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 Rixdorf

LPG

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: 24.06.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 5

1.1 Anlass 5

1.2 Fragestellungen 5

1.3 Vorgehensweise 6

2. Das soziale Erhaltungsrecht in Theorie und Praxis 8

2.1 Möglichkeiten und Grenzen des sozialen Erhaltungsrecht (aktuelle Rechtsprechung) 8

2.2 Umwandlungsschutz 10

2.3 Zweckentfremdungs-Verbotsverordnung (ZwVbVO) 11

2.4 Energieeinsparverordnung (EnEV) 12

2.5 Mietpreisbremse 13

3. Analyse des Untersuchungsgebietes Rixdorf 15

3.1 Kurzvorstellung des Untersuchungsgebietes 15

3.2 Grundlegende Informationen zur Haushaltsbefragung 16

3.3 Verfügbarkeit sekundärstatistischen 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 20

3.4.4 Sanierungs- und Modernisierungspotenziale 21

3.4.5 Ausstattungszustand und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen 25

3.4.6 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial 28

3.5 Aufwertungsdruck 31

3.5.1 Entwicklung der Angebotsmietpreise 31

3.5.2 Netto-Kaltmieten nach Zuzugsjahr und Wohnfläche 31

3.5.3 Auswertung der Bauanträge 34

3.5.4 Auswirkungen von Modernisierungen auf die Mietsache 37

3.5.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe 37

3.5.6 Auswirkungen von Umwandlungen auf bauliche Maßnahmen 41

3.5.7 Gästebetreuung und Ferienwohnungen 41

3.5.8 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungsdruck 42

3.6 Verdrängungspotenzial 44

3.6.1 Alter und Herkunft 44

3.6.2 Bildungsniveau 46

3.6.3 Haushaltsgrößen 47

3.6.4 Beteiligung am Erwerbsleben 49

3.6.5 Einkommensverhältnisse 52

3.6.6 Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft 55
3.6.7 Gebietsbindung und Umzugswunsch 56
3.6.8 Abschließende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial 59
3.7 Öffentliche Infrastruktur 61
3.7.1 Amtliche Bedarfe und Prognosen (Kita, Schule, Grünflächen) 61
3.7.2 Angewiesenheit und Bewertung konkreter Infrastrukturangebote 63
3.7.3 Abschließende Einschätzung zur Infrastruktur 65
4. Zusammenfassende Bewertung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB 67
4.1 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung 71
4.2 Handlungserfordernisse/Erhaltungsziele 72
4.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs 72
4.4 Genehmigungskriterien 73
4.5 Mieterberatung 74
5. Verzeichnisse 75
5.1 Abbildungsverzeichnis 75
5.2 Tabellenverzeichnis 76
6. Quellen 77
6.1 Literatur 77
6.2 Internetquellen 78
6.3 Rechtsquellen 79
7. Anhang: Fragebogen 80

1. Einleitung

1.1 Anlass

In den letzten Jahren sind insbesondere im Norden des Bezirks Neukölln dynamische Entwicklungen zu beobachten, die sich auch sichtbar 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 noch sehr viele Menschen mit einem geringen Einkommen oder auch einem Migrationshintergrund.

Nach den bereits erfolgten Voruntersuchungen für die Quartiere Reuterplatz und Schillerpromenade hat die Bezirksverordnetenversammlung Neukölln in ihrer Sitzung am 23. September 2015 beschlossen, auch für das Quartier Rixdorf eine Voruntersuchungen zur Prüfung des Vorliegens der Voraussetzungen zur Einführung sozialer Erhaltungsverordnungen zu veranlassen.

Im Quartier überlagern sich verschiedene soziale Problemlagen. Wesentliche Teile des Erhaltungsgebietes sind Quartiersmanagementgebiete und erhalten seit den Jahren 2005 und 2009 eine besondere städtebauliche Förderung. Der Wandel des Quartiers Rixdorf 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.

Auf Ebene der Bezirke sind nur 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. Die Bezirke Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow und Tempelhof-Schöneberg setzen bereits seit mehreren Jahren dieses städtebauliche Instrument ein, um bauliche Veränderungen in den sozialen Erhaltungsgebieten sozialverträglicher umzusetzen.

Mit der Voruntersuchung wurde überprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialer Erhaltungsverordnungen im Quartier Rixdorf vorliegen.

1.2 Fragestellungen

Mit der Untersuchung wird geprüft, ob im Quartier Rixdorf eine 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?

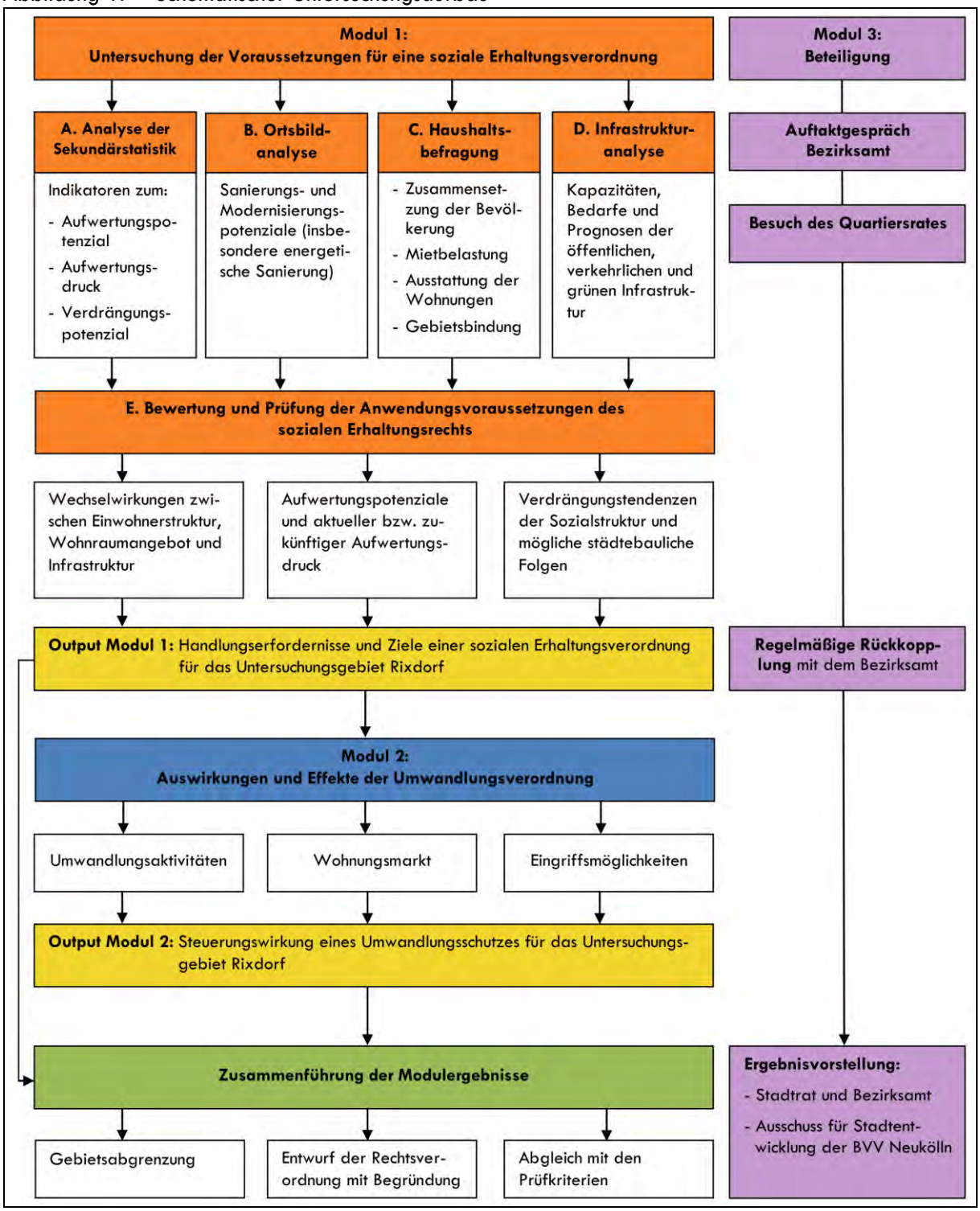
- Welche konkreten negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche (Schutz-)Ziele sollen mit einer sozialen Erhaltungsverordnung verfolgt werden?
- Wie ist das Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die Erreichung der aufgestellten Erhaltungsziele gewährleisten zu können?
- Welche Auswirkungen kann die auf der Landesebene beschlossene Umwandlungsverordnung für das Quartier Rixdorf 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, durch eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse Modernisierungs- und Sanierungspotenziale bewertet, mit Hilfe einer Haushaltsbefragung Informationen zur Haushaltsstruktur, Miethöhe und Gebietsbindung sowie zu dem Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen ausgewertet und anhand einer Infrastrukturanalyse amtliche Bedarfe und Prognosen zur sozialen Infrastruktur ermittelt wurden. In Modul 2 wurde die Wirksamkeit eines Umwandlungsschutzes für das Untersuchungsgebiet ermittelt, indem das bisherige Umwandlungsgeschehen und das bestehende Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen geprüft wurden. Die Ergebnisse der beiden Module wurden zusammengeführt, um die Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen und mögliche negative städtebauliche Folgen, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung zu erwarten sind, abzuleiten. Darauf aufbauend wurden die Erhaltungs- und Schutzziele aufgestellt und überprüft, ob diese mit den bisherigen bezirklichen Genehmigungskriterien zu erreichen sind.

Die Beteiligung der Gebietsbevölkerung erfolgte insbesondere durch die durchgeführte Haushaltsbefragung. Dazu wurde im Vorfeld zusammen mit dem Bezirksamt Neukölln eine Pressemitteilung veröffentlicht, um über die Voruntersuchung zu informieren. Des Weiteren wurden die Quartiersräte der Quartiersmanagementgebiete Ganghoferstraße und Richardplatz Süd besucht und über das soziale Erhaltungsrecht und die Haushaltsbefragung informiert.

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

2. Das soziale Erhaltungsrecht in Theorie und Praxis

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

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

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

2.1 Möglichkeiten und Grenzen des sozialen Erhaltungsrecht (aktuelle Rechtsprechung)

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

---

[1] Michael Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, München 2009, Rn. 29.
[2] Jürgen Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB Loseblattkommentar Band I, München 2012, Rn. 107.

Bezugsmaßstab zeitgemäßer Ausstattungszustand

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

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

Bauordnungsrechtliche Mindestanforderungen

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

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

---

[3] BVerwG, 4 B 85.04, 17.12.2004, - jurion Rn. 6-.
[4] Michael Krautzberger 2009: Rn. 52.
[5] Vgl. Michael Krautzberger 2009: Rn. 51.
[6] OVG Berlin-Brandenburg, OVG 2 B 3.02, 10.06.2004.

2.2 Umwandlungsschutz

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

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

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

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

---

7 Vgl. § 3 Abs. 2 und § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG.
8 Vgl. BVerwG, 30.06.2004 - 4 C 1.03.
9 Vgl. Köhler 2006: Rn. 97h.
10 Vgl. SenStadtUm, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, Internetquelle.

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

2.3 Zweckentfremdungs-Verbotsverordnung (ZwVbVO)

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

1. zum Zwecke der wiederholten nach Tagen oder Wochen bemessenen Vermietung als Ferienwohnung oder einer Fremdenbeherbergung, insbesondere einer gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen, verwendet wird;

2. für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet oder überlassen wird;

3. baulich derart verändert oder in einer Weise genutzt wird, dass er für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist;

4. länger als sechs Monate leer steht oder

5. beseitigt wird.[13]

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

[11] Vgl. Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage: Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?, Drucksache 17/18118, 29.02.2016, S. 2
[12] Abgeordnetenhaus Berlin, Schriftliche Anfrage: Ein Jahr Umwandlungsverordnung – ein Grund zum Feiern?, Drucksache 17/18118, 29.02.2016, S. 3
[13] § 3 ZwVbG Berlin.
[14] § 2 Absatz 2 ZwVbG Berlin.
[15] § 3 ZwVbG Berlin.

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

2.4 Energieeinsparverordnung (EnEV)

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

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

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

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

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

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

---

16 §§ 3 ff. ZwVbG Berlin.
17 LG Berlin, GE 2011, 338 und 1085; LG Berlin, NJW-RR 2011, 740; BGH, BeckRS 2011, 24914.
18 Deutscher Bundestag, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, BT-Drs. 17/13272, S. 17.
19 Vgl. Gaßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015, S. 8 ff.
20 Energieeinsparverordnung in der Fassung der zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 21.11.2013 (BGBl. 3951 ff.), die am 01.05.2014 in Kraft getreten ist.
21 Vgl. Anlage 3, EnEV.

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

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

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

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

2.5 Mietpreisbremse

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

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

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

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

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

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

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

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

Da die Mietpreisbremse in vielen Fällen nicht die angedachte Wirkung zeigt, hat der Berliner Senat am 14. Juni 2016 eine Gesetzesinitiative zur Verbesserung der Mietpreisbremse beschlossen. Durch die Änderungen soll die Mietpreisbremse wirksamer ausgestattet und damit die Interessen der Mieterinnen und Mieter gestärkt werden. So ist beispielsweise vorgesehen, dass die Vermieterinnen und Vermieter vor Abschluss eines Mietvertrages die Tatsachen offenlegen müssen, die die Miethöhe rechtfertigen, damit die Mieterinnen und Mieter die Rechtmäßigkeit der Miete nachvollziehen können. Weitere vorgeschlagene Änderungen sind die Senkung des Anteils der Mieterhörhung 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 Rixdorf

3.1 Kurzvorstellung des Untersuchungsgebietes

Das Quartier Rixdorf ist ein innerstädtisches Wohnquartier im Norden des Bezirks Neukölln mit insgesamt 23.596 Einwohnerinnen und Einwohnern. Die Einwohnerzahl ist in den vergangenen fünf Jahren um 1.269 Personen angestiegen.[27] Das Gebiet wird im Norden durch die Erkstraße, im Osten durch die Sonnenallee, im Süden durch die Ringbahn-Trasse mit den beiden Bahnhöfen Sonnenallee und Neukölln und im Westen durch die Karl-Marx-Straße begrenzt.

Das Quartier ist durch einen dichten, gründerzeitlichen Wohnungsbestand geprägt. Es gibt wenige öffentliche Grünflächen und Spielplätze. Wesentliche Teile des Erhaltungsgebietes sind Quartiersmanagementgebiete und erhalten seit den Jahren 2005 und 2009 eine besondere städtebauliche Förderung. Zudem überlagert das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee das Gebiet zwischen Erkstraße und Berthelsdorfer Straße sowie zwischen Karl-Marx-Straße, Richardstraße und Karl-Marx-Platz. Daneben ist der zentrale Bereich des Untersuchungsgebietes rund um den Richardplatz (Böhmisches Dorf) sowie in den nördlich und südöstlich angrenzenden Straßen seit dem 28.10.1986 als städtebauliches Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt.[28] In etwa deckungsgleich ist ein Denkmalbereich zum Ensembleschutz festgesetzt. Es befinden sich zudem einige Baudenkmäler im Gebiet.

[27] AfS Berlin-Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner im Untersuchungsgebiet an den Stichtagen 31.12.2011 und 31.12.2015.

[28] Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Erhaltungsgebietes in „Rixdorf“ im Bezirk Neukölln von Berlin, 2130-3-6, 28.10.1986.

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Rixdorf 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 Zeitraum April 2016 durchgeführt. Insgesamt wurden 5.000 Fragebögen verschickt, d. h. es wurde in etwa jeder 2,5 Haushalt angeschrieben. Die Auswahl der Haushalte erfolgte anhand einer adressscharfen Auswertung der gemeldeten Personen im Untersuchungsgebiet und durch eine Zufalls-Stichprobe mit

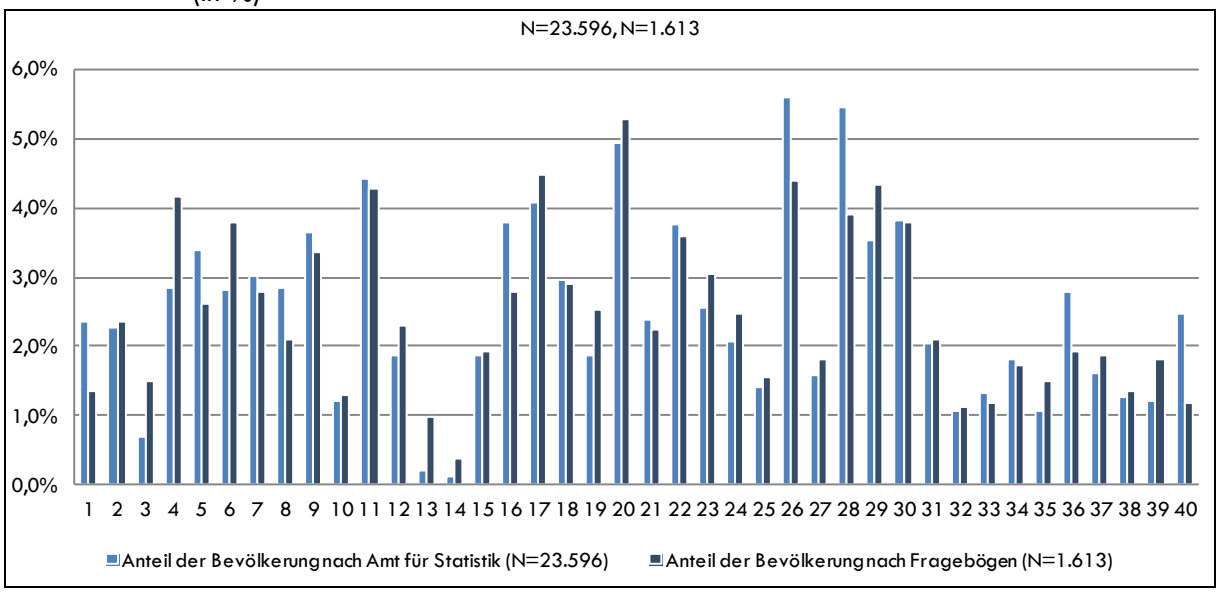
systematischer Auswahl, so dass jeder Haushalt die gleiche Chance auf eine Teilnahme an der Befragung hatte. Neben dem sechsseitigen Fragebogen erhielten die Haushalte ein persönliches Anschreiben des Bezirksstadtrates für Bauen, Natur und Bürgerdienste, Thomas Blesing, das über das Anliegen informierte 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 703 ausgewerteten Fragebögen wurde die Mindeststichprobe von 637 Fragebögen deutlich übertroffen, so dass die Haushaltsbefragung repräsentativ ist.[29] Insgesamt gingen 834 ausgefüllte Fragebögen ein, davon waren 118 stark verspätet und 13 ungültig. Sie wurden nicht in die Auswertung mit einbezogen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in Diagrammen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch die Haushalte (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.

Die Abbildung 3 zeigt vergleichend den Anteil der Bevölkerung nach zurückerhaltenen Fragebögen sowie dem Amt für Statistik (vgl. Abbildung 2). Es wird deutlich, dass die Haushaltsbefragung einen repräsentativen Querschnitt des Untersuchungsgebietes abbildet.

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



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

[29] Bei einer Wahrscheinlichkeit von 99,0 % und eine Fehlertoleranz von 0,05.

3.3 Verfügbarkeit sekundärstatistischen 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 im gleichnamigen Planungsraum Rixdorf und umfasst diesen vollständig.

Die verfügbaren sekundärstatistischen, soziodemographischen Daten beziehen sich vorrangig auf die Ebene des Planungsraums und sind in ihrer Gesamtheit mit dem Untersuchungsgebiet vergleichbar (Stand 31.12.2014).

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 deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet. Daten zu Kindertagesstätten und Schulen liegen auf Ebene der Bezirksregion Rixdorf vor, diese umfasst auch die drei Planungsräume Hertzbergplatz, Treptower Straße Nord und Gewerbegebiet Ederstraße.

3.4 Aufwertungspotenzial

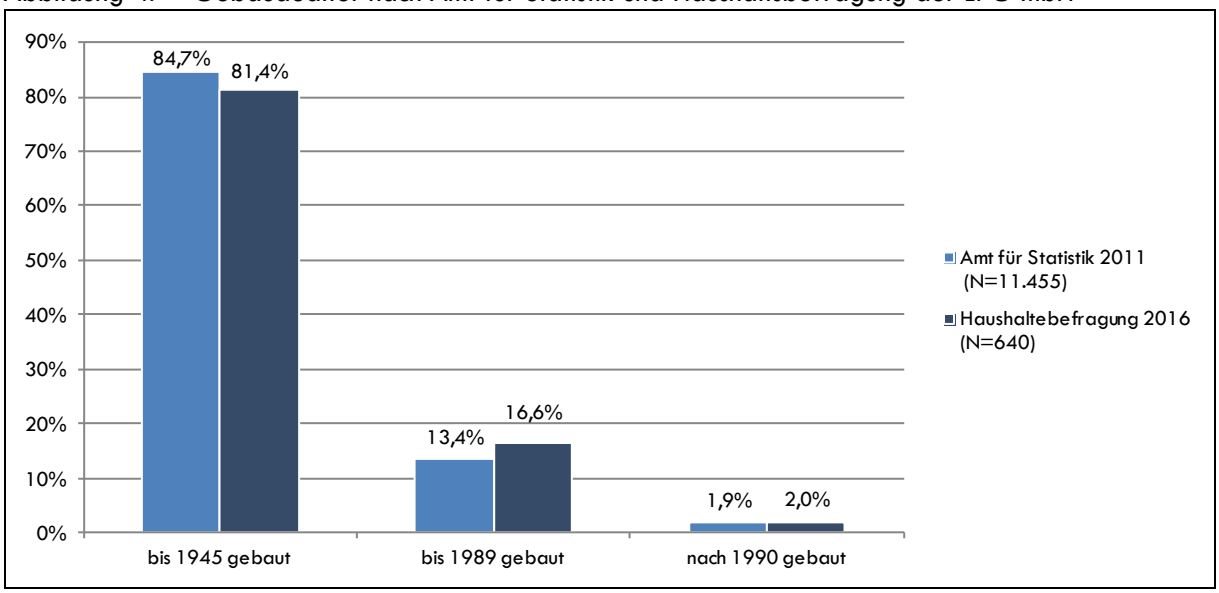
Das Aufwertungspotenzial beschreibt, ausgehend vom Gebäude- und Wohnungsbestand des Gebietes, die bestehenden Möglichkeiten zu wohnwerterhöhenden Maßnahmen, die über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgehen (können).

3.4.1 Gebäudealter

Im Untersuchungsgebiet sind 885 Wohngebäude vorhanden, in denen sich 11.455 Wohnungen befinden.[30] Die nachfolgende Grafik bildet das Baualter der Gebäude ab und vergleicht die durch die Haushaltsbefragung gewonnene Verteilung mit der amtlichen Erhebung des Zensus aus dem Jahr 2011. Die Grafik zeigt, dass die Ergebnisse der beiden Untersuchungen weitgehend übereinstimmen und dass über 80 % der Haushalte in Gebäuden wohnen, die vor dem Jahr 1945 errichtet wurden.

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

Abbildung 4: Gebäudealter nach Amt für Statistik und Haushaltsbefragung der LPG mbH

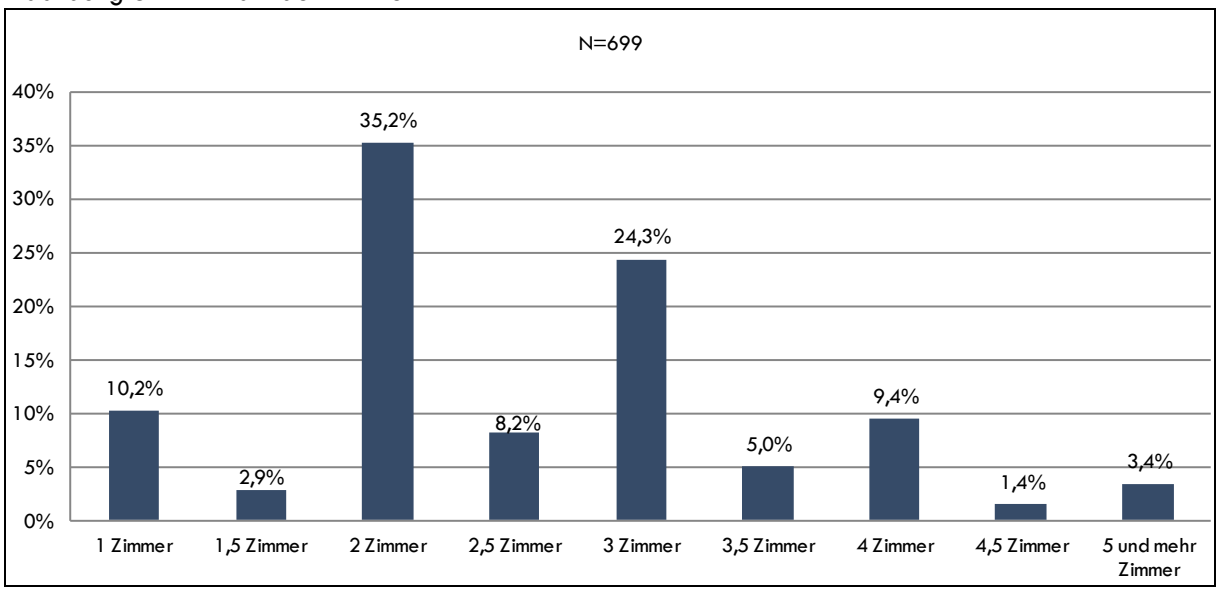


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016; AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011

3.4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Die Abbildung 5 veranschaulicht die Ergebnisse der Haushaltsbefragung auf die Frage nach der Anzahl der Zimmer. Über ein Drittel der Haushalte wohnen in einer 2-Zimmer-Wohnung sowie knapp ein Viertel in einer 3-Zimmer-Wohnung. Insgesamt leben ca. 67 % der Haushalte in einer Wohnung mit zwei bis drei Zimmern. Knapp ein Fünftel der befragten Haushalte bewohnen eine Wohnung mit mehr als drei Zimmern.

Abbildung 5: Anzahl der Zimmer

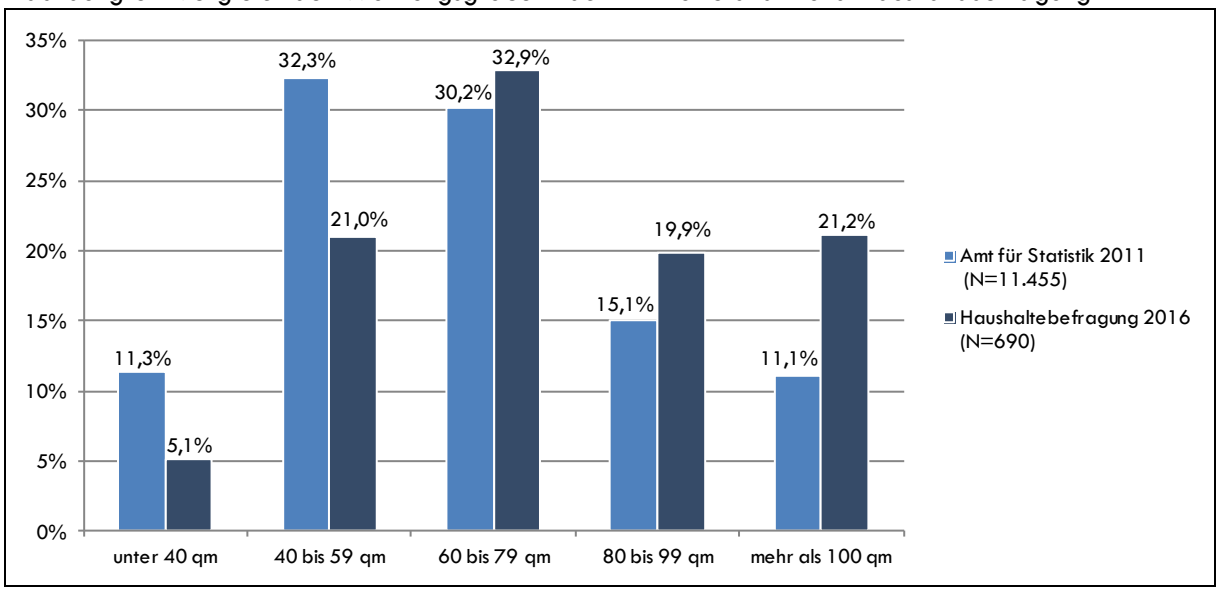


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 6 stellt die Wohnungsgrößen nach Quadratmetern dar und vergleicht die Erhebungen des Zensus aus dem Jahr 2011 mit den Ergebnissen der Haushaltsbefragung. Abweichungen von gut

10 % zeigen sich bei den Wohnungsgrößen 40 bis 59 qm und bei den Wohnungen, die größer als 100 qm sind. Es ist zu erkennen, dass in der Haushaltsbefragung größere Wohnflächen angegeben als im Jahr 2011 erhoben wurden. Die Erhebungen haben gemeinsam, dass über 50 % der Haushalte in Wohnungen zwischen 40 und 79 qm leben. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch liegt bei 35,02 qm pro Person (Median).

Abbildung 6: Vergleich der Wohnungsgrößen nach Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



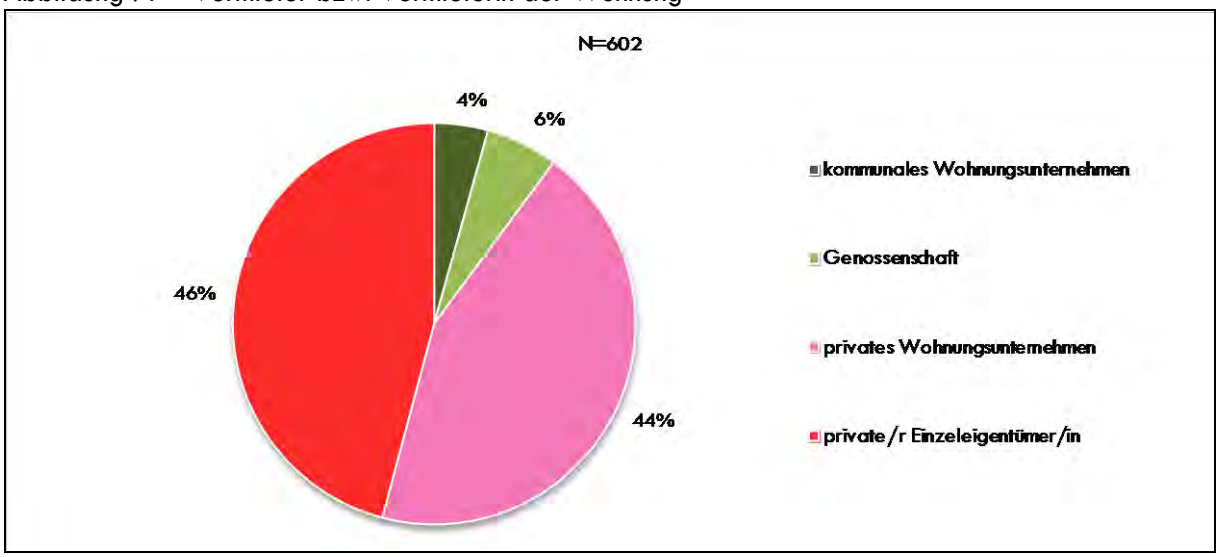
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016; AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011

3.4.3 Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen

Einzeleigentümerinnen und -eigentümer sowie private Wohnungsunternehmen bzw. Gemeinschaften von Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern machen den Großteil der Vermietenden aus. Lediglich 10 % der Mietwohnungen werden von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften zur Verfügung gestellt. Gemäß der Zensuserhebung aus dem Jahr 2011 werden 2,8 % der Wohnungen von Eigentümern bewohnt.[31] Bei der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2016 gaben 5 % der Haushalte an, Eigentümer ihrer Wohnung zu sein. Es besteht ein großes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die beiden nachfolgenden Abbildungen stellen die Rechtsform des Vermieters bzw. der Vermieterin nach Angaben der Haushalte sowie die Eigentumsform des Wohngebäudes nach amtlicher Statistik dar.

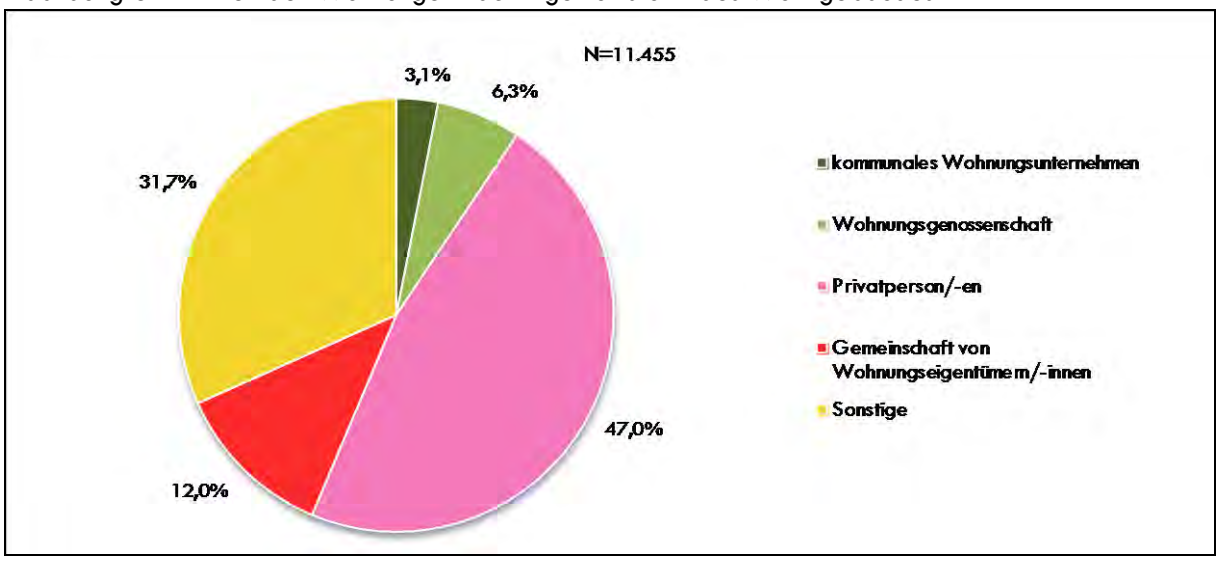
[31] AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011.

Abbildung 7: Vermieter bzw. Vermieterin der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Abbildung 8: Anteil der Wohnungen nach Eigentumsform des Wohngebäudes[32]



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

3.4.4 Sanierungs- und Modernisierungspotenziale

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

Ca. 11 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf, die sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen (vgl. Abbildung 13). Durchgängig hoch ist das energeti-

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

sche Sanierungspotenzial im Quartier, da nur 5 % der Gebäude bereits eine wärmegedämmte Fassade aufweisen (vgl. Abbildung 14) und über 50 % der Wohnungen mit alten Fenstern ausgestattet sind. Dachgeschosse wurden im Quartier bereits zu Wohnzwecken ausgebaut, es bestehen aber weithin flächendeckend Potenziale zum weiteren Ausbau. Im Zuge von bereits durchgeführten Dachgeschossausbauten im Quartier ist es in fast jedem zweiten Fall auch zu weiteren oder parallelen Baumaßnahmen am Gebäude gekommen (vgl. Kapitel 3.5.3). Für das Untersuchungsgebiet bestehen daher umfassende Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand.

Abbildung 9: Sanierungspotenziale

Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, April 2016

Abbildung 10: aktuelle Baumaßnahme

Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, April 2016

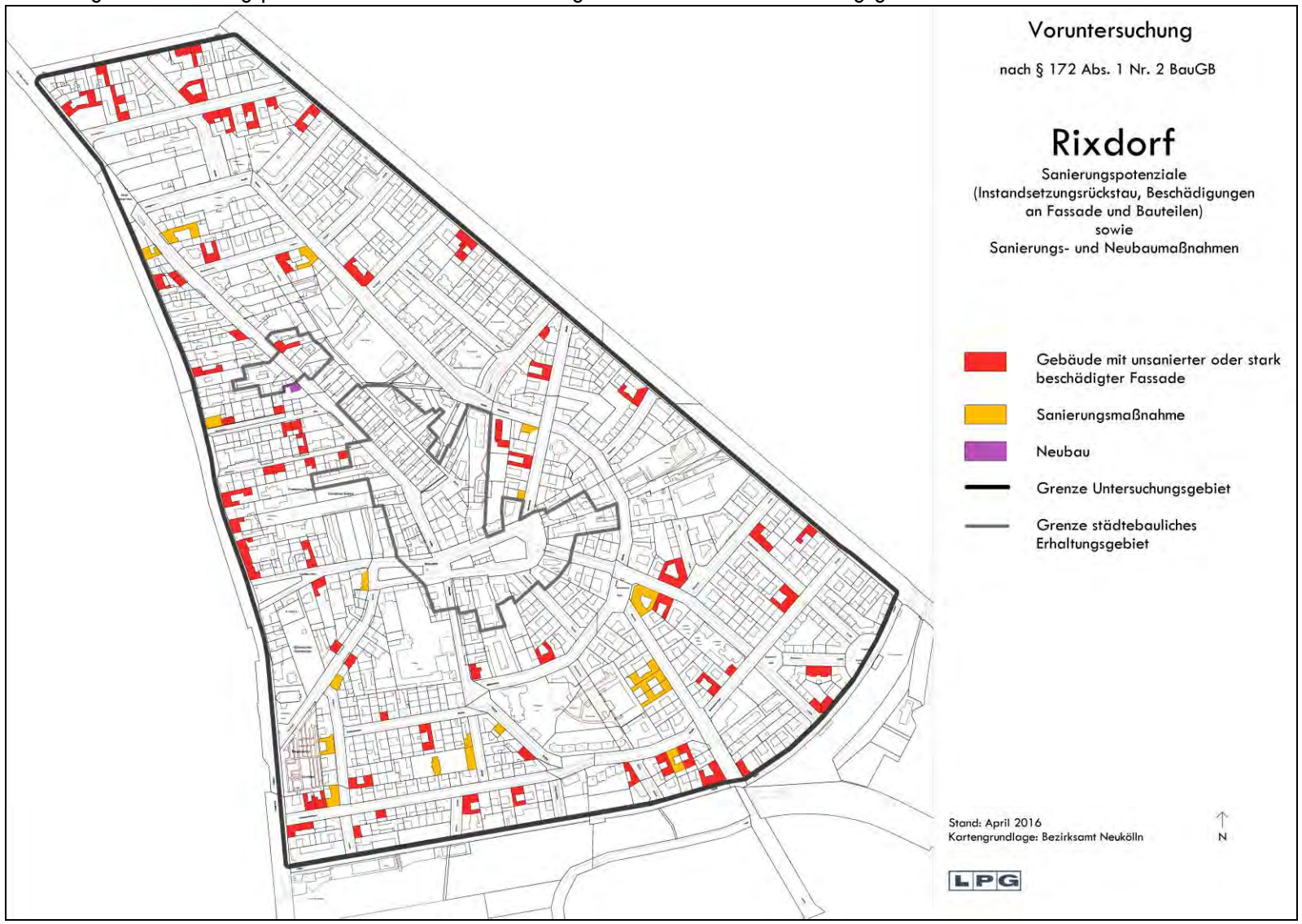
Abbildung 11: Dämmung und DG-Ausbau

Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, April 2016

Abbildung 12: Fassadendämmung

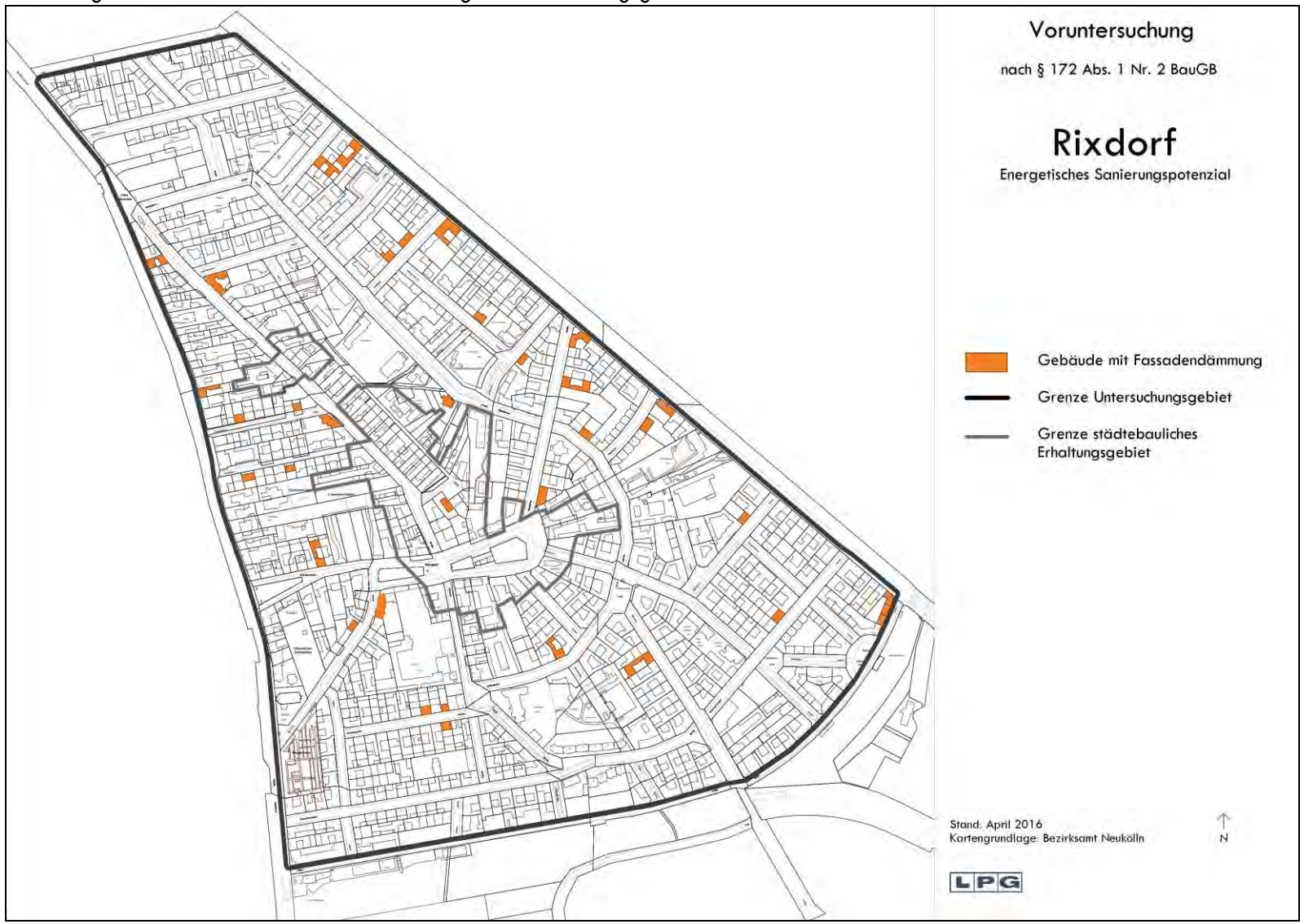
Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, April 2016

Abbildung 13: Sanierungspotenziale und aktuelle Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet Rixdorf



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

Abbildung 14: Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Rixdorf



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

3.4.5 Ausstattungszustand und durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

Ca. 5,0 % der Wohnungen im Gebiet entsprechen nicht dem Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel, da sie nur über eine Ofen- oder Nachtspeicherheizung verfügen.[33] Die Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 bezifferte den Anteil der Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen sowie Nachtspeicherheizungen auf 3,1 %.[34] Für diese Wohnungen ergibt sich ein konkretes nachholendes Aufwertungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand. Darüber hinaus kann sich ein Potenzial zum Austausch oder der Erneuerung der Heizungsanlage auch für Sammelheizungen begründen, sofern der Regelungsbereich der EnEV und der Immissionsschutzverordnung berührt wird (vgl. Kapitel 2.4). Nur rund 15 % der befragten Haushalte geben an, bereits über eine moderne, energiesparende Heizungsanlage zu verfügen. Fußbodenheizungen sind so gut wie nicht vorhanden.

Die Warmwasserversorgung wird im Quartier überwiegend durch Elektroboiler oder Durchlauferhitzer sichergestellt. Ein Drittel der Haushalte geben an, über eine zentrale Warmwasserversorgung zu verfügen. Badeöfen sind nur noch in einem geringen Maß vorhanden. Weitere gebietstypische Ausstattungsmerkmale sind überwiegend geflieste Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne und Balkone. Über Zweitbalkone oder Aufzüge verfügen weniger als 10 % der Befragten.

Ein hohes bauliches Aufwertungspotenzial besteht zum Austausch bzw. der Erneuerung der Fenster, da mehr als die Hälfte der Haushalte angegeben hat, dass ihre Wohnung nur mit alten Fenstern (z. B. Holz-Kastendoppelfenster) ausgestattet ist. Bei einem Drittel der Haushalte wurden die Fenster bereits umfassend erneuert.

Hinsichtlich der energieeinsparenden Merkmale wird das bereits bei der Ortsbildanalyse festgestellte hohe Potenzial für energetische Modernisierungsmaßnahmen bestätigt. Über eine gedämmte Fassade oder ein gedämmtes Dach verfügen weniger als 15 % der Wohngebäude der befragten Haushalte.

In Tabelle 1 ist der Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen im Untersuchungsgebiet anhand verschiedener Ausstattungsmerkmale auf Grundlage der durchgeführten Haushaltsbefragung dargestellt.

[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.).

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

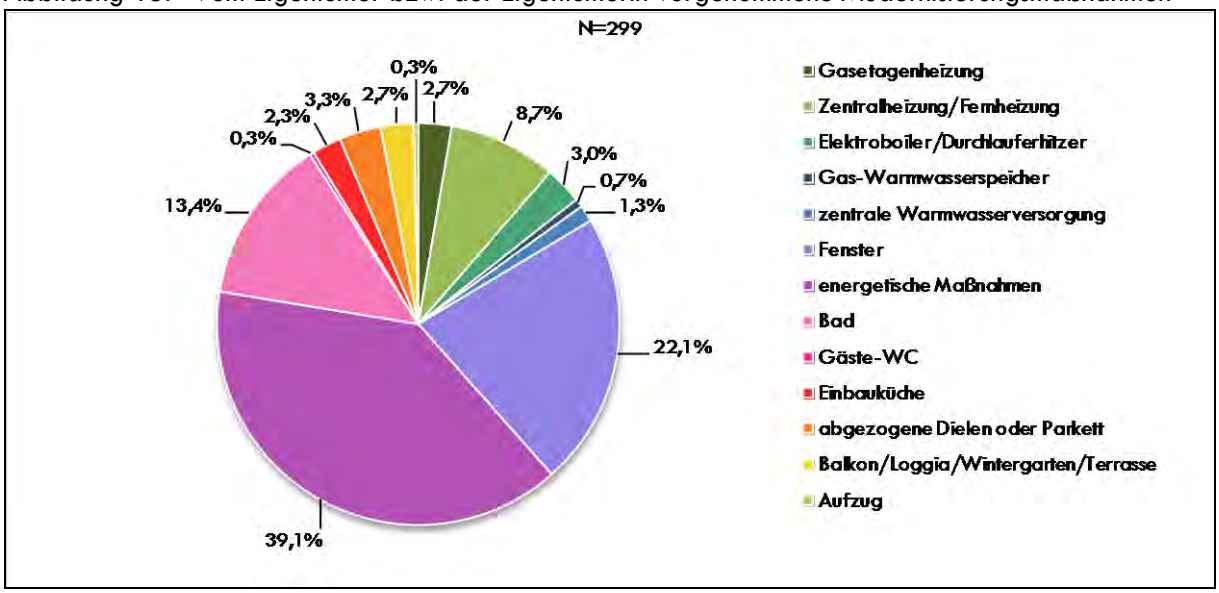
Tabelle 1: Ausstattung der Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen

Ausstattungsmerkmal	Anteil in % (N=703)
Heizungsart	
Ofenheizung	4,0 %
Nachtspeicherheizung	1,4 %
Gasetagenheizung	29,3 %
Zentralheizung	60,0 %
Fußbodenheizung	0,6 %
Warmwasser	
Badeofen	1,1 %
Elektroboiler/Durchlauferhitzer	42,7 %
Gas-Warmwasserspeicher	15,6 %
zentrale Warmwasserversorgung	34,3 %
Sanitär	
Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne	96,0 %
Badezimmer überwiegend gefliest	83,6 %
Gäste-WC	7,8 %
Fenster	
alte Fenster	53,9 %
neue Fenster	33,4 %
Weitere Ausstattung	
abgezogene Dielen oder Parkett	53,5 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	68,8 %
weiterer Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	8,0 %
Aufzug	9,5 %
Einbauküche	34,0 %
Energieeinsparende Merkmale	
moderne, energieeinsparende Heizungsanlage	14,5 %
Solaranlage - Warmwasser	0,3 %
Solaranlage - Stromgewinnung	0,3 %
gedämmte Fassade	14,2 %
gedämmte Kellerdecke	4,0 %
gedämmtes Dach	13,8 %
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	10,8 %

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Rund 30 % der Haushalte geben an, dass ihre Wohnung und/oder ihr Wohngebäude modernisiert wurden, 10 % sind sich darüber nicht ganz sicher. 7 % der befragten Haushalte geben an, dass eine Modernisierung ansteht, da diese bereits angekündigt wurde. Die Verteilung der Modernisierung nach Jahren zeigt, dass 55 % der angegebenen Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren durchgeführt worden sind. Ca. 20 % der Modernisierungen entfallen auf den Zeitraum der Jahre 2006 bis 2011. Die Abbildung 15 zeigt, welche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Mit knapp 40 % entfallen die meisten Modernisierungen auf energetische Maßnahmen. Zählt man die Erneuerung von Fenstern und Heizungsanlagen hinzu, haben 70 % der Modernisierungsmaßnahmen eine energetische Relevanz. Dies belegt das hohe Potenzial zur energetischen Modernisierung im Untersuchungsgebiet.

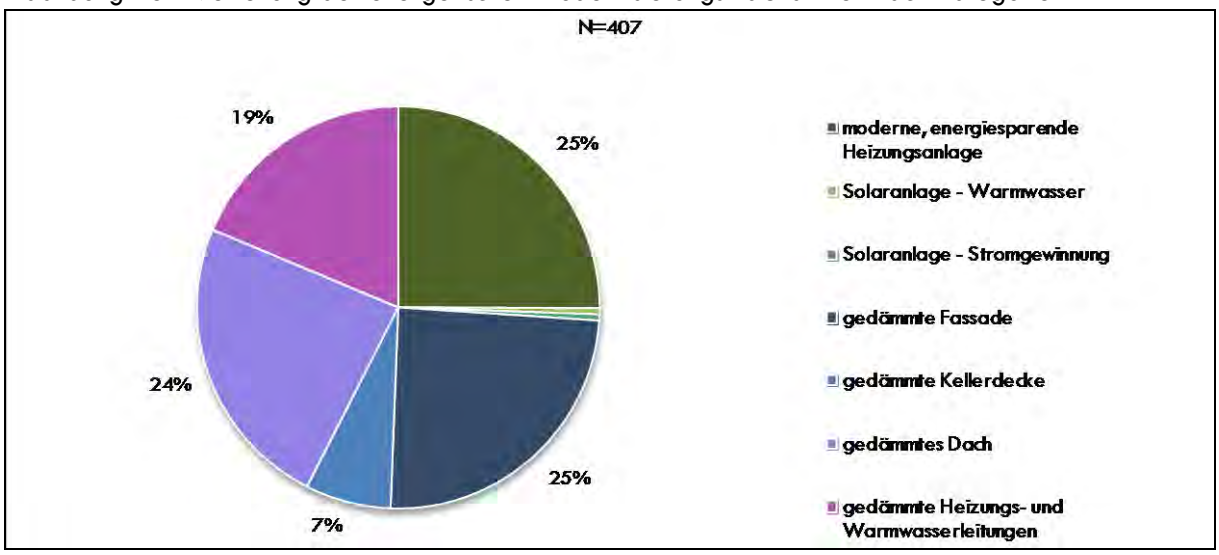
Abbildung 15: Vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In Abbildung 16 ist die Verteilung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen nach Kategorien dargestellt. Deutlich wird, dass der Einbau einer neuen, energiesparenden Heizungsanlage, die Dämmung des Daches und der Fassade sowie die Dämmung von Heizungs- und Warmwasserleitungen die häufigsten durchgeführten Maßnahmen sind.

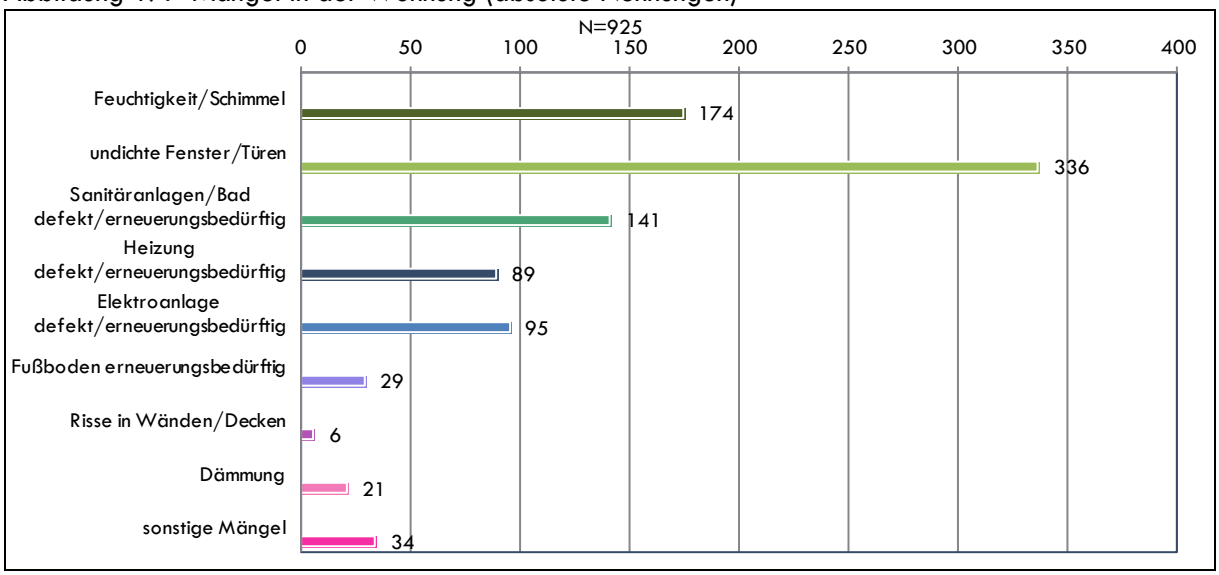
Abbildung 16: Verteilung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen nach Kategorien



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Über 70 % der befragten Haushalte geben an, einen oder mehrere Mängel in der Wohnung zu haben. In Abbildung 17 sind die genannten Mängel nach Kategorien und ihrer Häufigkeit aufgelistet. Die meisten Nennungen entfallen auf undichte Fenster und Türen, in etwa jeder zweite Haushalte gibt diesen Mangel an. Feuchtigkeit/Schimmel und erneuerungsbedürftige Sanitäranlagen werden nachfolgend von den Haushalten benannt. Insbesondere aus den Mängeln Fenster und Heizung lassen sich energetische Aufwertungspotenziale ableiten, die durch den Austausch oder die Erneuerung entstehen können.

Abbildung 17: Mängel in der Wohnung (absolute Nennungen)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.4.6 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial

Die vorangegangene Darstellung der Indikatoren zum Aufwertungspotenzial zeigt, dass das Untersuchungsgebiet Rixdorf ein stark ausgeprägtes bauliches Aufwertungspotenzial besitzt, das sich zum einen auf die bestehenden, geringen nachholenden Sanierungspotenziale und zum anderen insbesondere auf die umfassenden energetischen Modernisierungspotenziale und zusätzlichen Ausstattungsmerkmale stützt.

Eigentumsform des Gebäudebestands und Wohnungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine verdichtete, gründerzeitliche Altbaustruktur charakterisiert. Die dörflichen Strukturen im Böhmischen Dorf stehen unter Denkmalschutz und befinden sich im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung, die den Erhalt des Ortsbildes zum Ziel hat. Die Eigentümerstruktur wird durch private Eigentumsformen dominiert, der Anteil kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer ist gering. Es besteht ein hohes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Der Wohnungsschlüssel hält ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen bereit, wenngleich der Anteil an kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 40 qm bei nur rund 11 % liegt. Besonders dem Angebot an kleinen Wohnungen steht eine hohe Nachfrage durch 1- und 2-Personen-Haushalte gegenüber (vgl. Kapitel 3.6.3.). Es besteht ein grundsätzliches Potenzial für Wohnungszusammenlegungen, das bislang jedoch nicht genutzt wird.

Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen

Der Anteil an Gebäuden, die über Ausstattungsmerkmale wie einen Aufzug, neue Fenster, ein Gäste-WC oder einen zweiten Balkon verfügen, ist gering. Der Spielraum für wohnwerterhöhende Maßnahmen ist daher durchgängig hoch. Die Betrachtung der bereits durchgeführten Modernisierungen zeigt,

dass in den letzten drei Jahren eine Zunahme der Modernisierungsmaßnahmen zu erkennen ist. Die von den befragten Haushalten angegebenen Mängel unterstreichen die festgestellten Potenziale.

Rund 5 % der Wohnungen verfügen noch über Ofen- oder Nachtspeicherheizungen. Dieser Bestand an Wohnungen verfügt über ein konkretes nachholendes Aufwertungspotenzial. Die Anpassung der betroffenen Wohnungen an den zeitgemäßen Ausstattungszustand kann zwar nicht durch das soziale Erhaltungsrecht verhindert werden, aber der Umfang – insbesondere durch die Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Antragsverfahren – begrenzt werden, so dass sich auch für diese Bestände eine Steuerungswirkung ergeben kann.

Energetisches Modernisierungspotenzial

Im Quartier besteht ein hohes, flächendeckendes energetisches Modernisierungspotenzial. Nur rund 5 % der Wohngebäude weisen an der straßenseitigen Fassade eine Wärmedämmung auf, der Anteil an modernen Heizungsanlagen, gedämmten Dächern oder Heizungs- und Warmwasserleitungen ist gering. Die in den vergangenen Jahren durchgeführten Modernisierungen zeigen, dass 70 % der Maßnahmen eine energetische Relevanz aufweisen.

Rund 100 Gebäude im Untersuchungsgebiet weisen einen deutlichen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf aufgrund äußerlich erkennbarer Merkmale auf (unsanierte und/oder beschädigte Fassaden und Bauteile). Bei der Sanierung dieser Bestände kann es zur Anwendung des § 9 EnEV und der dazugehörige Anlage 3 EnEV (vgl. Kapitel 2.4) kommen, wonach die Erneuerung gemäß der Vorschriften der jeweils gültigen EnEV durchzuführen sind. Aufgrund der Modernisierungsumlage gemäß § 559 BGB von 11 % der Modernisierungskosten können erhebliche Auswirkungen auf die Miethöhe betroffener Haushalte entstehen.

Zusammengefasste bauliche Aufwertungspotenziale

- alle energieeinsparenden Merkmale, insbesondere
    - 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
- Instandsetzung, unter Berücksichtigung der Vorgaben der EnEV
- zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie
    - Aufzugsanbau
    - erstmaliger oder zweiter Anbau eines Balkons

    - Einbau eines Gäste-WCs
    - Einbau einer Fußbodenheizung
- Ausbau von Dachgeschossen
- Zusammenlegung von Wohnraum zur Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse

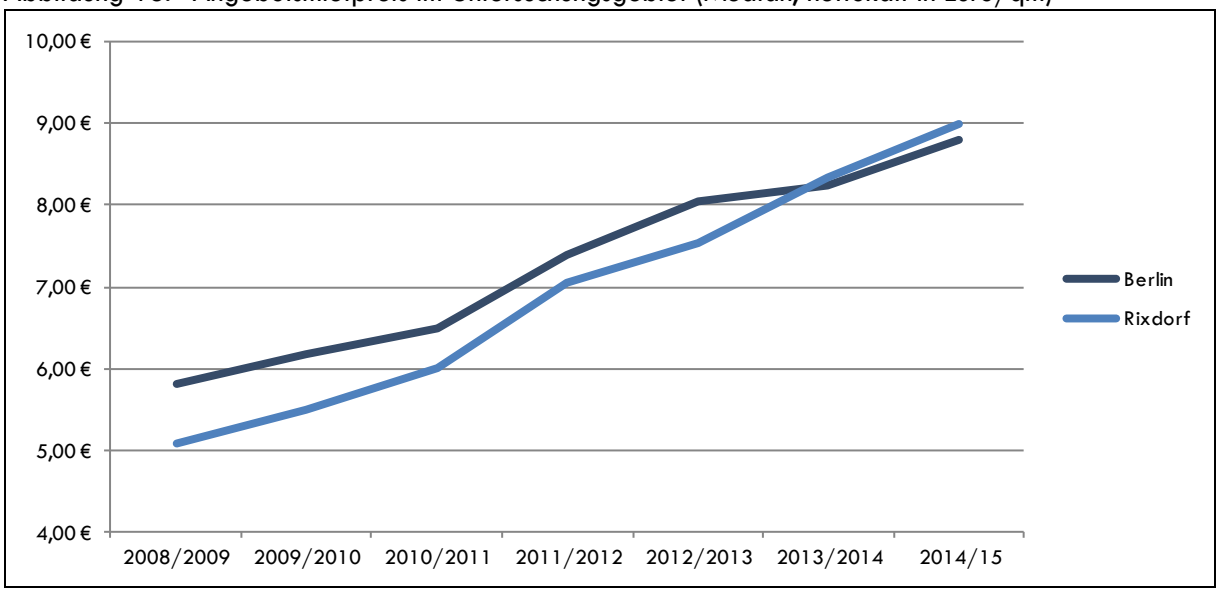
3.5 Aufwertungsdruck

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

Die Entwicklung des mittleren Angebotsmietpreises anhand Abbildung 18 zeigt einen kontinuierlichen Anstieg. Im Zeitraum der Jahre 2008/09 bis 2014/15 ist der Angebotsmietpreis im Planungsraum Rixdorf von 5,09 Euro/qm auf 9,00 Euro/qm nettokalt angestiegen. Der Zuwachs von ca. 4,00 Euro entspricht einem prozentualen Anstieg von 77 %. Erstmalig wurde im Erhebungszeitraum 2013/14 der Berliner Median übertroffen.

Abbildung 18: Angebotsmietpreis im Untersuchungsgebiet (Median, nettokalt in Euro/qm)

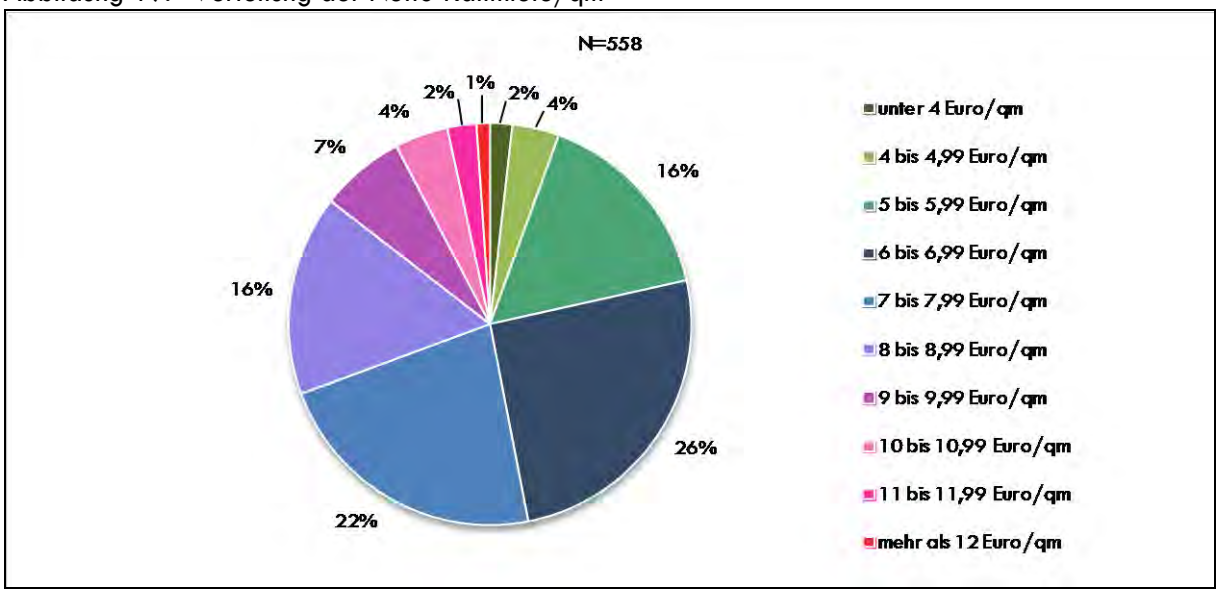


Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Angebotsmieten im Zeitraum 2008/09 bis 2014/15 jeweils IV. Quartal - III. Quartal, auf Ebene der Planungsräume

3.5.2 Netto-Kaltmieten nach Zuzugsjahr und Wohnfläche

Für 52 % der befragten Haushalte hat sich die Miete in den letzten drei Jahren erhöht, rund 10 % haben einen Staffelmietvertrag, mit periodischer Anpassung der Miete. Die Abbildung 19 zeigt die Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm im Untersuchungsgebiet Rixdorf. Etwas mehr als die Hälfte der Haushalte zahlt eine Netto/Kaltmiete von über 7,00 Euro/qm. 15 % der befragten Haushalte zahlen eine Netto-Kaltmiete von über 9,00 Euro/qm, d. h. oberhalb des Berliner Medians. Netto-Kaltmieten von unter 5,00 Euro/qm zahlen nur 6 % der befragten Haushalte.

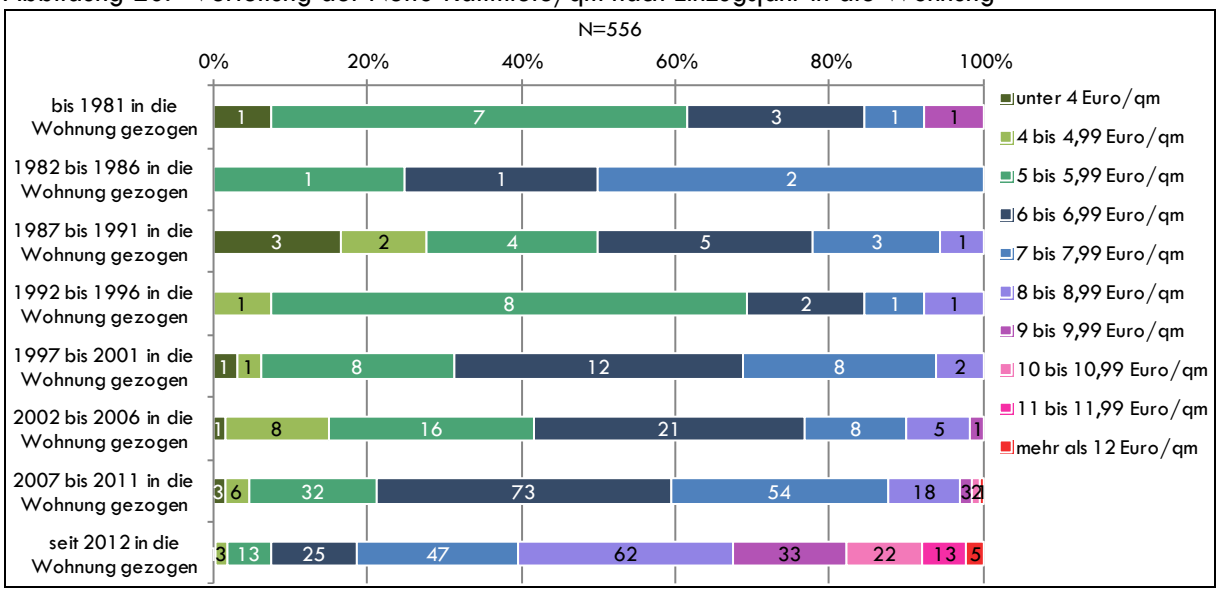
Abbildung 19: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In der Abbildung 20 sind die Netto-Kaltmiete/qm und das Einzugsjahr in die Wohnung gegenübergestellt. Daran wird deutlich, dass sich seit dem Jahr 2012 ein ausgeprägtes oberes Mietpreissegment herausgebildet hat. Ein Drittel der seit dem Jahr 2012 zugezogenen Haushalte zahlt eine Netto-Kaltmiete/qm von über 9,00 Euro. Netto-Kaltmieten von unter 5,00 Euro/qm sind kaum noch festzustellen. Das Mietpreisgefüge differenzeiert sich nach oben hin aus, wohingegen das untere Mietpreissegment immer kleiner wird.

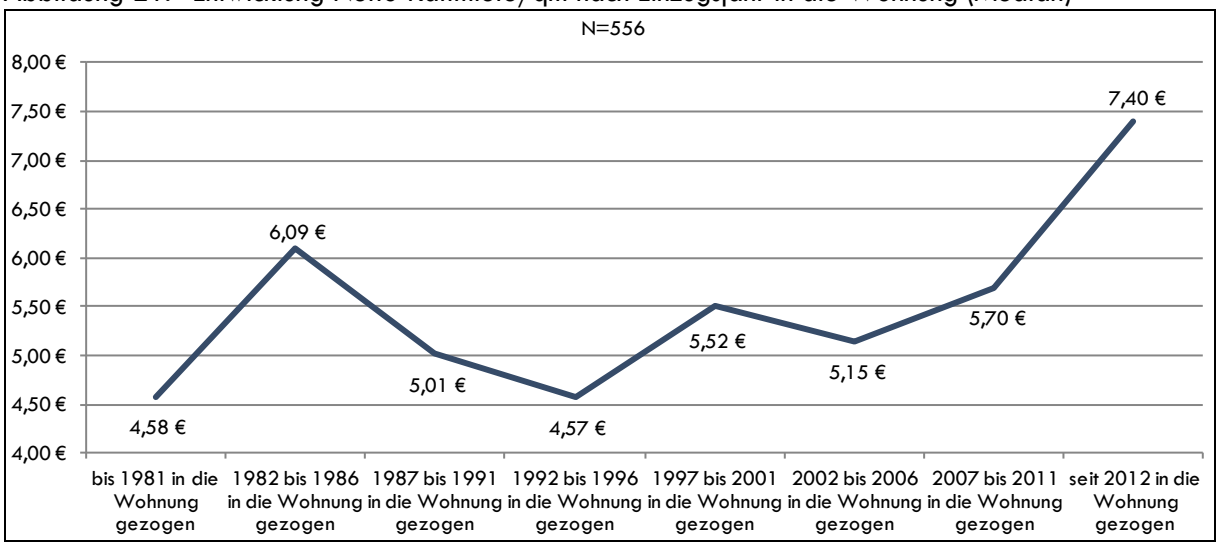
Abbildung 20: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die beschriebene Verschiebung der Netto-Kaltmiete/qm hin zu einem höheren Mietpreisniveau wird in Abbildung 21 anhand des gemittelten Mietpreisniveaus im zeitlichen Verlauf verdeutlicht. Seit dem Jahr 2006 ist ein Anstieg der Netto-Kaltmiete/qm zu erkennen, der ab dem Jahr 2011 eine deutlich zunehmende und stark steigende Dynamik erfährt. Der Zuwachs entspricht 2,25 Euro/qm.

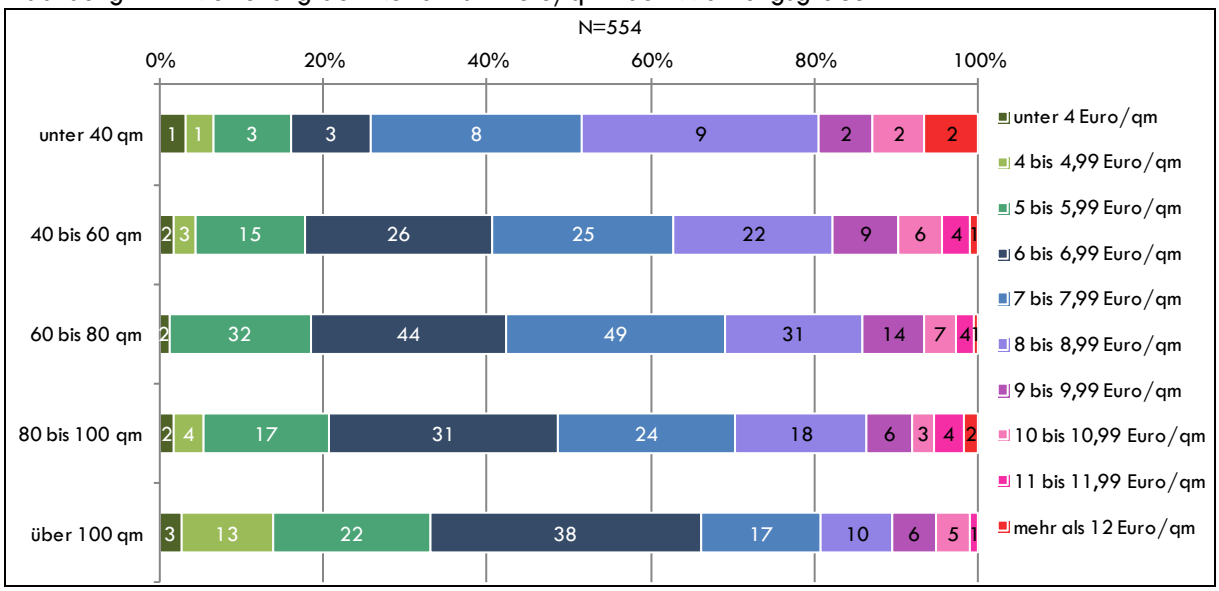
Abbildung 21: Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Auffällig ist, dass vor allem kleiner Wohnraum einen erheblichen Anteil an hohen Mietpreisen aufweist: 20 % der Haushalte, die in einer Wohnung mit weniger als 40 qm Wohnfläche leben, zahlen einen Quadratmeterpreis von über 9,00 Euro nettokalt. Bei einem Drittel davon beträgt die Netto-Kaltmiete bereits über 12,00 Euro/qm. Auffällig ist, dass Mietpreise unter 7,00 Euro/qm einen deutlich geringeren Anteil an Wohnungen stellen, als größere Wohnungen. So weist mindestens die Hälfte der Wohnungen mit mehr als 80 qm Wohnfläche einen Quadratmeterpreis von unter 7,00 Euro/qm auf. Die nachfolgende Abbildung setzt die Netto-Kaltmiete in Euro/qm in Beziehung zur Wohnungsgröße.

Abbildung 22: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Wohnungsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Tabelle 2 stellt die Netto-Kaltmiete/qm in Vollstandard-Wohnungen des Altbaus dem Berliner Mietspiegel aus dem Jahr 2015 gegenüber. Aufgrund der leicht unterschiedlichen Baujahre ist nur ein ungefährer Vergleich möglich. Es zeigt sich aber, dass die Nettokaltmiete in den drei Wohnflächenkatego-

rien unter 90 qm (rot) über dem Vergleichswert des Berliner Mietspiegels liegen und diesem bei Wohnungsgrößen über 90 qm (grün) in etwa entsprechen.

Tabelle 2: Netto-Kaltmiete in Euro/qm (Median) nach Wohnfläche in Vollstandard-Wohnungen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel

Wohnfläche	Mietspiegel 2015	Mietspiegel 2015	Haushaltsbefragung 2016 (N=417)
	Altbau bis 1918	Altbau 1919 bis 1949	Altbau bis 1945
bis unter 40 qm	6,48	6,60	6,68
40 qm bis unter 60 qm	5,91	5,68	6,25
60 qm bis unter 90 qm	5,62	5,34	6,08
90 qm und mehr	5,43	5,50	5,41

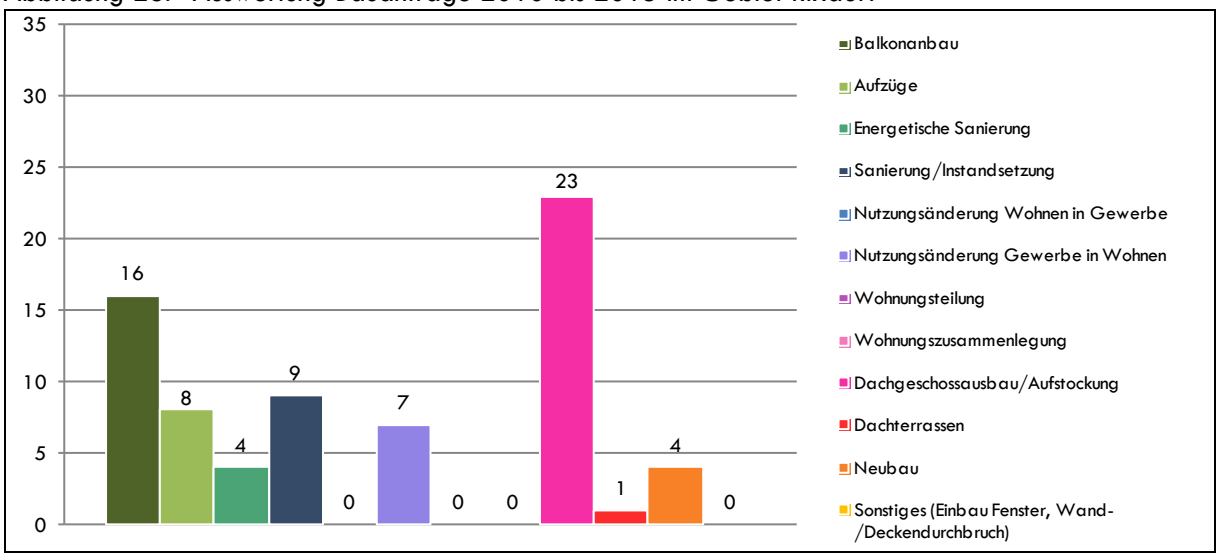
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016; SenStadtUm, Berliner Mietspiegel 2015

3.5.3 Auswertung der Bauanträge

Für das Untersuchungsgebiet Rixdorf wurden die Bauanträge aus den Jahren 2010 bis 2015 nach zehn 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. zur Schaffung einer Maisonettewohnung, verbunden ist.

Im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 wurden insgesamt 72 Einzelmaßnahmen registriert, die sich auf 59 Gebäude verteilen. An 15 Gebäuden wurde mehr als eine Maßnahme durchgeführt. In der Abbildung 23 sind die einzelnen baulichen Veränderungen nach Maßnahmeart aufgeschlüsselt. Die meisten Vorgänge entfallen auf den Ausbau von Dachgeschossen und den Anbau von Balkonen. Bei zehn Dachgeschossausbauten wurden parallel weitere Arbeiten am Gebäude wie die Sanierung des Gebäudes oder der Anbau von Aufzügen oder Balkonen durchgeführt. Auffällig ist auch die Zahl der Sanierungen/Instandsetzungen und energetischen Sanierungen, die zusammengenommen 13 Maßnahmen ausmachen.

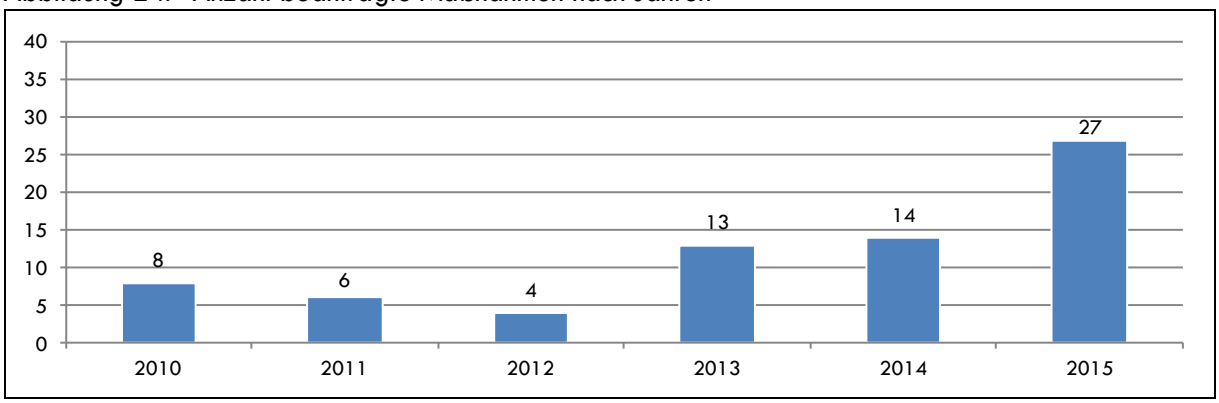
Abbildung 23: Auswertung Bauanträge 2010 bis 2015 im Gebiet Rixdorf



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 31.12.2015

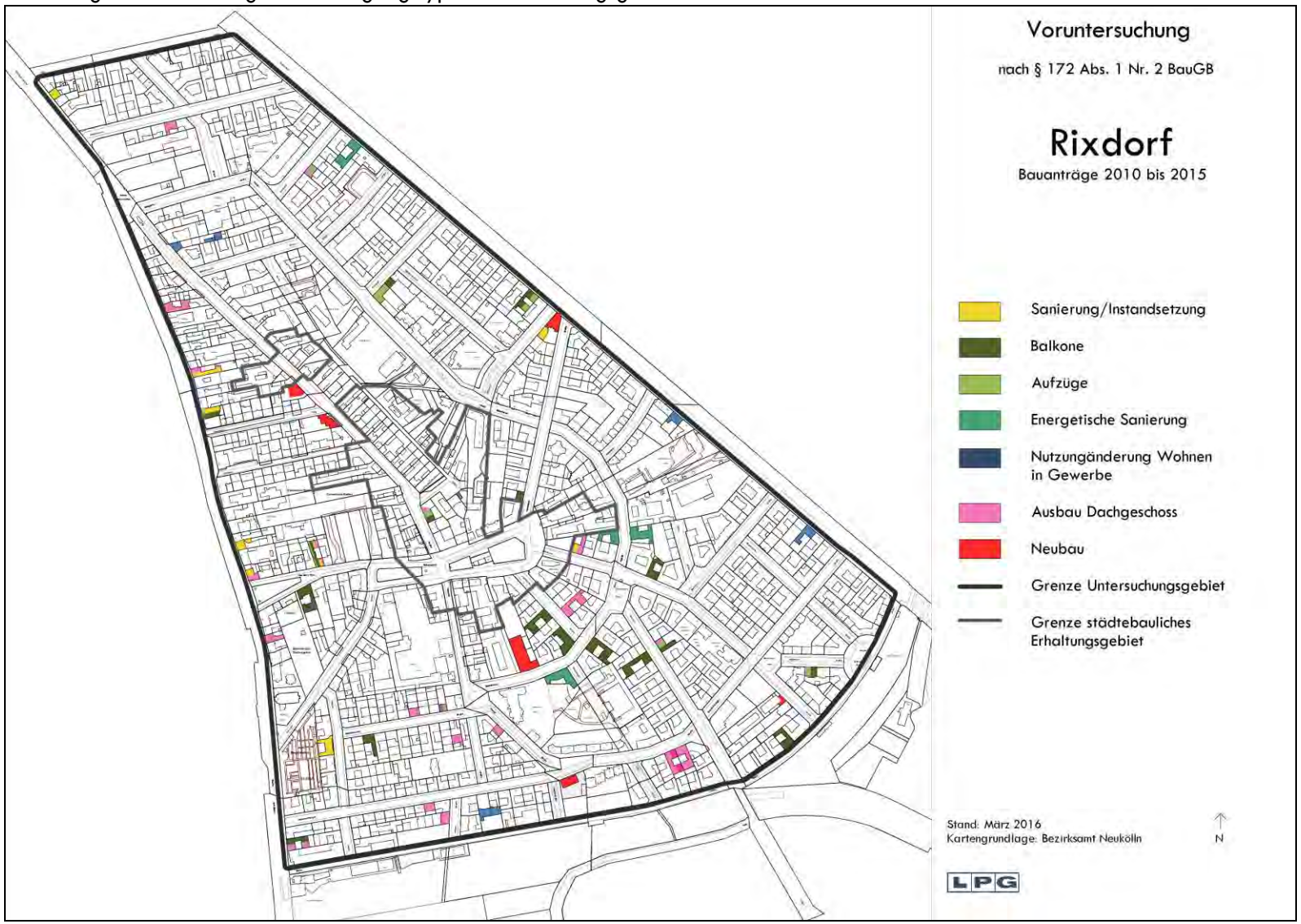
Im zeitlichen Verlauf wird anhand der Abbildung 24 deutlich, dass die Zahl der genehmigten Bauanträge seit dem Jahr 2013 zunimmt und sich zum Jahr 2015 noch einmal deutlich erhöht hat. Räumlich verteilen sich die baulichen Aktivitäten auf das gesamte Untersuchungsgebiet mit einer leichten Häufung im südlichen Teilgebiet wie die Abbildung 25 zeigt.

Abbildung 24: Anzahl beantragte Maßnahmen nach Jahren



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 31.12.2015

Abbildung 25: Bauanträge nach Vorgangstyp im Untersuchungsgebiet Rixdorf

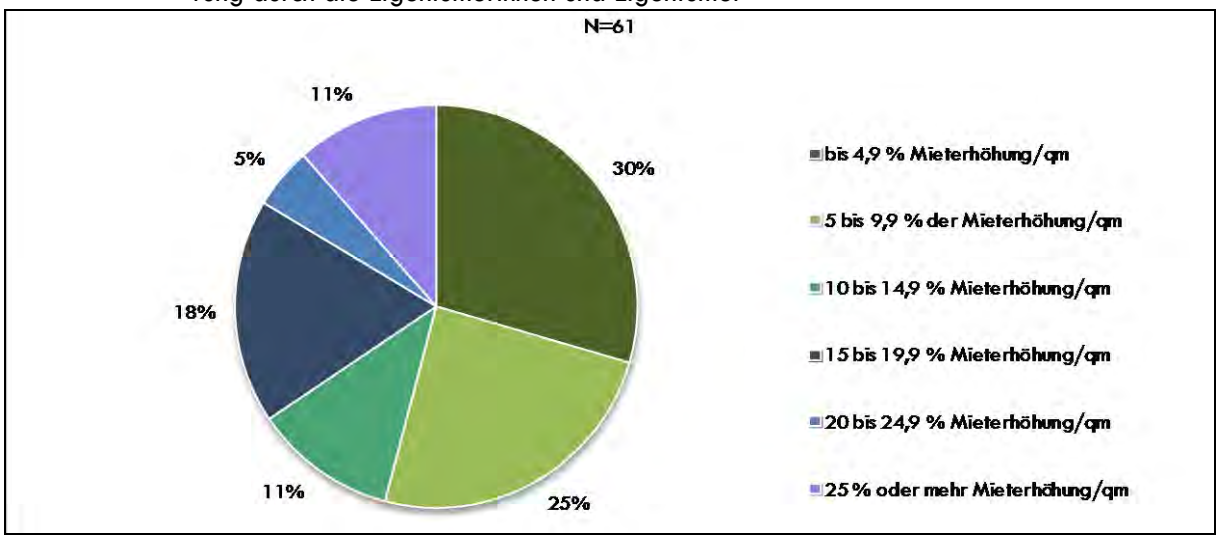


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren, 01.01.2010 bis 31.12.2015

3.5.4 Auswirkungen von Modernisierungen auf die Mietsache

Für mehr als die Hälfte der Haushalte in deren Wohnungen Modernisierungen stattgefunden haben, hat sich als Folgewirkung die Miete erhöht. In Abbildung 26 ist der prozentuale Mietanstieg dargestellt. In 55 % der Fälle lag die prozentuale Zunahme unter 10 %. Für 16 % der durch eine Modernisierung betroffenen Haushalte stieg die Netto-Kaltmiete/qm um über 20 % an. Deutlich wird, dass für die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Vermietenden von Wohnungen hohe finanzielle Erlöse durch die Umlage der Modernisierungskosten bestehen und sich dadurch Modernisierungsanreize ableiten lassen.

Abbildung 26: Prozentuale Differenz zwischen neuer und alter Netto-Kaltmiete/qm nach Modernisierung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

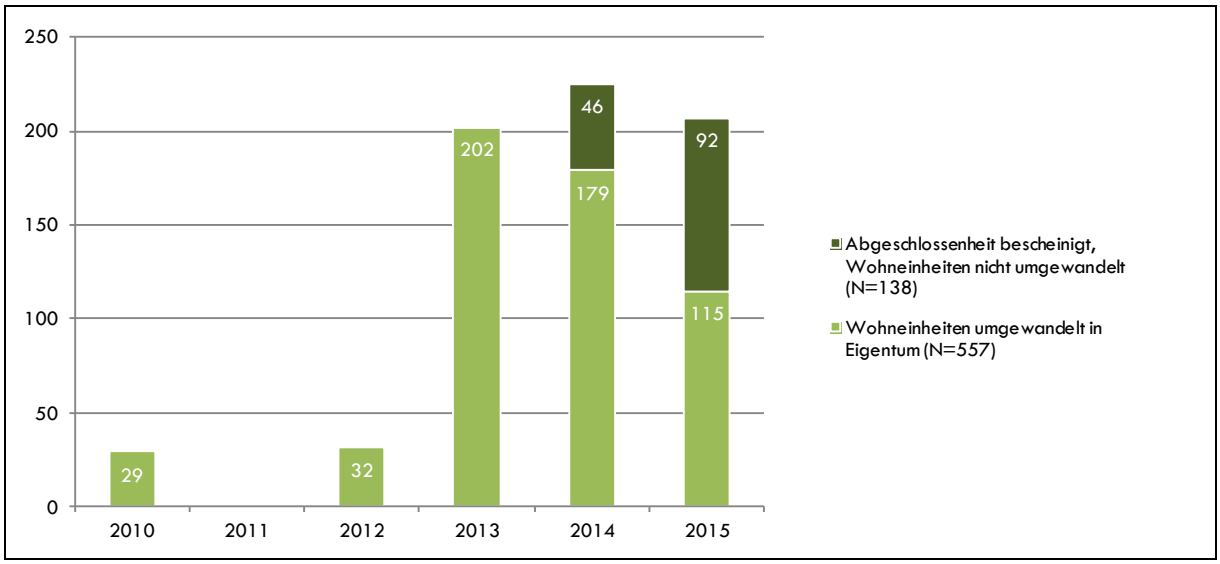
3.5.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe

Im Untersuchungsgebiet Rixdorf waren zum 21.03.2016 genau 1.769 Wohneinheiten in Eigentum umgewandelt.[35] Dies entspricht ca. 15 % des Wohnungsbestandes. In Abbildung 27 sind die im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die bereits in Wohnungseigentum umgewandelten Wohneinheiten dargestellt. Insgesamt wurde für 695 Wohneinheiten eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt. Es ist deutlich zu erkennen, dass das Umwandlungsgeschehen im Quartier Rixdorf stark angestiegen ist. Seit dem Jahr 2013 wurden jährlich für mindestens 200 Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Ca. die Hälfte der im Jahr 2015 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen war bis zum ersten Quartal 2016 noch nicht in Wohnungseigentum umgewandelt. Die errechnete Umwandlungsquote für den Zeitraum der Jahre 2004 bis 2014 ist im Vergleich mit der Gesamtstadt erhöht.[36]

[35] Vermessungsamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand 21.03.2016.

[36] Umwandlungsquote: umgewandelte Wohnungen im Zeitraum 2010 bis 2014 im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand (31.12.2014) (SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2004 bis 2014 auf Ebene der Planungsräume)

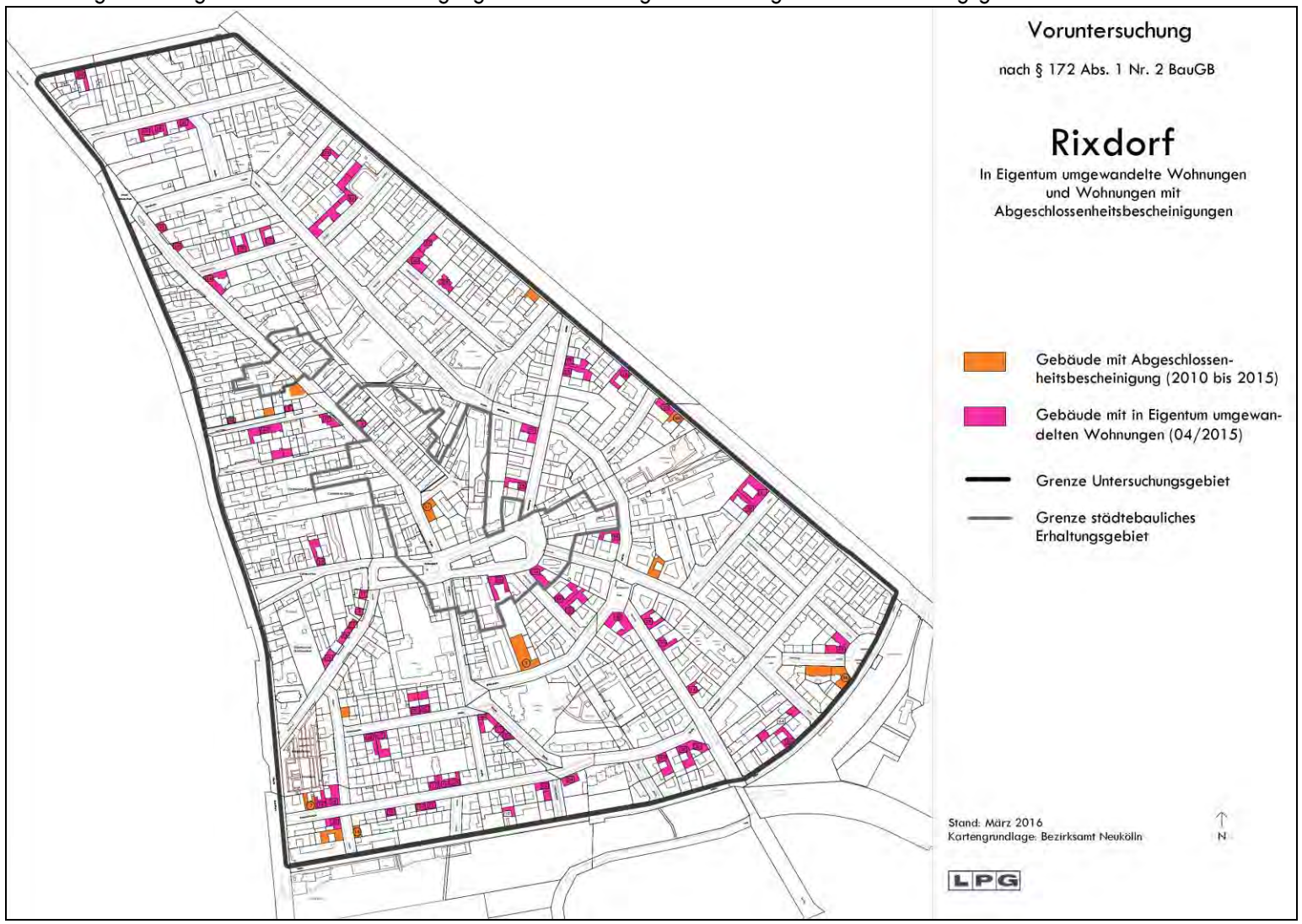
Abbildung 27: Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und umgewandelten Wohneinheiten im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015



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

Die Abbildung 28 stellt die Wohngebäude mit erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und bereits in Eigentum umgewandelten Wohneinheiten räumlich dar. Es wird deutlich, dass sich Wohnungsumwandlungen auf das gesamte Quartier verteilen, es aber eine leichte Konzentration im südwestlichen Bereich gibt.

Abbildung 28: Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen im Untersuchungsgebiet Rixdorf

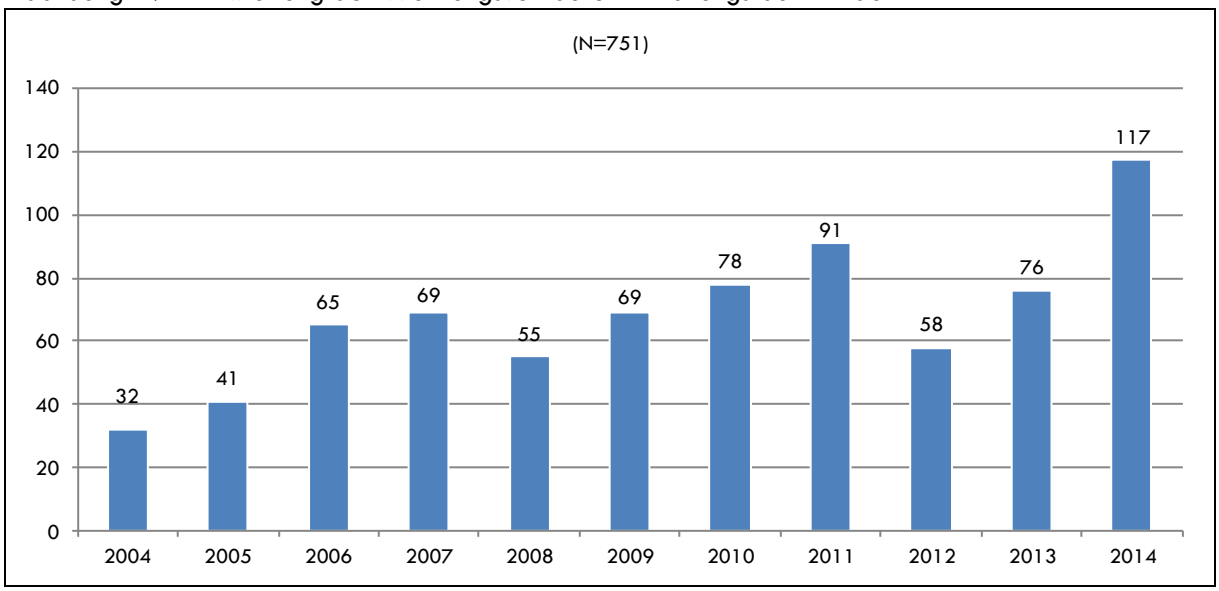


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach Vermessungsamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 12.05.2015; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem EBG, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 2010 bis 2015

Die Abbildung 29 zeigt die Entwicklung der Wohnungsverkäufe im Zeitraum der Jahre 2004 bis 2014 für den Planungsraum Rixdorf. Insgesamt wurden 751 Wohnungen einmal oder mehrmals verkauft. Im zeitlichen Verlauf wird eine periodisch wiederkehrender Anstieg und Abfall der jährlichen Wohnungsverkäufe deutlich. Dies betrifft die Jahre 2004 bis 2007, 2008 bis 2011 und 2012 bis 2014. In den letzten drei Jahren ist der stärkste Anstieg zu erkennen. Die ansteigende Dynamik bei den Wohnungsverkäufen deckt sich mit dem festgestellten Anstieg der Wohnungsumwandlungen. Ein kontinuierlicher Anstieg ist zu erwarten.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen lagen laut IBB-Wohnungsmarkbericht 2015 im Planungsraum Rixdorf bei 2.500 bis 3.000 Euro/qm und damit unterhalb der umliegenden Quartiere in Friedrichshain, Kreuzberg und Alt-Treptow. „Auch im nördlichen Neukölln, innerhalb des S-Bahn-Rings gelegen [...] dominierten 2015 moderate Preise unterhalb des gesamtstädtischen Wertes (von 3.513,00 Euro/qm).“[37] Zusammengefasst zeigt sich daher eine hohe Attraktivität zur Wohneigentumsbildung, die aufgrund der geringeren Kaufpreise unterschiedliche Nachfragergruppen anspricht.

Abbildung 29: Entwicklung der Wohnungsverkäufe im Planungsraum Rixdorf

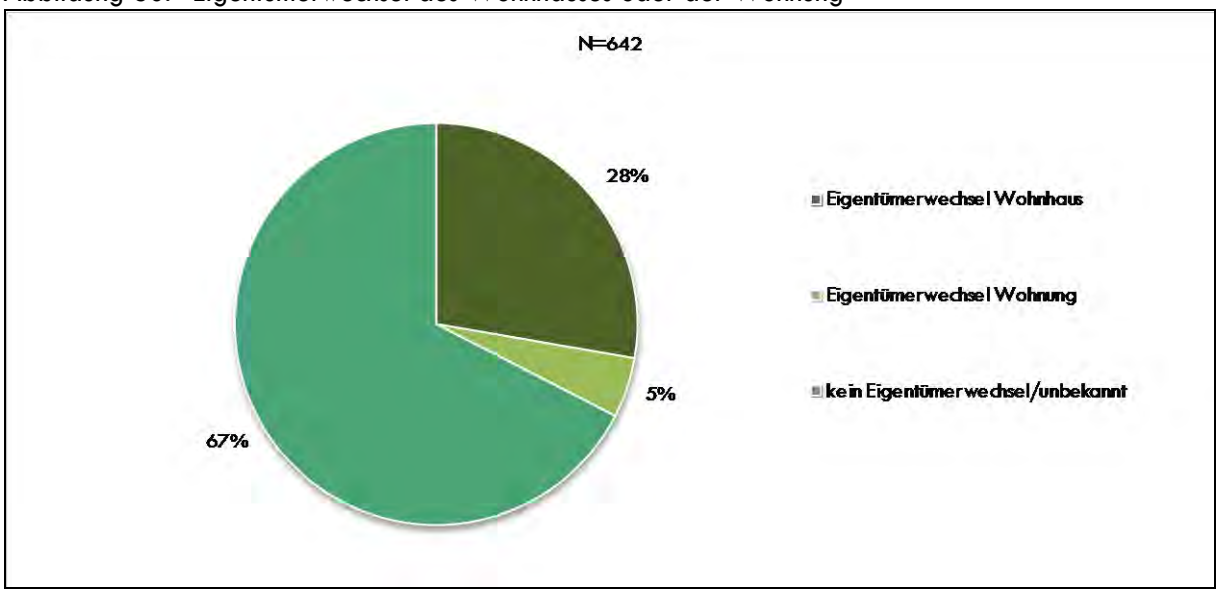


Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2004 bis 2014 auf Ebene der Planungsräume

Auch die Haushaltsbefragung zeigt, dass Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung bei einem Drittel der Haushalte in den vergangenen Jahren registriert werden konnten (vgl. Abbildung 30). Seit dem Jahr 2010 ist eine Zunahme der Eigentümerwechsel zu erkennen, in Einzelfällen hat das Wohnhaus bereits mehrfach die Eigentümerin bzw. den Eigentümer gewechselt. Darüber hinaus geben 12 % der Haushalte an, dass ihre Wohnung von der Vermieterin bzw. dem Vermieter vermessen wurde. Dies deutet auf eine anstehende Aufteilung in Wohnungseigentum hin.

[37] IBB Wohnungsmarktbericht 2015, S. 57.

Abbildung 30: Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.5.6 Auswirkungen von Umwandlungen auf bauliche Maßnahmen

Um zu überprüfen, ob die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bauliche Maßnahmen mit sich bringt, die im Zuge oder im Anschluss an die Umwandlung erfolgen, wurden 33 Wohngebäude, für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 erteilt wurde, analysiert. An zwölf Gebäuden wurden bauliche Maßnahmen durchgeführt. Vier davon entfallen auf den Neubau, d. h. parallel zur Errichtung der Gebäude wurden die neu entstehenden Wohnungen bereits in Wohneigentum umgewandelt. An den übrigen acht Gebäuden wurden folgende 14 Maßnahmen durchgeführt:

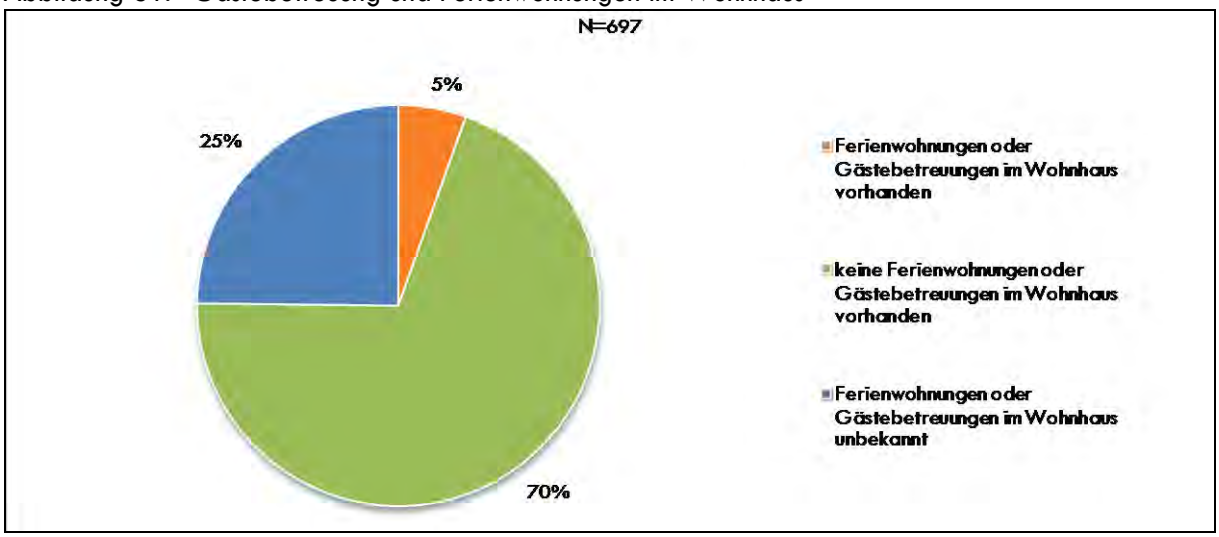
- Anbau von Balkonen (sechs Vorgänge)
- Anbau von Aufzügen (vier Vorgänge)
- Ausbau des Dachgeschosses (drei Vorgänge)
- Modernisierung (ein Vorgang)

Es wird deutlich, dass an einigen Wohngebäuden mehr als eine bauliche Maßnahme durchgeführt wurde. Zusammengefasst zeigt sich, dass in etwa jedem dritten umgewandelten Wohngebäude auch bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

3.5.7 Gästebetreuung und Ferienwohnungen

5 % der befragten Haushalte gibt konkret an, dass in ihrem Wohngebäude Ferienwohnungen angeboten oder Gästebetreuung stattfindet. Ein Viertel der Befragten ist sich darüber nicht sicher. Die Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke fällt in den Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbots-Verordnung (ZwVbVO).

Abbildung 31: Gästebetreuung und Ferienwohnungen im Wohnhaus



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.5.8 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungsdruck

Das Untersuchungsgebiet Rixdorf weist eine hohe wohnungswirtschaftliche Attraktivität auf. Die Entwicklung der analysierten Indikatoren zeigt insbesondere eine steigende Dynamik in den vergangenen Jahren.

Neben dem starken Anstieg der Angebotsmietpreise, die im Jahr 2013/14 erstmals oberhalb des Berliner Median lagen, hat sich seit dem Jahr 2012 ein ausgeprägtes oberes Mietpreissegment herausgebildet. Netto-Kaltmieten von unter 5,00 Euro/qm sind kaum mehr festzustellen, vor allem nicht im stark nachgefragten kleinen Mietwohnungssegment, welches die höchsten durchschnittlichen Quadratmeterpreise aufweist. Der Vergleich mit dem Berliner Mietspiegel verdeutlicht ebenfalls, dass in allen Wohnflächenkategorien der Vollstandardwohnungen höhere Vergleichswerte erreicht werden.

Parallel zur Entwicklung des Mietniveaus, zeigt sich ein Anstieg der baulich-eigentumsrechtlichen Indikatoren. In den vergangenen Jahren hat sich die Zahl der erteilten Baugenehmigungen kontinuierlich erhöht, insbesondere Dachgeschossausbauten, zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Balkon- und Aufzugsanbauten oder Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen haben zugenommen und verteilen sich auf das gesamte Quartier. Ein Drittel der befragten Haushalte gab an, dass ihre Wohnung in den vergangenen Jahren modernisiert wurde, in jedem zweiten Fall hat sich dadurch die Miete erhöht. Modernisierungsanreize lassen sich durch die zum Teil sehr hohen Mieterhöhungsspielräume durch Modernisierungen begründen.

Stark und deutlich angestiegen ist die Dynamik bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Seit dem Jahr 2013 wurden jährlich für mindestens 200 Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt, die errechnete Umwandlungsquote lag leicht über dem Berliner Vergleichswert. In etwa jedem dritten umgewandelten Wohngebäude wurden auch bauliche Veränderungen durchgeführt, die sich auf die angestammte Mieterschaft auswirken können. Aufgrund der noch moderaten Kaufpreise für Eigentumswohnungen besitzt das Quartier eine hohe Attraktivität zum Erwerb von Eigentumswohnungen. Parallel zeigt sich auch bei den Wohnungsverkäufen eine deutliche Zunahme seit dem Jahr 2012.

Aufgrund der festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale ist in den kommenden Jahren von einer weiteren Zunahme der baulichen Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere der energetischen Modernisierungsmaßnahmen, und einer Zunahme der Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe auszugehen, die sich in der Summe stark auf das Mietniveau im Quartier auswirken können.

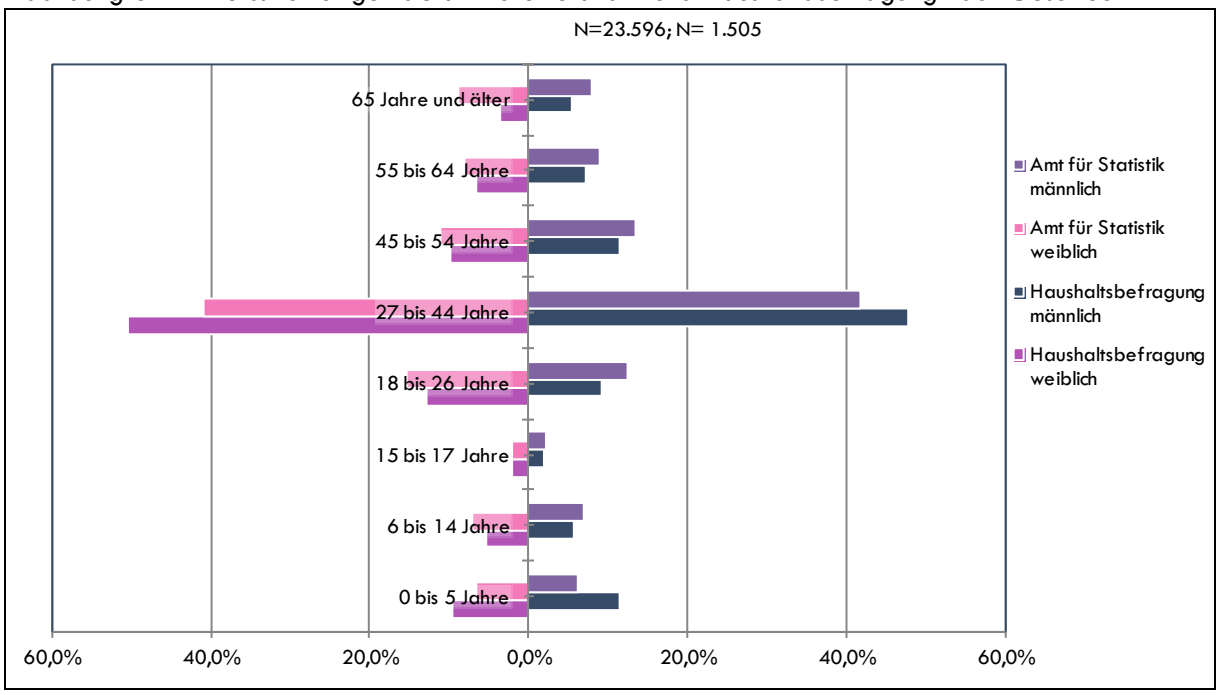
3.6 Verdrängungspotenzial

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

Die Abbildung 32 stellt die Altersstruktur der Haushaltsmitglieder nach Geschlecht gemäß amtlicher Statistik und der Haushaltsbefragung gegenüber. Die Altersverteilung bei den männlichen und weiblichen Personen ist in den beiden Diagrammen nahezu regelmäßig und identisch. Die Mehrheit der Personen ist zwischen 27 und 44 Jahren alt. Bei der Haushaltsbefragung ist diese Altersklasse noch etwas stärker vertreten als bei der amtlichen Statistik. Auch die Gruppe der 0- bis 6-Jährigen wird durch die Haushaltsbefragung stärker repräsentiert. Dafür fallen die Klassen der über 65-Jährigen und der Personen zwischen 18 und 26 Jahren bei der Haushaltsbefragung ein wenig geringer aus als bei der amtlichen Erhebung.

Abbildung 32: Altersstruktur gemäß amtlicher Statistik und Haushaltsbefragung nach Geschlecht

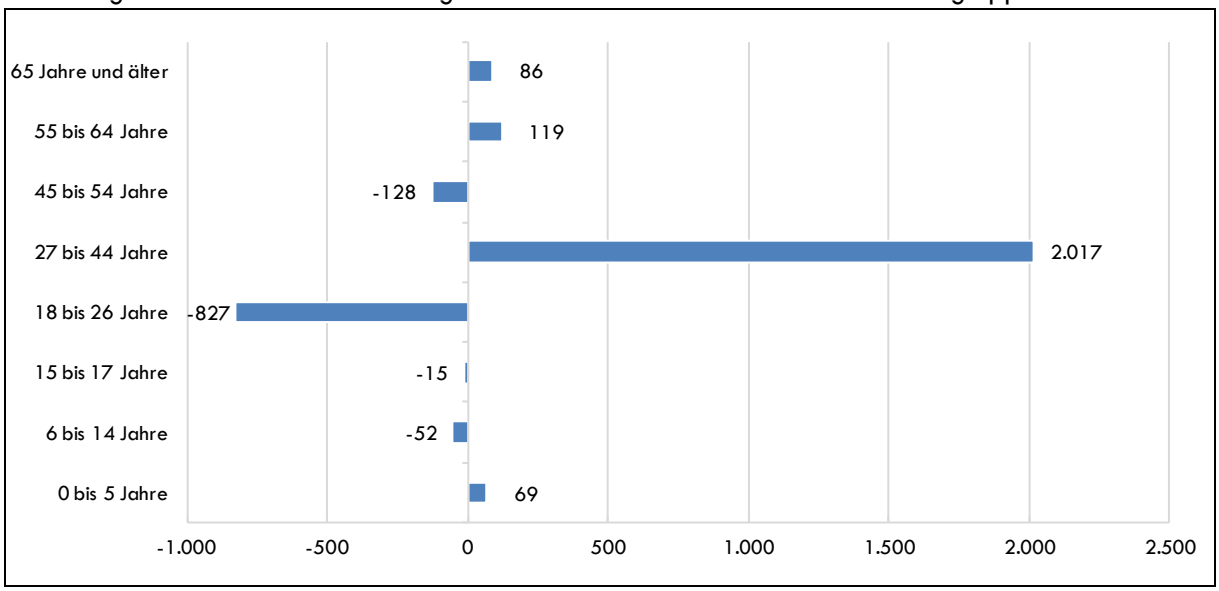


Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, 31.12.2015; Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Gemäß der Sekundärstatistik stieg die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet im Zeitraum der Jahre 2011 bis 2015 um 1.269 Personen an, so dass zum Stichtag am 31.12.2015 23.596 melderechtlich registrierte Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsgebiet lebten. Die Abbildung 33 zeigt, dass vor allem die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen hohe absolute Zuwächse erfahren hat. Hingegen ist die Anzahl der 18- bis 26-Jährigen stark gesunken. Geringere absolute Zuwächse gab es des Weiteren in den Altersgruppen der unter Sechsjährigen und der 55- bis 64-Jährigen sowie bei den Personen,

die über 65 Jahre alt sind. Die Gruppen der 6- bis 14-Jährigen, der 15- bis 17-Jährigen sowie der 45- bis 54-Jährigen sind im Zeitraum von 2001 bis 2015 leicht zurückgegangen. Bis auf die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen, die im betrachteten Zeitraum um 6,7 % gestiegen ist, und die Altersgruppe der 18- bis 26-Jährigen, die um 4,5 %gesunken ist, weisen die anderen Altersklassen keine nennenswerten prozentualen Veränderungen bezüglich der Anteile der Altersgruppen an allen Einwohnerinnen und Einwohnern auf.

Abbildung 33: Absolute Veränderung Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen 2011-2015



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

73 % der befragten Haushalte geben an, die deutsche Staatsbürgerschaft zu haben. Westeuropäische Staatsbürgerschaften sind in 9,4 % der befragten Haushalte vorhanden. Dabei sind italienische und britische Staatsangehörigkeiten am häufigsten vertreten, gefolgt von der österreichischen und der französischen Staatsbürgerschaft. Des Weiteren sind die türkische sowie die US-amerikanische Staatsbürgerschaft im Untersuchungsgebiet stark verbreitet. Die Abbildung 34 stellt die vorhandenen nichtdeutschen Staatsbürgerschaften nach ihrer Häufigkeit dar.

Abbildung 34: Staatsbürgerschaften im Haushalt außer deutsch (N= 704)

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In 51,2 % der Haushalte unterhalten sich die Personen ausschließlich auf Deutsch. Die Befragung ergab, dass im Untersuchungsgebiet 22 weitere Sprachen gesprochen werden. Die Abbildung 35 stellt die nicht-deutschen Sprachen nach der ermittelten Häufigkeit dar.

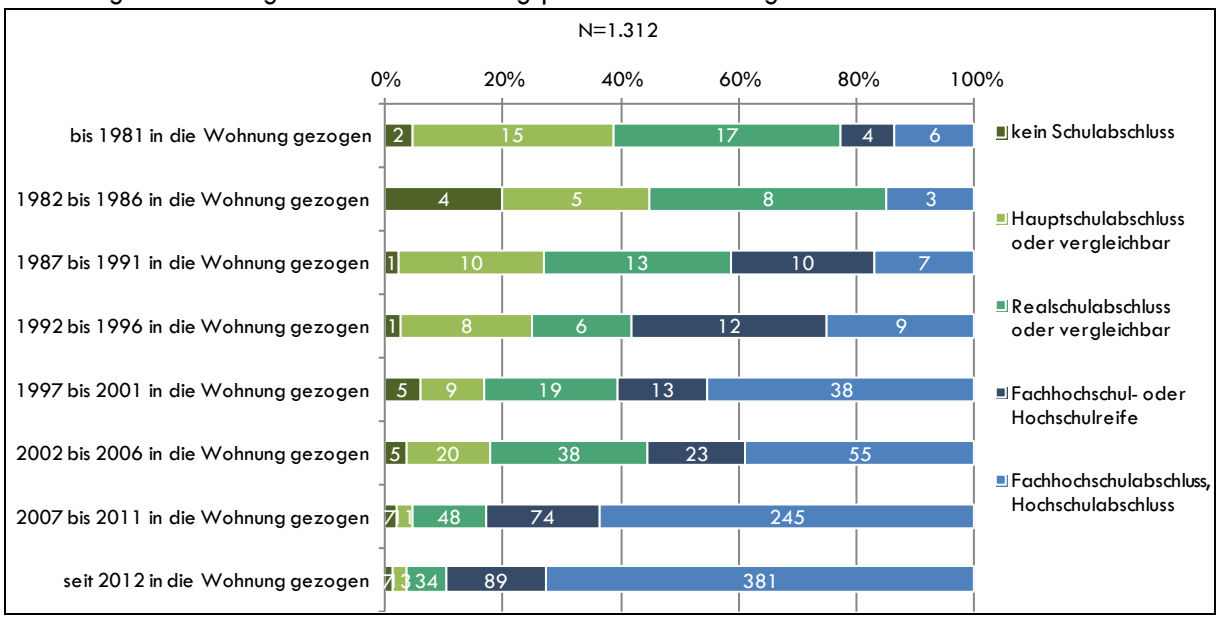
Abbildung 35: Gesprochene Sprachen im Haushalt außer deutsch (N= 703)

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.2 Bildungsniveau

Die Abbildung 36 lässt eine Verschiebung der Bevölkerungszusammensetzung nach Bildungsgrad erkennen. Der Anteil der Personen mit Fach-/Hochschulabschluss nimmt mit späterem Einzugsjahr stark zu. Bei den befragten Personen, die nach dem Jahr 2011 in ihre Wohnung gezogen sind, liegt der Anteil der Personen mit Fach-/Hochschulabschluss bei gut 74 %, bei den Bewohnerinnen und Bewohner, die vor dem Jahr 1981 in ihre Wohnung gezogen sind, weisen demgegenüber lediglich 13 % einen Fach- oder Hochschulabschluss auf.

Abbildung 36: Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung

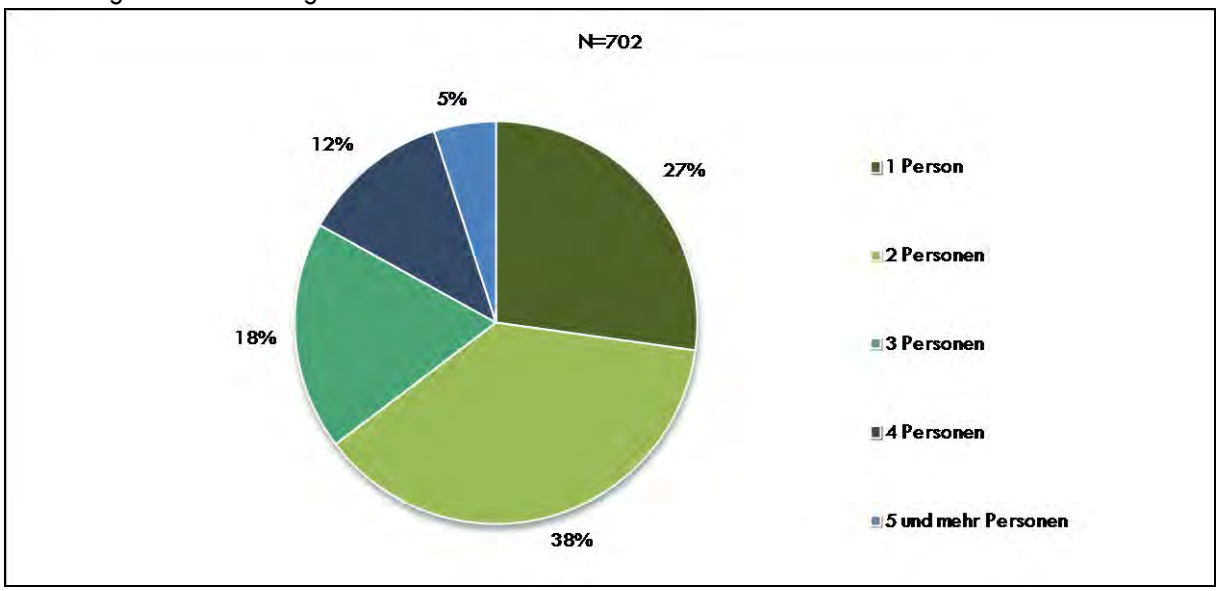


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.3 Haushaltsgrößen

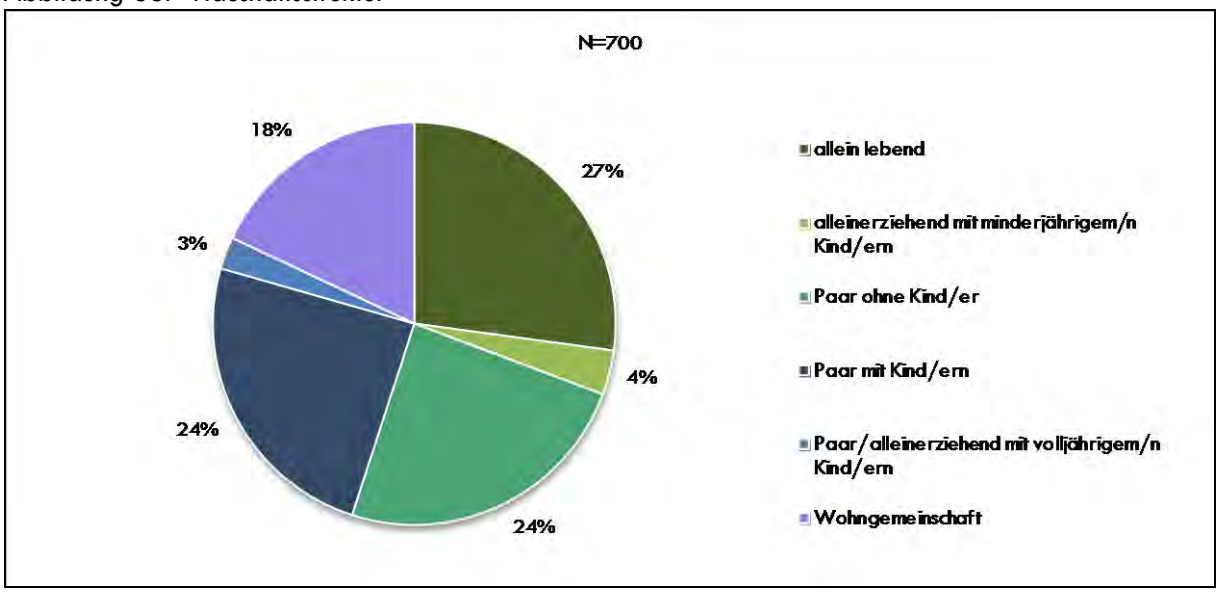
Abbildung 37 und Abbildung 38 stellen die Haushaltsgröße und die Haushaltsstruktur der befragten Haushalte dar. 65 % der Haushalte sind 1- und 2-Personen-Haushalte. Knapp ein Fünftel der Haushalte weisen eine Haushaltsgröße von drei Personen auf. Bei den 38 % der 2-Personen-Haushalte handelt es sich zu 24 % um Paare ohne Kinder, die verbleibenden 14 % setzen sich zum einen aus einem alleinerziehenden Elternteil mit Kind zusammen und zum anderen aus Wohngemeinschaften. Insgesamt machen Wohngemeinschaften 18 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet aus. Knapp ein Viertel der Haushalte sind Paare mit Kind/ern. Volljährige Kinder leben lediglich in 3 % der Haushalte. Bei 4 % der Haushalte handelt es sich um alleinerziehende Haushalte.

Abbildung 37: Haushaltsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

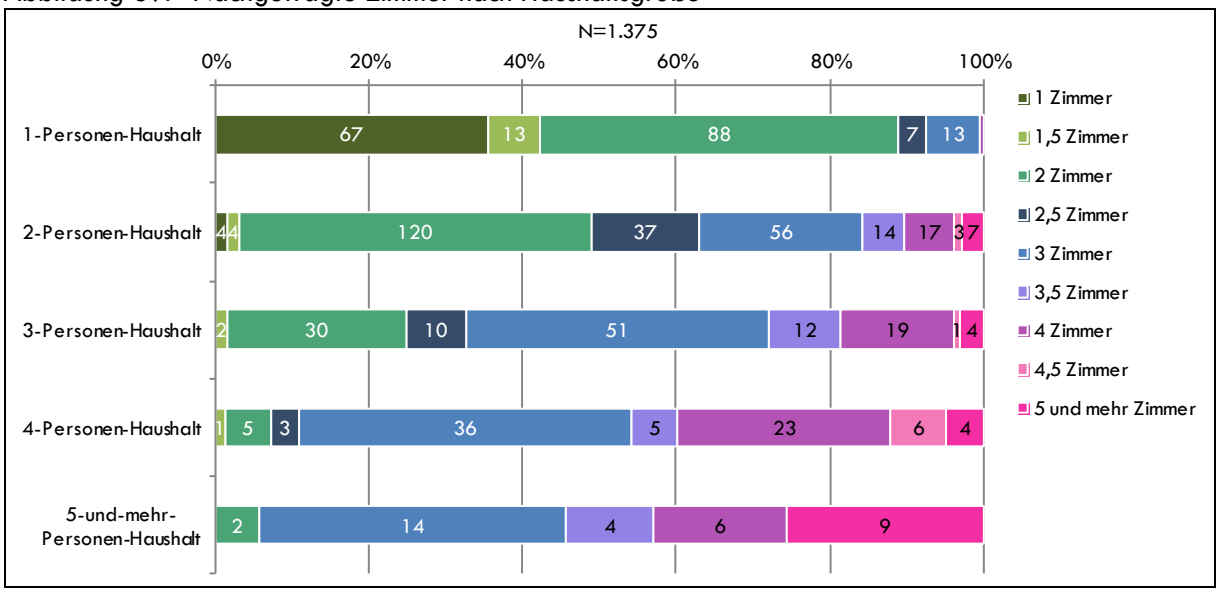
Abbildung 38: Haushaltsstruktur



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 39 setzt die Haushaltsgröße in Beziehung zur nachgefragten Zimmeranzahl. Knapp 90 % der 1-Personen-Haushalte und gut 80 % der 2-Personen-Haushalte fragen Wohnungen nach, die der Personenzahl oder der Personenzahl plus ein Zimmer entsprechen. 10 % bzw. 15 % der 1- und 2-Personen-Haushalte wohnen in größeren Wohnungen, so dass es zu Fehlbelegungen kommt[38]. Auffällig ist, dass bei den Haushalten mit vier und mehr Personen etwa die Hälfte in Wohnungen leben, die eine geringere Zimmeranzahl haben als Personen im Haushalt lebende Personen. Dabei werden 3-Zimmer-Wohnungen besonders stark nachgefragt.

Abbildung 39: Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße

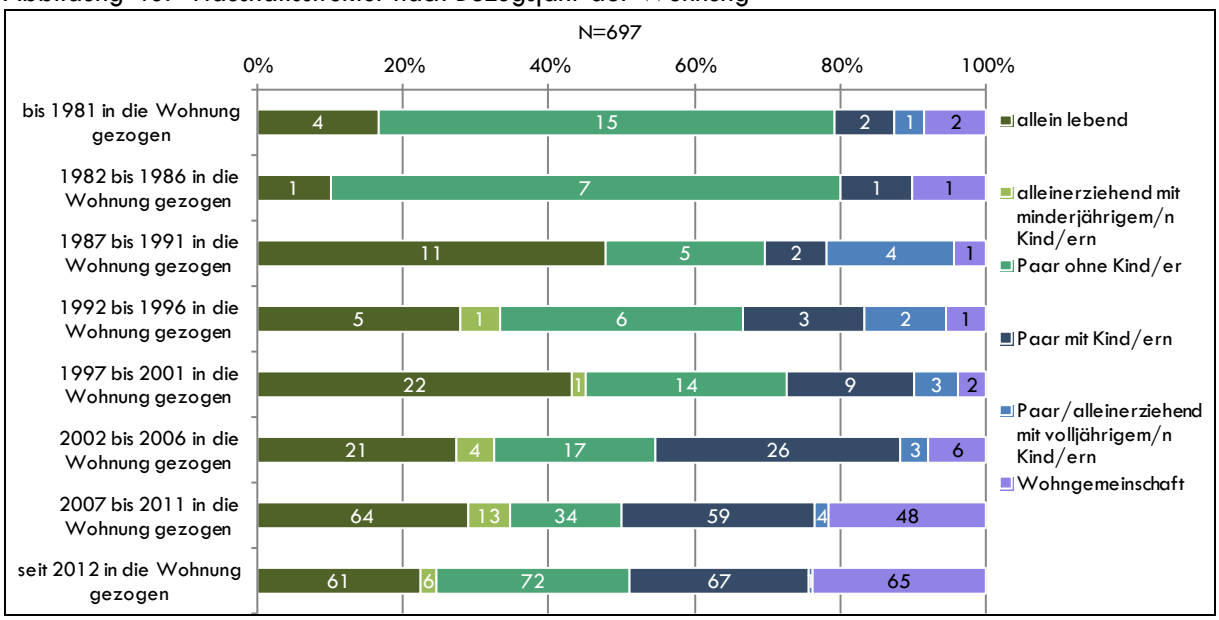


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

In Abbildung 40 ist zu erkennen, dass seit dem Jahr 2007 der Anteil an Wohngemeinschaften im Untersuchungsgebiet stark zugenommen hat. Ferner ist zu beobachten, dass die Haushalte, die bis 1986 in das Gebiet gezogen sind, zu über 60 % Paare ohne Kinder sind und dass deren Anteil in den folgenden Jahren prozentual kontinuierlich gesunken ist. Das Verhältnis von allein Lebenden, Paaren ohne Kind/ern, Paaren mit Kind/ern und Wohngemeinschaften ist bei der Gruppe der seit 2012 in die Wohnung gezogener Haushalte relativ gleichmäßig verteilt. Es fällt auf, dass der Anteil allein lebender Haushalte seit dem Jahr 2012 abnimmt, wohingegen die Gruppe der Paare ohne Kinder ansteigt.

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

Abbildung 40: Haushaltsstruktur nach Bezugsjahr der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Der mittlere Wohnflächenverbrauch im Quartier liegt bei 35,02 qm/Person. Mieterinnen und Mieter fragen dabei eine Wohnfläche von 36 qm/Person nach, selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer 37 qm/Person und Untermieterinnen und Untermieter weisen mit 31,75 qm/Person den geringsten Wohnflächenverbrauch auf. Auch hinsichtlich der Haushaltsstruktur ergeben sich Unterschiede: Alleinlebende weisen mit 52 qm/Person mit Abstand den größten Wohnflächenverbrauch auf, gefolgt von Paaren ohne Kind/er (37 qm/Person). Paare mit Kind/ern haben mit 25 qm/Person die geringste Wohnfläche zur Verfügung. Wohngemeinschaften, Alleinerziehende und Haushalte mit volljährigen Kind/ern fragen ca. 32 qm/Person an Wohnfläche nach.[39]

3.6.4 Beteiligung am Erwerbsleben

Die Tabelle 3 fasst die sekundärstatistischen Daten zur Erwerbstätigkeit aus den Jahren 2009 und 2014 für das Untersuchungsgebiet, den Bezirk Neukölln und Berlin insgesamt zusammen. Der Anteil sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter ist in den letzten fünf Jahren gestiegen, liegt aber noch immer weit unter dem Berliner und leicht unter dem bezirklichen Vergleichswert. Auch der Anteil der Arbeitslosen im Alter zwischen 15 und 65 Jahren ist im betrachteten Zeitraum zurückgegangen und nähert sich mit 10,8 % dem Wert von Neukölln an. Der Anteil der Transferleistungsbeziehenden unter 65 Jahren ist um ca. 8 % zurückgegangen. Die Zahl der Transferleistungsbeziehenden unter 15 Jahren hat sich zwar in den letzten fünf Jahren verringert, der prozentuale Anteil liegt aber noch über dem bezirklichen Vergleichswert und ist nahezu doppelt so hoch wie der Wert von Berlin. Negativ hat sich seit 2009 der Anteil der Beziehenden von Grundsicherung nach SGB XII entwickelt und ist mit 15,6 % fast dreimal so hoch wie der Wert für Berlin und nahezu doppelt so hoch wie der bezirkliche Vergleichswert. Der Anteil alleinerziehender Bedarfsgemeinschaften an allen Bedarfsgemeinschaften mit Kindern weist seit 2009 eine stabile Entwicklung auf und liegt deutlich unter dem Vergleichswert für Berlin und den Bezirk Neukölln. Die vorwiegend positive Entwicklung ist auch im Monitoring Soziale

[39] Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016. Angaben als Median

Stadtentwicklung erkennbar: wurde das Untersuchungsgebiet 2013 noch als Planungsraum mit niedrigem sozialen Status und stabiler Dynamik eingeordnet, weist es im Monitoring Bericht von 2015 einen niedrigen sozialen Status mit einer positiven Dynamik auf.[40]

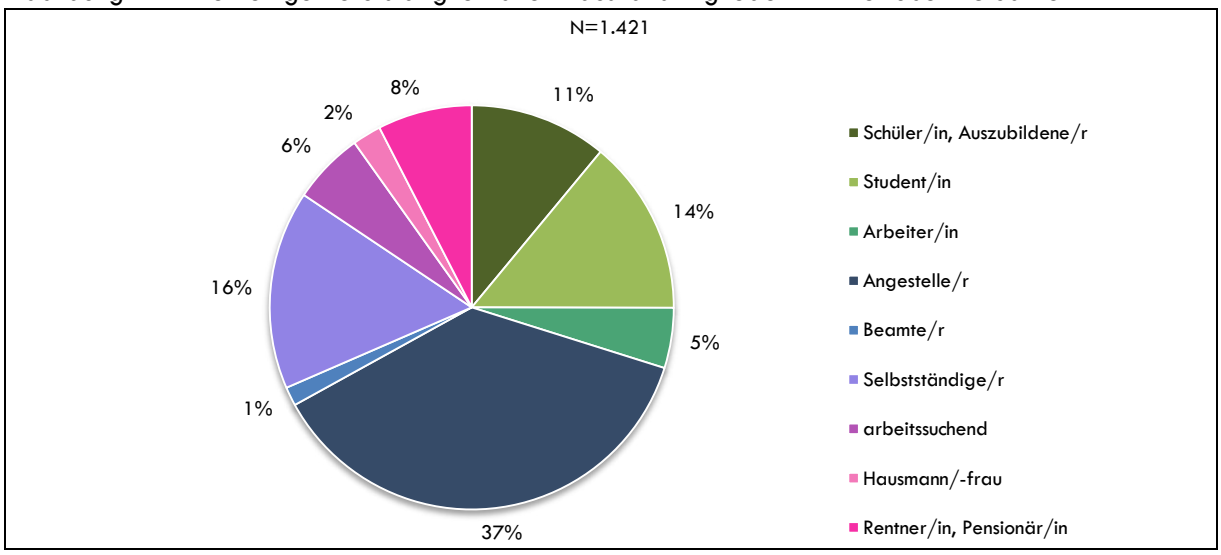
Tabelle 3: Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit im Planungsraum 08010404

Indikator	31.12.2009		31.12.2014		Neukölln	Berlin
Anteil sozialversicherungspflichtig Beschäftigter	4.924	30,2 %	6.842	37,3 %	41,9 %	47,9 %
Anteil Arbeitslose im Alter zwischen 15 und 65 Jahren (SGB II u. SGB III)	2.328	14,3 %	1.988	10,8 %	9,5 %	7,9 %
Anteil Arbeitslose im Alter unter 25 Jahren an dieser Altersgruppe	226	7,0 %	177	6,5 %	5,3 %	4,2 %
Transferleistungsbeziehende unter 65 Jahren (SGB II)	7.489	38,5 %	6.581	30,7 %	28,5 %	19,4 %
Transferleistungsbeziehende u15 J. an dieser Altersgruppe (SGB II)	1.981	63,0 %	1.761	57,5 %	50,2 %	32,1 %
Beziehende von Grundsicherung an dieser Altersgruppe (SGB XII)	224	11,5 %	309	15,6 %	8,2 %	5,3 %
Anteil alleinerziehende Bedarfsgemeinschaften an allen Bedarfsgemeinschaften mit Kindern (SGB II)	427	36,9 %	367	37,9 %	41,4 %	52,0 %

Quelle: Eigene Darstellung nach AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität im LOR-Planungsraum 08010404, im Bezirk Neukölln und in Berlin insgesamt (31.12.2014).

37 % der befragten Haushaltsmitglieder befinden sich in einem Angestelltenverhältnis, 16 % sind selbstständig und 5 % sind Arbeiterinnen und Arbeiter. Im Studium befinden sich 14 % der Personen. Des Weiteren gehen 11 % zur Schule oder sind in einem Ausbildungsverhältnis. Zehn Prozent der Personen sind Rentnerinnen und Rentner bzw. Pensionsbeziehende und Hausmänner bzw. Hausfrauen und somit nicht erwerbstätig, 6 % sind arbeitssuchend. Die Abbildung 41 veranschaulicht den derzeitigen Berufsstand der Haushalte.

Abbildung 41: Derzeitige Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren

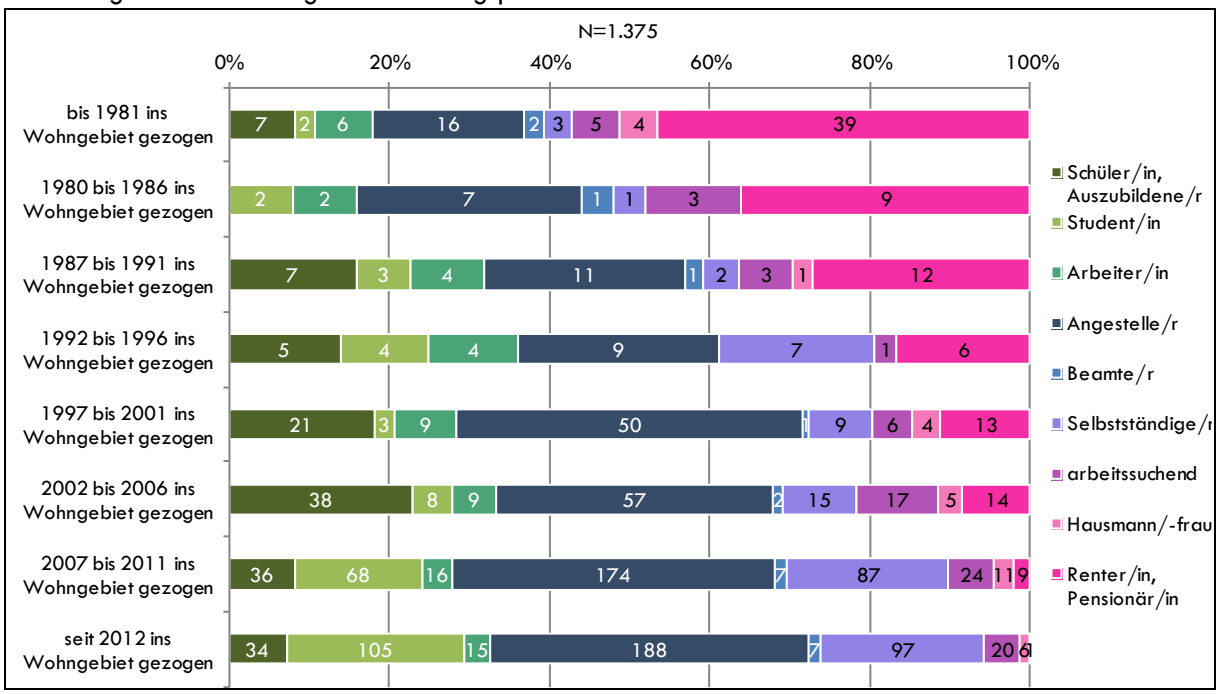


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

[40] SenStadtUm, Status- und Dynamik-Index, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013 und 2015, Kartenbestand.

Die Abbildung 42 zeigt, dass seit 2007 bzw. seit 2012 vermehrt Studierende in das Wohngebiet gezogen sind. Dies korrespondiert mit der steigenden Zahl der Wohngemeinschaften. Diese Wohnform verfügt über mehrere voneinander unabhängige Einkommen, so dass sich die festgestellten höheren Mietpreise/qm anders auf die einzelnen Mitglieder des Haushalts verteilen. Darüber hinaus ist diese Gruppe durch eine erhöhte Fluktuation und eine differenzierte Gebietsbindung geprägt. Die Personen, die bis 1981 in das Gebiet gezogen sind, sind derzeit zu knapp 50 % Rentnerinnen und Rentner, von denen ein Großteil zum Zeitpunkt des Einzuges wahrscheinlich noch berufstätig war. Den größten Anteil der zugezogenen Haushaltsmitglieder, machen seit 1997 Angestellte aus. Seit dem Jahr 2007 wächst zudem die Gruppe der selbstständig tätigen Personen an.

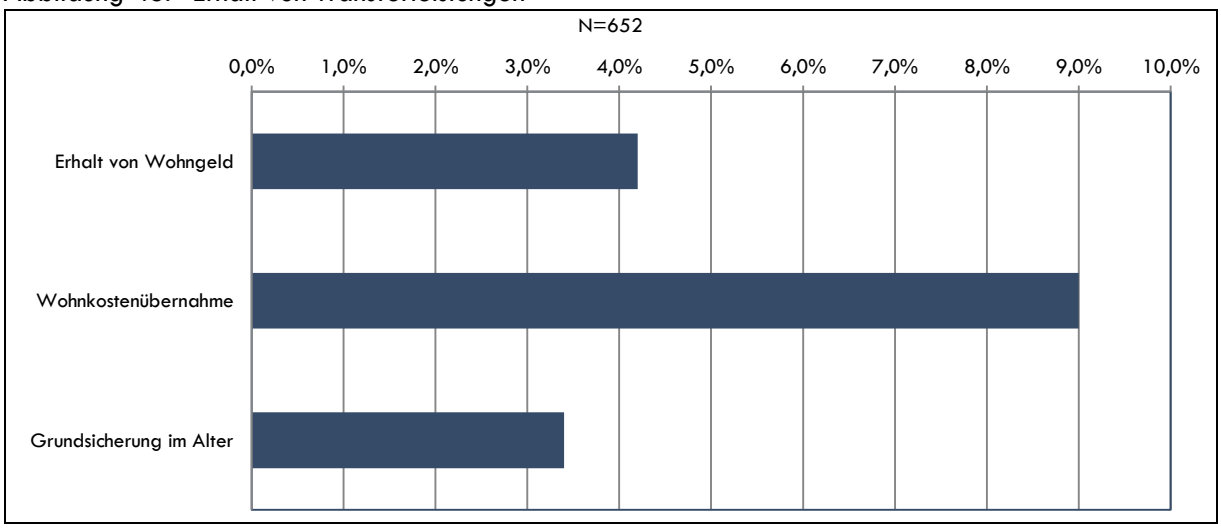
Abbildung 42: Berufstätigkeit und Zuzugsjahr



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 43 zeigt den Erhalt von Transferleistungen der befragten Haushalte. Gut 3 % der Haushalte erhalten Wohngeld, 9 % eine Wohnkostenübernahme und über 3 % eine Grundsicherung im Alter. Es sind Abweichungen zur Sekundärstatistik festzustellen (vgl. Tabelle 3).

Abbildung 43: Erhalt von Transferleistungen

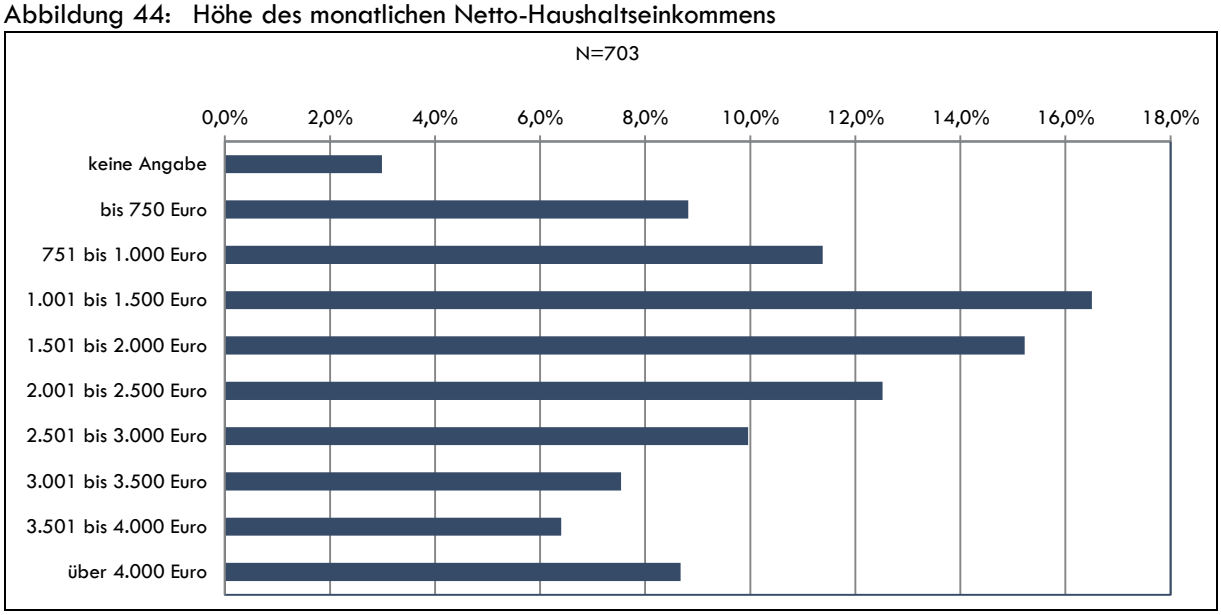


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.5 Einkommensverhältnisse

Über ein Drittel der befragten Haushalte haben ein Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro und liegen damit unter dem mittleren Netto-Haushaltseinkommen in Berlin von 1.750 Euro.[41] Der Bezirk Neukölln weist mit 1.550 Euro das niedrigste Netto-Haushaltseinkommen aller Berliner Bezirke auf.[42] Die Abbildung 44 stellt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen der befragten Haushalte dar.

Abbildung 44: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

[41] AfS Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 14, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2014, S. 48.
[42] AfS Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 14, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2014, S. 48.

Das Äquivalenzeinkommen[43] liegt bei den meisten Haushaltsformen unter dem Berliner Vergleichswert (vgl. Tabelle 4). Besonders deutlich wird, das alleinerziehende und Familien über ein geringes Äquivalenzeinkommen je Haushaltsmitglied verfügen. Aber auch allein lebende Haushalte weisen ein geringes Einkommen auf.

Tabelle 4: Äquivalenzeinkommen

Haushaltsform	Höhe Äquivalenzeinkommen je Haushaltsmitglied
Äquivalenzeinkommen Berlin	1.402,00 €
Äquivalenzeinkommen Rixdorf, allein lebend	1.209,23 €
Äquivalenzeinkommen Rixdorf, alleinerziehend	600,15 €[44]
Äquivalenzeinkommen Rixdorf, Paare ohne Kinder	1.516,97 €
Äquivalenzeinkommen Rixdorf, Paare mit Kindern	1.088,82 €[45]
Äquivalenzeinkommen Rixdorf, Alleinerziehnde/Paare mit erwachsenen Kind/ern im Haushalt	780,24 €[46]

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

Der Vergleich des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens mit der Haushaltsstruktur in Abbildung 45 zeigt, dass 40 % der allein lebenden Personen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.000 Euro verfügen. Alleinerziehende Haushalte mit einem oder mehreren minderjährigen Kind/ern weisen ferner ein geringes Nettohaushaltseinkommen auf: über 50 % dieser Haushalte haben ein Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro pro Monat zur Verfügung. Demnach sind alleinerziehende Haushalte besonders anfällig bei Mietpreiserhöhungen. Paare mit Kindern haben ein etwas höheres Netto-Haushaltseinkommen als Paare ohne Kinder. Knapp 20 % der Paare mit Kind/ern haben ein Netto-Haushaltseinkommen von über 4.000 Euro. Haushalte mit volljährigen Kind/ern haben im Vergleich zu den Paaren ohne Kind/er und den Paaren mit Kind/ern ein geringeres Einkommen. Das Netto-Haushaltseinkommen von Wohngemeinschaften ist unterschiedlich, aber auch dort erhalten knapp 40 % lediglich ein monatliches Netto-Haushalteinkommen bis 1.500 Euro.

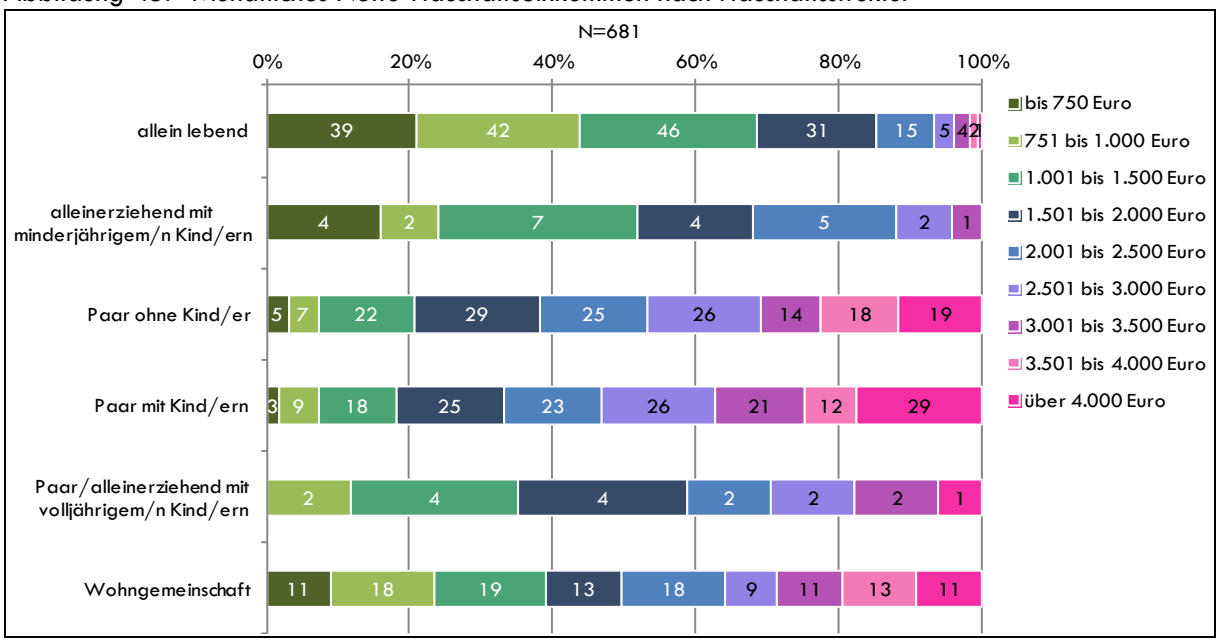
[43] Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied, das ermittelt wird, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet.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

[44] bezieht sich auf eine erwachsene Person mit zwei Kindern über 14 Jahren

[45] bezieht sich auf 4-Personen-Haushalt mit zwei Kindern über 14 Jahren

[46] bezieht sich auf 4-Personen-Haushalt alle erwachsen

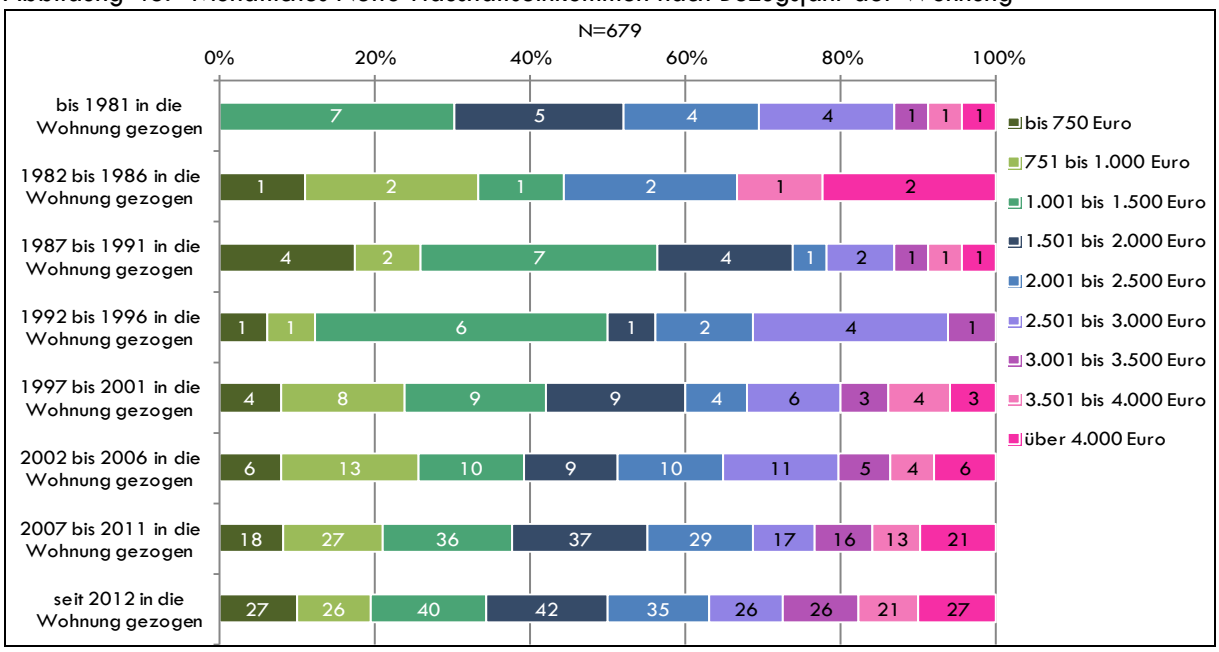
Abbildung 45: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 46 zeigt das Verhältnis von Netto-Haushaltseinkommen zum Bezugsjahr der Wohnung. Es ist zu erkennen, dass die Gruppe der Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von über 3.000 Euro pro Monat seit dem Jahr 2002 zunimmt. Im gleichen Zeitraum ist eine Abnahme des Zuzugs von Haushalten mit einem Nettohaushaltseinkommen unter 1.000 Euro zu verzeichnen. Die mittleren Einkommensgruppen sind über die Zeit relativ stabil geblieben. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich, dass Haushalte, die seit dem Jahr 2012 in das Gebiet gezogen sind, mit 2.213,08 Euro durchschnittlich 447,96 Euro mehr zur Verfügung haben als Haushalte, die bis zum Jahr 2011 in das Gebiet gezogen sind.[47]

Abbildung 46: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Bezugsjahr der Wohnung

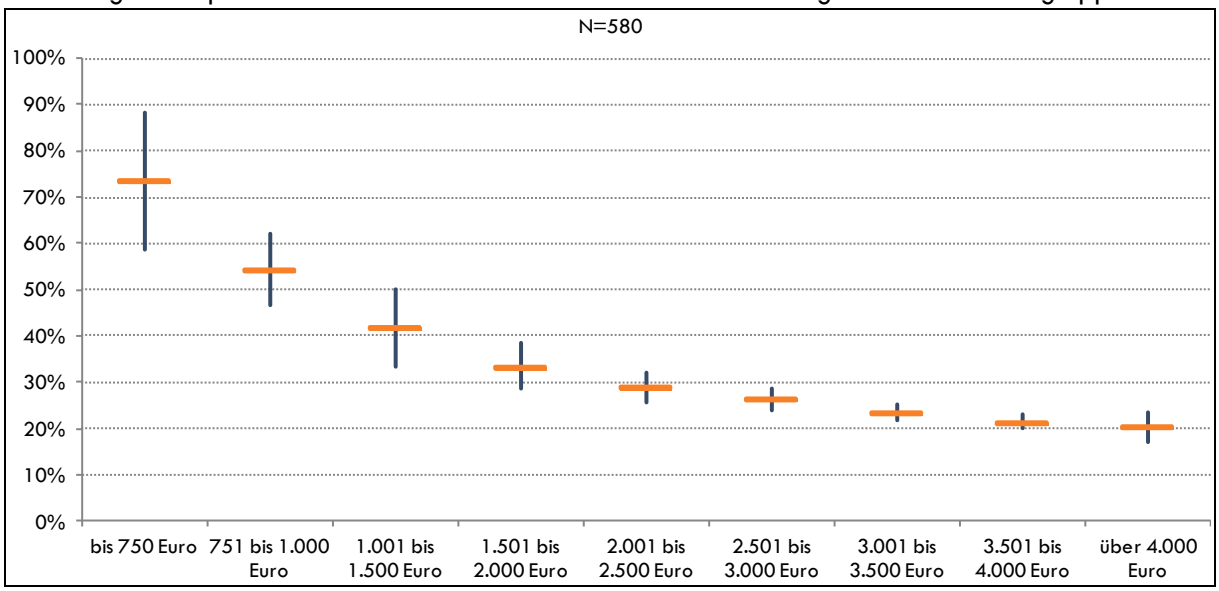


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

[47] Haushaltsbefragung der LPG mbH, Berechnung durchschnittliches monatliches Netto-Haushaltseinkommen, 2016

Die Abbildung 47 zeigt die Warmmietbelastung verschiedener Einkommensgruppen.[48] Insbesondere Haushalte mit einem monatlichen Einkommen von bis zu 1.000 Euro müssen deutlich mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Warmmiete aufwenden. Auch die Einkommensgruppen mit bis zu 2.500 Euro weisen eine Warmmietbelastung von durchschnittlich rund einem Drittel auf. Mietpreissteigerungen im Zuge wohnwerterhöhender Maßnahmen oder energetischer Modernisierung sind für diese Haushalte kaum zu tragen und erhöhen den Verdrängungsdruck.

Abbildung 47: Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Einkommensgruppen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

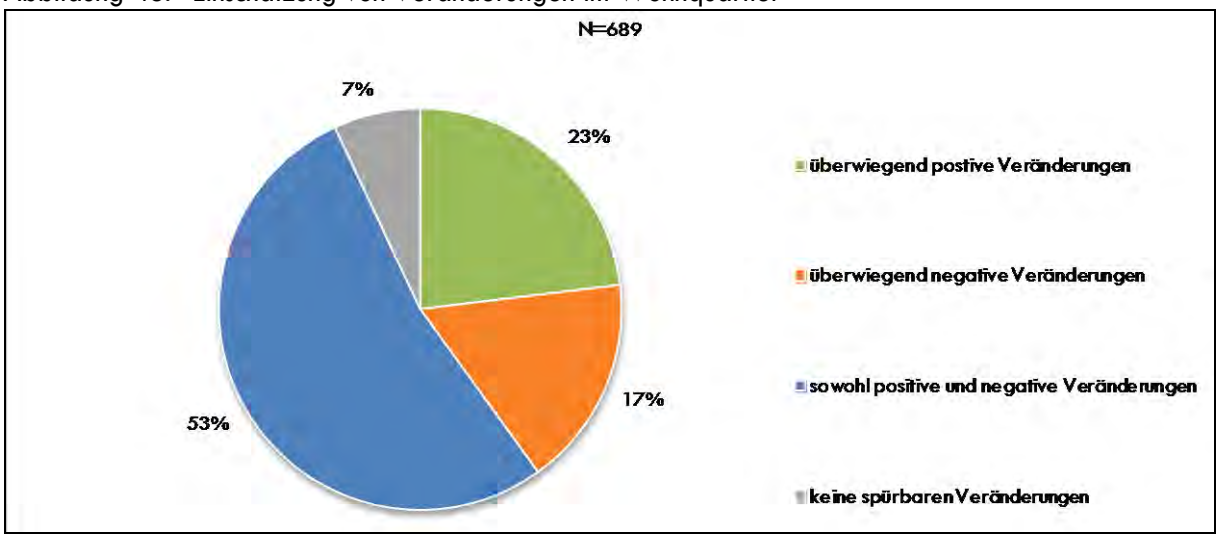
3.6.6 Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft

93 % der befragten Haushalte haben in den vergangenen Jahren Veränderungen im Quartier wahrgenommen (vgl. Abbildung 48). Dabei werden sowohl negative als auch positive Entwicklungen registriert. Positiv wird insbesondere die gestiegene Angebotsvielfalt und die Gastronomie bewertet. Auch der Zuzug von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen wird geschätzt. Generell habe sich das Erscheinungsbild des Quartiers verbessert, dass auch mit der Aufwertung von öffentlichen Räumen und Sanierungen des Gebäudebestandes korrespondiert.

Negativ werden die Entwicklung der Miete und die Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohner empfunden. Dies steht in engem Zusammenhang mit der von vielen Haushalten geschätzten durchmischten Bevölkerungsstruktur (vgl. dazu auch Abbildung 51). Fehlende Sauberkeit und ein mangelndes Sicherheitsempfinden sind weitere negative Aspekte im Wohnquartier.

[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.

Abbildung 48: Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier

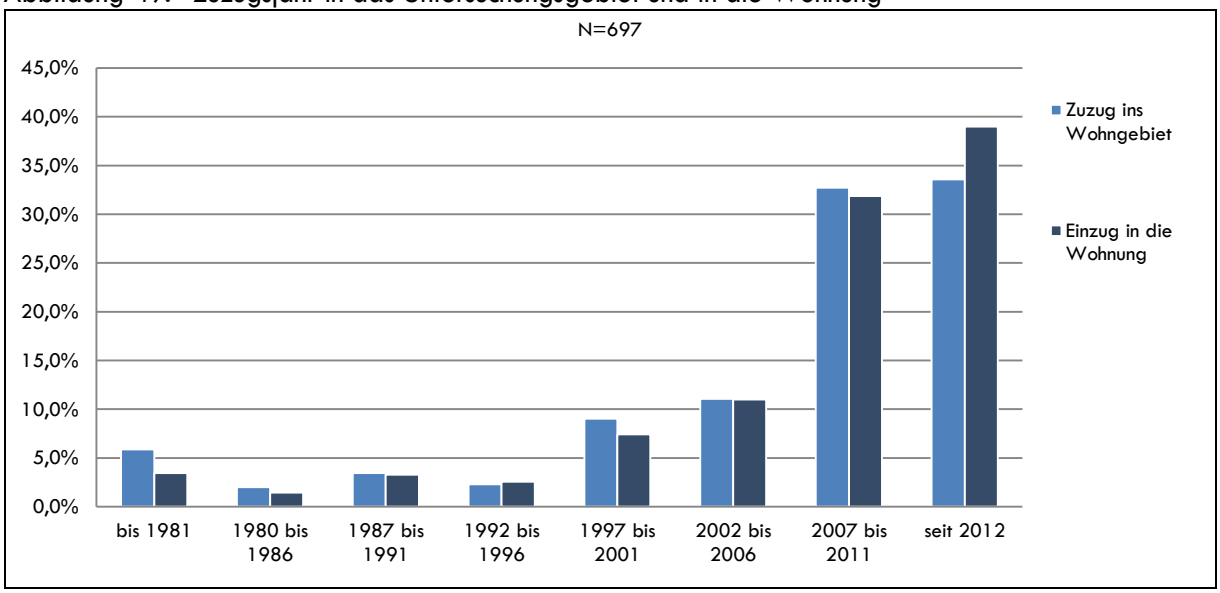


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.7 Gebietsbindung und Umzugswunsch

65 % der befragten Haushalte sind nach dem Jahr 2006 in das Untersuchungsgebiet gezogen. Lediglich 14 % der Haushalte gaben an, bis zum Jahr 1996 in das Wohngebiet gezogen zu sein. Teilweise geringe Unterschiede mit der gleichen Tendenz zeigen sich bei den Zuzugsjahren in die Wohnung; knapp 40 % der befragten Haushalte sind seit dem Jahr 2012 in ihre derzeitige Wohnung gezogen.

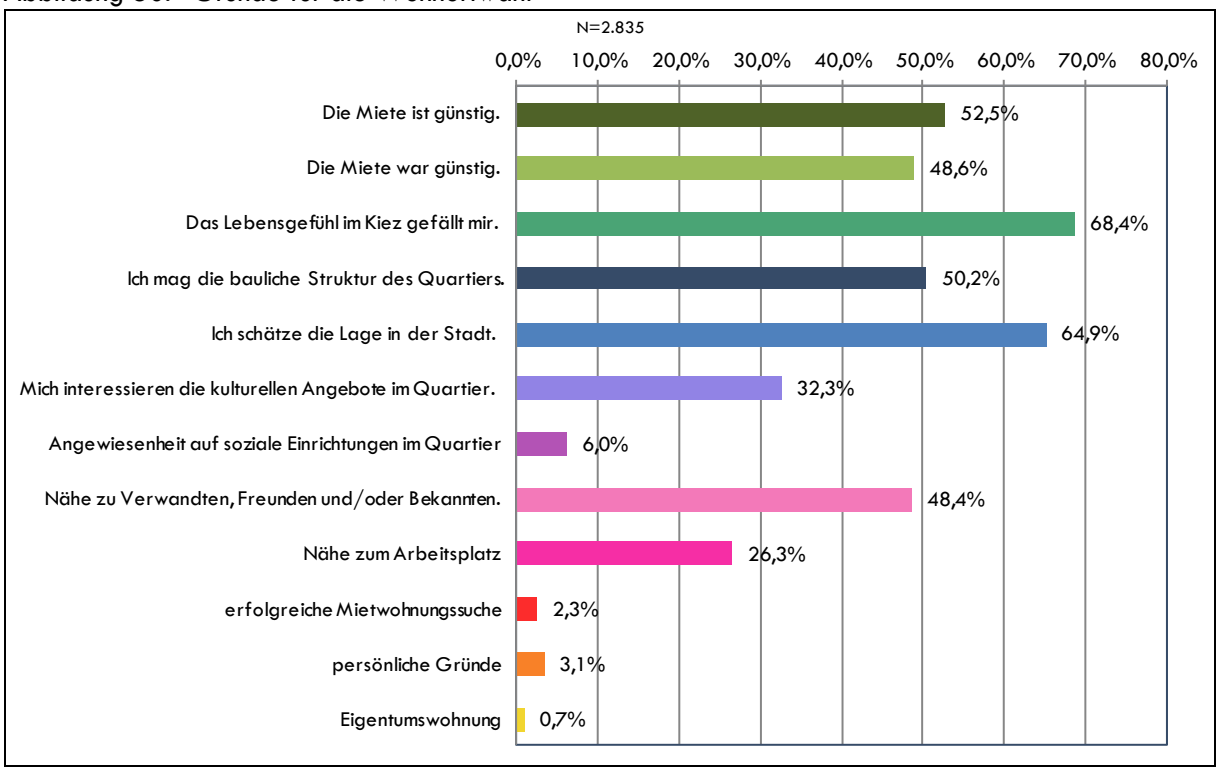
Abbildung 49: Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet und in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Als häufigste Gründe für die Wohnortwahl werden das Lebensgefühl im Kiez und die Lage genannt. In etwa die Hälfte der Haushalte gibt darüber hinaus an, dass die Miete günstig ist bzw. war. Die bauliche Struktur sowie die räumliche Nähe zu Freunden und Bekannten sind weitere häufig genannte Gründe. 6 % der befragten Haushalte geben an, dass sie auf die sozialen Einrichtungen im Quartier angewiesen sind. (vgl. Abbildung 50)

Abbildung 50: Gründe für die Wohnortwahl



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Als Antwort auf die Frage was am Wohngebiet besonders geschätzt wird, wurde häufig die soziale und kulturelle Bevölkerungsmischung, die Atmosphäre und Lebendigkeit im Quartier sowie die gute Verkehrsanbindung genannt (vgl. Abbildung 51). In Kombination der einzelnen Bewertungen des Quartiers wird deutlich, dass insbesondere das Zusammenspiel zwischen Lage, Mietpreis und Bevölkerungsstruktur ausschlaggebend für die Wohnzufriedenheit der befragten Haushalte ist.

Abbildung 51: „Was schätzen Sie am Wohngebiet?“ (N= 1.609)

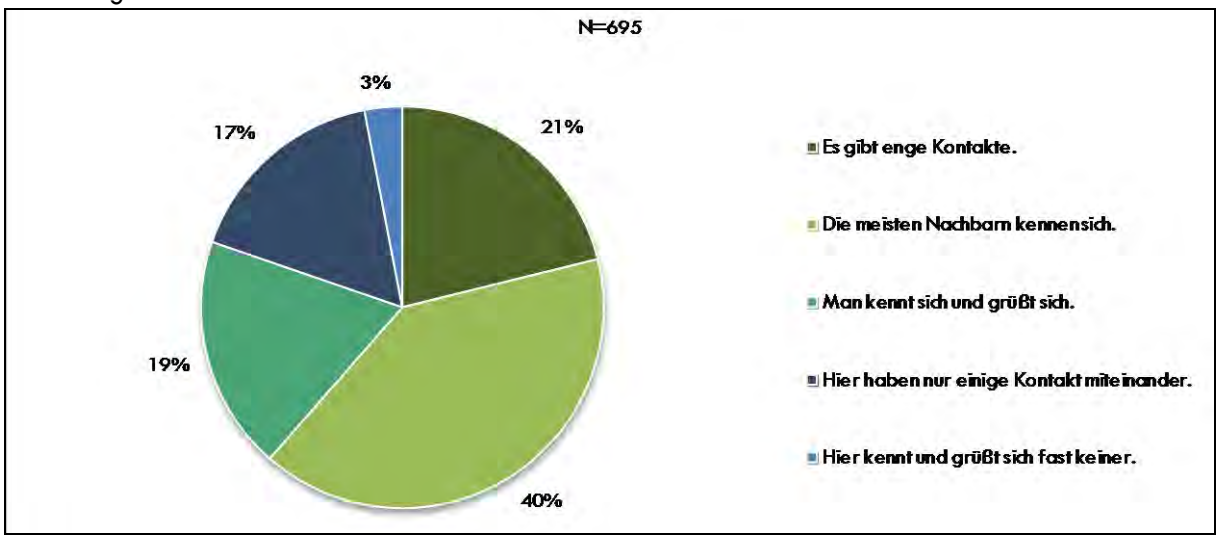
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Als am häufigsten genannte Verbesserungsvorschläge werden mehr Sauberkeit und der Erhalt bzw. das Schaffen preisgünstigen Wohnraums genannt. Dies steht in engem Zusammenhang mit den wahrgenommenen Veränderungen im Quartier. Des Weiteren wird das Einhalten von Ruhe- und Nachtzeiten gewünscht, was insbesondere mit dem angestiegenen gastronomischen Angebot sowie der steigenden Aktivität für Touristen begründet werden kann. Verkehrsberuhigung, bessere und mehr Radwege sowie die Pflege von Grünanlagen werden ebenfalls als verbessrungswürdig bzw. neu zu schaffen eingestuft.

Abbildung 52 und Abbildung 53 geben Aufschluss über die sozialen Kontakte im Untersuchungsgebiet. Über 60 % der Haushalte geben an, dass sie ihre Nachbarinnen und Nachbarn kennen. Ein Drittel da-

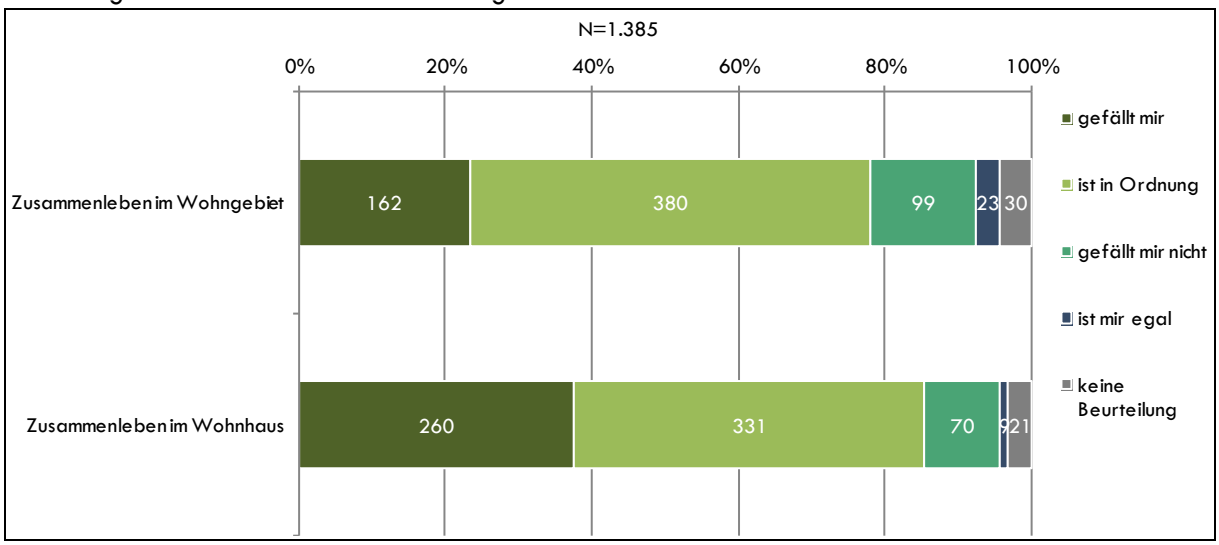
von pflegt enge Kontakte mit den Nachbarn. Lediglich 3 % der befragten Haushalte sind der Meinung, dass sich die Nachbarn untereinander weder kennen noch grüßen. Rund 80 % der befragten Haushalte finden das Zusammenleben im Wohngebiet mindestens in Ordnung, demgegenüber sind 7 % nicht damit zufrieden. Mit dem Zusammenleben im Wohnhaus sind knapp 40 % der Haushalte zufrieden, 47 % befinden das Zusammenleben als in Ordnung und nur 5 % der Haushalte gefällt es nicht. Die positive Einschätzung zeigt, dass eine hohe soziale und nachbarschaftliche Verbundenheit im Quartier besteht.

Abbildung 52: Kontakte zu Nachbarn



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Abbildung 53: Zusammenleben im Wohngebiet und im Wohnhaus

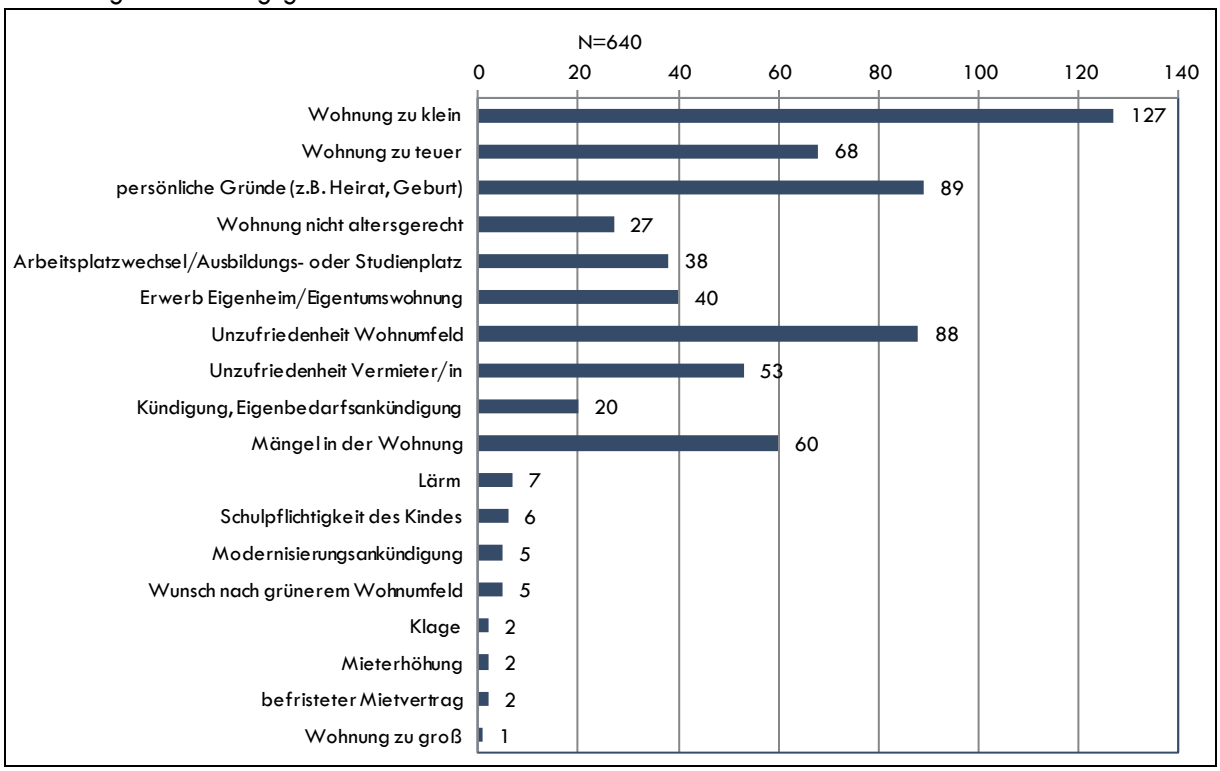


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Über die Hälfte der befragten Haushalte zeigt eine hohe Gebietsbindung und möchte nicht aus dem Quartier wegziehen. 39 % der Haushalte planen einen langfristigen, 6 % der Haushalte einen kurzfristigen Umzug. Ausschlaggebende Gründe sind insbesondere die Größe der Wohnungen und – oft in Kombination damit angegeben – persönliche Gründe wie die Geburt eines Kindes (vgl. Abbildung 54). Rund 13 % der Nennungen entfallen auf eine Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld, dies begründet sich insbesondere durch fehlende Sauberkeit oder eine nur begrenzte Anzahl an Grün- und Freiflächen.

Rund 9 % der Nennungen entfallen auf konkrete wohnungsbezogene Gründe wie fehlende Barrierefreiheit, Mängel, anstehende Modernisierungen, Mieterhöhungen oder eine Eigenbedarfsankündigung. Insbesondere in den letzten drei genannten Fällen werden kurzfristige Umzüge angegeben.

Abbildung 54: Umzugsgründe



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.6.8 Abschließende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial

Neben den festgestellten baulichen Aufwertungspotenzialen und dem ansteigenden wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck zeigt sich, dass ein Teil der Gebietsbevölkerung aufgrund des sozialen Status konkret von einer Verdrängung bedroht ist und sich bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung abzeichnen.

Im zeitlichen Verlauf wird deutlich, dass ein kontinuierlicher Anstieg wirtschaftlich leistungsfähiger Haushalte zu beobachten ist. Insbesondere hochqualifizierte und einkommensstarke Haushalte ziehen in das Quartier. Große Teile der zuziehenden Haushalte können die deutlich gestiegenen Angebotsmieten im Quartier zahlen, die Warmmietbelastung fällt für sie vergleichsweise gering aus. Insbesondere Paare ohne Kinder verfügen über ein höheres Äquivalenzeinkommen als allein lebende und alleinerziehende Haushalte oder Familien mit Kindern.

Diese Entwicklung zeigt im Umkehrschluss, dass der Zuzug ins Quartier nicht mehr allen Einkommensgruppen und Haushaltsformen möglich ist, so dass sich Ansprüche an das Wohnumfeld und die Nachfrage nach Angeboten ändern kann. Gleichzeitig besteht eine konkrete Verdrängungsgefahr für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen und einer hohen Warmmietbelastung, da deren Verbleib in der Wohnung durch die bestehenden Aufwertungspotenziale gefährdet und ein Umzug innerhalb des Quar-

tiers aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen kaum mehr möglich ist. Auch vergleichbare Quartiere bieten wenig Alternativen für diese Haushalte. Der Verdrängungsdruck kann durch die zunehmende Dynamik bei Wohnungsumwandlungen verstärkt werden.

Die festgestellten Veränderungen werden durch die analysierte Sekundärstatistik bestätigt. Die wesentlichen Kennwerte zum Erwerbsleben haben sich in den vergangenen fünf Jahren verbessert. Gleichzeitig sind die Werte im Vergleich zum bezirklichen oder gesamtberliner Durchschnitt aber zum Teil noch deutlich erhöht. Verschiedene soziale Problemlagen überlagern sich, denen bereits seit über zehn Jahren mit dem Quartiersmanagementverfahren begegnet wird.

Die Haushaltsbefragung hat gezeigt, dass die befragten Haushalte über soziale Bindungen in der Nachbarschaft verfügen und insbesondere die Bevölkerungsmischung und die Atmosphäre im Kiez quartierbezogene Faktoren sind, die die Wohnzufriedenheit beeinflussen. Der Erhalt dieser Struktur wird als wichtige Forderung von einem großen Teil der befragten Haushalte genannt und eng mit dem lokalen Wohnungsmarkt verknüpft.

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

- **Haushalte mit Kindern.** Viele Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können für sie in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann. Daher besteht für Haushalte mit Kindern – insbesondere der Alleinerziehenden – ein spezielles Schutzerfordernis, denn sie sind durch Aufwertungsmaßnahmen besonders verdrängungsbedroht.

- **Haushalte mit hoher Wohndauer.** Eine längere Wohndauer über Zeiträume von fünf und mehr Jahren konstituiert räumlich-soziale Bindungen an das Wohnquartier. Hohe Anteile von Stammbevölkerung sind Voraussetzung für funktionierende Nachbarschaften und die Auslastung der bewohneradäquaten Infrastruktur im Gebiet.

- **Einkommensschwache Haushalte.** Diese Haushalte weisen eine besonders hohe Mietbelastung auf. Weitere Mietpreissteigerungen im Zuge von baulichen Aufwertungsmaßnahmen können von diesen Haushalten nicht mehr getragen werden. Ein Umzug innerhalb des Quartiers zu gleichen Konditionen ist aufgrund der stark angestiegenen Angebotsmietpreise kaum mehr möglich.

- **Haushalte, die trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen bereits eine hohe Mietbelastung aufweisen.** Das bedeutet, dass hier nicht nur sozial schwächere Haushalte, sondern auch die so genannte Mittelschicht von Verdrängung bedroht ist. Da auch diese Haushalte trotz ihres höheren Einkommens auf die von der öffentlichen Hand bereit gestellte Infrastruktur angewiesen sind, gilt auch hier, dass diese Infrastruktur im Falle einer Verdrängung an anderer Stelle neu geschaffen werden müsste.

3.7 Öffentliche Infrastruktur

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

Einwohnerentwicklung gemäß Bevölkerungsprognose Berlin 2030

Das Untersuchungsgebiet liegt im Prognoseraum 0801 Neukölln, der 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 ansteigen, was einem prozentualen Zuwachs von 3,8 % entspricht[49]. Der größte Teil der Zunahme wird dabei bereits bis zum Jahr 2020 erreicht, d. h. so dass sich die Nachfrage vor allem in den kommenden Jahren stark erhöht.

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 % stark zunehmen. Das Durchschnittsalter im Prognoseraum wird in der Folge von 36,94 Jahren auf 38,54 Jahre ansteigen.[50] Die steigende Zahl der Senioren, aber auch der Kita- und Grundschulkinder wird sich auf die öffentlichen Infrastruktureinrichtungen auswirken.

Kindertageseinrichtungen

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

Die Versorgung mit Plätzen in der Kindertagesbetreuung ist in der betroffenen Bezirksregion angespannt und wird durch die berlinweite Bevölkerungsdynamik und eine steigende relative Inanspruchnahme von Plätzen verstärkt, so dass gemäß Kita-Entwicklungsplanung des Landes Berlin eine Erweiterung der Zahl der Kindertagesplätze erforderlich wird.[51] Derzeit bestehen keine Platzreserven bei prognostisch steigendem Bedarf. Neben dem steigenden Platzbedarf begründet sich auch ein zusätzlicher Bedarf an Fachkräften.[52]

Tabelle 5 gibt einen Überblick über die Versorgungs- und Betreuungsquote in der Bezirksregion Rixdorf im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt. Insbesondere bei der Versorgungsquote, die die Kind-Platz-Relation darstellt, sind deutliche Unterschiede zu den Vergleichswerten erkennbar.

---

[49] Flüchtlingsströme sind in der Prognose nicht aufgenommen.
[50] SenStadtUm, Bevölkerungsprognose 2015-2030, mittlere Variante, Prognoseraum 0801 Neukölln, 09.02.2016.
[51] SenBiJuWi, Kita-Bedarfsatlas 2016, Berlin, S. 4.
[52] SenBiJuWi, Kindertagesstättenentwicklungsplanung, Berlin, 2014, S. 21.

Tabelle 5: Versorgungs- und Betreuungsquote[53] 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
Bezirksregion Rixdorf	1.591	57,1 %	44,8 %	87,0 %
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 Rixdorf befinden sich zwei Grundschulen, eine Grund- und Oberschule mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt sowie ein Gymnasium und integrierte Sekundarschule. Gemäß Schulentwicklungsplan Berlin 2014-2018 für Berlin und die Bezirke 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.

Tabelle 6: Schülerzahl sowie derzeitige und zukünftige Kapazitäten der Grundschulen in Rixdorf

Schule	Schülerzahl		Kapazität in Zügen (Ist)	Kapazität in Zügen (Soll)	
	2013/14	2015/16	2013/14	2016/17	2022/23
Richard-Grundschule	447	440	4,4	4,5	4,5
Löwenzahn-Grundschule Filiale Böhmische Straße	335	352	2,5 0,3	2,5	2,5

Quelle: SenBiJuWi, Schulentwicklungsplan (SEP) für das Land Berlin 2014 - 2018, Berlin 2015, S. 97 f.;
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 Rixdorf bei 0,6 qm/Einwohner. Damit wird der Richtwert von 1,0 qm/Einwohner deutlich unterschritten. Auch bei der Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen wird nur ein Versorgungsgrad von 0,7 qm/Einwohner, bei einem Richtwert von 6 qm/Einwohner erreicht.[54] Aufgrund der Baustruktur bestehen kaum räumliche Potenziale zur Kapazitätserweiterung. Die wenige Spielplätze und Grünanlagen stehen daher unter einer besonders hohen Auslastung. Die Nutzung von Infrastrukturen (vgl. Abbildung 57) zeigt, dass insbesondere die Grünanlagen im Quartier von 80 % der befragten Haushalte genutzt werden.

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

[54] AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität im Planungsraum Rixdorf, 31.12.2014.

Unterstützende Infrastruktur

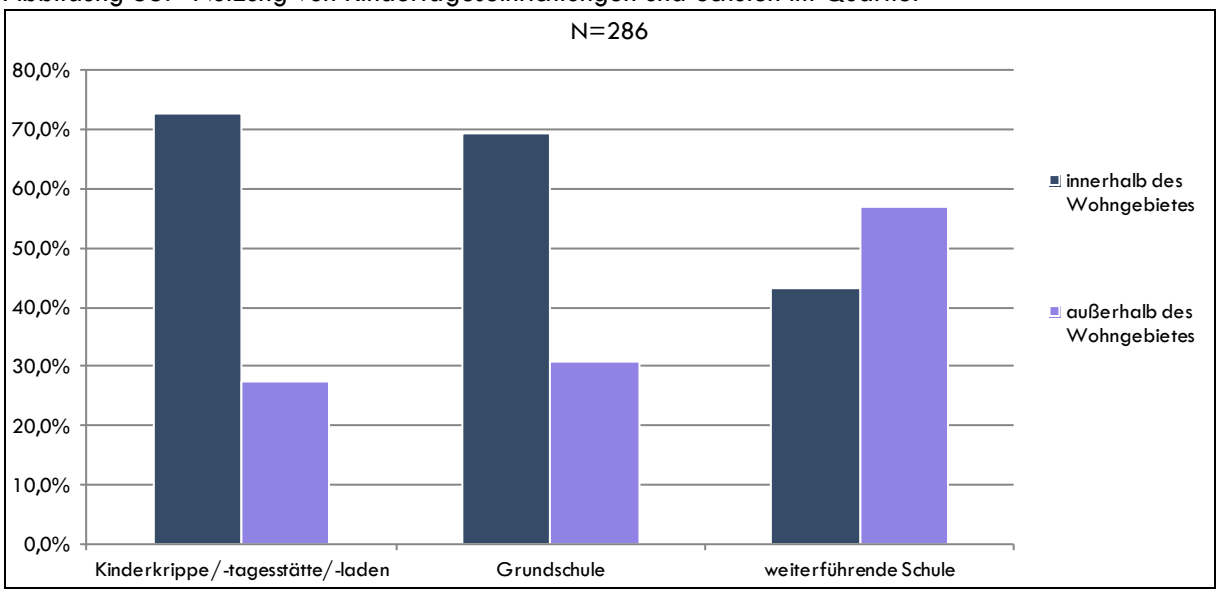
Im Untersuchungsgebiet befindet sich seit 2005 das Quartiersmanagement Richardplatz Süd und seit 2009 das Quartiersmanagement Ganghoferstraße.[55] Durch die beiden Einrichtungen wurden und werden verschiedene soziale Angebote geschaffen und Netzwerke unterstützt, die von der und für die Quartiersbevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Im Quartiersmanagementgebiet Richardplatz Süd spielt beispielsweise der Bildungsverbund Droryplatz mit dem Motto „Bildung in Bewegung" eine entscheidende Rolle bei der nachhaltigen Förderung von Kindern und Jugendlichen. Dabei werden durch gemeinsame Ziele und Aktionstage verschiedene Bildungseinrichtungen im Quartier vernetzt. Das gemeinsame Kochen im Nachbarschaftsraum führt Bewohnerinnen und Bewohner unterschiedlicher Kulturen zusammen und fördert den Austausch und das Kennenlernen anderer Traditionen. Darüber hinaus werden verschiedene Beratungsstellen angeboten, beispielsweise die Mieterberatung, die den Anwohnerinnen und Anwohnern bei mietrechtlichen Fragen zur Seite steht.[56] Ebenso bietet das Quartiersmanagement Ganghoferstraße zielgruppenspezifische Angebote an. Mit dem Mädchentreff „Szenenwechsel" und dem Projekt „Ganghofer Girlzz" werden zum Beispiel Mädchen unterschiedlicher Altersklassen angesprochen. Ferner bietet das Familienzentrum Mosaik einen Treff- und Weiterbildungspunkt für Eltern und auch der Mutter-Kind-Treff „Shehrazade" stellt einen Ort des Austausches und der Kommunikation dar.[57] Der kleine Auszug der Projekte, die durch die beiden Quartiersmanagementbüros gefördert werden, zeigt, dass sich die zusätzlichen Angebote der sozialen Infrastruktur an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientieren und deren Fortbestehen dadurch stark von der Bevölkerungszusammensetzung im Gebiet abhängig ist.

3.7.2 Angewiesenheit und Bewertung konkreter Infrastrukturangebote

Die Abbildung 55 stellt dar, inwieweit Kindertageseinrichtungen und Schulen von den befragten Haushalten innerhalb oder außerhalb des Wohngebietes genutzt werden. Es zeigt sich, dass ca. 70 % der Familien Kindertageseinrichtungen und Grundschulen innerhalb des Wohngebietes nutzen. Weiterführende Schulen werden jedoch von der Mehrheit außerhalb des Wohngebietes besucht.

[55] QM Richardplatz Süd, Quartiersmanagement: Aufgaben, Internetquelle; QM Ganghoferstraße, Quartiersmanagement Ganghoferstraße, Internetquelle.
[56] QM Richardplatz Süd, Integriertes Handlungskonzept 2015 – 2017, Berlin, 2015, S. 3; QM Richardplatz Süd, Quartiersmanagement Aufgabe, Internetquelle.
[57] QM Ganghoferstraße, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015, Berlin, 2015, S. 4 ff.

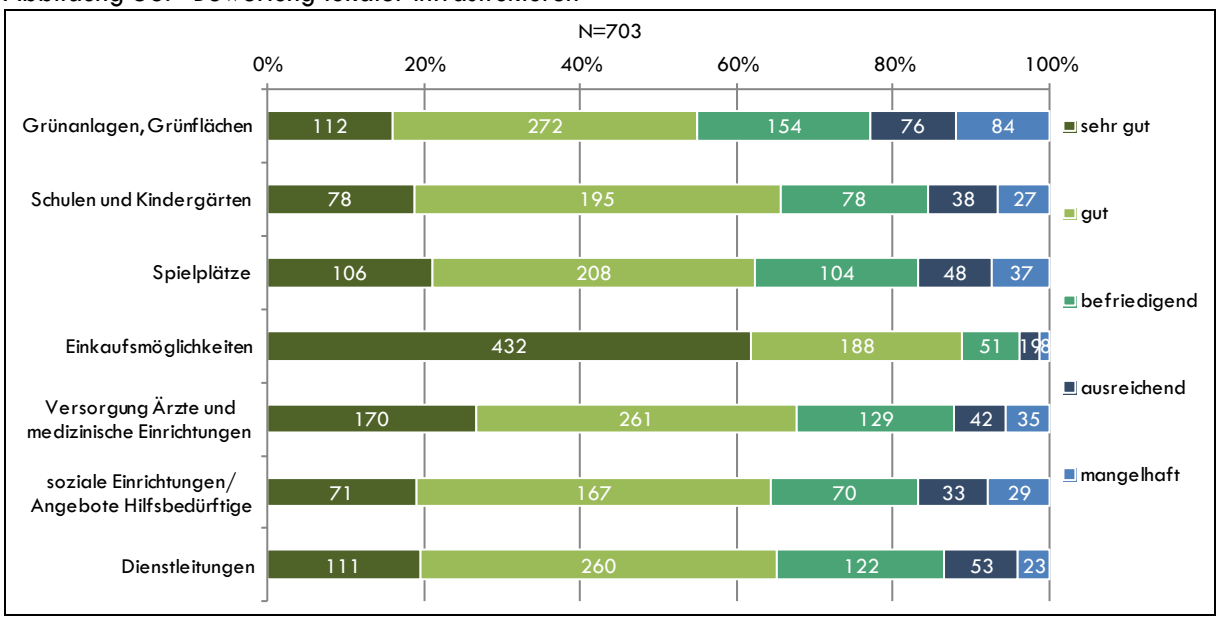
Abbildung 55: Nutzung von Kindertageseinrichtungen und Schulen im Quartier



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 56 lässt erkennen wie die lokalen Infrastruktureinrichtungen im Untersuchungsgebiet bewertet werden. Alle Infrastrukturen werden mindestens als gut bewertet. Besonders gut werden die Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet bewertet: über 60 % befinden diese als sehr gut und gut ein Viertel der Befragten ist der Meinung, dass die Einkaufsmöglichkeiten gut sind. Die Grünanlagen im Untersuchungsgebiet werden hingegen von 12 % der Haushalte als mangelhaft bewertet.

Abbildung 56: Bewertung lokaler Infrastrukturen

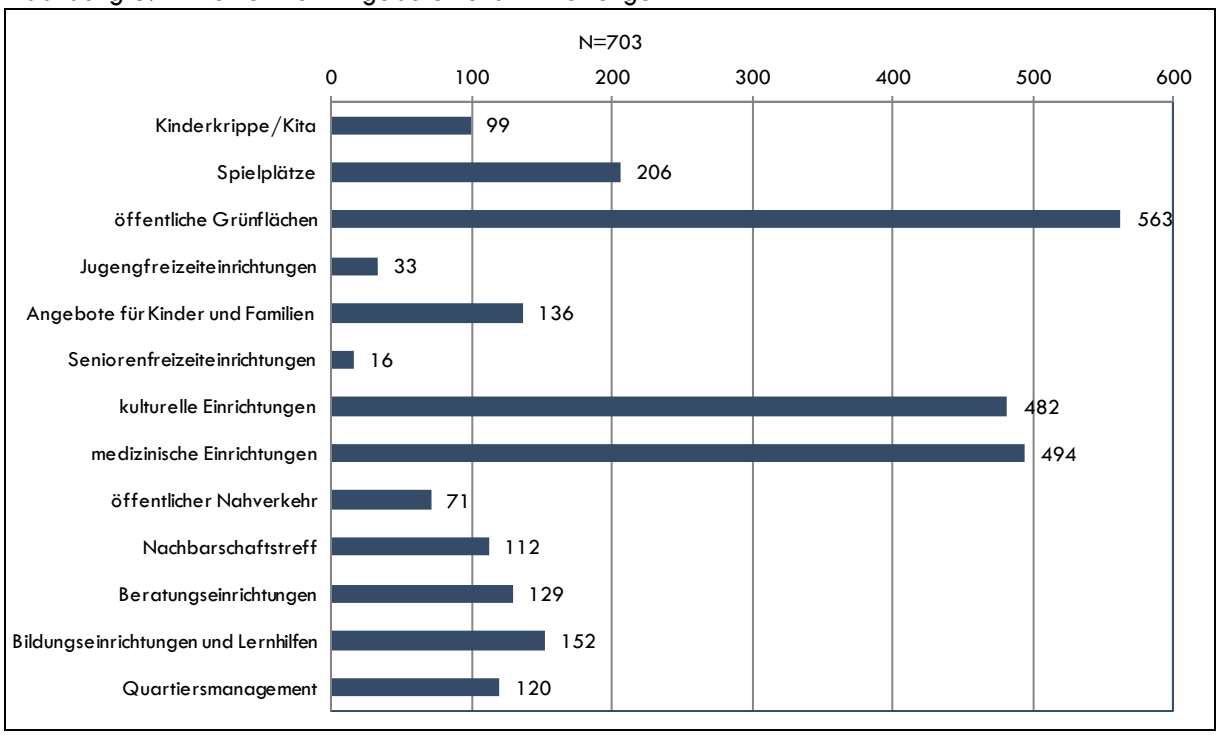


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

Die Abbildung 57 zeigt die Nutzung der verschiedenen Angebote und Einrichtungen im Untersuchungsgebiet. Am häufigsten werden öffentliche Grünflächen von den befragten Haushalten genutzt, aber auch kulturelle und medizinische Einrichtungen spielen eine wichtige Rolle im Alltag der befragten Haushalte. Etwa ein Fünftel nimmt Beratungs- und Bildungseinrichtungen (ohne Kindertagesstätten) wahr und

jeweils etwas mehr als 15 % nutzen Nachbarschaftstreffs und das Angebot des Quartiersmanagements. Kaum genutzt werden Jugend- und Seniorenfreizeiteinrichtungen.

Abbildung 57: Nutzen von Angeboten und Einrichtungen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2016

3.7.3 Abschließende Einschätzung zur Infrastruktur

Die Analyse der Infrastruktur zeigt, dass die gegenwärtige Infrastruktur in besonderer Weise mit den Bedürfnissen und der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur korrespondiert. Kindertagesstätten und Schulen, Jugend- und Nachbarschaftseinrichtungen haben sich mit ihrem inhaltlichen und pädagogischen Angebot an die besonderen Bedarfe der Gebietsbevölkerung angepasst und tragen ihren Teil zur Stabilisierung der Nachbarschaft bei. Auch die Investitionen im Rahmen des Sanierungsgebietes und Aktiven Zentrums Sonnenallee/Karl-Marx-Straße dienen zur Anpassung der Infrastrukturen, die sich an den bestehenden Bedarf orientiert. Der Erhalt der gegenwärtigen Bevölkerungszusammensetzung ist zum einen aufgrund der besonderen Ausrichtung der sozialen Infrastruktur an die Bedürfnisse der Gebietsbevölkerung und zum anderen zur Absicherung der öffentlichen Investitionen zu erhalten.

Dies betrifft in erster Linie die durch das Quartiersmanagementverfahren geschaffenen zusätzlichen Angebote zur zielgruppenspezifischen Förderung und Stärkung von Nachbarschaften. Insbesondere für Haushalte mit geringen finanziellen Möglichkeiten stellen die kostenlosen Bildungs- oder Qualifizierungsangebote wichtige unterstützende Elemente zur Selbsthilfe, zum interkulturellen Austausch und der Teilhabe an gesellschaftlichem Leben dar und ergänzen das Regelangebot passgenau.

Die Bewertung und Nutzung der Infrastruktur zeigt eine hohe Zufriedenheit mit den angebotenen Infrastrukturen. Insbesondere die Einrichtungen, die dem alltäglichen Gebrauch dienen, erfahren eine hohe

Nachfrage. Hinsichtlich der Grün- und Spielflächen zeigt sich ein enormer Nachfragedruck, der nur unzureichend bzw. den Richtwerten entsprechend befriedigt werden kann.

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

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

Die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB sind aufgrund der vorangegangenen Analyse gegeben, da

- ein hohes bauliches Aufwertungspotenzial,
- ein steigender wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck und
- ein daraus resultierendes soziales Verdrängungspotenzial für bestimmte Bevölkerungsgruppen

festgestellt wird. Durch die Nutzung der bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale ist mit einer zunehmenden Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu rechnen, die sich negativ auf das Zusammenleben im Quartier, die Nachfrage und die Auslastung der aufgebauten sozialen Infrastruktur und das Wohnungsangebot auswirken kann.

Die nachfolgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die Einschätzung der drei Analyseebenen und die mögliche Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts.

Tabelle 7: Steckbrief Aufwertungspotenzial

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungs-struktur	▪ hochverdichtetes, gründerzeitliches Altbauquartier ▪ Böhmisches Dorf unter Denkmal-schutz sowie städtebauliche Erhal-tungsverordnung ▪ 43 % der Wohnungen sind bis zu 60 qm groß ▪ Eigentümerstruktur ist durch priva-te Eigentumsformen dominiert ▪ 15 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum von Wohnungsei-gentümergemeinschaften, das Po-tenzial zur Wohnungsumwandlung ist hoch	▪ Erhalt der Struktur, des Angebotes und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarktes, durch Ver-hinderung von Wohnungszusammen-legungen oder -teilungen, dem Wohnungsabriss oder der Umwand-lung in Eigentum.
Sanierungs- und Modernisierungs-potenziale	▪ ca. 11 % der Gebäude weisen einen Instandsetzungsbedarf auf ▪ ca. 5 % der Gebäude weisen eine Wärmedämmung auf, es be-steht ein umfassendes energeti-sches Modernisierungspotenzial ▪ hohes Potenzial für energetische Modernisierungsmaßnahmen, ins-besondere Dämmung von Fassa-de, Dach, Kellerdecke und obers-ter Geschossdecke ▪ über die Hälfte der Wohnungen verfügen noch über alte Fenster ▪ Potenzial zum Ausbau von Dach-geschossen vorhanden	▪ Sanierungs- oder Modernisierungs-maßnahmen, die über die Anforde-rungen der EnEV oder der Bauord-nung 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.

Ausstattungszu-stand der Gebäude und Wohnungen	▪ begrenztes Potenzial zur nachho-lenden Ausstattungsanpassung:
	  ▪ 5 % der Wohnungen verfü-gen nicht über eine Sammel-heizung
	  ▪ ca. 86 % der Bäder sind überwiegend gefliest
	  ▪ ca. 68 % der Wohnungen verfügen über einen Balkon
	▪ hohes Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale:
	  ▪ Aufzug
	  ▪ Zweitbalkon
	  ▪ Gäste-WC
	  ▪ alle energieeinsparende Merkmale
		▪ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist zu genehmi-gen, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanfor-derungen begrenzt und darüber hinausgehende, wohnwerterhöhen-de Maßnahmen können gemäß der Prüfkriterien versagt werden.

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Tabelle 8: Steckbrief Aufwertungsdruck

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandmieten	▪ Anstieg der Angebotsmieten von 77 % im Zeitraum der Jahre 2008 bis 2015 ▪ Anstieg des gemittelten Mietpreises im Bestand von 5,25 auf 7,50 Euro/qm im Zeitraum 2011 bis 2015 ▪ ausgeprägtes oberes Mietpreissegment bei kleinen Wohnungen ▪ Anstieg der mittleren Netto-Kaltmiete, die über den Vergleichswerten des Berliner Mietspiegels 2015 liegt	▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete möglich.

Bauanträge und Modernisierungen	▪ Anstieg der Bauanträge seit dem Jahr 2013, insbesondere:
	  ▪ Dachgeschossausbauten
	  ▪ Balkonanbauten
	  ▪ Sanierung/Instandsetzung
	▪ für 52 % der Haushalte ist die Miete in den letzten drei Jahren angestiegen, in einem Drittel der Fälle sind Modernisierungen durchgeführt worden
	▪ 70 % der durchgeführten Modernisierungen haben eine energetische Relevanz
		▪ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden.
		▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Anforderungen der EnEV hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.
		▪ Mieterberatung bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen (vorbehaltlich vorhandener Finanzierung)

Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	▪ kontinuierlicher Anstieg der Umwandlungsaktivitäten im Quartier seit dem Jahr 2013 ▪ Umwandlung von Wohnraum zieht in jedem dritten Fall bauliche Veränderungen nach sich ▪ ansteigende Wohnungsverkaufsrate bei moderaten Preisen für Eigentumswohnungen	▪ Erhalt des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen ▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Eigentum umgewandelt worden sind → im Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung
Zweckentfremdung	▪ rund 5 % der Haushalte geben konkret an, dass in ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen vermietet werden, 25 % sind sich unsicher	▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → im Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Tabelle 9: Steckbrief Verdrängungspotenzial

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts

Haushalts-struktur	▪ insbesondere kleine Haushalte, die bereits länger im Quartier leben, verfügen über ein geringes Einkommen und einen niedrigen Bildungsabschluss
	▪ Haushalte mit Einkommen von unter 1.000 Euro weisen eine mittlere Warmmietbelastung von deutlich über 50 % auf, auch Haushalte mit mittleren Einkommen wenden 30 % ihres Einkommens für die Warmmiete auf
	▪ geringes Äquivalenzeinkommen bei allein lebenden und alleinerziehenden Haushalten sowie Familien mit Kindern
	▪ Veränderungen der Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung erkennbar:
	  ▪ prozentuale Abnahme von 1-Personen-Haushalten
	  ▪ Zuzug hochqualifizierte Personen
	  ▪ Anstieg der Einkommensgruppe mit über 3.000 Euro
	  ▪ Zuzug von Paaren ohne Kind/er und Wohngemeinschaften
		▪ 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	▪ 65% sind 1- und 2-Personen-Haushalte ▪ hoher Nachfragedruck nach kleinem Wohnraum ▪ überwiegend bedarfsgerechte Belegung des Wohnraums, dennoch Fehlbelegungen zu erkennen	
Soziodemographische Sekundärdaten	▪ positive Entwicklung der Indikatoren zum Erwerbsleben im Zeitraum der Jahre 2009 bis 2014 ▪ trotz positiver Entwicklung liegen die Kennwerte über den bezirklichen Vergleichswerten	
Gebietsbindung	▪ hohe Wohnzufriedenheit der Haushalte, die eng mit dem Lebensgefühl im Kiez und sozialen Kontakte verbunden wird ▪ 45 % der Haushalte hegen Umzugsabsichten, die sich auf die Wohnungsgröße, private Gründe oder mietrelevante Themen beziehen ▪ ein Fünftel der Haushalte nutzt spezifische lokale Infrastruktureinrichtungen ▪ Aufbau eines bedarfsgerechten und bewohnerorientierten Infrastrukturangebotes im Zuge des QM- und Sanierungsverfahrens	

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

4.1 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

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

- **Veränderung der Nachfrage nach Wohnraum**. Insbesondere kleiner Wohnraum steht aufgrund des begrenzten Angebots und des hohen Anteils an kleinen Haushalten unter einem erhöhten Nachfragedruck. Zusätzlich verknappt wird der Wohnraum durch eine nicht bedarfsgerechte Belegung der kleinen Wohnungen, hoher und steigender Netto-Kaltmieten/qm und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie der bestehenden Potenziale zur Aufwertung oder Zusammenlegung von Wohnraum. Ein Umzug innerhalb des Quartiers zu gleichen Bedingungen ist kaum noch möglich, zudem bietet der angespannte Berliner Wohnungsmarkt wenig Alternativen. Der Erhalt von kleinem, preisgünstigem Wohnraum trägt daher zur Versorgung der Gebietsbevölkerung bei und ist zu erhalten.

- **Veränderung der Nachfrage nach Infrastruktur**. Kita und Schule nehmen für bestimmte Bevölkerungsgruppen eine flankierende Funktion für fehlende oder unzureichende Selbsthilfepotenziale ein. Durch die Verdrängung von Bevölkerungsgruppen, die auf dieses besondere Angebot angewiesen sind, wird der funktionelle Wirkungszusammenhang zwischen Bewohnerschaft und adäquater Infrastruktur gestört. Die Erfolge des Quartiersmanagementverfahrens werden gefährdet. Insbesondere die durch das Quartiersmanagement geschaffenen und unterstützten Angebote, Einrichtungen und Netzwerke sind an den Bedarfen der gegenwärtigen Bewohnerstruktur ausgerichtet. Die Analyse der amtlich festgestellten Bedarfe und Prognosen zeigt, dass die Kapazitätsgrenzen der Tagebetreuung im Kita- und Grundschulbereich stark ausgelastet sind. Veränderungen am Wohnungsschlüssel durch Wohnungszusammenlegungen können dies weiter verschärfen.

- **Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen**. Mit einer Verdrängung einkommensschwacher Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet können städtebauliche Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren auftreten, indem sich soziale und ökonomische Probleme konzentrieren, die ihrerseits einer besonderen Investitionsförderung durch die öffentliche Hand bedürfen.

- **Der Verlust sozialer Bindungen, ehrenamtlicher Netzwerke und bestehender nachbarschaftlicher Strukturen kann sich negativ auf die Stabilität im Wohnquartier auswirken**. Die Bewohnerschaft im Untersuchungsgebiet ist durch soziale Kontakte in der näheren Umgebung (direkte Nachbarschaft) und innerhalb des Quartiers zu Freunden, Bekannten und der Familie gekennzeichnet. Deutlich wird, dass sich durch die subjektiv wahrgenommenen Entwicklungen im soziostrukturellen und gewerblichen Bereich, Veränderungen im Zusammenleben ergeben und Konfliktpotenziale (z. B. Lärm, Verschmutzung) entstehen. Das Funktionieren dieser Nachbarschaften ist an den Erhalt der Bevölkerungszusammensetzung geknüpft.

4.2 Handlungserfordernisse/Erhaltungsziele

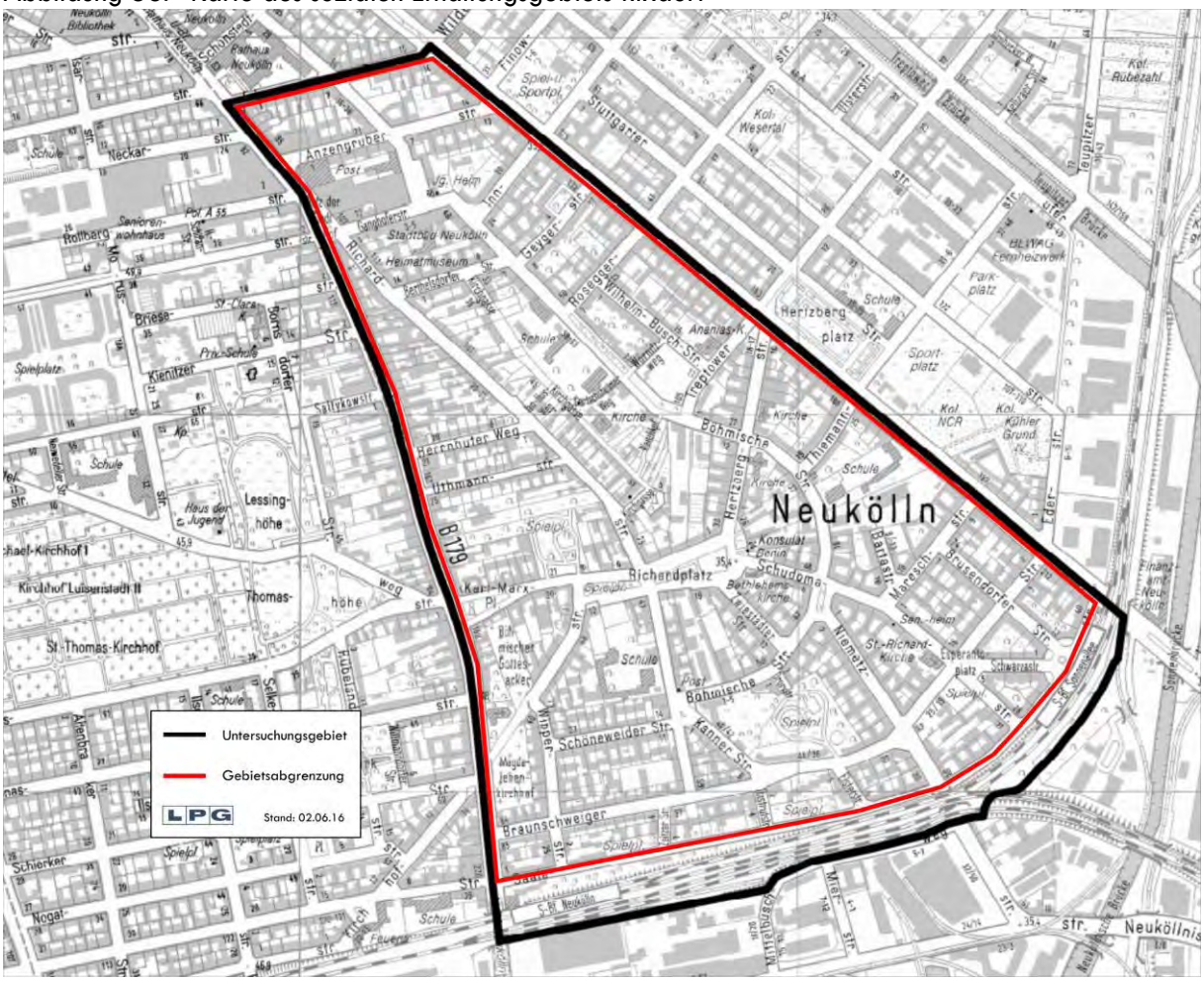
Aus der baulichen und soziodemographischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen folgende zentrale Handlungserfordernisse für den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab:

- Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes.
- Erhalt des Mietwohnungsraums durch Versagung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
- Erhalt des Mietwohnungsangebotes durch Versagung von Zweckentfremdung von Mietwohnungsraum für gewerbliche Zwecke.
- Erhalt des Wohnungsschlüssels zur bedarfsgerechten Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen.
- Erhalt der bedarfsgerechten Nachfrage nach sozialer Infrastruktur, zur Versorgung von unterstützungsbedürftigen Haushalten und zur Sicherung öffentlicher Investitionen.

4.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Es wird empfohlen, die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet in den Grenzen Sonnenallee, Saalestraße, Karl-Marx-Straße und Erkstraße festzusetzen, da sich teilräumlich keine signifikanten Unterschiede zeigen (vgl. Abbildung 58).

Abbildung 58: Karte des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, Kartengrundlage Bezirksamt Neukölln

4.4 Genehmigungskriterien

Die aufgestellten Erhaltungsziele sind mit den gegenwärtigen Prüfkriterien erreichbar, so dass keine Änderung oder Ergänzung der Prüfkriterien in der Fassung vom 26.02.2016 vorgeschlagen wird.[58]

Sofern sich die Regelungsbereiche der sozialen Erhaltungsverordnung mit den Erhaltungszielen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB überschneiden, treten die Erhaltungsziele der sozialen Erhaltungsverordnung in der Regel hinter diese zurück.[59]

[58] 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.

[59] In der Voruntersuchung Schillerpromenade wurden die Regelungsbereiche der beiden Erhaltungsverordnung miteinander verglichen. Beide Verordnungen wiedersprechen sich nicht. In bestimmten Fällen wie beispielsweise der Außendämmung von Gebäuden kann die städtebauliche Erhaltungsverordnung den Regelungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung sogar erweitern (vgl. LPG mbH, Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Quartier Schillerpromenade, 2015).

4.5 Mieterberatung

Die Erfahrungen aus anderen Berliner Bezirken zeigen, dass eine unabhängige Mieterberatung zum wirkungsvollen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts auf der lokalen Ebene beitragen kann. Die gezielte Information der Mieterinnen und Mieter und die Bereitstellung von qualifizierten Beratungsangeboten sind für das Erreichen der Schutzziele wesentlich. Die Erforderlichkeit einer Mieterberatung wird durch die Voruntersuchung bestätigt.

5. Verzeichnisse

5.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau 7
Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Rixdorf nach Wohnblöcken 16
Abbildung 3: Rücklauf der Fragebögen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken (in %) 17
Abbildung 4: Gebäudealter nach Amt für Statistik und Haushaltsbefragung der LPG mbH 19
Abbildung 5: Anzahl der Zimmer 19
Abbildung 6: Vergleich der Wohnungsgrößen nach Amt für Statistik und Haushaltsbefragung 20
Abbildung 7: Vermieter bzw. Vermieterin der Wohnung 21
Abbildung 8: Anteil der Wohnungen nach Eigentumsform des Wohngebäudes 21
Abbildung 9: Sanierungspotenziale 22
Abbildung 10: aktuelle Baumaßnahme 22
Abbildung 11: Dämmung und DG-Ausbau 22
Abbildung 12: Fassadendämmung 22
Abbildung 13: Sanierungspotenziale und aktuelle Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet Rixdorf 23
Abbildung 14: Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Rixdorf 24
Abbildung 15: Vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen 27
Abbildung 16: Verteilung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen nach Kategorien 27
Abbildung 17: Mängel in der Wohnung (absolute Nennungen) 28
Abbildung 18: Angebotsmietpreis im Untersuchungsgebiet (Median, nettokalt in Euro/qm) 31
Abbildung 19: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm 32
Abbildung 20: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung 32
Abbildung 21: Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median) 33
Abbildung 22: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Wohnungsgröße 33
Abbildung 23: Auswertung Bauanträge 2010 bis 2015 im Gebiet Rixdorf 35
Abbildung 24: Anzahl beantragte Maßnahmen nach Jahren 35
Abbildung 25: Bauanträge nach Vorgangstyp im Untersuchungsgebiet Rixdorf 36
Abbildung 26: Prozentuale Differenz zwischen neuer und alter Netto-Kaltmiete/qm nach Modernisierung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer 37
Abbildung 27: Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und umgewandelten Wohneinheiten im Zeitraum der Jahre 2010 bis 2015 38
Abbildung 28: Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen im Untersuchungsgebiet Rixdorf 39
Abbildung 29: Entwicklung der Wohnungsverkäufe im Planungsraum Rixdorf 40
Abbildung 30: Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung 41
Abbildung 31: Gästebetreuung und Ferienwohnungen im Wohnhaus 42

Abbildung 32: Altersstruktur gemäß amtlicher Statistik und Haushaltsbefragung nach Geschlecht 44
Abbildung 33: Absolute Veränderung Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen 2011-2015 45
Abbildung 34: Staatsbürgerschaften im Haushalt außer deutsch (N= 704) 45
Abbildung 35: Gesprochene Sprachen im Haushalt außer deutsch (N= 703) 46
Abbildung 36: Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung 46
Abbildung 37: Haushaltsgröße 47
Abbildung 38: Haushaltsstruktur 47
Abbildung 39: Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße 48
Abbildung 40: Haushaltsstruktur nach Bezugsjahr der Wohnung 49
Abbildung 41: Derzeitige Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren 50
Abbildung 42: Berufstätigkeit und Zuzugsjahr 51
Abbildung 43: Erhalt von Transferleistungen 52
Abbildung 44: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens 52
Abbildung 45: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur 54
Abbildung 46: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Bezugsjahr der Wohnung 54
Abbildung 47: Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Einkommensgruppen ...55
Abbildung 48: Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier 56
Abbildung 49: Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet und in die Wohnung 56
Abbildung 50: Gründe für die Wohnortwahl 57
Abbildung 51: „Was schätzen Sie am Wohngebiet?“ (N= 1.609) 57
Abbildung 52: Kontakte zu Nachbarn 58
Abbildung 53: Zusammenleben im Wohngebiet und im Wohnhaus 58
Abbildung 54: Umzugsgründe 59
Abbildung 55: Nutzung von Kindertageseinrichtungen und Schulen im Quartier 64
Abbildung 56: Bewertung lokaler Infrastrukturen 64
Abbildung 57: Nutzen von Angeboten und Einrichtungen 65
Abbildung 58: Karte des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf 73

5.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ausstattung der Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen 26
Tabelle 2: Netto-Kaltmiete in Euro/qm (Median) nach Wohnfläche in Vollstandard-Wohnungen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 34
Tabelle 3: Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit im Planungsraum 08010404 50
Tabelle 4: Äquivalenzeinkommen 53
Tabelle 5: Versorgungs- und Betreuungsquote von Kindern in Kindertagesstätten (31.12.2013) 62
Tabelle 6: Schülerzahl sowie derzeitige und zukünftige Kapazitäten der Grundschulen in Rixdorf 62
Tabelle 7: Steckbrief Aufwertungspotenzial 68
Tabelle 8: Steckbrief Aufwertungsdruck 69
Tabelle 9: Steckbrief Verdrängungspotenzial 70

6. Quellen

6.1 Literatur

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

AfS Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 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 im LOR-Planungsraum 08010404 Rixdorf, 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, Auszug aus dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren, Baugenehmigungen im Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2015

Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren, 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

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

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 Ganghoferstraße, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2015, 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 Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2004 bis 2014, Berlin 31.12.2015

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

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

Verordnung zur teilweisen Aufhebung der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart in „Rixdorf“ im Bezirk Neukölln von Berlin, 2130-3-6, 28.10.1986

Vermessungsamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 12.05.2016

6.2 Internetquellen

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

Quartiersmanagement (QM) Ganghoferstraße, Quartiersmanagement Ganghoferstraße,
http://www.qm-ganghofer.de/index.php/quartiersmanagement
Zugriff: 15.06.2016

Quartiersmanagement (QM) Richardplatz Süd, Quartiersmanagement: Aufgaben,
http://www.richard-quartier.de/Aufgabe.13.0.html
Zugriff: 15.06.2016.

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

Statistisches Bundesamt, Armutsgefährdungsschwelle zur Berechnung des Äuqivalenzeinkommens,
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

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

7. Anhang: Fragebogen

Fragebogen zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Rixdorf

LPG
Landesweite Planungsgesellschaft mbh

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 _____ €

LPG
Landesweite Planungsgesellschaft mbh

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

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

12. Gab es **<u>in den letzten drei Jahren</u>** 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		☐	☐→	☐		
b.	Toilette innerhalb der Wohnung		☐	☐→	☐	☐	☐
c.	Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne		☐	☐→	☐	☐	☐
d.	Badezimmer ist überwiegend gefliest		☐	☐→	☐	☐	☐
e.	Gäste-WC		☐	☐→	☐	☐	☐
f.	Heizung	Ofenheizung	☐	☐→	☐		
		Gasetagenheizung	☐	☐→	☐	☐	☐
		Nachtspeicherheizung	☐	☐→	☐	☐	☐
		Zentralheizung/ Fernheizung	☐	☐→	☐		☐
		Fußbodenheizung	☐	☐→	☐	☐	☐
g.	Warmwasserversorgung	Badeofen	☐	☐→	☐		
		Elektroboiler/ Durchlauferhitzer	☐	☐→	☐	☐	☐
		Gas-Warmwasserspeicher	☐	☐→	☐	☐	☐
		zentrale Warmwasserversorgung	☐	☐→	☐		☐
h.	Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse		☐	☐→	☐		☐
i.	weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse		☐	☐→	☐		☐
j.	Aufzug		☐	☐→	☐		☐
k.	Fenster	alt (z. B. Holz, Kastendoppelfenster)	☐	☐→	☐		☐
		neu <u>in der ganzen Wohnung</u> (z. B. Kunststoff, Doppel-/Verbundglasfenster)	☐	☐→	☐	☐	☐
		neu <u>in Teilen der Wohnung</u> (z. B. Kunststoff, Doppel-/Verbundglasfenster)	☐	☐→	☐	☐	☐
l.	abgezogene Dielen, Parkett		☐	☐→	☐	☐	☐
m.	Einbauküche		☐	☐→	☐	☐	☐
n.	energiesparende Ausstattung (siehe Erläuterungshinweis)	moderne, energiesparende Heizungsanlage	☐	☐→	☐	☐	☐
		Solaranlage zur Erwärmung von Wasser	☐	☐→	☐		☐
		Solaranlage zur Stromgewinnung	☐	☐→	☐		☐
		gedämmte Fassade	☐	☐→	☐		☐
		gedämmte Kellerdecke	☐	☐→	☐		☐
		gedämmtes Dach	☐	☐→	☐		☐
		gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	☐	☐→	☐		☐
o.	Sonstiges _____		☐	☐→	☐	☐	☐

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbh

16. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?

	sehr zufrieden	zufrieden	unzufrieden	sehr unzufrieden
a. Größe der Wohnung	☐	☐	☐	☐
b. Ausstattung der Wohnung	☐	☐	☐	☐
c. baulicher Zustand der Wohnung	☐	☐	☐	☐
d. baulicher Zustand des Gebäudes	☐	☐	☐	☐
e. Miethöhe im Verhältnis zur Größe/Ausstattung	☐	☐	☐	☐

17. Durch eine Verbesserung der Ausstattung Ihrer Wohnung würde die Miete steigen. Welche Ausstattung sollte Ihre Wohnung trotz der damit verbundenen Mieterhöhung zusätzlich erhalten?

_____

- Ich wünsche keine zusätzliche Ausstattung. ☐

18. Welche Mängel hat Ihre Wohnung? Mehrfachnennungen sind möglich. (siehe Erläuterungshinweis)

- keine ☐
- Feuchtigkeit/Schimmel ☐
- undichte Fenster/Türen ☐
- Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig ☐
- Heizung defekt/erneuerungsbedürftig ☐
- Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig ☐
- Sonstiges _____

Nachbarschaft und Umfeld

19. Wenn Sie Kinder in entsprechendem Alter haben, welche Einrichtungen besuchen sie? Liegen die Einrichtungen innerhalb oder außerhalb Ihres Wohngebietes?

a. Kinderkrippe/-tagesstätte/-laden o. ä.	· innerhalb ☐	· außerhalb ☐
b. Grundschule	· innerhalb ☐	· außerhalb ☐
c. weiterführende Schule	· innerhalb ☐	· außerhalb ☐

20. Was schätzen Sie an Ihrem Wohngebiet besonders?

_____

_____

21. Wie schätzen Sie die Situation zu folgenden Einrichtungen und Angeboten im Wohngebiet ein?

	weiß nicht	sehr gut	gut	befriedigend	ausreichend	mangelhaft
a. Entfernung zur nächsten Bahn oder Bushaltestelle	☐	☐	☐	☐	☐	☐
b. Angebot an Grünanlagen, Grünflächen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
c. Angebot an Schulen und Kindergärten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
d. Angebot an Spielplätzen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
e. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	☐	☐	☐	☐	☐	☐
f. Versorgung mit ärztlichen oder medizinischen Einrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
g. Versorgung mit sozialen Einrichtungen/ Angebote für Hilfsbedürftige	☐	☐	☐	☐	☐	☐
h. Angebot an Dienstleistungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
i. Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
j. Sicherheit im Wohngebiet	☐	☐	☐	☐	☐	☐
k. Lage der Wohnung innerhalb Berlins	☐	☐	☐	☐	☐	☐

LPG
Landesweite Planungsgesellschaft mbh

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	☐	☐	☐	☐	☐	☐
b. Spielplätze.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
c. öffentliche Grünflächen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
d. Jugendfreizeiteinrichtungen.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
e. Angebote für Kinder und Familien	☐	☐	☐	☐	☐	☐
f. Seniorenfreizeiteinrichtungen.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
g. kulturelle Einrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
h. medizinische Einrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
i. öffentlicher Nahverkehr	☐	☐	☐	☐	☐	☐
j. Nachbarschaftstreff.	☐	☐	☐	☐	☐	☐
k. Beratungseinrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
l. Bildungseinrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
m. Quartiersmanagement	☐	☐	☐	☐	☐	☐
n. Sonstige _____	☐	☐	☐	☐	☐	☐

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	☐	☐	☐	☐	☐
· Zusammenleben im Wohnhaus	☐	☐	☐	☐	☐

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbh

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

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

- innerhalb des jetzigen Wohngebietes . . . . . ☐
- Neukölln. . . . . ☐
- in einen anderen Berliner Stadtbezirk . . . . . ☐
- ins Berliner Umland . . . . . ☐
- anderer Ort . . . . . ☐
- weiß nicht. . . . . ☐

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 . . . . . ☐

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbh

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, Auzubildene/r	☐	☐	☐	☐	☐
		Student/in	☐	☐	☐	☐	☐
		Arbeiter/in	☐	☐	☐	☐	☐
		Angestellte/r	☐	☐	☐	☐	☐
		Beamte/r	☐	☐	☐	☐	☐
		Selbstständige/r	☐	☐	☐	☐	☐
		arbeitssuchend	☐	☐	☐	☐	☐
		Hausmann/-frau	☐	☐	☐	☐	☐
		Rentner/in, Pensionär/in	☐	☐	☐	☐	☐
	Sonstiges _____		☐	☐	☐	☐	☐
d.	höchster Bildungsabschluss	kein Schulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐
		Hauptschulabschluss oder vergleichbar	☐	☐	☐	☐	☐
		Realschulabschluss oder vergleichbar	☐	☐	☐	☐	☐
		Fachhochschul- oder Hochschulreife	☐	☐	☐	☐	☐
		Fachhochschulabschluss, Hochschulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐

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.