsentwicklung, den aktuellen Bestand und zu erwartende Bedarfe der sozialen Infrastruktur miteinander verbindet. Im Kindertagesstätten- und Grundschulbereich zeigt sich bereits eine hohe Nachfrage, die zu einer hohen Auslastung bei fehlenden Möglichkeiten zur baulichen Erweiterung oder der Erhöhung von Plätzen/Zügen führt.

4. Zusammenfassende Bewertung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB

Die vorangegangene Analyse der Indikatoren zeigt, dass für die Teilquartiere Wissmannstraße, Flughafenstraße, Donaustraße und südlicher Reuterkiez die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind,

- da ein umfangreiches bauliches Aufwertungspotenzial besteht, insbesondere hinsichtlich der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes sowie der Instandsetzung und Ausstattung der Gebäude und Wohnungen mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen,
- daneben ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen ist, der sich in einer ansteigenden Nutzung baulicher Aufwertungspotenziale und einer deutlichen Zunahme von Wohnungsumwandlungen und des Mietniveaus ausdrückt und
- damit konkrete Auswirkungen auf die gegenwärtige Wohnbevölkerung erkennbar und weiterhin zu erwarten sind, da sich die Zusammensetzung der Bewohnerstruktur verändert und bestimmte Bevölkerungsgruppen aus dem Quartier verdrängt werden.

Für die beiden Wohnblöcke im Teilquartier Hasenheide treffen nicht alle Anwendungsvoraussetzungen zu. Stadträumlich sind die beiden Wohnblöcke vom übrigen Untersuchungsgebiet isoliert. Aufgrund der Lage bestehen funktionale Beziehungen in Richtung der Wohnquartiere in Kreuzberg bzw. des Südsterns, auch der soziale Lebensraum ist auf diese Bereiche ausgerichtet. Bauliche Aufwertungspotenziale lassen sich nur aus den Möglichkeiten zur energetischen Modernisierung ableiten. Der Erhaltungszustand der Gebäude ist gut, Potenzial für nachholende Sanierung ist kaum gegeben, ebenso wenig für die Instandsetzung von Fassaden und/oder Bauteilen. Wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck ist nur im Bereich der Mietentwicklung erkennbar. Das Potenzial für Wohnungsumwandlungen ist geringer als in den übrigen Quartieren, außerdem ist keine Dynamik erkennbar. Die Nutzung der wenigen baulichen Aufwertungspotenziale ist nicht erkennbar bzw. nicht zu erwarten. Auch die Sozialstruktur des Quartiers zeigt, dass Unterschiede zum übrigen Untersuchungsgebiet bestehen: Die erwerbsbezogenen Sozialdaten liegen überwiegend unterhalb der Vergleichswerte und lassen keinen besonderen Handlungsbedarf erkennen. Das Quartier weist einen hohen Anteil an bereits lang im Quartier wohnenden Personen auf, die Bevölkerungszusammensetzung ist stabil und zeigt keine signifikanten Veränderungen im zeitlichen Verlauf. Aufgrund der geringen baulichen Aufwertungspotenziale und der geringen wohnungswirtschaftlichen Dynamik ist derzeit keine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Teilgebiet Hasenheide zu erwarten.

Daneben werden drei weitere Teilbereiche nicht als Teil des sozialen Erhaltungsgebietes vorgeschlagen, die nicht oder nicht-ausschließlich Wohnzwecken dienen. Es handelt sich dabei um den Block 36 (Rathaus Neukölln) sowie den Block 21 und weite Teile des Blocks 22, die durch Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen geprägt sind (vgl. Abbildung 2 und Kapitel 4.3). Die Blöcke 24, 25 und 26 werden ebenfalls nicht als Teil des sozialen Erhaltungsgebietes vorgeschlagen, da sie sich vollständig im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens Stadt und Land befinden und damit den Bestimmungen des

Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten⁶⁴ unterliegen sowie städtebaulich zum benachbarten Untersuchungsgebiet Rollberg gehören.

Die nachfolgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die Einschätzung der Analyseebenen und die mögliche Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts für den empfohlenen Geltungsbereich.

Abbildung 64: Steckbrief Aufwertungspotenzial

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hochverdichtetes, gründerzeitliches Altbauquartier ▪ rund 50% der Wohnungen sind bis zu 60 qm groß ▪ Eigentümerstruktur ist durch private Eigentumsformen dominiert ▪ 18 % der Wohnungen sind bereits in Wohneigentum von umgewandelt, das Potenzial für weitere Wohnungsumwandlungen ist hoch 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der Struktur, des Angebotes und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarktes, durch Verhinderung von Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen, dem Wohnungsabriss oder der Umwandlung in Eigentum.
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ca. 15 % der Gebäude weisen einen Instandsetzungsbedarf auf ▪ ca. 6 % der Gebäude weisen eine Wärmedämmung auf, es besteht ein umfassendes energetisches Modernisierungspotenzial ▪ hohes Potenzial für energetische Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere Dämmung von Fassade, Dach, Kellerdecke und oberster Geschossdecke ▪ rund die Hälfte der Wohnungen verfügen noch über alte Fenster ▪ Potenzial zum Ausbau von Dachgeschossen vorhanden 	<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 wird mit den städtebaulichen Leitlinien des Bezirks gesteuert, die Bildung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungsstatus der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzial zur nachholenden Ausstattungsanpassung: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 5 % der Wohnungen verfügen nicht über eine Sammelheizung ▪ ca. 87 % der Bäder sind überwiegend gefliest ▪ ca. 66 % der Wohnungen verfügen über einen Balkon ▪ hohes Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufzug ▪ Zweitbalkon ▪ Gäste-WC ▪ alle energieeinsparende Merkmale 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist zu genehmigen, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüber hinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Prüfkriterien versagt werden.

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

⁶⁴ SenStadtUm, Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, Internetquelle.

Abbildung 65: Steckbrief Aufwertungsdruck

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandmieten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anstieg der Angebotsmieten von durchschnittlich 85 % im Zeitraum der Jahre 2008/09 bis 2014/15 ▪ Anstieg des gemittelten Mietpreises im Bestand von 5,66 auf 7,51 Euro/qm im Zeitraum 2011 bis 2015 ▪ ausgeprägtes oberes Mietpreissegment bei kleinen Wohnungen ▪ Anstieg der mittleren Nettokaltmiete, die über den Vergleichswerten des Berliner Mietspiegels 2015 liegt 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete möglich.
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zahl der Bauanträge steigt an, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachgeschossausbauten ▪ Balkonanbauten ▪ Aufzugsanbauten ▪ jede zweite Modernisierung hat zum Anstieg der Miete geführt ▪ 70 % der durchgeführten Modernisierungen haben eine energetische Relevanz 	<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 Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ kontinuierlicher Anstieg der Umwandlungsaktivitäten seit dem Jahr 2014 ▪ Umwandlung von Wohnraum zieht in jedem zweiten Fall bauliche Veränderungen nach sich ▪ stabile Wohnungsverkaufsrate bei moderaten Preisen für Eigentumswohnungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen ▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Eigentum umgewandelt worden sind → im Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rund 10 % der Haushalte geben konkret an, dass in ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen vermietet werden, 30 % sind sich darüber unsicher 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → im Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Abbildung 66: Steckbrief Verdrängungspotenzial

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Haushaltsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Haushalte, die bereits länger im Quartier leben, verfügen über ein geringes Einkommen und einen niedrigen Bildungsabschluss ▪ Warmmietbelastung bei Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.000 Euro bei über 50 %, auch Haushalte mit mittleren Einkommen wenden ein Drittel ihres Einkommens für die Warmmiete auf ▪ geringes Äquivalenzeinkommen bei allein lebenden und alleinerziehenden Haushalten sowie Familien mit Kindern ▪ Veränderungen der Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung erkennbar: <ul style="list-style-type: none"> ▪ prozentuale Abnahme von 1-Personen-Haushalten ▪ Zuzug hochqualifizierter Personen ▪ Anstieg der Einkommensgruppe mit über 3.000 Euro ▪ Zuzug von Paaren ohne Kind/er und Wohngemeinschaften 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Wohnungszusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete, zum Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums ▪ Erhalt der bedarfsgerechten Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung
Haushaltsgröße	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1- und 2-Personen-Haushalte sind größte Nachfragegruppe auf dem lokalen Wohnungsmarkt → hoher Nachfragedruck nach kleinem Wohnraum ▪ überwiegend bedarfsgerechte Belegung des Wohnraums, dennoch Fehlbelegungen zu erkennen, die insbesondere kleinere Wohnungen betrifft 	
Soziodemographische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ positive Entwicklung der Indikatoren zum Erwerbsleben im Zeitraum der Jahre 2009 bis 2014 mit teilträumlichen Unterschieden ▪ trotz positiver Entwicklung liegen die Kennwerte überwiegend über den bezirklichen Vergleichswerten ▪ südlicher Reuterkiez mit signifikanten Veränderungen 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wohnzufriedenheit der Haushalte ist eng mit der Bevölkerungsmischung und sozialen Kontakte verbunden ▪ bis zu einem Fünftel der Haushalte nutzt spezifische Infrastrukturangebote ▪ Aufbau eines bedarfsgerechten und bewohnerorientierten Infrastrukturangebotes im Zuge des QM- und Sanierungsverfahrens 	

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

4.1 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

Durch die Analyse des Untersuchungsgebietes und der lokalen Infrastruktur konnte ein Zusammenhang zwischen dem Wohnungsangebot, der Bevölkerung und dem Infrastrukturangebot festgestellt werden und Veränderungen in der Sozialstruktur der Bevölkerung nachgewiesen werden. Folgende negative städtebauliche Folgen sind zu erwarten, die mit einer Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung einhergehen und daher den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfordern:

- **Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum.** Insbesondere preisgünstiger Wohnraum steht aufgrund des begrenzten Angebots und des hohen Anteils an Haushalten mit geringen Einkommen unter einem erhöhten Nachfragedruck. Zusätzlich verknappt wird der Wohnraum durch hohe und kontinuierlich steigende Mietpreise/qm, die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie der bestehenden Potenziale zur Aufwertung von Wohnraum oder der Veränderung von Wohnungsgrundrissen. Ein Umzug innerhalb des Quartiers zu gleichen Bedingungen ist kaum noch möglich, zudem bietet der angespannte Berliner Wohnungsmarkt wenig Alternativen in anderen vergleichbaren Quartieren. Der Erhalt des Wohnungsschlüssels trägt daher zur Versorgung der Gebietsbevölkerung bei und ist über die Verordnung zu sichern.
- **Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen.** Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem künftigen Erhaltungsgebiet können städtebauliche Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren auftreten, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommt, die einer flankierenden Infrastruktur und besonderen Investitionsförderung durch die öffentliche Hand bedarf.
- **Veränderung der Nachfrage nach Infrastruktur.** Insbesondere vor dem Hintergrund der öffentlich investierten Mittel aus der Städtebauförderung im Rahmen verschiedener Programme, die sich an den konkreten Bedarfen der Gebietsbevölkerung ausrichten, ist der Erhalt des Wirkungszusammenhangs zwischen sozialer Infrastruktur und Gebietsbevölkerung zu erhalten. Die Bildungseinrichtungen nehmen wichtige kompensatorische Funktionen für benachteiligte Haushalte ein und sind im zukünftigen Erhaltungsgebiet an den gegenwärtigen Bedarfen ausgerichtet. Auch die Investitionen im Rahmen des Quartiersmanagements zur Unterstützung von Selbsthilfe und der Stärkung von Nachbarschaften trägt zur Qualifizierung und Stabilisierung des Quartiers bei.

4.2 Handlungserfordernisse/Erhaltungsziele

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

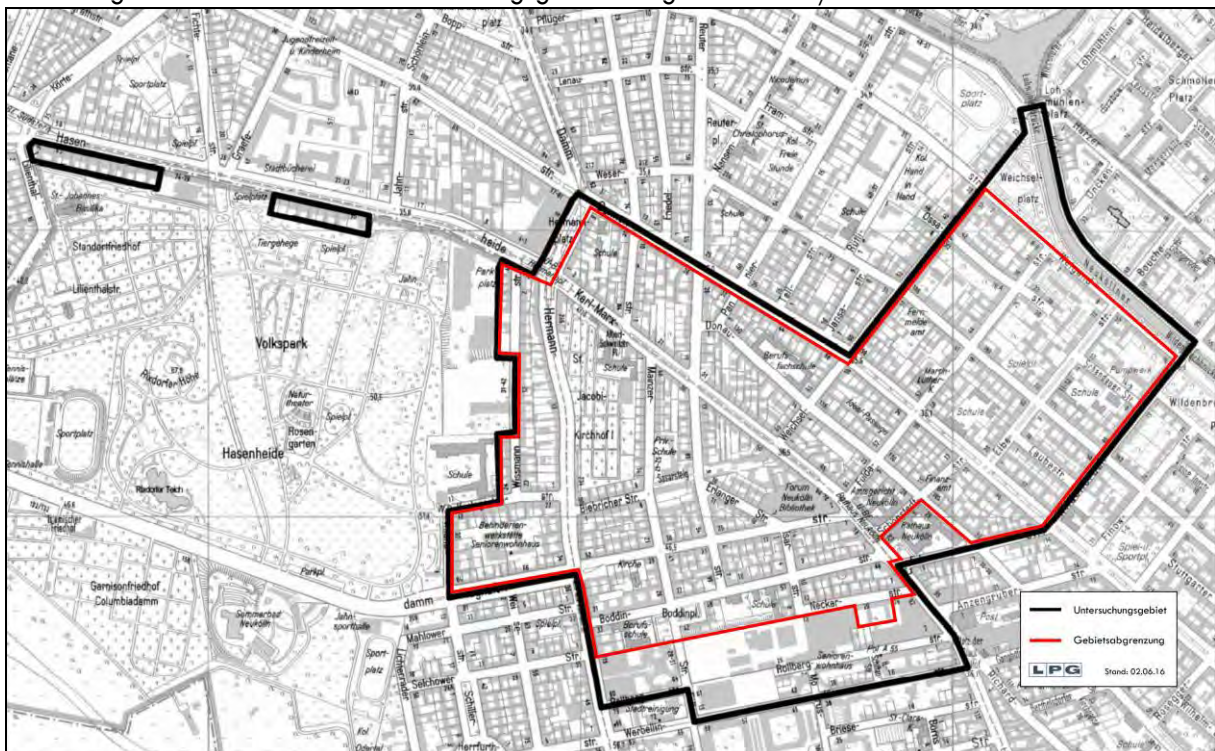
- Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes.

- Erhalt des Mietwohnungsraums durch Versagung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
- Erhalt des Mietwohnungsangebotes durch Versagung von Zweckentfremdung von Mietwohnungsraum für gewerbliche Zwecke.
- Erhalt des Wohnungsschlüssels zur bedarfsgerechten Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen.
- Erhalt und Weiterentwicklung der bedarfsgerechten Bereitstellung sozialer Infrastruktur, zur Versorgung von unterstützungsbedürftigen Haushalten und zur Sicherung öffentlicher Investitionen.

4.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Den Ausführungen in Kapitel 4 folgend, wird empfohlen, die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet in den Grenzen zwischen Sonnenallee, Weichselstraße, Weichselplatz, Weigandufer, Wildenbruchstraße, Erkstraße, Donaustraße, Schönstedtstraße, Karl-Marx-Straße, Neckarstraße, den südlichen Grenzen der Grundstücke Isarstraße 8, Boddinstraße 55, 42-45, Mainzer Straße 26A, Boddinstraße 34 und Hermannstraße 220, Hermannstraße, Flughafenstraße, Fontanestraße, Karlsgartenstraße, Wissmannstraße, Hasenheide und Hermannplatz sowie die Grundstücke Neckarstraße 20-23 und Wissmannstraße 24-30 und 43-48 festzusetzen (vgl. Abbildung 67).

Abbildung 67: Karte des sozialen Erhaltungsgebiets Flughafenstraße/Donaustraße



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, Kartengrundlage Bezirksamt Neukölln

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert⁶⁵. Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die (räumliche) Erfassung des Gebietscharakters⁶⁶, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

4.4 Genehmigungskriterien

Die aufgestellten Erhaltungsziele sind mit den gegenwärtigen Prüfkriterien erreichbar, so dass keine Änderung oder Ergänzung der Prüfkriterien in der Fassung vom 26.02.2016 vorgeschlagen wird.⁶⁷

4.5 Mieterberatung

Die Erfahrungen aus anderen Berliner Bezirken zeigen, dass eine unabhängige Mieterberatung zum wirkungsvollen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts auf der lokalen Ebene beitragen kann. 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 Voruntersuchung bestätigt.

⁶⁵ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁶⁶ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

⁶⁷ Bezirksamt Neukölln, Beschlüsse über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für die Gebiete mit der Bezeichnung „Reuterplatz“ und „Schillerpromenade im Bezirk Neukölln, Amtsblatt Nr. 8, 26.02.2016, S. 431 ff.

5. Verzeichnisse

5.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Schematischer Untersuchungsaufbau	7
Abbildung 2:	Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße nach Wohnblöcken.....	16
Abbildung 3:	Rücklauf der Fragebögen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken (in %)	18
Abbildung 4:	Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen gemäß Amt für Statistik.....	20
Abbildung 5:	Gebäudealter nach Haushaltsbefragung der LPG mbH.....	20
Abbildung 6:	Anzahl der Zimmer.....	21
Abbildung 7:	Wohnungsgröße in Quadratmetern.....	22
Abbildung 8:	Wohnungsgrößen nach Amt für Statistik	22
Abbildung 9:	Vermietende der Wohnung	23
Abbildung 10:	Anteil der Wohnungen nach Eigentumsform des Wohngebäudes	23
Abbildung 11:	Anteil Mieter/in, Untermieter/in und Eigentümer/in in den Teilgebieten.....	24
Abbildung 12:	Sanierungspotenziale.....	25
Abbildung 13:	Aufzugsanbau und DG-Ausbau	25
Abbildung 14:	Sanierung und DG-Ausbau	25
Abbildung 15:	Energetisch saniertes Gebäude	25
Abbildung 16:	Sanierungspotenziale und aktuelle Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße	26
Abbildung 17:	Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße.....	27
Abbildung 18:	Vom Eigentümer vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen.....	30
Abbildung 19:	Verteilung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen nach Kategorien.....	31
Abbildung 20:	Mängel in der Wohnung	32
Abbildung 21:	Angebotsmietpreise in ausgewählten Planungsräumen (Median, nettokalt in Euro/qm)	35
Abbildung 22:	Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm im Untersuchungsgebiet.....	36
Abbildung 23:	Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	37
Abbildung 24:	Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median).....	37
Abbildung 25:	Verteilung der Netto-Kaltmiete nach Wohnungsgröße.....	38
Abbildung 26:	Auswertung Bauanträge 2010 bis 2015 im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/ Donaustraße	39
Abbildung 27:	Anzahl beantragter Maßnahmen nach Jahren im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/ Donaustraße.....	40
Abbildung 28:	Bauanträge nach Vorgangstyp im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/ Donaustraße.....	41
Abbildung 29:	Prozentuale Differenz zwischen neuer und alter Netto-Kaltmiete/qm nach Modernisierung durch den Eigentümer	42

Abbildung 30:	Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und umgewandelten Wohneinheiten im Zeitraum 2010 bis 2015	43
Abbildung 31:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße.....	45
Abbildung 32:	Wohnungsverkäufe im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße.....	46
Abbildung 33:	Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung	47
Abbildung 34:	Gästebetreuung und Ferienwohnungen im Wohnhaus	48
Abbildung 35:	Altersstruktur der Personen nach Geschlecht.....	50
Abbildung 36:	Altersstruktur gemäß amtlicher Statistik nach Geschlecht.....	50
Abbildung 37:	Absolute Veränderung Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen 2011-2015	51
Abbildung 38:	Staatsbürgerschaften im Haushalt außer deutsch (N= 188)	51
Abbildung 39:	gesprochene Sprachen im Haushalt außer deutsch (N= 138).....	52
Abbildung 40:	Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung	52
Abbildung 41:	Haushaltsgröße.....	53
Abbildung 42:	Haushaltsstruktur	53
Abbildung 43:	Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	54
Abbildung 44:	Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße.....	55
Abbildung 45:	Derzeitige Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren	57
Abbildung 46:	Berufstätigkeit und Zuzugsjahr	57
Abbildung 47:	Erhalt von Transferleistungen in Teilgebieten	58
Abbildung 48:	Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens in den Teilgebieten.....	59
Abbildung 49:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur.....	60
Abbildung 50:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Bezugsjahr der Wohnung.....	61
Abbildung 51:	Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen...61	
Abbildung 52:	Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier	62
Abbildung 53:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet	63
Abbildung 54:	Gründe für die Wohnortwahl.....	63
Abbildung 55:	„Was schätzen Sie am Wohngebiet?“ (N= 1.611)	64
Abbildung 56:	Verbesserungsvorschläge für das Wohnquartier (N= 1.346).....	64
Abbildung 57:	Kontakte zu Nachbarn	65
Abbildung 58:	Zusammenleben im Wohngebiet und Im Wohnhaus	65
Abbildung 59:	Umzugswunsch.....	66
Abbildung 60:	Umzugsgründe	66
Abbildung 61:	Nutzung von Kindertageseinrichtungen und Schulen im Quartier	71
Abbildung 62:	Bewertung lokaler Infrastrukturen.....	72
Abbildung 63:	Nutzen von Angeboten und Einrichtungen	73
Abbildung 64:	Steckbrief Aufwertungspotenzial.....	76
Abbildung 65:	Steckbrief Aufwertungsdruck.....	77
Abbildung 66:	Steckbrief Verdrängungspotenzial.....	78

Abbildung 67: Karte des sozialen Erhaltungsgebiets Flughafenstraße/Donaustraße 80

5.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gebäude- und Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet.....	19
Tabelle 2:	Ausstattung der Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen und Teilquartieren	29
Tabelle 3:	Netto-Kaltniete in Euro/qm (Median) nach Wohnfläche in Vollstandard- Wohnungen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel	38
Tabelle 4:	Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit in den Planungsräumen des Untersuchungsgebietes zum 31.12.2014	56
Tabelle 5:	Äquivalenzeinkommen	59
Tabelle 6	Versorgungs- und Betreuungsquote von Kindern in Kindertagesstätten (31.12.2013)	69
Tabelle 7:	Schülerzahl sowie derzeitige und zukünftige Kapazitäten der Schulen im Untersuchungsgebiet Flughafenstraße/Donaustraße	70

6. Quellen

6.1 Literatur

Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage: Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?, Drucksache 17/18118, 29.02.2016.

AfS Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A 1 11 – j / 14, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2014

AfS Berlin Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner im Untersuchungsgebiet zum Stichtag 31.12.2011 und 31.12.2015

AfS, Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen des Bezirks Neukölln, Bezirk Neukölln und Berlin, Potsdam 31.12.2014

AfS Berlin-Brandenburg, Amt für Statistik, Gebäude- und Wohnungszählung für ausgewählte statistische Blöcke, Potsdam 09.05.2011

Bezirksamt Neukölln, Beschlüsse über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch für die Gebiete mit der Bezeichnung „Reuterplatz“ und „Schillerpromenade im Bezirk Neukölln, Amtsblatt Nr. 8, 26.02.2016

Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, Baugenehmigungen im Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2015

Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2015

ECOBAU Consulting (Hrsg.): Ingenieurtechnisches Fachgutachten zum Rechtsgutachten „Sozialverträgliche Steuerung der energetischen Sanierung in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ im Bezirk Pankow, Berlin 2015

Gäßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015

IBB, Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2015, Berlin 2015

Krautzberger, Michael, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar 1, 11. Auflage, München 2009, Seite 1220-1240

Köhler, Horst, § 172 BauGB, in: Schrödter, Hans (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 7. Auflage, Verlag Franz Vahlen. München 2006, Seite 1795-1826

Quartiersmanagement (QM) Donaustraße Nord, Fortschreibung Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015 Quartiersmanagementgebiet Donaustraße-Nord/Berlin-Neukölln, Berlin, 2015

Quartiersmanagement (QM) Flughafenstraße, Weiterentwicklung Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2015-2020 Quartiersmanagementgebiet Flughafenstraße/Berlin-Neukölln, Berlin, 2015

SenBiJuWi, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, Kita-Bedarfsatlas, Berlin, 2016

SenBiJuWi, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, Schulentwicklungsplan (SEP) für das Land Berlin 2014 - 2018, Berlin 2015

SenBiJuWi, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, Kindertagesstättenentwicklungsplanung, Berlin 2014

SenStadtUm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Status- und Dynamik-Index, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013 und 2015, Berlin

SenStadtUm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bevölkerungsprognose 2015-2030 mittlere Variante, Prognoseraum 0801 Neukölln, Berlin 09.02.2016

SenStadtUm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berliner Mietspiegel 2015, Berlin 2015

SenStadtUm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsumwandlungen im Zeitraum 2004 bis 2014, Berlin 31.12.2015

SenStadtUm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2004 bis 2014, Berlin 31.12.2015

SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Angebotsmieten im Zeitraum 2008 bis 2015 jeweils IV. Quartal - III. Quartal, 31.12.2015

Stock, Jürgen, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Loseblattkommentar Band I, München 2012

Vermessungsamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 12.05.2016

6.2 Internetquellen

Das offizielle Hauptstadtportal, Die Mietpreisbremse – Regelungen, Änderungen, Ausnahmen
<http://www.berlin.de/special/immobilien-und-wohnen/mietrecht/3793279-739654-mietpreisbremse-regelungen-aenderungen-a.html>
Zugriff am 06.06.2016.

Quartiersmanagement Berlin Berliner Quartiere im Überblick,
<http://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere.html>,
Zugriff: 20.06.2016

SenBiJuWi, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, Berliner Schulen
<https://www.berlin.de/sen/bildung/schule/berliner-schulen/schulverzeichnis/>
Zugriff am 20.06.2016

Senatskanzlei Berlin, Senat beschließt Bundesratsinitiative zur Dämpfung der Mietentwicklung, Pressemitteilung 14.06.2016
<https://www.berlin.de/rbmskzl/aktuelles/pressemitteilungen/2016/pressemitteilung.487515.php>
Zugriff am 16.06.2016

SenStadtUm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten,
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/mietenbuenndnis/>
Zugriff am 29.06.2016

SenStadtUm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mieterfibel/de/mf_umwandlung.shtml#pos01
Zugriff am 06.06.2016.

Statistisches Bundesamt, Armutsgefährdungsschwelle zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens,
http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/Tabellen_Excel/tabelleA2.xls
Zugriff am 06.06.2016.

6.3 Rechtsquellen

BVerwG, 4 B 85.04, OVG Berlin-Brandenburg, OVG 2 B 3.02, 17.12.2004

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

Deutscher Bundestag, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, BT-Drs. 17/13272, 11.06.2013

LG Berlin, GE 2011, 338 und 1085; LG Berlin, NJW-RR 2011, 740; BGH, BeckRS 2011, 24914

OVG Berlin-Brandenburg, Az.: OVG 2 B 3.02, 10.06.2004

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

7. Anhang: Fragebogen

Fragebogen zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Flughafenstraße/Donaustraße

Allgemein

- Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer (siehe beiliegende Karte).
 - Straße _____
 - Blocknummer _____
- In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? _____
- In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
- Wo haben Sie davor gewohnt?
 - Nord-Neukölln
 - Neukölln
 - anderer Ort _____

Wohnung

- Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? Bitte geben Sie Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an. Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?
 - Anzahl Zimmer _____
 - Küche ja nein
 - Badezimmer ja nein
- Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung? _____ m²
- Wann wurde Ihr Wohngebäude gebaut?
 - bis 1945 gebaut
 - bis 1989 gebaut
 - nach 1990 gebaut
- In welchem Gebäudeteil wohnen Sie?
 - Vorderhaus
 - Seitenflügel
 - Quergebäude/ Hinterhaus
- Sind Sie Mieter/in, Untermieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung?
 - Ich bin **Mieter/in**:
 Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?
 - kommunales Wohnungsunternehmen
(z. B. Gewobag, Stadt und Land)
 - Genossenschaft
(z. B. Wohnungsgenossenschaft Neukölln eG, Wohnungsbau-Verein Neukölln eG, Baugenossenschaft IDEAL eG)
 - privates Wohnungsunternehmen
 - Einzeleigentümer/in
 Würden Sie Ihre Wohnung kaufen, wenn Sie es sich leisten könnten?
 - ja
 - nein
 - Ich bin **Untermieter/in**:
 - Ich bin **Eigentümer/in**:
 Haben Sie in Ihrer Wohnung vorher zur Miete gelebt?
 - ja
 - nein (Wenn Sie Eigentümer/in sind, machen Sie bitte bei Frage 15. weiter.)
- Wie hoch ist die derzeitige monatliche Miete für Ihre Wohnung? Bitte geben Sie die Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten sofern möglich getrennt an. (siehe Erläuterungshinweis)
 - Kaltmiete _____ € brutto netto
 - Heizkosten _____ €
 - Betriebskosten _____ €
 - Warmmiete _____ €

11. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude in den letzten Jahren vom Vermieter/in, Eigentümer/in oder von der Einzeleigentümergeinschaft (WEG) modernisiert? (siehe Erläuterungshinweis)

- ja .. Jahr _____ · nein · weiß nicht
- Modernisierung wurde angekündigt

12. Gab es **in den letzten drei Jahren** eine Erhöhung der Nettokaltmiete?

- ja alte Kaltmiete _____ €
- nein
- Es handelt sich um einen Staffelmietvertrag.

13. Gab es in den letzten Jahren für Ihr Wohnhaus bzw. Ihre Wohnung einen Eigentümerwechsel?

- ja, Eigentümerwechsel Wohnhaus Jahr _____
- ja, Eigentümerwechsel Wohnung Jahr _____
- mir ist kein Eigentümerwechsel bekannt.

14. Wurde Ihre Wohnung in den letzten Monaten durch Ihren Vermieter/in vermessen?

- ja · nein · weiß nicht

15. Wie ist die Ausstattung Ihrer Wohnung? Bitte geben Sie an, ob die Ausstattung vorhanden bzw. nicht vorhanden ist. Wenn die Ausstattung vorhanden ist, geben Sie bitte an, ob sie bereits bei Ihrem Einzug vorhanden war, oder ob sie erst nach Ihrem Einzug in Selbsthilfe oder durch den Vermieter/in bzw. die WEG ergänzt wurde.

	nicht vorhanden	vorhanden	vor Einzug vorhanden	selbst eingebaut	durch Vermieter/in/WEG ergänzt
a. Toilette außerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		
b. Toilette innerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Badezimmer ist überwiegend gefliest	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Gäste-WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Heizung					
Ofenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		
Gasetagenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachtspeicherheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zentralheizung/ Fernheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Warmwasserversorgung					
Badeofen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		
Elektroboiler/ Durchlauferhitzer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas-Warmwasserspeicher	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
h. Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
i. weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
j. Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
k. Fenster					
alt (z. B. Holz, Kastendoppelfenster)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
neu in der ganzen Wohnung (z. B. Kunststoff, Doppel-/Verbundglasfenster)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
neu in Teilen der Wohnung (z. B. Kunststoff, Doppel-/Verbundglasfenster)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l. abgezogene Dielen, Parkett	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
m. Einbauküche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n. energiesparende Ausstattung					
moderne, energiesparende Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
(siehe Erläuterungshinweis)					
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Solaranlage zur Stromgewinnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
gedämmte Fassade	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
gedämmte Kellerdecke	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
gedämmtes Dach	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
o. Sonstiges _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

22. Warum leben Sie in diesem Wohngebiet? Mehrfachnennungen sind möglich.

- a. Die Miete **ist** günstig.
- b. Die Miete **war** beim Einzug günstig.
- c. Das Lebensgefühl im Kiez gefällt mir.
- d. Ich mag die bauliche Struktur des Quartiers.
- e. Ich schätze die Lage in der Stadt.
- f. Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
- g. Mein Haushalt ist auf die sozialen Einrichtungen im Quartier angewiesen. (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).
- h. Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten.
- i. Nähe zum Arbeitsplatz
- j. Sonstiges _____

23. Inwieweit werden die aufgeführten Einrichtungen innerhalb des Wohngebietes von Ihnen bzw. von anderen Haushaltsmitgliedern genutzt? Bitte kreuzen Sie zusätzlich an, wie wichtig diese Einrichtungen für Sie bzw. für Ihren Haushalt sind.

	Einrichtung wird genutzt		Wichtigkeit für den Haushalt			
	ja	nein	sehr wichtig	wichtig	eher unwichtig	völlig unwichtig
a. Kinderkrippe, Kita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Spielplätze.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. öffentliche Grünflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Jugendfreizeiteinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Angebote für Kinder und Familien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Seniorenfreizeiteinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. kulturelle Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. medizinische Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. öffentlicher Nahverkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. Nachbarschaftstreff.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k. Beratungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l. Bildungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
m. Quartiersmanagement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n. Sonstige _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

24. Sind in Ihrem Haus Ferienwohnungen oder Gästebetreuungen vorhanden?

- ja · nein · weiß nicht

25. Wie sind die Kontakte der Nachbarn im Haus untereinander? Bitte kreuzen Sie nur die **zutreffendste Beschreibung** an.

- Es gibt enge Kontakte in der Nachbarschaft und eine große Bereitschaft, sich untereinander zu helfen (z. B. Einkaufen, Blumen).
- Die meisten Mieter/innen kennen sich und unterhalten sich gelegentlich miteinander, man hilft sich gegenseitig mit kleinen Dingen (z. B. Post).
- Man kennt und begrüßt sich.
- Hier haben nur einige Kontakt miteinander, die meisten laufen aneinander vorbei.
- Hier kennt und begrüßt sich fast keiner.

26. Wie beurteilen Sie das Zusammenleben im Wohngebiet und in Ihrem Wohnhaus? Bitte kreuzen Sie jeweils nur die **zutreffendste Beschreibung** an.

	gefällt mir	ist in Ordnung	gefällt mir nicht	ist mir egal	keine Beurteilung
· Zusammenleben im Wohngebiet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
· Zusammenleben im Wohnhaus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

27. Haben Sie das Gefühl, dass in den letzten zwei Jahren im Quartier Veränderungen und Entwicklungen stattgefunden haben? Bitte kreuzen Sie nur die **zutreffendste Beschreibung an und benennen** Sie kurz die Veränderung und Entwicklung.

Im Wohngebiet gab es in den letzten Jahren:

- überwiegend positive Veränderungen.
- überwiegend negative Veränderungen.
- sowohl positive als auch negative Veränderungen. Dies hält sich für mich die Waage. . .
- keine spürbaren Veränderungen.

28. Welche sind Ihre drei wichtigsten Verbesserungsvorschläge für das Quartier?

1. _____
2. _____
3. _____

29. Was würden Sie vermissen, wenn Sie das Wohngebiet verlassen würden?

30. Wollen oder müssen Sie aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- ja (kurzfristig) · ja (langfristig) · nein

a. Bitte setzen Sie ein Kreuz, wenn der jeweilige Grund für Ihren geplanten Umzug zutrifft.

- | | |
|--|---|
| · Wohnung ist zu klein <input type="checkbox"/> | · Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. <input type="checkbox"/> |
| · Wohnung ist zu teuer <input type="checkbox"/> | · Unzufriedenheit mit dem Vermieter/in <input type="checkbox"/> |
| · persönliche Gründe (z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes). <input type="checkbox"/> | · Kündigung durch den Vermieter/in/ Anmelden von Eigenbedarf <input type="checkbox"/> |
| · Wohnung ist nicht altersgerecht <input type="checkbox"/> | · Mängel in der Wohnung <input type="checkbox"/> |
| · Arbeitsplatzwechsel/Ausbildungs- oder Studienplatz . . <input type="checkbox"/> | · sonstige Gründe _____ <input type="checkbox"/> |
| · Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung . . . <input type="checkbox"/> | |

b. Wohin würden Sie ziehen? Bitte kreuzen Sie nur die **zutreffendste Beschreibung** an.

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

Haushalt

31. Wie viele Personen bis 17 Jahre und wie viele Erwachsene (Personen ab 18 Jahre) leben in Ihrem Haushalt, Sie selbst eingeschlossen?

- a. Anzahl der Haushaltsmitglieder im Alter bis 17 Jahre _____
- b. Anzahl der erwachsenen Haushaltsmitglieder (18 Jahre und älter) _____
- c. Anzahl der Haushaltsmitglieder insgesamt _____

32. Welche Wohnform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- a. allein lebend.
- b. alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt
- c. Paar ohne Kind/er im Haushalt.
- d. Paar mit Kind/ern im Haushalt
- e. Paar/alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt
- f. Wohngemeinschaft

33. Bitte füllen Sie für jede Person in Ihrem Haushalt folgende Felder aus.

	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person
a. Alter	_____	_____	_____	_____	_____
b. Geschlecht	_____	_____	_____	_____	_____
c. derzeitiger Beruf/derzeitige Tätigkeit					
Schüler/in, Azubildene/r . . .	<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"/>
Arbeiter/in	<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"/>
Beamte/r	<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"/>
arbeitsuchend	<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"/>
Rentner/in, Pensionär/in . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. höchster Bildungsabschluss					
kein Schulabschluss	<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"/>
Realschulabschluss oder vergleichbar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachhochschul- oder Hochschulreife	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachhochschulabschluss, Hochschulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

34. Welche Staatsbürgerschaften haben die Personen in Ihrem Haushalt? (siehe Erläuterungshinweis)

35. Welche Staatsbürgerschaften haben die Eltern der Personen in Ihrem Haushalt?

36. Wenn Sie in einem Mehrpersonenhaushalt wohnen, in welchen Sprachen unterhalten Sie sich untereinander?

37. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen? (siehe Erläuterungshinweis)

- bis 750 €
- 750 bis 1.000 €
- 1.000 bis 1.500 €
- 1.500 bis 2.000 €
- 2.000 bis 2.500 €
- 2.500 bis 3.000 €
- 3.000 bis 3.500 €
- 3.500 bis 4.000 €
- über 4.000 €

38. Hat sich Ihr Netto-Haushaltseinkommen gegenüber dem letzten Jahr verändert?

- verbessert
- verschlechtert
- gleich geblieben

39. Erhalten Sie Wohngeld oder eine Grundsicherungsleistung nach SBG II (ALG II, Sozialgeld) oder SBG XII (Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung)?

- Wohngeld · ja · nein
- Wohnkostenübernahme · ja · nein
- Grundsicherung im Alter · ja · nein

40. Verfügt Ihr Haushalt über ein Auto?

- ja Anzahl _____
- nein

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.