



**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 ROLLBERG/KÖRNERPARK**



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:

06.07.2016



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 Rollberg/Körnerpark	15
3.1	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebietes	15
3.2	Grundlegende Informationen zur Haushaltsbefragung	16
3.3	Verfügbarkeit sekundärstatistischer Datenmaterials.....	18
3.4	Aufwertungspotenzial	18
3.4.1	Gebäudealter	18
3.4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	19
3.4.3	Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen	21
3.4.4	Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	23
3.4.5	Ausstattungszustand und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	27
3.4.6	Abschließende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial	30
3.5	Aufwertungsdruck	33
3.5.1	Entwicklung der Angebotsmietpreise	33
3.5.2	Netto-Kaltmieten/Warmmieten nach Zuzugsjahr und Wohnfläche.....	33
3.5.3	Auswertung der Bauanträge	37
3.5.4	Auswirkungen von Modernisierungen auf die Mietsache	41
3.5.5	Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	41
3.5.6	Auswirkungen von Umwandlungen auf bauliche Maßnahmen.....	45
3.5.7	Gästebetreuung und Ferienwohnungen.....	45
3.5.8	Abschließende Einschätzung zum Aufwertungsdruck	46
3.6	Verdrängungspotenzial	46
3.6.1	Alter und Herkunft	47
3.6.2	Bildungsniveau.....	49
3.6.3	Haushaltsgrößen	50
3.6.4	Beteiligung am Erwerbsleben.....	53
3.6.5	Einkommensverhältnisse	57

3.6.6	Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft	61
3.6.7	Gebietsbindung und Umzugswunsch	61
3.6.8	Abschließende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial.....	66
3.7	Öffentliche Infrastruktur.....	68
3.7.1	Amtliche Bedarfe und Prognosen (Kita, Schule, Grünflächen)	68
3.7.2	Angewiesenheit und Bewertung konkreter Infrastrukturangebote	70
3.7.3	Abschließende Einschätzung zur Infrastruktur	72
4.	Zusammenfassende Bewertung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB.....	73
4.1	Begründung und Gebietsabgrenzung.....	73
4.2	Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich	75
4.3	Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungs- verordnung	78
4.4	Handlungserfordernisse/Erhaltungsziele	78
4.5	Genehmigungskriterien	79
4.6	Mieterberatung	79
5.	Verzeichnisse	80
5.1	Abbildungsverzeichnis.....	80
5.2	Tabellenverzeichnis.....	82
6.	Quellen.....	83
6.1	Literatur	83
6.2	Internetquellen	84
6.3	Rechtsquellen	85
7.	Anhang: Fragebogen	86

1. Einleitung

1.1 Anlass

In den letzten Jahren sind insbesondere im Norden des Bezirks Neukölln dynamische Entwicklungen zu beobachten, die die Gebietsbevölkerung und den lokalen Wohnungsmarkt 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 Rollberg/Körnerpark eine Voruntersuchung zur Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen zur Einführung einer sozialen Erhaltungsverordnung zu veranlassen.

Der Wandel des Quartiers Rollberg/Körnerpark 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 werden aufgrund seiner besonderen Bevölkerungsstruktur und den bestehenden Handlungsbedarfen seit dem Jahr 1999 mehrere Quartiersmanagementgebiete eingerichtet. So ist das Quartiersmanagement Rollbergsiedlung im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes bereits seit dem Jahr 1999 aktiv und im südlichen Teil das Quartiersmanagement Körnerpark seit dem Jahr 2005 vor Ort tätig. Obwohl ähnliche soziale Problemlagen in beiden Quartieren zu erkennen sind, unterscheiden sich die beiden Quartiere stark durch ihre Baustruktur und die Entwicklung in den vergangenen Jahren.

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 sozialverträglicher umzusetzen und so die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten.

1.2 Fragestellungen

Mit der Untersuchung wird festgestellt, ob im Quartier Rollberg/Körnerpark 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 Rollberg/Körnerpark 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?

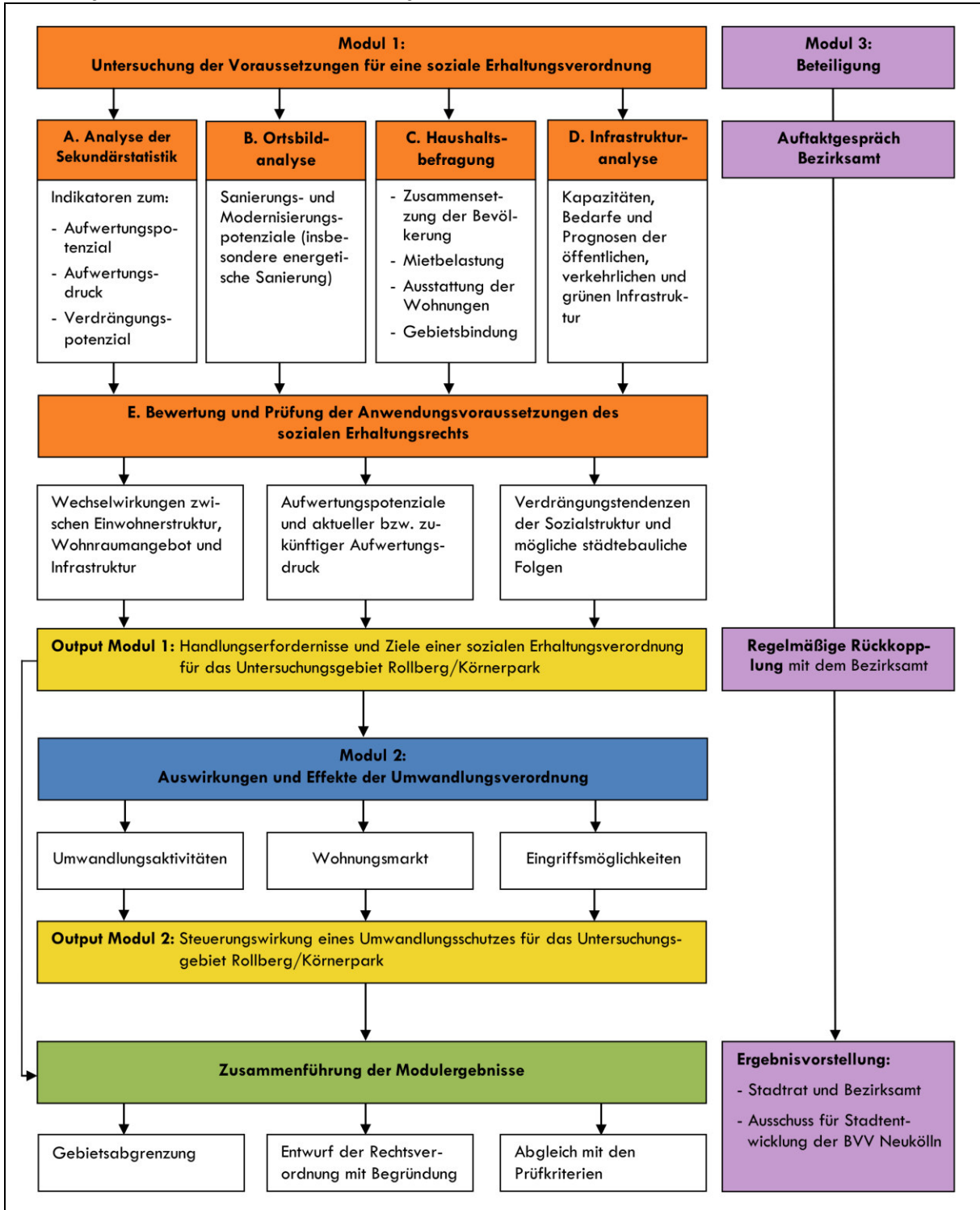
1.3 Vorgehensweise

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 zum 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 Haushaltsbefragung (vgl. Kapitel 3.2). Dazu wurde im Vorfeld zusammen mit dem Bezirksamt Neukölln eine Pressemitteilung veröffentlicht, um über die Voruntersuchung zu informieren.

Im Rahmen der Untersuchung wurde geklärt, ob signifikante Unterschiede hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, der baulichen Maßnahmen und der wohnungswirtschaftlichen Dynamik in den beiden Teilgebieten Rollberg und Körnerpark zu erkennen sind und sich ggf. auf die Festsetzung der Gebietskulisse auswirken können. Aus diesem Grund sind die einzelnen Indikatoren hinsichtlich ihrer Ausprägung für die beiden Teilgebieten überprüft worden und getrennt grafisch und/oder textlich dargestellt. Sofern keine signifikanten Unterschiede festzustellen sind, erfolgt die zusammengefasste Darstellung der Ergebnisse für das gesamte Untersuchungsgebiet.

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 den Erlass einer 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.

³ 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, indem 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 Rollberg/Körnerpark

3.1 Kurzvorstellung des Untersuchungsgebietes

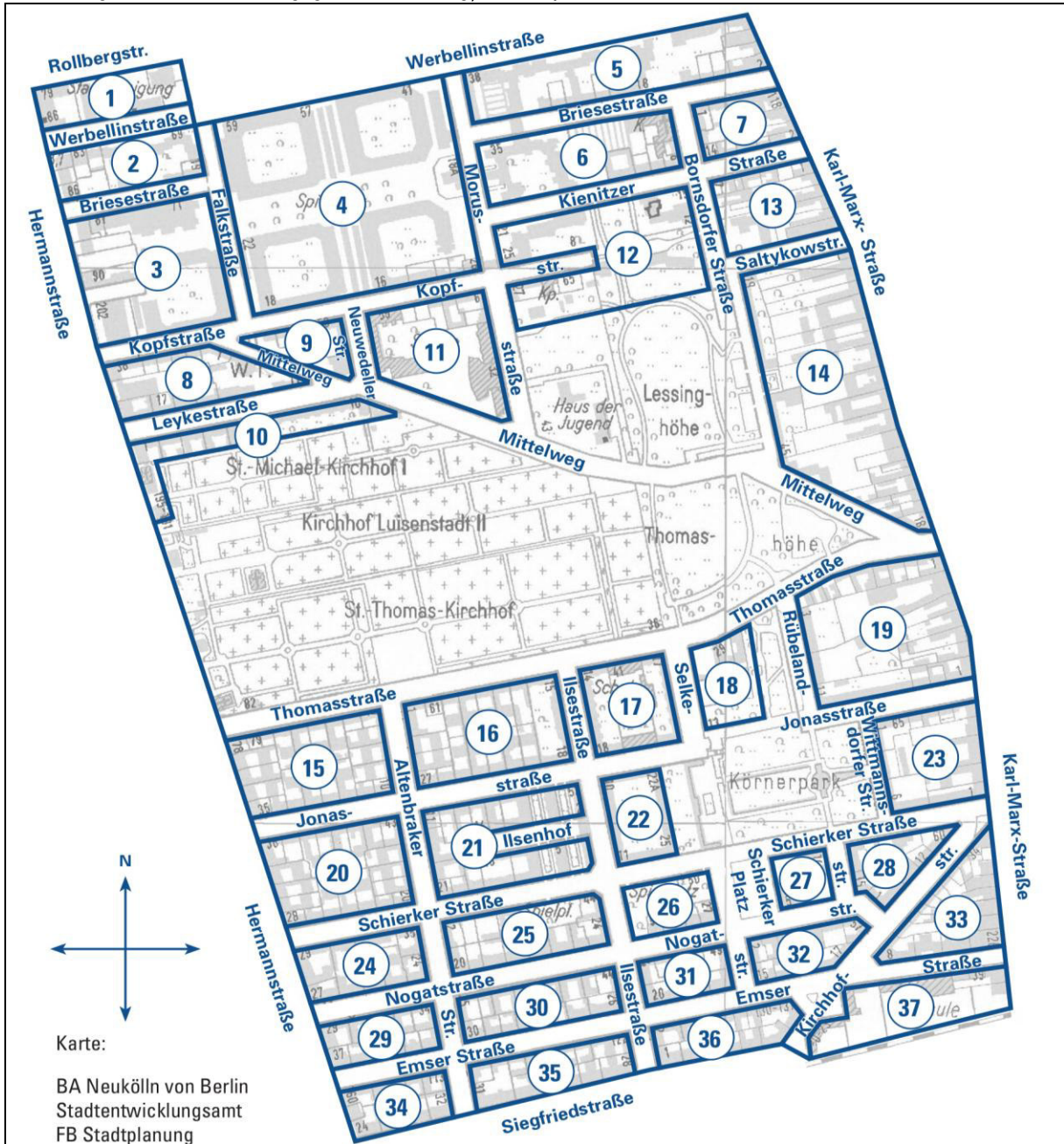
Das Quartier Rollberg/Körnerpark ist ein innerstädtisches Wohnquartier im Norden des Bezirks Neukölln. Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Werbellinstraße, im Osten durch die Karl-Marx-Straße, im Süden durch die Siegfriedstraße und die Ringbahn-Trasse sowie im Westen durch die Hermannstraße begrenzt. Darin befinden sich die beiden Quartiersmanagementgebiete Rollbergsiedlung, seit dem Jahr 1999 eingerichtet, und Körnerpark, das seit dem Jahr 2005 diese besondere städtebauliche Förderung erhält.

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Friedhöfe St.-Michael-Kirchhof I, Luisenstädtischer Kirchhof II und St.-Thomas-Kirchhof entlang der Hermannstraße sowie die beiden Grünanlagen Lessing- und Thomashöhe gegliedert. Der Mittelweg markiert diese Gliederung ebenfalls. Beide Teilräume unterscheiden sich hinsichtlich der Baustruktur: Die in einer Blockstruktur angelegte Rollbergsiedlung im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes entstand in den 1960er und 1970er Jahren im Zuge der Flächensanierung. Charakteristisch für die Wohnanlage sind die begrünten Innenhöfe und die High-Decks, unter denen sich Garagen befinden. Die Wohnungen sind überwiegend im sozialen Wohnungsbau entstanden, unterliegen zum großen Teil auch heute noch einer Mietpreisbindung²⁷ und befinden sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens Stadt und Land. Im östlichen Bereich entlang der Karl-Marx-Straße befinden sich überwiegend Gebäude, die während der Gründerzeit entstanden sind.

Der Teilraum Körnerpark – im Süden des Untersuchungsgebietes gelegen – ist hingegen sehr stark durch gründerzeitliche Blockrandbebauung geprägt. Auffällig sind die vielen kleinen Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen, die unterschiedlich genutzt werden. Der Körnerpark ist die zentrale Grün- und Freifläche im Quartier. In Abbildung 2 sind das Untersuchungsgebiet und die einzelnen Wohnblöcke kartografisch dargestellt

²⁷ SenStadtUm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IV A, Sozialmietwohnungen in den LOR-Planungsräumen, 31.12.2014.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark 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 mittels eines standardisierten Fragebogens im April 2016 durchgeführt. Insgesamt wurden 6.000 Fragebögen verschickt, d. h. es wurde jeder zweite Haushalt angeschrieben. Die Auswahl der Haushalte erfolgte anhand einer adressscharfen Auswertung

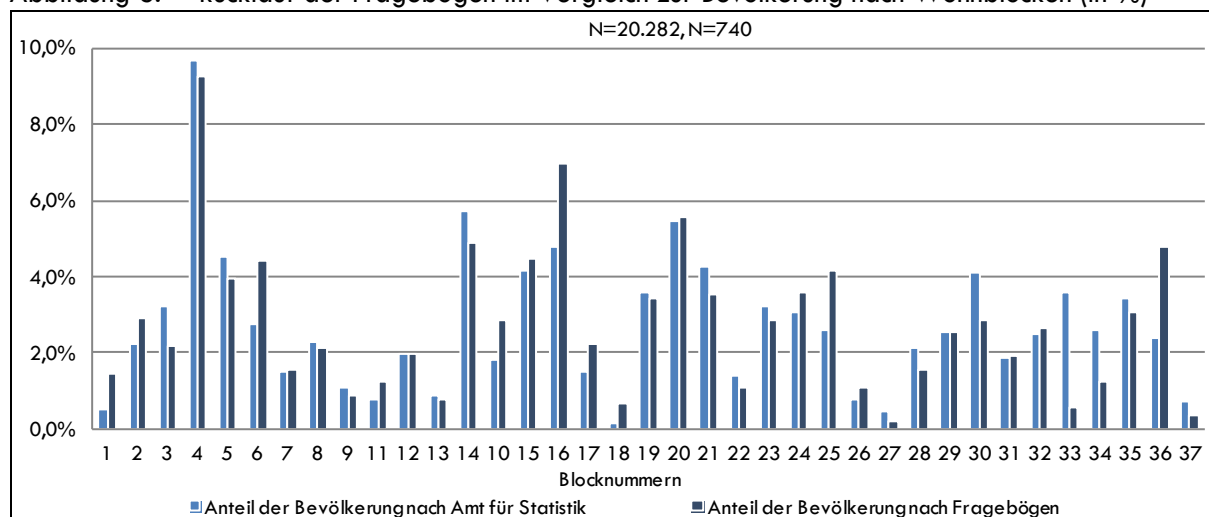
der gemeldeten Personen im Untersuchungsgebiet und durch eine Zufalls-Stichprobe mit systematischer Auswahl, so dass jeder Haushalt die gleiche Chance auf eine Teilnahme an der Befragung hatte. Neben dem sechseitigen Fragebogen erhielten die Haushalte ein persönliches Anschreiben des Bezirksstadtrates 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 762 ausgewerteten Fragebögen wurde die Mindeststichprobe von 627 Fragebögen deutlich übertroffen, so dass die Haushaltsbefragung repräsentativ ist.²⁸ Insgesamt gingen 942 ausgefüllte Fragebögen ein, davon waren 146 stark verspätet. Sie wurden nicht in die Auswertung mit einbezogen. 34 weitere Fragebögen waren unvollständig oder wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung aussortiert.

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 Bevölkerung in den 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.

Abbildung 3: Rücklauf der Fragebögen im Vergleich zur Bevölkerung 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

²⁸ Bei einer Wahrscheinlichkeit von 99,0 % und eine Fehlertoleranz von 0,05.

Die Analyse erfolgt für die beiden Teilräume Rollberg und Körnerpark. 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.

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 liegt in den zwei Planungsräumen Rollberg und Körnerpark und umfasst diese vollständig. Die verfügbaren sekundärstatistischen, soziodemographischen Daten (Stand 31.12.2014) beziehen sich vorrangig auf die Ebene der beiden Planungsräume, die somit in ihrer Gesamtheit für das Untersuchungsgebiet auswertbar sind.

Daneben liefert die Gebäude- und Wohnungszählung der Zensuserhebung aus dem Mai 2011 detaillierte Daten zum baulichen Bestand auf Ebene der statistischen Blöcke und ist dadurch ebenfalls deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Daten zu Kindertagesstätten und Schulen liegen auf Ebene der Bezirksregion Neuköllner Mitte/Zentrum vor; diese umfasst auch die beiden Planungsräume Flughafenstraße und Glasower Straße.

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).

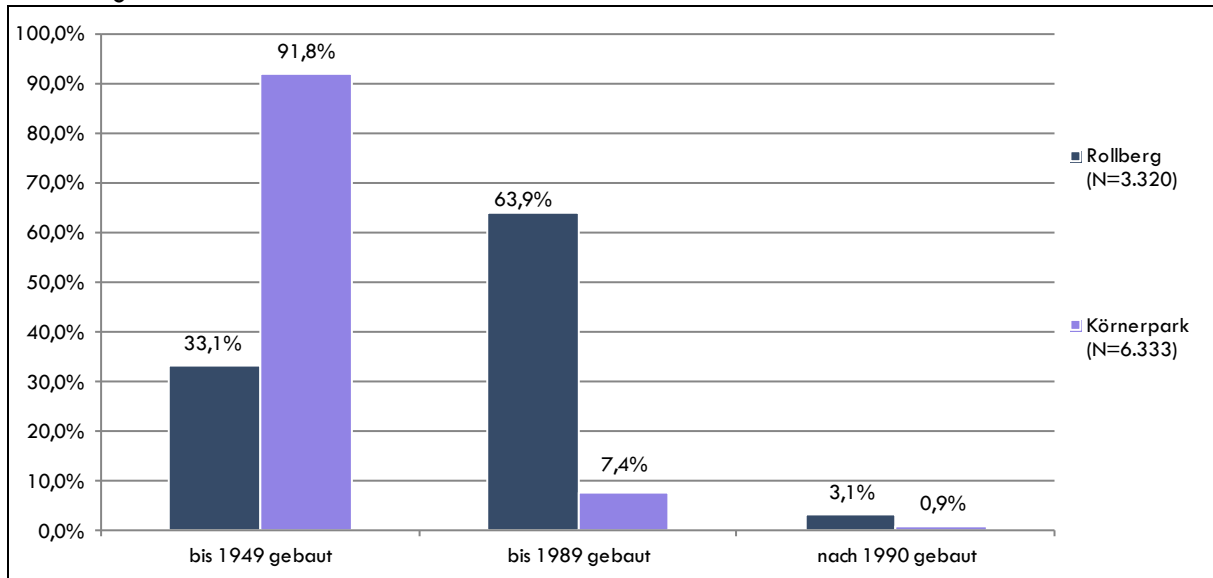
3.4.1 Gebäudealter

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 695 Wohngebäude mit insgesamt 9.653 Wohnungen²⁹, davon befinden sich 3.320 Wohnungen im Quartier Rollberg und 6.333 Wohnungen im Quartier Körnerpark.³⁰ Gemäß der Ortsbildanalyse ist das Quartier Rollberg überwiegend durch Gebäude aus den Jahren 1960er bis 1970er Jahren geprägt. Nur ein Drittel der Wohnungen befinden sich im gründerzeitlichen Altbau wie aus Abbildung 4 zu erkennen ist. Der Planungsraum Körnerpark ist hingegen zu über 90 % durch Gebäude geprägt, die bis zum Jahr 1949 entstanden sind. Anhand Abbildung 5 ist zu erkennen, dass die Ergebnisse der Haushaltsbefragung überwiegend mit der amtlichen Statistik übereinstimmen.

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

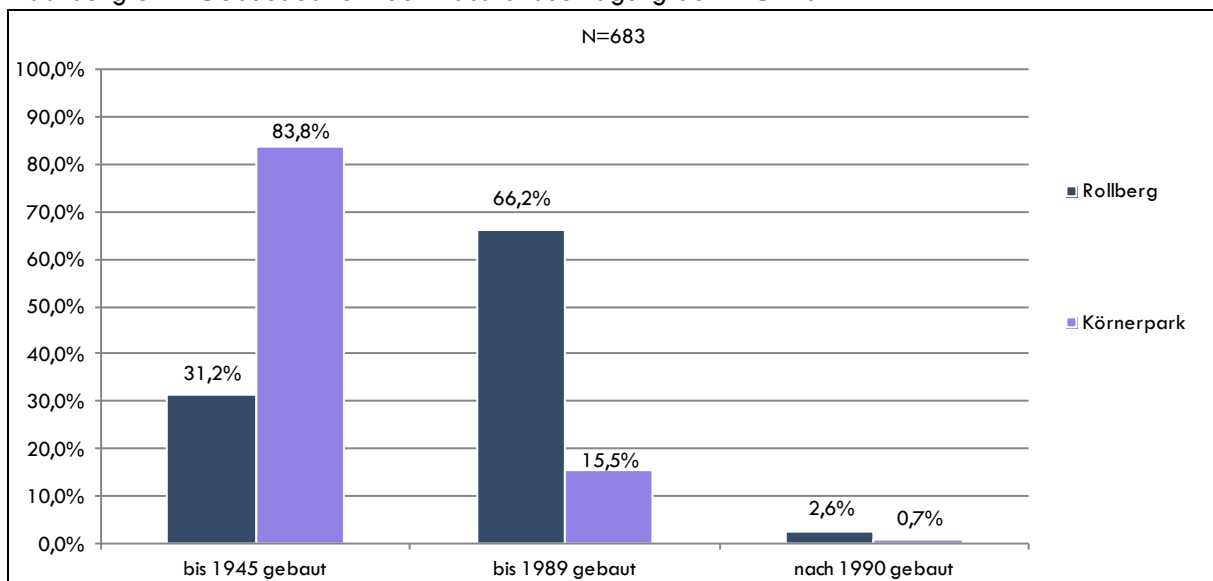
³⁰ AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011.

Abbildung 4: Gebäudealter nach Amt für Statistik



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

Abbildung 5: Gebäudealter nach Haushaltsbefragung der LPG mbH

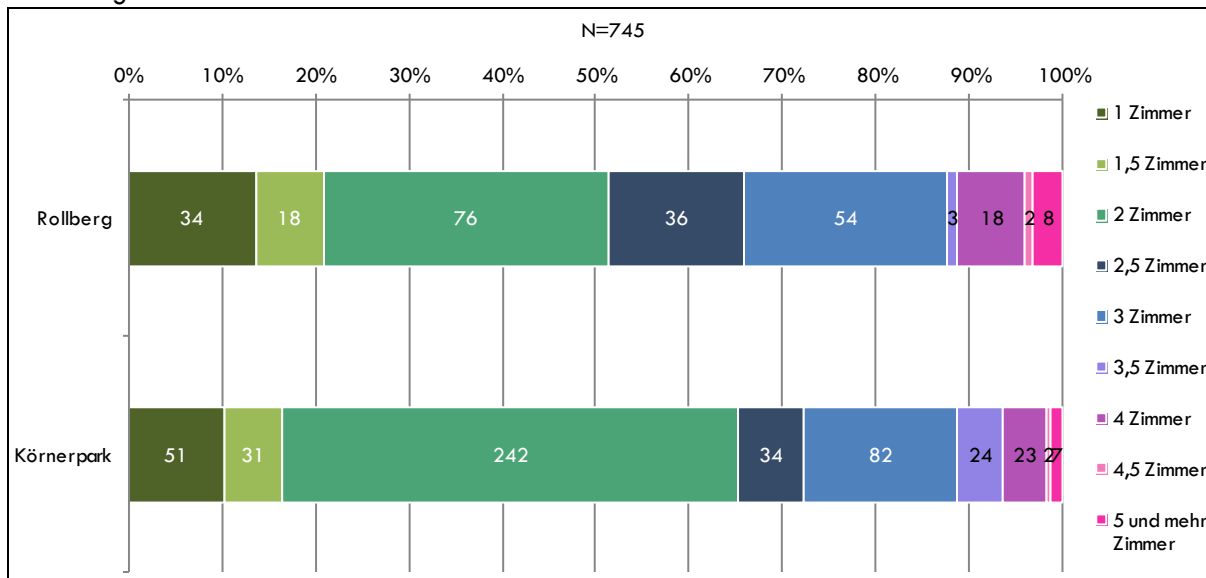


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Über die Hälfte der befragten Haushalte im Untersuchungsgebiet leben in Kleinraumwohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Im Gebiet Körnerpark ist der Anteil der Kleinraumwohnungen mit 65 % um knapp 15 % höher als im Gebiet Rollberg. Jeweils gut 10 % der Haushalte bewohnen Wohnungen mit mehr als drei Zimmern. Die Abbildung 6 stellt die Ergebnisse grafisch dar.

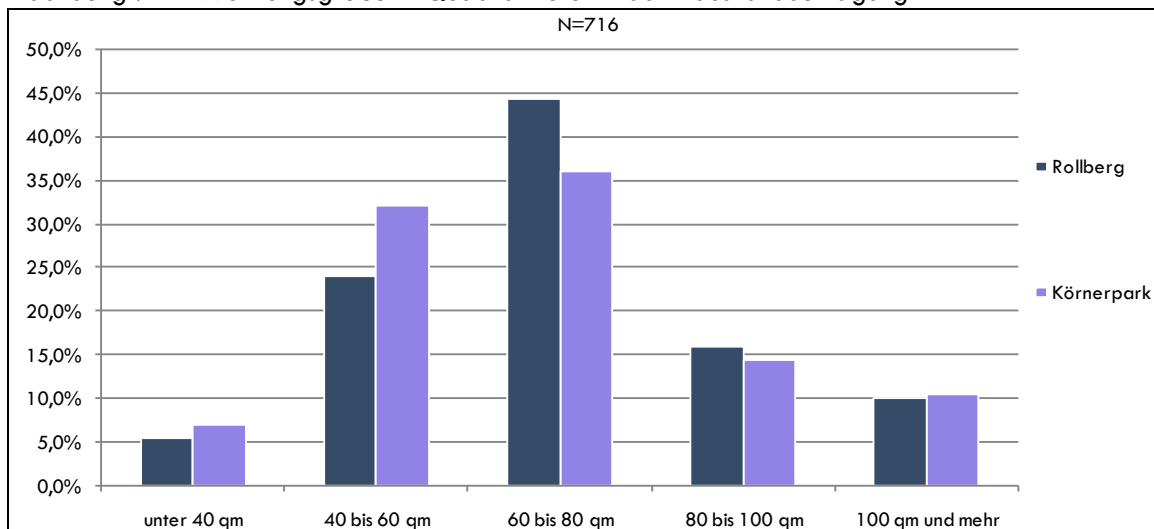
Abbildung 6: Anzahl der Zimmer



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

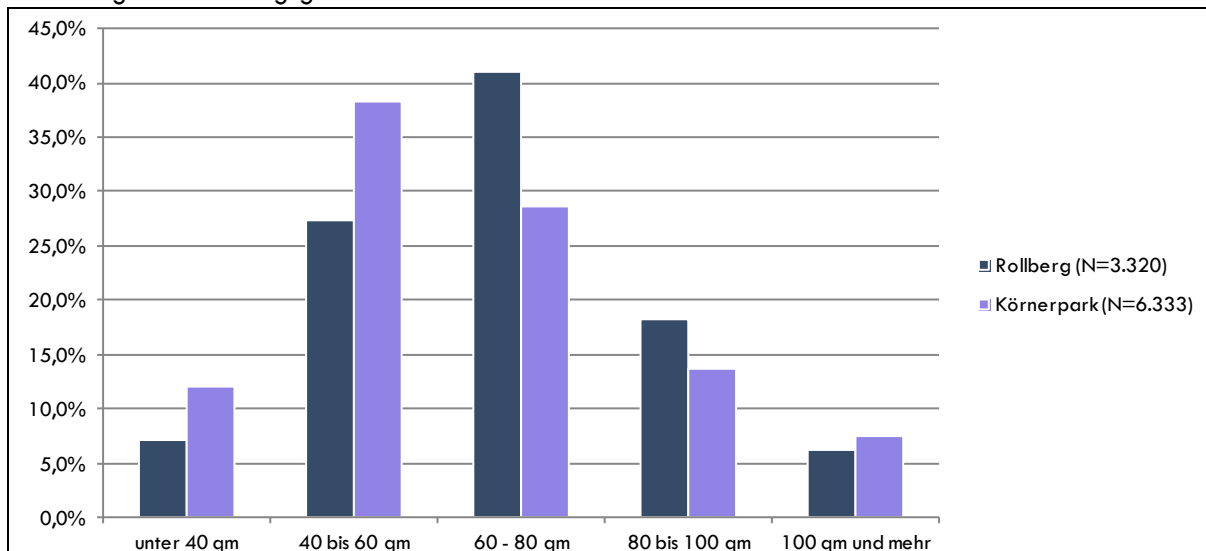
Nachfolgend ist die Wohnungsgröße in Quadratmetern dargestellt. Die Abbildung 7 zeigt dabei die Ergebnisse der Haushaltsbefragung, während die Abbildung 8 sich auf das Amt für Statistik bezieht. Die beiden Grafiken zeigen ein ähnliches Bild. Der Großteil der Haushalte im Gebiet Rollberg lebt in Wohnungen mit 60 bis 80 qm, im Gebiet Körnerpark weist gemäß amtlicher Erhebung der Großteil der Wohnungen eine Fläche zwischen 40 und 60 qm auf. Der Anteil der Haushalte, die in Wohnungen mit weniger als 40 qm leben, ist in der Haushaltsbefragung etwas geringer als bei der statistischen Erhebung, demgegenüber ist der Anteil, der Haushalte mit einer größeren Wohnungsfläche stärker vertreten. Der Median des Wohnflächenverbrauchs nach Haushaltsbefragung liegt im Teilgebiet Rollberg bei 36,0 qm pro Person und im Teilgebiet Körnerpark bei 36,5 qm pro Person.

Abbildung 7: Wohnungsgröße in Quadratmetern nach Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Abbildung 8: Wohnungsgrößen in Quadratmetern nach Amt für Statistik

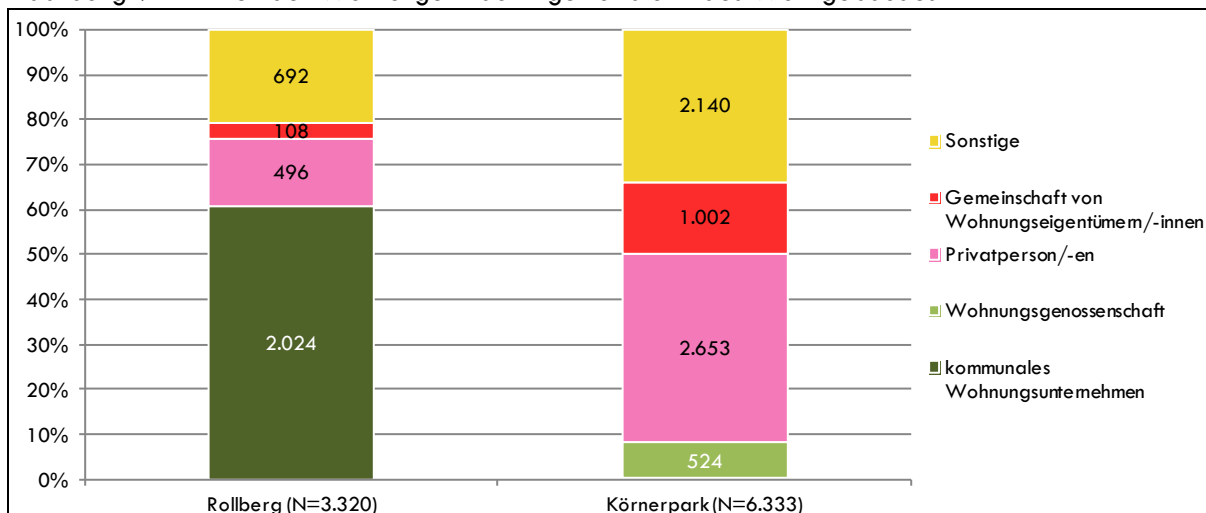


Quelle: 2015, AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011

3.4.3 Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen

Bezüglich der Eigentumsformen der Wohngebäude gibt es zwischen den beiden Gebieten Rollberg und Körnerpark deutliche Unterschiede. Über 60 % der Wohnungen im Gebiet Rollberg befinden sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens Stadt und Land. Im Gebiet Körnerpark beträgt der Anteil genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbestands nur knapp 10 % wie Abbildung 9 darstellt. Der Großteil der Wohnungen befindet sich im privaten Eigentum. Rund 16 % der Wohnungen sind bereits in Einzeleigentum umgewandelt. Die Antworten der Haushaltsbefragung spiegeln die Ergebnisse der amtlichen Erhebung weitgehend wider, wie Abbildung 10 verdeutlicht.

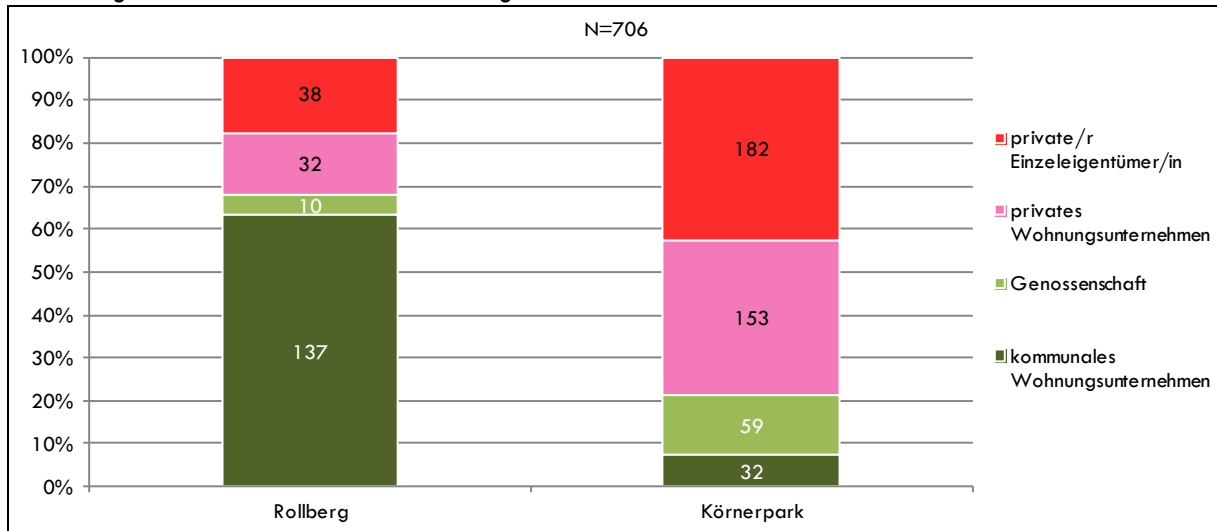
Abbildung 9: Anteil der Wohnungen nach Eigentumsform des Wohngebäudes³¹



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

³¹ Die Kategorie Sonstiges umfasst privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und andere privatwirtschaftliche Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbzzweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist (z. B. Banken, Versicherungen, Fonds).

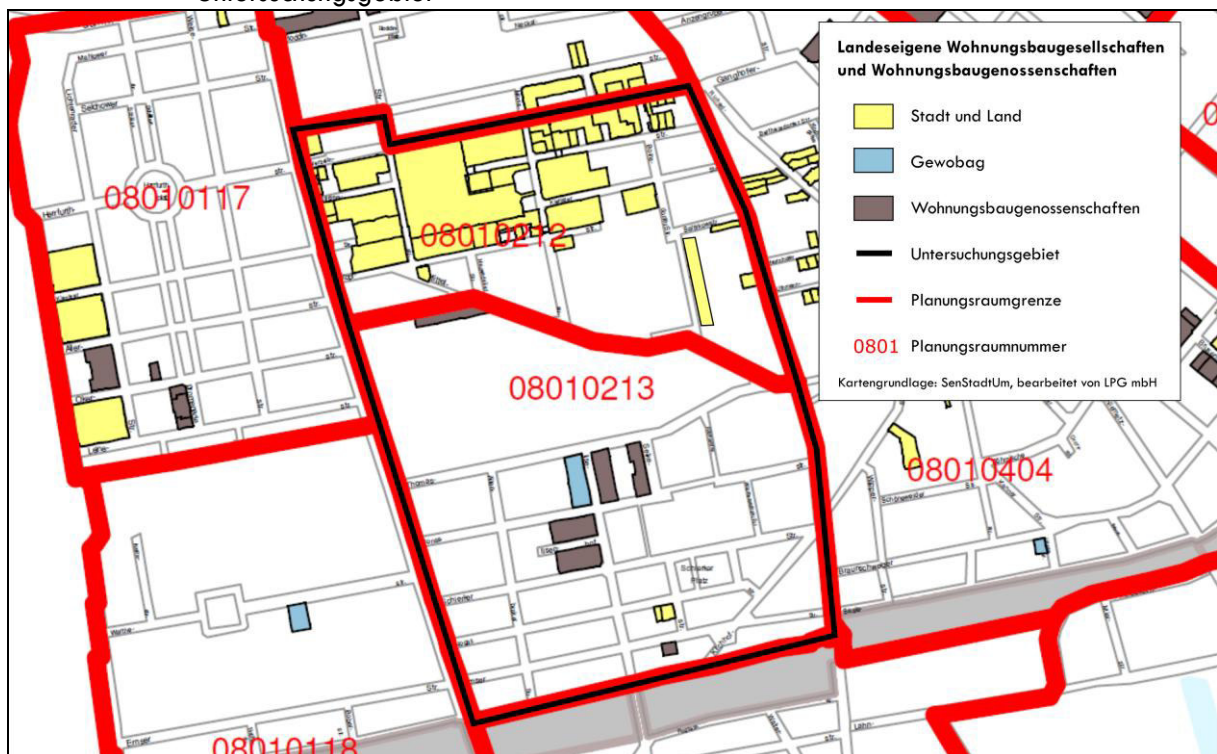
Abbildung 10: Vermietende der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In Abbildung 11 sind die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnbestände im Untersuchungsgebiet plangrafisch dargestellt. Es wird deutlich, dass sich der überwiegende Gebäudebestand im Quartier Rollberg im kommunalen Eigentum befindet. Entlang der Leykestraße befindet sich zudem genossenschaftlicher Wohnbestand. Die drei östlichen Wohnblöcke 7, 13 und 14 entlang der Karl-Marx-Straße sind überwiegend im privaten Eigentum. Im Teilgebiet Körnerpark ist der Anteil genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungen auf die Wohnblöcke 17 und 21 konzentriert.

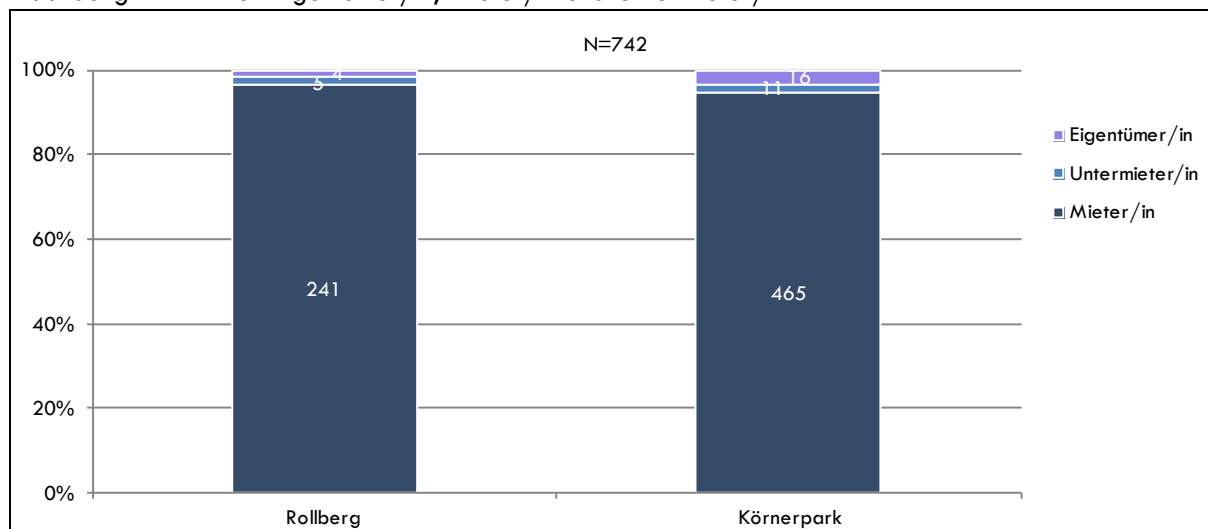
Abbildung 11: Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften im Untersuchungsgebiet



Quelle: SenStadtUm, Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften, Stand 31.12.2012, aktualisiert und bearbeitet durch LPG mbH

Gemäß der amtlichen Zensuserhebung wurden im Jahr 2011 im Gebiet Körnerpark 3,0 % der Wohnungen von Eigentümern bewohnt, im Gebiet Rollberg lediglich 0,8 %.³² An der Haushaltsbefragung nahmen fast ausschließlich Mieterinnen und Mieter teil, ca. 4 % waren Eigentümerinnen oder Eigentümer (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 12: Anteil Eigentümer/in, Mieter/in und Untermieter/in



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 von Fassade, Fenster und Dach, das energetische Modernisierungspotenzial, die Ausstattung der Gebäude mit den Merkmalen Balkon, straßenseitigem Aufzug und Dachgeschossausbau anhand fester Bewertungskriterien gebäudescharf erfasst, analysiert und aufbereitet.

In der Ortsbildanalyse lassen sich zum einen Unterschiede zwischen den beiden Teilgebieten und zum anderen auch innerhalb des Quartiers Rollberg erkennen. 40 % der Gebäude im Teilgebiet Rollberg weisen bereits eine wärmegeämmte Fassade auf. Dies betrifft insbesondere den Wohnungsbestand des kommunalen Wohnungsunternehmens Stadt und Land und konzentriert sich somit teilräumlich auf den nördlichen Bereich des Teilquartiers und auf die Gebäude entlang der Bornsdorfer Straße (vgl. Abbildung 18). Der gründerzeitliche Wohnungsbestand weist hingegen durchgängig hohe energetische Modernisierungspotenziale auf. Im Teilquartier Körnerpark sind flächendeckend energetische Modernisierungspotenziale festzustellen. Nur drei (Teil-)Blöcke, die sich vorwiegend im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften befinden, weisen bereits eine Wärmedämmung der Fassaden auf (vgl. Abbildung 18). Insgesamt sind daher nur ca. 7 % der Wohngebäude bereits wärmegeämmt.

In beiden Quartieren weisen Gebäude einen Instandsetzungsbedarf aufgrund von Schäden an den Fassaden und/oder einzelnen Bauteilen auf (vgl. Abbildung 17). Auch hier zeigt sich eine deutliche Konzentration von Sanierungspotenzialen im privaten Wohnungsbestand. Im Quartier Körnerpark be-

³² AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011.

trifft dies teilträumlich vor allem die westlich gelegenen Wohnblöcke und Gebäude entlang der Kirchhofstraße. Insgesamt weisen 30 Gebäude im Quartier Rollberg und 100 Gebäude im Quartier Körnerpark Instandsetzungsbedarfe auf. Aktuelle Sanierungsmaßnahmen wurden nur im Quartier Körnerpark festgestellt. Hier besteht auch überwiegend noch ein Potenzial für Dachgeschossausbauten.

Abbildung 13: Sanierungspotenziale



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2016

Abbildung 14: Aufwertungspotenzial



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2016

Abbildung 15: Neue Balkone und Fenster



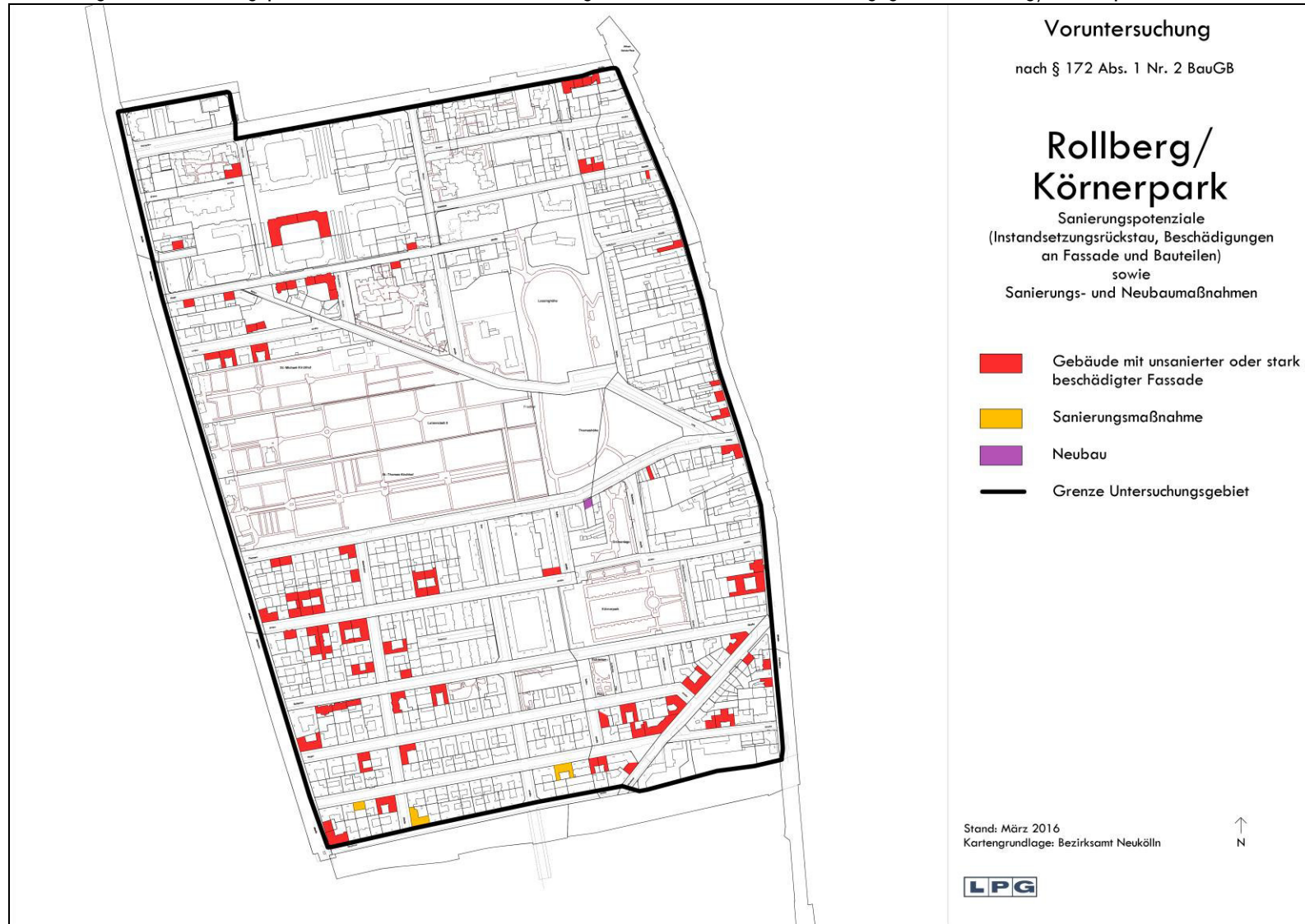
Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2016

Abbildung 16: Energetisch saniertes Gebäude



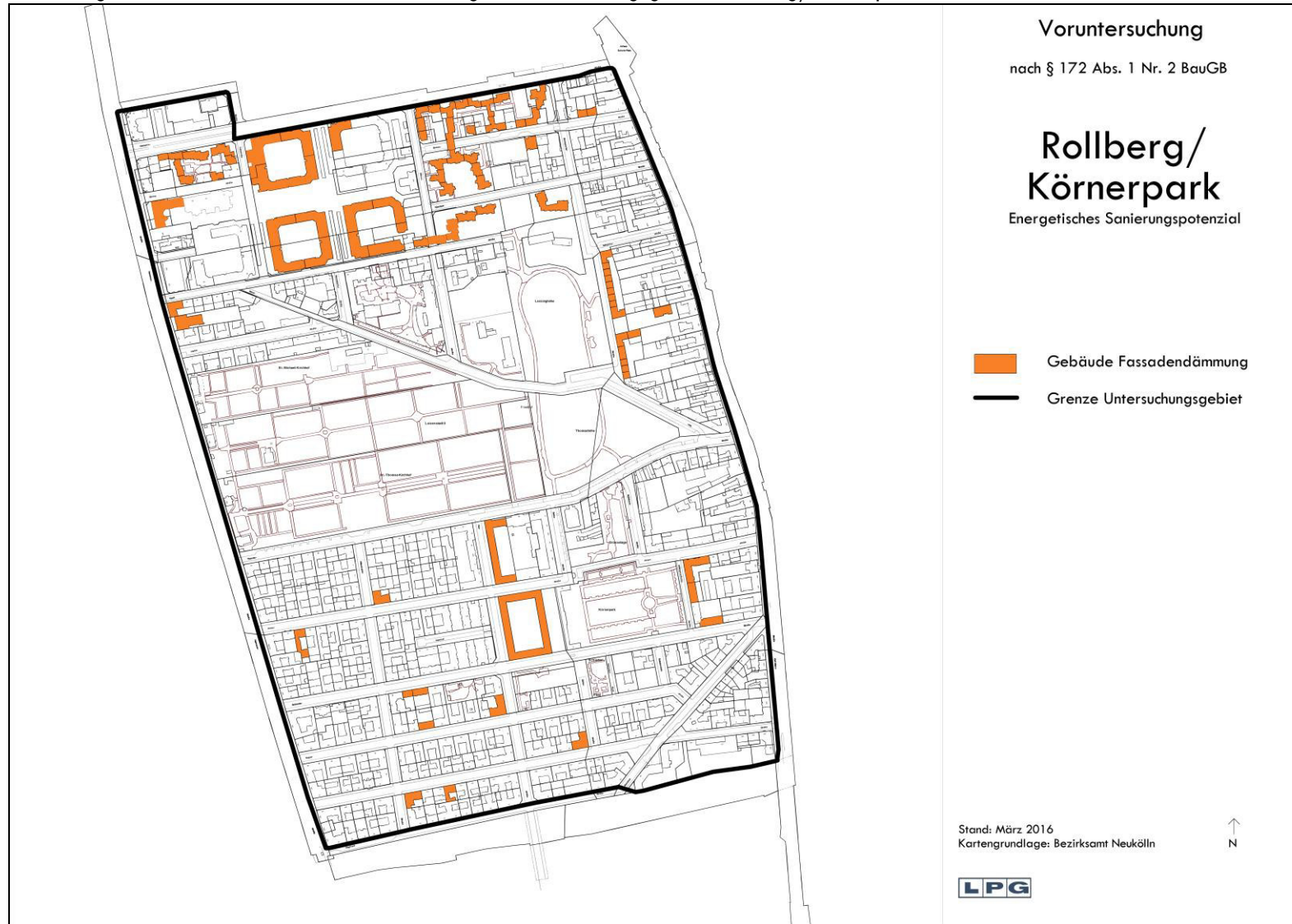
Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2016

Abbildung 17: Sanierungspotenziale und aktuelle Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark



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

Abbildung 18: Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark



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

3.4.5 Ausstattungszustand und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

Die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen gemäß der durchgeführten Haushaltsbefragung ist in Tabelle 1 dargestellt. Auch hier sind deutliche Unterschiede zwischen den beiden Teilquartieren festzustellen. Das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel 2015³³ liegt im Quartier Körnerpark bei rund 8,0 % und ist damit höher als im Quartier Rollberg. Dort sind in 3,6 % der Gebäude noch eine Ofen- oder Nachtspeicherheizung vorhanden. 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. 18 % der Wohnungen in beiden Teilgebieten über eine moderne, energiesparende Heizung verfügen. Auffällig ist, dass rund drei Viertel der Wohnungen im Quartier Rollberg über eine Zentralheizung verfügen. Dies steht in engem Zusammenhang zum beschriebenen Baualter der Gebäude. Im Quartier Körnerpark sind hingegen sehr viele Gasetagenheizungen zu registrieren. Fußbodenheizungen sind in beiden Quartieren nur in einer sehr geringen Zahl vorhanden.

Anknüpfend an die beschriebene Heizungsart stellt sich auch die Art der Warmwasserversorgung dar: Der Anteil an Wohnungen mit einer zentralen Warmwasserversorgung ist im Quartier Rollberg deutlich höher als im Quartier Körnerpark, in dem Elektroboiler oder Durchlauferhitzer wie Gasthermen dominieren. Die Zahl der Badeöfen ist in beiden Quartieren sehr gering.

Gebietsprägende Ausstattungsmerkmale sind in beiden Quartieren überwiegend geflieste Bäder mit einer Dusche und/oder einer Badewanne. Der Anteil an Wohnungen mit Gäste-WC ist im Quartier Rollberg höher, dies kann ggf. mit dem höheren Anteil an großen Wohnungen erklärt werden (vgl. Kapitel 3.4.2). Das Verhältnis von Wohnungen mit alten Fenstern zu Wohnungen mit neuen Fenstern ist in beiden Quartieren ähnlich und bietet Potenzial zum Austausch oder der Erneuerung, wobei das Potenzial im Quartier Körnerpark aufgrund der Baustruktur und der Ortsbildanalyse höher einzuschätzen ist.

Bei der Ausstattung der Gebäude mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen zeigen sich Gemeinsamkeiten und Unterschiede: Die Ausstattung der Gebäude mit einem Balkon ist in beiden Teilquartieren hoch, für jeweils rund 30,0 % der Wohnungen besteht ein Potenzial zum erstmaligen Anbau eines Balkons. Der Ausstattungsgrad mit einem zweiten Balkon ist im Quartier Rollberg leicht höher als im Quartier Körnerpark und begründet in beiden Quartieren ein Potenzial für einen zusätzlichen Anbau. Besonders auffällig ist der hohe Anteil an Gebäuden mit einem Aufzug im Quartier Rollberg. Dort verfügen rund die Hälfte der Gebäude über einen innenliegenden Aufzug. Im Quartier Körnerpark liegt der Anteil bei nur 5,2 % und begründet ein großes Modernisierungspotenzial in dessen Zuge weitere wohnwerterhöhende Merkmale an- oder eingebaut werden können.

Hinsichtlich energetischer Ausstattungsmerkmale bestätigt sich auch in der Haushaltsbefragung der bereits in der Ortsbildanalyse festgestellte Zustand, dass das Quartier Rollberg über einen höheren Ver-

³³ 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.).

sorgungsgrad mit energiesparenden Merkmalen verfügt, als das Quartier Körnerpark. Es bestehen in beiden Quartieren – unter Berücksichtigung der beschriebenen teilräumlichen Gegebenheiten – Potenziale für die Ausstattung der Gebäude mit energetischen Ausstattungsmerkmalen wie einer Dämmung der Fassade, des Daches oder der Kellerdecke sowie dem Einbau einer modernen Heizungsanlage.

Tabelle 1: Ausstattung der Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen

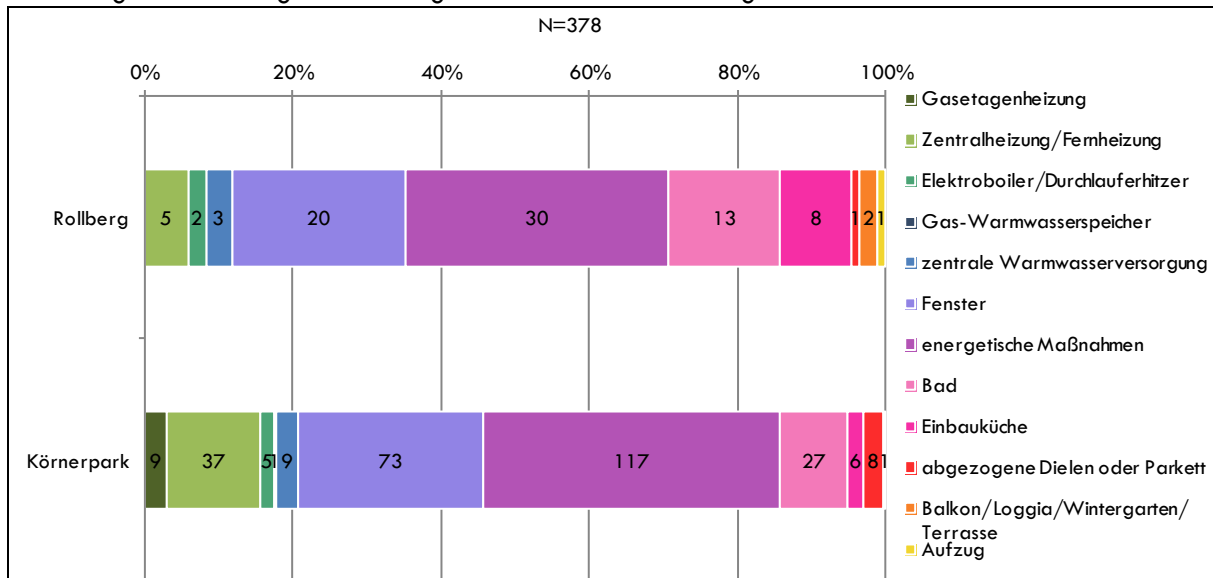
Ausstattungsmerkmal	Rollberg Anteil in % (N= 249)	Körnerpark Anteil in % (N= 499)
Heizungsart		
Ofenheizung	2,8 %	6,4 %
Nachtspeicherheizung	0,8 %	1,2 %
Gasetagenheizung	12,9 %	31,1 %
Zentralheizung	73,1 %	56,3 %
Fußbodenheizung	0,8 %	1,0 %
Warmwasser		
Badeofen	1,2 %	0,8 %
Elektroboiler/Durchlauferhitzer	22,9 %	42,9 %
Gas-Warmwasserspeicher	11,2 %	15,4 %
zentrale Warmwasserversorgung	58,2 %	33,1 %
Sanitär		
Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne	88,0 %	91,6 %
Badezimmer überwiegend gefliest	84,7 %	84,0 %
Gäste-WC	9,6 %	4,4 %
Fenster		
alte Fenster	40,6 %	43,1 %
neue Fenster	36,5 %	40,7 %
Weitere Ausstattung		
abgezogene Dielen oder Parkett	23,7 %	47,1 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	67,1 %	71,9 %
weiterer Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	10,4 %	8,0 %
Aufzug	54,6 %	5,2 %
Einbauküche	62,7 %	33,7 %
Energieeinsparende Merkmale		
moderne, energieeinsparende Heizungsanlage	16,1 %	20,2 %
Solaranlage - Warmwasser	0,4 %	1,0 %
Solaranlage - Stromgewinnung	0,8 %	0,2 %
gedämmte Fassade	25,3 %	16,4 %
gedämmte Kellerdecke	6,8 %	2,0 %
gedämmtes Dach	12,4 %	14,4 %
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	11,6 %	8,8 %

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

17 % der Haushalte im Gebiet Rollberg und 35 % der Haushalte im Gebiet Körnerpark geben an, dass ihre Wohnung in den letzten Jahren modernisiert wurde. Bei weiteren 3 bzw. 7 % wurde eine Modernisierung bereits angekündigt. Über 60 % der Modernisierungen wurden dabei seit dem Jahr 2013 durchgeführt; allein ein Drittel der Maßnahmen erfolgte erst in den Jahren 2015 und 2016. Der

Großteil der Modernisierungen entfällt auf energetische Maßnahmen, gefolgt von der Modernisierung der Fenster und des Bades. Die Modernisierung der Heizungsanlage ist vor allem im Gebiet Körnerpark eine weitere häufige Modernisierungsmaßnahme wie Abbildung 19 zeigt. Es wird deutlich, dass energetische Modernisierungen in den letzten Jahren immer häufiger durchgeführt werden und insbesondere im Quartier Körnerpark weitere Potenziale dafür bestehen.

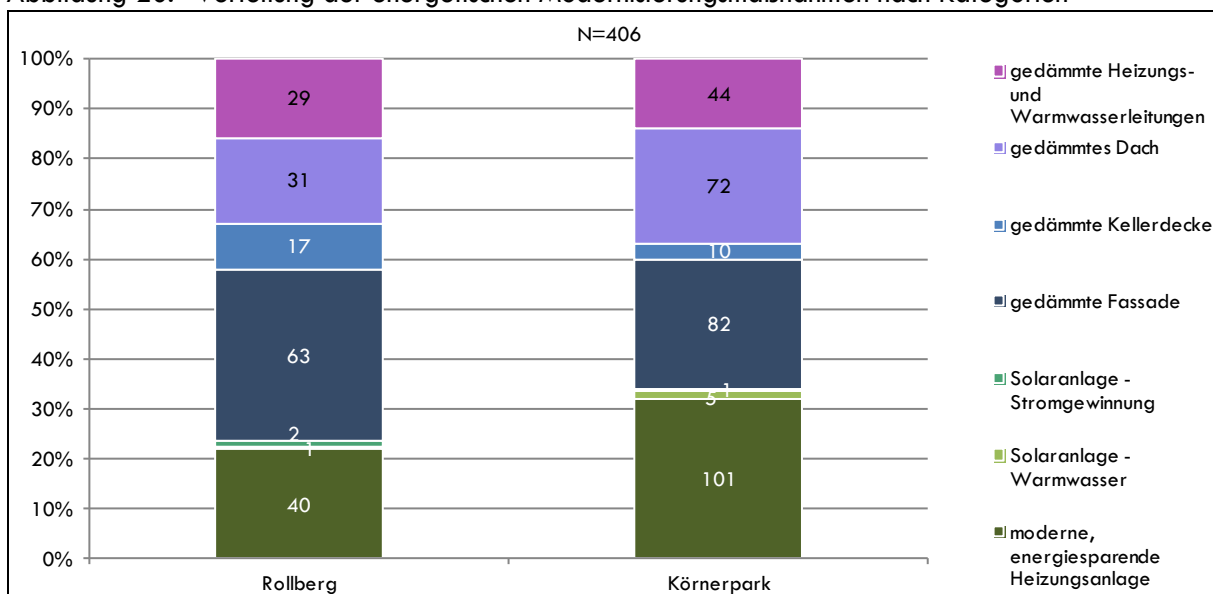
Abbildung 19: Vom Eigentümer vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Dämmung der Fassade, des Dachs sowie der Heizungs- und Warmwasserleitungen sind neben der Einrichtung einer modernen und energiesparenden Heizungsanlage die häufigsten energetischen Modernisierungsmaßnahmen (vgl. Abbildung 20).

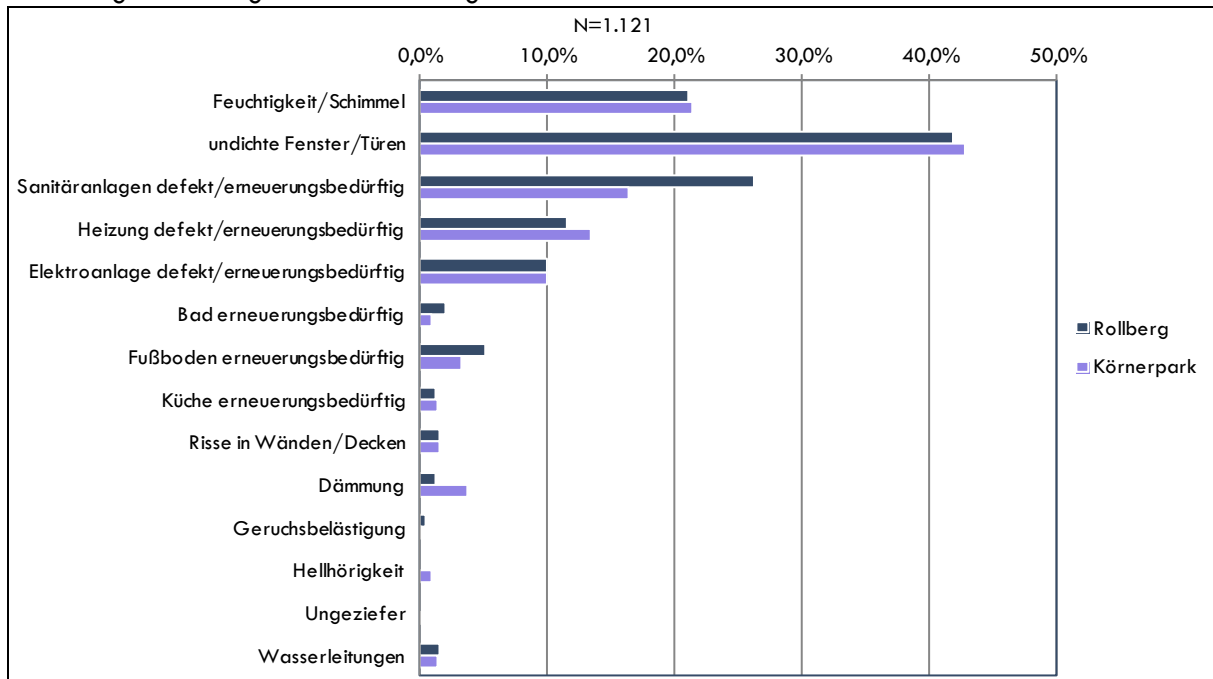
Abbildung 20: Verteilung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen nach Kategorien



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In beiden Teilquartieren geben rund 70 % der Haushalte an, dass sie mindestens einen Mangel in ihrer Wohnung feststellen. Die meisten Nennungen entfallen in den beiden Quartieren auf undichte Fenster und/oder Türen, Feuchtigkeit und Schimmel sowie Sanitäranlagen wie die Abbildung 21 zeigt. Es bestehen dabei nur geringe Unterschiede zwischen den beiden Quartieren, so werden im Quartier Rollberg defekte oder erneuerungsbedürftige Sanitäranlagen häufiger benannt, als im Quartier Körnerpark. Energetische Aufwertungspotenziale lassen sich aus den Mängeln undichte Fenster und erneuerungsbedürftige Heizungsanlagen ableiten, da deren Austausch oder die Erneuerung ggf. die Mindestanforderungen der EnEV berührt.

Abbildung 21: Mängel in der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.4.6 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial

Nachfolgend wird das bestehende bauliche Aufwertungspotenzial für die beiden Teilgebiete Rollberg und Körnerpark beschrieben.

Eigentumsform des Gebäudebestands und Wohnungsstruktur

Das Teilgebiet Rollberg ist überwiegend durch Wohnbebauung der 1960er und 1970er Jahre geprägt, die sich im Eigentum des kommunalen Wohnungsunternehmens Stadt und Land befindet. Über 50 % der Wohnungen sind Sozialwohnungen. Ein Drittel der Gebäude sind vor dem Jahr 1949 entstanden. Dieser gründerzeitliche Altbaubestand befindet sich überwiegend im Eigentum privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Anteil an Eigentumswohnungen beträgt nur ca. 3,0 %. Aufgrund der Eigentumsform besteht nur ein sehr begrenztes Aufwertungspotenzial, da die kommunalen Wohnbestände den Vereinbarungen des Berliner Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mie-

ten unterliegen³⁴ und der Erhalt von günstigen Mietwohnungen ein zentrales Ziel ist. Daher bestehen Potenziale für Wohnungsumwandlungen nur für den privaten Wohnbestand.

Im Gegensatz dazu stellt sich die Situation im Teilgebiet Körnerpark dar. Das gründerzeitliche Wohnquartier wird durch private Eigentumsformen dominiert, rund 16 % der Wohnungen sind bereits in Einzeleigentum aufgeteilt und es besteht kein ausreichendes Gegengewicht durch genossenschaftliche oder kommunale Wohnungsbestände. Das Potenzial für Wohnungsumwandlungen ist daher deutlich höher einzustufen, als im Quartier Rollberg.

Des Weiteren zeigen sich Unterschiede bei der Wohnungsstruktur: Im Quartier Körnerpark ist ein hoher Anteil an Wohnungen mit einer Fläche von unter 60 qm festzustellen. Das Quartier Rollberg weist hingegen insbesondere Wohnungen mit 60 bis 80 qm Wohnfläche auf.

Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen

Auch hinsichtlich des Ausstattungszustands der Gebäude und Wohnungen können signifikante Unterschiede festgestellt werden, die insbesondere mit der unterschiedlichen Entstehungszeit der Wohnquartiere in Zusammenhang stehen. Die Wohnungen im Teilgebiet Rollberg weisen ein deutlich geringeres nachholendes Sanierungspotenzial zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel 2015 auf. Der Anteil an Wohnungen mit Zentralheizung, zentraler Warmwasserversorgung, Einbauküchen und Aufzügen ist deutlich höher als im Teilgebiet Körnerpark.

Dort bestehen für rund 8,0 % der Wohnungen konkrete nachholende Sanierungspotenziale. 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. Auch die Erneuerung oder der Austausch der Heizungs- und Warmwasserversorgung bietet zum Teil umfassende Potenziale, was sich mit den häufig genannten Wohnungsmängeln und durchgeführten Modernisierungen deckt. Daraus leitet sich für das Quartier Körnerpark eine bereits rege Modernisierungsaktivität ab, die aufgrund bestehender Potenziale im gesamten Quartier weiter ansteigen wird. Im Quartier Rollberg bestehen nur teilträumlich Potenziale für die Erhöhung des Ausstattungsstandards, vor allem im privaten Wohnungsbestand.

Baulicher Zustand und energetisches Modernisierungspotenzial der Wohngebäude

Insbesondere die Ortsbildanalyse hat gezeigt, dass der energetische Ausstattungsgrad im Quartier Körnerpark deutlich geringer ist, als im Quartier Rollberg. Nur in Teilräumen sind Gebäude bereits mit einer wärmedämmten Fassade ausgestattet. Dabei handelt es sich vornehmlich um genossenschaftliche Wohnbestände. Auch die Haushaltsbefragung zeigt, dass die Ausstattung der Gebäude mit gedämmter Fassade, Dach, Kellerdecke oder einer modernen, energiesparenden Heizungsanlage im Quartier Körnerpark ein großes, flächendeckendes, energetisches Modernisierungspotenzial begründet. Die Analyse der Modernisierungsmaßnahmen zeigt, dass in beiden Quartieren überwiegend energie-

³⁴ SenStadtUm, Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, Internetquelle.

tisch relevante Modernisierungen in den vergangenen Jahren durchgeführt worden sind. Im Teilgebiet Rollberg ist der Anteil an wärmegeämmten Gebäudefassaden hingegen deutlich höher, was sich insbesondere auf den kommunalen Wohnungsbestand stützt. Potenziale bieten sich im privaten Wohnungsbestand.

Ca. 100 Gebäude im Teilgebiet Körnerpark und etwa 30 Gebäude im Teilgebiet Rollberg weisen einen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf aufgrund äußerlich erkennbarer Merkmale auf (unsanierte und/oder beschädigte Fassade oder Bauteile). Bei der Sanierung dieser Bestände kann es zur Anwendung des § 9 EnEV und der dazugehörigen Anlage 3 EnEV (vgl. Kapitel 2.4) kommen, wonach die Erneuerung gemäß den 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.

Die Analyse zeigt, dass das bauliche Aufwertungspotenzial im Teilgebiet Körnerpark stärker ausgeprägt ist, als im Teilgebiet Rollberg. Zusammengefasst ergeben sich für die beiden Teilgebiete daher die in der Tabelle 2 dargestellten baulichen Aufwertungspotenziale:

Tabelle 2: Bauliche Aufwertungspotenziale in den Teilgebieten

Teilgebiet Rollberg	Teilgebiet Körnerpark
Instandsetzung, unter Berücksichtigung der Vorgaben der EnEV (privater Wohnungsbestand)	Instandsetzung, unter Berücksichtigung der Vorgaben der EnEV
alle energieeinsparenden Merkmale – vorrangig im privaten Gebäudebestand – insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung der Heizungsarten an die Vorgaben der EnEV und Immissionsschutzverordnung ▪ Austausch und Erneuerung von Fenstern ▪ Dämmungen von Fassade, Dach und Keller sowie Heizungs-/Warmwasserleitungen 	alle energieeinsparenden Merkmale, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anpassung der Heizungsarten an den Vollstandard 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
zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufzugsanbau (im privaten Wohnungsbestand) ▪ Anbau eines zweiten Balkons ▪ Einbau eines Gäste-WCs 	zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufzugsanbau ▪ Anbau eines zweiten Balkons ▪ Einbau eines Gäste-WCs
Ausbau von Dachgeschossen (Potenzial im privaten Wohnungsbestand)	Ausbau von Dachgeschossen

Quelle: Haushaltsbefragung und Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2016

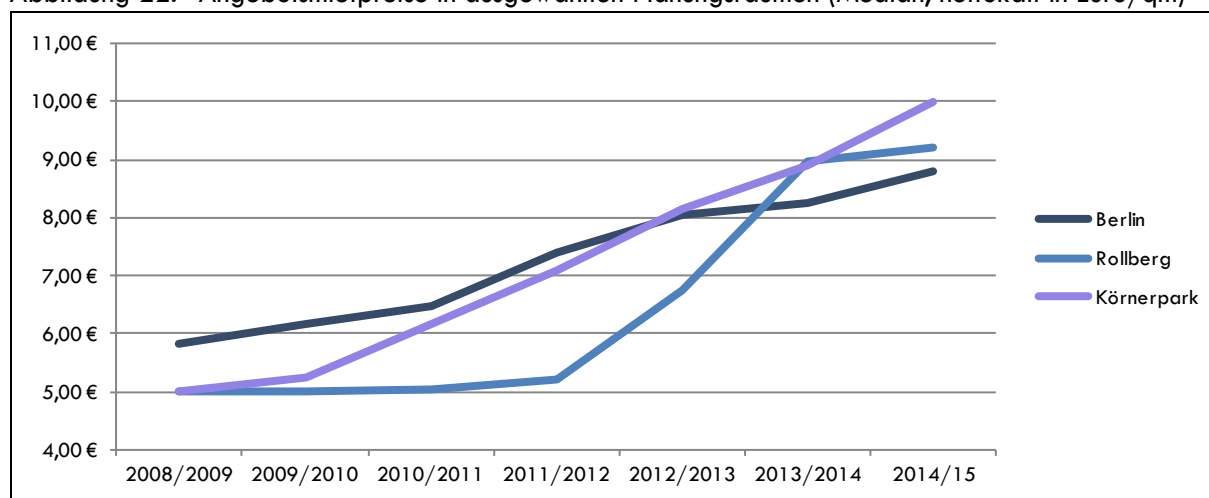
3.5 Aufwertungsdruck

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.

3.5.1 Entwicklung der Angebotsmietpreise

In den Jahren 2008/2009 lag der durchschnittliche Angebotsmietpreis in den Gebieten Rollberg und Körnerpark noch knapp einen Euro unter dem Berliner Durchschnitt. Die durchschnittliche Angebotsmiete im Gebiet Körnerpark ist seit 2009/2010 kontinuierlich angestiegen und hat den durchschnittlichen Berliner Angebotsmietpreis bereits im Jahr 2012 übertroffen und ist seitdem weiter stark gestiegen. Die mittlere Angebotsmiete ist im Zeitraum der Jahre 2008/2009 bis 2014/2015 im Gebiet Körnerpark um 4,22 Euro angestiegen, was einem Zuwachs von 84,6 % entspricht. Im Gebiet Rollberg ist die Angebotsmiete im selben Zeitraum um 5 Euro angestiegen, was einer Verdopplung entspricht. Im Gegensatz zum Gebiet Körnerpark ist der Angebotsmietpreis im Gebiet Rollberg jedoch nicht kontinuierlich angestiegen, sondern ist bis zum Jahr 2011/2012 relativ stabil geblieben und anschließend innerhalb von zwei Jahren sprunghaft angestiegen. Die Entwicklung zeigt Abbildung 22.

Abbildung 22: Angebotsmietpreise in ausgewählten Planungsräumen (Median, nettokalt in Euro/qm)

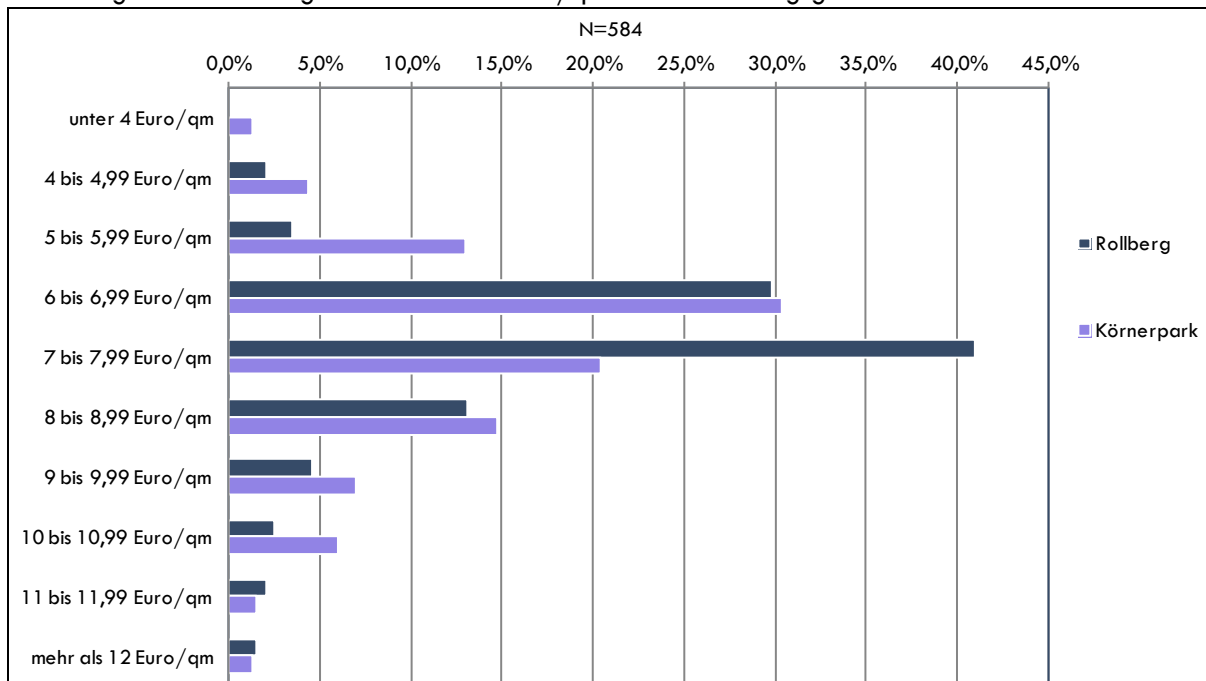


Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Angebotsmieten im Zeitraum 2008 bis 2015 jeweils IV. Quartal bis III. Quartal, auf Ebene der Planungsräume

3.5.2 Netto-Kaltmieten/Warmmieten nach Zuzugsjahr und Wohnfläche

Bezüglich der Netto-Kaltmiete – dargestellt in Abbildung 23 – zeigen sich im Untersuchungsgebiet leichte Unterschiede. Knapp die Hälfte der Haushalte im Gebiet Körnerpark zahlen eine Miete von weniger als 7,00 Euro/qm, was auf ein Drittel der Haushalte im Gebiet Rollberg zutrifft. Die Mehrheit der Haushalte im Gebiet Rollberg hat einen Mietpreis von 7,00 bis 7,99 Euro/qm. Lediglich 23,6 % zahlen dort mehr als 8 Euro/qm. Im Quartier Körnerpark liegt der Anteil derer, die mehr als 8 Euro/qm Miete zahlen bei über 30,0 %.

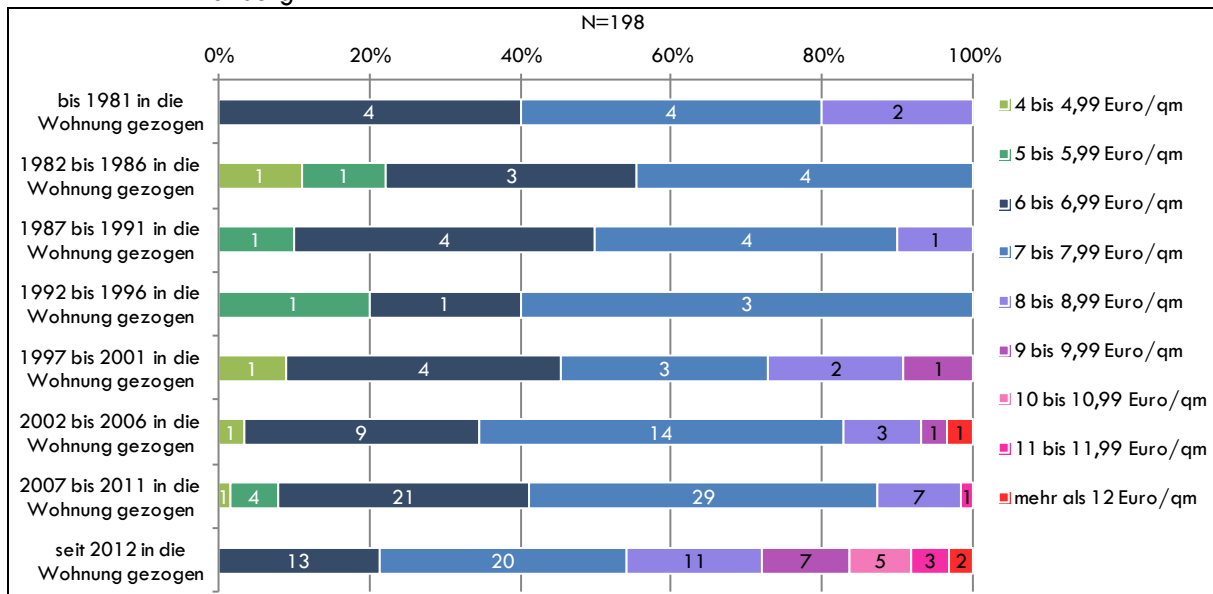
Abbildung 23: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm im Untersuchungsgebiet



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

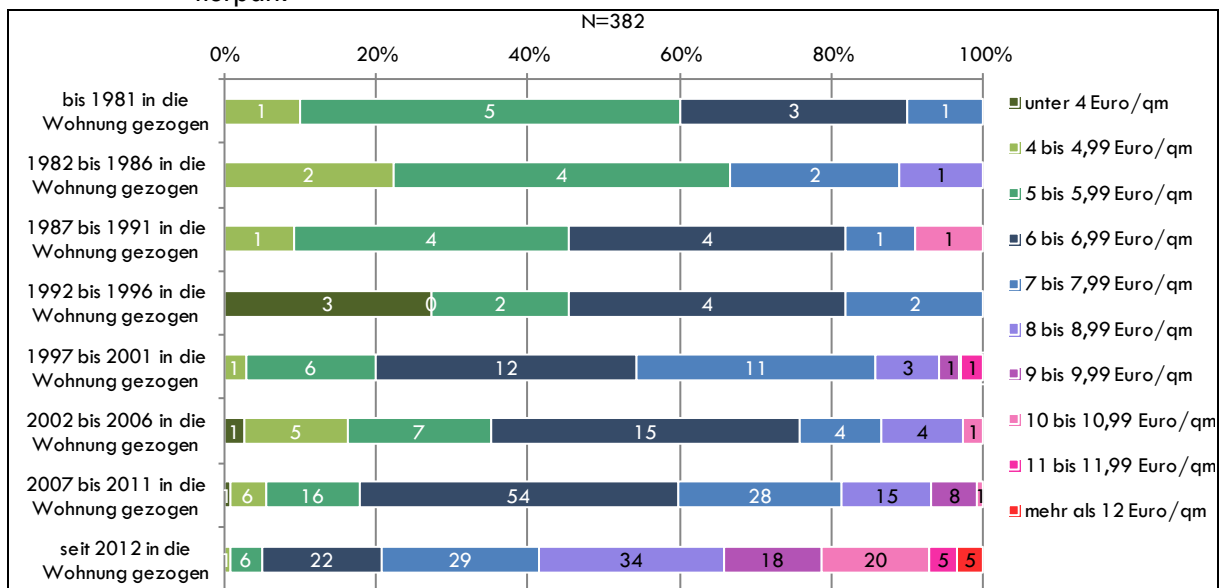
Bei Betrachtung des Verhältnisses von Einzugsjahr in die Wohnung und Netto-Kaltmiete in der Abbildung 24 und der Abbildung 25 ist erkennbar, dass die Haushalte im Gebiet Körnerpark einen größeren Anteil an Haushalten aufweisen, die weniger als 7,00 Euro/qm zahlen. Dies trifft vor allem auf Haushalte zu, die vor dem Jahr 1995 in ihre Wohnung gezogen sind. Von diesen Haushalten haben im Gebiet Körnerpark im Schnitt nur 20 % in Miete von mehr als 7,00 Euro/qm. Im Gebiet Rollberg hat der Großteil der Haushalte, die bis zum Jahr 1995 in ihre Wohnung gezogen sind, eine Miete von mehr als 7,00 Euro/qm. In den beiden Abbildungen ist ein leichter Anstieg der Netto-Kaltmiete ab der Zugangsperiode 1996 zu erkennen. Jedoch zeigen sich stark gestiegene Netto-Kaltmieten vor allem bei Haushalten, die seit dem Jahr 2012 in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind: Im Gebiet Rollberg hat nur noch gut die Hälfte der Haushalte eine Netto-Kaltmiete von unter 8,00 Euro/qm und im Gebiet Körnerpark zahlen 60 % der Haushalte, die nach dem Jahr 2012 eingezogen sind, einen Mietpreis von mehr als 8,00 Euro/qm; ein Fünftel der Haushalte zahlt sogar bereits mehr als 10,00 Euro/qm.

Abbildung 24: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung im Gebiet Rollberg



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

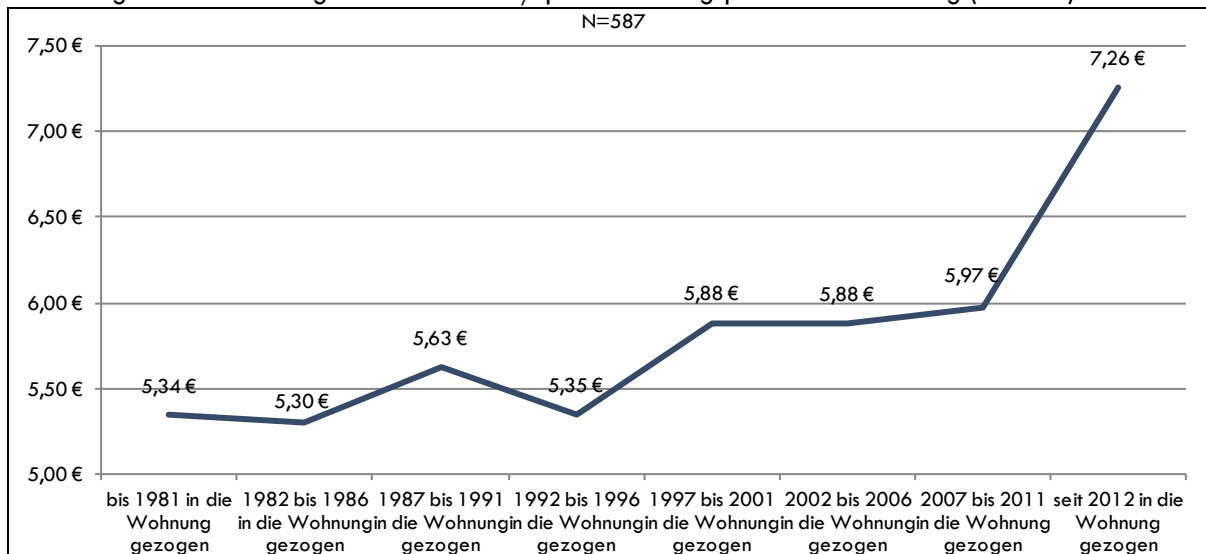
Abbildung 25: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung im Gebiet Körnerpark



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Entwicklung hin zu höheren Netto-Kaltmieten ist auch in der Abbildung 26 erkennbar, die den zeitlichen Verlauf des gemittelten Mietpreinsniveaus darstellt. Bis zum Einzugsjahr 2012 blieb das Niveau relativ stabil. Seit dem Jahr 2012 ist ein starker Anstieg um 1,29 Euro/qm zu erkennen.

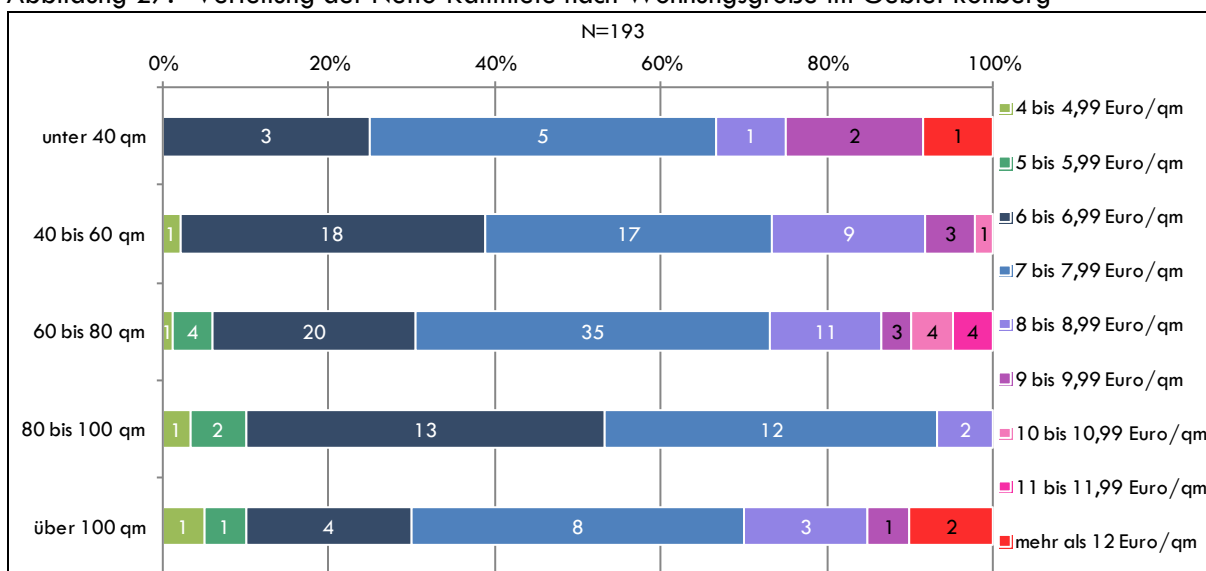
Abbildung 26: Entwicklung Netto-Kalmmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

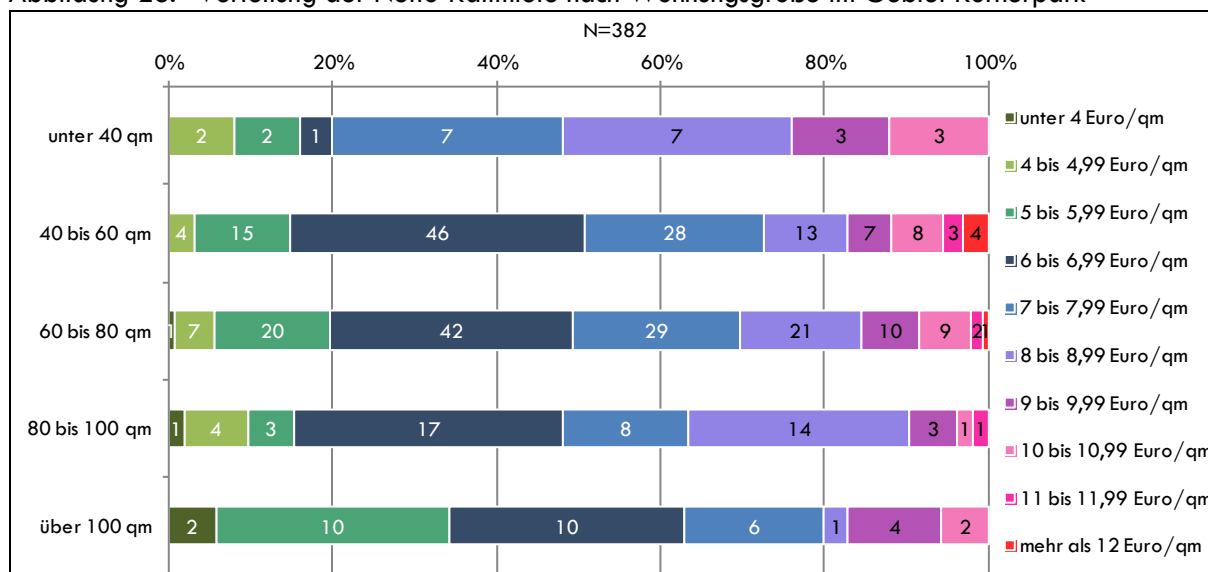
Die Verteilung der Netto-Kalmmiete nach Wohnungsgröße in den beiden Teilquartieren, die in der Abbildung 27 und der Abbildung 28 dargestellt ist, zeigt, dass insbesondere kleiner Wohnraum mit einer Wohnfläche von unter 60 qm ein deutlich höheres Mietniveau aufweist. Anknüpfend an die festgestellten Unterschiede zwischen den Teilquartieren Rollberg und Körnerpark, wird auch hieran deutlich, dass niedrige Netto-Kalmmieten/qm im Quartier Rollberg deutlich seltener vorkommen, als im Quartier Körnerpark. Im Quartier Körnerpark zeigt sich stattdessen eine stärkere Differenzierung, da in allen Wohnflächenkategorien sowohl Netto-Kalmmieten von unter 6,00 Euro/qm, als auch von über 9,00 Euro/qm festzustellen sind.

Abbildung 27: Verteilung der Netto-Kalmmiete nach Wohnungsgröße im Gebiet Rollberg



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Abbildung 28: Verteilung der Netto-Kaltmiete nach Wohnungsgröße im Gebiet Körnerpark



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Tabelle 3 stellt die Netto-Kaltmiete/qm in Vollstandard-Wohnungen des Altbaus dem Berliner Mietspiegel aus dem Jahr 2015 gegenüber. Aufgrund der leicht unterschiedlichen Baualtersgruppen ist nur ein ungefährender Vergleich möglich. Dabei zeigt sich, dass Wohnungen mit bis zu 40 qm Wohnfläche im Quartier Rollberg unterhalb des Berliner Mietspiegels liegen, während die Wohnungen im Quartier Körnerpark dem Berliner Mietspiegel in etwa entsprechen (jeweils grün hervorgehoben). Wohnungen mit 40 bis 90 qm Wohnfläche übersteigen im Quartier Körnerpark den Berliner Mietspiegel (rot).

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

Wohnfläche	Mietspiegel 2015	Mietspiegel 2015	Haushaltsbefragung 2016 Teilgebiet Rollberg (N=56)	Haushaltsbefragung 2016 Teilgebiet Körnerpark (N=295)
	Altbau bis 1918	Altbau 1919 bis 1949	Altbau bis 1945	Altbau bis 1945
bis unter 40 qm	6,48	6,60	6,28	6,54
40 qm bis unter 60 qm	5,91	5,68	6,21	5,98
60 qm bis unter 90 qm	5,62	5,34	5,48	5,90
90 qm und mehr	5,43	5,50	5,74	5,43

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

3.5.3 Auswertung der Bauanträge

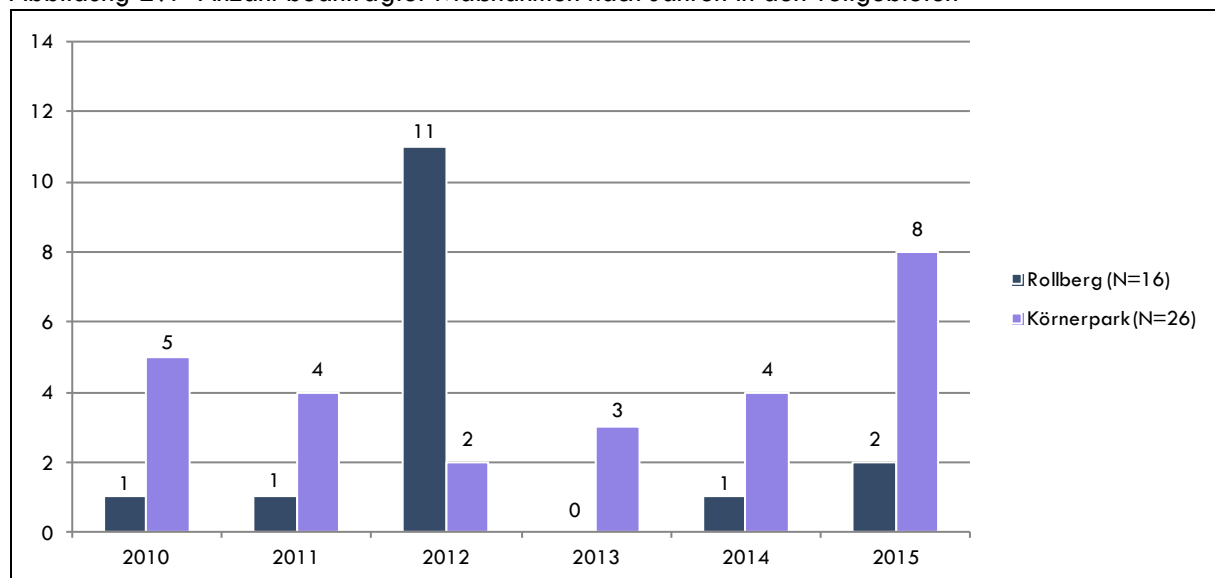
Für die beiden Teilbereiche Körnerpark und Rollberg wurden die genehmigten Bauanträge der Jahre 2010 bis 2015 hinsichtlich zehn erhaltungsrechtlich bedeutsamer Kategorien ausgewertet. Für die Auswertung konnten nur solche Maßnahmen analysiert werden, die gemäß Berliner Bauordnung eine Genehmigung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern oder der Einbau einer Fußbodenheizung

werden nicht von der Bauaufsicht erfasst. Darüber hinaus wird die Zusammenlegung von Wohnungen nur erfasst, wenn die Zusammenlegung mit dem Durchbruch einer Decke, d. h. als Schaffung einer Maisonettewohnung, verbunden ist.

Im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 wurden in den beiden Gebieten zusammen 42 Einzelmaßnahmen erfasst, die sich auf 32 Wohngebäude verteilen. In neun Wohngebäuden – acht davon im Quartier Körnerpark – wurde demnach mehr als eine Einzelmaßnahmen durchgeführt. 26 Maßnahmen entfielen auf das Quartier Körnerpark, 16 auf das Quartier Rollberg. In Abbildung 29 ist die Entwicklung der Bauanträge dargestellt. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich, dass die Zahl der genehmigten Bauanträge im Quartier Körnerpark seit dem Jahr 2012 ansteigt.

Im Gebiet Rollberg ist im Jahr 2011 eine starke Ausprägung der genehmigten Bauanträge zu erkennen. Von den elf Einzelmaßnahmen entfallen fünf auf Instandsetzungsmaßnahmen des kommunalen Wohnungsunternehmens Stadt und Land und vier Teilmaßnahmen auf ein einzelnes Wohngebäude. Die Bauanträge zeigen daher für das Quartier Rollberg eine sehr geringe bauliche Aktivität.

Abbildung 29: Anzahl beantragter Maßnahmen nach Jahren in den Teilgebieten

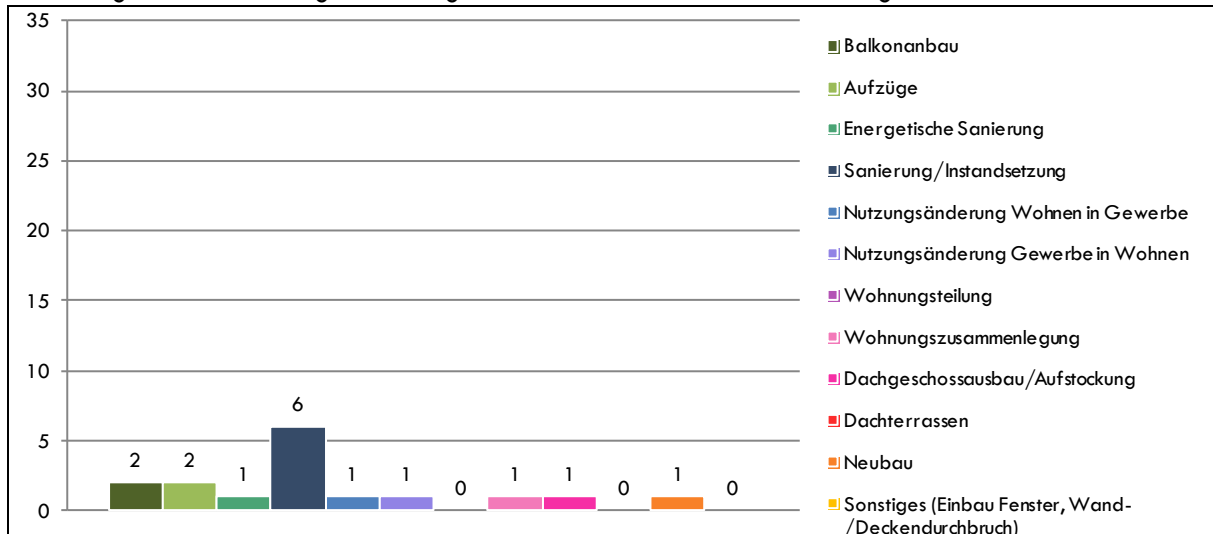


Quelle: Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 31.12.2015

Die Bauanträge sind in Abbildung 30 und Abbildung 31 für die beiden Teilgebiete nach Vorgangstyp aufgeschlüsselt. Im Quartier Körnerpark werden insbesondere Dachgeschossausbauten registriert, in drei Fällen kam es zum parallelen Anbau von Balkonen oder eines Aufzuges. Im Quartier Rollberg sind sechs Instandsetzungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen zu erkennen, fünf davon entfallen auf Aktivitäten der Stadt und Land.

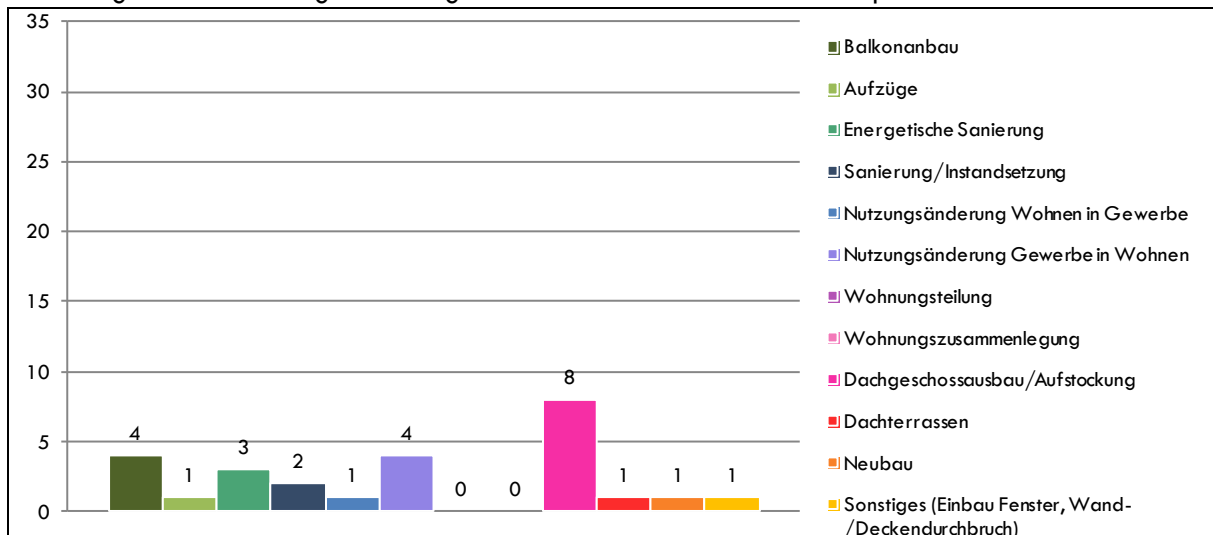
Räumlich verteilen sich die Bauanträge im Quartier Rollberg auf die Blockbauten der Stadt und Land und Gebäude entlang der Karl-Marx-Straße wie Abbildung 32 zeigt. Im Quartier Körnerpark ist eine leichte Konzentration der Bauanträge nördlich der Jonasstraße zu erkennen. Im südlichen Teilbereich entlang der Kirchhofstraße, in dem hohe Sanierungspotenziale vorhanden sind (vgl. Abbildung 17), wurden hingegen keine baulichen Aktivitäten registriert.

Abbildung 30: Auswertung Bauanträge 2010 bis 2015 im Gebiet Rollberg



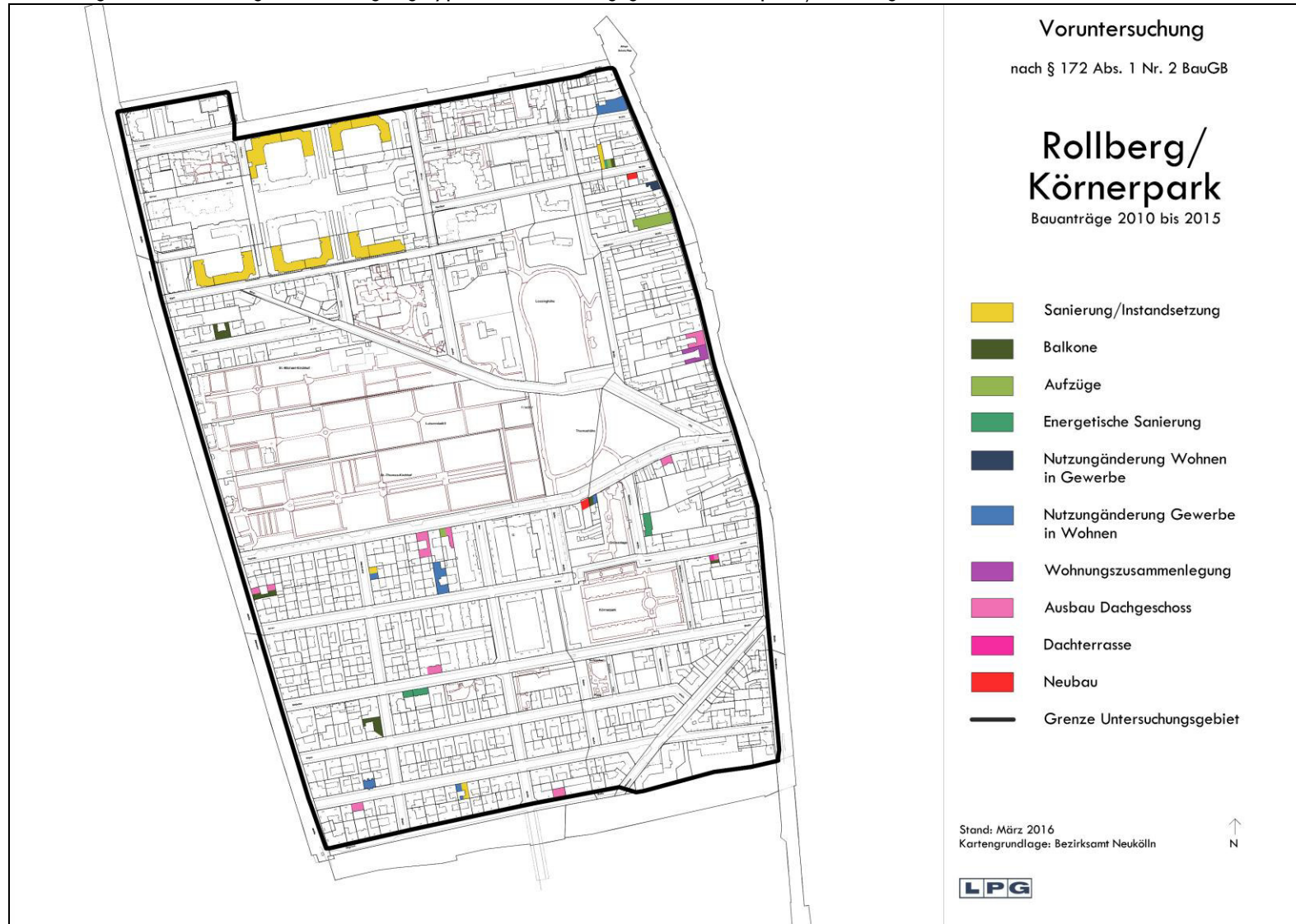
Quelle: Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 31.12.2015

Abbildung 31: Auswertung Bauanträge 2010 bis 2015 im Gebiet Körnerpark



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

Abbildung 32: Bauanträge nach Vorgangstyp im Untersuchungsgebiet Körnerpark/Rollberg

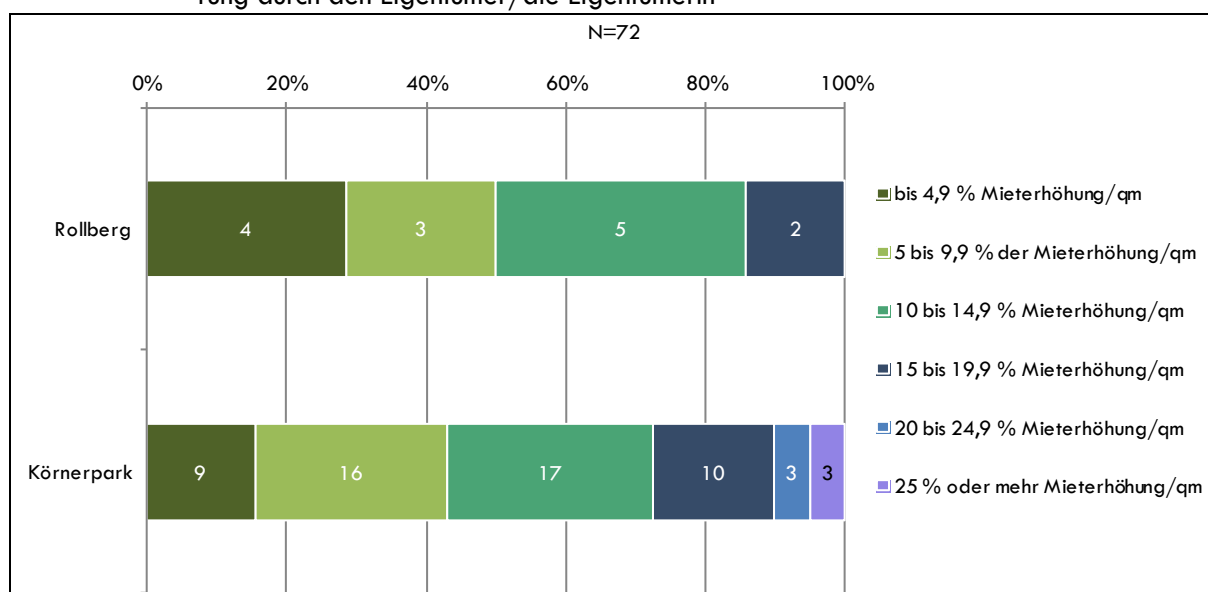


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 31.12.201

3.5.4 Auswirkungen von Modernisierungen auf die Mietsache

Bei 68 % der Haushalte im Teilgebiet Rollberg und bei 61 % der Haushalte im Teilgebiet Körnerpark wurde infolge von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen die Miete erhöht. Die Abbildung 33 zeigt den prozentualen Mietanstieg. Es ist zu erkennen, dass die Mieten im Quartier Körnerpark stärker angestiegen sind als im Quartier Rollberg: bei 10 % ist die Miete dort um mehr als 20 % und in mehr als der Hälfte der Fälle ist die Miete um mindestens 10 % gestiegen. Ein Drittel der Haushalte im Gebiet Rollberg hat nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen eine Mieterhöhung von unter 5 % erfahren.

Abbildung 33: Prozentuale Differenz zwischen neuer und alter Netto-Kaltmiete/qm nach Modernisierung durch den Eigentümer/die Eigentümerin



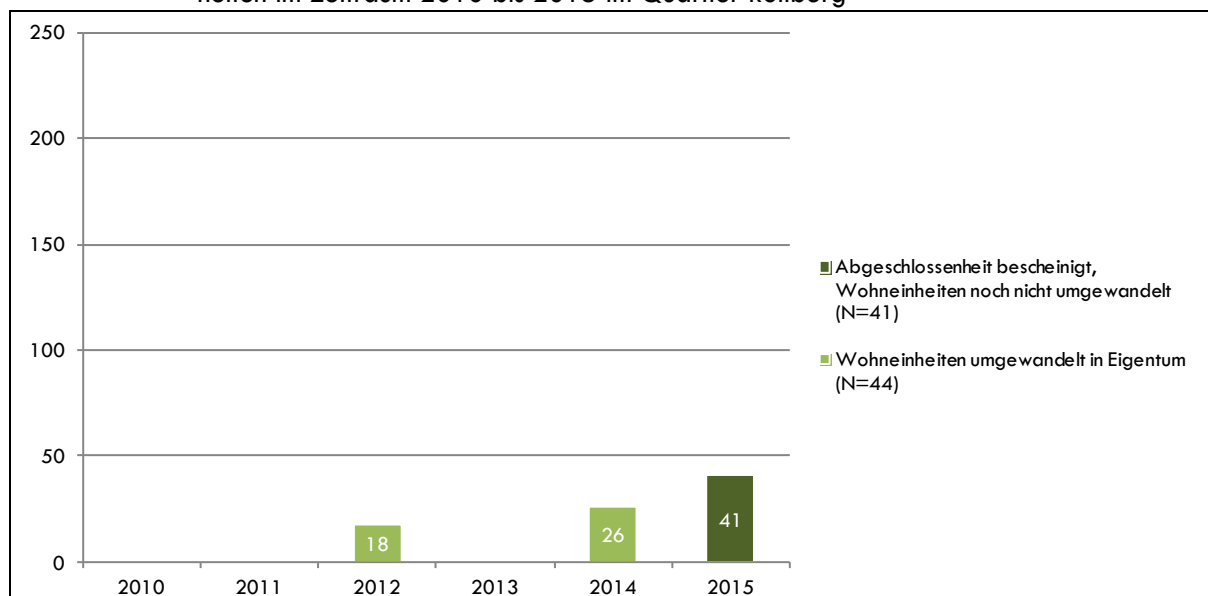
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.5.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe

In der Abbildung 34 und der Abbildung 35 sind die im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die bereits in Wohnungseigentum umgewandelten Wohneinheiten dargestellt. Insgesamt wurde im gesamten Untersuchungsgebiet für 506 Wohneinheiten eine Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt, wovon der größte Teil bereits in Eigentum umgewandelt worden ist.

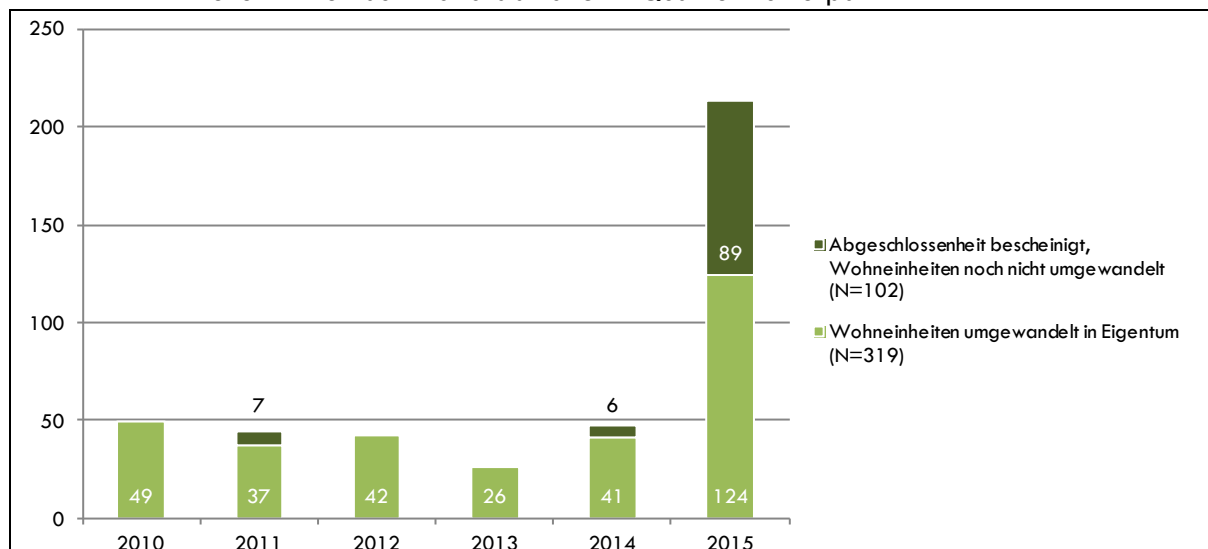
Teilräumlich zeigen sich deutlich Unterschiede: Im Quartier Rollberg ist keine eigentumsrechtliche Dynamik zu erkennen. Die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist sehr gering und erst in den Jahren 2014 und 2015 leicht ansteigend. Anders stellt sich die Dynamik im Quartier Körnerpark dar. Zwischen den Jahren 2010 und 2014 ist eine konstante Umwandlungsaktivität bei unter 50 Wohneinheiten pro Jahr zu erkennen. Mit dem Jahr 2015 hat sich die Zahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen jedoch vervierfacht, so dass das bereits beschriebene hohe Potenzial für Wohnungsumwandlungen nun genutzt wird.

Abbildung 34: Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und umgewandelten Wohneinheiten im Zeitraum 2010 bis 2015 im Quartier Rollberg



Quelle: Eigene Darstellung nach Vermessungsamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 05.02.2016; Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2010 bis 2015

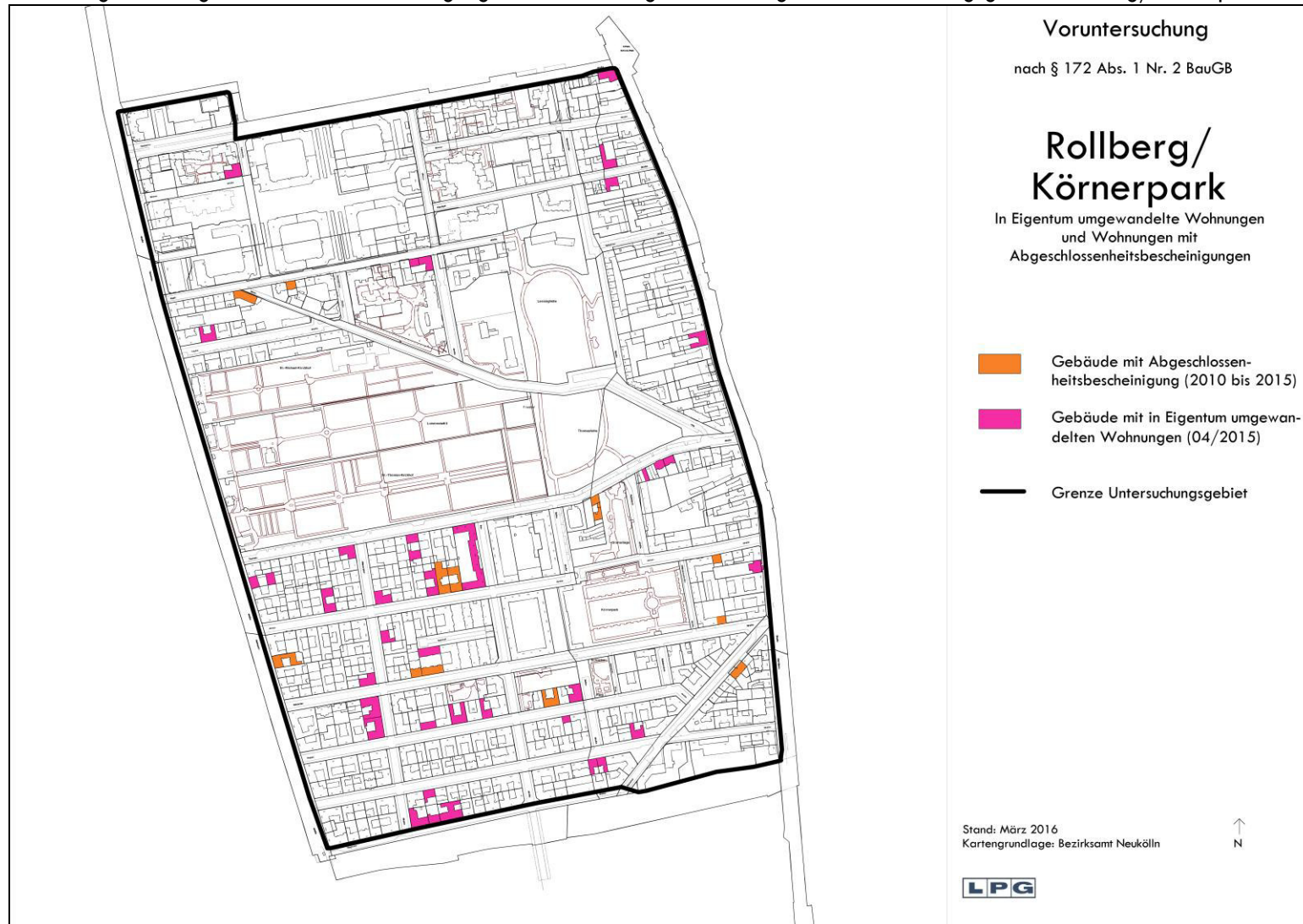
Abbildung 35: Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und umgewandelten Wohneinheiten im Zeitraum 2010 bis 2015 im Quartier Körnerpark



Quelle: Eigene Darstellung nach Vermessungsamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 05.02.2016; Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2010 bis 2015

In Abbildung 36 ist die räumliche Verteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen und der bereits in Eigentum umgewandelten Gebäude dargestellt. Im Quartier Rollberg sind Umwandlungen nur entlang der Kopfstraße und im östlichen Teilbereich zu erkennen. Im Quartier Körnerpark hebt sich das westliche Teilgebiet zwischen Thomasstraße und Nogatstraße deutlich ab, aber auch im übrigen Quartier sind vereinzelt Gebäude in Einzeleigentum umgewandelt.

Abbildung 36: Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen im Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark

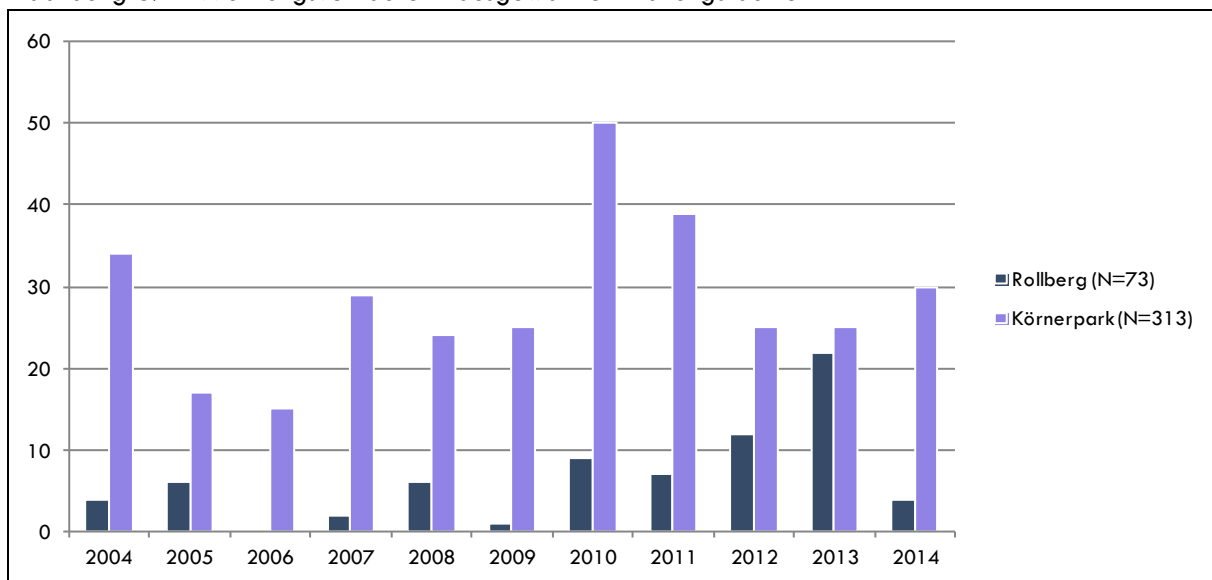


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach Vermessungsamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 05.02.2016; Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 2010 bis 2014

Die Abbildung 37 stellt die Zahl der Wohnungsverkäufe auf Ebene der beiden Planungsräume Rollberg und Körnerpark dar. Die Dynamik in beiden Quartieren ist im Vergleich zu Berlin unterdurchschnittlich ausgeprägt³⁵ und weist einige Schwankungen auf. Aufgrund des deutlichen Anstiegs der Wohnungsumwandlungen im Quartier Körnerpark ist jedoch ein Anstieg der Wohnungsverkäufe zu erwarten.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen lagen laut IBB-Wohnungsmarktbericht 2015 im Planungsraum Körnerpark bei 2.000 bis 2.500 Euro/qm und im Planungsraum Rollberg sogar unter 2.000 Euro/qm³⁶ und damit deutlich unterhalb des Berliner Vergleichswertes von 3.513,00 Euro/qm.³⁷ „Auch im nördlichen Neukölln, innerhalb des S-Bahn-Rings gelegen [...] dominierten 2015 moderate Preise unterhalb des gesamtstädtischen Wertes.“ Zusammengefasst zeigt sich, dass das Quartier Rollberg– bedingt durch die in Kapitel 3.4 beschriebenen Rahmenbedingungen – bisher eine geringe Attraktivität für die Eigentumsbildung aufweist. Im Quartier Körnerpark steigt aufgrund der geringen Kaufpreise und der Entwicklung der Zahl der Umwandlungen die Attraktivität für Käuferinnen und Käufer stetig an.

Abbildung 37: Wohnungsverkäufe in ausgewählten Planungsräumen



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

Die Unterschiede hinsichtlich der Intensität der Wohnungsverkäufe zeigt sich auch in Abbildung 38, in der die Zahl der Eigentümerwechsel in der Wohnung oder des Wohnhauses auf Grundlage der Haushaltsbefragung dargestellt ist. Im Quartier Körnerpark geben rund 30 % der befragten Haushalte an, dass der Eigentümer bzw. die Eigentümerin in den vergangenen Jahren gewechselt hat, im Quartier Rollberg sind es weniger als 20 %. Auch die Zahl der durch die Vermietenden vermessenen Wohnungen – als Vorstufe für eine anstehende Umwandlung – ist im Quartier Körnerpark leicht höher als im Quartier Rollberg. Jedoch ist sie in beiden Quartieren bei unter 5 %.³⁸

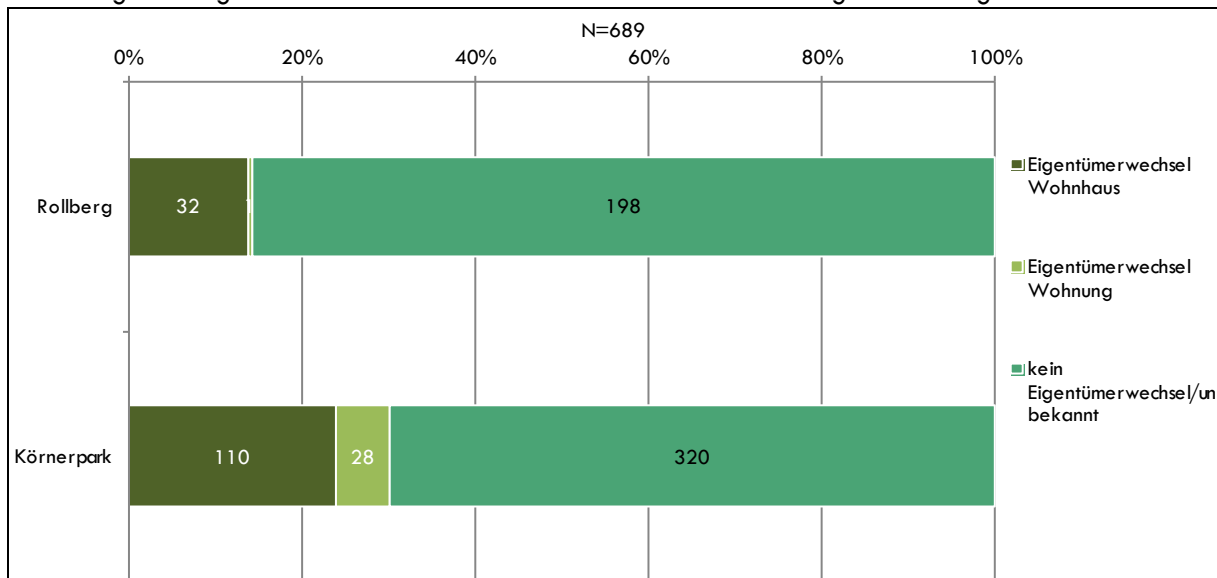
³⁵ Verkaufsquote: verkaufte Wohnungen im Zeitraum der Jahre 2012 bis 2014 im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand (31.12.2014) auf Ebene der Planungsräume (SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum der Jahre 2004 bis 2014).

³⁶ nur geringe Fallzahlen.

³⁷ IBB, Wohnungsmarktbericht 2015, S. 57.

³⁸ Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016.

Abbildung 38: Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung in den Teilgebieten



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, sind 21 Wohngebäude analysiert worden, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 erteilt wurde. An acht Wohngebäuden konnten 13 bauliche Maßnahmen festgestellt werden, die sich auf folgende Kategorie verteilen:

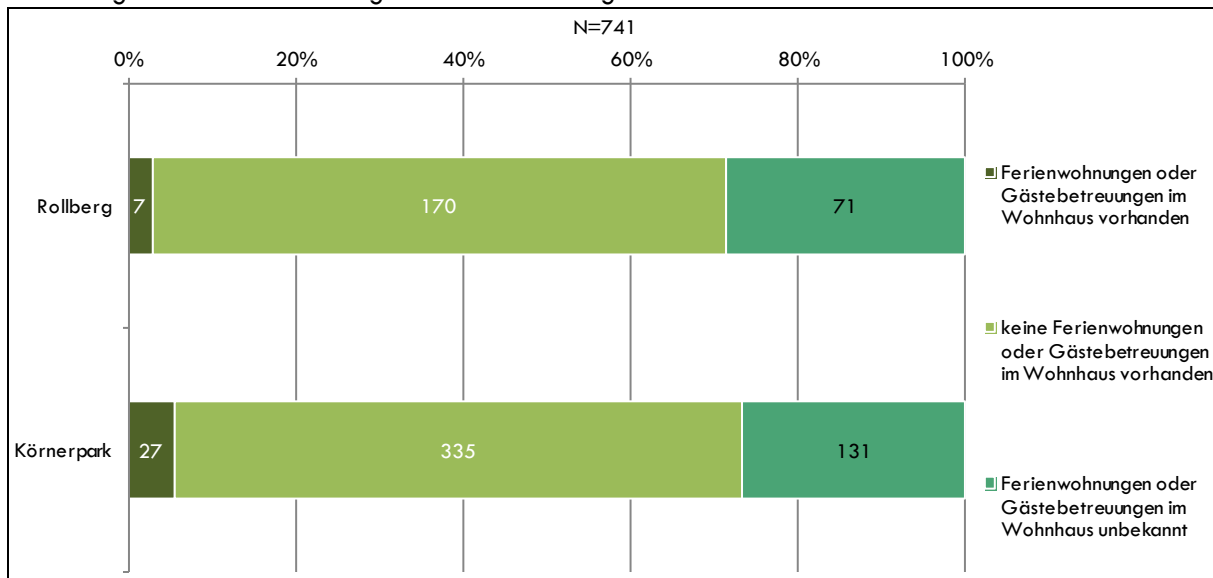
- Dachgeschossausbau (fünf Vorgänge)
- Balkonanbau (vier Vorgänge)
- Instandsetzung, energetische Modernisierung, Aufzugsanbau, Dachterrasse (je ein Vorgang)

Dabei wurde an einigen Wohngebäuden mehr als eine Maßnahme durchgeführt. Die Umwandlung wird häufig zur Schaffung neuen Wohnraums und damit zusätzlicher Eigentumseinheiten sowie für die Ausstattung mit Balkonen, die den Wohnwert erhöhen, verbunden. In etwa jedem 2,5 Fall führt eine Wohnungsumwandlung demnach auch zu baulichen Veränderungen im Untersuchungsgebiet. Zu beachten ist, dass insbesondere im Quartier Körnerpark viele Abgeschlossenheitsbescheinigungen erst im Jahr 2015 erteilt wurden und sich daher bauliche Maßnahmen erst noch anschließen können.

3.5.7 Gästebetreuung und Ferienwohnungen

5 % der befragten Haushalte im Quartier Körnerpark geben an, dass in ihrem Wohngebäude Ferienwohnungen oder Gästebetreuung angeboten werden. Im Quartier Rollberg sind dies weniger als 3 % der befragten Haushalte. Jeweils rund ein Viertel der Haushalte ist sich darüber nicht sicher, wie Abbildung 39 verdeutlicht. Die Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke fällt in den Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbots-Verordnung (ZwVbVO).

Abbildung 39: Gästebetreuung und Ferienwohnungen im Wohnhaus



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.5.8 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungsdruck

Die bereits in der Analyseebene Aufwertungspotenzial festgestellten Unterschiede zwischen den beiden Teilgebieten lassen sich auch hinsichtlich des wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdrucks bestätigen.

Gemeinsamkeiten zeigen sich in beiden Teilgebieten nur im Bezug auf den starken Anstieg der Angebotsmietpreise sowie des Mietniveaus im Bestand. Wohnungen mit Netto-Kaltnieten unter 5,00 Euro/qm sind in beiden Quartieren nicht mehr festzustellen. Gleichzeitig bildet sich ein ausgeprägtes oberes Mietpreissegment heraus, das unterschiedliche Wohnflächenkategorien betrifft.

Deutliche Unterschiede zeigen sich hinsichtlich der baulich-eigentumsrechtlichen Indikatoren. Die Zahl der erteilten Bauanträge und Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie die durchgeführten Modernisierungen sind im Quartier Körnerpark deutlich stärker ausgeprägt als im Quartier Rollberg. Im Teilgebiet Körnerpark kann außerdem eine ansteigende Dynamik der Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Bauanträge festgestellt werden, die zukünftig einen weiteren Anstieg erwarten lassen. Dies wird zum einen durch die bestehenden Aufwertungspotenziale und zum anderen durch die Mieterhöhungsspielräume für die Eigentümerinnen und Eigentümer nach einer Modernisierung verdeutlicht. Darüber hinaus ist im Zuge der steigenden Wohnungsumwandlungen ein Anstieg der Wohnungsverkäufe zu erwarten, der sich auch auf die Preise der Eigentumswohnungen auswirken kann.

Das Quartier Rollberg weist gegenwärtig keinen Aufwertungsdruck auf. Wohnungsumwandlungen sind nur in geringem Umfang in den privaten Wohnungsbeständen zu erkennen bzw. zukünftig zu erwarten und aufgrund der Eigentumsverhältnisse im gesamten Teilgebiet begrenzt.

3.6 Verdrängungspotenzial

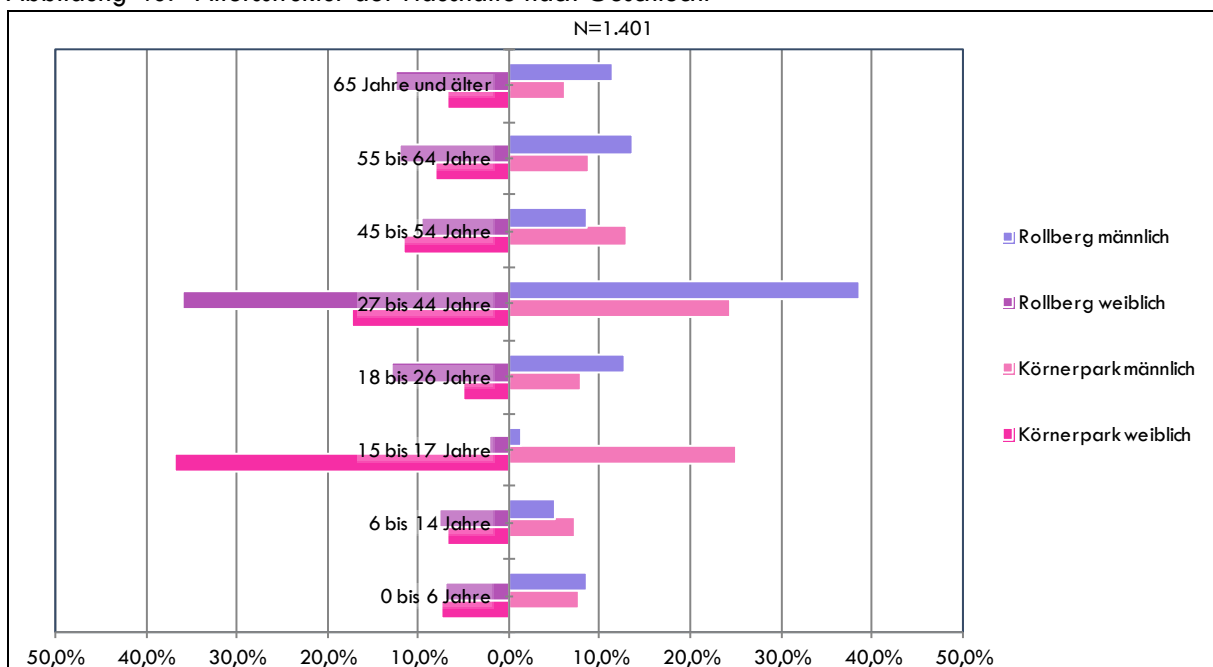
Das Verdrängungspotenzial knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche sozialen Voraussetzungen können – in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem

Aufwertungsdruck – zu einer Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen bzw. zeichnet sich eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur bereits ab?

3.6.1 Alter und Herkunft

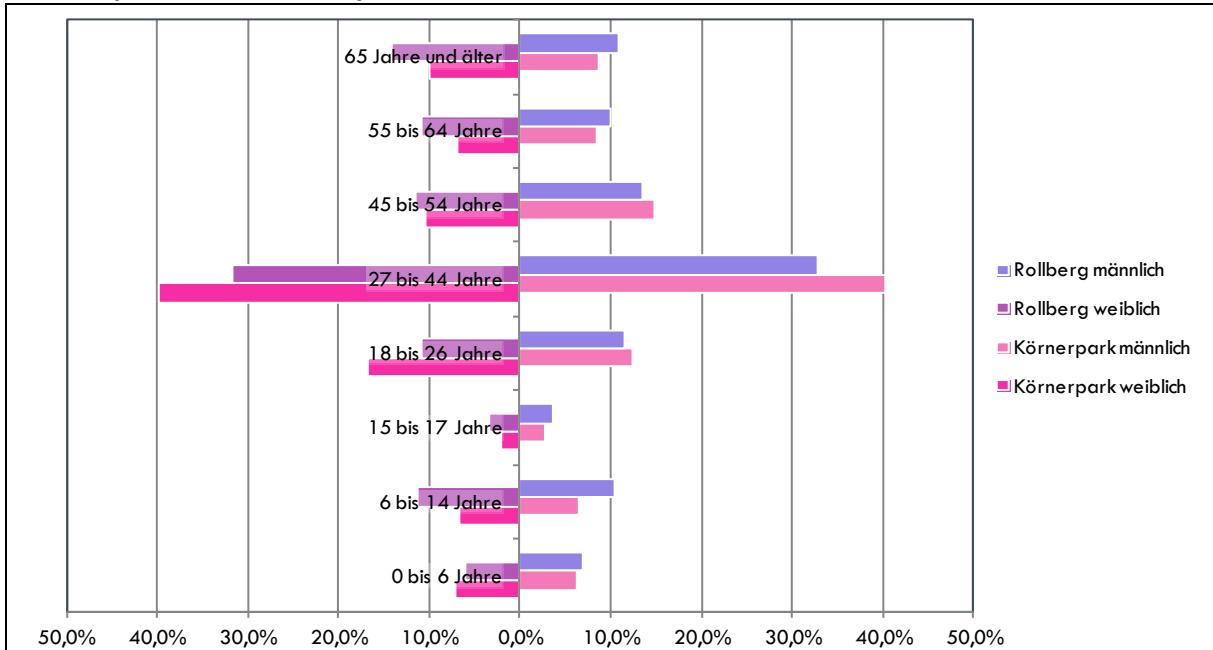
Nachfolgend ist die Altersstruktur der Haushalte nach Geschlecht und Teilgebiet dargestellt. Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung in Abbildung 40 werden dabei mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2015 in Abbildung 41 verglichen. Die beiden Grafiken stimmen weitgehend überein. Unterschiede bestehen vor allem im Teilgebiet Körnerpark, bei dem der Anteil der 15- bis 17-Jährigen in der Haushaltsbefragung deutlich höher ausfällt als bei der amtlichen Erhebung. Dafür fällt der Anteil der 18- bis 44-Jährigen bei der Haushaltsbefragung etwas geringer aus. Insgesamt ist die Gruppe der 27- bis 44-Jährigen am stärksten im Untersuchungsgebiet vertreten.

Abbildung 40: Altersstruktur der Haushalte nach Geschlecht



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

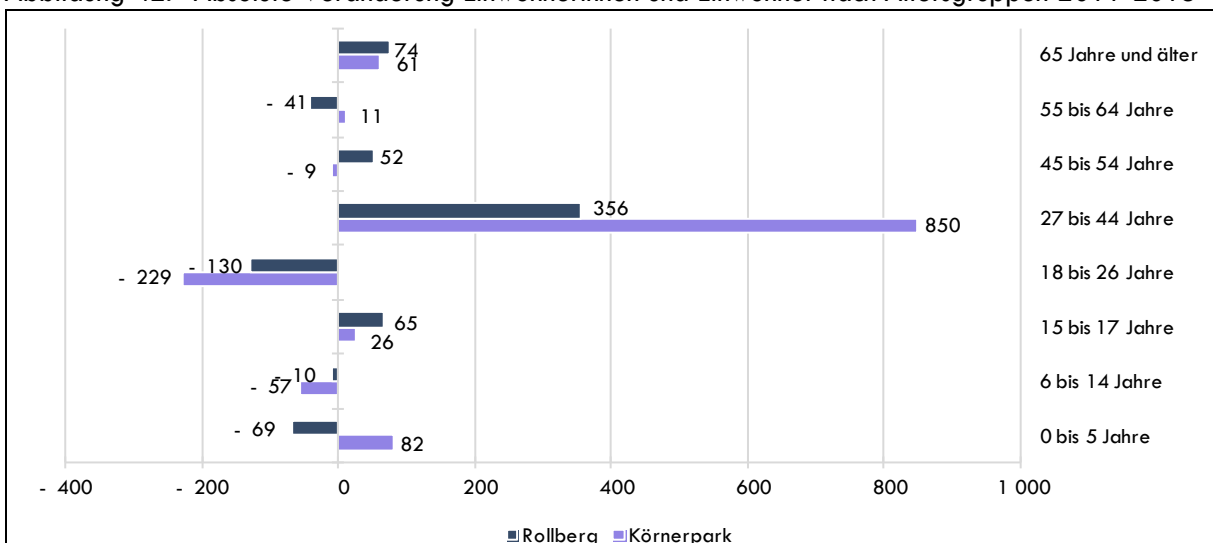
Abbildung 41: Altersstruktur gemäß amtlicher Statistik nach Geschlecht



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

Gemäß der Sekundärstatistik ist die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet im Zeitraum der Jahre 2001 bis 2015 um 1.032 Personen angestiegen, so dass zum Stichtag am 31.12.2015 genau 20.282 melderechtlich registrierte Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark lebten. Bei der Betrachtung der Veränderungen der Altersgruppenzusammensetzung anhand von Abbildung 42 fällt auf, dass die Gruppe der 27- bis 44-Jährigen seit dem Jahr 2011 stark angestiegen ist, vor allem im Teilgebiet Körnerpark. Die Altersklassen 15 bis 17 Jahre und über 65 Jahre verzeichnen ebenfalls einen leichten Zuwachs. Die Anzahl der Personen zwischen 18 und 26 Jahren ist demgegenüber gesunken. Einen leichten Rückgang haben auch die 6- bis 14-Jährigen erfahren.

Abbildung 42: Absolute Veränderung Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen 2011-2015



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

70 % der befragten Haushalte geben an, die deutsche Staatsbürgerschaft zu haben. Die Abbildung 43 stellt die weiteren vorkommenden Staatsbürgerschaften außer deutsch im Untersuchungsgebiet dar. Die türkische, italienische und polnische Staatsbürgerschaft sind stark vertreten.

Abbildung 43: Staatsbürgerschaften im Haushalt außer deutsch (N= 171)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In 43 % der befragten Haushalte wird ausschließlich die deutsche Sprache gesprochen. Die Befragung ergab, dass sich im Untersuchungsgebiet in weiteren 22 Sprachen unterhalten wird. Dabei wird türkisch, englisch und arabisch am häufigsten gesprochen, wie Abbildung 44 zeigt.

Abbildung 44: gesprochene Sprachen im Haushalt außer deutsch (N= 141)



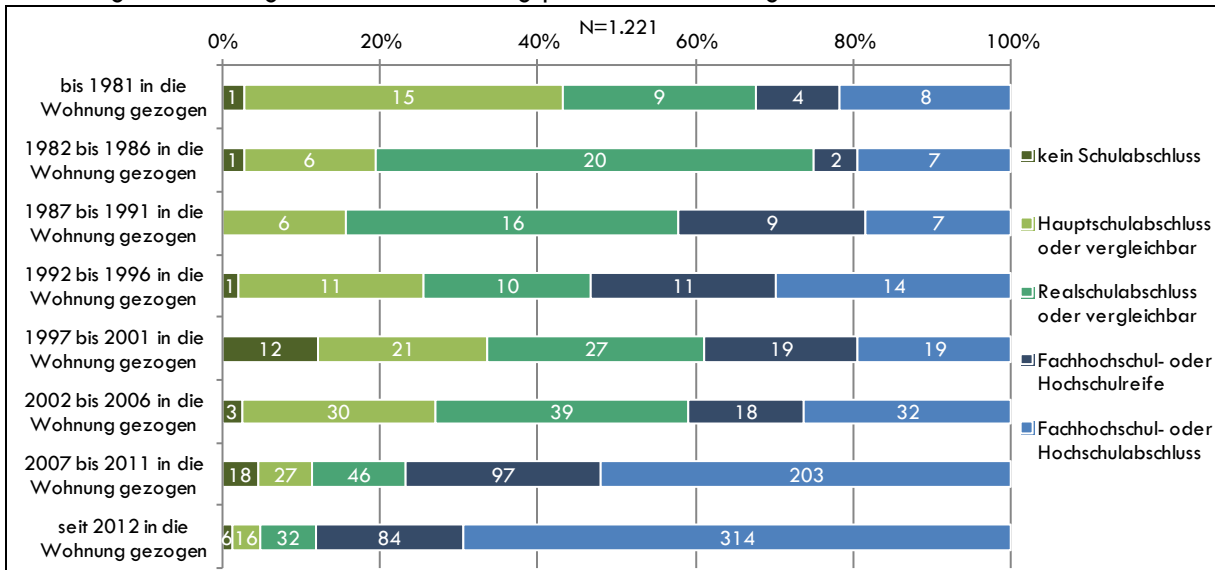
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.2 Bildungsniveau

In Abbildung 45 ist der Bildungsgrad nach Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Es ist eine Verschiebung der Bevölkerungszusammensetzung nach Bildungsgrad erkennbar. Knapp 70 % der Haushalte, die seit 2012 in ihre Wohnung gezogen sind, haben einen Fachhochschul- oder Hochschulabschluss. Bis zum Jahr 2006 lag deren Anteil lediglich bei höchstens 30 %. Der Anteil der Personen mit Haupt- und

Realschulabschluss ist dementsprechend deutlich zurückgegangen und beträgt bei den nach dem Jahr 2007 in die Wohnung Gezogenen nur noch gut 20 %.

Abbildung 45: Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung

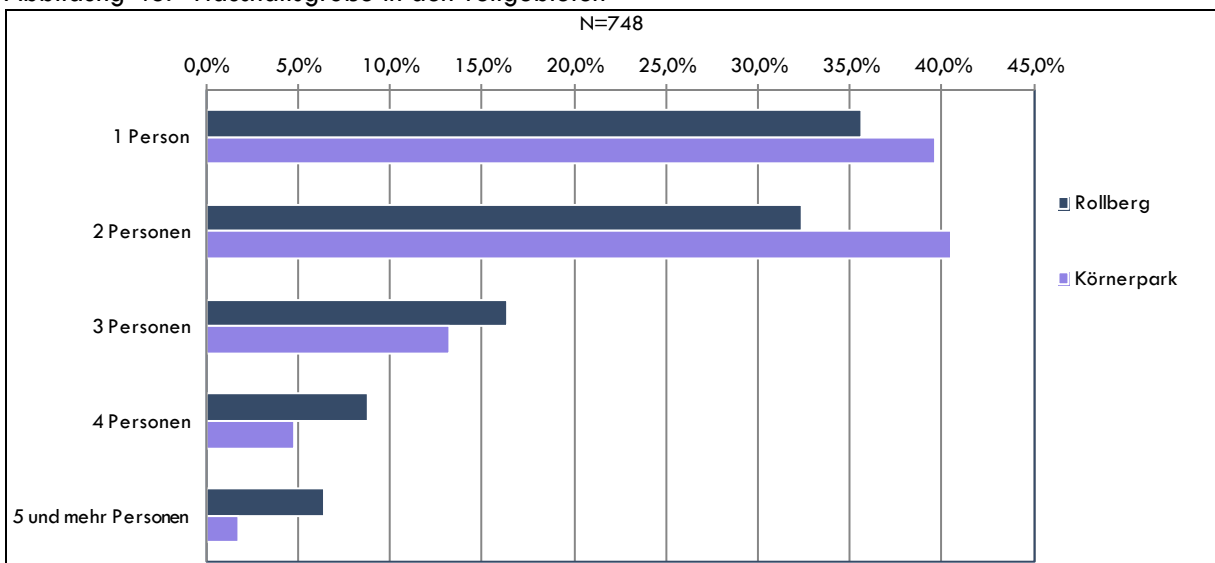


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.3 Haushaltsgrößen

Insgesamt sind 75 % der befragten Haushalte 1- oder 2-Personen-Haushalte. Die Abbildung 46 zeigt die Verteilung der Haushaltsgrößen in den Teilgebieten. Vor allem im Gebiet Körnerpark ist der Anteil der größeren Haushalte mit unter 20 % gering, dies korrespondiert mit dem festgestellten Wohnungsschlüssel in Kapitel 3.4.2. Im Gebiet Rollberg beträgt der Anteil der Haushalte mit mehr als zwei Personen gut 30 %.

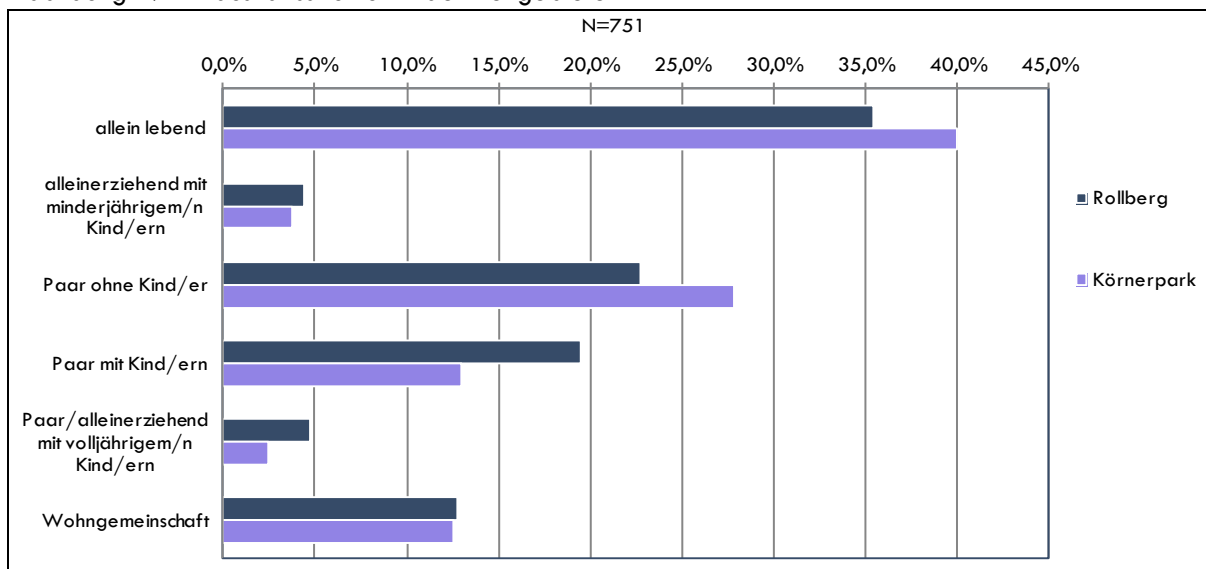
Abbildung 46: Haushaltsgröße in den Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

2-Personen-Haushalte setzen sich zu 67 % aus Paaren ohne Kind/er zusammen, die im Untersuchungsgebiet einen Anteil von 26 % haben. 15 % der Haushalte sind Paare mit Kind/ern und 12 % Wohngemeinschaften. Alleinerziehende Haushalte und Haushalte mit volljährigen Kind/ern haben mit jeweils unter 5 % den geringsten Anteil.³⁹ In Abbildung 47 ist die Haushaltsstruktur in den beiden Teilgebieten dargestellt. Im Gebiet Körnerpark leben im Vergleich der beiden Gebiete anteilmäßig mehr 1-Personen-Haushalte und Paare ohne Kind/er, wohingegen Familien sowie Alleinerziehende im Quartier Rollberg stärker vertreten sind.

Abbildung 47: Haushaltsstruktur in den Teilgebieten



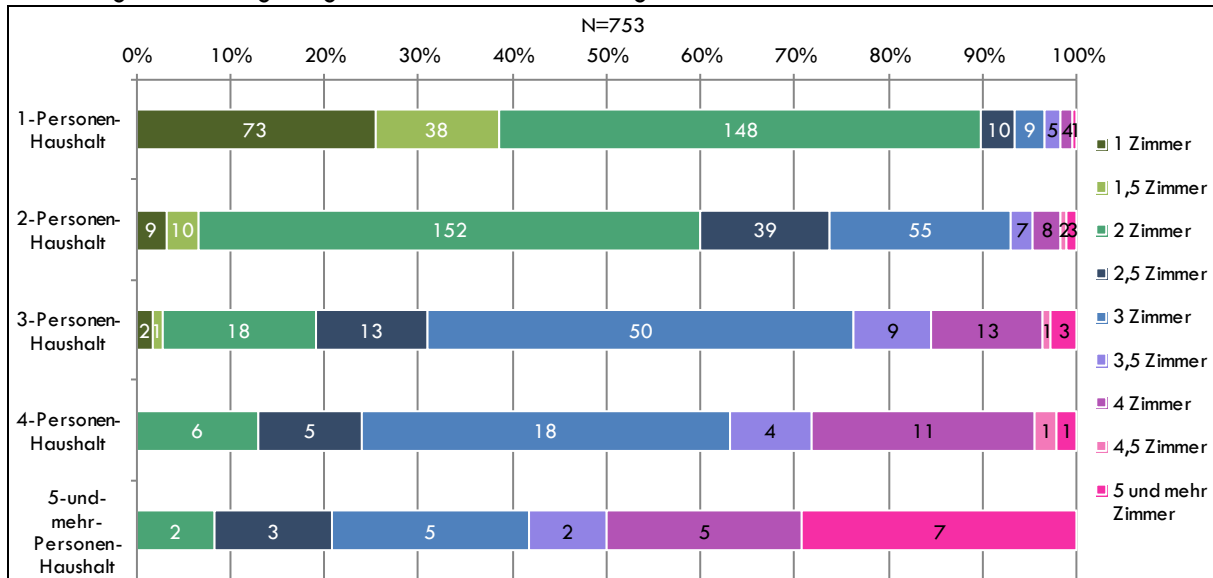
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 48 setzt die nachgefragten Zimmer ins Verhältnis zur Haushaltsgröße. Knapp 90 % der 1- und 2-Personen-Haushalte fragen Zimmer nach, die ihrer Haushaltsgröße oder der Haushaltsgröße plus einem Zimmer entsprechen. 10 % der 1-Personen-Haushalte und 7 % der 2-Personen-Haushalte leben in größeren Wohnungen, so dass es zu Fehlbelegungen⁴⁰ kommt. Bei den Haushalten mit mehr als vier Personen leben über 50 % der Haushalte in Wohnungen, die weniger Zimmer als Haushaltsmitglieder aufweisen.

³⁹ Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

⁴⁰ Als Fehlbelegung wird das Missverhältnis zwischen der Zimmeranzahl der Wohnung und der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen definiert.

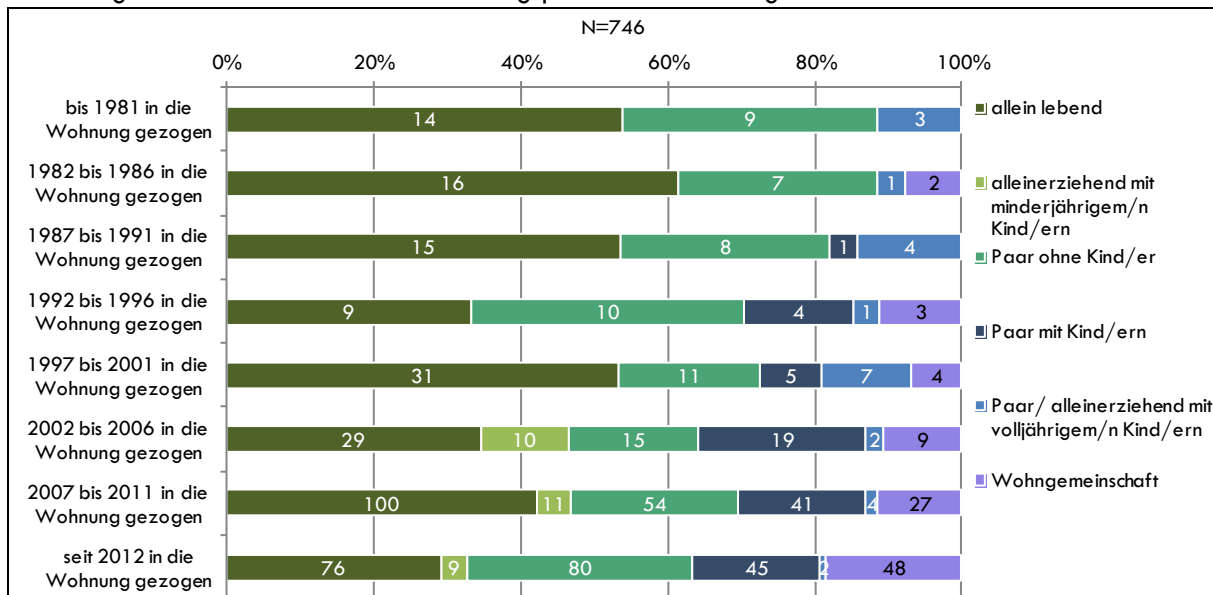
Abbildung 48: Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Mit späterem Zuzugsjahr ist auch eine Veränderung der Haushaltsstruktur zu beobachten, wie Abbildung 49 zeigt. Seit dem Jahr 2007 ist der Anteil der zugezogenen Paare ohne Kind/er und der Wohngemeinschaften angestiegen. Der Anteil der 1-Personen-Haushalte ist demgegenüber mit späterem Einzugsjahr rückläufig.

Abbildung 49: Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Tabelle 4 stellt den mittleren Wohnflächenverbrauch in den beiden Teilgebieten Rollberg und Körnerpark pro Person dar. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in beiden Gebieten ist ähnlich, Unterschiede ergeben sich jedoch im Hinblick auf den Flächenverbrauch von Untermieterinnen und Untermietern sowie von Eigentümerinnen und Eigentümern. Im Gebiet Rollberg liegt die durchschnittliche Flächeninanspruchnahme von Eigentümerinnen und Eigentümern deutlich über dem Durchschnitt für das Gebiet und über dem Wert der Eigentümerinnen und Eigentümern im Gebiet Körnerpark. Demgegen-

über ist der durchschnittliche Flächenverbrauch der Untermieterinnen und Untermieter im Gebiet Körnerpark höher als im Gebiet Rollberg, liegt aber in beiden Fällen unter dem gesamten durchschnittlichen Flächenverbrauch der jeweiligen Gebiete. Hinsichtlich der Haushaltsstruktur ist erkennbar, dass 1-Personen-Haushalte die meiste Fläche in Anspruch nehmen, Paare ohne Kinder in etwa die mittlere Wohnfläche des Gebietes haben und Paare mit Kindern die geringste Wohnfläche nachfragen. Im Gebiet Körnerpark ist der Wohnflächenverbrauch etwas höher als im Gebiet Rollberg.

Tabelle 4: mittlere Wohnflächenverbrauch (Median) (N=724)

Mietverhältnis bzw. Haushaltsform	Wohnflächenverbrauch pro Person	
	Rollberg	Körnerpark
Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch	36,0 qm	36,5 qm
Mieterinnen und Mieter	36,2 qm	37,0 qm
Untermieterinnen und Untermieter	27,0 qm	32,3 qm
Eigentümerinnen und Eigentümern	51,1 qm	35,0 qm
allein lebende Haushalte	50,4 qm	54,0 qm
alleinerziehende Haushalte	25,6 qm	32,5 qm
Paare ohne Kind/er	35,6 qm	33,5 qm
Paare mit Kind/ern	23,3 qm	27,3 qm
Haushalte mit volljährigem Kind/ern	27,6 qm	30,6 qm
Wohngemeinschaften	30,0 qm	33,6 qm

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.4 Beteiligung am Erwerbsleben

In den beiden nachfolgenden Tabellen sind die Kenndaten zum Erwerbsleben aus der Sekundärstatistik für die beiden Planungsräume Rollberg und Körnerpark sowie für den Bezirk Neukölln und die Gesamtstadt Berlin dargestellt. Werte, die unterhalb des bezirklichen Vergleichswertes liegen, sind grün, Werte oberhalb rot hervorgehoben. Es ist erkennbar, dass die Werte in den Planungsräumen abgesehen von der Kenngröße „Anteil alleinerziehender Bedarfsgemeinschaften an allen Bedarfsgemeinschaften mit Kindern“ über dem bezirklichen Durchschnitt und damit über dem Berliner Vergleichswert liegen.

Bei Betrachtung der Entwicklungen im Zeitraum der Jahre 2009 bis 2014 fällt auf, dass sich im Teilgebiet Rollberg der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten erhöht hat und der Anteil der Arbeitslosen sowie Transferleistungsbeziehenden zurückgegangen ist. Demgegenüber ist die Zahl der Beziehenden von Grundsicherung angestiegen. Der Anteil alleinerziehender Bedarfsgemeinschaften an allen Bedarfsgemeinschaften mit Kindern, der zwar unter dem Bezirkswert liegt, ist in diesem Zeitraum ebenfalls angestiegen. Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung weist den Planungsraum als Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf aus. Dem Planungsraum wurde im Monitoring 2015 demnach ein sehr niedriger Status mit stabiler Dynamik zugewiesen. Im Monitoringbericht aus dem Jahr 2013 wurde noch eine positive Dynamik im Gebiet festgestellt.⁴¹

Im Teilgebiet Körnerpark ist seit dem Jahr 2009 ebenfalls eine Veränderung der erwerbsbezogenen Sozialdaten zu erkennen. So ist der Anteil an Arbeitslosen und Beziehenden von Transferleistungen ge-

⁴¹ SenStadtUm, Status- und Dynamik-Index, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013 und 2015, Kartenbestand.

sunken, gleichzeitig ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten deutlich angestiegen wie in Tabelle 6 zu erkennen ist. Lediglich der Anteil der Beziehenden von Grundsicherung ist im genannten Zeitraum angestiegen. Der Planungsraum wurde aufgrund seiner Entwicklung im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015 nicht mehr als Gebiet mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf ausgewiesen. Der soziale Status hat sich von sehr niedrig zu niedrig entwickelt und die Dynamik im Gebiet wird als stabil angesehen.⁴² Dennoch werden die Neuköllner und Berliner Vergleichswerte weiterhin überschritten. Die durch die Haushaltsbefragung beschriebenen Veränderungen zeigen sich damit auch in der Sekundärstatistik und lassen eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vermuten.

Tabelle 5: Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit im Planungsraum Rollberg

Indikator	31.12.2009		31.12.2014		Neukölln	Berlin
Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter	1.382	29,6 %	1.859	35,8 %	41,9 %	47,9 %
Anteil Arbeitslose im Alter zwischen 15 und 65 Jahren (SGB II u. SGB III)	745	16,0 %	643	12,4 %	9,5 %	7,9 %
Anteil Arbeitslose im Alter unter 25 Jahren an dieser Altersgruppe	62	7,4 %	61	6,8 %	5,3 %	4,2 %
Transferleistungsbeziehende unter 65 Jahren (SGB II)	3.032	50,0 %	2.853	43,7 %	28,5 %	19,4 %
Transferleistungsbeziehende u15 J. an dieser Altersgruppe (SGB II)	1.016	72,7%	898	67,2 %	50,2 %	32,1 %
Beziehende von Grundsicherung an dieser Altersgruppe (SGB XII)	167	19,4 %	207	22,0 %	8,2 %	5,3 %
Anteil alleinerziehende Bedarfsgemeinschaften an allen Bedarfsgemeinschaften mit Kindern (SGB II)	151	27,8 %	174	34,5 %	41,4 %	52,0 %

Quelle: Eigene Darstellung nach AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität im LOR-Planungsraum 08010212, im Bezirk Neukölln und in Berlin insgesamt (31.12.2014).

Tabelle 6: Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit im Planungsraum Körnerpark

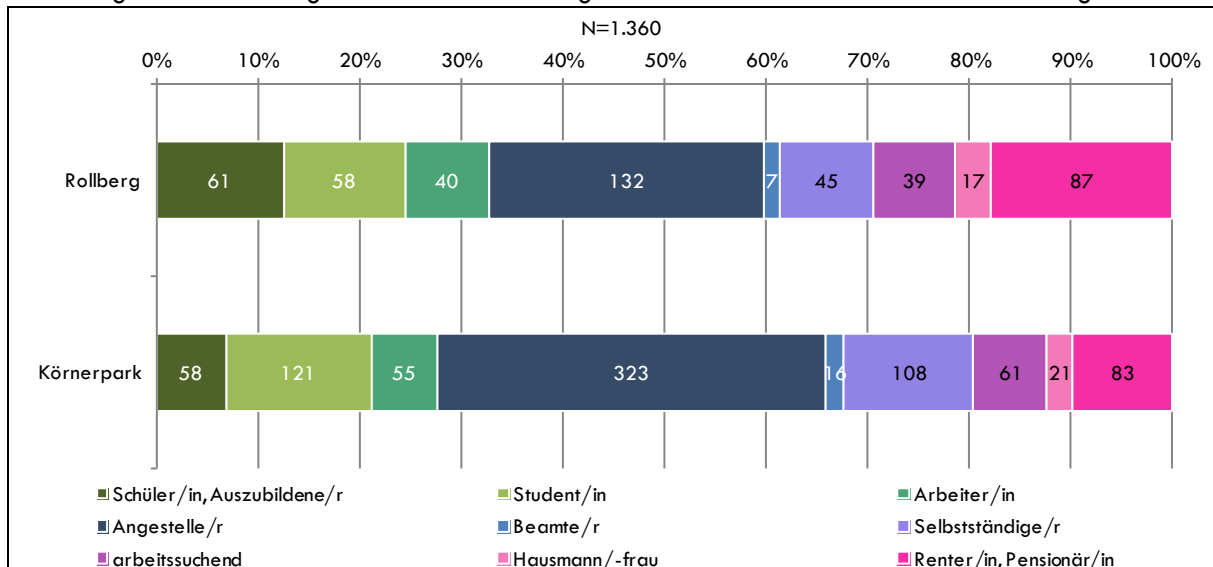
Indikator	31.12.2009		31.12.2014		Neukölln	Berlin
Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter	2.572	29,4 %	3.672	37,0 %	41,9 %	47,9 %
Anteil Arbeitslose im Alter zwischen 15 und 65 Jahren (SGB II u. SGB III)	1.339	15,3 %	1.120	11,3 %	9,5 %	7,9 %
Anteil Arbeitslose im Alter unter 25 Jahren an dieser Altersgruppe	117	7,2 %	90	5,8 %	5,3 %	4,2 %
Transferleistungsbeziehende unter 65 Jahren (SGB II)	4.201	40,5 %	3.861	33,3 %	28,5 %	19,4 %
Transferleistungsbeziehende u15 J. an dieser Altersgruppe (SGB II)	1.065	65,6 %	1.106	65,4 %	50,2 %	32,1 %
Beziehende von Grundsicherung an dieser Altersgruppe (SGB XII)	153	12,8 %	195	16,4 %	8,2 %	5,3 %
Anteil alleinerziehende Bedarfsgemeinschaften an allen Bedarfsgemeinschaften mit Kindern (SGB II)	268	42,0 %	251	40,6 %	41,4 %	52,0 %

Quelle: Eigene Darstellung nach AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität im LOR-Planungsraum 08010213 im Bezirk Neukölln und in Berlin insgesamt (31.12.2014).

⁴² SenStadtUm, Status- und Dynamik-Index, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013 und 2015, Kartenbestand.

Die Abbildung 50 stellt die derzeitige Berufstätigkeit der Haushaltmitglieder, die älter als 15 Jahre sind, dar. Im Teilgebiet Rollberg ist der Großteil der Personen in einem Angestelltenverhältnis, gefolgt von Bewohnenden im Ruhestand. Je knapp ein Viertel sind Studierende oder Schülerinnen und Schüler. Ca. 8 % der Bewohnerinnen und Bewohner sind derzeit arbeitssuchend. Im Teilgebiet Körnerpark ist die Gruppe der Angestellten ebenfalls stark vertreten. Allerdings ist der Anteil an Personen, die noch nicht bzw. nicht mehr am Erwerbsleben teilnehmen – Schülerinnen und Schüler, Studierende oder Personen im Ruhestand – geringer als im Gebiet Rollberg. Der Anteil der Selbstständigen ist dagegen im Quartier Körnerpark größer.

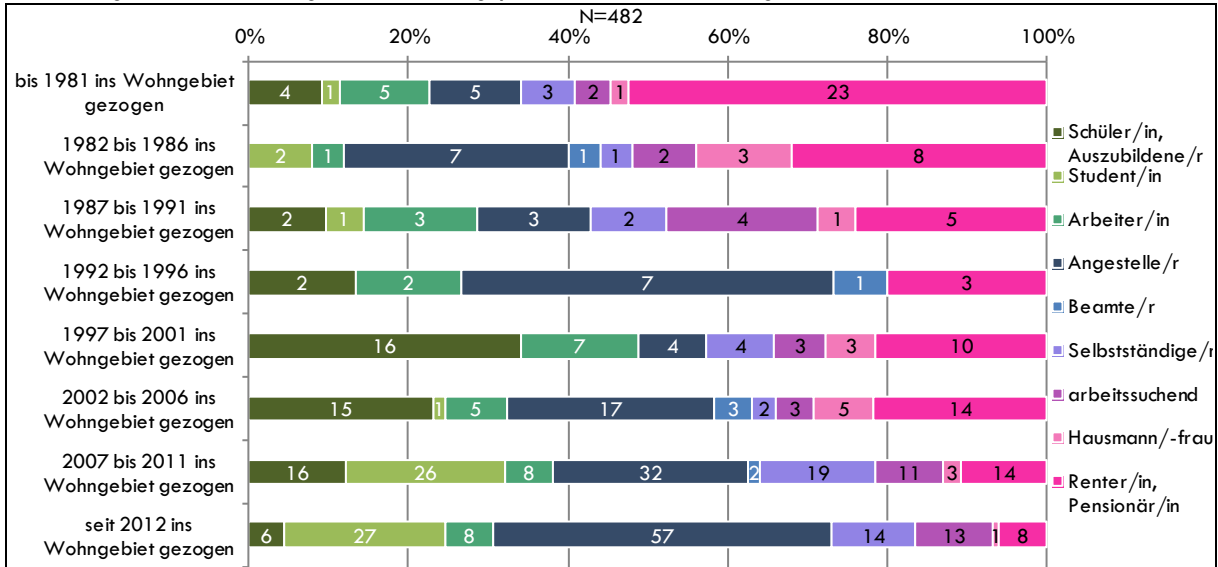
Abbildung 50: Berufstätigkeit aller Haushaltmitglieder im Alter über 15 Jahren in den Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

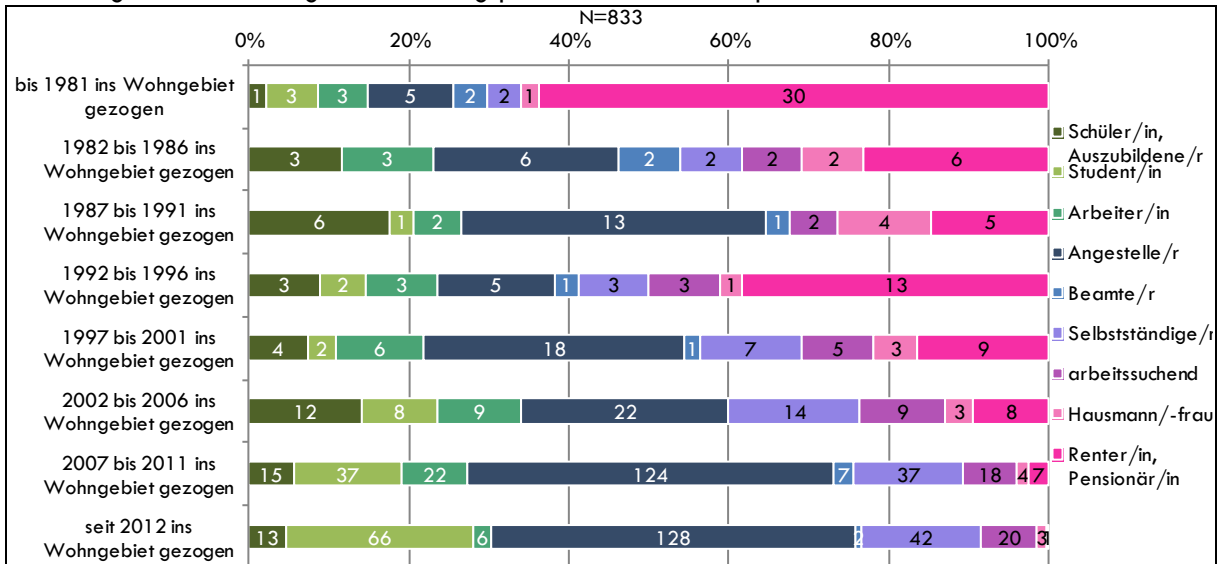
Bei Betrachtung der beiden Kriterien Berufstätigkeit und Zuzugsjahr in der Abbildung 51 und der Abbildung 52 fällt beim Gebietsvergleich auf, dass der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner im Ruhestand, die vor dem Jahr 1981 in das Gebiet gezogen sind, im Quartier Körnerpark höher ist als im Quartier Rollberg. In den beiden Teilgebieten stellt diese Gruppe allerdings die Mehrheit der Haushalte dar, die vor dem Jahr 1981 zugezogen sind. Seit dem Jahr 2007 ist der Anteil der zugezogenen Studierenden in den beiden Teilgebieten gestiegen. Auffällig ist des Weiteren der gestiegene Anteil von Personen in einem Angestelltenverhältnis und der gesunkene Anteil von Arbeiterinnen und Arbeitern, was im Quartier Körnerpark besonders deutlich zu erkennen ist.

Abbildung 51: Berufstätigkeit und Zuzugsjahr im Gebiet Rollberg



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

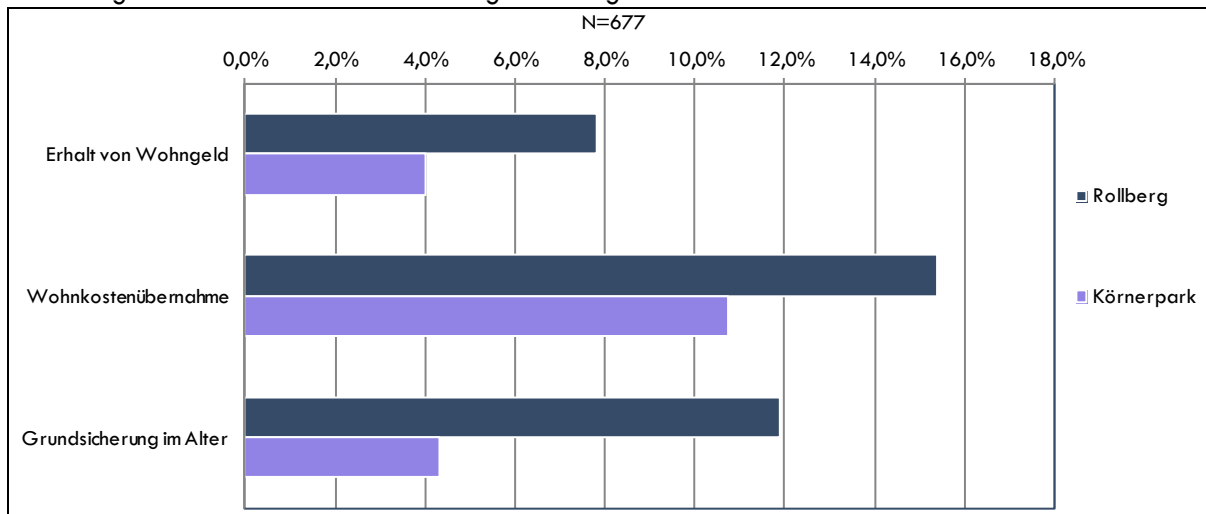
Abbildung 52: Berufstätigkeit und Zuzugsjahr im Gebiet Körnerpark



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Zufolge der Angaben der Haushaltsbefragung erhalten im Teilgebiet Rollberg deutlich mehr Haushalte Transferleistungen, als im Teilgebiet Körnerpark (vgl. Abbildung 53). Die Wohnkostenübernahme stellt in beiden Gebieten die häufigste Transferleistung dar und beträgt im Gebiet Rollberg gut 15 % und im Quartier Körnerpark 10 %. Eine Grundsicherung im Alter erhalten im Teilgebiet Rollberg knapp 12 %, während im Teilgebiet Körnerpark lediglich 4 % der Haushalte dies in Anspruch nehmen. Wohngeld beziehen im Quartier Körnerpark halb so viele Haushalte wie im Gebiet Rollberg.

Abbildung 53: Erhalt von Transferleistungen in Teilgebieten

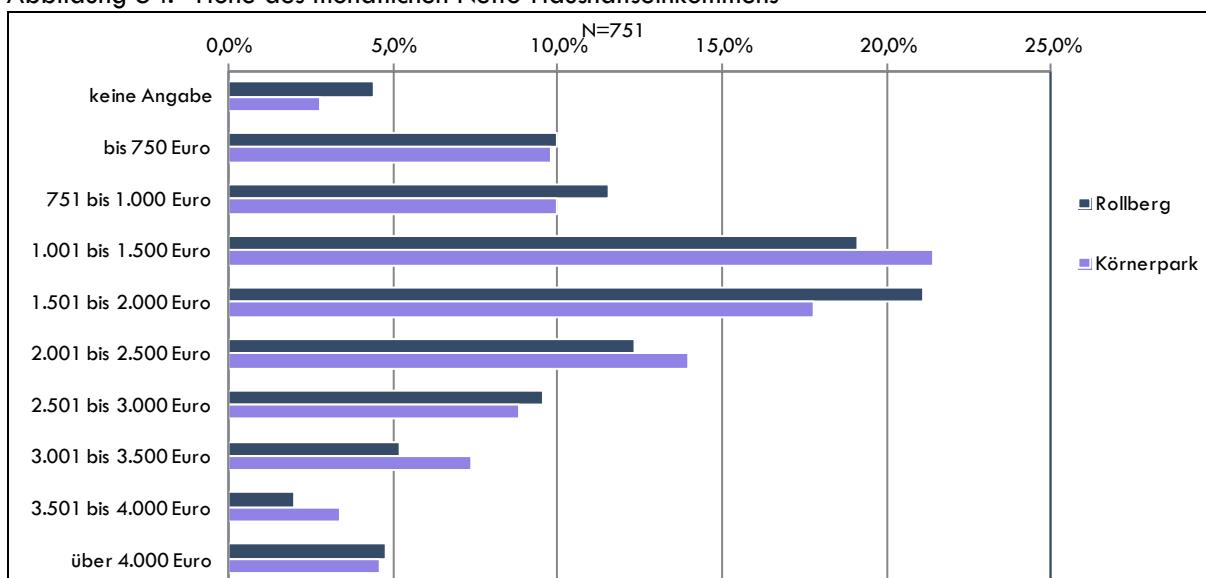


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.5 Einkommensverhältnisse

Das monatliche Netto-Haushaltseinkommen in den beiden Teilgebieten zeigt keine großen Unterschiede. 45 % der Haushalte erhalten ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro und liegen damit unter dem Vergleichswert Berlins von 1.750 Euro⁴³ (vgl. Abbildung 54).

Abbildung 54: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In Tabelle 7 ist das Äquivalenzeinkommen⁴⁴ in den beiden Teilgebieten dargestellt. Das Äquivalenzeinkommen liegt bei allen Haushaltsformen im Untersuchungsgebiet unter dem Berliner Durch-

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

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

schnitt, nur das Äquivalenzeinkommen von 1-Personen-Haushalten im Teilgebiet Körnerpark liegt um etwa 800 Euro höher. Haushalte, die seit dem Jahr 2012 in das Gebiet Rollberg gezogen sind, haben durchschnittlich über 500 Euro monatlich mehr zur Verfügung und Haushalte, die seit 2012 in das Gebiet Körnerpark gezogen sind, durchschnittlich über 850 Euro monatlich mehr zur Verfügung als Haushalte, die bis 2011 in das jeweilige Gebiet gezogen sind.

Tabelle 7: Äquivalenzeinkommen im Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark

Haushaltsform	Höhe Äquivalenzeinkommen je Haushaltsmitglied im Teilgebiet Rollberg	Höhe Äquivalenzeinkommen je Haushaltsmitglied im Teilgebiet Körnerpark
Äquivalenzeinkommen Berlin	1.402,00 Euro	1.402,00 Euro
Äquivalenzeinkommen allein lebend	1.207,49 Euro	2.203,94 Euro
Äquivalenzeinkommen alleinerziehend ⁴⁵	625,25 Euro	659,28 Euro
Äquivalenzeinkommen Paare ohne Kinder	1.225,22 Euro	1.491,88 Euro
Äquivalenzeinkommen Paare mit Kindern ⁴⁶	744,55 Euro	928,14 Euro
Äquivalenzeinkommen Alleinerziehende/Paare mit erwachsenen Kindern im Haushalt ⁴⁷	714,45 Euro	875,25 Euro

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Beziehung monatliches Netto-Haushaltseinkommen und Haushaltsstruktur ist in der Abbildung 55 dargestellt. Alleinlebenden und alleinerziehenden Haushalten steht monatlich das geringste Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung: Über 60 % dieser Haushalte haben weniger als 1.500 Euro netto pro Monat zur Verfügung und sind bei Mietpreiserhöhungen demnach besonders gefährdet. Bei Paaren mit und ohne Kinder verfügen jeweils über 20 % der Haushalte über ein Netto-Haushaltseinkommen von über 3.000 Euro pro Monat.

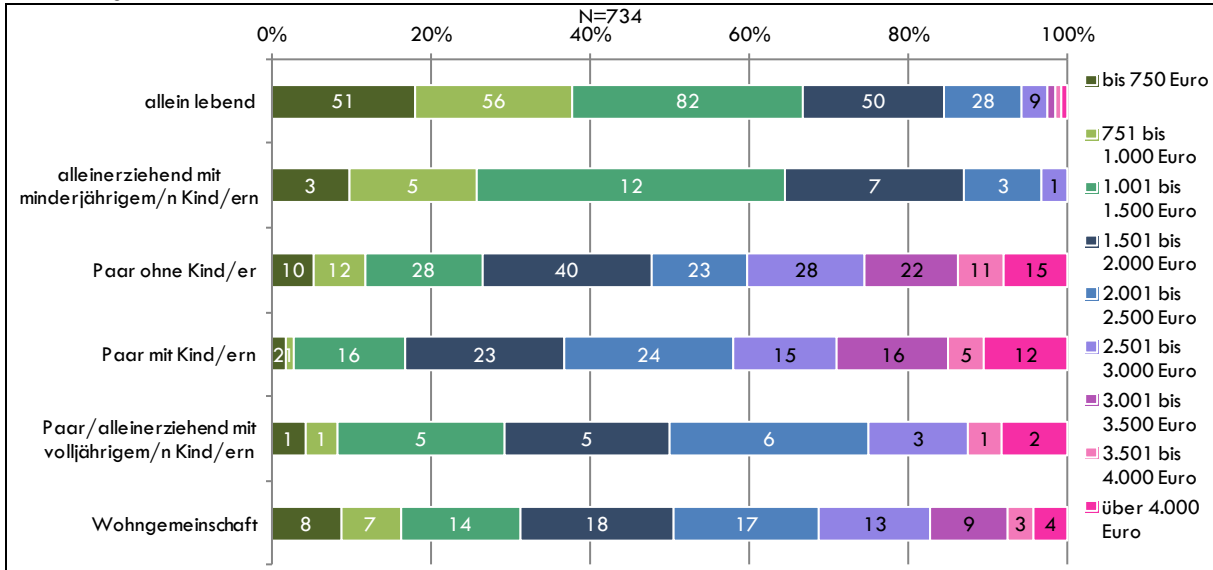
(0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

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

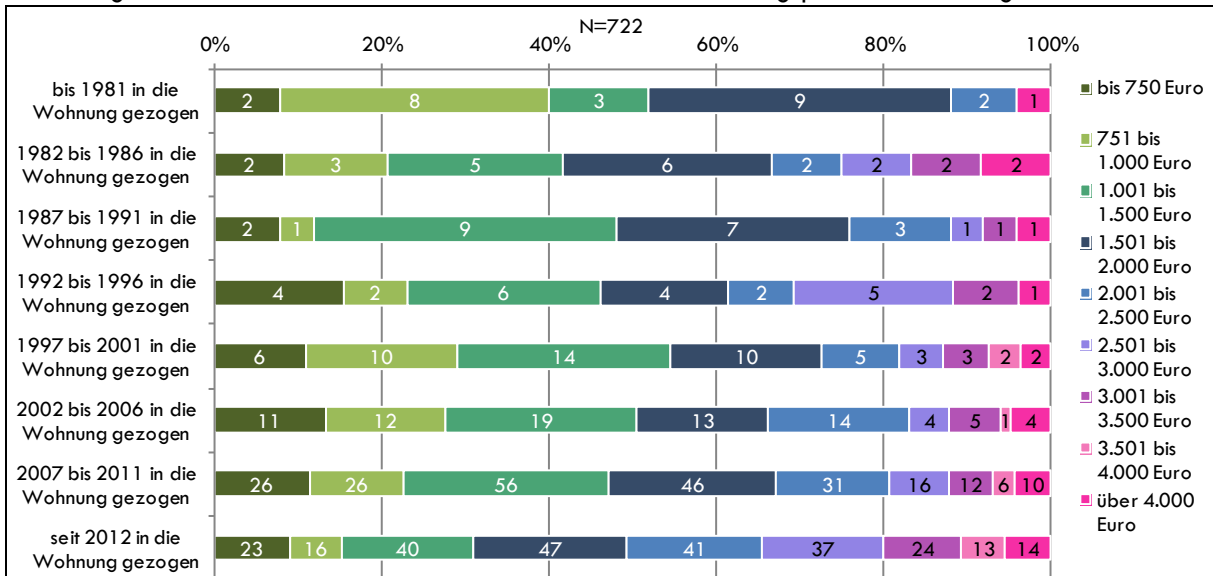
Abbildung 55: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 56 stellt das Verhältnis des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens und dem Bezugsjahr der Wohnung gegenüber. Bereits seit dem Jahr 2002 ist ein kontinuierlicher Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.000 Euro zu beobachten. Des Weiteren fällt auf, dass 20 % der Haushalte, die seit dem Jahr 2012 in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, ein Netto-Haushaltseinkommen von über 3.000 Euro zur Verfügung haben.

Abbildung 56: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Bezugsjahr der Wohnung



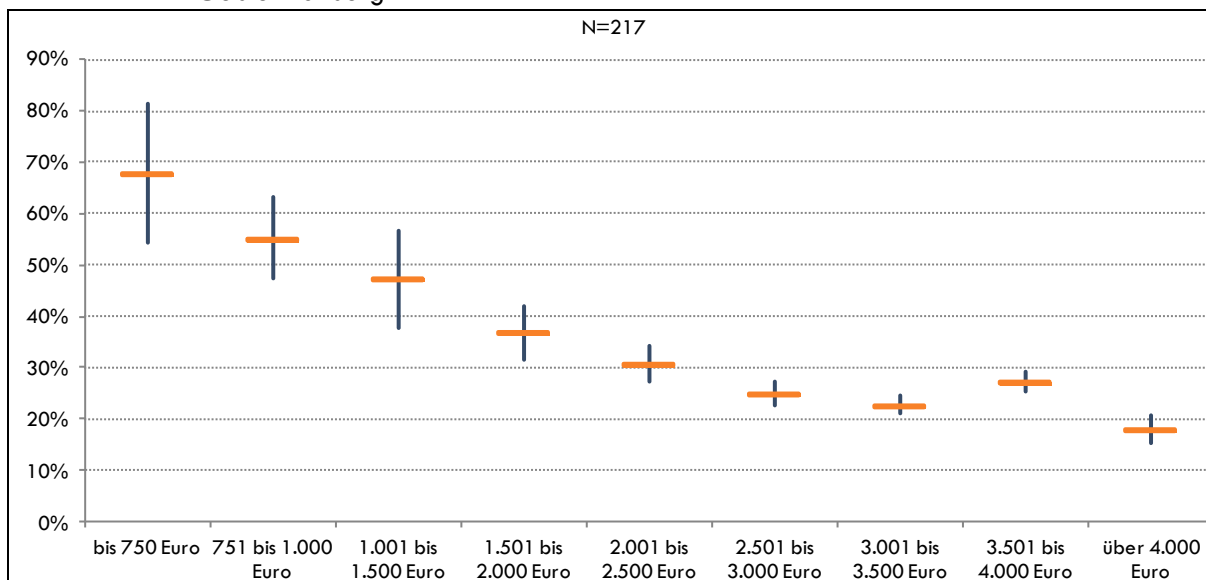
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Warmmietbelastung verschiedener Einkommensgruppen und deren Mittelwert⁴⁸ ist in der Abbildung 57 für das Gebiet Rollberg und in der Abbildung 58 für das Gebiet Körnerpark dargestellt. Je gerin-

⁴⁸ 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.

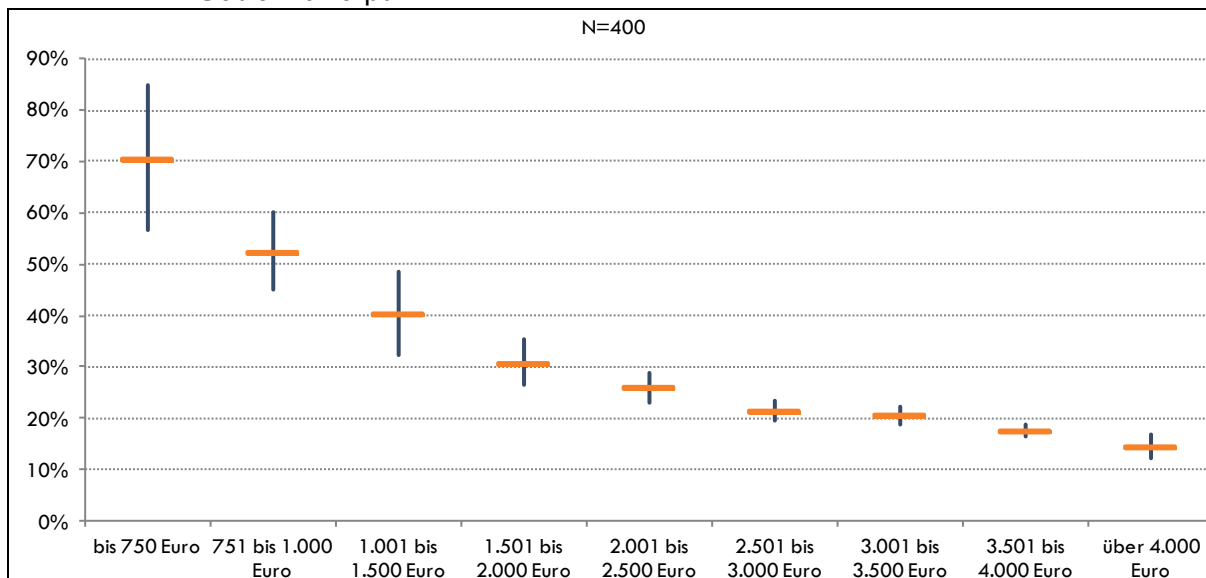
ger das Netto-Haushaltseinkommen ist, desto höher ist die durchschnittliche Warmmietbelastung. Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro wenden in beiden Teilgebieten 40 % bis über 80 % ihres Einkommens für die Warmmiete auf und können folglich eingeschränkt auf Mietpreissteigerungen reagieren. Zwischen den beiden Teilgebieten gibt es nur leichte Unterschiede, die in den beiden nachfolgenden Abbildungen ablesbar sind.

Abbildung 57: Spannweite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen im Gebiet Rollberg



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Abbildung 58: Spannweite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen im Gebiet Körnerpark

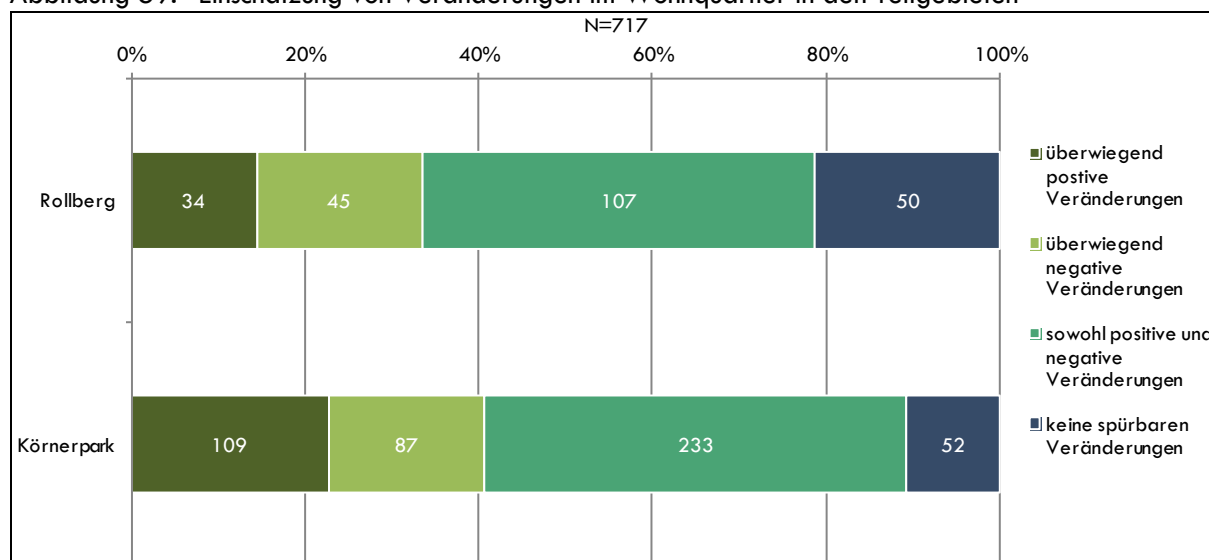


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.6 Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft

Im Quartier Rollberg sind knapp 80 % der Haushalte in den letzten Jahren Veränderungen aufgefallen. Über die Hälfte bewerten die Veränderungen sowohl positiv als auch negativ. 13 % sind der Meinung, dass die Veränderungen ausschließlich positiv waren und 17 % befinden die Entwicklungen im Viertel als negativ. Im Teilgebiet Körnerpark sind ebenfalls 17 % der dort lebenden Haushalte der Meinung, dass die Veränderungen negativ sind, allerdings sind 20 % mit den Entwicklungen zufrieden. (vgl. Abbildung 59). Als positiv wird in den beiden Gebieten die steigende Angebotsvielfalt und Gastronomie bewertet. Als besonders negativ werden in beiden Quartieren die steigenden Mietpreise benannt. Weitere Negativnennungen entfallen, vor allem im Quartier Körnerpark, auf die Verdrängung der alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohner sowie auf die mangelnde Sauberkeit und den zunehmenden Lärm.

Abbildung 59: Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier in den Teilgebieten

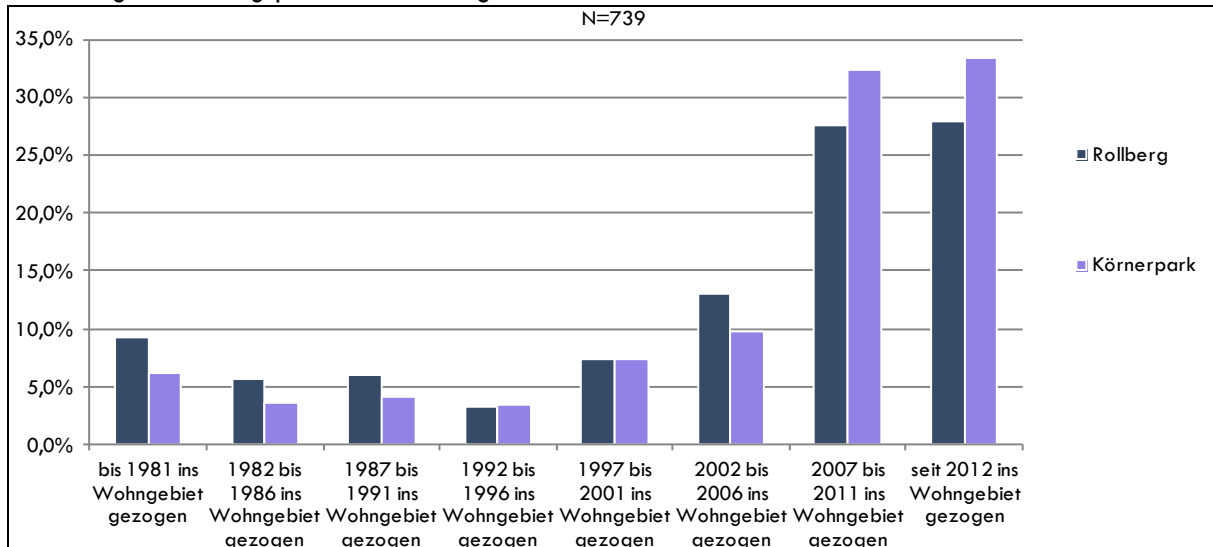


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.7 Gebietsbindung und Umzugswunsch

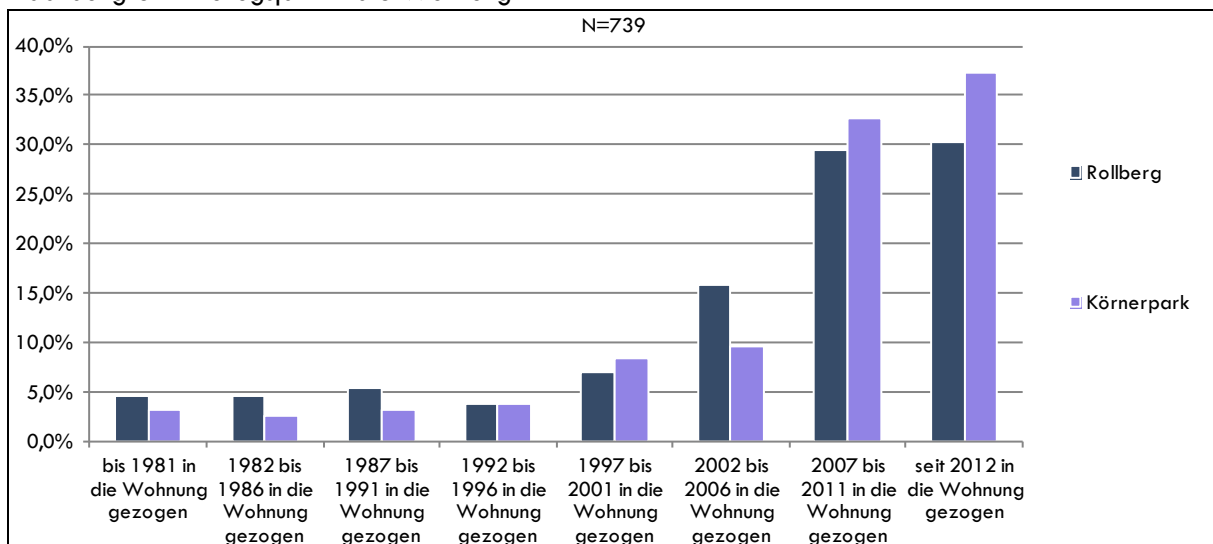
In der Abbildung 60 und der Abbildung 61 ist dargestellt, wann die Haushalte in das Wohngebiet und in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind. Es ist zu erkennen, dass im Teilgebiet Rollberg mehr Haushalte in den Zugsperioden vor dem Jahr 1992 zugezogen sind als im Teilgebiet Körnerpark. Über 60 % der Haushalte sind in beiden Quartieren nach dem Jahr 2006 in das Wohngebiet und in ihre derzeitige Wohnung gezogen.

Abbildung 60: Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

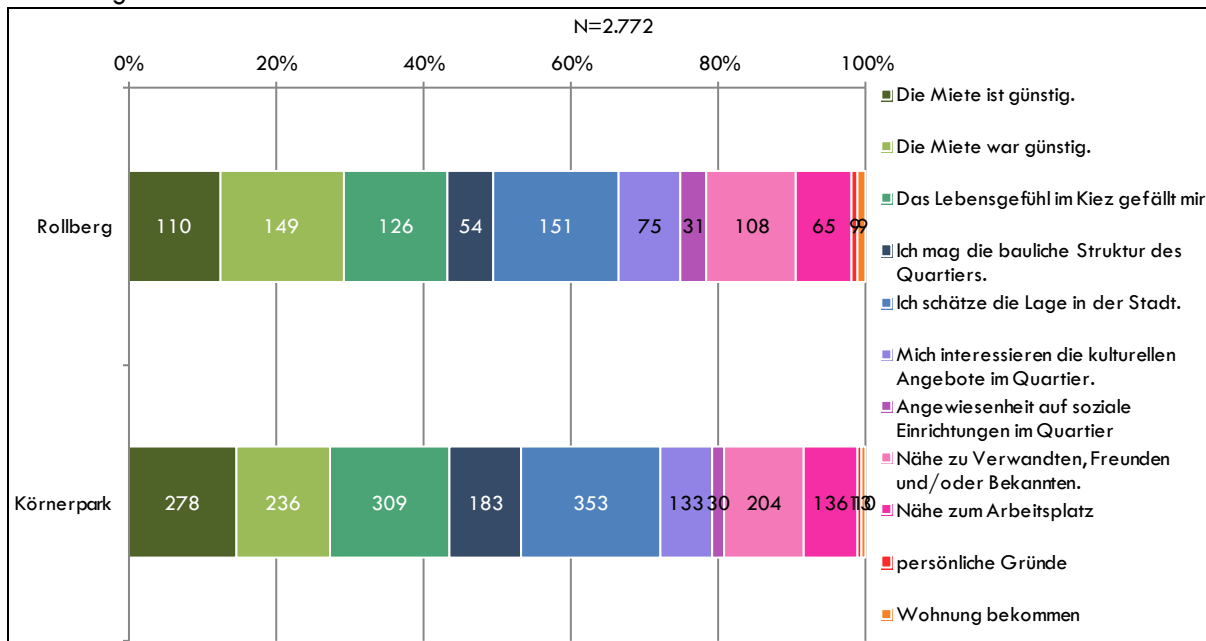
Abbildung 61: Zuzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Gründe für die Wohnortwahl sind in Abbildung 62 dargestellt. Häufig genannt werden die Lage in der Stadt, das Lebensgefühl im Kiez und die günstige Miete. Aber auch die Nähe zu Freunden und Bekannten spielt eine wichtige Rolle. Große Unterschiede zwischen den beiden Quartieren sind nicht festzustellen.

Abbildung 62: Gründe für die Wohnortwahl



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die gute Verkehrsanbindung und die Mischung der Bevölkerung werden von den befragten Haushalten in beiden Teilgebieten besonders geschätzt. Ferner sind die Grünanlagen und Einkaufsmöglichkeiten von Bedeutung für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Abbildung 63 stellt die genannten Kriterien nach ihrer Häufigkeit dar.

Abbildung 63: „Was schätzen Sie am Wohngebiet?“ (N= 1.677)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Als am häufigsten genannte Verbesserungsvorschläge werden in beiden Teilgebieten mehr Sauberkeit und mehr Sicherheit bzw. mehr Präsenz von Polizei und Ordnungsamt genannt. An dritter Stelle folgt der Erhalt bzw. das Schaffen preisgünstigen Wohnraums. Dies steht in engem Zusammenhang mit den wahrgenommenen Veränderungen im Quartier. Des Weiteren wird eine Förderung des Zusammenlebens bspw. durch Straßenfeste und die Schaffung von Begegnungsorten gewünscht. Auffällig ist, dass sich ebenfalls in beiden Teilgebieten die Bewohnerinnen und Bewohner eine Begrenzung von Spielcasinos und Wettbüros wünschen. Verkehrsberuhigung, bessere und mehr Radwege sowie die Pflege von Grünanlagen und Spielplätzen werden ebenfalls als verbesserungswürdig bzw. neu zu schaffen eingestuft. Die Abbildung 64 stellt die genannten Kriterien nach ihrer Häufigkeit dar.

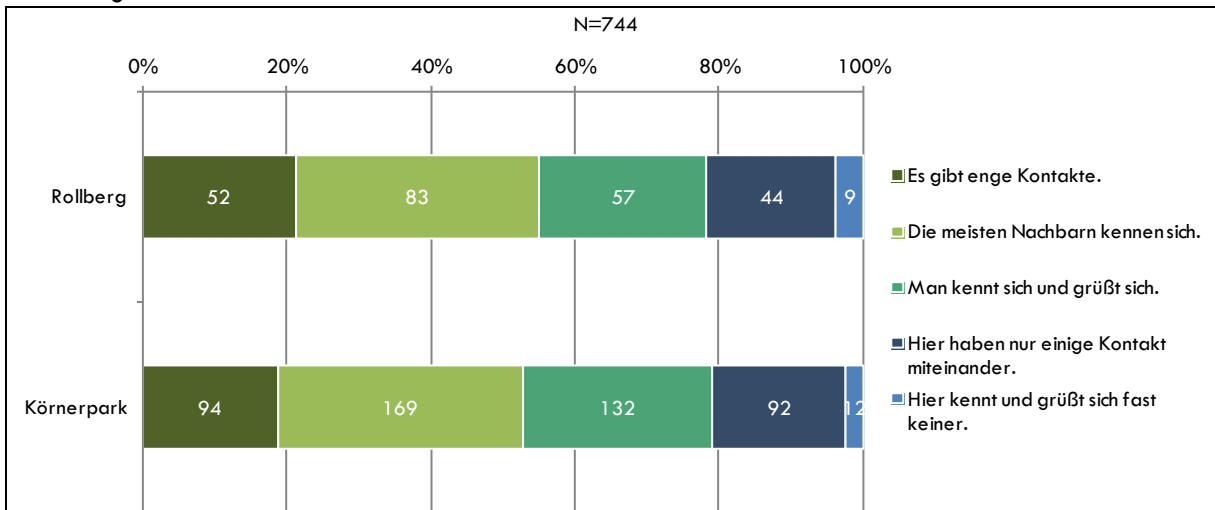
Abbildung 64: Verbesserungsvorschläge für das Untersuchungsgebiet (N= 1.201)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

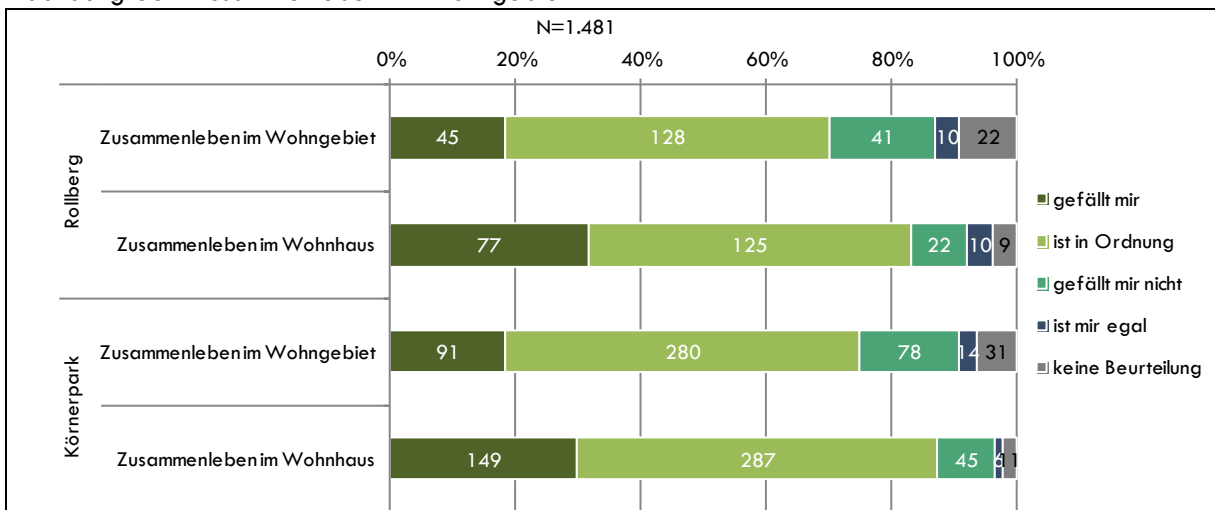
Die Abbildung 65 veranschaulicht die sozialen Kontakte im Wohnhaus. Jeweils 20 % der Haushalte in den beiden Teilquartieren stehen demnach in engem Kontakt mit den Nachbarn. Weitere rund 35 % kennen die meisten ihrer Nachbarn und 20 % der Haushalte sind der Meinung, dass sich nur wenige in der Nachbarschaft kennen bzw. dass sich die Nachbarn untereinander weder kennen noch grüßen. Das Zusammenleben im Wohnhaus und im Wohngebiet, das in der Abbildung 66 dargestellt ist, wird in den beiden Teilquartieren annähernd gleich bewertet. Über 80 % der Haushalte bewerten das Zusammenleben im Wohnhaus gut und 70 % das Zusammenleben im Wohngebiet als mindestens in Ordnung.

Abbildung 65: Kontakte zu Nachbarn



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

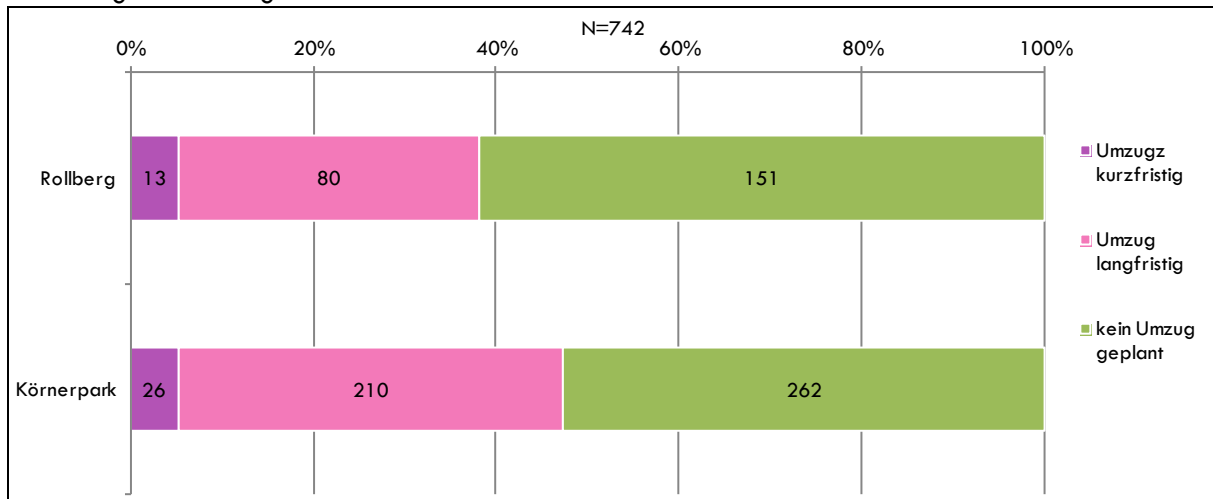
Abbildung 66: Zusammenleben im Wohngebiet



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

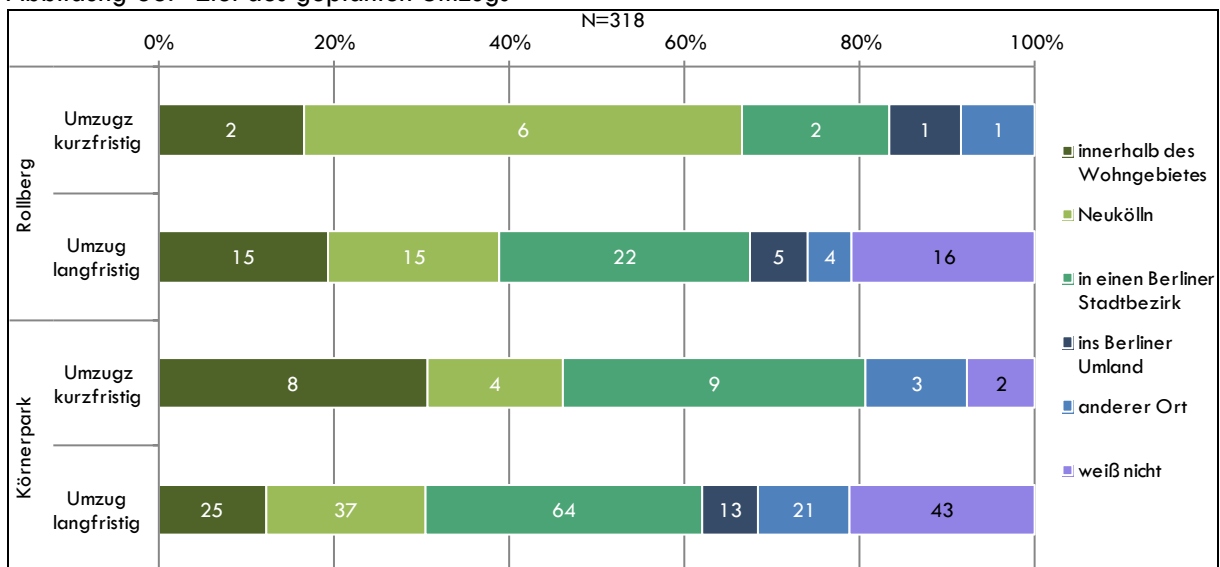
Über 60 % der Haushalte im Gebiet Rollberg zeigen eine hohe Gebietsbindung, da sie weder kurz noch langfristig einen Umzug planen. Im Gebiet Körnerpark liegt deren Anteil bei etwa 50 %, dies zeigt Abbildung 67. Jeweils 5 % der Haushalte in den beiden Quartieren beabsichtigen, kurzfristig umzuziehen. Die Abbildung 68 stellt dar, wohin die Haushalte mit geplantem Umzug ziehen wollen. Bei kurzfristigen Umzügen wollen jeweils 80 % der Haushalte in Berlin bleiben und im Gebiet Rollberg 16 % und im Gebiet Körnerpark 30 % innerhalb des derzeitigen Wohngebietes umziehen. Bei langfristig geplanten Umzügen fällt auf, dass jeweils 20 % der Haushalte in den beiden Teilgebieten noch nicht wissen, wohin sie ziehen werden.

Abbildung 67: Umzugswunsch



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Abbildung 68: Ziel des geplanten Umzugs

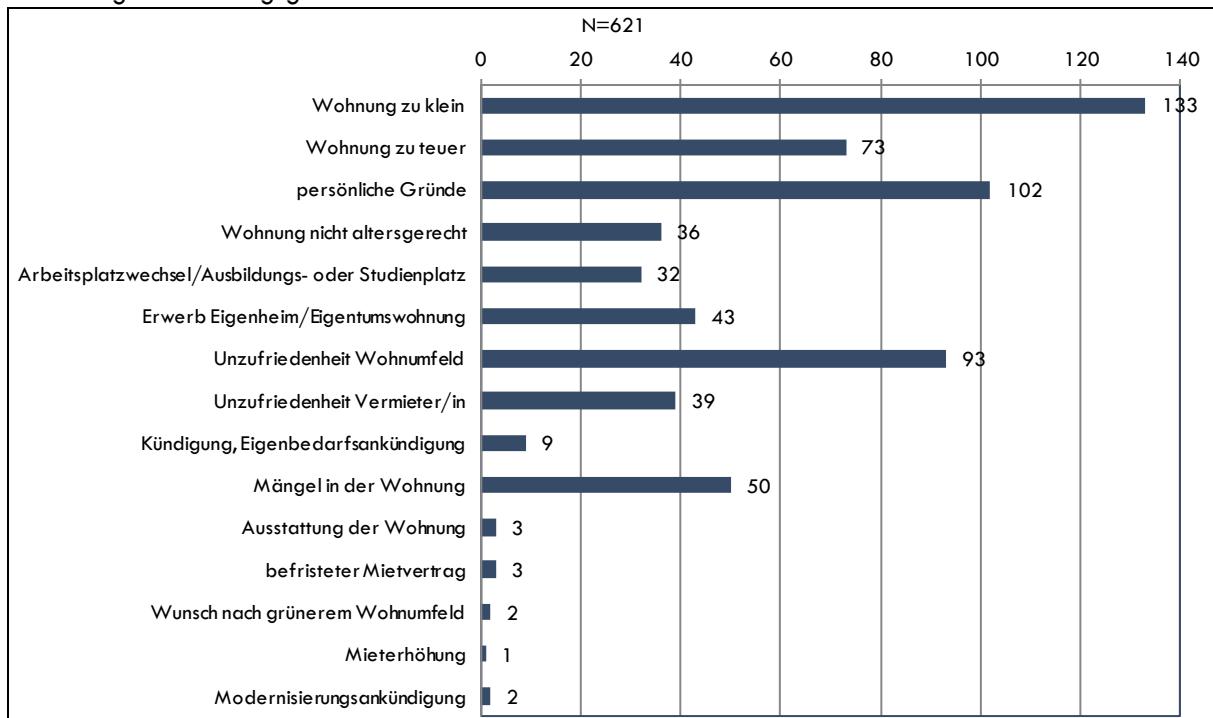


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Ein häufig genannter Grund für den geplanten Umzug ist die nicht mehr ausreichende Größe der Wohnung, der häufig in Kombination mit persönlichen Gründen auftritt, beispielsweise der Geburt eines Kindes. Darüber hinaus geben viele Haushalte an, dass sie mit dem Wohnumfeld unzufrieden sind, die Wohnung zu teuer ist, Mängel aufweist oder nicht altersgerecht ist. In Einzelfällen werden auch anste-

hende Modernisierungen, Eigenbedarfskündigungen oder die Unzufriedenheit mit den Vermietenden geäußert. Die genannten Gründe für den geplanten Umzug sind in der Abbildung 69 dargestellt.

Abbildung 69: Umzugsgründe



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.8 Abschließende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial

In beiden Teilgebieten zeigen sich Veränderungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Bevölkerung, deren Intensität jedoch divergiert.

Im Quartier Körnerpark ist im zeitlichen Verlauf ein Zuwachs von Personen mit einem hohen Einkommen sowie einem hohen Bildungsabschluss zu erkennen. Diese wirtschaftlich leistungsfähigen und hochqualifizierten Haushalte können den gestiegenen preislichen Anforderungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt gerecht werden. Der Zuzug in das Quartier ist nicht mehr allen Haushaltsformen und Einkommensgruppen möglich. Insbesondere einkommensschwache Haushalte sind vor dem Hintergrund einer bereits sehr hohen Warmmietbelastung und der bestehenden Aufwertungs- und Modernisierungspotenziale konkret verdrängungsgefährdet, da sie steigende Wohnkosten nicht (mehr) tragen können. Ein Verbleib in der Wohnung ist dann nicht mehr möglich und passender Ersatzwohnraum zu ähnlichen Bedingungen im Quartier kaum noch zu finden, da die Angebotsmietpreise rasant ansteigen. Durch die Zunahme der Umwandlungsdynamik und der begleitenden Effekte, wie bauliche Aufwertungsmaßnahmen, wird der Verdrängungsdruck weiter erhöht.

Daneben zeigen sich die in der Haushaltsbefragung festgestellten Verschiebungen der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im zeitlichen Verlauf auch in der Sekundärstatistik anhand der analysierten erwerbsbezogenen Sozialdaten sowie in der Einstufung im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015.

Dennoch überlagern sich weiterhin soziale Problemlagen, denen mit dem Quartiersmanagementverfahren begegnet wird.

Die Sozialdaten im Quartier Rollberg sind ebenfalls stark erhöht und noch einmal deutlich stärker negativ ausgeprägt als im Quartier Körnerpark. Veränderungen sind auch hier durch die Zunahme sozialversicherungspflichtig Beschäftigter oder der Abnahme von Transferleistungsbeziehenden erkennbar. Aufgrund des hohen Anteils an kommunalen Wohnungsbeständen und Sozialmietwohnungen ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ungesteuert und schnell verändern wird, sondern eher kontinuierlich im Zuge sozialer Unterstützung verbessern kann. Der hohe Anteil an bereits lang im Quartier lebenden Haushalten unterstützt diese Einschätzung.

In beiden Quartieren kann eine hohe Wohnzufriedenheit festgestellt werden, die eng mit der Bevölkerungsmischung im Quartier korrespondiert. Der Erhalt dieser Struktur, z. B. durch den Einsatz von städtebaulichen oder wohnungspolitischen Instrumenten, wird insbesondere im Quartier Körnerpark als eine zentrale Forderung der befragten Haushalte formuliert.

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. Diese Bevölkerungsgruppe weist eine höhere Durchmischung hinsichtlich der Zusammensetzung nach Bildungsabschluss und Haushaltsform auf. Hohe Anteile von lang im Gebiet lebenden Haushalten sind Voraussetzung für das Funktionieren von Nachbarschaften und daher besonders schutzbedürftig.
- **Einkommenschwache Haushalte.** 20 % der Haushalte verfügen über ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von unter 1.000 Euro. Dies betrifft in erster Linie kleine Haushalte und Alleinerziehende. Bauliche Veränderungen am Gebäude oder der Wohnung, die sich wohnwert erhöhen auswirken, sind für diese Haushalte selten zu tragen. Ein Umzug innerhalb des Quartiers zu gleichen Bedingungen ist kaum mehr möglich. Auch der Zuzug dieser Haushaltsgruppen in das Quartier nimmt kontinuierlich ab.
- **Haushalte mit Kindern.** Viele Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann. Bei alleinerziehenden Haushalten ist diese Gefahr nochmal deutlich höher einzuschätzen.

Zusammengefasst zeigt sich in beiden Quartieren ein hohes Verdrängungspotenzial, das aber nur im Quartier Körnerpark aufgrund der Querbeziehung zu den beiden anderen Analyseebenen konkret entsteht bzw. abgeleitet und begründet werden kann. Im Quartier Rollberg wirken die beschriebenen Rahmenbedingungen abmildernd. Lediglich im östlichen Teilbereich des Quartiers, der insbesondere durch private Eigentumsformen dominiert ist, sind Veränderungen der Sozialstruktur im Zuge der Nut-

zung bestehender Aufwertungspotenziale zu erwarten, da Modernisierungen dort nicht sozialverträglich umgesetzt werden.

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 ansteigen⁴⁹, was einem prozentualen Zuwachs von 3,8 % entspricht.⁵⁰ 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 auf 38,54 Jahre ansteigen.⁵¹ 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 2019/2020) wird gegenwärtig gemäß der neuen Bevölkerungsprognose für Berlin überarbeitet und erscheint im Sommer 2016. Grundlage der unten stehenden Ausführungen ist daher der Kindertagesstättenentwicklungsplan aus dem Jahr 2014.

Die Bezirksregion Neuköllner Mitte/Zentrum wird gemäß Kita-Bedarfsatlas 2016 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft (SenBiJuWi) in die Kategorie 1 „derzeit keine Platzreserven; prognostisch steigender Bedarf“ eingestuft. Die Bezirksregion weist daher einen vordringlichen Handlungsbedarf zur Erweiterung der Kitaplätze auf.⁵² Die Versorgungs- und Betreuungsquote von Kindern liegt leicht unterhalb des bezirklichen Niveaus. Insbesondere die Betreuung von Kindern im Alter von ein bis drei Jahren lässt ein großes Potenzial für eine steigende Inanspruchnahme von Plätzen erkennen wie Tabelle 8 zeigt.

⁴⁹ SenStadtUm, Bevölkerungsprognose 2015-2030, mittlere Variante, Prognoseraum 0801 Neukölln, 09.02.2016.

⁵⁰ Flüchtlingsströme sind in der Prognose nicht aufgenommen.

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

⁵² SenBiJuWi, Kita-Bedarfsatlas 2015, Berlin, 2016, S. 4

Tabelle 8: Versorgungs- und Betreuungsquote⁵³ 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
Neuköllner Mitte/Zentrum	1.488	61,1 %	50,4 %	87,6 %
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 befinden sich drei öffentliche Grundschulen. Gemäß Schulentwicklungsplan Berlin 2014-2018 zeigt sich gesamtbezirklich eine ausgewogene Versorgungssituation im Grundschulbereich. Hinsichtlich der steigenden Zahl der Schülerinnen und Schüler in den kommenden Jahren sind aufgrund der Gebäudestrukturen im Norden Neuköllns, die kaum Erweiterungen der räumlichen Ressourcen ermöglichen, neue Grundschulkapazitäten zu schaffen.⁵⁴

Tabelle 9 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 9: Schülerzahl sowie derzeitige und zukünftige Kapazitäten der Schulen im Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark

Schule	Schülerzahl		Kapazität in Zügen (Ist)	Kapazität in Zügen (Soll)	
	2013/14	2015/16	2013/14	2016/17	2022/23
Regenbogen-Grundschule und Filialstandorte	617	602	3,9	4,0	4,0
Peter-Petersen-Grundschule	299	301	1,8	2,0	2,0
Konrad-Agahd-Grundschule und Filialstandort	352	318	2,2	2,0	2,0

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 im Planungsraum Körnerpark bei 0,5 qm/Einwohner und im Planungsraum Rollberg bei 0,7 qm/Einwohner.⁵⁵ Damit wird der Richtwert von 1,0 qm/Einwohner vor allem im Quartier Körnerpark deutlich unterschritten. Bei der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen wird ein Versorgungsgrad von 4,6 qm/Einwohner im Pla-

⁵³ 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).

⁵⁴ SenBiJuWi, Schulentwicklungsplan (SEP) für das Land Berlin 2014 - 2018, Berlin 2015, S. 97.

⁵⁵ AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, 31.12.2014.

nungsraum Körnerpark und im Planungsraum Rollberg von 5,4 qm/Einwohner erreicht, bei einem Richtwert von 6 qm/Einwohner.⁵⁶ Die bestehenden öffentlichen Grünflächen weisen daher eine extrem hohe Nutzung auf. Dies wird auch durch die Haushaltsbefragung belegt, da über 90 % der befragten Haushalte angeben, die öffentlichen Grünanlagen zu nutzen (vgl. Kapitel 3.7.2).

Unterstützende Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die beiden Quartiersmanagementgebiete Rollbergsiedlung, das seit dem Jahr 1999 aktiv ist, und das im Jahr 2005 eingerichtete Quartiersmanagementgebiet Körnerpark. Die beiden Quartiersmanagementgebiete decken einen Großteil des Untersuchungsgebietes ab; nicht enthalten sind die Wohnblöcke entlang der Karl-Marx-Straße und an der Leykestraße im Quartier Rollberg. Durch die von den Quartiersmanagementteams initiierten und unterstützten Projekte sollen vor allem sozialbenachteiligte Bewohnerinnen und Bewohner gefördert werden.

Im Quartiersmanagementgebiet Rollbergsiedlung wird dies beispielsweise durch pädagogisch betreute Freizeiteinrichtungen wie dem „Kinder- und Jugendzentrum Lessinghöhe“ sichergestellt. Darüber hinaus stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern im Bürgerzentrum in der Werbellinstraße verschiedene Beratungseinrichtungen zur Verfügung und es dient als Tageseinrichtung für Seniorinnen und Senioren. Der Fokus der Quartiersmanagementarbeit in der Rollbergsiedlung liegt vor allem in den Bereichen Bildung, Kompetenzerweiterung und Aktivierung der Eltern, damit diese den Bildungsweg ihrer Kinder unterstützen können und in das Quartiersleben integriert werden.⁵⁷

Unter dem Namen „FABIZ“ ist ein ähnliches Projekt auch im Quartiersmanagementgebiet Körnerpark aktiv. Der Jugendclub JoJu23 bietet darüber hinaus mit einem großen Freizeitangebot einen Treffpunkt für Jugendliche zwischen 12 und 16 Jahren. Eine große Rolle spielt im Quartier ferner das Nachbarschaftsheim Neukölln, das als Stadtteilzentrum ein Ort der Begegnung und Vernetzung darstellt und zahlreiche Angebote und Projekte für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen beherbergt.⁵⁸

Die knappe Darstellung der verschiedenen Projekte und Angebote, die die soziale Infrastruktur im Quartier ergänzen, zeigt, dass die Einrichtungen und Projekte auf die vorhandene Bevölkerungsstruktur ausgerichtet sind und somit in einem direkten Abhängigkeitsverhältnis zueinander stehen.

3.7.2 Angewiesenheit und Bewertung konkreter Infrastrukturangebote

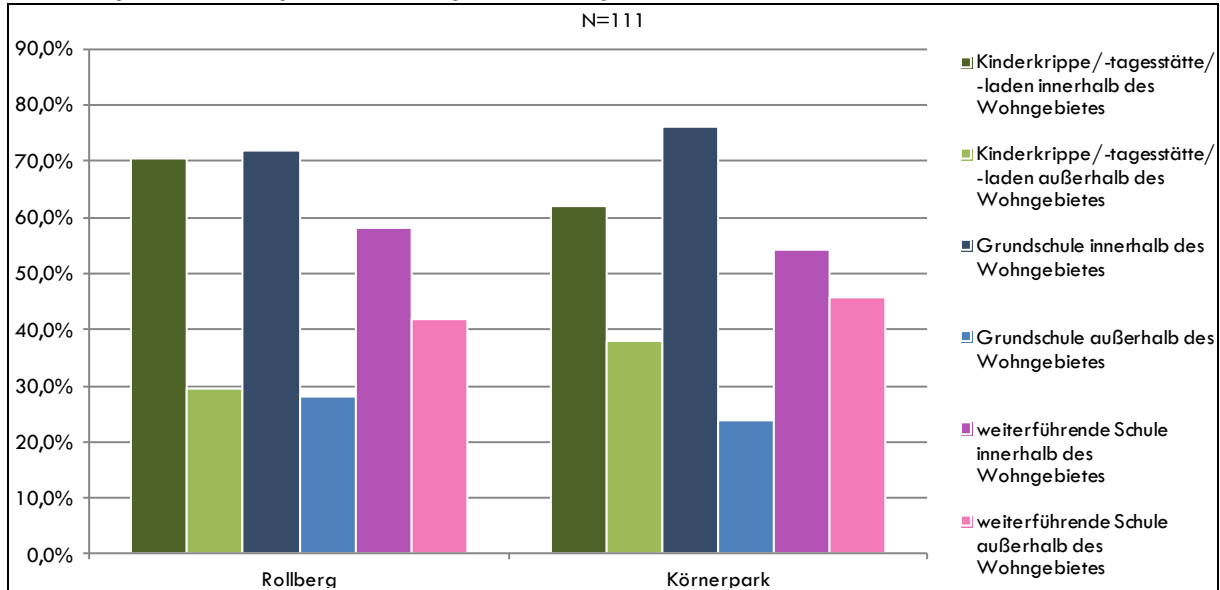
Die Abbildung 70 zeigt, dass vorwiegend Bildungseinrichtungen innerhalb des jeweiligen Wohngebietes durch die Haushalte genutzt werden. Bei weiterführenden Schulen ist das Verhältnis aufgrund der Wahlmöglichkeiten geringer ausgeprägt.

⁵⁶ AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, 31.12.2014.

⁵⁷ QM Rollbergsiedlung, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015-2017, Berlin, 2015, S. 3, 6, 18.

⁵⁸ QM Körnerpark, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015-2017, Berlin, 2015, S. 7-9, 14, 17.

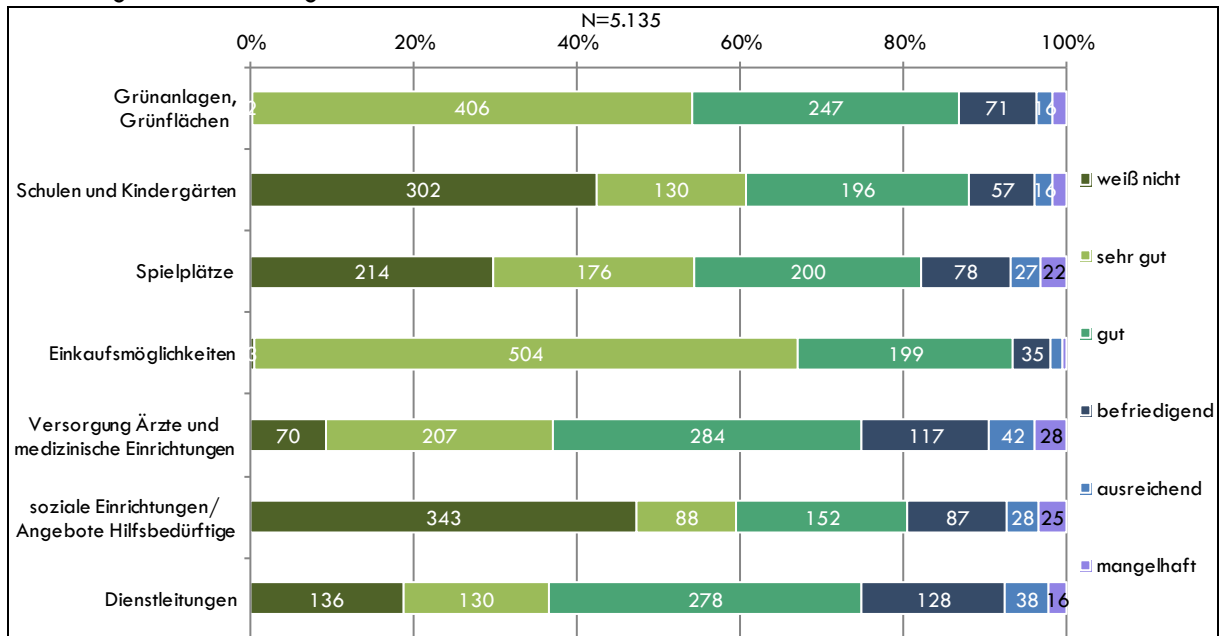
Abbildung 70: Nutzung von Kindertageseinrichtungen und Schulen im Quartier



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In der Abbildung 71 ist dargestellt, wie die Haushalte das lokale Infrastrukturangebot einschätzen. Die Einkaufsmöglichkeiten werden von über 60 % und die Grünanlagen von mehr als 50 % der Haushalte als sehr gut eingestuft. Insgesamt fällt auf, dass die verschiedenen Infrastrukturen nur von einem sehr geringen Anteil als mangelhaft bewertet werden. Das Angebot von sozialen Einrichtungen sowie von Schulen und Kindergärten wird von rund einem Drittel Haushalte als mindestens gut eingeschätzt.

Abbildung 71: Bewertung lokaler Infrastrukturen

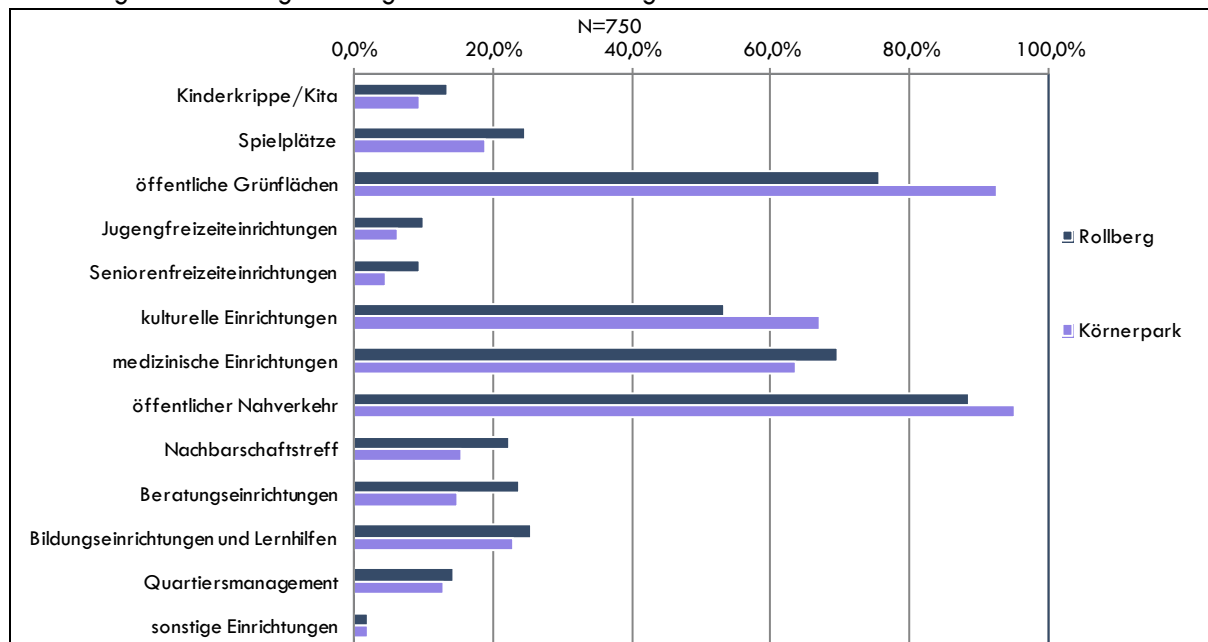


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 72 zeigt die Nutzung verschiedener Infrastrukturen in den beiden Teilgebieten. Die öffentlichen Grünflächen und der öffentliche Nahverkehr werden von den befragten Haushalten am häufigsten genutzt, wobei die Nutzung im Gebiet Körnerpark etwas stärker ausgeprägt ist. Die Nutzung

von Beratungseinrichtungen, Nachbarschaftstreffs oder Bildungseinrichtungen ist hingegen im Quartier Rollberg etwas stärker ausgeprägt; insgesamt nutzen rund ein Fünftel der Haushalte im Untersuchungsgebiet konkret diese spezifischen Einrichtungen.

Abbildung 72: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.7.3 Abschließende Einschätzung zur Infrastruktur

Die Analyse der Infrastruktur zeigt, dass im Untersuchungsgebiet verschiedene Angebote und Einrichtungen speziell auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der bestehenden Handlungsbedarfe ausgerichtet sind. Dies betrifft in erster Linie die Kindertagesbetreuung in Kindertagesstätten und Schulen, die wichtige kompensatorische Unterstützung für benachteiligte Familien einnehmen. Daneben hat sich – unterstützt durch öffentliche Förderprogramme wie das Quartiersmanagementverfahren und das Sanierungsgebiet/Aktive Zentrum Sonnenallee/Karl-Marx-Straße – ein engmaschiges Hilfs- und Unterstützungsnetzwerk gebildet, das zur Verbesserung des Zusammenlebens im Quartier und zur Stabilisierung von Nachbarschaften beiträgt. In diesem Rahmen ist auch das kommunale Wohnungsunternehmen Stadt und Land im Quartier Rollberg ein starker Partner bei der sozialen und städtebaulichen Gebietsentwicklung.⁵⁹

Die Entwicklung der Bevölkerung sowie des Berliner Wohnungsmarktes erzeugen einen erhöhten Nachfragedruck 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.

⁵⁹ QM Rollbergsiedlung, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015-2017, Berlin, 2015, S. 6.

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

4.1 Begründung und Gebietsabgrenzung

Die vorangegangene Analyse zeigt, dass für das Quartier Körnerpark sowie Teilbereiche des Quartiers Rollberg die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da für dieses zusammenhängende Gebiet (vgl. Abbildung 73)

- ein umfangreiches bauliches Aufwertungspotenzial besteht, dass sich durch nachholende Sanierungs- und energetische Modernisierungspotenziale sowie die privatwirtschaftlich dominierte Eigentümerstruktur begründet,
- ein ansteigender wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festgestellt wird, der sich in stark ansteigenden Angebotsmietpreisen und einer Zunahme von Wohnungsumwandlungen äußert und
- damit Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erkennen und weiter zu erwarten sind, in dessen Folge bestimmte Bevölkerungsgruppen aus dem Gebiet verdrängt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen treffen gegenwärtig nicht für weite Teile des Quartiers Rollberg zu, da das bauliche Aufwertungspotenzial aufgrund der Eigentümerstruktur und des bereits hohen Ausstattungsgrades sehr gering ist und kein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festgestellt werden kann, der eine konkrete Verdrängungsgefahr für die im Quartier lebende Gebietsbevölkerung begründet. Hinsichtlich der gegenwärtigen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung zeigt sich zwar, dass im Quartier besonders viele Menschen mit geringen Einkommen wohnen, die auf den Erhalt von preisgünstigem Wohnraum und auf die unterstützenden, lokalen Infrastrukturangebote angewiesen sind, aber diese Versorgung kann durch das kommunale Wohnungsunternehmen Stadt und Land, sichergestellt werden. Diese Wohnbestände unterliegen anderen Marktmechanismen wie dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten.⁶⁰ Insbesondere den städtischen Wohnungsbaugesellschaften kommt eine wichtige Bedeutung auf dem lokalen Wohnungsmarkt zu: „Diese Wohnungsbestände haben eine besondere Versorgungsfunktion für Haushalte von einkommensschwachen Bevölkerungsschichten, üben preisdämpfende Wirkung auf den gesamten Wohnungsmarkt aus und spielen eine wichtige quartiersstabilisierende Rolle.“⁶¹ Die Stadt und Land ist ein starker Partner in der sozialen und städtebaulichen Gebietsentwicklung des Quartiers Rollberg.⁶²

Aus diesem Grund werden nur die drei Wohnblöcke 7, 13 und 14 des Quartiers Rollberg, die einen städtebaulichen Zusammenhang mit dem Quartier Körnerpark über die Wohnbebauung entlang der Karl-Marx-Straße aufweisen, stark durch private Eigentumsformen dominiert sowie bestehende Poten-

⁶⁰ SenStadtUm, Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten, Internetquelle.

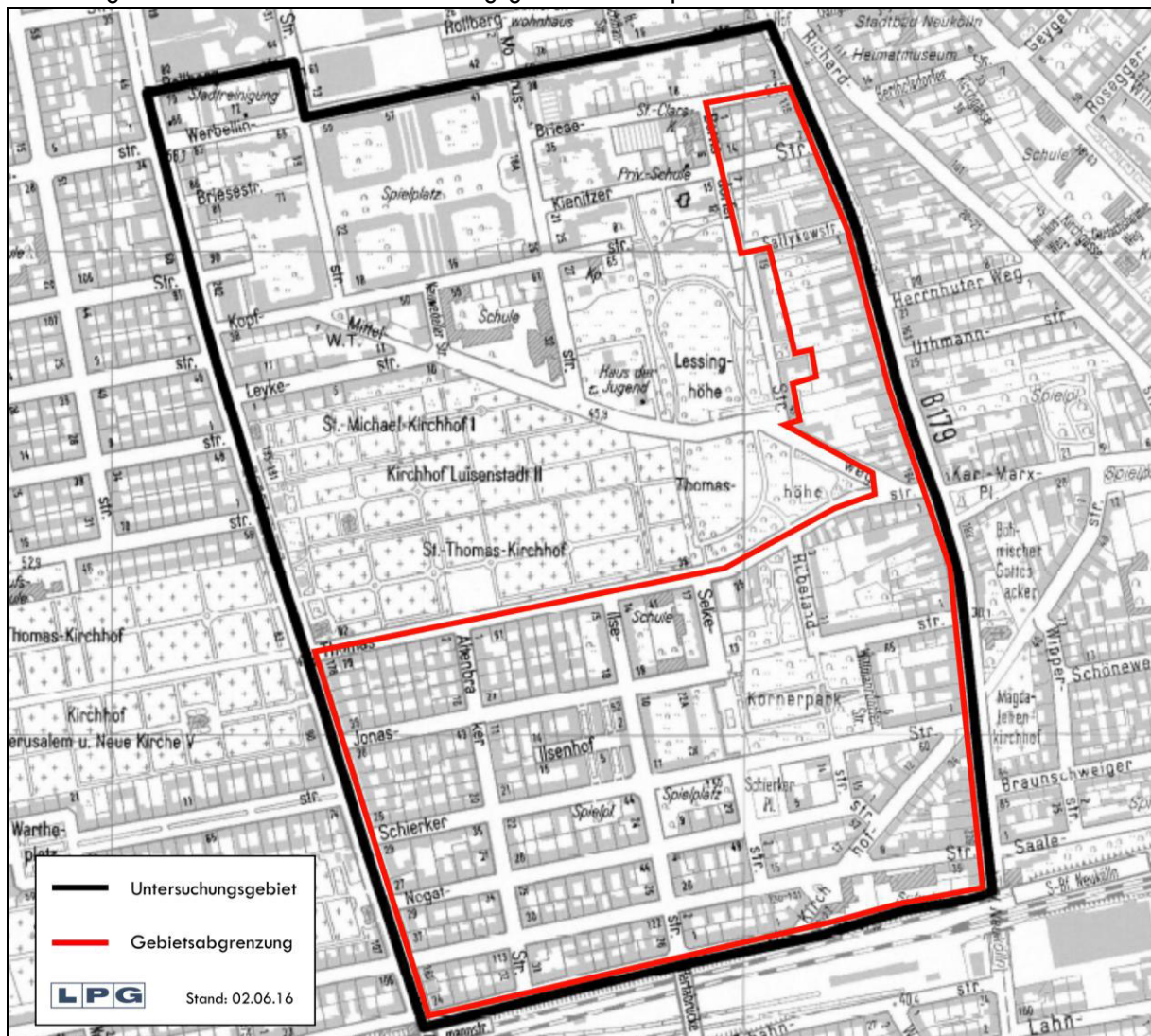
⁶¹ SenStadtUm, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Berlin, 2014, S. 39.

⁶² QM Rollbergsiedlung, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015-2017, Berlin, 2015, S. 6.

ziale für bauliche Aufwertungsmaßnahmen, energetische Modernisierungen und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen aufweisen, empfohlen.

Daher wird empfohlen, die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet in den Grenzen zwischen Karl-Marx-Straße, S-Bahnring, Hermannstraße, Thomasstraße, Mittelweg, Borsndorfer Straße und Briesestraße, mit Ausnahme der Grundstücke Borsndorfer Straße 19/45 und Saltykowstraße 11 festzusetzen (vgl. Abbildung 73).

Abbildung 73: Karte des sozialen Erhaltungsgebiets Körnerpark



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 repräsentiert⁶³. Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die (räumliche) Erfassung des Gebietscharakters⁶⁴, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit

⁶³ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁶⁴ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

4.2 Zusammenfassende Einschätzung der Analyseebenen für den empfohlenen Geltungsbereich

Die nachfolgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die Einschätzung der Analyseebenen und die mögliche Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts für den empfohlenen Geltungsbereich (vgl. Kapitel 4.1).

Tabelle 10: Steckbrief Aufwertungspotenzial

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gründerzeitliches Altbauquartier ▪ rund 50% der Wohnungen sind bis zu 60 qm groß ▪ Eigentümerstruktur ist durch private Eigentumsformen dominiert ▪ 16 % der Wohnungen sind bereits in Einzeleigentum 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"> ▪ über 100 Gebäude weisen einen Instandsetzungsbedarf auf ▪ hohes energetisches Modernisierungspotenzial, nur ca. 7 % der Gebäude sind bereits gedämmt ▪ hohes Potenzial die 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"> ▪ 8 % der Wohnungen verfügen nicht über eine Sammelheizung ▪ drei Viertel der Wohnungen ohne zentrale Warmwasserversorgung ▪ ca. 70 % 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

Tabelle 11: Steckbrief Aufwertungsdruck

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandmieten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anstieg der Angebotsmieten von über 85 % im Zeitraum der Jahre 2008/09 bis 2014/15 ▪ Anstieg des gemittelten Mietpreises im Bestand von 5,97 auf 7,26 Euro/qm im Zeitraum 2012 bis 2015 ▪ ausgeprägte obere Mietpreissegment in allen Wohnflächenkategorien ▪ Anstieg der mittleren Nettokaltmiete, die zum Teil bereits 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 kontinuierlich an, insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dachgeschossausbauten ▪ Balkonanbauten ▪ zwei Drittel der durchgeführten Modernisierung haben zum Anstieg der Miete geführt ▪ bei 25 % der Modernisierungen ist die Miete um mehr als 15 % gestiegen ▪ ca. 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"> ▪ deutlicher Anstieg der Umwandlungsaktivitäten im Jahr 2015 ▪ Umwandlung von Wohnraum zieht in jedem 2,5 Fall bauliche Veränderungen nach sich ▪ Anstieg der Wohnungsverkaufsrate bei moderaten Preisen für Eigentumswohnungen zu erwarten 	<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 <p>→ im Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung</p>
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rund 5 % der Haushalte geben konkret an, dass in ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen vermietet werden, 20 % sind sich darüber unsicher 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke <p>→ im Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung</p>

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Tabelle 12: 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 ▪ 45 % der Haushalte verfügen über ein Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro im Monat ▪ Hohe Warmmietbelastung zwischen 30 % und 70 % bei niedrigen und mittleren Einkommensgruppen ▪ geringes Äquivalenzeinkommen bei allein lebenden und alleinerziehenden Haushalten sowie Familien mit Kindern ▪ Veränderungen der Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr 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 ▪ trotz positiver Entwicklung liegen die Kennwerte überwiegend über den bezirklichen Vergleichswerten 	
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 ▪ bewohnerorientiertes Infrastrukturangebotes im Zuge öffentlicher Investitionen geschaffen 	

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

4.3 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 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.** Die Analyse hat gezeigt, dass kleine Haushalte die größte nachfragende Haushaltsgruppe im Quartier stellen. Gleichzeitig verfügen diese Haushalte über ein geringes monatliches Netto-Haushaltseinkommen, wohingegen die Nettokaltmieten/qm insbesondere im Kleinraumwohnungssegment die höchsten Mietpreise/qm aufweisen. Hohe Wohnkosten sind die Folge. Im Zuge von wohnwerterhöhenden Maßnahmen, der Veränderung des Wohnungsschlüssels und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird das Angebot an preisgünstigen Wohnraum verringert, so dass der lokale Wohnungsmarkt für Haushalte mit geringem Einkommen immer kleiner wird und schrittweise zur Verdrängung dieser Haushalte führt. Ein Umzug innerhalb des Quartiers zu gleichen Bedingungen ist kaum mehr möglich, zudem bietet der angespannte Berliner Wohnungsmarkt kaum Alternativen in vergleichbaren Quartieren. Der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum trägt daher zur Versorgung der Gebietsbevölkerung bei.
- **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 der angebotenen sozialen Infrastruktur und der Gebietsbevölkerung zu erhalten. Die Kapazitätsgrenzen der Tagebetreuung im Kita- und Grundschulbereich sind stark ausgelastet. Veränderungen am Wohnungsschlüssel durch Wohnungszusammenlegungen können dies weiter verschärfen.
- **Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen.** Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet 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.

4.4 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.

4.5 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.⁶⁵

4.6 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 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 Rollberg/Körnerpark nach Wohnblöcken	16
Abbildung 3:	Rücklauf der Fragebögen im Vergleich zur Bevölkerung nach Wohnblöcken (in %)...	17
Abbildung 4:	Gebäudealter nach Amt für Statistik	19
Abbildung 5:	Gebäudealter nach Haushaltsbefragung der LPG mbH	19
Abbildung 6:	Anzahl der Zimmer.....	20
Abbildung 7:	Wohnungsgröße in Quadratmetern nach Haushaltsbefragung.....	20
Abbildung 8:	Wohnungsgrößen in Quadratmetern nach Amt für Statistik	21
Abbildung 9:	Anteil der Wohnungen nach Eigentumsform des Wohngebäudes	21
Abbildung 10:	Vermietende der Wohnung	22
Abbildung 11:	Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften im Untersuchungsgebiet	22
Abbildung 12:	Anteil Eigentümer/in, Mieter/in und Untermieter/in	23
Abbildung 13:	Sanierungspotenziale.....	24
Abbildung 14:	Aufwertungspotenzial	24
Abbildung 15:	Neue Balkone und Fenster	24
Abbildung 16:	Energetisch saniertes Gebäude	24
Abbildung 17:	Sanierungspotenziale und aktuelle Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark.....	25
Abbildung 18:	Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark	26
Abbildung 19:	Vom Eigentümer vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen.....	29
Abbildung 20:	Verteilung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen nach Kategorien.....	29
Abbildung 21:	Mängel in der Wohnung	30
Abbildung 22:	Angebotsmietpreise in ausgewählten Planungsräumen (Median, nettokalt in Euro/qm).....	33
Abbildung 23:	Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm im Untersuchungsgebiet	34
Abbildung 24:	Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung im Gebiet Rollberg	35
Abbildung 25:	Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung im Gebiet Körnerpark	35
Abbildung 26:	Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median).....	36
Abbildung 27:	Verteilung der Netto-Kaltmiete nach Wohnungsgröße im Gebiet Rollberg	36
Abbildung 28:	Verteilung der Netto-Kaltmiete nach Wohnungsgröße im Gebiet Körnerpark	37
Abbildung 29:	Anzahl beantragter Maßnahmen nach Jahren in den Teilgebieten	38
Abbildung 30:	Auswertung Bauanträge 2010 bis 2015 im Gebiet Rollberg	39
Abbildung 31:	Auswertung Bauanträge 2010 bis 2015 im Gebiet Körnerpark.....	39
Abbildung 32:	Bauanträge nach Vorgangstyp im Untersuchungsgebiet Körnerpark/Rollberg	40

Abbildung 33:	Prozentuale Differenz zwischen neuer und alter Netto-Kaltmiete/qm nach Modernisierung durch den Eigentümer/die Eigentümerin	41
Abbildung 34:	Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und umgewandelten Wohneinheiten im Zeitraum 2010 bis 2015 im Quartier Rollberg	42
Abbildung 35:	Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und umgewandelten Wohneinheiten im Zeitraum 2010 bis 2015 im Quartier Körnerpark	42
Abbildung 36:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen im Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark	43
Abbildung 37:	Wohnungsverkäufe in ausgewählten Planungsräumen.....	44
Abbildung 38:	Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung in den Teilgebieten	45
Abbildung 39:	Gästebetreuung und Ferienwohnungen im Wohnhaus	46
Abbildung 40:	Altersstruktur der Haushalte nach Geschlecht	47
Abbildung 41:	Altersstruktur gemäß amtlicher Statistik nach Geschlecht	48
Abbildung 42:	Absolute Veränderung Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen 2011-2015	48
Abbildung 43:	Staatsbürgerschaften im Haushalt außer deutsch (N= 171)	49
Abbildung 44:	gesprochene Sprachen im Haushalt außer deutsch (N= 141).....	49
Abbildung 45:	Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung	50
Abbildung 46:	Haushaltsgröße in den Teilgebieten.....	50
Abbildung 47:	Haushaltsstruktur in den Teilgebieten.....	51
Abbildung 48:	Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße.....	52
Abbildung 49:	Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	52
Abbildung 50:	Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren in den Teilgebieten	55
Abbildung 51:	Berufstätigkeit und Zuzugsjahr im Gebiet Rollberg	56
Abbildung 52:	Berufstätigkeit und Zuzugsjahr im Gebiet Körnerpark.....	56
Abbildung 53:	Erhalt von Transferleistungen in Teilgebieten	57
Abbildung 54:	Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens.....	57
Abbildung 55:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur	59
Abbildung 56:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Bezugsjahr der Wohnung.....	59
Abbildung 57:	Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen im Gebiet Rollberg	60
Abbildung 58:	Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen im Gebiet Körnerpark.....	60
Abbildung 59:	Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier in den Teilgebieten.....	61
Abbildung 60:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet	62
Abbildung 61:	Zuzugsjahr in die Wohnung	62
Abbildung 62:	Gründe für die Wohnortwahl	63
Abbildung 63:	„Was schätzen Sie am Wohngebiet?“ (N= 1.677)	63
Abbildung 64:	Verbesserungsvorschläge für das Untersuchungsgebiet (N= 1.201)	64
Abbildung 65:	Kontakte zu Nachbarn	64
Abbildung 66:	Zusammenleben im Wohngebiet.....	64

Abbildung 67:	Umzugswunsch.....	65
Abbildung 68:	Ziel des geplanten Umzugs.....	65
Abbildung 69:	Umzugsgründe	66
Abbildung 70:	Nutzung von Kindertageseinrichtungen und Schulen im Quartier	71
Abbildung 71:	Bewertung lokaler Infrastrukturen.....	71
Abbildung 72:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen.....	72
Abbildung 73:	Karte des sozialen Erhaltungsgebiets Körnerpark	74

5.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Ausstattung der Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen.....	28
Tabelle 2:	Bauliche Aufwertungspotenziale in den Teilgebieten.....	32
Tabelle 3:	Netto-Kaltmiete in Euro/qm (Median) nach Wohnfläche in Vollstandard- Wohnungen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel in den Teilquartieren	37
Tabelle 4:	mittlere Wohnflächenverbrauch (Median) (N=724)	53
Tabelle 5:	Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit im Planungsraum Rollberg	54
Tabelle 6:	Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit im Planungsraum Körnerpark	54
Tabelle 7:	Äquivalenzeinkommen im Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark.....	58
Tabelle 8:	Versorgungs- und Betreuungsquote von Kindern in Kindertagesstätten (31.12.2013)	69
Tabelle 9:	Schülerzahl sowie derzeitige und zukünftige Kapazitäten der Schulen im Untersuchungsgebiet Rollberg/Körnerpark.....	69
Tabelle 10:	Steckbrief Aufwertungspotenzial	75
Tabelle 11:	Steckbrief Aufwertungsdruck	76
Tabelle 12:	Steckbrief Verdrängungspotenzial	77

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) Rollbergsiedlung, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015-2017, Berlin, 2015.

Quartiersmanagement (QM) Körnerpark, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015-2017, 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

SenStadtUm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Berlin 2014

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

Vermessungsamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 16.02.2016

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.

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, Armutgefährdungsschwelle 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 Rollberg/Körnerpark

Allgemein

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

Wohnung

5. 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?
 - a. Anzahl Zimmer _____
 - b. Küche · ja · nein
 - c. Badezimmer · ja · nein
6. Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung? _____ m²
7. Wann wurde Ihr Wohngebäude gebaut?
 - bis 1945 gebaut
 - bis 1989 gebaut
 - nach 1990 gebaut
8. In welchem Gebäudeteil wohnen Sie?
 - Vorderhaus
 - Seitenflügel
 - Quergebäude/ Hinterhaus
9. Sind Sie Mieter/in, Untermieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung?
 - a. 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
 - b. Ich bin **Untermieter/in**:
 - c. 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.)
10. Wie hoch ist die derzeitige monatliche Miete für Ihre Wohnung? Bitte geben Sie die Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten sofern möglich getrennt an. (siehe Erläuterungshinweis)
 - a. Kaltmiete _____ € · brutto · netto
 - b. Heizkosten _____ €
 - c. Betriebskosten _____ €
 - d. 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"/>		<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 <u>in der ganzen Wohnung</u> (z. B. Kunststoff, Doppel-/Verbundglasfenster)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> =>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
neu <u>in Teilen der Wohnung</u> (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 grüßt sich.
- Hier haben nur einige Kontakt miteinander, die meisten laufen aneinander vorbei.
- Hier kennt und grüßt 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"/>
arbeitssuchend	<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.