



**ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN FORTBESTAND DER VERORDNUNG ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG ("MILIEUSCHUTZVERORDNUNG") GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB FÜR DAS SOZIALE ERHALTUNGSGEBIET REUTERPLATZ**



### Auftraggeber



Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Karl-Marx-Straße 83

12040 Berlin

### Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12  
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93  
Fax: 030 – 816 16 03 91  
[www.LPGmbH.de](http://www.LPGmbH.de)

Bearbeitung:

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

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen

Stand:

Juni 2022 | Endbericht

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	5
1.1	Anlass .....	5
1.2	Fragestellungen der Nachuntersuchung.....	6
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik .....	7
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik.....	8
1.3.2	Infrastrukturanalyse.....	9
1.3.3	Haushaltsbefragung .....	10
1.3.4	Fortschreibung der Ortsbildanalyse .....	16
2.	Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets .....	17
2.1	Gebiets- und Förderkulissen.....	17
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur .....	20
3.	Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz ...	24
3.1	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung .....	24
3.2	Erhaltung des Wohnungsschlüssels.....	29
3.3	Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands.....	31
3.4	Erhaltung von Mietwohnungen.....	38
3.5	Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.....	40
3.6	Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht .....	41
3.7	Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts .....	43
4.	Aufwertungspotenzial .....	44
4.1	Gebäudealter .....	44
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche .....	45
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	46
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	50
4.5	Ausstattungsmerkmale.....	51
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	58
5.	Aufwertungsdruck .....	61
5.1	Angebots- und Bestandsmieten.....	61
5.2	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen .....	64
5.3	Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik).....	66
5.4	Sozialmietwohnungen (Statistik).....	67
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen .....	68
5.6	Zweckentfremdung .....	70
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	71

6.	Verdrängungspotenzial.....	73
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	73
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	76
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	79
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	82
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	87
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung.....	88
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur.....	93
6.8	Pkw-Nutzung.....	94
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft.....	95
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	96
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung.....	99
7.1	Räumliche Abgrenzung.....	104
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	105
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts.....	107
7.4	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	108
8.	Verzeichnisse.....	109
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	109
8.2	Tabellenverzeichnis.....	111
8.3	Quellenverzeichnis.....	112
8.3.1	Literatur und Statistik.....	112
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	114
8.3.3	Internet.....	114
Anhang 1:	Fragebogen.....	117

## 1. Einleitung

Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergeben muss. Im optimalen Fall korrespondieren die Bevölkerungsstruktur, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander, sodass eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung dazu führen kann, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur oder die Versorgung mit angemessenem Wohnraum möglich sind. Für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung<sup>1</sup> ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit dieser Logik ausschließlich städtebauliche Interessen; der Schutz einzelner Mieter\*innen ist kein direktes Schutzziel.<sup>2</sup> Mit der sozialen Erhaltungssatzung kann jedoch „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“<sup>3</sup>

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind für die Städte nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit sind soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine generellen Mietobergrenzen festgelegt werden und auch bauliche Angleichungen an gebiets-typische, durchschnittliche Ausstattungsstandards sind zu akzeptieren; dennoch kann in sozialen Erhaltungsgebieten durch die Einführung einer Genehmigungspflicht und damit eines Genehmigungsvorbehalts für bauliche Änderungen auf die Quartiersentwicklung Einfluss genommen werden. Vor diesem Hintergrund hat das soziale Erhaltungsrecht auf angespannten Wohnungsmärkten in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung gewonnen.

Schutzwürdig ist nach der Rechtsprechung ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.<sup>4</sup> Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr muss aus der Analyse von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial hervorgehen, dass sich aus bereits stattfindenden oder absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner\*innenstrukturen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB entsprochen, und städtebauliche Folgekosten werden vermieden.

### 1.1 Anlass

Der Bezirk Neukölln wendet das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung seit dem Jahr 2016 in nunmehr zehn sozialen Erhaltungsgebieten an. Die sozialen Erhaltungsgebiete sind zeitlich nicht befristet, sind jedoch in regelmäßigen Abständen auf die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen

<sup>1</sup> An die Stelle der Satzung nach § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuchs tritt in Berlin eine Rechtsverordnung des jeweils zuständigen Bezirksamts (vgl. § 30 AGBauGB).

<sup>2</sup> Vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213.

<sup>3</sup> BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83-, DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.

<sup>4</sup> Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012, Rn 41.

zu überprüfen. Diese sogenannte Nachuntersuchung steht turnusmäßig für das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz an, das im Jahr 2016 erstmalig festgesetzt wurde. Damit wird der rechtssichere Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts überprüft.

Mit der vorliegenden Nachuntersuchung wird die Wirkung und der Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz überprüft. Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird festgestellt, ob

- die mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts verbundenen Erhaltungsziele erreicht wurden und welche Wirkung vom städtebaulichen Instrument im sozialen Erhaltungsgebiet erzielt wurde,
- die Abgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets weiterhin die schützenswerte Wohnbevölkerung und den wesentlichen Anteil der Wohngebäude umfasst sowie
- die Anwendungsvoraussetzungen für den Fortbestand des sozialen Erhaltungsgebiets weiterhin vorliegen, d. h. ein bauliches Aufwertungspotenzial, ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck, ein soziales Verdrängungspotenzial und negative städtebauliche Folgen vorliegen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung resultieren würden.

### 1.2 Fragestellungen der Nachuntersuchung

Mit der Nachuntersuchung wurde geprüft, ob im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz weiterhin ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung vorhanden sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und von Planwerken sowie der Fortschreibung der Ortsbildanalyse wurde eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und zu den Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vorliegenden Nachuntersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

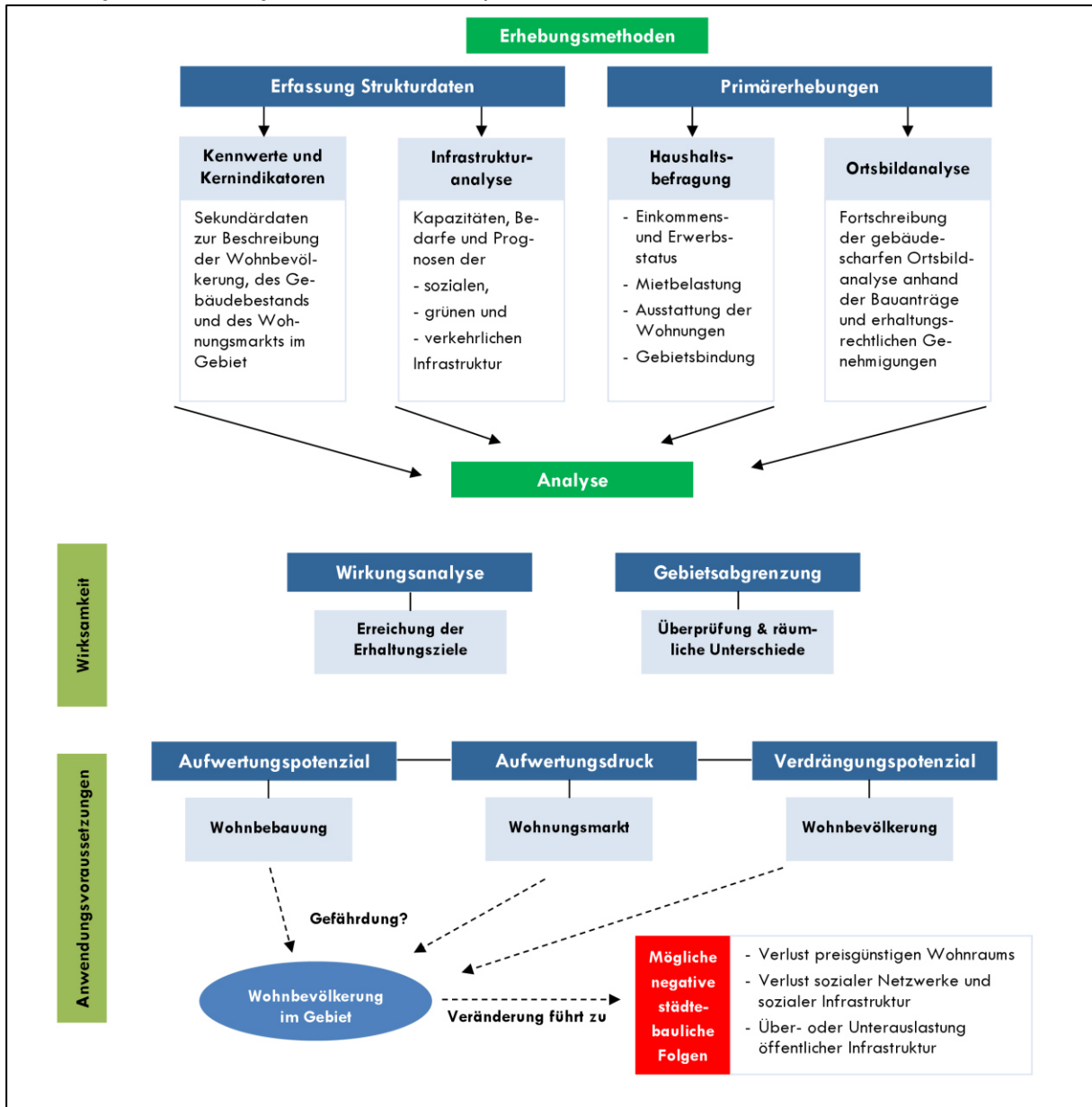
- Wie setzt sich die (zu schützende) Wohnbevölkerung zusammen? Hat sich die Bevölkerungszusammensetzung seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets verändert?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur aus?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen, grünen und verkehrlichen Infrastruktur?
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Wurden die aufgestellten Erhaltungsziele mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht?
- Ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin räumlich nachvollziehbar abgegrenzt, um innerhalb der Geltungsbereiche die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?

### 1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der Nachuntersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen, entsprechend der Abbildung 1. In zwei Analyseschritten wurde zum einen die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im Gebiet geprüft, indem u. a. ein Vergleich mit der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2015, die Grundlage für die Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung war, angestellt, die Ortsbildanalyse fortgeschrieben und die erhaltungsrechtlichen Genehmigungen analysiert. Zum anderen wurde überprüft, ob das soziale Erhaltungsgebiet sinnvoll räumlich abgegrenzt ist. Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen und des Fortbestands der sozialen Erhaltungsverordnung wurden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt, welche Möglichkeiten im Gebiet vorhanden sind, um den baulichen Zustand des Gebäude- und Wohnungsbestands über den gebietstypischen Ausstattungsstandard hinweg wohnwerterhöhend verändern zu können, welche Eigentumsverhältnisse vorliegen und inwieweit Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen.
- Demgegenüber beschreibt der **Aufwertungsdruck**, wie das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. welche Rahmenbedingungen dafür einen Anlass geben. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die Attraktivität des Wohnstandorts anhand der Entwicklung von Angebots- und Bestandsmieten, baulichen Maßnahmen, Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sowie Wohnungsverkäufen analysiert.
- Das **Verdrängungspotenzial** knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche Haushalte sind potenziell von einer Verdrängung bedroht und inwieweit ist in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck eine Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten? Zeichnen sich bereits Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab und leiten sich daraus negative städtebauliche Folgen ab?

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

### 1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

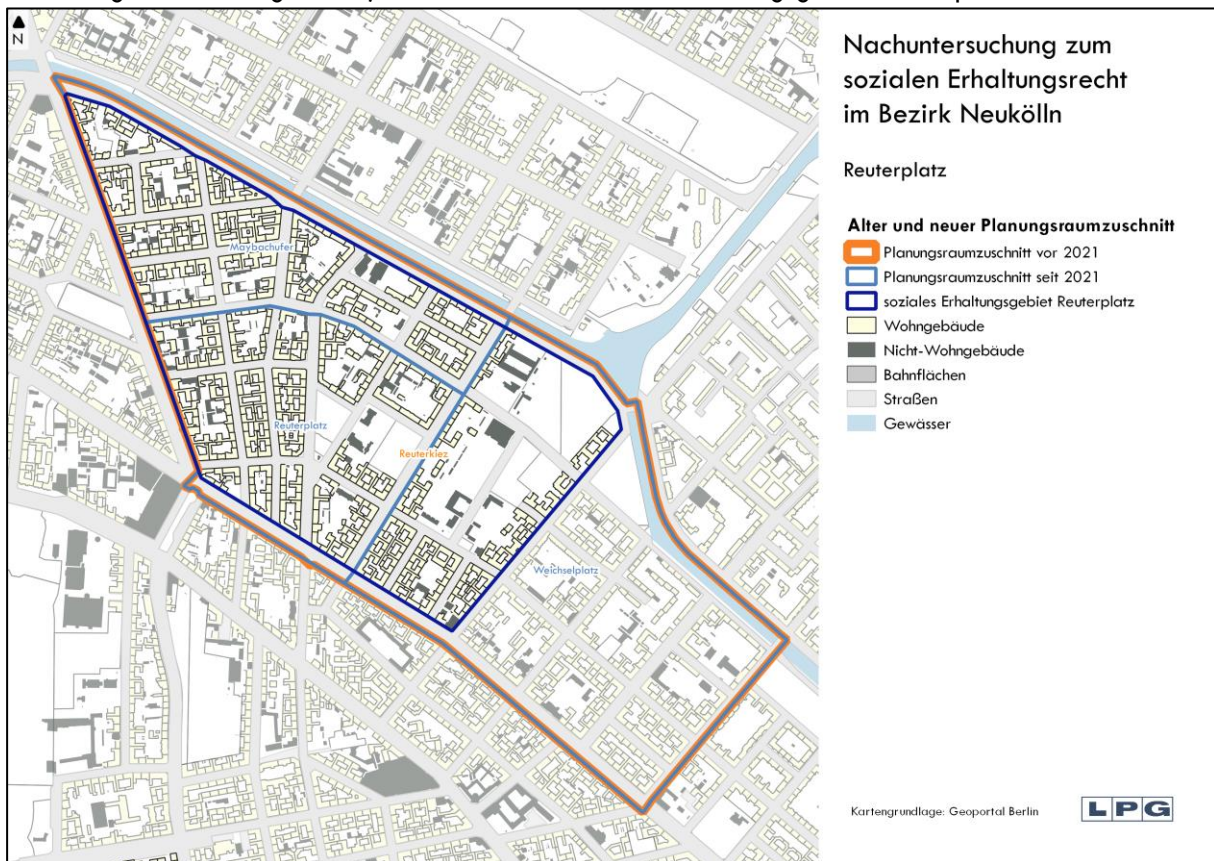
Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amts für Statistik (AFS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), des Stadtentwicklungsamts Neukölln wie die erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorgänge und das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf der Ebene des sozialen Erhaltungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet.

Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der



„Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im Jahr 2006 eingeführt und bilden die Sozialräume Berlins in den drei räumlichen Ebenen Prognose Raum (PRG), Bezirksregion (BZR) und Planungsraum (PLR) ab. Die Gesamtstadt ist in 448 Planungsräume aufgeteilt, die sich an einheitlichen Baustrukturen, großen Straßen und Verkehrsstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.<sup>5</sup> Zum 01.01.2021 wurden die räumlichen Zuschnitte der lebensweltlich orientierten Räume in einigen Gebieten verändert. Von dieser Änderung war auch der Planungsraum Reuterkiez betroffen, in dem sich das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz befindet. Der Planungsraum Reuterkiez wurde in die drei Planungsräume Maybachufer, Reuterplatz und Weichselplatz aufgeteilt (vgl. Abbildung 2). Die Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Angebotsmieten, Verkäufe von Eigentumswohnungen, Grundbuchumschreibungen und Sozialmietwohnungen sowie Monitoring Soziale Stadtentwicklung – liegen nicht vollständig für die neuen Planungsraumzuschnitte vor. Daher werden die Daten – je nach Verfügbarkeit – für die neuen oder die alten Planungsraumgrenzen ausgewertet und dargestellt. Zur Orientierung dient die Abbildung 2.

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



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

### 1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurde das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) des Bezirks Neukölln genutzt. Die amtlichen Statistiken wurden durch die schriftliche

<sup>5</sup> SenSBW, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

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

### 1.3.3 Haushaltsbefragung

#### Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im November 2021 an 4.500 von rund 11.800 Haushalten<sup>6</sup> im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz verschickt. Es wurde somit rechnerisch in etwa jeder 2,5te Haushalt im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz angeschrieben. Flankierend hat das Bezirksamt Neukölln eine Pressemitteilung veröffentlicht. Die Haushalte wurden anhand eines Adressdatenabzugs unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz und der Parameter Alter, Geschlecht und Familienstand zufällig ausgewählt. Ein solches Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Obergerichtes Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt.<sup>7</sup> Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Neukölln und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit dem Bezirksamt oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt werden konnten. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich.

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

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

Die Durchführung der Haushaltsbefragung per Fragebogen ist im Hinblick sowohl auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter

<sup>6</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Einwohner und Privathaushalte in Berlin am 31.12.2020 nach Haushaltsgröße, Haushaltstyp und LOR-Planungsräumen.

<sup>7</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19, S. 11 f.

<sup>8</sup> Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt im Rahmen der Befragung auf Grundlage von Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 30 c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB).

Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung.

## **Auswertung und Analyse**

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

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Die Anteile sind gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen (\*) gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurden das Teilnahmeverhalten und ggf. leichte Differenzen bei einzelnen der dargestellten Parameter in die Beurteilung einbezogen und es wurde wo immer möglich auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen.

Um die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz zu überprüfen (vgl. Kapitel 3), werden Ergebnisse der im Rahmen der 2015 durchgeführten Voruntersuchung mit den Befragungsergebnissen der Nachuntersuchung aus dem Jahr 2021 gegenübergestellt. Hierbei ist zu beachten, dass es sich jeweils um Stichproben handelt, d. h., dass in beiden Untersuchungen nicht unbedingt dieselben Haushalte befragt wurden. Die sich aus der Gegenüberstellung ableitenden Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind daher als Näherungswerte zu verstehen.

## **Repräsentativität der Haushaltsbefragung**

Die Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz (vgl. Abbildung 3) erfolgte im November und Dezember 2021. Es wurden 4.500 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden (vgl. Ausführungen oben).

Abbildung 3: Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 20,8 % erreicht (vgl. Tabelle 1), der den prozentualen Rücklauf der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2015, der bei 6.000 versendeten Fragebögen 17,1 % betrug, übersteigt.<sup>9</sup> Aus gutachterlicher Erfahrung ist die Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,041 erreicht.<sup>10</sup> Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten sehr guten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz

Soziales Erhaltungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Reuterplatz	4.500	937	20,8 %	933*

Quelle: LPG mbH; \* 4 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren.

Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke

<sup>9</sup> LPG mbH, 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 Reuterplatz, 2015.

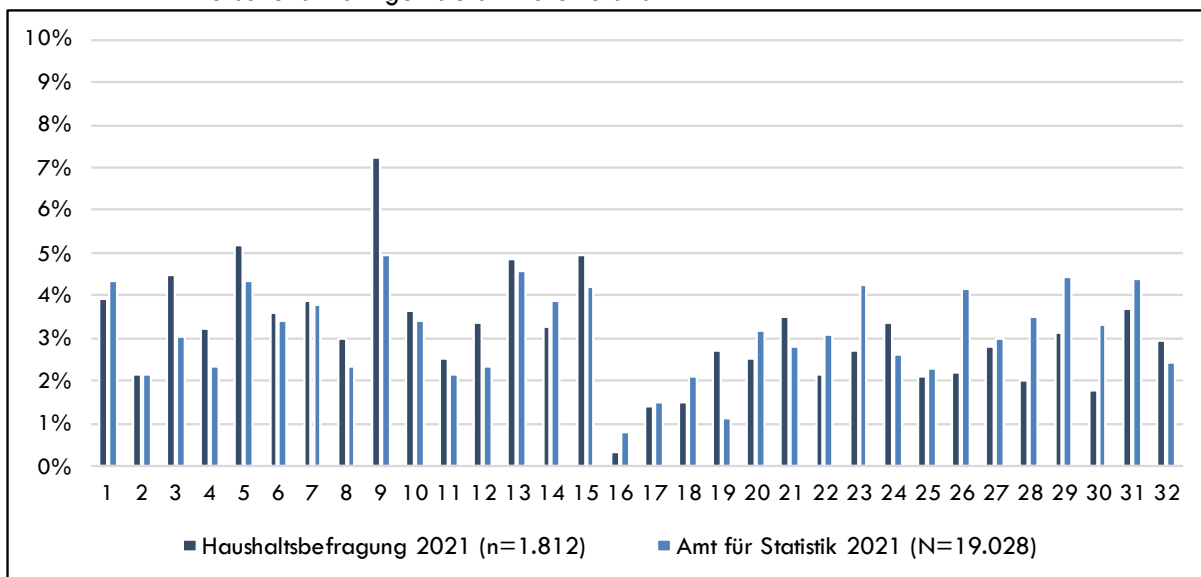
<sup>10</sup> Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.)

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und für das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz aggregiert und ausgewertet.

Die Abbildung 4 stellt die Verteilung der Einwohner\*innen über die Blöcke des sozialen Erhaltungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik dar. Die Verteilung weist eine hohe Übereinstimmung auf, sodass ein repräsentativer Querschnitt der räumlichen Verteilung abgebildet wird.

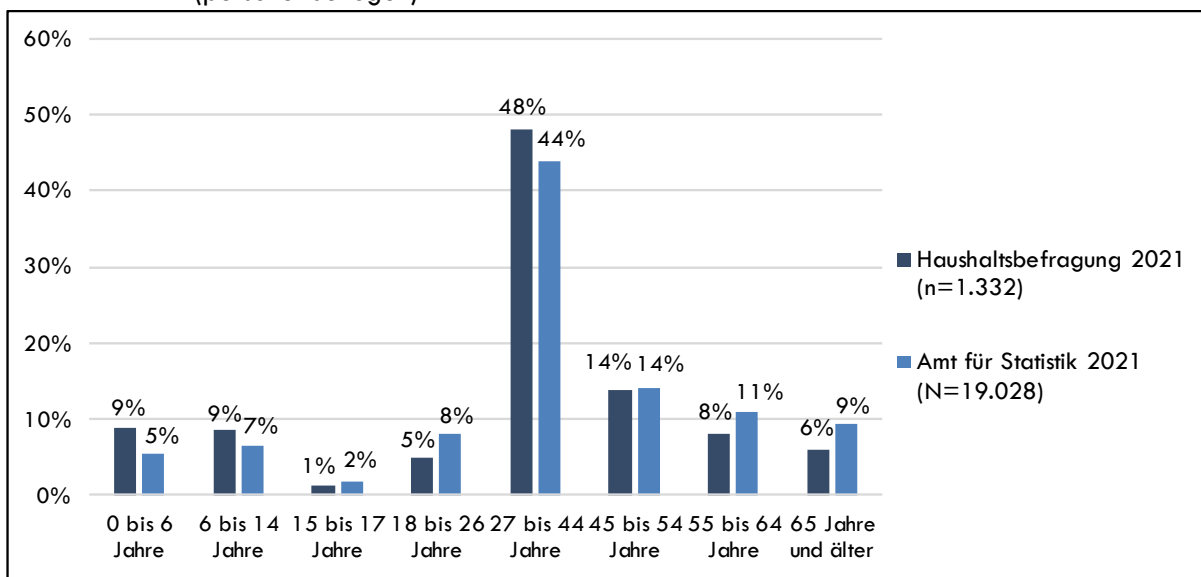
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2021

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Alterszusammensetzung weist eine hohe Übereinstimmung mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2021 auf (vgl. Abbildung 5).

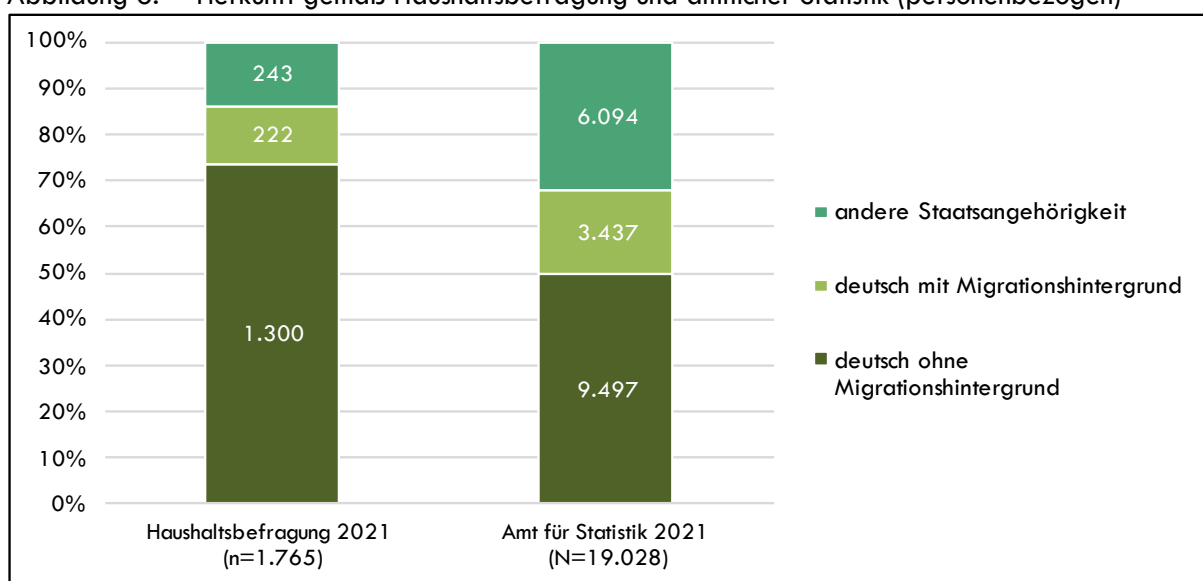
Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2021

In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf. **Personen** mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Deutsche mit Migrationshintergrund sind in der Stichprobe unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 6). In Bezug auf den Anteil der **Haushalte**, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, beträgt der Anteil 35 % und entspricht 306 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.<sup>11</sup> Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.<sup>12</sup>

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2021

Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte mit Migrationshintergrund hinsichtlich der Anzahl der Personen im Haushalt größer sind und stärker durch Paare mit Kind/ern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte gekennzeichnet sind. Die Haushalte mit Migrationshintergrund weisen dadurch einen höheren Anteil an überbelegten Wohnungen auf. Aufgrund der Haushaltsgröße ist das Einkommensniveau hinsichtlich des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens im Median etwas höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 6.5) ist hingegen auf einem ähnlichen Niveau, besonders Haushalte mit Kindern weisen ein geringeres Äquivalenzeinkommen auf als dieselben Haushaltstypen ohne Migrationshintergrund. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen zudem eine höhere Einkommensarmut auf.

<sup>11</sup> Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

<sup>12</sup> Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

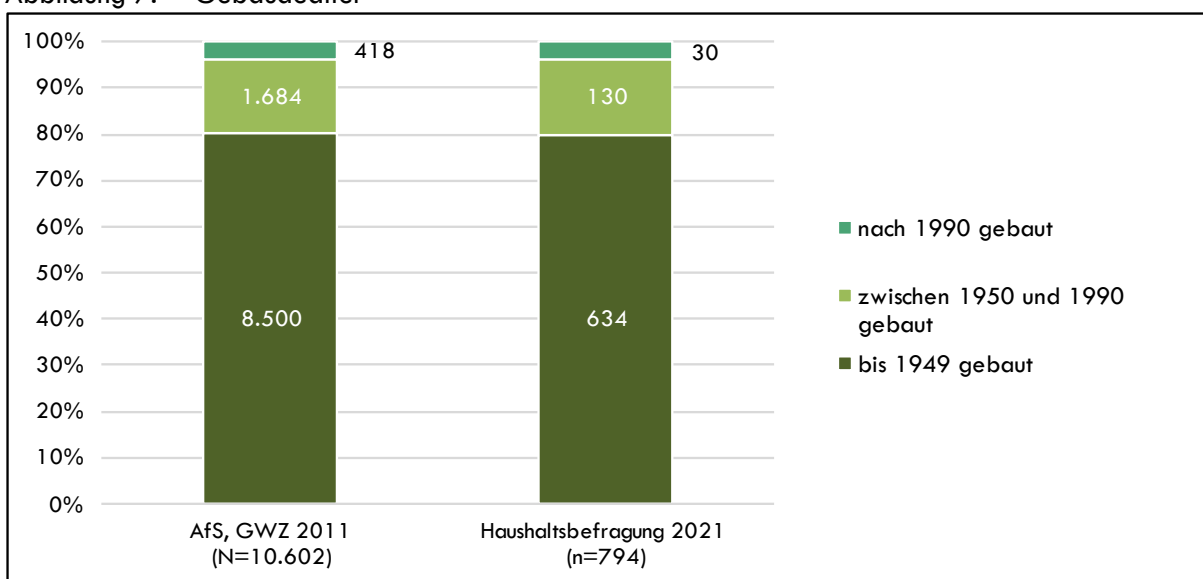
Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalt mit Migrationshintergrund (n=306)	Haushalt ohne Migrationshintergrund (n=579)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,32 Personen	1,84 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Paar mit Kind/ern: 27 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 25 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 18 % Alleinerziehend: 1 %	Paar mit Kind/ern: 20 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 12 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 9 % Alleinerziehend: 7 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 76 % unterbelegt: 8 % überbelegt: 10 % gravierend überbelegt: 6 %	Bedarfsgerecht: 79 % unterbelegt: 11 % überbelegt: 9 % gravierend überbelegt: 1 %
Einkommen (Median)	3.000 €	2.500 €
Äquivalenzeinkommen (Median)	2.000 €	1.944 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar mit Kind/ern: 1.878 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.842 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 2.667 € Alleinerziehend: 1.492 €	Paar mit Kind/ern: 2.127 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.000 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 2.667 € Alleinerziehend: 1.519 €
Einkommensarme Haushalte	32 %	26 %
Nettokaltmiete (Median)	7,60 Euro pro Quadratmeter	7,32 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	29 %	30 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 7 ist das Gebäudealter gemäß der Gebäude- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 mit der Haushaltsbefragung 2021 verglichen. Die Wohnbebauung ist durch Wohnbebauung geprägt, die bis zum Jahr 1949 errichtet wurde. Die im Rahmen der Haushaltsbefragung ermittelte Verteilung entspricht der amtlichen Statistik.

Abbildung 7: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021 und AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 2011

#### 1.3.4 Fortschreibung der Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Rahmen der vertiefenden Untersuchung im Mai 2015 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz durchgeführt. Im Rahmen der Begehung wurden folgende Merkmale für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erkennbar waren, und kartografisch dargestellt:

- Sanierungspotenzial (Instandsetzungsrückstau, Beschädigungen an der Fassade und Bauteilen)
- aktuelle Bautätigkeit
- Wärmedämmung der Fassade

Darüber hinaus wurden die Materialität der Fenster (moderne Kunststofffenster, Kasten-Doppelfenster) und die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung in Kombination ermittelt.

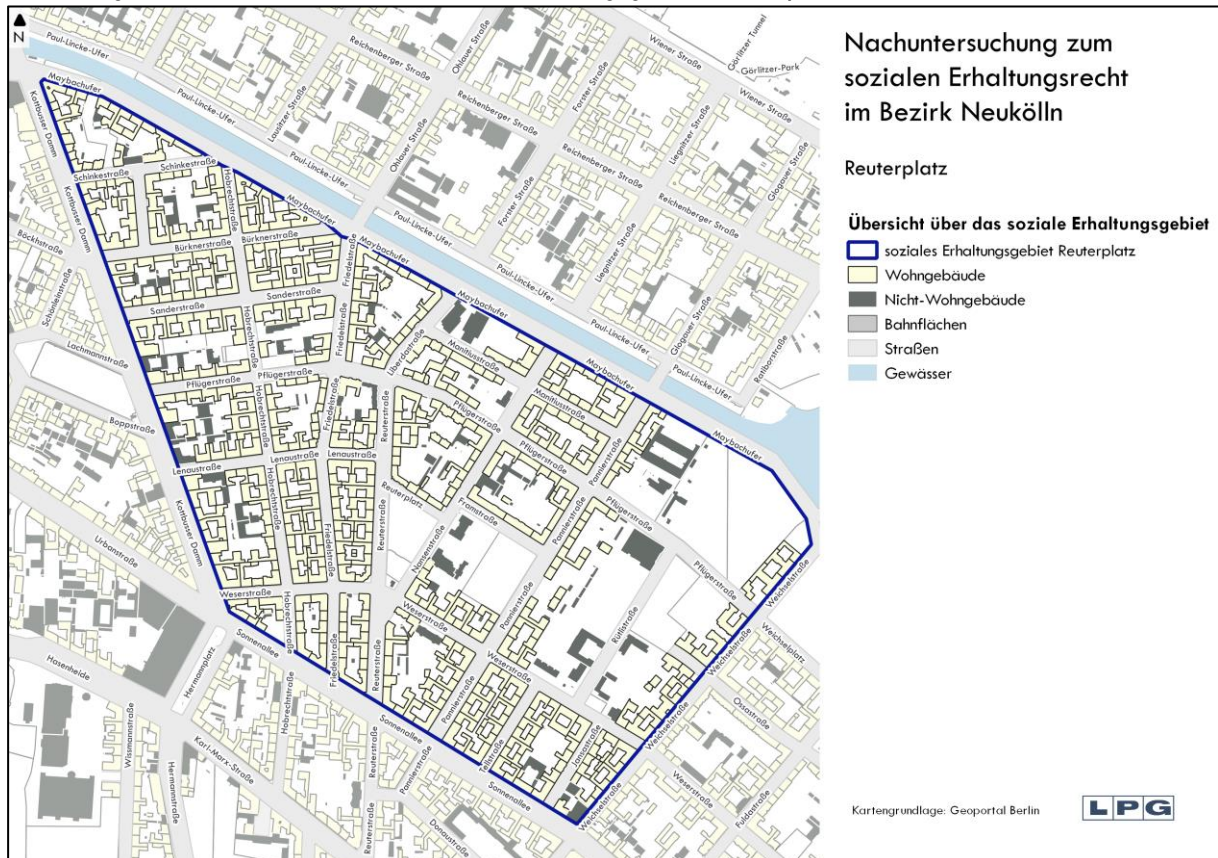
Die Ortsbildanalyse aus dem Jahr 2015 wurde mit einer Analyse der Bauanträge anhand eines Auszugs aus den elektronischen Bauakten des Bezirks Neukölln und den erhaltungsrechtlichen Genehmigungen aus dem Zeitraum 2016 bis 2021 fortgeschrieben (vgl. Kapitel 3.3 und 4.4).



## 2. Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets

Das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz (vgl. Abbildung 8) befindet sich im Norden des Bezirks Neukölln in der Bezirksregion Reuterstraße an der Grenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen 19.028 Personen in rund 11.800 Haushalten.<sup>13</sup> Das soziale Erhaltungsgebiet wird durch den Kottbusser Damm, das Maybachufer, die Weichselstraße und die Sonnenallee begrenzt. Das soziale Erhaltungsgebiet ist durch eine dichte gründerzeitliche Wohnbebauung in Blockrandstruktur geprägt. Das Quartier weist eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe sowie eine kleinteilige gewerbliche Nutzungsstruktur auf. In den vergangenen Jahren ist das gastronomische Angebot angestiegen, ein hoher Anteil der Geschäfte wird von Migrant\*innen geführt. In der Weser- und Pflügerstraße befinden sich viele kleinere Geschäfte, Restaurants/Cafés und Handwerksbetriebe. Einzelhandelsgeschäfte, insbesondere im Lebensmittelbereich, sind hauptsächlich an den Hauptverkehrsstraßen Kottbusser Damm und Sonnenallee niedergelassen. Mit zwei U-Bahnlinien in unmittelbarer Nähe und mehreren Buslinien, die auf dem Kottbusser Damm, der Sonnenallee und der Pannierstraße verkehren, ist das Gebiet gut an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden.

Abbildung 8: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

### 2.1 Gebiets- und Förderkulissen

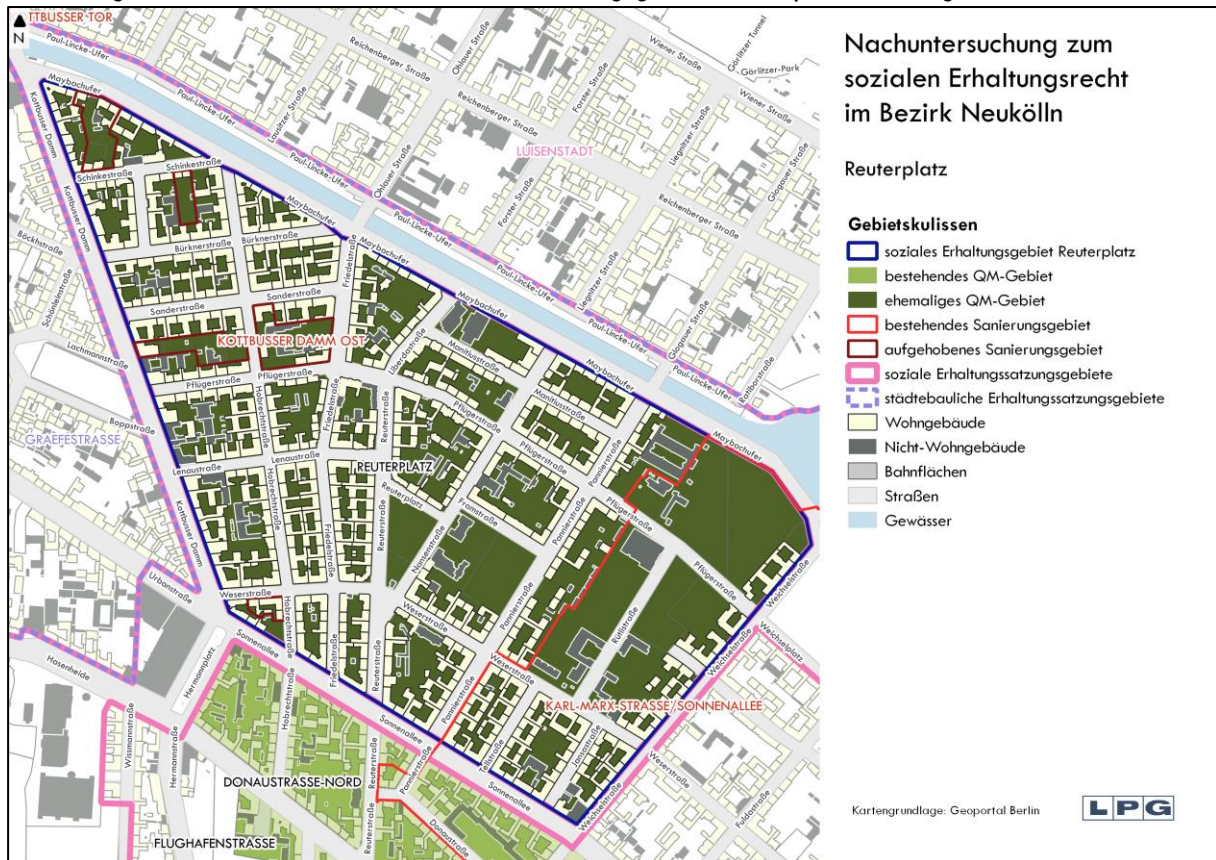
Der Bereich zwischen Pannierstraße und Weichselstraße ist Teil des im Jahr 2011 förmlich festgesetzten sozialen Erhaltungsgebiets „Karl-Marx-Straße/Sonnenallee“ (vgl. Abbildung 9). Das Sanierungsgebiet

<sup>13</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Neukölln am 31.12.2021.

wird aus Mitteln des Städtebauförderprogramms "Lebendige Zentren und Quartiere" gefördert. Die beiden Handlungsschwerpunkte des Sanierungsverfahrens sind:

- die Stärkung der Zentrumsfunktion im Bereich der Karl-Marx-Straße und
- die Modernisierung der sozialen Infrastruktur (u. a. Schulen, Kitas, Jugendeinrichtungen und Sportstätten), Erneuerung des Gebäudebestands, verkehrliche Maßnahmen zur Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs sowie die Umgestaltung des öffentlichen Raums nördlich der Donaustraße.<sup>14</sup>

Abbildung 9: Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die soziale Infrastruktur wurden in den vorbereitenden Untersuchungen gravierende Defizite beim Zustand der Einrichtungen festgestellt. "Zudem hat ein großer Teil der Wohnbevölkerung sozialen Unterstützungsbedarf und ist auf leistungsfähige öffentliche Bildungs- und Freizeitangebote angewiesen." Durch ein starkes Bevölkerungswachstum besteht zudem ein Investitionsbedarf zur Erweiterung der Kapazitäten. Daneben soll die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum z. B. durch den Umbau öffentlicher Straßenräume oder der Neuordnung des ruhenden Verkehrs erhöht werden. Der Norden Neuköllns ist dicht bebaut, die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichend Grün- und Spielflächen ist defizitär. Daher soll die Nutzungsqualität öffentlicher Grün- und Spielflächen erhöht werden, dazu gehört z. B. die Erneuerung, Erweiterung und Neuanlage von Spiel- und Bolzplätzen sowie die Umgestaltung von Grünanlagen im Uferbereich des Neuköllner Schifffahrtskanals.<sup>15</sup> Im Bereich des Sanierungsgebiets, der

<sup>14</sup> Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Sanierungsziele, Internetquelle.

<sup>15</sup> Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Hintergründe, Ziele und Maßnahmen (Flyer), Internetquelle.

sich im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz befindet, sind u. a. folgende Maßnahmen und Projekte in Planung und Umsetzung:

- **Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) „Manege“:** Die JFE „Manege“ auf dem Campus Rütli wird vom Träger tjfbg betrieben. Das Gebäude mit einer Kapazität von 150 Plätzen weist erhebliche bauliche Mängel auf und "genügt nicht mehr den baulich-energetischen und funktionalen Anforderungen einer zeitgemäßen Nutzung". Im Ergebnis einer Machbarkeitsstudie stellt der Ersatz des Altbaus durch einen Neubau die wirtschaftlichste Variante dar. Damit einhergehend werden sich die Anzahl der Plätze auf 280 erhöhen und die Nutzfläche verdoppeln. Ferner soll am Standort weiterhin auch das Stadtteilbüro angesiedelt sein, welches die Stadtteilkoordination in der Nachfolge des Quartiersmanagement-Verfahrens fortführt. Mit der Erweiterung des Platzangebots und der Nutzfläche sollen zudem die Angebote im Bereich Bildung, Kunst, Kultur und Freizeit erweitert und ausgebaut werden. Die Fertigstellung war für das Jahr 2024 geplant, verschiebt sich aufgrund von Kostensteigerungen jedoch um bis zu zwei weitere Jahre.<sup>16</sup>
- **Sportplatzareal zwischen Maybachufer und Pflügerstraße:** Die Sportflächen sowie die Funktionsgebäude weisen zum Teil erhebliche Erneuerungsbedarfe auf, die nicht vollumfänglich durch eine Sanierung behoben werden können, um einen zeitgemäßen Standard zu erreichen. Für die Sporthalle und die Funktionsgebäude sind daher ein Abriss und Neubau erforderlich. Davon ausgehend wurde ein Entwicklungskonzept erstellt, das u. a. folgende Komponenten beinhalten soll, die den Standort zu einem leistungsfähigen Zentrum für den Schul-, Vereins- und Breitensport entwickeln soll: Neubau einer großen wettkampftauglichen Sporthalle mit Räumlichkeiten für den Behinderten- und Seniorensport sowie Vernetzung zur benachbarten Quartiershalle der Gemeinschaftsschule auf dem Campus Rütli. Gegenwärtig wird die Wirtschaftlichkeit geprüft, da ein hoher Investitionsbedarf bei steigenden Kosten besteht.<sup>17</sup>

Bis zum Jahr 2016 war das Quartiersmanagementgebiet (QM) Reuterplatz festgesetzt, welches der Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz entsprach. Nach 13 Jahren endete diese besondere städtebauliche Förderung im Gebiet. Das Ziel des QM-Verfahrens war es, Stadtteile zu stabilisieren, denen droht, von der gesamtstädtischen Entwicklung abgehängt zu werden. „Quartiersmanagement soll negative Folgen von gesellschaftlicher Benachteiligung abmildern oder kompensieren. Damit Quartiere mit besonderen sozialen Integrationsaufgaben ihr Potenzial entwickeln können, aktiviert Quartiersmanagement die Bewohnerschaft und beteiligt sie an der Weiterentwicklung ihres Kiezes.“<sup>18</sup> Im Rahmen des QM-Verfahrens wurden gemeinsam mit der Bewohner\*innenschaft und lokalen Akteur\*innen Projekte initiiert, die an den Bedarfen der Wohnbevölkerung ausgerichtet waren. "Aus den vom Quartiersmanagement geförderten Projekten entstanden eine ganze Reihe von thematischen Initiativen, die ihre Arbeit zum Teil in festen Vereinsstrukturen fortsetzten. So haben sich zum Beispiel zahlreiche Akteure in einem Lokalen Bildungsverbund oder einer Stadteillernwerkstatt zusammengeschlossen. Seit Mai 2016 gibt es im Reuterkiez auch das Stadtteilbüro als wichtige Anlaufstelle für die Bewohnerschaft und alle Aktiven, die sich im Kiez engagieren möchten. [Seit] 2018 arbeiten im neuen Stadtteilzentrum auf dem Campus Rütli - CR<sup>2</sup> Beratungs- und Begegnungsangebote unter einem Dach und an einem Ort. Netzwerke, wie

<sup>16</sup> Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Manege, Internetquelle.

<sup>17</sup> Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Sportplatz Maybachufer, Internetquelle.

<sup>18</sup> Vgl. Quartiersmanagement Berlin, Berliner Quartiersmanagement, Internetquelle.

der Lokale Bildungsverbund oder Eltern- und Nachbarschaftsinitiativen können die Räume für eigene Aktivitäten und vernetztes Handeln nutzen."<sup>19</sup>

Insgesamt wurden im Rahmen des QM-Verfahrens 3,3 Mio. Euro aus dem Projekt Soziale Stadt in verschiedene Projekte wie die Aufwertung von Grünflächen, Spiel- und Freiflächen von Kitas oder Verkehrsberuhigung investiert. "Sie stehen der Bewohnerschaft auch nach Ende des Quartiersmanagements zur Verfügung. Unter den insgesamt etwa 600 Quartiersmanagement-Projekten waren außerdem viele modellhafte soziokulturelle Aktivitäten – zum Beispiel zur Sprach- und Bewegungsförderung, Gesundheits- und Gewaltprävention und zur Unterstützung des forschenden und entdeckenden Lernens."<sup>20</sup>

## 2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 10 ist der Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz dargestellt.

Das Leuchtturmprojekt und -standort innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz, das eine über das soziale Erhaltungsgebiet hinausgehende Bedeutung für den Norden Neuköllns hat, ist der **Campus Rütli**. „Getragen von dem Leitgedanken „Kein Kind, kein Jugendlicher geht verloren!“ soll auf dem Campus Rütli – CR<sup>2</sup> ein umfassendes und integriertes Bildungs- und Sozialisationsangebot geschaffen werden, damit Kinder und Jugendliche ohne Brüche gesund aufwachsen und sie sowie ihre Familien eine bestmögliche individuelle Förderung erhalten – entsprechend ihren Begabungen und Bedarfen.“<sup>21</sup> Am Standort sind verschiedene Einrichtungen, Akteur\*innen, Projekte und Netzwerke gebündelt aus deren räumlicher Nähe Synergieeffekte ergeben: Neben den Kitas Rütlistraße und der Villa Kunterbunt sind u. a. die Gemeinschaftsschule, die Stadtteil-Lernwerkstatt, die JFE "Manege", der Regionale sozialpädagogische Dienst des Jugendamts Neukölln, ein Elternzentrum und das Stadtteilbüro am Standort vertreten.<sup>22</sup> Neben den Regelangeboten gehören z. B. die Berufsorientierung, musisch-kulturelle Freizeitangebote, die Elternbildung und die Stadtteilarbeit zu den Schwerpunkten, die durch den Einsatz verschiedener Fördermittel in den letzten Jahren geschaffen wurden bzw. werden.

Wichtige gemeinwesenorientierte Aufgaben und Beratungsangebote werden durch das elele Nachbarschaftszentrum, das Familienhaus Nordneukölln (FaNN), das türkisch-deutsche Zentrum, verschiedene Träger der Jugendhilfe und nicht zuletzt durch die Unterstützung zivilgesellschaftlicher Akteure, wie der Kiez-AG und der Elterninitiative geschaffen und unterstützt. Daneben ist das Stadtteilbüro Reuterkiez auf dem Campus Rütli Anlaufpunkt für die Nachbar\*innenschaft zur Vernetzung, Information und der Unterstützung der Bevölkerung vor Ort.

Gemäß dem SIKo 2021/2022 ist in der Bezirksregion Reuterstraße ein Rückgang bei der Altersgruppe der unter 7-Jährigen festzustellen. Stark zurückgegangen ist auch die Anzahl der 6- bis 26-Jährigen.<sup>23</sup> Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für die Bezirksregion Reuterstraße bis zum Jahr 2025 ein

<sup>19</sup> Vgl. Quartiersmanagement Berlin, Reuterplatz (beendet), Internetquelle.

<sup>20</sup> Vgl. Quartiersmanagement Berlin, Reuterplatz (beendet), Internetquelle.

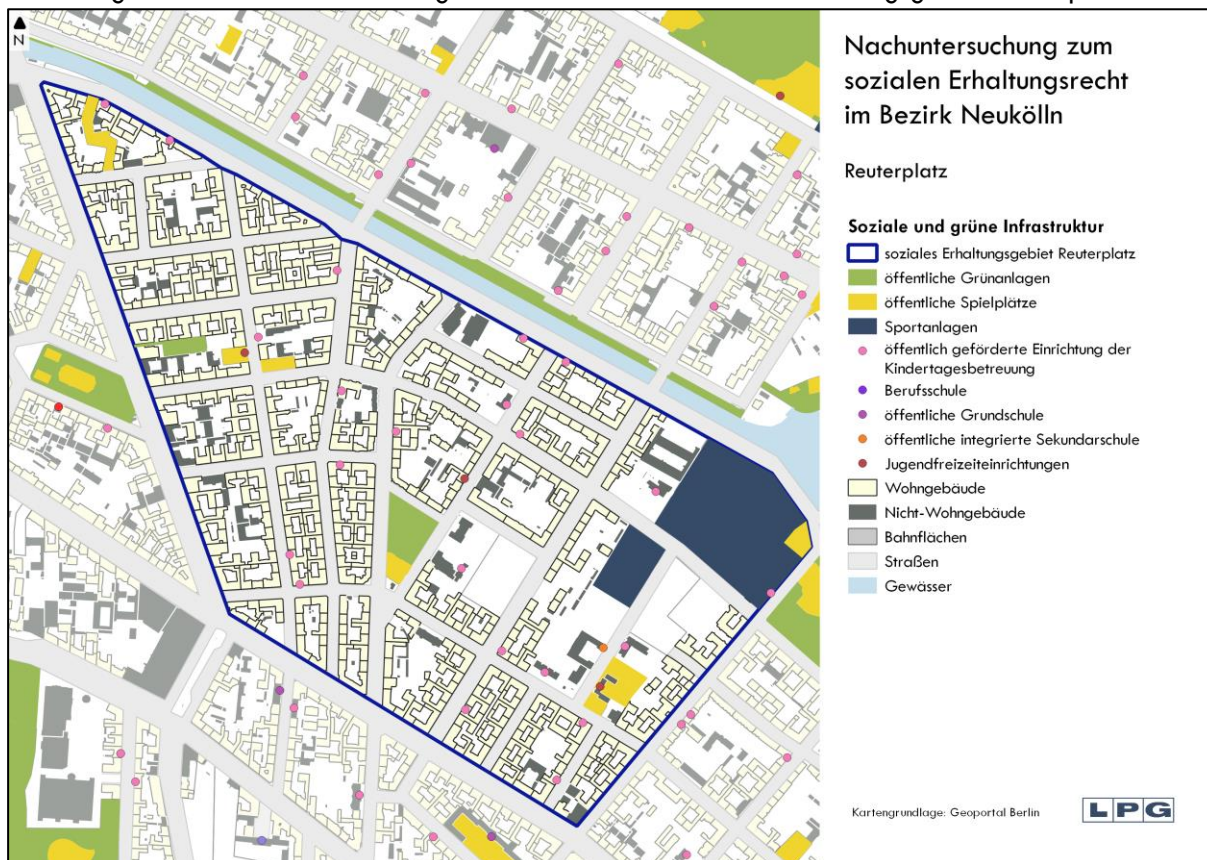
<sup>21</sup> Vgl. Campus Rütli – CR<sup>2</sup>, Konzept, Internetquelle.

<sup>22</sup> Campus Rütli – CR<sup>2</sup>, Themen und Projekte, Internetquelle.

<sup>23</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 17 f.

Wachstum und bis 2030 ein Rückgang der Altersgruppe der unter 7-Jährigen prognostiziert. Für die 6- bis 26-Jährigen wird bis 2025 ein Wachstum und bis 2030 eine Stabilisierung prognostiziert.<sup>24</sup>

Abbildung 10: Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** wird in der Bezirksregion Reuterstraße eine angespannte Versorgungslage festgestellt. Gemäß dem Kita-Förderatlas 2022 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion Reuterplatz in die Kategorie 2 eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit in den Kitas keine Platzreserven vorhanden sind, jedoch ein sinkender Bedarf prognostiziert wird.<sup>25</sup> Aufgrund dieser Einstufung sind Projekte zum Ausbau der bedarfsgerechten Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion förderfähig. Die **Versorgungsquote** – Anzahl der Plätze / Anzahl der Kinder unter 7 Jahren – in der Bezirksregion Reuterstraße betrug im Jahr 2019 54,3 % und entspricht 354 fehlenden Plätzen in Einrichtungen der Kindertagesbetreuung. Bis zum Jahr 2025 bleibt die Versorgungsquote im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, aber ohne Berücksichtigung geplanter Maßnahmen annähernd gleich bei dann 54,8 %. Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen verbessert sich die Versorgungsquote bis 2025 auf 62,1 %.<sup>26</sup> Die **Betreuungsquote** – Betreute Kinder unter 7 Jahren / Kinder unter 7 Jahren gesamt – betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Reuterstraße 63,7 % und übertraf den bezirklichen Orientierungswert von 60 %. Bis zum Jahr 2025 soll die Betreuungsquote in der Bezirksregion Reuterstraße auf 64,7 % gesteigert werden. Für das Jahr 2025 wird ein Fehlbedarf

<sup>24</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 22 f.

<sup>25</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2022, S. 5.

<sup>26</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 142.

von 263 Plätzen prognostiziert.<sup>27</sup> Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen, kann der Fehlbedarf auf 69 Plätze reduziert werden.<sup>28</sup>

Hinsichtlich der schulischen **Bildungssituation** liegen keine kleinräumigen Daten für die Bezirksregion Reuterstraße vor.<sup>29</sup>

Die Bedarfsdeckung im Bereich der **öffentlichen und öffentlich geförderten standortgebundenen, offenen Jugendarbeit** betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Reuterstraße nur 45 %. Für eine bedarfsgerechte Versorgung wären 499 Plätze notwendig. Im Jahr 2019 standen jedoch nur 224 Plätze zur Verfügung. Im Bezirksvergleich stellt die Bedarfsdeckung einen durchschnittlichen Wert dar – eine hohe Bedarfsdeckung wird in der Gropiusstadt mit 127 % und keine Bedarfsdeckung in Buckow Nord mit 0 % erreicht. Die Prognose wurde nur auf Ebene der Prognoserräume erstellt: So wird die Bedarfsdeckung im Prognoseraum Neukölln von 80,3 % im Jahr 2019 auf 75 % im Jahr 2030 sinken.<sup>30</sup> Der Bezirk Neukölln ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern im Alter von 6 bis unter 18 Jahren gekennzeichnet, die sich im SGB II-Bezug befinden: Davon sind 42,5 % der Kinder und Jugendlichen dieser Altersgruppe betroffen. In Berlin beträgt der Mittelwert 25,5 %. Aufgrund dessen erhält der Bezirk einen sog. Armutsaufschlag, d. h. der Bezirk „erhält somit bei der Berechnung der Soll-Platzzahlen einen Aufschlag von 10% [...] zusätzlichen Plätzen.“<sup>31</sup> Unter Berücksichtigung des Armutsaufschlags erhöht sich das Defizit erheblich: im Prognoseraum Neukölln von 494 auf 758 fehlende Plätze im Jahr 2019 und in den folgenden Jahren weiter steigend.<sup>32</sup> Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen kann hingegen eine deutliche Verbesserung der Versorgungssituation mit einem Anstieg von 400 Plätzen im Prognoseraum Neukölln erreicht werden. Bis 2030 wird eine Bedarfsdeckung von 95 % erzielt. Unter Berücksichtigung des Armutsaufschlags beträgt die Bedarfsdeckung im Jahr 2030 noch 86 %.<sup>33</sup>

Die Versorgung mit **gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen** liegt im Prognoseraum Neukölln jeweils unter den Richtwerten: Bei den gedeckten Kernsportanlagen wird eine Versorgung von 0,09 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner\*in erreicht und bei ungedeckten Kernsportanlagen eine Versorgung von 0,66 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner\*in erzielt. Der Richtwert beträgt 0,20 bzw. 1,47 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner\*in. Die Versorgungsraten bleiben gemäß dem SIKo 2021/2022 bis 2030 stabil.<sup>34</sup> Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen kann das prognostizierte Defizit verringert werden, bleibt mit einem Versorgungsgrad von dann 0,10 bzw. 0,71 Quadratmetern Nettosportfläche pro Einwohner\*in jedoch jeweils unter den fachlichen Orientierungswerten zurück.<sup>35</sup>

<sup>27</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 40 f.

<sup>28</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 143.

<sup>29</sup> Aus dem SIKo 2021/2022: "Aufgrund der Darstellung der Kapazitäten der Grundschulen auf Ebene des Bezirks können regionale Differenzen nicht dargestellt werden. Dies ist, im Unterschied zu den weiterführenden Schulen, aber wichtig, da jeder Grundschule ein fester Einschulungsbereich zugewiesen ist, der maßgeblich bestimmt, welche Schule die schulpflichtige Bevölkerung aufzunehmen hat. Daher ist die SIKo-Darstellung der Grundschulplatzversorgung nicht aussagefähig, da sie nicht darstellt, welche Grundschulen freie Kapazitäten und welche Grundschulen Platzdefizite aufweisen. Es bedarf zur Abschätzung der tatsächlichen Versorgungssituation der Ergänzung durch einen fachlichen Entwicklungsplan auf Bezirksebene." (vgl. Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 44).

<sup>30</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 56 f.

<sup>31</sup> Vgl. Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 59.

<sup>32</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 59 f.

<sup>33</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 156 ff.

<sup>34</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 50 und 53.

<sup>35</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 153 und 155.

Der Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung mit **öffentlichen Spielplätzen** betrug im Jahr 2019 im Planungsraum Reuterkiez 0,4 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner\*innen. Der Richtwert beträgt 1,0 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner\*innen und wird somit unterschritten. Bezogen auf die Bezirksregion Reuterstraße wird der geringste Versorgungsgrad im Bezirk Neukölln von 0,3 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner\*innen erreicht. Bis zum Jahr 2030 bleibt das Niveau – auch unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen –niedrig.<sup>36</sup>

Im dicht bebauten und verdichteten Norden Neuköllns ist neben der geringen Ausstattung mit öffentlichen Spielplätzen auch eine defizitäre Versorgung mit **öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen** festzustellen. Der Anteil nicht versorgter Einwohner\*innen betrug 2019 74 % und soll bis 2030 auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau stagnieren.<sup>37</sup>

Zusammengefasst bestehen in Nord-Neukölln insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen sowie gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen hohe Defizite in der Versorgung der Wohnbevölkerung. „Dieser Raum ist zeitgleich besser mit Angeboten/Einrichtungen für die Kindertagesbetreuung und Jugendarbeit als die südlichen PGR rein rechnerisch ausgestattet, allerdings aufgrund der Vielzahl von Einrichtungen in Mietobjekten als nicht dauerhaft gesichert einzuschätzen.“<sup>38</sup>

Gemäß des Flächenscreenings wurden in der Bezirksregion Reuterstraße insgesamt fünf Standorte identifiziert, die zur Erweiterung der sozialen Infrastruktur in Frage kommen. Dazu gehören Flächen des Campus Rütli, die im Sinne der bereits beschriebenen Möglichkeiten für die Gemeinwesen- und Stadtteilarbeit sowie die Gemeinschaftsschule, Jugendkunstschule, Kultureinrichtungen und Musikschule vorgesehen sind. Daneben ist der Neubau einer Kita in der Pannierstraße und das Sportplatzareal Pflügerstraße (siehe Ausführungen in Kapitel 2.1) jeweils mit hoher Priorität im SIKo versehen.<sup>39</sup> Insbesondere mit dem Sportplatzareal und den Planungen am Standort Campus Rütli werden bestehende Versorgungsdefizite verringert bzw. Angebote erweitert und qualifiziert sowie zusätzliche Angebote für verschiedene Zielgruppen im Norden Neuköllns und dem sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz aufgebaut.

<sup>36</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 62 ff.

<sup>37</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 67 f.

<sup>38</sup> Vgl. Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 82.

<sup>39</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 22 f.

### 3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz

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

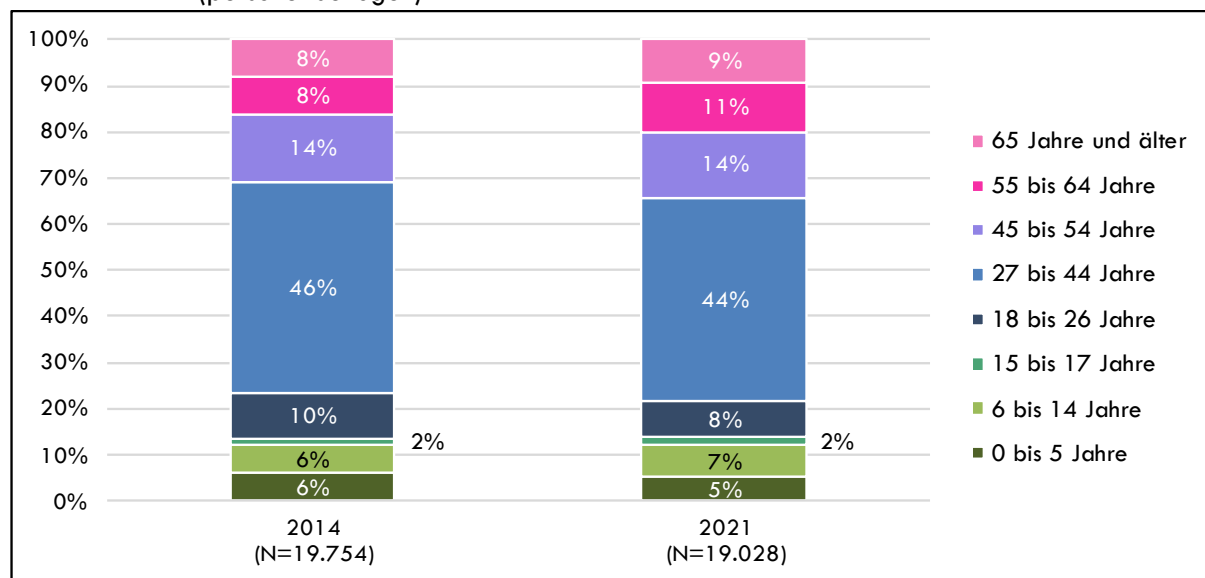
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach soziodemographischen Merkmalen,
- Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen,
- Erhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und Versagung von darüberhinausgehenden wohnwerterhöhenden Modernisierungen,
- Erhaltung von Mietwohnungen durch Reglementierung von Wohnungsumwandlungen, die Versagung von Rückbau und Nutzungsänderungen in gewerbliche Nutzungen o. ä. sowie
- Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.

Die Erhaltungsziele stimmen mit den in der Studie aus dem Jahr 2015 formulierten Handlungserfordernissen und der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Reuterplatz überein. In einem ersten Schritt der Nachuntersuchung (vgl. Kapitel 1) wird geprüft, ob die mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts verbundenen Erhaltungsziele erreicht wurden und welche Wirkung vom städtebaulichen Instrument im sozialen Erhaltungsgebiet erzielt wurde.

#### 3.1 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz hat sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf den Altersaufbau der im Gebiet melderechtlich registrierten Einwohner\*innen im Zeitraum 2016 bis 2021 kaum verändert (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 11: Altersaufbau in den Jahren 2014 und 2021 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen)



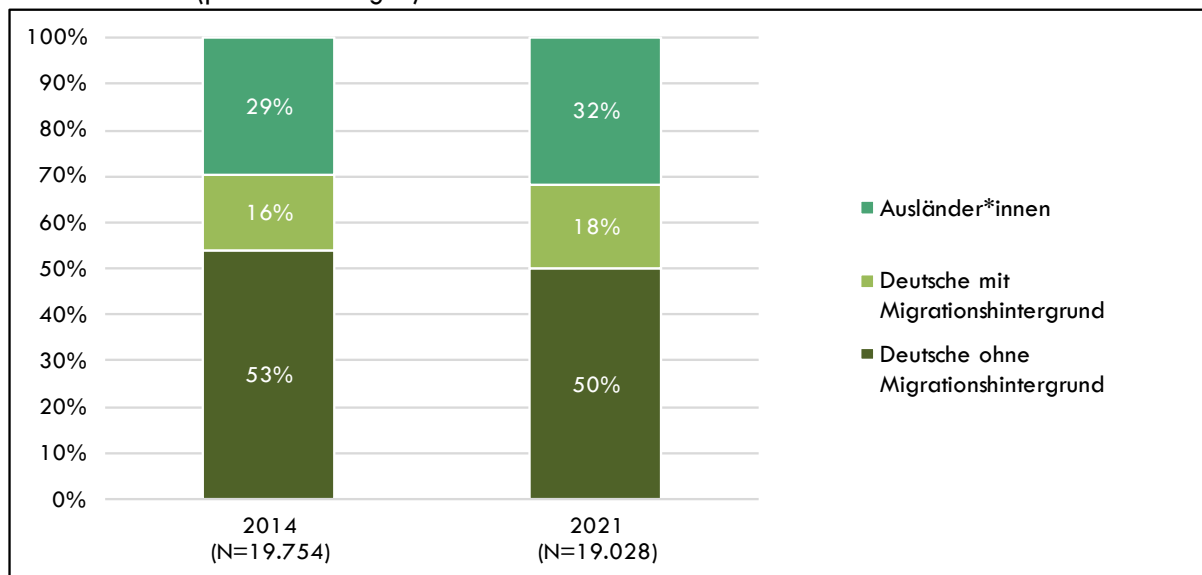
Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2014 und 31.12.2021



## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist gemäß der amtlichen Statistik im Zeitraum 2016 bis 2021 im sozialen Erhaltungsgebiet um rund 5 %-Punkte gestiegen (vgl. Abbildung 12). Dies entspricht der bezirklichen und der gesamtstädtischen Entwicklung, die jeweils auch einen Anstieg der Personen mit Migrationshintergrund von rund 5 %-Punkten erfahren haben.

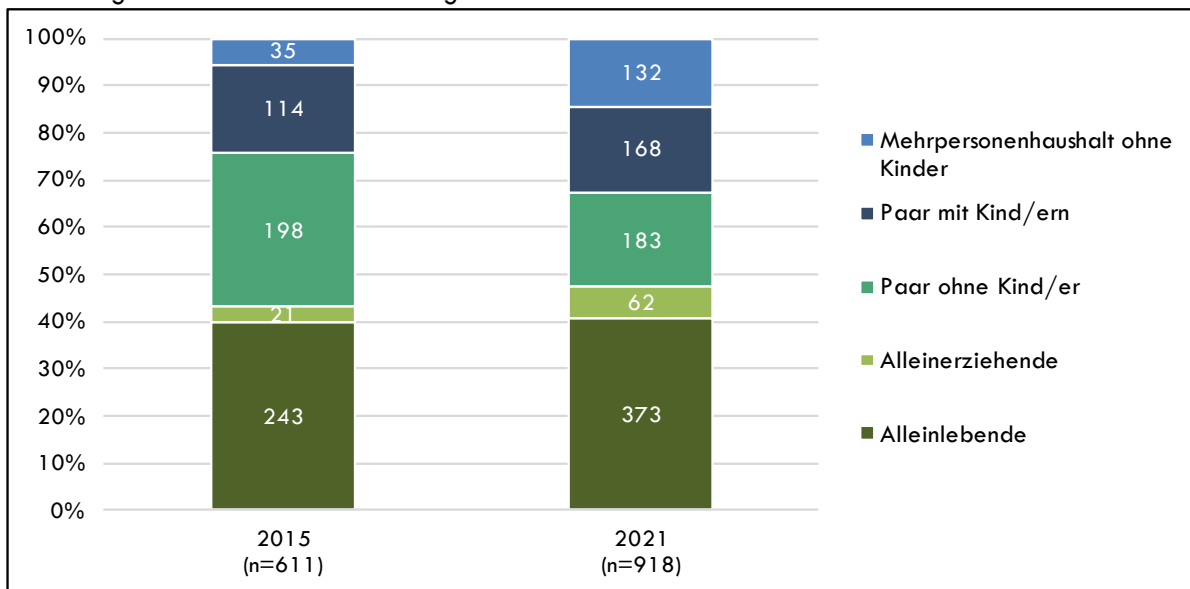
Abbildung 12: Staatsangehörigkeit in den Jahren 2014 und 2021 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen)



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2014 und 31.12.2021

Hinsichtlich der Haushaltsform auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen 2015 und 2021 wird deutlich, dass Alleinlebende weiterhin die am stärksten vertretene Haushaltsform im Gebiet darstellen. Im Vergleich zur Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2015 ist der Anteil von Paaren ohne Kind/er geringer und der Anteil von Mehrpersonenhaushalten ohne Kind/er wie Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhaushalten größer. Hervorzuheben ist ein höherer Anteil an Alleinerziehenden bei der Befragung 2021. Der Vergleich belegt, dass weiterhin verschiedene Haushaltsformen im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz leben und es keine starken Veränderungen gab. Die Wohndauer der Haushalte im Gebiet bzw. ihrer Wohnung ist gemäß der Tabelle 3 gestiegen. Dies ist ein Beleg für stabile Wohnverhältnisse

Abbildung 13: Haushaltsform im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

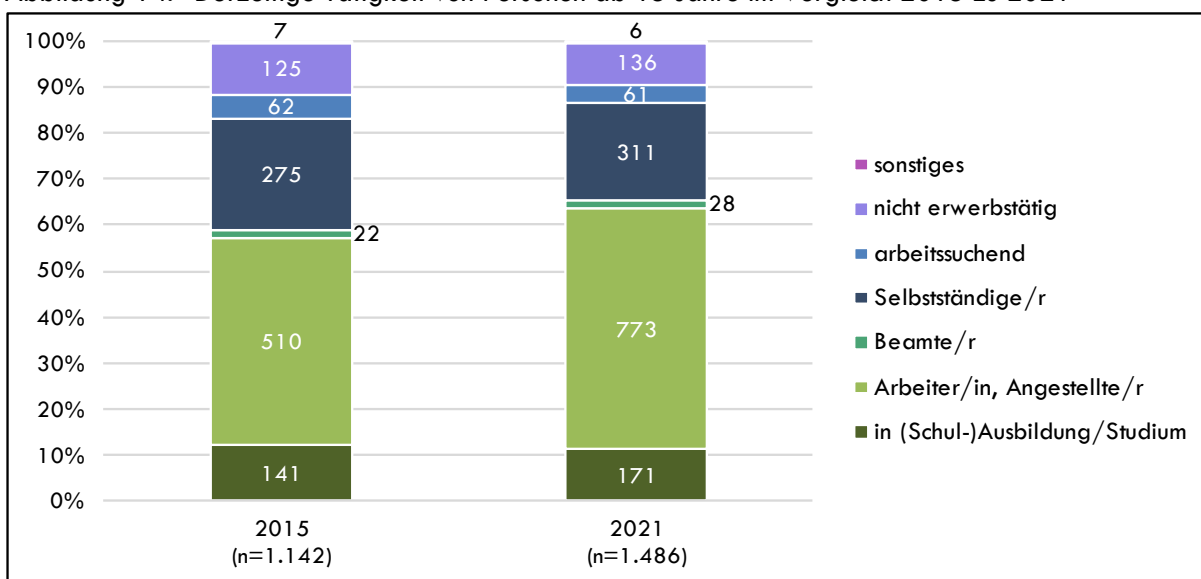
Tabelle 3: Wohndauer in Jahren im Vergleich 2015 zu 2021

Soziales Erhaltungsgebiet Reuterplatz	Wohndauer Wohngebiet		Wohndauer Wohnung	
	2015 (n=699)	2021 (n=917)	2015 (n=700)	2021 (n=921)
Median	9,0	12,0	8,0	11,0
Durchschnitt	13,0	14,1	11,4	12,2

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Der Anteil der Personen im Alter über 15 Jahre, die erwerbstätig sind, ist von 71 % auf 75 % gestiegen. Damit folgt das Gebiet dem Berlin-Trend. Zurückgegangen ist der Anteil an Selbstständigen, wohingegen der Anteil an Angestellten gestiegen ist. Der Anteil an Personen, die arbeitssuchend sind, ist mit 4 % in etwa konstant geblieben. Diese Entwicklungen deuten auf eine stabile Erwerbstätigkeit hin.

Abbildung 14: Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahre im Vergleich 2015 zu 2021

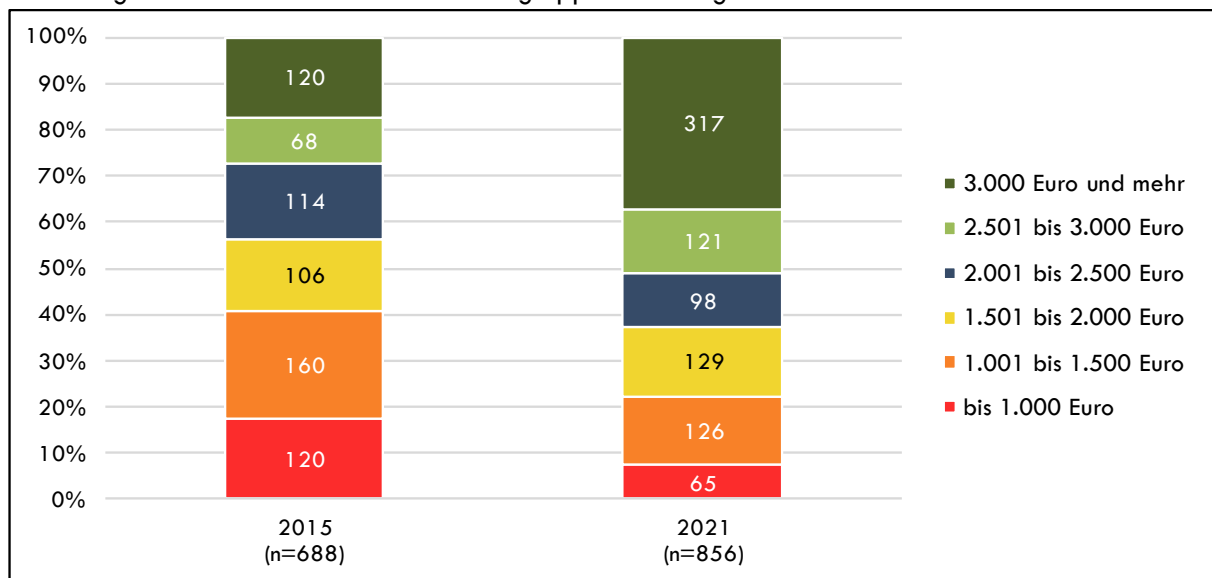


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

In der Abbildung 15 ist das gruppierte monatliche Netto-Haushaltseinkommen der Haushalte im Vergleich 2015 zu 2021 dargestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.000 Euro und mehr ist deutlich gestiegen, wohingegen der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro zurückgegangen ist. Der Zuzug einkommensstarker Haushalte, der bereits in der vertiefenden Untersuchung 2015 in Abhängigkeit zum späteren Einzugsjahr in die Wohnung festgestellt wurde, hat sich demnach auch nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets fortgesetzt.

Abbildung 15: Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2015 zu 2021

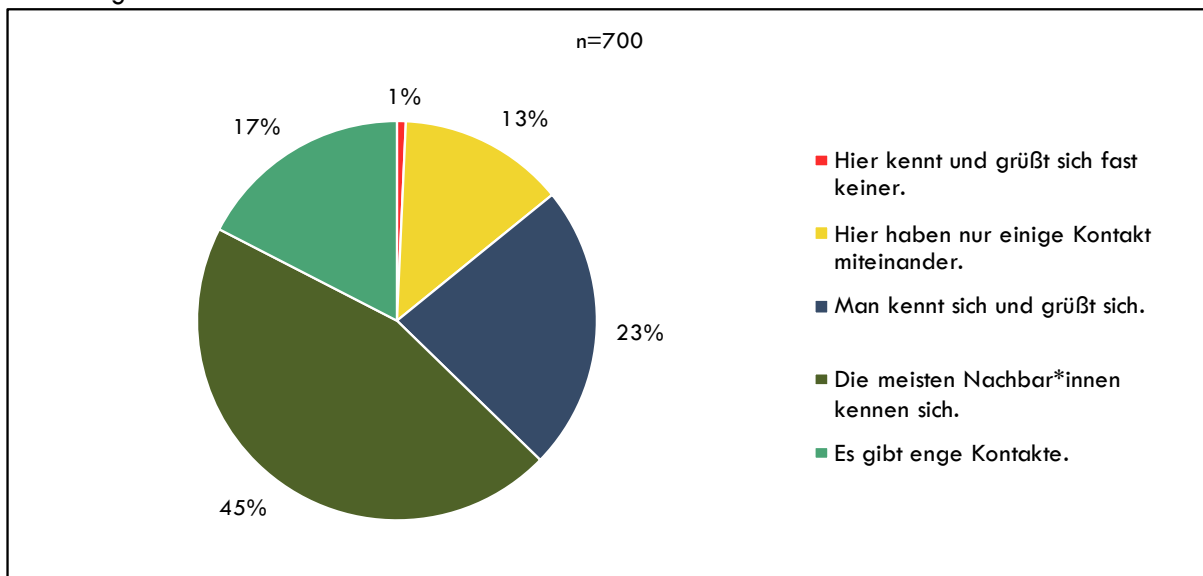


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die nachbarschaftlichen Kontakte und persönlichen Bindungen – dargestellt in den beiden nachfolgenden Abbildungen – haben sich im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz verfestigt und sind enger geworden. 70 % der Haushalte kennen ihre Nachbar\*innen und helfen sich gegenseitig bzw. sind mit ihnen befreundet und besuchen sich öfter. Demnach ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin durch „soziale Kontakte in der näheren Umgebung (direkte Nachbarschaft) und innerhalb des Quartiers zu Freunden, Bekannten und der Familie gekennzeichnet [...] Der Verlust sozialer Bindungen, ehrenamtlicher Netzwerke und bestehender nachbarschaftlicher Strukturen kann sich negativ auf die Stabilität im Wohnquartier auswirken.“<sup>40</sup> Daran anknüpfend hat sich die auch die Umzugsneigung der Haushalte verringert, wie die Gegenüberstellung der nachfolgenden beiden Abbildungen belegt.

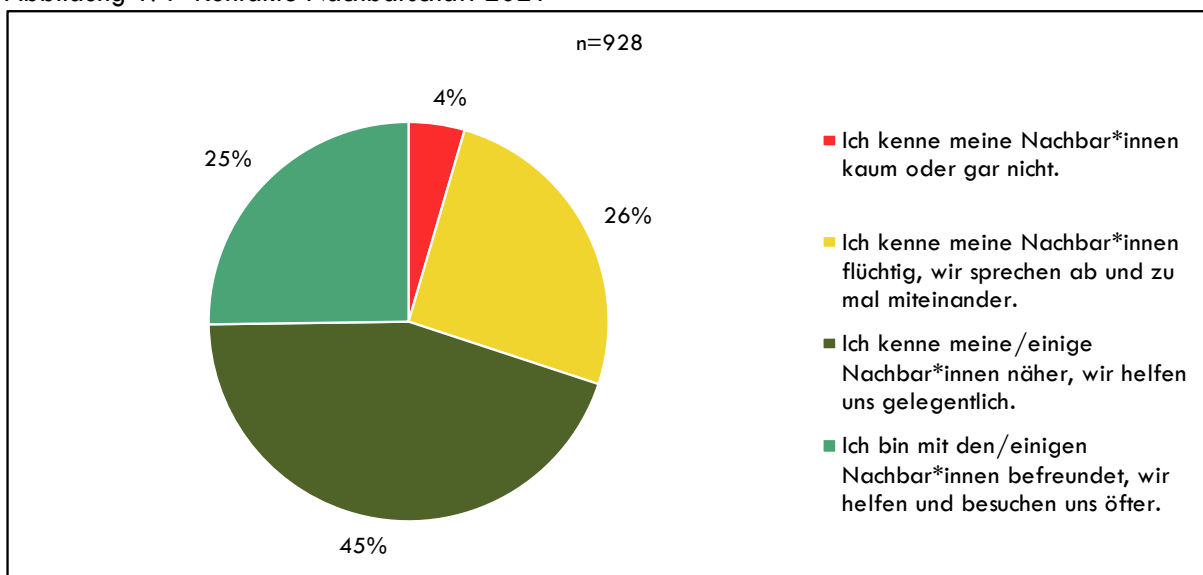
<sup>40</sup> LPG mbH, Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ("Milieuschutzverordnung") gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Quartier Reuterplatz, 2015, S. 74 f.

Abbildung 16: Kontakte Nachbarschaft 2015



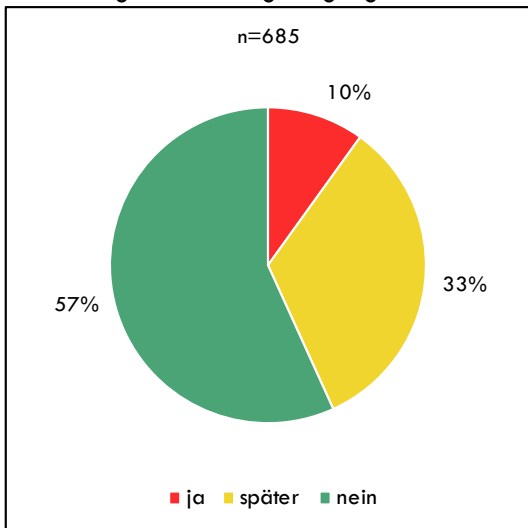
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015

Abbildung 17: Kontakte Nachbarschaft 2021



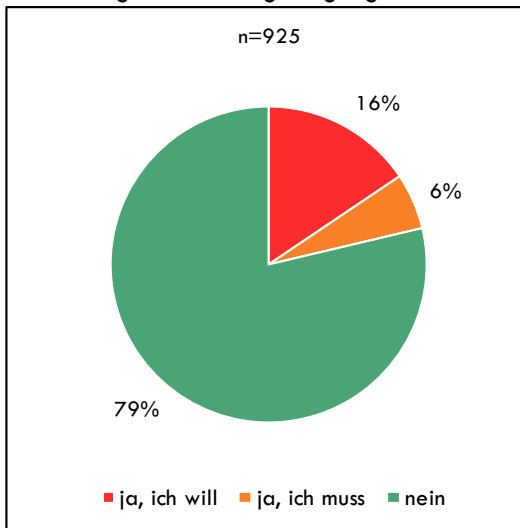
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 18: Umzugsneigung 2015<sup>41</sup>



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015

Abbildung 19: Umzugsneigung 2021<sup>42</sup>



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

### 3.2 Erhaltung des Wohnungsschlüssels

Ziel des sozialen Erhaltungsrechts ist die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestands und der Wohnungsgröße. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bevölkerungszusammensetzung. Die Tabelle 4 und die nachfolgenden Abbildungen belegen, dass der Wohnungsschlüssel – die Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und Wohnungsgröße – im Gebiet erhalten wurde und somit auch die Haushaltsgröße weitgehend konstant geblieben ist. Auch der Wohnflächenverbrauch pro Person ist auf einem ähnlichen Niveau geblieben.

Tabelle 4: Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2015 zu 2021

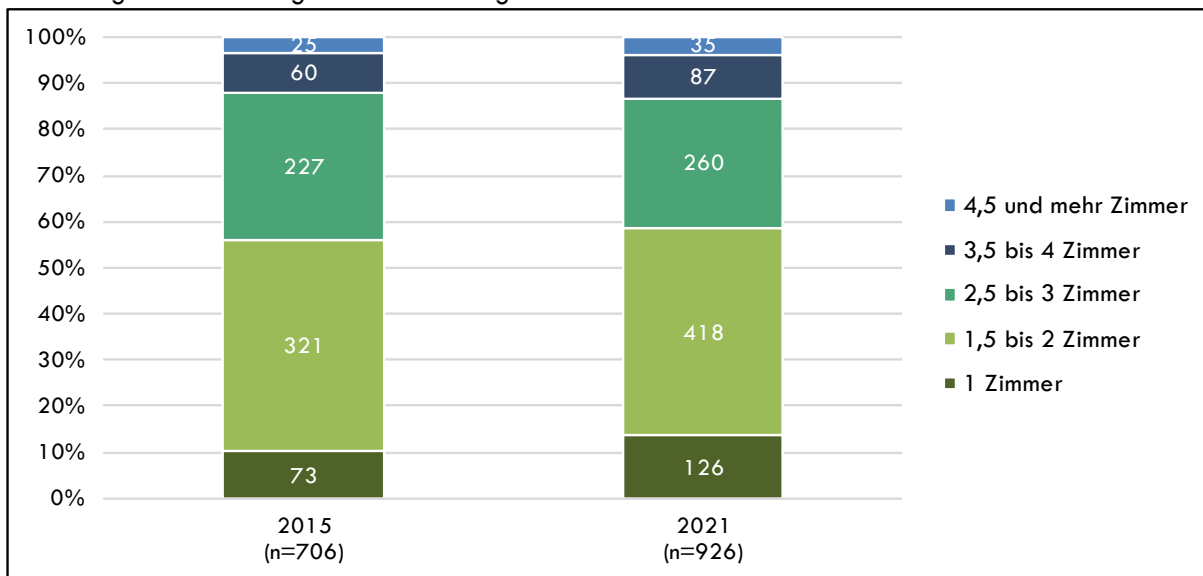
Gebiet	Wohnfläche pro Person in Quadratmetern		Anzahl Zimmer	
	2015	2021	2015	2021
Median	39,0	39,3	2,0	2,0
Durchschnitt	41,9	42,7	2,4	2,4

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

<sup>41</sup> Formulierung der Frage: Wollen Sie aus diesem Wohngebiet wegziehen?

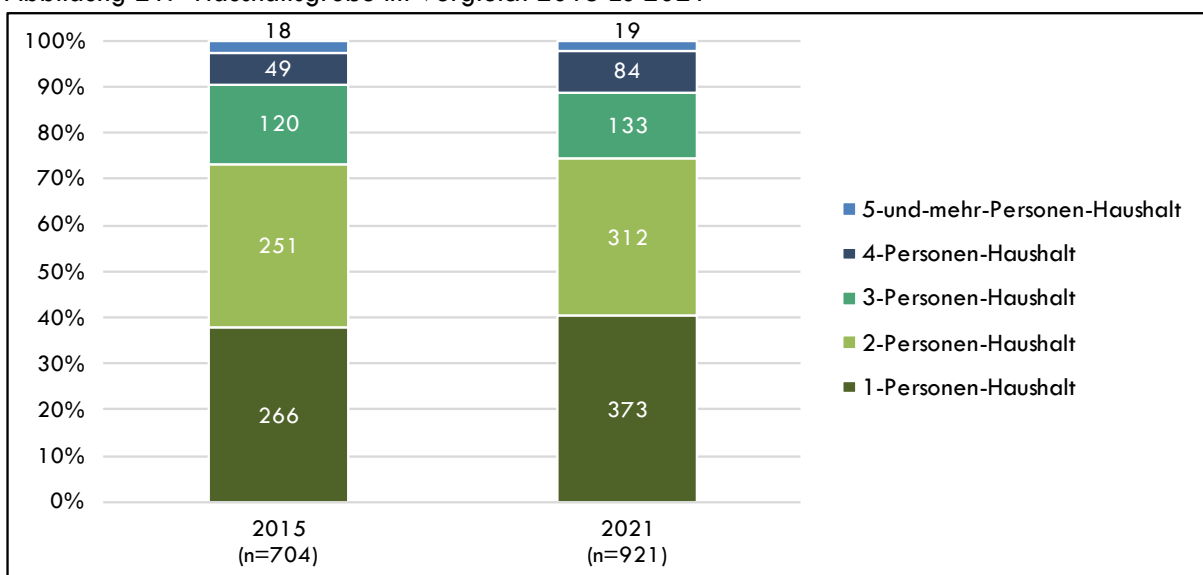
<sup>42</sup> Formulierung der Frage: Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

Abbildung 20: Wohnungsschlüssel im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

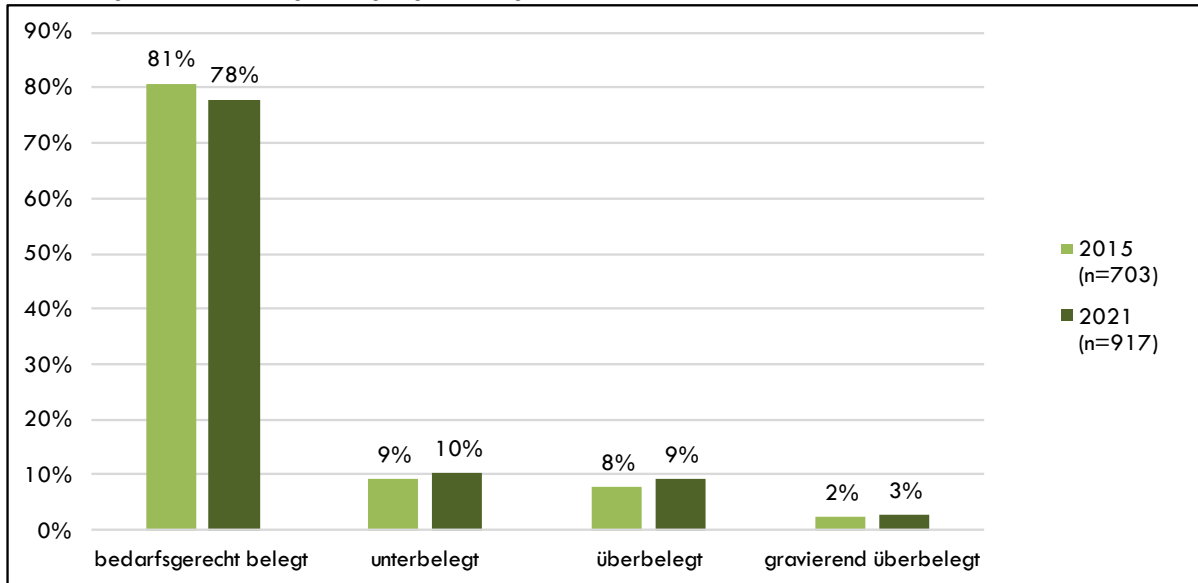
Abbildung 21: Haushaltsgröße im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Weiterhin ist eine hohe Passgenauigkeit zwischen der Haushaltsgröße und der Wohnungsgröße bezogen auf die Anzahl der Zimmer gegeben. Das bedeutet, dass die Nachfrage durch die Haushalte mit dem Angebot an Wohnraum weitgehend übereinstimmt. Die Quote der bedarfsgerecht belegten Wohnungen bildet mit 78 % weiterhin einen hohen Wert ab.

Abbildung 22: Wohnungsbelegung im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### 3.3 Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands

Mit dem sozialen Erhaltungsrecht geht eine konkrete Steuerungswirkung auf bauliche Maßnahmen zur Veränderung des Ausstattungszustands einher. Die Tabelle 5 gibt einen Überblick über ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich der Jahre 2015 und 2021, die jeweils auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelt wurden. Im Vergleich zum Jahr 2015 wurde in der Haushaltsbefragung im Jahr 2021 ein geringerer Anteil an Wohnungen mit einem Substandard wie Einzelöfen oder einer Toilette außerhalb der Wohnung ermittelt. Dagegen ist der Anteil an Wohnungen, die über eine Zentralheizung beheizt werden, höher als im Jahr 2015. Dies entspricht einer Anpassung des Wohnungsbestands an den heutigen Ausstattungsstandard. Eine hohe Wirksamkeit wurde im Hinblick auf zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Balkon und Aufzug erreicht, da sich die Werte kaum verändert haben.

Der Anteil an gedämmten Fassaden ist in den letzten Jahren gemäß der **Haushaltsbefragung** angestiegen. Die Dämmung von Fassaden ist in der Regel zu genehmigen, kann aber auf die Mindestanforderungen des GEG begrenzt werden.<sup>43</sup> Bei den energetischen Ausstattungsmerkmalen sind Unterschiede zwischen den beiden Befragungen sowie zwischen der Haushaltsbefragung 2021 und der Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2021 (siehe nächster Punkt) festzustellen. Insbesondere bei den energetischen Ausstattungsmerkmalen können bei den Haushalten Unsicherheiten bei der korrekten Angabe der vorhandenen Ausstattungsmerkmale bestehen, da sich die Merkmale nicht in der eigenen Wohnung befinden. Diese Daten sind daher mit den erhaltungsrechtlichen Genehmigungen und im Hinblick auf Fassadendämmung mit der Fortschreibung der **Ortsbildanalyse** abzugleichen. Im Abgleich der Daten ist zu berücksichtigen, dass sich die Ortsbildanalyse auf alle **Wohngebäude** im Gebiet bezieht (Vollerhebung) und die Haushaltsbefragung durch die teilnehmenden Haushalte die Ausstattung in Bezug auf die **Wohnungen** darstellt. Die Ortsbildanalyse gibt in der Regel den straßenseitigen Eindruck der Wohngebäude wieder, wohingegen sich die Haushaltsbefragung auch auf die straßenabgewandten Seiten des Wohngebäudes beziehen kann. Abweichungen können auch damit erklärt werden, dass nicht dieselben Haushalte wie bei

<sup>43</sup> Die Mindestanforderungen sind gemäß § 48 GEG nicht einzuhalten, wenn weniger als 10 % des geänderten Außenbauteils von der Änderung betroffen sind.

der Befragung im Jahr 2015 an der Haushaltsbefragung teilgenommen haben sowie ein unterschiedlicher Kenntnisstand über den Ausstattungszustand des Wohngebäudes in Abhängigkeit von der Wohndauer möglich ist. Zusammengefasst kann trotz der Abweichungen festgehalten werden, dass weiterhin ein hohes energetisches Modernisierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet besteht.

Tabelle 5: ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2015 zu 2021

Ausstattungsmerkmale	2015 (n=707)	2021 (n=931)
<b>Badezimmer und Sanitäranlagen</b>		
mit Dusche oder Badewanne	97 %	88 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander		8 %
Toilette innerhalb der Wohnung	99 %	99 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	1 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	9 %	9 %
<b>Beheizung der Wohnung</b>		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	7 %	5 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	46 %	41 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	46 %	50 %
<b>zusätzliche Ausstattung</b>		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 qm Grundfläche	72 %	58 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 qm Grundfläche		12 %
Aufzug	11 %	13 %
<b>Energieeinsparende Ausstattung</b>		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	1 %	0 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	7 %	15 %
energiesparende Heizungsanlage	5 %	2 %
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	4 %	9 %
gedämmte Kellerdecke	2 %	2 %

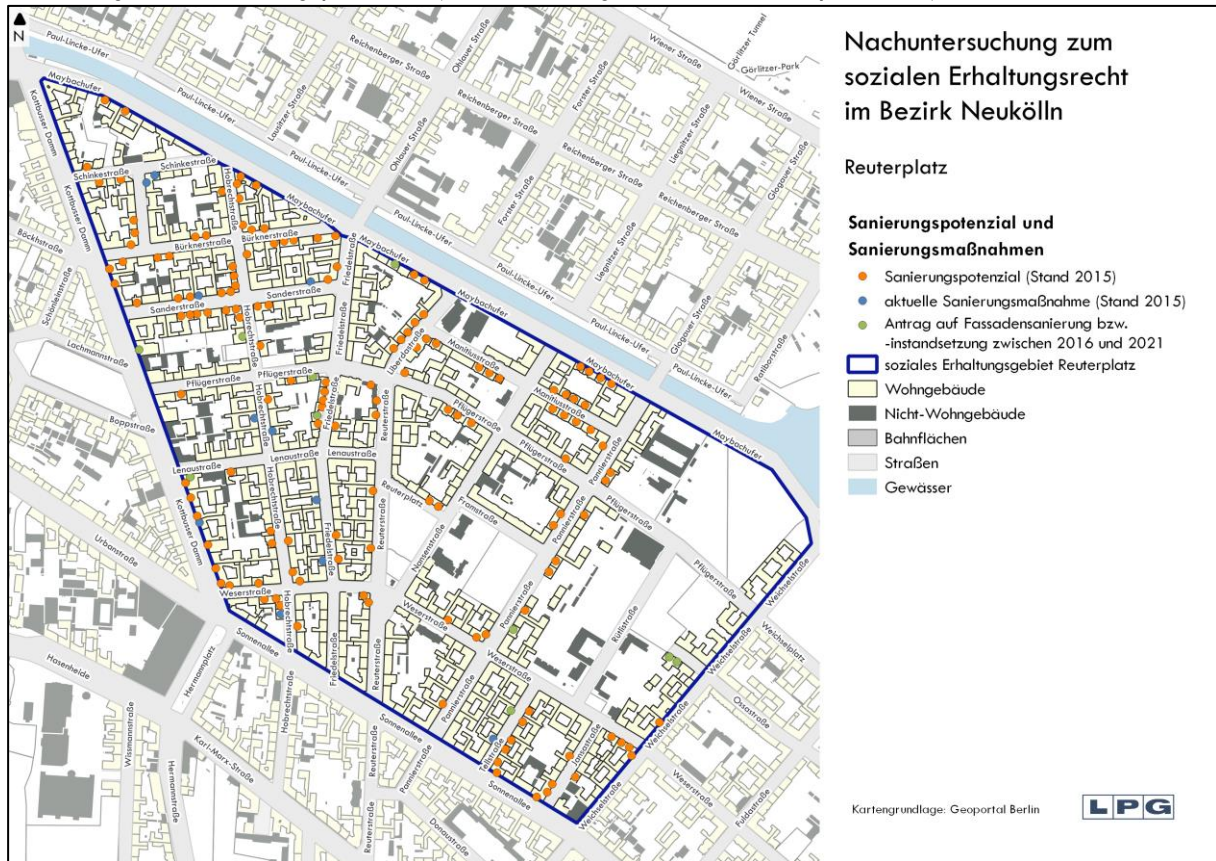
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### Fortschreibung der Ortsbildanalyse

Zur Ermittlung des Sanierungspotenzials im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz wurde die Ortsbildanalyse, die im Rahmen der vertiefenden Untersuchung 2015 durchgeführt wurde, anhand von zwischen 2016 und 2021 genehmigten Bauanträgen auf Instandsetzung oder Sanierung der Fassade fortgeschrieben. 2015 wurde ein Sanierungspotenzial an 152 Adressen festgestellt. Für sechs dieser Adressen wurden im betrachteten Zeitraum Anträge auf Fassadeninstandsetzung bzw. -sanierung genehmigt. Rechnerisch besteht daher noch immer bei rund einem Fünftel der Gebäude ein Sanierungspotenzial an Fassade und/oder Bauteilen. In der Abbildung 23 sind die im Jahr 2015 ermittelten Sanierungspotenziale und Sanierungsmaßnahmen sowie die im Zeitraum der Jahre 2016 bis 2021 genehmigten Bauanträge kartografisch dargestellt. Die Abbildung verdeutlicht, dass sich die Wohngebäude mit Sanierungspotenzial über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilen.



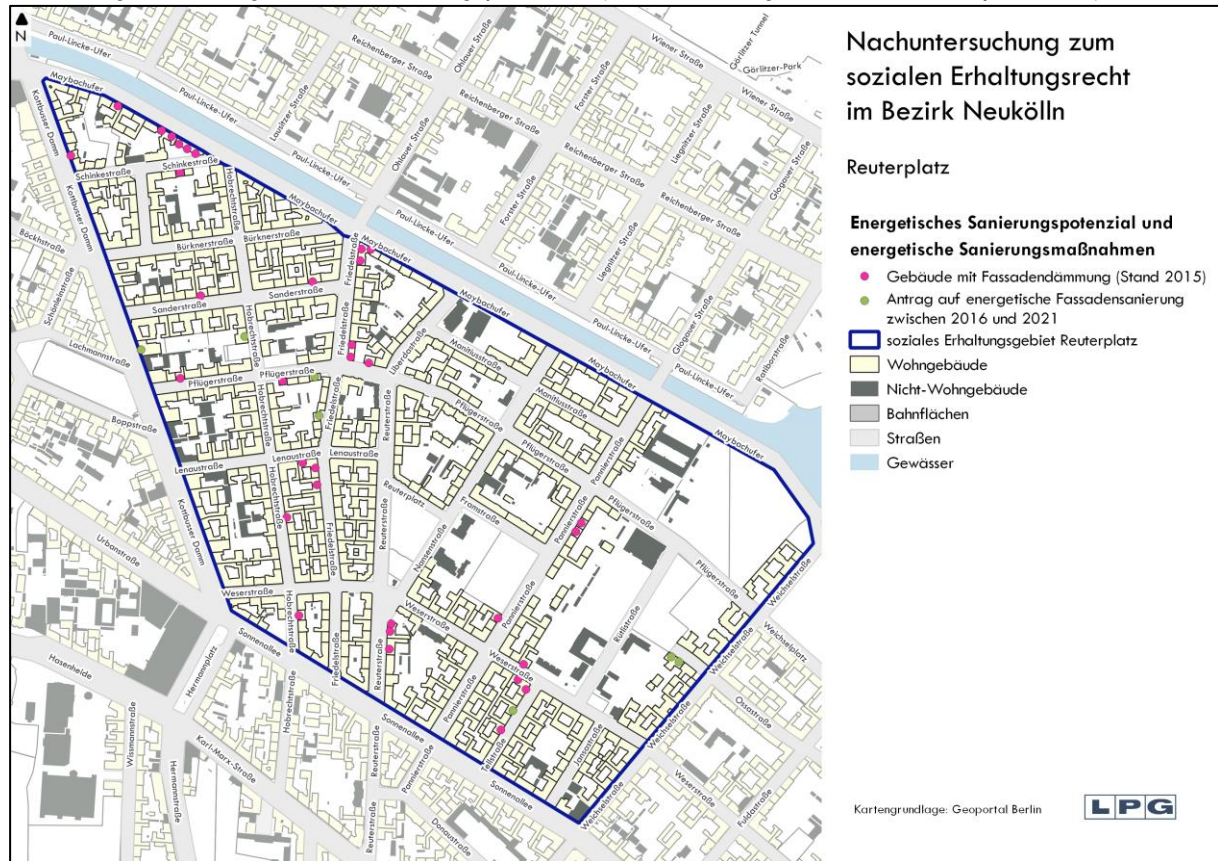
Abbildung 23: Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015)



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2015; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten im Zeitraum 2016 bis 2021, Verfahren gemäß § 172 BauGB im Zeitraum Juni 2016 bis einschließlich April 2022

Auch das energetische Sanierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz wurde anhand der Ortsbildanalyse aus dem Jahr 2015 und den zwischen den Jahren 2016 und 2021 genehmigten Bauanträgen auf das Anbringen einer Fassadendämmung ermittelt. Im Jahr 2015 verfügten 33 Gebäudeaufgänge über eine gedämmte Fassade. Seitdem wurden sieben Anträge auf das Anbringen einer Dämmung genehmigt. Der Anteil der Gebäudeaufgänge mit einer Fassadendämmung hat sich demnach geringfügig von 4,6 % auf 5,6 % erhöht.

Abbildung 24: Energetisches Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015)



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2015; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten im Zeitraum 2016 bis 2021, Verfahren gemäß § 172 BauGB im Zeitraum Juni 2016 bis einschließlich April 2022

### Auswertung der Verfahren gemäß § 172 BauGB

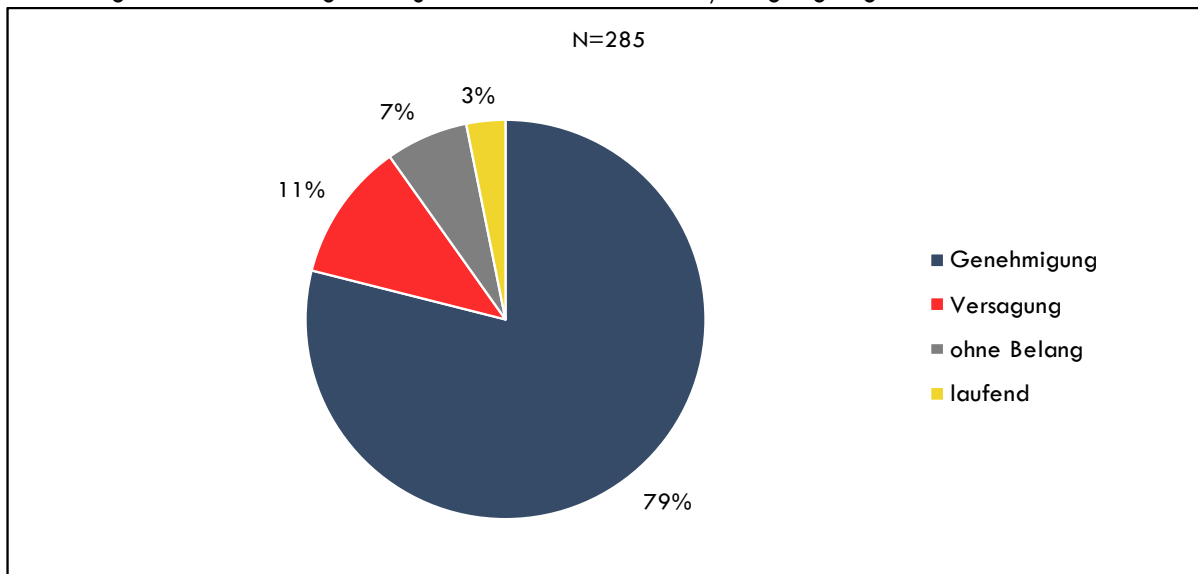
Jedes Bauvorhaben bzw. jede bauliche Maßnahme des bzw. der Eigentümer\*in von Gebäuden wird vom Bezirksamt geprüft. Mit einer baulichen Veränderung darf erst begonnen werden, sofern eine erhaltungsrechtliche Genehmigung vorliegt. Die Prüfung der Anträge erfolgt auf der Grundlage der bezirklich festgelegten „Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Neukölln“.<sup>44</sup>

Seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz wurden im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz 285 Genehmigungsanträge gemäß § 172 BauGB vom Fachbereich Stadtplanung erfasst. Von diesen Anträgen wurden 79 % genehmigt und 11 % versagt (vgl. Abbildung 25). 3 % der Anträge waren zum Zeitpunkt der Auswertung noch in Bearbeitung. 7 % der Anträge waren erhaltungsrechtlich nicht relevant – z. B. Gewerbeeinheiten betreffende Maßnahmen, reine Instandsetzungsmaßnahmen oder Dachgeschossausbauten ohne Umbau von Bestandswohneinheiten – und werden daher im Folgenden nicht weiter behandelt. Die hohe Genehmigungsquote erklärt sich durch das Verfahren der Bauberatung, in dessen Rahmen die Genehmigungsanträge im Hinblick auf die Genehmigungskriterien geprüft und, wenn

<sup>44</sup> Landesverwaltungsamt Berlin, Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Neukölln, ABl. Nr. 49 / 17, 17.11.2017, S. 5583 – 5584.

möglich, darauf abgestimmt werden, um sie „genehmigungsfähig“ im Sinne der Erhaltungsziele zu machen. Die Genehmigungskriterien gewährleisteten Transparenz gegenüber den Antragstellenden und haben sich in der Praxis bewährt. Die genehmigten Anträge betreffen insgesamt 148 Adressen – dies entspricht rund 21 % aller Adressen im sozialen Erhaltungsgebiet.

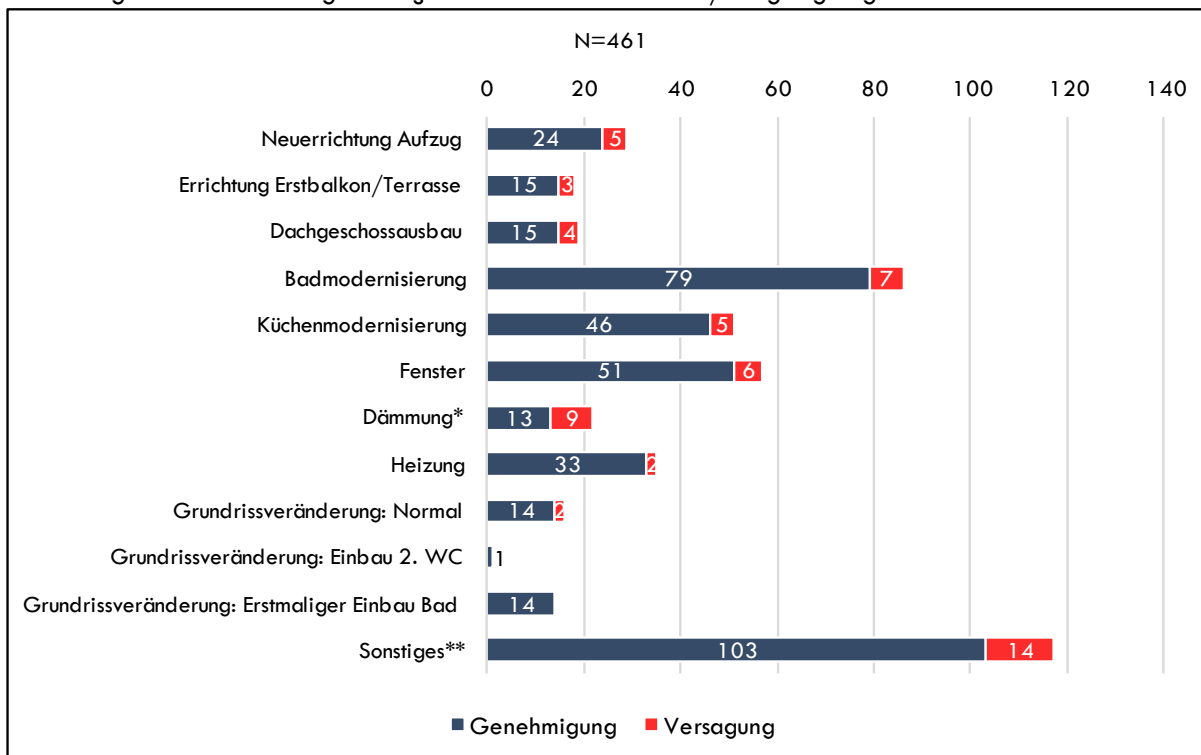
Abbildung 25: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum Juni 2016 bis einschließlich April 2022

Von den Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB entfiel ein Großteil auf energetische Modernisierungsmaßnahmen wie den Austausch der Fenster, den Austausch der Heizung sowie die Dämmung von Fassaden, Dächern, obersten Geschossdecken oder Kellerdecken (vgl. Abbildung 26). Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB zu genehmigen, wenn sie der Anpassung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes bzw. der Energieeinsparverordnung dienen. Grundrissänderungen wurden in insgesamt 29 Fällen genehmigt. Davon entfallen jedoch 14 auf den erstmaligen Einbau eines Bades, was einer Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand gleichkommt und gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen ist. Bad- und Küchenmodernisierungen wurden ebenfalls häufig beantragt und genehmigt. Ein Aufzuanbau wurde in 24 Fällen genehmigt und in fünf Fällen versagt. Auch der Anbau eines Balkons bzw. einer Terrasse betraf 18 Genehmigungsverfahren, wovon 15 genehmigt und drei versagt wurden. Dachgeschossausbauten werden im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren dann geprüft, wenn sie im Zusammenhang mit anderen beantragten Maßnahmen – zumeist dem Anbau von Aufzügen – stehen. In 15 Fällen wurden erhaltungsrechtliche Anträge genehmigt, die einen Dachgeschossausbau enthielten; vier Anträge wurden nicht genehmigt. Bei den sonstigen Maßnahmen handelte es sich überwiegend um Wohnungssanierungen bzw. -modernisierungen, aber auch um die Erneuerung der Elektrik oder der Fußböden, sonstige bzw. nicht genehmigungsfähige Grundrissveränderungen und weitere Maßnahmen.

Abbildung 26: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Maßnahmenart

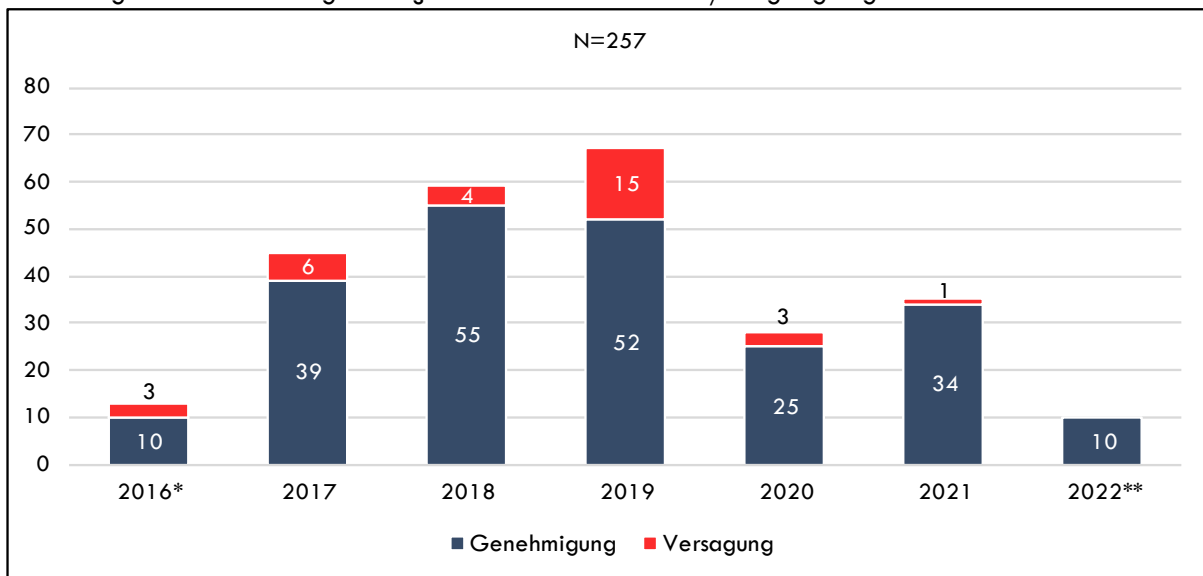


Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum Juni 2016 bis einschließlich April 2022;  
 \*: umfasst vollständige und teilweise Dämmung der Fassade, Dämmung des Daches, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke; \*\*: umfasst vor allem Wohnungsanierungen/-modernisierungen, aber auch die Erneuerung der Elektrik, die Erneuerung von Fußböden sowie weitere Maßnahmen.

Besonders viele Verfahren entfielen auf die Jahre 2018 und 2019, wie die Abbildung 27 belegt. Im Jahr 2020 wurden im Vergleich weniger Anträge genehmigt bzw. versagt; 2021 stieg deren Anzahl wieder leicht. Möglicherweise ist der Rückgang der Modernisierungstätigkeit im Jahr 2020 auch auf den Berliner Mietendeckel zurückzuführen<sup>45</sup>. Für die Jahre 2016 und 2022 ist zu beachten, dass jeweils nicht das gesamte Jahr abgebildet wird und die Anzahl der Verfahren entsprechend geringer ausfällt.

<sup>45</sup> Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) wurde am 24.02.2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, über das Einfrieren, Deckeln und Absenken von Mieten in den folgenden fünf Jahren „Mietende vor den Entwicklungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zu schützen“. Im März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für nichtig. (Vgl. SenSW, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).

Abbildung 27: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Jahr

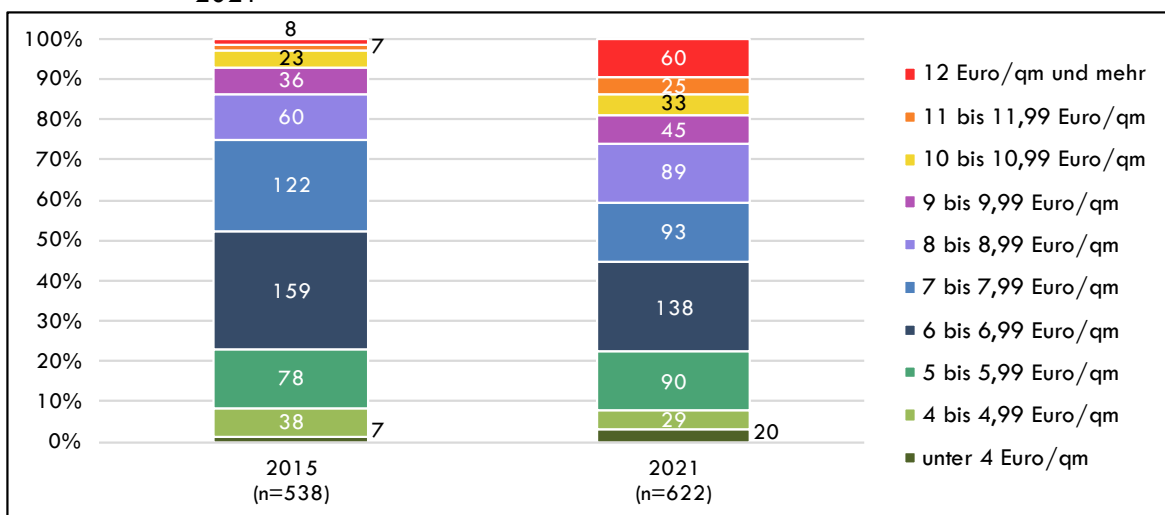


Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB; \*: ab Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz im Juni 2016; \*\*: bis einschließlich April 2022

### Auswirkungen auf die Miethöhe

In der Abbildung 28 ist die gruppierte Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter für die Jahre 2015 und 2021 dargestellt. Die Nettokaltmiete ist im Median von 5,93 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 auf 7,37 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2021 gestiegen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von rund 24 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete gemäß Berliner Mietspiegel beträgt im Vergleich 6,79 Euro pro Quadratmeter und ist zwischen 2015 und 2021 um 16 % gestiegen.

Abbildung 28: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter, gruppiert im Vergleich 2015 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Miethöhe wird durch das soziale Erhaltungsrecht nur indirekt über die Versagung bzw. die Einschränkung baulicher Maßnahmen beeinflusst. Der Anstieg des Mietniveaus im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz ist zum einen auf ein deutlich höheres Niveau bei Neuvermietung und zum anderen auf

Mieterhöhungen zurückzuführen: So haben Haushalte, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, eine Nettokaltmiete von 9,73 Euro pro Quadratmeter im Median. Außerdem waren 50 % der Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Mieterhöhung betroffen. Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 59 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 18 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 9 % Modernisierungsmaßnahmen. In der Tabelle 6 ist dargestellt, dass die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit 10 % im Median deutlich geringer ausfiel als nach einer Anpassung an den Berliner Mietspiegel mit 15 %. Dies belegt die dämpfende Wirkung des sozialen Erhaltungsrechts im Hinblick auf Mieterhöhungen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen und somit indirekt beeinflusst werden können.

Tabelle 6: Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung

	Reuterplatz
Berliner Mietspiegel	15 %
Staffel-/Indexmietvertrag	3 %
Modernisierungsmaßnahmen	10 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

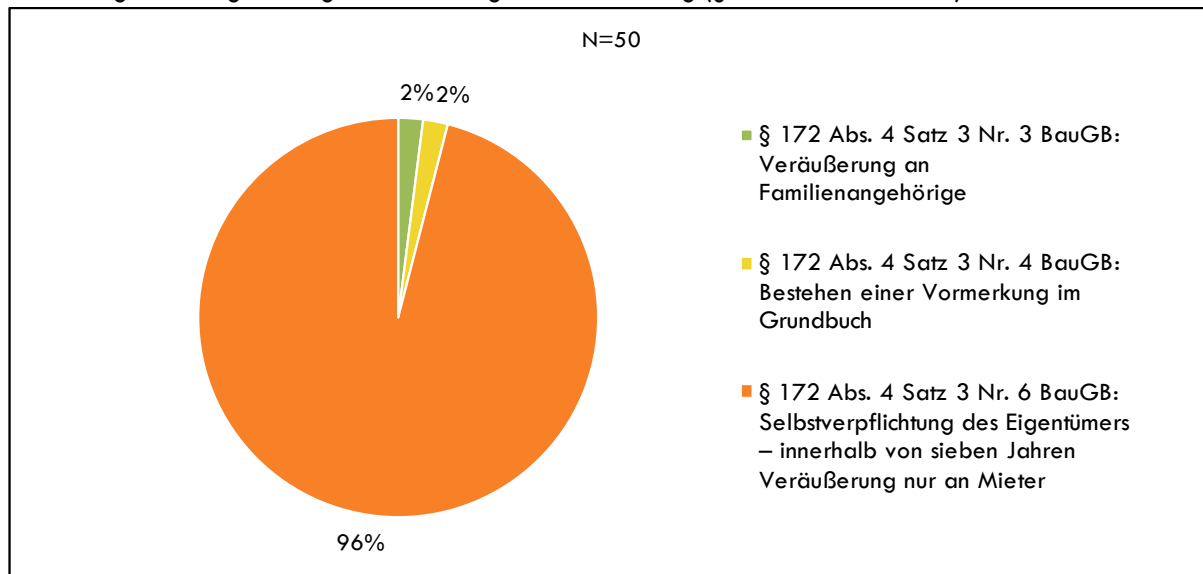
### 3.4 Erhaltung von Mietwohnungen

Das Land Berlin hat im März 2015 die „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Umwandlungsverordnung – UmwandV)“ erlassen. Die Grundlage hierfür bildet § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB. Die Umwandlungsverordnung wurde nach fünf Jahren im März 2020 verlängert und tritt im März 2025 außer Kraft. Zudem hat das Land Berlin im September 2021 die „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB)“ erlassen. Die Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB entfaltet ihre Wirkung in Gebieten, die als angespannter Wohnungsmarkt im Sinne von § 201 a BauGB bestimmt sind. Dies trifft auf das gesamte Berliner Stadtgebiet zu. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB hat demnach eine größere Reichweite als die Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, deren Anwendung auf die sozialen Erhaltungsgebiete beschränkt ist. Der Vollzug der Umwandlungsverordnungen erfolgt in Berlin durch die Bezirksämter. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beschreibt die Aufteilung eines Mietswohnhauses in einzelne, voneinander abgetrennte Einheiten, die als einzelne Eigentumswohnungen an verschiedene Eigentümer\*innen veräußert werden können.

Zwischen den Jahren 2016 und 2021 wurden insgesamt 54 Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 1.584 Wohneinheiten gestellt. Davon entfallen 50 Anträge auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB (vgl. Abbildung 29). Davon wurden 49 genehmigt, in 48 Fällen aufgrund der Ausnahmeregelung nach § 172 Absatz 1 Satz 3 Nr. 6 BauGB, d. h. der Selbstverpflichtung des bzw. der Eigentümer\*in, die umgewandelte Wohnung innerhalb von sieben Jahren ausschließlich an den bzw. die Mieter\*in zu veräußern. Von den vier auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB – dies betrifft jene Anträge, die ab dem 06. August 2021 beschieden wurden – entfallenden Umwandlungsanträgen wurde dagegen lediglich ein

Antrag genehmigt – noch auf der Grundlage des § 172 BauGB, ebenfalls mit der Begründung der Eigentümer selbstverpflichtung nach § 172 Absatz 1 Satz 3 Nr. 6 BauGB. Insgesamt wurden im betrachteten Zeitraum – zwischen 2016 und 2021 – 1.497 Wohneinheiten von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt.

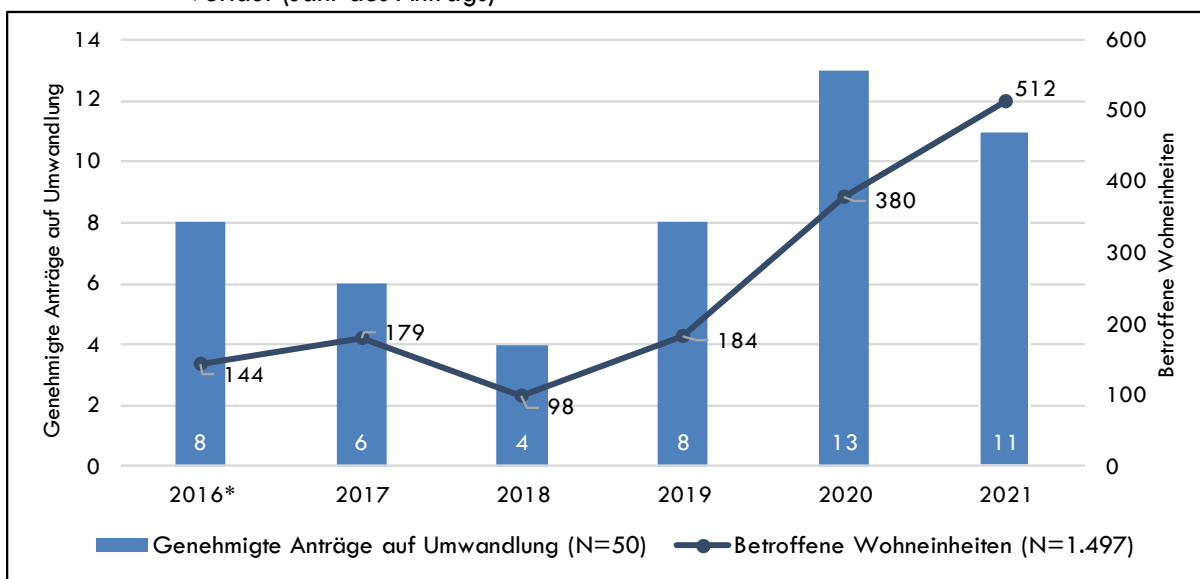
Abbildung 29: Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB)



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum Mai 2016 bis 2021

Wie aus der Abbildung 30 hervorgeht, wurden in den Jahren 2020 und 2021 die meisten Umwandlungsanträge genehmigt; entsprechend entfällt auch ein großer Anteil der umgewandelten Wohnungen auf diese Jahre. Insbesondere im Jahr 2021 wurden mit mehr als 500 Wohneinheiten besonders viele Wohnungen umgewandelt. Möglicherweise ist dies mit sogenannten Vorzieheffekten zu begründen, d. h. in Erwartung der stärkeren Regulierung des Umwandlungsgeschehens durch die Einführung der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB, die in der zweiten Jahreshälfte 2021 in Kraft trat, haben Eigentümer\*innen womöglich verstärkt Umwandlungen beantragt. Für das Jahr 2016 ist zu beachten, dass nicht das gesamte Jahr abgebildet wird, sondern nur der Zeitraum seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets.

Abbildung 30: Anzahl der genehmigten Anträge und der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf (Jahr des Antrags)



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum Mai 2016 bis 2021; \*: ab Mai 2016

### 3.5 Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen

Um negative städtebauliche Folgen für die soziale Infrastruktur abzuwenden, soll in sozialen Erhaltungsgebieten die bedarfsgerechte Nachfrage nach insbesondere zielgruppenspezifischen Einrichtungen erhalten bleiben. In der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2015 wurde festgestellt, dass „Kindertagesstätten und Schulen, Ärzte, die verkehrliche Anbindung sowie Spielplätze und Grünanlagen mit zusammen rund 70 % der abgegebenen Nennungen“ eine besondere Bedeutung für die Quartierbevölkerung haben. Soziale Beratungsangebote, Angebote für Familien und Kinder und das Quartiersmanagement umfassten im Jahr 2015 zusammen ca. 15 % der Nennungen. Wie in der vertiefenden Untersuchung 2015 ausführlich beschrieben und in Kapitel 2 skizziert, ist das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz durch eine hohe Anzahl an Einrichtungen, Initiativen und Netzwerken geprägt, die u. a. in den Bereichen Bildung, Kultur, Nachbarschaft, Wohnen, öffentlicher Raum und Mobilität ein vielfältiges, unterstützendes Angebot für die Gebietsbevölkerung bereitstellen. Der Aufbau und die bedarfsgerechte Anpassung der Infrastruktur wurden durch Städtebaufördermittel aus verschiedenen Programmen unterstützt. Die Tabelle 7 belegt, dass die Angebote und Einrichtungen im Gebiet weiterhin stark und intensiv durch die Wohnbevölkerung nachgefragt werden.



Tabelle 7: Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen **innerhalb** des sozialen Erhaltungsgebiets

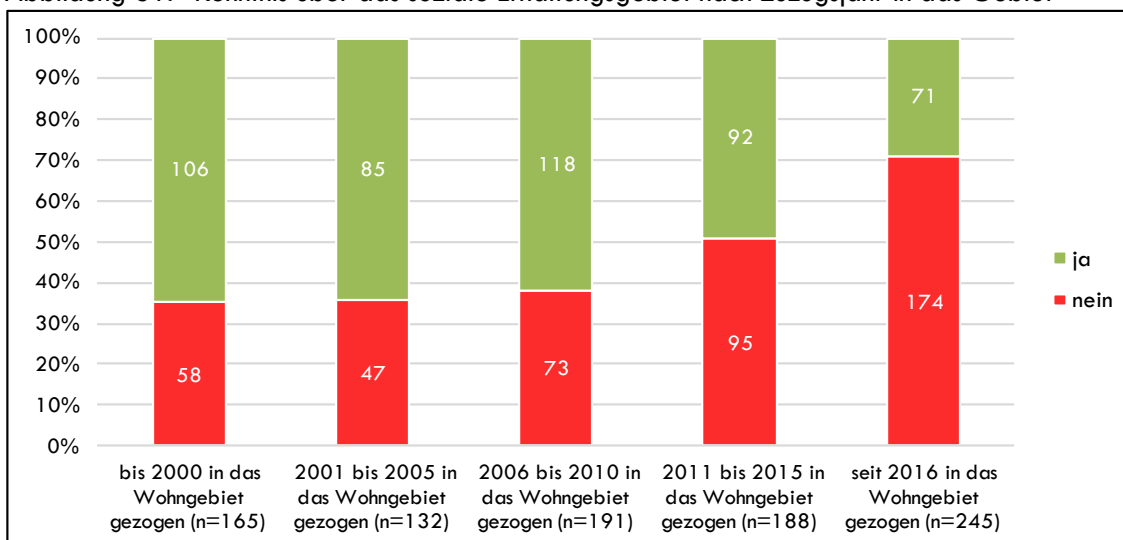
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=230)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=56)	Einkommensarme Haushalte (n=313)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=125)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=306)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	92 %	52 %	48 %	74 %	83 %
Kinderkrippe, Kita	46 %		13 %	11 %	16 %
Grundschule, Hort	28 %		9 %	10 %	8 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	38 %		13 %	9 %	12 %
Nachbarschaftstreff	23 %	20 %	13 %	17 %	20 %
Angebote für Senior/innen		13 %			
Beratungseinrichtungen	28 %	21 %	18 %	34 %	22 %
kulturelle Einrichtungen	63 %	30 %	39 %	58 %	65 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	33 %	21 %	19 %	26 %	35 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### 3.6 Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde ermittelt, ob bei den Haushalten eine Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet besteht und ob die Haushalte vom sozialen Erhaltungsrecht bereits betroffen waren. Rund die Hälfte der Haushalte wusste, dass das Gebiet Reuterplatz ein soziales Erhaltungsgebiet ist. Die Kenntnis darüber ist höher, je länger die Haushalte bereits im Gebiet wohnen, wie die Abbildung 31 belegt. Bei Haushalten, die nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsverordnung in das Gebiet gezogen sind, besteht somit die größte Unkenntnis.

Abbildung 31: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

17 % der Haushalte gaben an, dass das soziale Erhaltungsrecht bereits Auswirkungen auf sie als Mieter\*in bzw. Eigentümer\*in gehabt habe. Davon bewerteten rund zwei Drittel der Haushalte die Auswirkung als positiv, 10 % als negativ; bei 24 % war keine Wertung feststellbar. Die angegebenen Gründe für die Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts sind vielfältig, wie in der Abbildung 32 dargestellt. Am häufigsten wurde die Beschränkung baulicher Maßnahmen benannt. Außerdem wurde die Ausübung des Vorkaufsrechts, der Einfluss auf Grundstücksverkäufe und die Erschwerung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen benannt. Zudem wurde das soziale Erhaltungsrecht auch in einen Zusammenhang zur Höhe der Miete gebracht – teilweise in Kombination mit der Versagung von baulichen Maßnahmen.

Abbildung 32: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### **3.7 Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts**

Die vorangestellte Analyse belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele wie die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, des Angebots an Wohnungen nach Größe, Anzahl der Zimmer und Ausstattung sowie die Nachfrage nach sozialer Infrastruktur grundsätzlich mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht wurden. Es wird aber auch deutlich, dass Veränderungen wie der Anstieg des Einkommens- und Mietniveaus stattfinden. Die Anzahl der Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB belegt zudem, dass Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung des Wohngebäudebestands weiterhin stattfinden, jedoch in ihrem Umfang und den Auswirkungen auf die Mieter\*innen durch die Anwendung der bezirklichen Genehmigungskriterien begrenzt werden konnten. In diesem Sinne konnte durch den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts die behutsame und sozial verträgliche Umsetzung von Baumaßnahmen im sozialen Erhaltungsgebiet befördert werden.

Gleichzeitig wird ersichtlich, dass nur eine begrenzte Steuerungswirkung vom städtebaulichen Instrument ausgeht und insbesondere die Entwicklung von Mieten nur indirekt und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als Motor von Verdrängungsprozessen auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB nur eingeschränkt beeinflussbar waren. Auf Grundlage der Ausnahmeregelung der Eigentümerselbstverpflichtung wurden nahezu alle Umwandlungsanträge genehmigt. Mit dem Einsatz der neuen Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden, die sich im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz bereits im Ansatz gezeigt hat (vgl. weitere Ausführungen in Kapitel 4.3).

## 4. Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt die im sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Möglichkeiten zur Erhöhung des Wohnwerts durch mietumlagefähige, kostenaufwendige Ausstattungsmerkmale (Modernisierung), Grundrissänderungen von Wohnungen, die u. a. mit der Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen einhergehen, oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Zur Bestimmung des Aufwertungspotenzials im sozialen Erhaltungsgebiet wurden Indikatoren herangezogen, die als sachliche und materielle Voraussetzungen für eine Aufwertung des Wohnungsbestands angesehen werden.

Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard der Wohnungen sowie deren Größe und Struktur. In diesem Kapitel werden diese Indikatoren einzeln betrachtet und, sofern zielführend und umsetzbar, miteinander in Bezug gesetzt.

Je schlechter die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger die Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Um gebietstypische Besonderheiten herauszuarbeiten und zu einer belastbaren Gesamteinschätzung des Aufwertungspotenzials im sozialen Erhaltungsgebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im sozialen Erhaltungsgebiet vorwiegenden Baualterklassen und Eigentumsverhältnisse betrachtet. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

### 4.1 Gebäudealter

Wegen seiner zentralen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der gründerzeitliche Altbaubestand schon lange attraktiv für Mieter\*innen und Investor\*innen. Neben der Aufteilung in Wohneigentum bestehen Potenziale – wenn bauordnungsrechtlich möglich – durch das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie z. B. Aufzügen, große, hochwertig ausgestattete Badezimmer, neue, größere Balkone oder Zweit-Balkone, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen. Dies belegen Beispiele aus verschiedenen deutschen Großstädten wie Berlin (neben Neukölln z. B. in den Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg), Leipzig (Osten und Westen) oder Köln (Severinsviertel).<sup>46</sup>

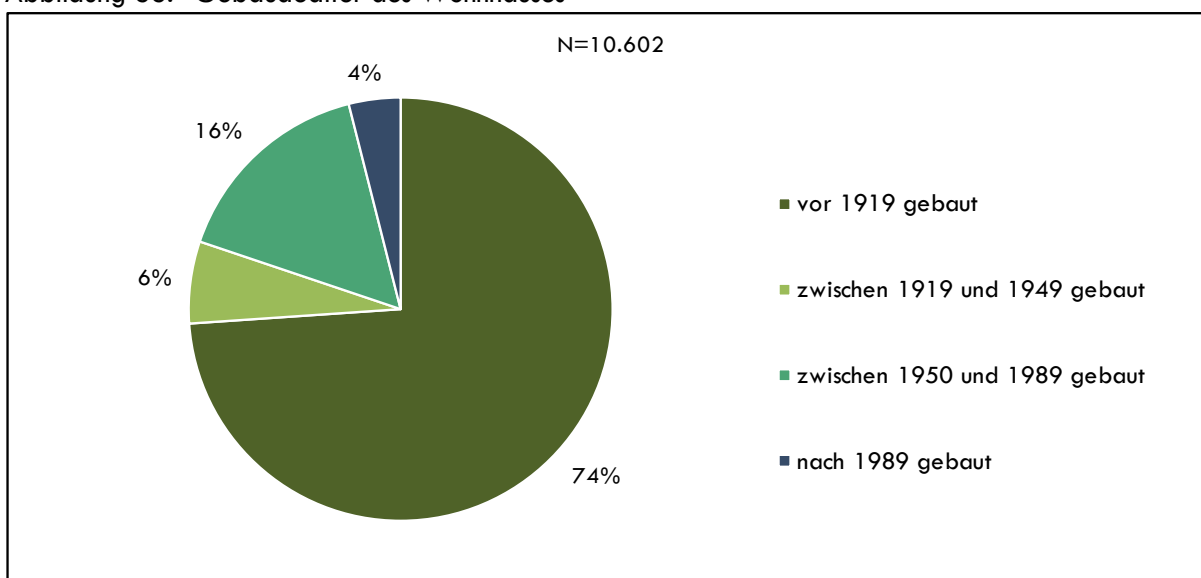
In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch jüngere Bestände in den Fokus von Investor\*innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. So ermöglichen der Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1980 vielfältige Aufwertungspotenziale für die Eigentümer\*innen. Neben den schon beschriebenen Maßnahmen wie der energetischen Ertüchtigung oder der Veränderung von Wohnungsstrukturen, z. B. durch die Schaffung großzügiger

<sup>46</sup> LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Severinsviertel, 2019; LPG mbH, Detailuntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Stadträume in der Stadt Leipzig, 2019.

Wohnungsgrundrisse oder die Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenzi-ale durch die Erneuerung bzw. den Ersteinbau von Bauteilen wie z.B. Balkonen oder Aufzügen. Die Be-stände dieser Baualterklassen umfassen zudem oft ganze Gebäudeblöcke oder Siedlungen in homoge-ner Eigentumsstruktur (und entsprechend potenziell großem Umfang an Wohnungen pro Maßnahme), so-dass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner\*innen-struktur eines Viertels haben können. Die genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagefähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbe-lastung führen.

Wie bereits in den Kapiteln 1.3.3 und 2 beschrieben, ist das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz insbe-sondere durch Wohngebäude gekennzeichnet, die bis zum Jahr 1919 entstanden sind (vgl. Abbildung 33). Darüber hinaus wurden rund 16 % der Wohngebäude zwischen 1950 und 1989 errichtet. Diese Gebäude verteilen sich über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet.

Abbildung 33: Gebäudealter des Wohnhauses



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 2011

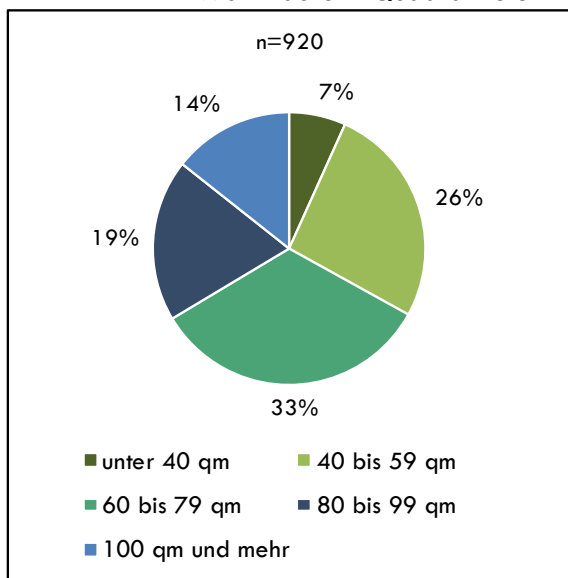
#### 4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung ist dafür, dass das Ange-bot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und es zu einer überwiegend bedarfsgerechten Wohnungsbelegung kommt.

Das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildun-gen). Rund 67 % der Wohnungen haben eine Größe von unter 80 Quadratmetern und 87 % der Woh-nungen sind 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 67 Quadratmeter und zwei Zimmer (jeweils im Median). Die Versorgung unterschiedlicher Haushaltsformen mit adäquatem

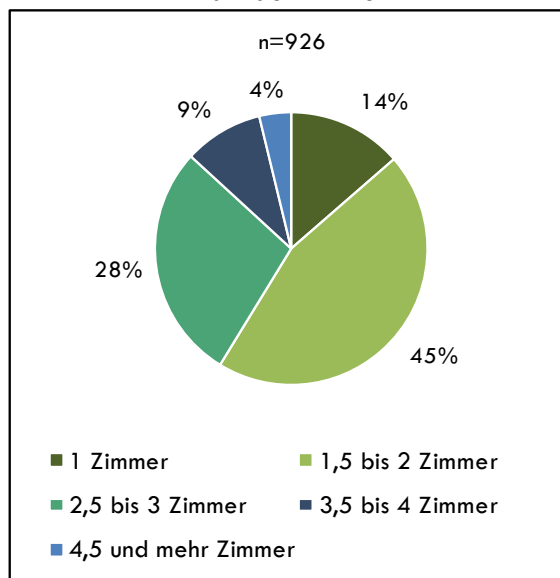
Wohnraum gemäß der Größe der Wohnung und der Anzahl der Zimmer ist demnach möglich. Die Wohnungsbelegung ist in 6.2 dargestellt.

Abbildung 34: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 35: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### 4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird das Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten“ von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache.“<sup>47</sup> Verkaufspreisfördernd wirken sich vor dem Abverkauf einzelner Wohnungen Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist. Verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass

<sup>47</sup> Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, so dass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.<sup>48</sup>

Hinzu kommt, dass in nicht aufgeteilten Wohngebäuden kaum Möglichkeiten für die Eigentümer\*innen bestehen, den Mieter\*innen zu kündigen; vorausgesetzt, die Mieter\*innen leisten regelmäßig ihre Mietzahlungen und verletzen keine mietvertraglichen Pflichten. Hingegen droht im aufgeteilten Wohneigentum die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB. „Zwar schützt § 577a Mieter nach Umwandlung oder Veräußerung bis zu 3 Jahre bzw. gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 im Verkaufsfall bis zu 10 Jahren, gelingt es aber dem Eigentümer den Mieter dazu zu bewegen, auszuziehen, so kann er die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB scheitert in angespannten Wohnungsmärkten häufig am Kaufpreis“.<sup>49</sup>

Zusammengefasst können die Erhöhung des Ausstattungszustands und die Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur in den betroffenen Wohngebäuden führen.

Der Senat von Berlin hat am 21. September 2021 beschlossen, die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) zu erlassen. Damit gilt ab dem 07.10.2021 in ganz Berlin für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum in solchen Wohngebäuden ist damit grundsätzlich verboten. Es bestehen jedoch Ausnahmen, sodass in diesen Fällen eine Aufwertung nach Umwandlung weiterhin möglich ist. Erfahrungen aus der Anwendungspraxis sind abzuwarten. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist befristet und gilt bis zum 31.12.2025. Nach deren Auslaufen greift wieder die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, sofern diese verlängert wird (in Kraft treten: 13.03.2020, Ablauf: 12.03.2025). Für Wohngebäude mit bis zu fünf Wohneinheiten gilt in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung weiterhin die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, so auch in den Neuköllner Erhaltungsgebieten.

Das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz ist weiterhin ein Mietwohnungsquartier, denn 70 % der **Wohngebäude**<sup>50</sup> beinhalten Mietwohnungen. 30 % der Wohngebäude befinden sich im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Gemäß der Haushaltsbefragung werden rund 42 % der Eigentumswohnungen vermietet. Wie in der Abbildung 36 dargestellt ist, befindet sich der überwiegende Anteil der Wohnungen im privaten Eigentum. Private Hauseigentümer\*innen sind die größte Gruppe der Vermietenden von Wohnungen. Rund ein Viertel der Wohngebäude befindet sich im Eigentum privater Wohnungsunternehmen. Wohnungen im Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften umfassen zusammen weniger als 5 % des Wohngebäudebestands im sozialen Erhaltungsgebiet. Das

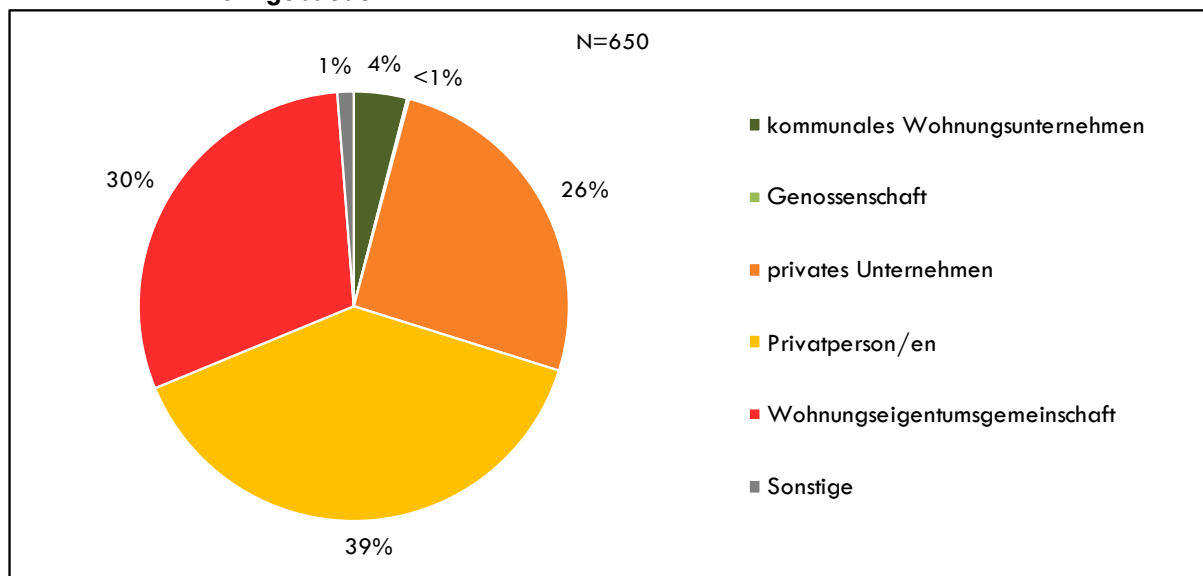
<sup>48</sup> LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

<sup>49</sup> Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

<sup>50</sup> Bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude.

Umwandlungspotenzial für den **Planungsraum Reuterkiez** ergibt unter Berücksichtigung des Umwandlungsgeschehens (vgl. Kapitel 5.2) und bezogen auf die **Wohnungen** rund 61 %.<sup>51</sup>

Abbildung 36: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz bezogen auf die **Wohngebäude**



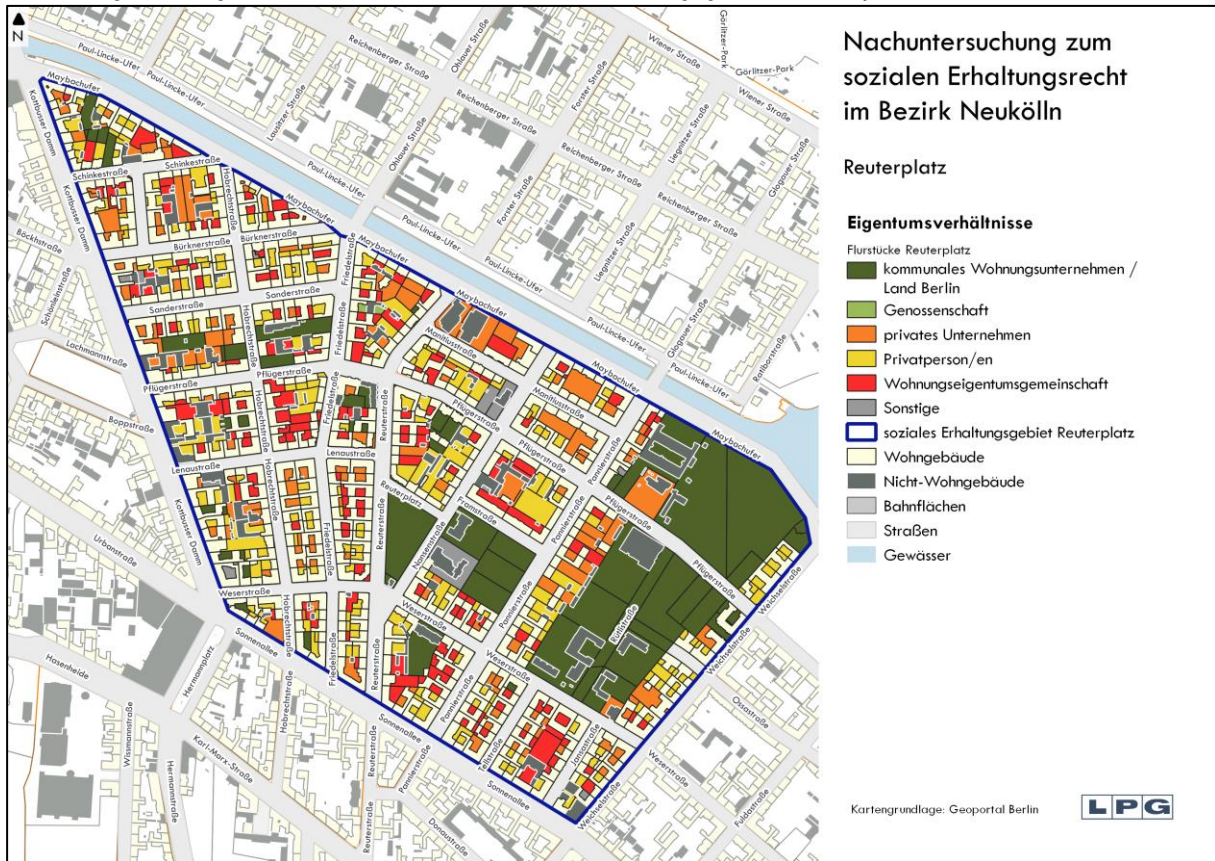
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 31.12.2021

In der Abbildung 37 sind die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz dargestellt. Die landeseigenen Flächen umfassen u. a. die Sportanlage am Maybachufer, den Campus Rütli, eine Kleingartenanlage sowie den Reuterplatz. Aus der Plandarstellung geht hervor, dass sich die Flurstücke im Eigentum von Privatpersonen, privaten Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentumsgemeinschaften über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilen.

<sup>51</sup> Zur Ermittlung des Umwandlungspotenzials wurde die Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus) aus dem Jahr 2011 anhand der Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2012 bis 2021 für den Planungsraum Reuterkiez fortgeschrieben. Abgezogen wurde der Wohnungsbestand im kommunalen und genossenschaftlichen Eigentum.



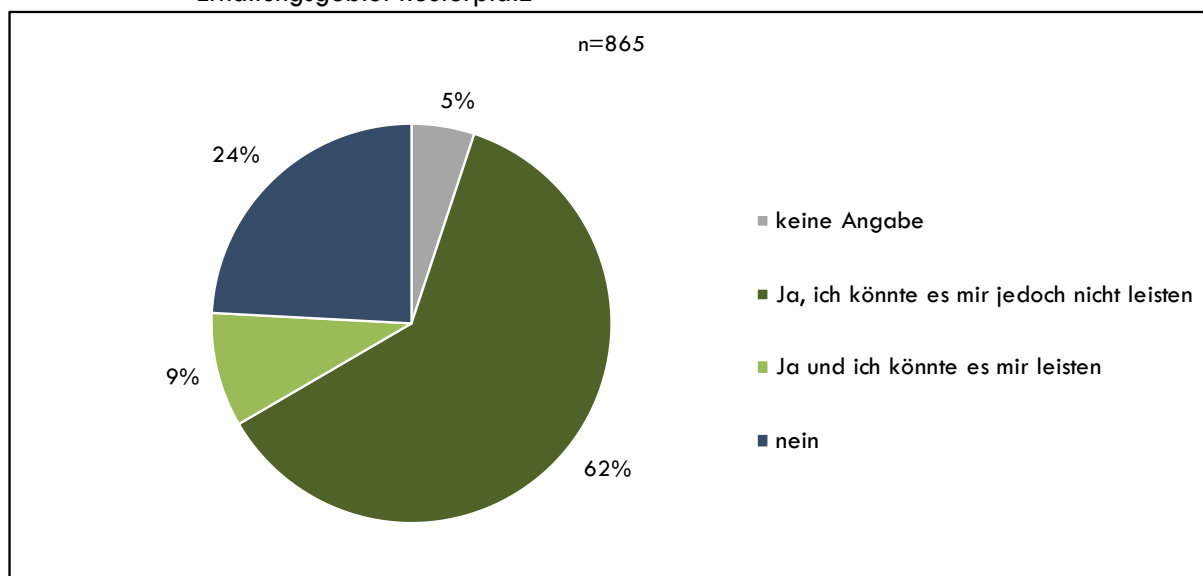
Abbildung 37: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 31.12.2021

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die Mieter\*innen-Haushalte zusätzlich gefragt, ob sie die Wohnung, in der sie zur Miete leben, oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen würden. 62 % der Mieter\*innen-Haushalte würden ihre oder eine Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 38). Dies belegt zum einen die hohe Bindung an das Quartier, zum anderen aber auch, dass sich die Haushalte finanziell nicht in der Lage sehen, Wohneigentum zu erwerben. Dazu sehen sich nur rund 9 % der Mieter\*innen-Haushalte in der Lage.

Abbildung 38: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

#### 4.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts im Gebiet Reuterplatz wurde im Jahr 2015 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durchgeführt, bei welcher die Wohngebäude auf deren Sanierungspotenzial sowie auf das Vorhandensein einer Fassadendämmung geprüft wurden. Zur Ermittlung der Sanierungspotenziale wurden die seitdem genehmigten Bauanträge auf Fassadeninstandsetzung bzw. -sanierung sowie auf das Anbringen einer Fassadendämmung mit der Ortsbildanalyse überlagert (vgl. Kapitel 3.3). Insgesamt wurden 711 Hausaufgänge im Gebiet Reuterplatz erfasst, wobei ein Gebäude – je nach Gebäudetyp – einen oder mehrere Aufgänge umfassen kann. In der Tabelle 8 sind die Ergebnisse der Fortschreibung der Ortsbildanalyse für das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz dargestellt.

2015 wurde an 152 Gebäudeaufgängen ein Sanierungspotenzial – d. h. ein Instandsetzungsrückstau bzw. Beschädigungen an der Fassade – festgestellt. An sechs davon wurde seitdem ein Antrag auf eine (energetische) Fassadensanierung oder Fassadeninstandsetzung genehmigt. Rechnerisch besteht damit noch immer für etwa ein Fünftel der Gebäudeaufgänge ein Potenzial zur Fassadensanierung. Ggf. sind im Jahr 2015 noch nicht als sanierungsbedürftig eingeschätzte Gebäude heute gegebenenfalls in einem schlechteren Zustand. Das auf den Zustand der Fassade bezogene Sanierungspotenzial ist demnach als eine Annäherung zu verstehen.

Über eine Fassadendämmung verfügten 2015 lediglich 33 Gebäudeaufgänge. Seitdem wurde für sieben bislang ungedämmte Gebäudeaufgänge das Anbringen einer Fassadendämmung beantragt und genehmigt. Das energetische Sanierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet ist weiterhin sehr hoch.

Tabelle 8: Ergebnisse der Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015 anhand der Baugenehmigungen bezogen auf die Anzahl der Gebäudeaufgänge im Gebiet Reuterplatz

Merkmal	Kategorien	(N=711)	
		absolut	%*
Allgemeiner Sanierungszustand	Gebäudeaufgänge ohne Sanierungspotenzial 2015	559	79 %
	Gebäudeaufgänge mit Sanierungspotenzial 2015	152	21 %
	davon mit Fassadensanierung/-instandsetzung zwischen 2016 und 2021	6	1 %
	<b>rechnerisches Sanierungspotenzial 2022</b>	<b>146</b>	<b>21 %</b>
Fassaden-dämmung	Dämmung vorhanden 2015	33	5 %
	keine Dämmung vorhanden 2015	678	95 %
	davon mit Dämmung der Fassade zwischen 2016 -2021	7	1 %
	<b>rechnerisches Potenzial zur Dämmung der Fassaden 2022</b>	<b>671</b>	<b>94 %</b>

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2015; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten, Zeitraum 2016 bis 2021 und Verfahren gemäß § 172 BauGB, Juni 2016 bis einschließlich April 2022; \*: Werte gerundet

#### 4.5 Ausstattungsmerkmale

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

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.<sup>52</sup>

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können zwar dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Auf der anderen Seite verhindert diese Regelung, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B.

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

Ofenheizung), erhalten bleiben.<sup>53</sup> Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.<sup>54</sup> Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz wurden die in der Tabelle 9 dargestellten Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

- **nachholende Sanierungspotenziale** zur Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungszustand, z. B. durch den Einbau einer Sammelheizung, eines Bades oder einer innenliegenden Toilette,
- das **energetische Modernisierungspotenzial**, z. B. durch die Dämmung von Fassaden oder den Austausch von einfachverglasten Fenstern und
- die Möglichkeiten für den An- oder Einbau **zusätzlicher, wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie einer Fußbodenheizung oder eines Aufzugs

festgestellt werden.

### Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der in dieser Untersuchung erhobene vorhandene Ausstattungszustand dient als Anhaltspunkt zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Bauliche Merkmale die zum Zeitpunkt der Erhebung in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden waren, werden als „gebietstypisch“ bezeichnet.<sup>55</sup> Der Begriff „gebietstypisch“ ist jedoch nicht mit dem in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB genannten „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ gleichzusetzen. Ob das jeweilige Merkmal auch zeitgemäß und durchschnittlich ist, hängt unter anderem von bundesweiten bzw. landesweiten Maßstäben ab.<sup>56</sup>

### Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume, einfachverglaste Fenster sowie außerhalb der Wohnung befindlichen Toiletten. Außerdem gehören dazu Wohnungen, die ohne Badewanne oder Dusche ausgestattet sind.

Noch rund 5 % der Wohnungen sind mit Einzelöfen ausgestattet, bei 2 % der Wohnungen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Beides betrifft Wohnungen, die sich in Wohngebäuden

<sup>53</sup> Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

<sup>54</sup> OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

<sup>55</sup> Vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

<sup>56</sup> Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

befinden, die bis zum Jahr 1919 errichtet wurden. Es besteht demnach ein begrenztes Potenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau eines Bades mit Dusche oder Badewanne sowie einer Sammelheizung. Beides ist erhaltungsrechtlich zu genehmigen, da ein zeitgemäßer Ausstattungszustand geschaffen und somit kein Substandard im Gebiet konserviert wird.

Ein weiteres nachholendes Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, da noch rund 17 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Dies betrifft vor allem den gründerzeitlichen Wohnungsbestand. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 76 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen. Auch die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung und/oder zentrale Heizungsanlage kann ein Modernisierungspotenzial für weite Teile des Wohnungsbestands darstellen.

### **Energetisches Modernisierungspotenzial**

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz besteht weiterhin ein großes Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, auch wenn es in den vergangenen Jahren zu energetischen Modernisierungen gekommen ist, wie in Kapitel 3 dargestellt. Neben dem Austausch von einfachverglasten Fenstern hin zu einer Wärmeschutzverglasung besteht ein sehr großes Potenzial für den Einbau energiesparender Heizungsanlagen oder den Anbau von Solaranlagen zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom. Die Haushaltsbefragung bestätigt zudem die bereits per Fortschreibung der Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Energetische Modernisierungen sind in einem sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG begrenzt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Mit einer Ausnutzung dieses Potenzials ist daher in naher Zukunft zu rechnen.

### **Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen**

Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard im sozialen Erhaltungsgebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

Dazu gehört das Merkmal Aufzug: Über einen Aufzug verfügen nur rund 13 % der Wohnungen. Die betrifft mit 39 % Wohnungen, die sich in Wohngebäuden befinden, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden. Ein hoher Ausstattungsgrad mit Aufzügen wird in Wohngebäuden, die nach 1990 errichtet wurden, festgestellt. Im gründerzeitlichen Wohnungsbestand verfügen hingegen nur rund 5 % der Wohnungen über einen Aufzug. Andere Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge und bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts. Dazu

gehört auch der Einbau wandhängender WCs und von Handtuchheizkörpern, der allerdings – in Standardausführung gemäß der bezirklichen Genehmigungskriterien – genehmigungsfähig ist.

Bisher verfügen nur 8 % des Wohnungsbestands über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne bzw. 9 % über ein separates Gäste-WC. 70 % der Wohnungen haben einen Balkon<sup>57</sup>. Von den Wohnungen mit einem Balkon sind 83 % mit einem kleinen Balkon, der eine Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern aufweist, ausgestattet. Größere Balkone mit vier und mehr Quadratmetern sind demnach nicht gebietstypisch. Ebenso ist der Anteil an Wohnungen mit einem Zweitbalkon mit 5 % sehr gering. Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera sind im sozialen Erhaltungsgebiet weiterhin kaum vorhanden.

---

<sup>57</sup> umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

Tabelle 9: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz

Ausstattungsmerkmale	2021 (n=931)
<b>Badezimmer und Sanitäranlagen</b>	
mit Dusche oder Badewanne	88 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	8 %
zusätzliches zweites Badezimmer	5 %
Toilette innerhalb der Wohnung	99 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	9 %
WC stehend	62 %
WC wandhängend	35 %
Handtuchheizkörper	37 %
Fußbodenheizung	4 %
ebenerdige Dusche	9 %
<b>Beheizung der Wohnung</b>	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	5 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	41 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	50 %
Fußbodenheizung	2 %
<b>Warmwasserversorgung</b>	
dezentrale Warmwasserversorgung	63 %
zentrale Warmwasserversorgung	34 %
<b>Fenster (überwiegend)</b>	
Einfachverglasung	17 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	76 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	7 %
<b>zusätzliche Ausstattung</b>	
Balkon <sup>1</sup> mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	58 %
Balkon <sup>1</sup> mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	12 %
weiterer Balkon <sup>1</sup>	5 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	6 %
Aufzug	13 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	13 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	82 %
Gegensprechanlage mit Kamera	2 %
<b>Energieeinsparende Ausstattung</b>	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	0 %
gedämmte Fassade / Gebäudehülle	15 %
energiesparende Heizungsanlage <sup>2</sup>	2 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	9 %
gedämmte Kellerdecke	2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; \*: unter 5 Nennungen; <sup>1</sup>: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse <sup>2</sup>: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwertechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

### Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in der Einleitung des Kapitels 4.3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird – höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer\*innen selbst bewohnt werden, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung. Wie die Haushaltsbefragung belegt (vgl. Kapitels 4.3), werden 42 % der Eigentumswohnungen zwar weiterhin vermietet, selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind jedoch auch potenzielle Mietwohnungen, wenn die Eigentümer\*innen ausziehen. Somit würden die dann höherwertigen Wohnungen wieder auf den Markt kommen.

Für das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 10 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie einen Aufzug, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, einen großen Balkon oder eine Gegensprechanlage mit Kamera aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist es demnach zur Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale gekommen.

Tabelle 10: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen <sup>1</sup>
	(n=774)	(n=108)
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	7 %	16 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	7 %	22 %
WC wandhängend	32 %	56 %
Handtuchheizkörper	36 %	56 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	2 %	16 %
ebenerdige Dusche	7 %	21 %
Einfachverglasung	19 %	5 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	5 %	16 %
Balkon <sup>2</sup> mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	11 %	18 %
weiterer Balkon <sup>2</sup>	3 %	12 %
Aufzug	5 %	9 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	12 %	23 %
Gegensprechanlage mit Kamera	10 %	34 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; <sup>1</sup>: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, <sup>2</sup>: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

### Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

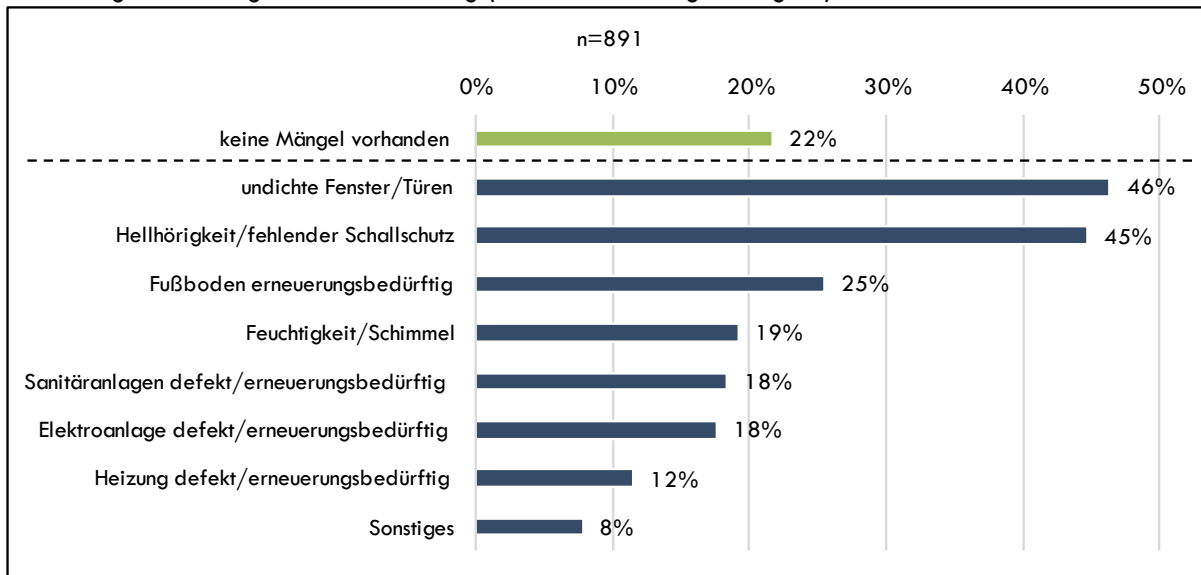
Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner\*innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein.



## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

Bei 78 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz sind ein oder mehrere Mängel in der Wohnung vorhanden. Die am häufigsten vorkommenden Wohnungsmängel sind undichte Fenster und/oder Türen und Hellhörigkeit bzw. fehlender Schallschutz. Dies betrifft jeweils knapp die Hälfte der Haushalte. Vermehrt genannt werden außerdem erneuerungsbedürftige Fußböden, Feuchtigkeit und/oder Schimmel sowie defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär- und Elektroanlagen (vgl. Abbildung 39).

Abbildung 39: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

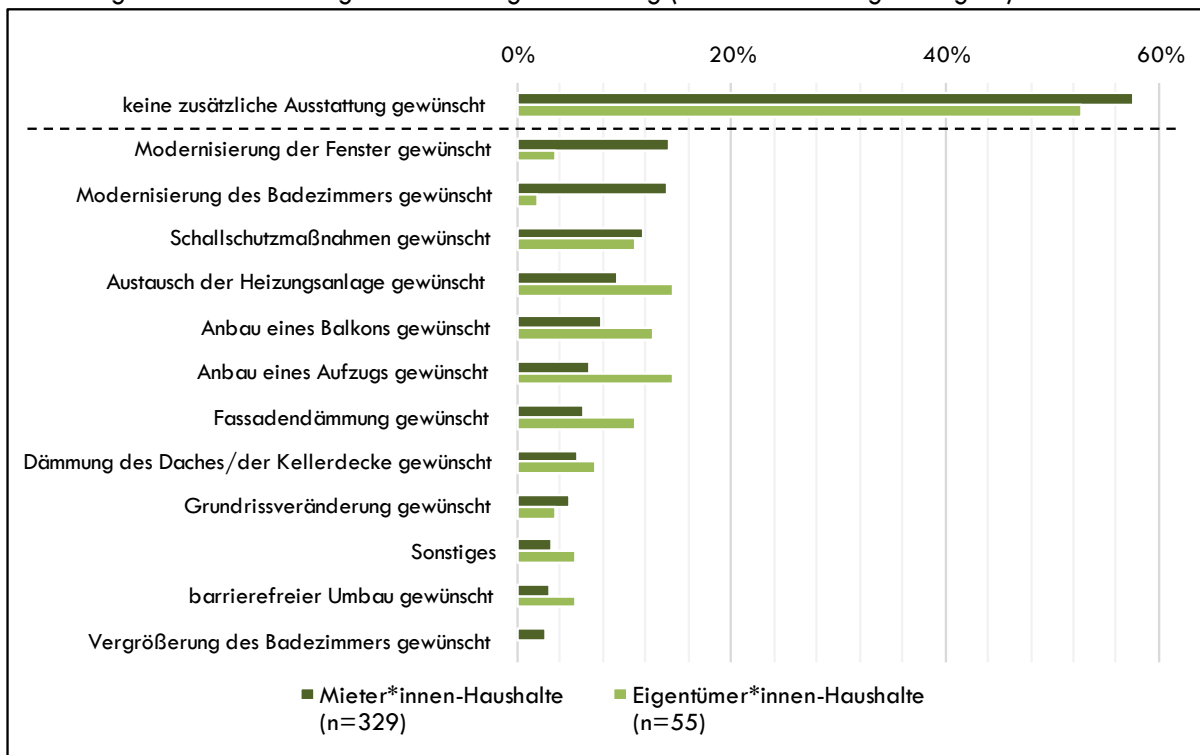


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 40 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung – auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden ist – dargestellt. 55% der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung.

Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die sich eine Verbesserung wünschen und zur Miete wohnen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern und des Badezimmers. Nachfolgend werden Schallschutzmaßnahmen zu gleichen Anteilen von Mieter\*innen und Eigentümer\*innen genannt. Energetische Maßnahmen wie der Austausch der Heizungsanlage, die Dämmung von Fassade, Dach oder Kellerdecke wird von den Eigentümer\*innen stärker gewünscht als von den Mieter\*innen. Ähnlich ist es bei den Ausstattungsmerkmalen Aufzug und Balkon.

Abbildung 40: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

#### 4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse des Aufwertungspotenzials belegt in Kombination mit der Analyse der Wirksamkeit der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts in Kapitel 3, dass im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz weiterhin umfassende Potenziale zur Aufwertung des Wohnungsbestands und zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen. In der Tabelle 11 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

Das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz ist insbesondere durch gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt, die aufgrund eines vielfältigen Wohnungsangebots nach Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer Wohnraum für verschiedene Haushaltsformen und -größen bereithält. Sowohl kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern als auch familiengerechter Wohnraum mit 3,5 und mehr Zimmern sind im sozialen Erhaltungsgebiet vorhanden. Insbesondere für sehr kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmeter und sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmeter besteht ein Potenzial zur Zusammenlegung oder Teilung. Zusammen umfassen diese beiden Wohnungsgrößenklassen 21 % der Wohnungen. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, da bei 78 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 6.2).

Das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz ist ein Mietwohnungsquartier, denn rund 92 % der Haushalte wohnen zur Miete. Die Wohngebäude befinden sich fast ausschließlich im privaten Eigentum; mit 58 % sind private Hauseigentümer\*innen die am stärksten vertretene Eigentumsform, mit 24 % folgen private Wohnungsunternehmen. Wohnungen im Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Organisationen ohne Erwerbszweck bilden zusammen nur rund 5 % des Wohnungsbestands

im sozialen Erhaltungsgebiet ab. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im Planungsraum Reuterkiez rund 61 % der Wohnungen.<sup>58</sup>

Die Analyse der Ausstattungsmerkmale gemäß Eigentumsform der Wohnung belegt, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmalen wie einen Aufzug, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, einen großen Balkon oder eine Gegensprechanlage mit Kamera als andere Mietwohnungen aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist es demnach zur Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale gekommen.

Tabelle 11: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Soziales Erhaltungsgebiet Reuterplatz
Eigentumsverhältnisse	überwiegend private Eigentumsformen, geringer Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rund 61 % der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	21 % der Wohngebäude mit Potenzial zur Instandsetzung oder Sanierung von Fassaden
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (17 %) und Austausch Einzelöfen (5 %), 75 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fußbodenheizung</li> <li>- Aufzug</li> <li>- Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer</li> <li>- getrennte Dusche und Badewanne</li> <li>- Balkon mit einer Grundfläche von 4 Quadratmetern oder mehr sowie zweiter Balkon</li> <li>- wandhängendes WC</li> <li>- Handtuchheizkörper</li> <li>- hochwertige Bodenbeläge</li> <li>- bodentiefe Fenster / französischer Balkon</li> <li>- Gegensprechanlage mit Kamera</li> </ul>
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Dämmung oberste Geschossdecke / Dach und Kellerdecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Anhand der Fortschreibung der gebäudescharfen Ortsbildanalyse und der Ermittlung des Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude auf der Grundlage der Haushaltsbefragung lassen sich im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz weiterhin umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale identifizieren, deren Nutzung durch das soziale Erhaltungsrecht gesteuert werden kann. Dazu gehört zum einen die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, die die energetische Ertüchtigung von Fassaden, Fenstern und Heizungsanlagen umfasst. Zum anderen ist ein großes Potenzial zum An- oder Einbau

<sup>58</sup> Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 4.3 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie den Anbau von Aufzügen und Balkonen, die Ausstattung von Badezimmern, den Einbau von Fußbodenheizungen oder Gegensprechanlagen mit Kamera vorhanden. Der An- oder Einbau dieser Merkmale kann den Wohnwert deutlich erhöhen. Der überwiegende Anteil der Haushalte wünscht sich jedoch keine Verbesserung des Ausstattungszustands, wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte. Der Ausstattungszustand im sozialen Erhaltungsgebiet verdeutlicht, dass weiterhin Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts gegeben sind und somit eine hohe Steuerungswirkung vom sozialen Erhaltungsrecht ausgeht.

Rund 75 % der Haushalte beklagen Mängel in ihrer Wohnung. Es bestehen zudem in begrenztem Umfang noch Potenziale zur nachholenden Sanierung und Instandsetzung von Ausstattungsmerkmalen in Wohnungen oder an Wohngebäuden. So sind noch rund 5 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 17 % der Wohnungen mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet. Daneben besteht bei rund 21 % der Wohngebäude noch ein Potenzial zur Sanierung oder Instandsetzung der Fassade gemäß der Fortschreibung der Ortsbildanalyse.

## 5. Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit vorhandene Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im sozialen Erhaltungsgebiet bereits genutzt werden, oder welche Anhaltspunkte vorliegen, die die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den nächsten Jahren wahrscheinlich machen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts analysiert. Für die Beurteilung des Aufwertungsdrucks sind u. a. die Höhe und die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zentrale Indikatoren. Eine steigende Entwicklung deutet hierbei auf einen starken Aufwertungsdruck hin. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird analysiert, weil in diesen Fällen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist und die Möglichkeit zur Anmeldung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer\*innen besteht. Beides wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohner\*innen im betroffenen Wohngebäude aus. Darüber hinaus wird der Aufwertungsdruck anhand der baulichen Maßnahmen im sozialen Erhaltungsgebiet ermittelt, etwa durch die Analyse erfolgter oder absehbarer Modernisierungsmaßnahmen. Diese können zum einen durch Modernisierungsumlagen zu einer Erhöhung der Bestandsmieten führen; zum anderen kann es durch die Schaffung wohnwerterhöhender Merkmale nach der Modernisierung zu einer Erhöhung der Angebotsmieten kommen. Diesen Einflüssen auf die gewachsenen soziodemographischen und sozialräumlichen Verhältnisse durch die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden.

### 5.1 Angebots- und Bestandsmieten

Die Betrachtung der Angebots- und Bestandsmieten gibt Aufschluss über die derzeitige wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts. Hohe Angebots- und Bestandsmieten können das Ergebnis umfassender Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein, die gemäß § 559 BGB umlagefähig sind. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten (auch aufgrund derzeit niedriger Zinsen) Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mietparteienwechsel herbeiführen können, welcher wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert. Bestimmte Eigentumsformen wie genossenschaftlicher und kommunaler Wohnungsbestand können sich hingegen dämpfend auf das Bestandsmietniveau auswirken. Ein geringes Angebots- und Bestandsmietniveau bietet umgekehrt ein Potenzial zur Steigerung z. B. durch die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Hierfür ist die Betrachtung bezirklicher und gesamtstädtischer Vergleichswerte hilfreich.

#### Bestandsmietniveau

Die mittlere Nettokaltmiete im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 7,37 Euro pro Quadratmeter im Median und 7,96 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt (vgl. Tabelle 12). Die durchschnittliche Bestandsmiete überschreitet damit den Vergleichswert des Berliner Mietspiegels für das Jahr 2021 von 6,79 Euro pro Quadratmeter<sup>59</sup>. Haushalte mit Migrationshintergrund haben eine mittlere Nettokaltmiete von 7,60 Euro pro Quadratmeter im Median. Das Bestandsmietniveau ist seit 2015 um 24 % im Median gestiegen und übersteigt damit auch den Anstieg des Berliner Mietspiegels von 16 %.

<sup>59</sup> ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, S. 8.

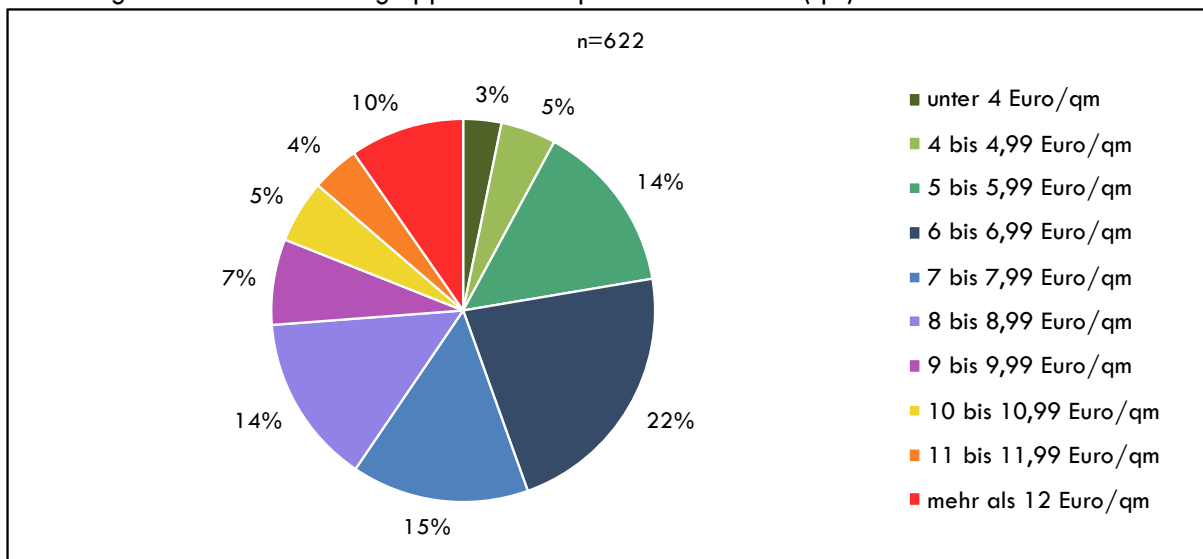
Tabelle 12: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2015 zu 2021

Gebiet	Mietniveau in Euro/qm		Entwicklung	
	2015	2021	in Euro	in %
Median	5,93 Euro	7,37 Euro	+ 1,44 Euro	+ 24 %
Durchschnitt	6,18 Euro	7,96 Euro	+ 1,79 Euro	+ 29 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2015; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 41 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. 45 % der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr haben 19 % der Haushalte.

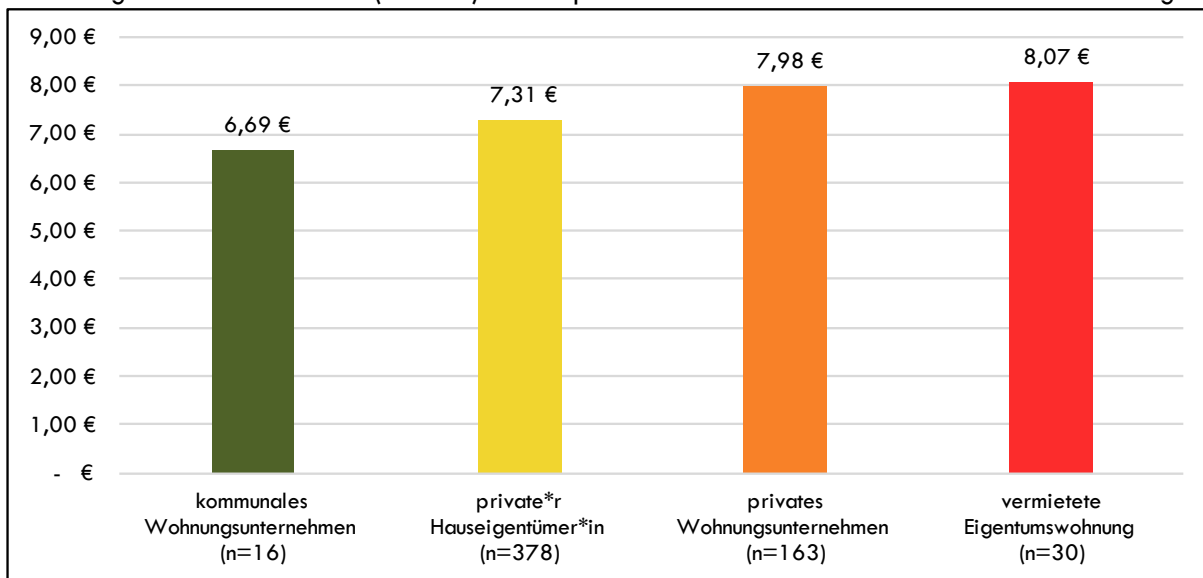
Abbildung 41: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 42 ist der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter\*in der Wohnung dargestellt. Das höchste Bestandsmietniveau wird in den vermieteten Eigentumswohnungen erreicht. Die Bestände von kommunalen Wohnungsunternehmen weisen das niedrigste Mietniveau auf. Private Hauseigentümer\*innen und private Wohnungsunternehmen ordnen sich dazwischen ein, übersteigen das kommunale Mietniveau um rund 0,60 Euro bzw. rund 1,30 Euro pro Quadratmeter.

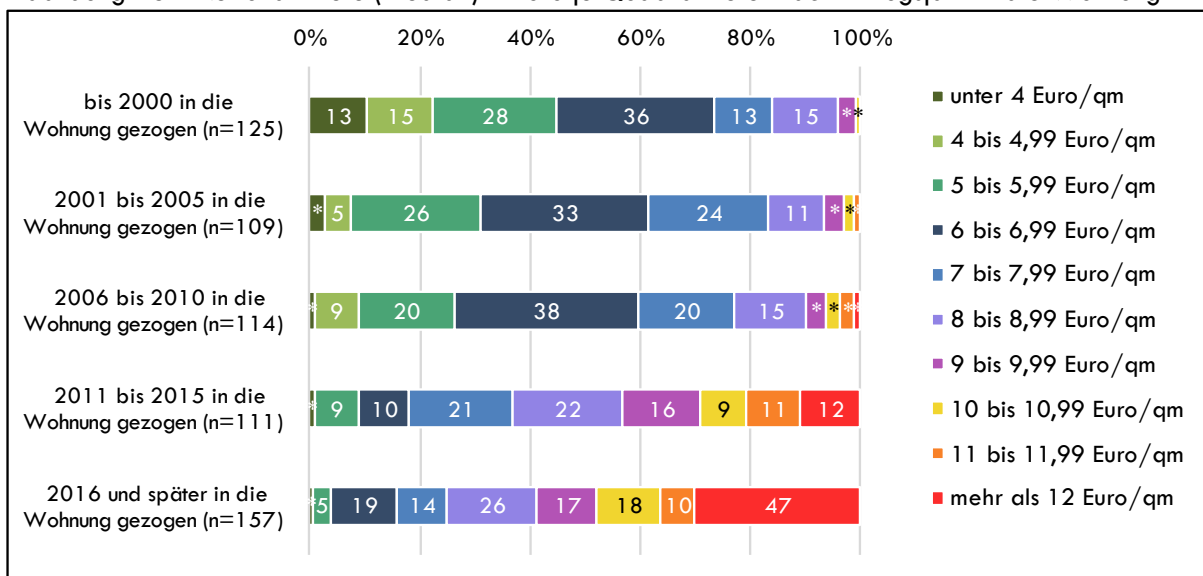
Abbildung 42: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter\*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 43 ist die Entwicklung der Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2000 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,18 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2016 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 9,73 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2011 und 2015 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 8,50 Euro pro Quadratmeter und liegt damit mehr als einen Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 30 % der Haushalte, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben zu rund 30 % bereits eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr.

Abbildung 43: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung

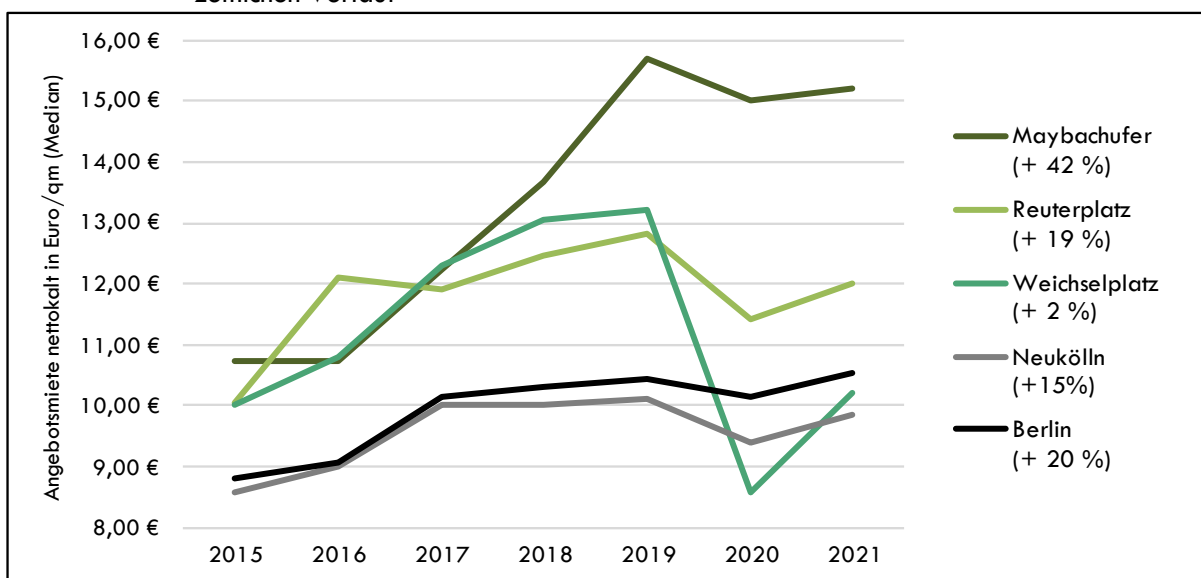


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### Entwicklung der Angebotsmieten

Wie aus der Abbildung 44 hervorgeht, ist das Angebotsmietniveau auch nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz weiter stark bis zum Jahr 2019 angestiegen. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels<sup>60</sup> zu berücksichtigen, die, der Abbildung 44 folgend, zu einem Rückgang des Angebotsmietniveaus in den drei Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz geführt hat. Im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt fiel der Rückgang stärker aus. Besonders hervorzuheben ist der Planungsraum Weichselplatz, in dem das Angebotsmietniveau von 13,23 Euro auf 8,59 Euro gesunken ist. Dies deutet darauf hin, dass im Planungsraum die Vermieter\*innen in hohem Maße ihre Mietforderungen reduzieren mussten. Nach Aufhebung des Mietendeckels ist in allen drei Planungsräumen wieder ein Anstieg zu verzeichnen. Das höchste Angebotsmietniveau weist der Planungsraum Maybachufer mit 15,20 Euro pro Quadratmeter auf. Im Vergleich zum Jahr 2015 ist ein Anstieg von 42 % zu verzeichnen, der überdurchschnittlich hoch ist. In den beiden anderen Planungsräumen fiel der Anstieg – bedingt durch das Einwirken des Mietendeckels – moderater aus. Der starke Anstieg im Jahr 2021 im Planungsraum Weichselplatz verdeutlicht, dass sich das Mietniveau schrittweise wieder dem Mietniveau der Vorjahre annähert.

Abbildung 44: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

### 5.2 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, besteht im Planungsraum Reuterkiez noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen

<sup>60</sup> Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) wurde am 24.02.2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, über das Einfrieren, Deckeln und Absenken von Mieten in den folgenden fünf Jahren „Mietende vor den Entwicklungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zu schützen“. Im März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für nichtig. (Vgl. SenSW, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).



Großstädten belegen<sup>61</sup>, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter\*innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

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

Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Unsere Analysen in Erhaltungsgebieten zeigen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.<sup>62</sup> Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer\*innen. Umgewandelte Wohnungen werden nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Ein Umzug der betroffenen Mietenden ist die Folge.

Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.<sup>63</sup>

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

### **Grundbuchumschreibungen**

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel 3.4 ist in der Abbildung 45 die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen je 1.000 Bestandswohneinheiten zwischen 2016 und 2021 in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz, dem Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt vergleichend dargestellt. Im Zeitraum 2016 bis 2021 wurden in den drei Planungsräumen zusammen 2.014 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2020 waren davon 13,5 % der Wohnungen betroffen. Im Bezirk waren es 6,7 % und in der Gesamtstadt 5,2 %. Dies belegt ein deutlich stärker ausgeprägtes Umwandlungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz als im Bezirk und der

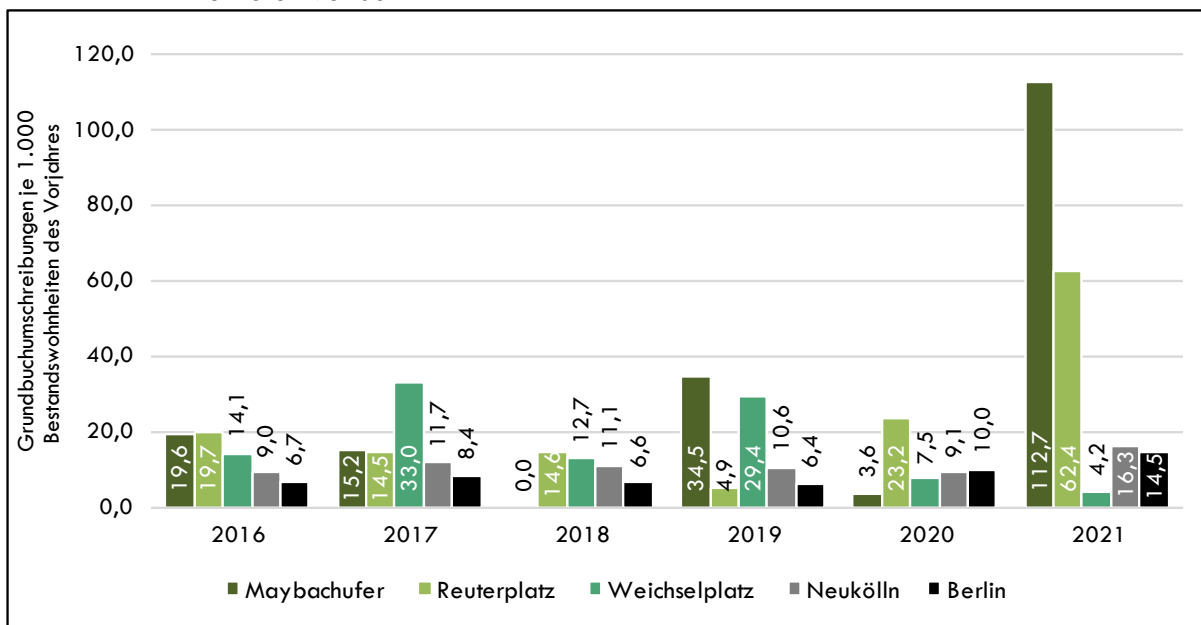
<sup>61</sup> Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Röllberg/Körnerpark, 2015-2016.

<sup>62</sup> LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

<sup>63</sup> Statistisch umfassen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jeweils einen Antrag, der ein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden betreffen kann. Die Umwandlungen können hingegen Grundstücke oder Wohnungen umfassen. Die jeweilige Bezugsgröße ist in den Abbildungsüberschriften aufgeführt.

Gesamtstadt. Differenziert nach den drei Planungsräumen war die Umwandlungsquote in allen drei Planungsräumen überdurchschnittlich hoch: Maybachufer mit 18,4 %, Reuterplatz mit 13,8 % und Weichselplatz mit 10,1 %. Es kam zu Vorzieheffekten im Zuge des Erlasses der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB, die den Anstieg der Umwandlungsquote im Jahr 2021 erklären.

Abbildung 45: Grundbuchumschreibungen je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

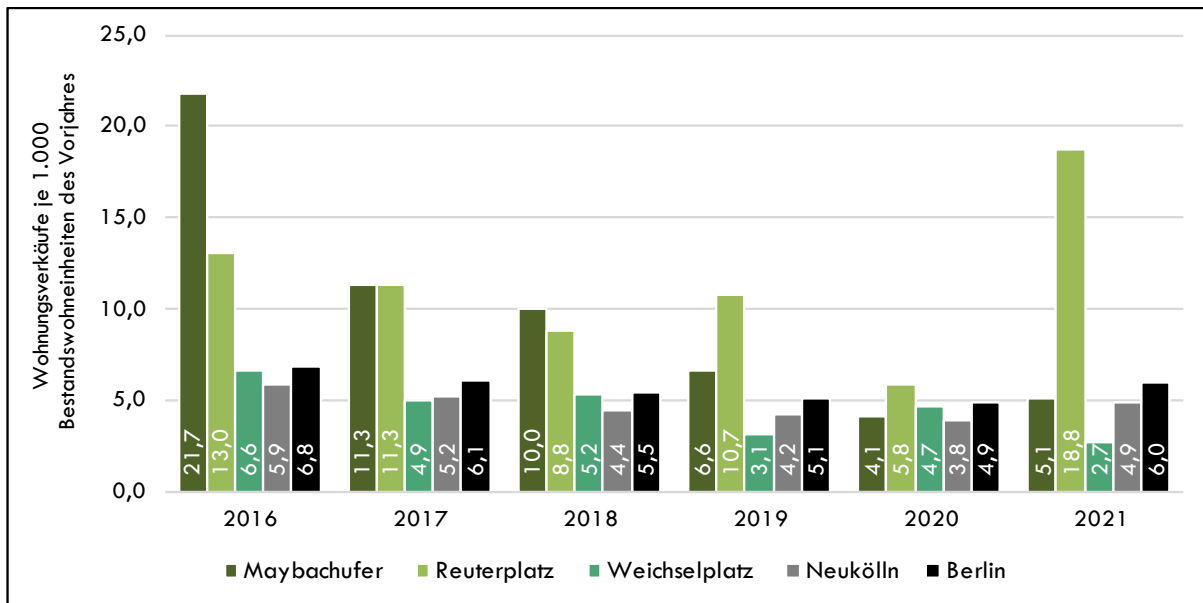
### 5.3 Eigentümer\*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei rund 20 % der Mieter\*innenhaushalte fand während des Mietverhältnisses ein **Eigentümer\*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** statt. Der größte Teil der Eigentümer\*innenwechsel entfällt mit 84 % auf den Zeitraum 2016 bis 2021 und verteilt sich gleichmäßig auf die Jahre.

In der Abbildung 46 ist die zeitliche Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** je 1.000 Bestandswohneinheiten im Zeitraum 2016 bis 2021 in den drei Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz, im Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt vergleichend dargestellt. In diesem Zeitraum wurden in den drei Planungsräumen zusammen 704 Eigentumswohnungen verkauft; das entspricht 4,7 % des Gesamtwohnungsbestands von 2020. Zum Vergleich betrug die Verkaufsquote im Bezirk Neukölln 2,8 % und in Berlin 3,3 %. Damit war die Dynamik der Verkäufe von Eigentumswohnungen im dargestellten Zeitraum überdurchschnittlich hoch. Der Höchststand der Verkäufe wird im Jahr 2016 gemessen. In den Planungsräumen Maybachufer und Reuterplatz stieg der Anteil der Wohnungsverkäufe im Jahr 2021 nach einem kontinuierlichen Rückgang in den vorherigen Jahren wieder an. Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz angestiegen. Aufgrund der Verpflichtung zum Verkauf der Wohnung nur an die Mieter\*innen (vgl. Kapitel 3.4), ist davon auszugehen, dass der Verkauf der gebildeten Eigentumswohnungen erst nach Ablauf der sieben Jahres-Frist erfolgen wird. Somit ist der Rückgang der Verkäufe im

Gebiet in den letzten Jahren zu erklären. Mit Ablauf der Frist ist mit einem Anstieg der Wohnungsverkäufe und in diesem Zuge erfolgenden Ankündigungen von Eigenbedarf zu rechnen.

Abbildung 46: Verkäufe von Eigentumswohnungen<sup>64</sup> je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterkiez, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

#### 5.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

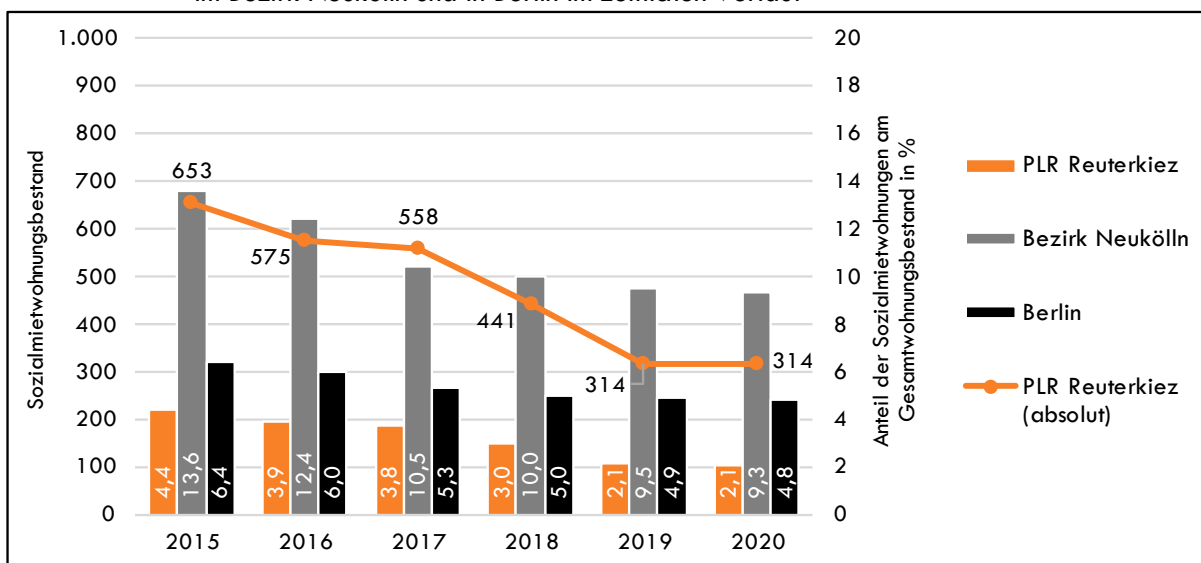
Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2015 und 2020 im Planungsraum Reuterkiez von 653 auf 314 Wohnungen verringert (vgl. Abbildung 47), da die Wohnungen aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind.<sup>65</sup> Dies entspricht einem Rückgang von rund 52 %. Insgesamt beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 2020 nur noch 2,1 % und ist geringer als im Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt. Der prozentuale Rückgang fiel ebenfalls stärker aus als im Bezirk Neukölln mit 30,2 % und Berlin mit 21,5 %. Für die Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind gilt: „Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)“.<sup>66</sup>

<sup>64</sup> Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

<sup>65</sup> „Zu jedem Jahresende verlieren Tausende von Wohnungen ihre Eigenschaft als Sozialwohnung. Die öffentlichen Baudarlehen sind zurückgezahlt beziehungsweise laufende Aufwendungshilfen werden nicht mehr gewährt oder die zehn- bis 15-jährige sogenannte Nachwirkungsfrist (vgl. § 16 WoBindG, § 50 WoFG und in Berlin § 11 a WoG Bln) bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel ist abgelaufen. Dadurch entfällt sowohl die Belegungsbindung als auch die Bindung an die Kostenmiete (Mietpreisbindung)“ (vgl. Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle).

<sup>66</sup> Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle.

Abbildung 47: Anteil der Sozialmietwohnung am Wohnungsbestand im Planungsraum (PLR) Reuterkiez, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

### 5.5 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Die Analyse des Modernisierungsgeschehens dient als Indikator für die Bewertung des Aufwertungsdrucks. Modernisierungsmaßnahmen bedingen auf der Grundlage der Möglichkeit zur Umlage der entstandenen Kosten gemäß § 559 BGB in der Regel Mieterhöhungen, die wiederum die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflussen. Ein hoher Anteil von Modernisierungsmaßnahmen lässt auf ein hohes Aufwertungs geschehen und eine starke Ausschöpfung des Aufwertungspotenzials schließen. Hier entfaltet das Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung.

Der Umfang und die Art der erhaltungsrechtlich relevanten baulichen Maßnahmen wurden im Kapitel 3.3 im Detail beschrieben. Insbesondere energetische Modernisierungen, Bad- und Küchenmodernisierungen, Grundrissveränderungen sowie Wohnungssanierungen wurden häufig beantragt und genehmigt.

Zusätzlich zu den erhaltungsrechtlich relevanten Genehmigungsanträgen wurden ausgewählte in der elektronischen Bauakte erfasste sonstige Bauanträge zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums betrachtet, die in der Tabelle 13 dargestellt sind. Es wurden acht Neubauten beantragt, von denen sechs genehmigt wurden. In drei Fällen wurde eine Aufstockung genehmigt. Dachgeschossausbauten wurden in insgesamt 28 Fällen genehmigt, davon 15 im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren und 13 im regulären Baugenehmigungsverfahren. Im Zusammenhang mit der Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbau oder Aufstockung wurden im regulären Baugenehmigungsverfahren zehn Aufzugaubauten genehmigt und drei versagt. Zusammen mit den 24 im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren genehmigten Aufzügen (vgl. Kapitel 3.3) wurde demnach der Anbau von insgesamt 34 Aufzügen im sozialen Erhaltungsgebiet genehmigt. Die Ausschöpfung der Potenziale zur Schaffung neuen Wohnraums im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz belegt die hohe Attraktivität des Gebiets für Investitionen in den Immobilienbestand und ist ein Indiz für einen weiterhin hohen Aufwertungsdruck.

Tabelle 13: Ausgewählte Bauanträge (elektronische Bauakte) nach Antragsergebnis, 2016 bis 2021

	Genehmigung, Genehmigungsfreistellung/-verzicht	Versagung
Neubau	6	2
Dachgeschossausbau	13	3
Aufstockung	3	0
Aufzuganbau im Zusammenhang mit Dachgeschossausbau/Aufstockung	10	3

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, Zeitraum 2016 bis 2021

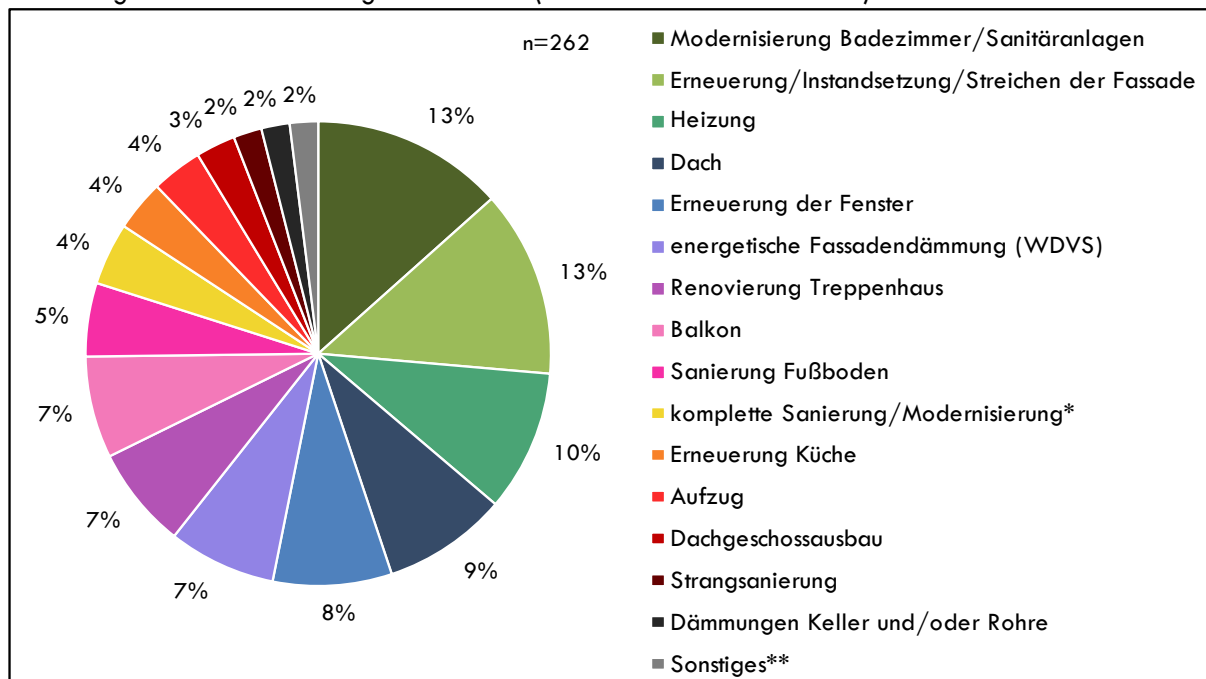
In der Haushaltsbefragung gaben rund 18 % der Haushalte, die im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung stattgefunden hat. Rund 8 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter\*innen nach einer Modernisierung. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig<sup>67</sup>, die Kosten müssen von den Vermieter\*innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter\*innen umgelegt werden.<sup>68</sup> In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäranlagen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäranlagen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

In der Abbildung 48 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Neben der Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen wurden häufig auch Arbeiten an der Fassade durchgeführt. Hierbei kann es teilweise zu ungenauen oder fehlerhaften Benennungen der Maßnahmen durch die Befragten kommen, wenn z. B. das Anbringen einer Wärmedämmung mit einer Fassadensanierung verwechselt wird. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – wie die Dämmung der Fassade oder des Daches, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen rund 35 % der Modernisierungsmaßnahmen. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen und Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB überein

<sup>67</sup> Vgl. § 559 Abs. 2 BGB

<sup>68</sup> Vgl. § 559 Abs. 1 BGB

Abbildung 48: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; \* der Wohneinheit; \*\*Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen

## 5.6 Zweckentfremdung

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn dieser nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Dies schließt die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung sowie folgende Nutzungen mit ein:

- die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke,
- bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen,
- den Abbruch von Wohnraum sowie
- länger als drei Monate andauernder Leerstand.<sup>69</sup>

Während die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung zumeist aufgrund höherer Mieteinnahmen für Eigentümer\*innen attraktiv ist, kann Leerstand in Wohngebäuden entweder ein Anzeichen für eine geringe Attraktivität der Wohnung oder aber Ausdruck für spekulative Renditeabsichten der Eigentümer\*innen sein. Durch die Wahrnehmung von Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen.

<sup>69</sup> Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

Gemäß der Haushaltsbefragung sind in 12 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 17 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.<sup>70</sup> Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

## 5.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Der Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz ist weiterhin hoch, was sich in einem steigenden Mietniveau, einer regen Bautätigkeit sowie einem anhaltenden Umwandlungsgeschehen seit der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung geäußert hat.

Das Angebotsmietniveau im Planungsraum Reuterkiez übersteigt mit rund 12 Euro pro Quadratmeter nettokalt das bezirkliche und gesamtstädtische Niveau bereits deutlich. Ebenso geht der Anstieg der Angebotsmieten seit 2015 mit 19,5 % über die bezirkliche und gesamtstädtische Entwicklung hinaus. Die hohen Neuvertragsmieten führen neben Mieterhöhungen – rund 50 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Mieterhöhung betroffen – zum Anstieg des Mietniveaus im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz. Haushalte, die 2016 und später in das soziale Erhaltungsgebiet gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 9,73 Euro pro Quadratmeter. Damit übersteigt die Miete das mittlere Bestandsmietniveau von 7,37 Euro pro Quadratmeter im Median bereits sehr deutlich. Im Wohnungsbestand trägt das soziale Erhaltungsgebiet noch zur Versorgung mit günstigem Mietwohnraum bei, da rund 45 % der Haushalte noch eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter haben. Preisdämpfend wirkt sich kommunaler Wohnungsbestand aus, der jedoch nur in geringem Maße im Gebiet zur Verfügung steht. Dies gilt auch für den geringen Anteil an Sozialmietwohnungen, deren Anteil im Jahr 2020 nur noch rund 2% der Wohnungen umfasst hat. Seit 2015 hat sich die Anzahl der Sozialmietwohnungen um 52 % der Wohnungen reduziert. Damit fällt für diese Wohnungen die Preis- und Belegungsbindung weg. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 59 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 18 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 9 % Modernisierungsmaßnahmen. In der Tabelle 6 ist dargestellt, dass die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit 10 % im Median deutlich geringer ausfiel als nach einer Anpassung an den Berliner Mietspiegel mit 15 %. Dies belegt die dämpfende Wirkung des sozialen Erhaltungsrechts im Hinblick auf Mieterhöhungen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen und somit indirekt beeinflusst werden können.

Die Analyse der Verfahren gemäß § 172 BauGB in Kapitel 3.3, die ergänzend ausgewerteten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im sozialen Erhaltungsgebiet in den letzten Jahren genutzt wurden und weiterhin eine rege bauliche Aktivität nachgewiesen werden kann. Rund 21 % der Wohngebäude waren von Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen. Von den Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB entfiel ein Großteil auf Bad- und Küchenmodernisierungen sowie energetische

<sup>70</sup> Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

Modernisierungsmaßnahmen wie den Austausch der Fenster, den Austausch der Heizung sowie die Dämmung von Fassaden, Dächern, obersten Geschossdecken oder Kellerdecken.

Die Analyse der Umwandlungsgenehmigungen im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz und der Grundbuchumschreibungen in den betreffenden Planungsräumen verdeutlicht, dass das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch nach der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz genutzt wurde. Insgesamt wurden im Zeitraum 2016 bis 2021 1.497 Wohneinheiten von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt – auf der Grundlage der Eigentümerselbstverpflichtung, wonach die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter\*innen verkauft werden dürfen. Diese 7-Jahres-Frist hat Auswirkungen auf die Verkaufsdynamik von Eigentumswohnungen, die in den vergangenen Jahren trotz steigender Umwandlungen zurückgegangen sind. Mit dem Verkauf der umgewandelten Eigentumswohnungen ist nach Ablauf der 7-Jahres-Frist zu rechnen, ebenso kann es dann zur Häufung von Eigenbedarfskündigungen kommen. Durch den Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB ist von einem deutlichen Rückgang der Umwandlungen auszugehen.

Zusammengefasst ist im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz weiterhin ein hoher Aufwertungsdruck festzustellen, der sich auf den gesamten Wohnungsbestand auswirkt. Dies hängt mit einer regen baulichen Aktivität, der steigenden Anzahl an Umwandlungen und dem Anstieg des Mietniveaus zusammen. Gleichzeitig trägt das noch geringe Bestandsmietniveau zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer attraktiven städtischen Lage bei.



## 6. Verdrängungspotenzial

In der Analyseebene Verdrängungspotenzial wird die gegenwärtige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung festgestellt und geprüft, ob Teile der Wohnbevölkerung von der Verdrängung durch wohnwert-erhöhende bauliche Maßnahmen oder durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bedroht sind.

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.<sup>71</sup> Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.<sup>72</sup> Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur 'bewährt' hat.“<sup>73</sup>

Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemographischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten einen schlechteren Zugang zum Wohnungsmarkt haben oder weniger flexibel sind, weil sie z. B. auf das Angebot und die Struktur der Wohnungen oder des Wohnumfelds angewiesen sind. Auch das soziale Umfeld, das informelle Unterstützung – z. B. Hilfe im Haushalt, bei der Kinderbetreuung oder Pflege – ermöglicht, kann hierzu gezählt werden. Eine niedrige Umzugsneigung kann die geringe Flexibilität bzw. fehlende Ortsunabhängigkeit auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls verdeutlichen.

### 6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Gemäß dem SIKo 2021/2022 ist die Bevölkerungszahl im Bezirk Neukölln im Zeitraum 2010 bis 2021 um 6,5 % angestiegen. Das geringste Wachstum wurde in der Bezirksregion Reuterstraße mit 2,5 % festgestellt. In den Bezirksregionen Nord-Neuköllns ist ein Rückgang bei den Altersgruppen der unter 7-Jährigen und den 6- bis 26-Jährigen festzustellen.<sup>74</sup> Bis zum Jahr 2025 wird ein Wachstum der Bevölkerung um 2,4 % und zwischen 2025 und 2030 ein leichter Rückgang von - 0,2 % für die Bezirksregion Reuterstraße erwartet.<sup>75</sup>

<sup>71</sup> Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

<sup>72</sup> Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

<sup>73</sup> Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

<sup>74</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 17 f.

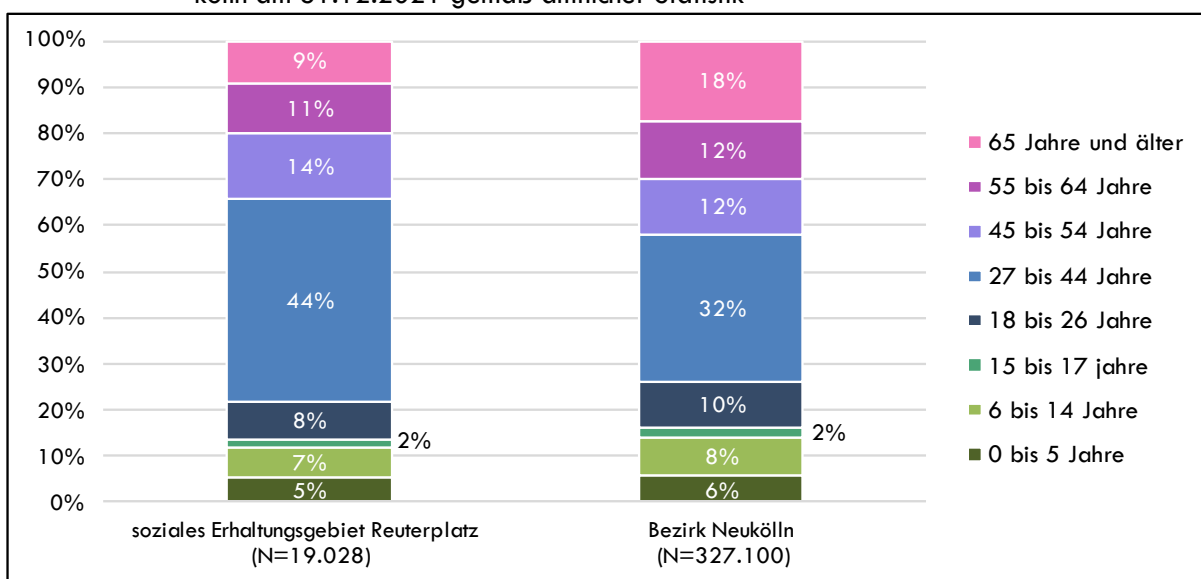
<sup>75</sup> Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 24 f.

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

Zwischen 2016 und 2021 ist die Bevölkerungszahl im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz um 3,7 % gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 726 Personen.<sup>76</sup>

In der Abbildung 49 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz im Vergleich zum Bezirk Neukölln dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im sozialen Erhaltungsgebiet mit 44 % einen größeren Anteil umfasst als im Bezirk mit 32 %. Die Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet ist jünger als im Bezirk, da der Anteil an Personen im Alter über 54 Jahre geringer ist – 34 % im sozialen Erhaltungsgebiet zu 42 % im Bezirk. Insbesondere der Anteil an Personen im Alter über 64 Jahre ist im sozialen Erhaltungsgebiet anteilig deutlich geringer vertreten als im Bezirk Neukölln. Der Anteil minderjähriger Personen ist auf einem ähnlichen Niveau.

Abbildung 49: Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz und im Bezirk Neukölln am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik

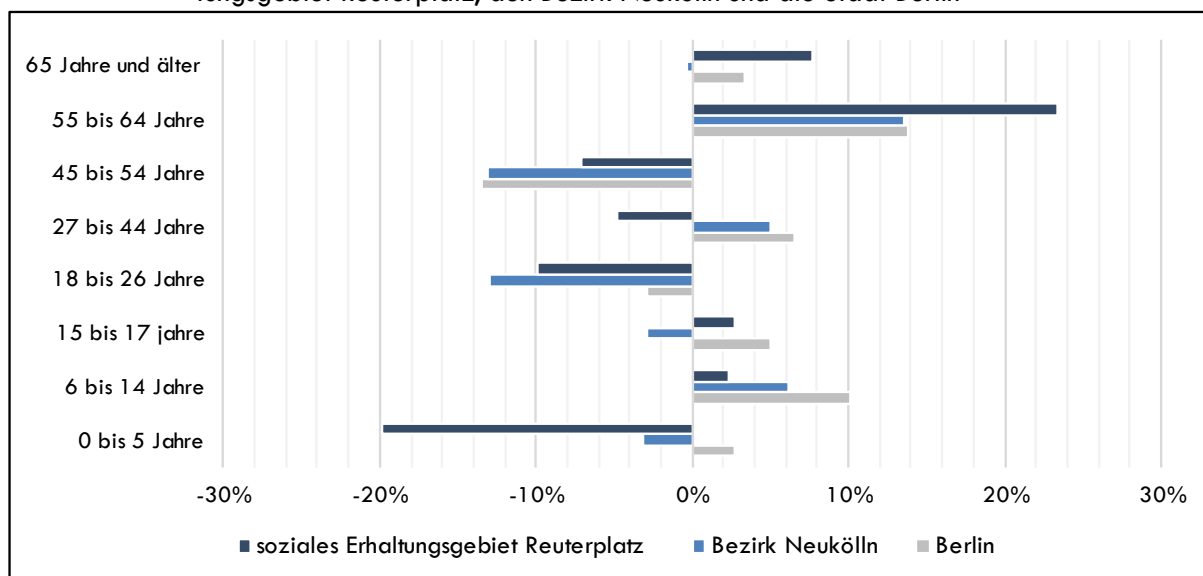


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Neukölln am 31.12.2021

In der Abbildung 50 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen von 2016 bis 2021 auf Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Die Entwicklung im sozialen Erhaltungsgebiet unterscheidet sich zum Teil von den Entwicklungen im Bezirk und der Gesamtstadt. So ist die Anzahl der Kinder im Alter unter 6 Jahren deutlich um 253 Personen gesunken, wohingegen die Anzahl der Personen im Alter über 54 Jahre um 519 Personen angestiegen ist.

<sup>76</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Neukölln am 31.12.2016 und 31.12.2021.

Abbildung 50: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2016 und 31.12.2021

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 14 für das soziale Erhaltungsgebiet, den Bezirk Neukölln und die Gesamtstadt gegenübergestellt. Im Wesentlichen spiegeln sich die beschriebenen absoluten Veränderungen der Altersgruppen im sozialen Erhaltungsgebiet auch in der Entwicklung der Alterszusammensetzung wider, d. h. der Anteil der Kinder unter 6 Jahren und auch der Anteil der jungen Erwachsenen ist zurückgegangen. Demgegenüber ist der Anteil der Personen im Alter von 55 bis 64 Jahren um 2,3 %-Punkte angestiegen.

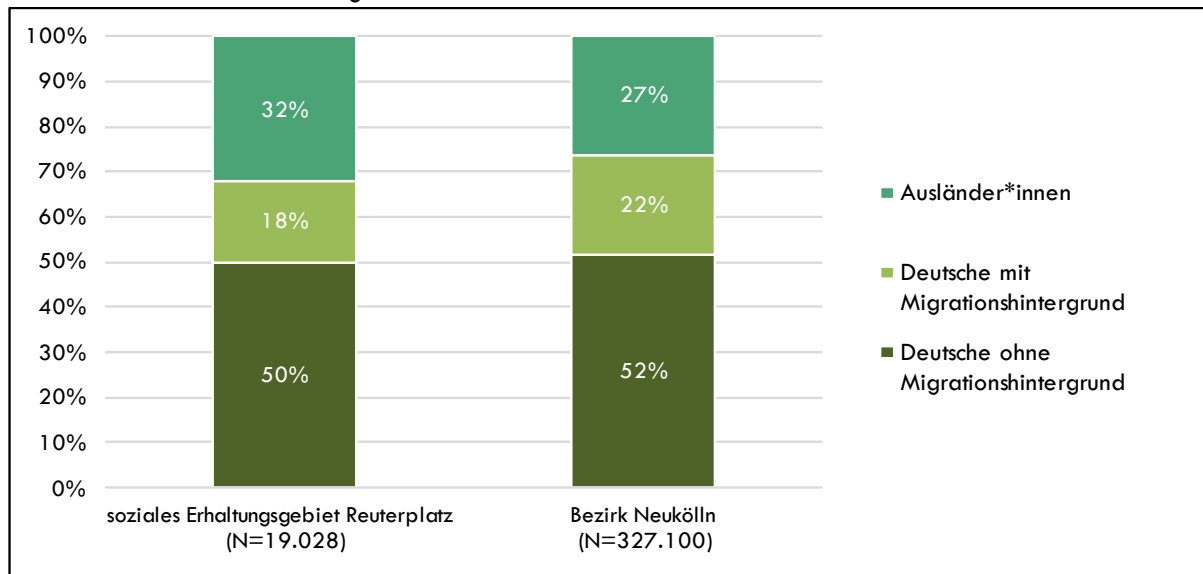
Tabelle 14: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin

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

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2016 und 31.12.2021

Im Vergleich zum Bezirk Neukölln leben im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz etwas mehr Personen mit einem Migrationshintergrund, wie die Abbildung 51 belegt. Zum Vergleich mit der Gesamtstadt: In Berlin haben 37 % der Personen einen Migrationshintergrund.

Abbildung 51: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz und im Bezirk Neukölln am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Neukölln am 31.12.2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

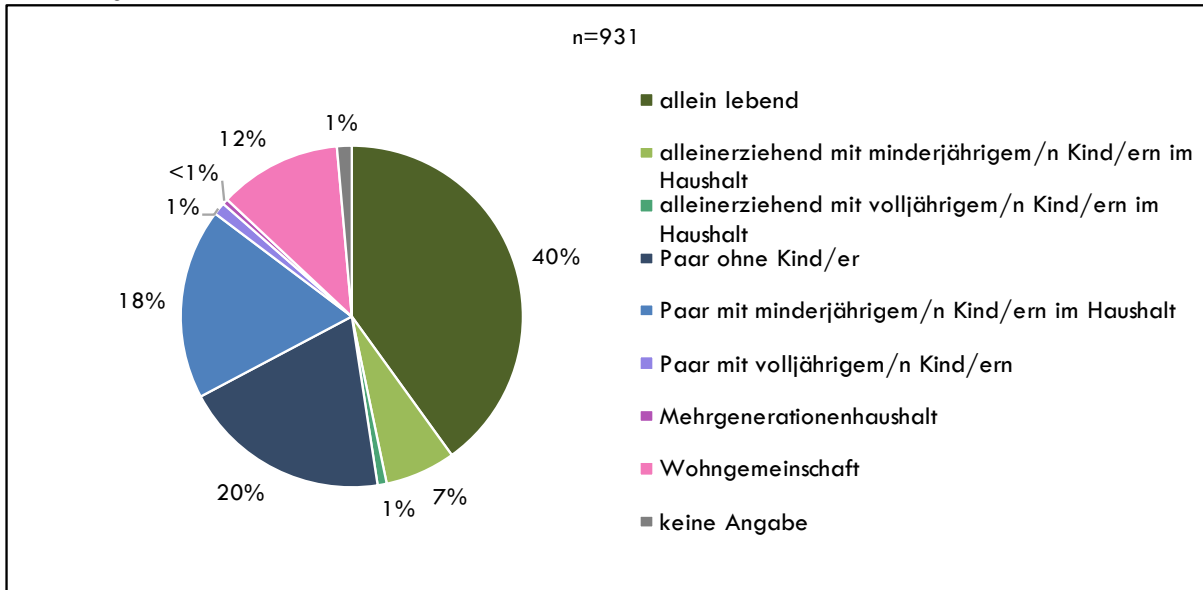
## 6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung dafür ist, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und es zu einer überwiegend bedarfsgerechten Wohnungsbelegung kommt. In Kapitel 3.2 wurde nachgewiesen, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich des Wohnungsschlüssels mit der Haushaltsgröße übereinstimmt und eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung bei rund 78 % der Haushalte gegeben ist.

### Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 52 ist die Haushaltsform der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz dargestellt. Mit rund 40 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. In 27 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Paare ohne Kinder umfassen 18 % der Haushalte. Zudem leben viele Personen in Wohngemeinschaften zusammen, die 12 % der Haushalte umfassen.

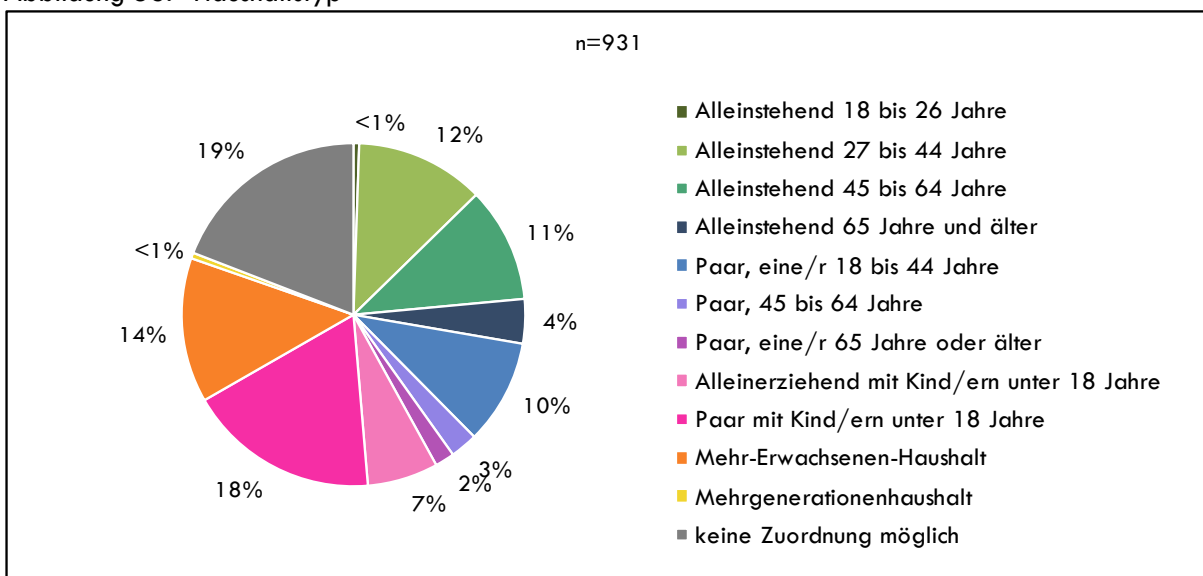
Abbildung 52: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 53 die Haushaltstypen im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Nicht bei allen Haushalten wurden vollständige Angaben zur Haushaltsform und/oder dem Alter der im Haushalt lebenden Personen gemacht, sodass rund 19 % der Haushalte keinem Haushaltstyp zugeordnet werden konnten. Unter den Alleinstehenden sind die 27- bis 44-Jährigen und die 45- bis 64-Jährigen anteilig am stärksten vertreten. Ältere Alleinlebende bilden keinen hohen Anteil. Bei den Paaren ohne Kind/er sind die Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren am stärksten vertreten. Diese befinden sich aufgrund des Alters in der Familiengründungsphase. Haushalte mit Kindern umfassen rund ein Viertel der Haushalte. Wie bereits in Kapitel 1.3.3 dargestellt, ist der Anteil an Paaren mit Kind/ern bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

Abbildung 53: Haushaltstyp

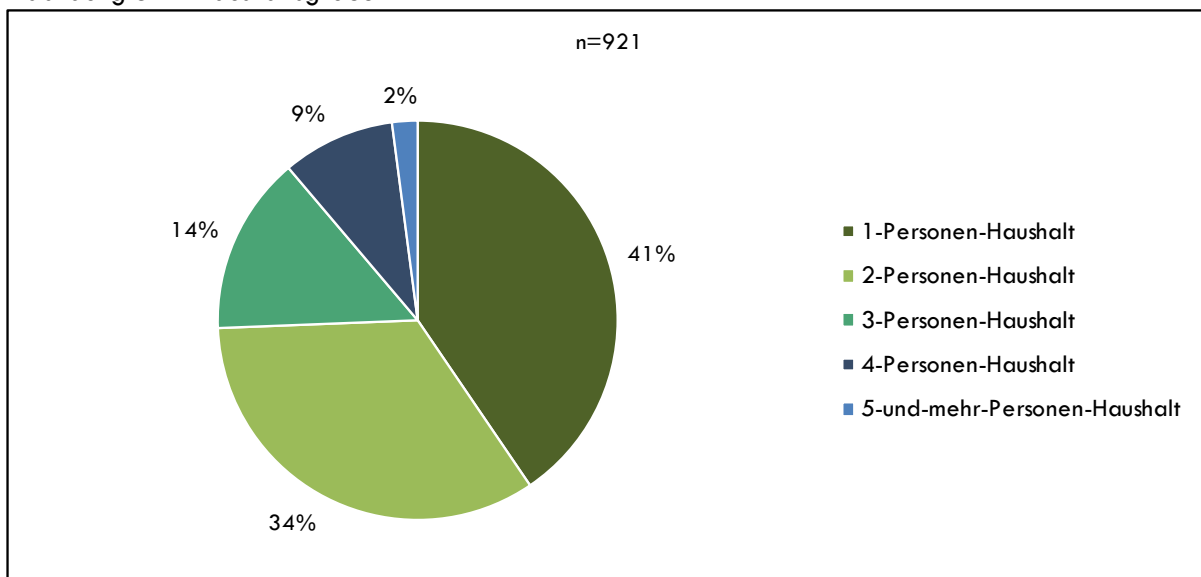


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 75 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz, wie aus der Abbildung 54 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 1,99 Personen und übersteigt damit den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von jeweils 1,8 Personen<sup>77</sup>. Die Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund beträgt zum Vergleich 2,23 Personen.

Abbildung 54: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

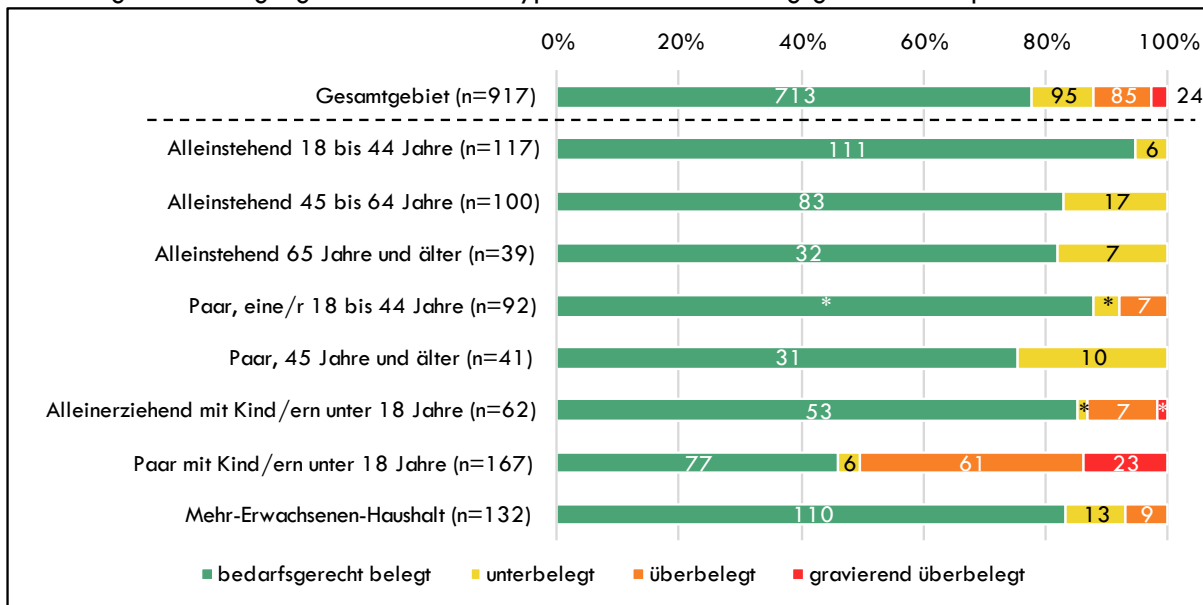
Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 55 dargestellt, sind die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz zu 78 % bedarfsgerecht belegt; 12 % der Wohnungen sind überbelegt. Unterbelegt sind 10 % der Wohnungen. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz stimmt somit sehr gut überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. 79 % der Mieter\*innen belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht, dies trifft bei selbstnutzenden Eigentümer\*innen nur zu 65 % zu. Diese weisen mit 27 % eine sehr hohe Unterbelegung auf.

Die Differenzierung nach Haushaltstyp veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der mittleren und gehobenen Altersklassen, also 45 bis 64 Jahre sowie ab 65 Jahren, entfällt. Diese Haushaltstypen sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet, d. h., dass Haushalte in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. Dies korrespondiert mit dem günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen, die bereits vor zehn oder mehr Jahren angemietet wurden (vgl. Kapitel 5.1). In überbelegten und stark überbelegten

<sup>77</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

Wohnsituationen leben vorrangig Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren, Alleinerziehende und Mehrgenerationenhaushalte. Dies betrifft besonders Haushalte mit Migrationshintergrund, die zu 16 % in überbelegten Wohnungen leben.

Abbildung 55: Belegung<sup>78</sup> nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### 6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

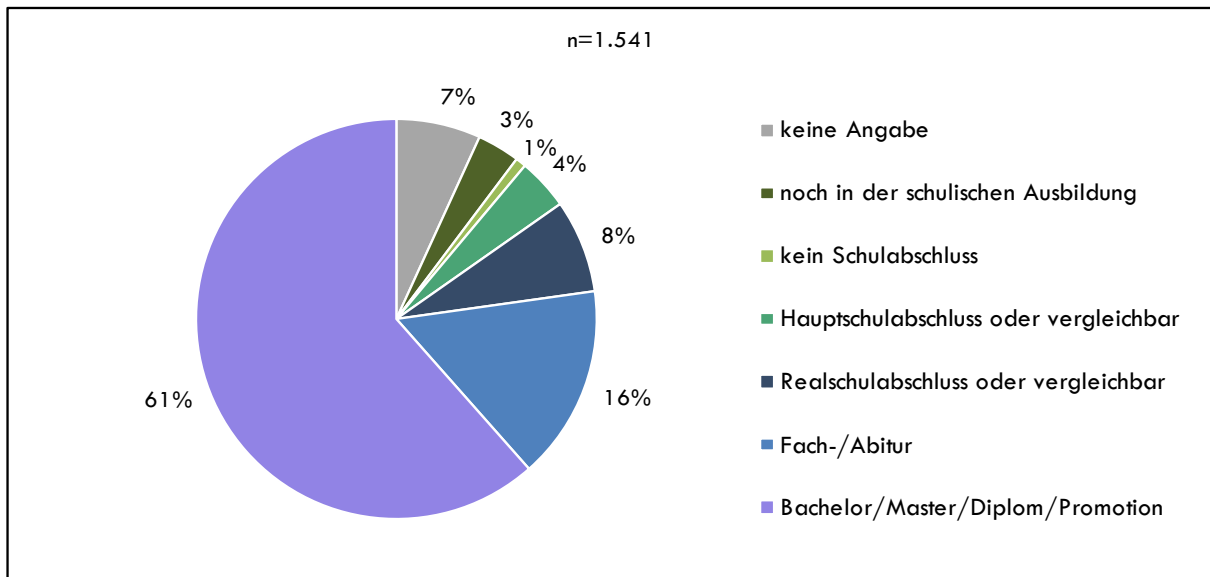
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen mit niedrigeren Bildungsabschlüssen und niedriger vergüteten Berufen. Haushalte, die nicht in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, sind zudem besonders gefährdet, da Mietsteigerungen nur schwer kompensiert werden können.

#### Bildung

Gemäß der Haushaltsbefragung 2021 ist das soziale Erhaltungsgebiet durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 56 erkennbar ist. 61 % der Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 16 % über das Fach-/Abitur.

<sup>78</sup> Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um ein Zimmer unterschreitet. Eine gravierende Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet.

Abbildung 56: Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz wohnenden Personen ab 15 Jahre

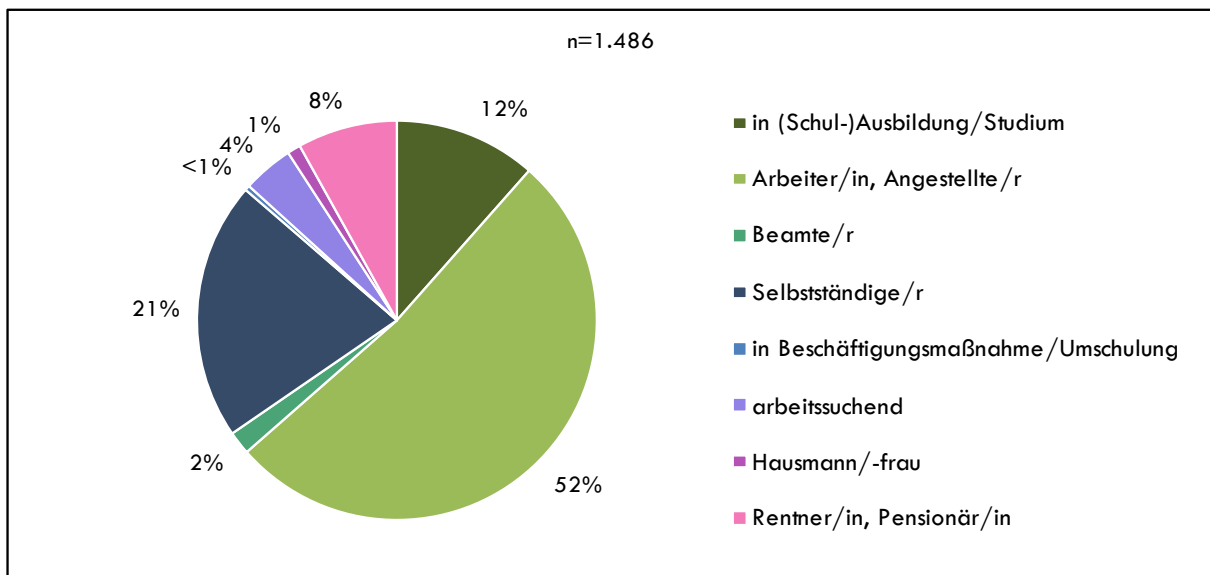


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 57 dargestellt. 12 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 75 % der Personen sind berufstätig. Rund 14 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, der größte Anteil entfällt dabei auf Personen in Rente oder Pension.

Abbildung 57: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein



**Bezug von Transferleistungen**

Wie in Kapitel 2.1 beschrieben, war das soziale Erhaltungsgebiet bis Ende 2016 als QM-Gebiet festgesetzt. In der Tabelle 15 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner\*innen des Planungsraums Reuterkiez sowie für den Bezirk Neukölln und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Im Vergleich zum Bezirk Neukölln ist eine erhöhte Altersarmut festzustellen. Die übrigen Indikatoren unterschreiten den jeweiligen bezirklichen Vergleichswert. Im Vergleich zur Gesamtstadt überschreiten die Indikatoren Transferleistungsbezug nach SGB II und XII, die Kinder- und Altersarmut den jeweiligen gesamtstädtischen Vergleichswert. Im Hinblick auf die vertiefende Untersuchung aus dem Jahr 2015 ist der Anteil der Transferleistungsbeziehenden, die Kinder- und Altersarmut zurückgegangen.

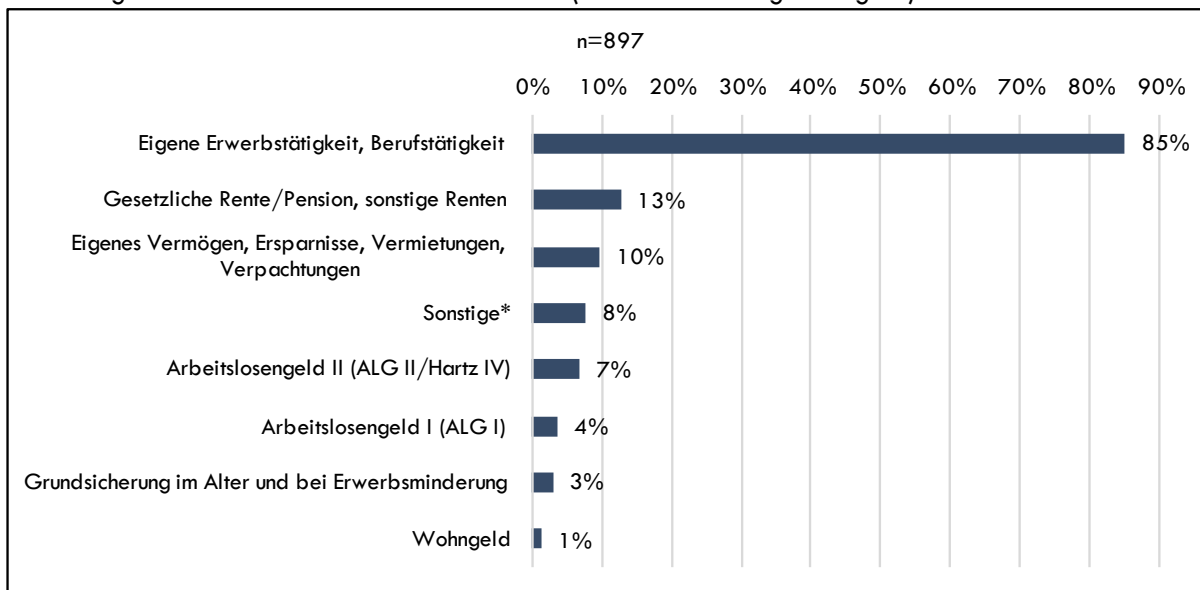
Tabelle 15: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen

	PLR Reuterkiez	Bezirk Neukölln	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	4,7 %	6,1 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	15,3 %	18,8 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	32,7 %	43,2 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	17,0 %	9,2 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	20,1 %	32,8 %	26,7 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019

In der Abbildung 58 sind die Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 14 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt.<sup>79</sup> 13 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 85 % der Haushalte ihr Einkommen.

Abbildung 58: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; \*z. B. Elterngeld, Unterhaltszahlungen, BAföG

<sup>79</sup> Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

## 6.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

Zentrale Indikatoren zur Bestimmung des Verdrängungspotenzials sind die Einkommensverhältnisse und die Mietbelastung der Haushalte. Haushalte mit geringen Einkommen sind besonders von steigenden Mieten bedroht, da sie in der Regel kaum Möglichkeiten haben, Mieterhöhungen zu kompensieren. Haushalte mit mittleren Einkommen können besonders verdrängungsgefährdet sein, wenn sie bereits eine hohe Mietbelastung aufweisen. Durch den Verlust günstigen Wohnraums im Zuge von Mieterhöhungen ist die Versorgung einkommensschwacher Haushalte und von Haushalten mit einer bereits hohen Mietbelastung nicht mehr gewährleistet, weil entsprechender Ersatzwohnraum im Quartier und in der Gesamtstadt kaum oder gar nicht zur Verfügung steht. Dieser müsste an anderer Stelle neu geschaffen werden.

### Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021 beträgt das monatliche Netto-**Haushaltseinkommen** im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz 2.600 Euro im Median und ist somit höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019.<sup>80</sup> Wie in der Tabelle 16 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 4.000 Euro im Median ein deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 2.500 Euro im Median.

Tabelle 16: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebieten Reuterplatz

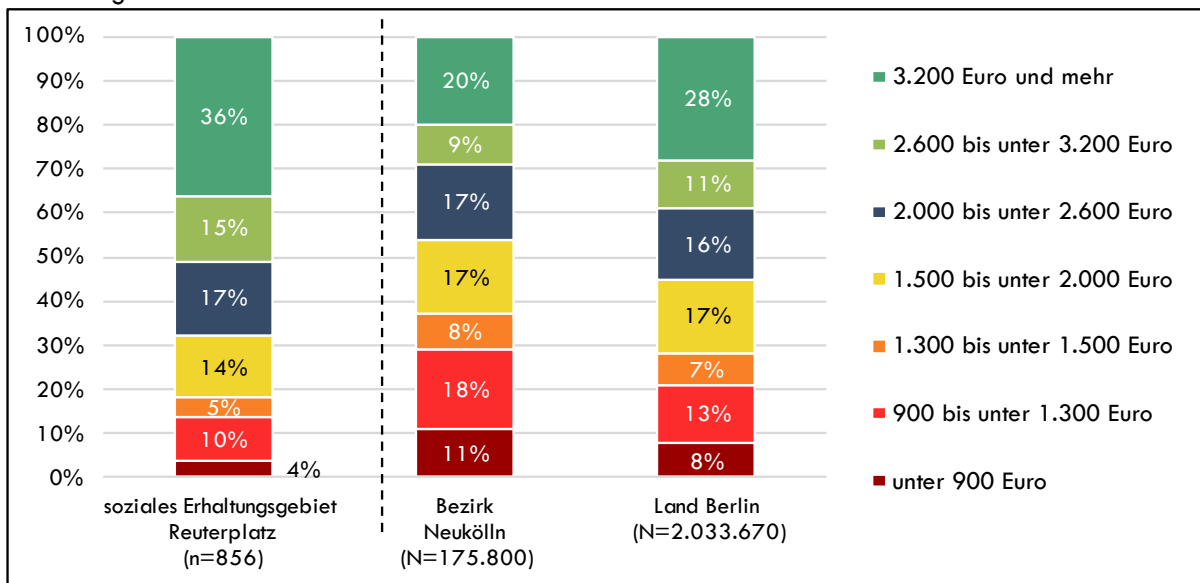
	Soziales Erhaltungsgebiet Reuterplatz (n=856)	Mieter*innen-Haushalt (n=785)	Eigentümer*innen-Haushalt (n=61)
Durchschnitt	3.042 €	2.934 €	4.514 €
Median	2.600 €	2.500 €	4.000 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; zehn Haushalte haben nicht angegeben, ob sie zur Miete oder in der selbstgenutzten Eigentumswohnung wohnen.

In der Abbildung 59 ist die Verteilung der Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2021 mit den Vergleichswerten des Bezirks und der Gesamtstadt aus dem Jahr 2019 gegenübergestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro beträgt rund 20 % und unterschreitet die jeweiligen Vergleichswerte. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.200 Euro und mehr ist im sozialen Erhaltungsgebiet erhöht. Dies kann mit dem höheren Anteil größerer Haushalte zusammenhängen.

<sup>80</sup> Die Entwicklung des Einkommensniveaus der vergangenen drei Jahre auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt betrug je rund 4 %. Bei einer Fortschreibung des Einkommensniveaus 2019 (gemäß Ergebnissen des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19) für die Jahre 2020 und 2021 zu je 4 % errechnet sich ein bezirkliches Einkommensniveau von rund 2.200 Euro und gesamtstädtisch von 2.350 Euro.

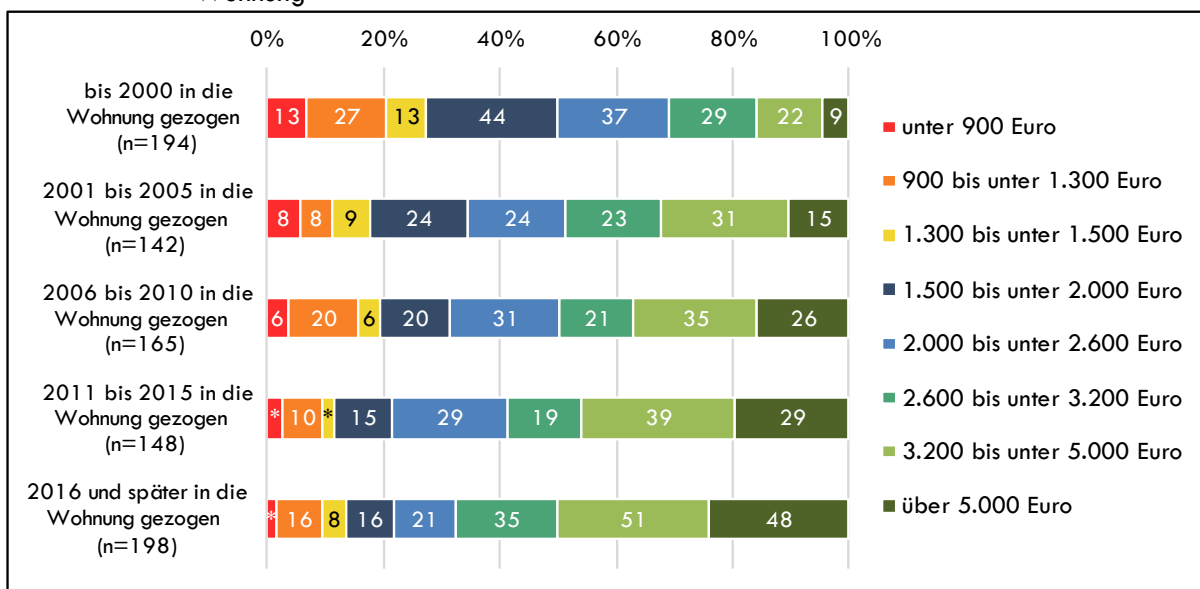
Abbildung 59: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19

In der Abbildung 60 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Der Anteil der zuziehenden Haushalte mit geringeren Einkommen ist in den letzten zwei Zuzugsperioden konstant geblieben. Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr umfasst bei den Haushalten, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, über 50 %. Das Einkommensniveau der Haushalte, die seit 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt somit 3.175 Euro im Median und übersteigt das Gebietsmittel von 2.600 Euro deutlich.

Abbildung 60: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

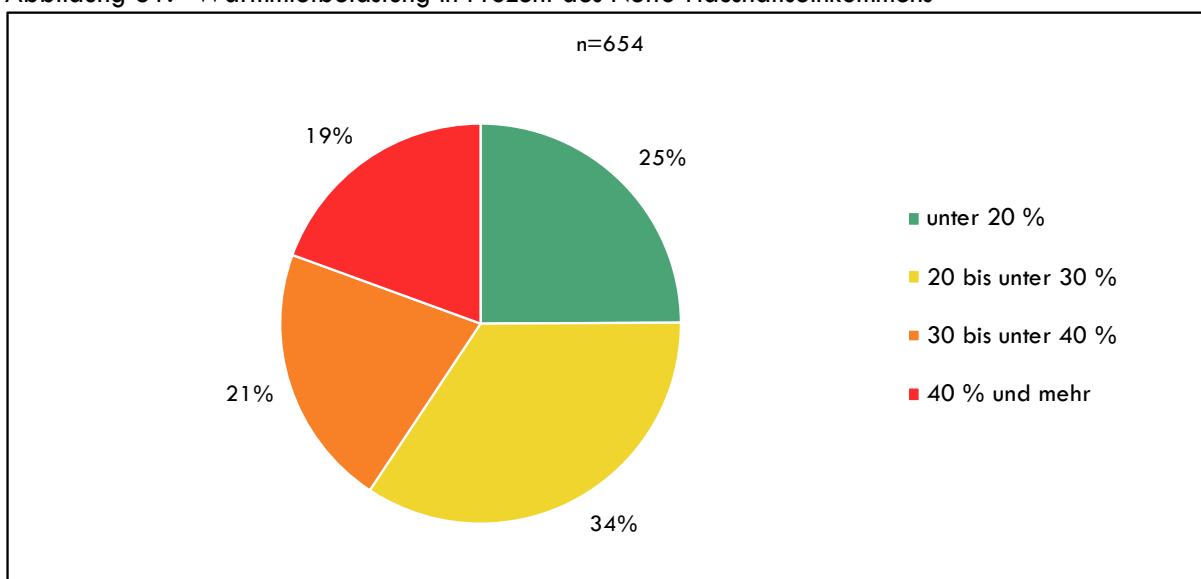
### Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden in die Brutto-Kaltnmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Vergleichsdaten genutzt werden können, und in die Warmmietbelastung, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Kaltmiete und allen Betriebskosten umfasst. Nur durch die Warmmietbelastung kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte.<sup>81</sup>

Im Jahr 2018 betrug die Mietbelastungsquote 28 % in Berlin und 30 % im Bezirk Neukölln – jeweils bezogen auf die Bruttokaltnmiete. Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltnmietbelastung für das soziale Erhaltungsgebiet beträgt 26 % und liegt damit unterhalb der Vergleichswerte. Zu beachten ist der unterschiedliche Betrachtungszeitraum.

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz 30 %. In der Abbildung 61 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das soziale Erhaltungsgebiet dargestellt. 40 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 17 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

Abbildung 61: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

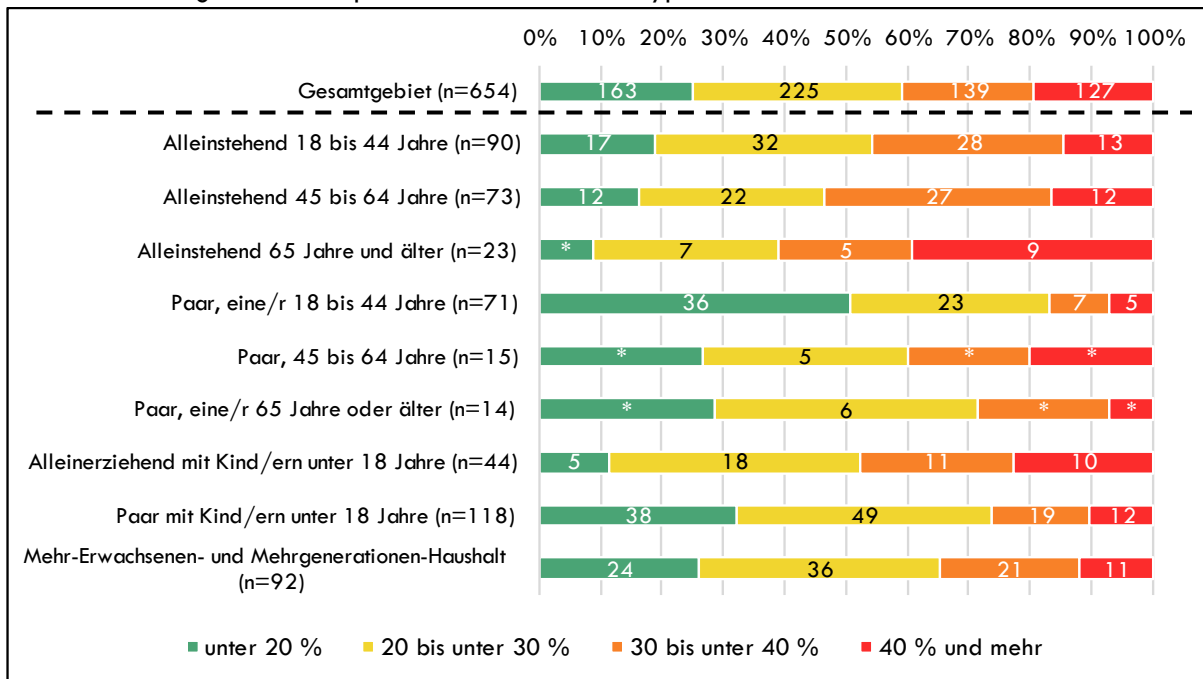
Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind ältere Erwachsene – und Alleinerziehende betroffen, wie die Abbildung 62 belegt. Weiterhin sind 34 % der Mehr-Erwachsenen- und Mehrgenerationen-

<sup>81</sup> Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

Haushalte, die insbesondere Haushalte mit Migrationshintergrund repräsentieren, und 26 % der Paare mit Kind/ern von einer bereits hohen Warmmietbelastung betroffen. Paare ohne Kind/er im Alter 18 bis 44 Jahre weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

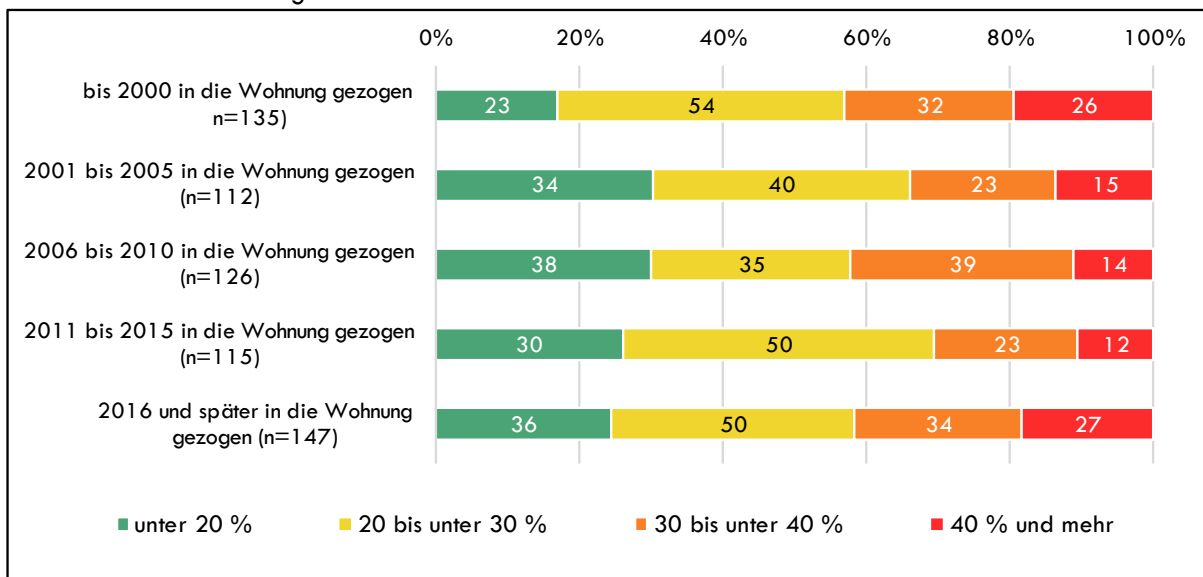
Abbildung 62: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz und nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; 114 Haushalte konnten keinem Haushaltstyp zugeordnet werden

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben, zu über 40 % von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 63). Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, müssen auch von diesen Haushalten rund 40 % mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden. Dies korrespondiert mit dem starken Anstieg des Angebotsmietniveaus (vgl. Kapitel 5.1).

Abbildung 63: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung

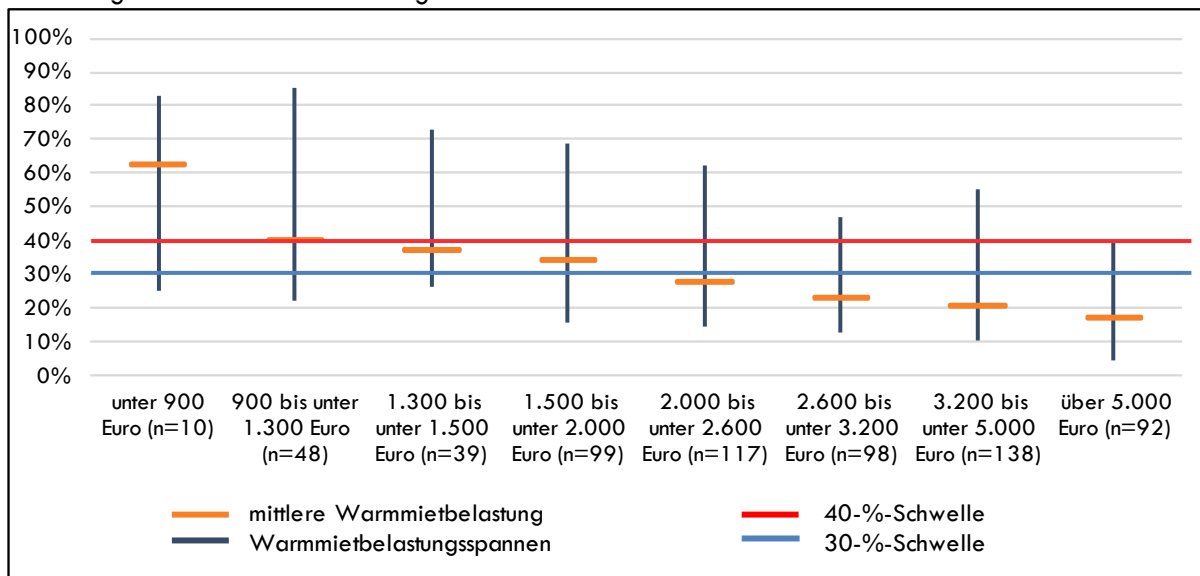


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 64 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro beträgt der Median zwischen 40 % und 60 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro wenden im Median bereits 28 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 61 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 64: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### 6.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.<sup>82</sup> Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur **Armutsgefährdungsschwelle** berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen räumlichen Ebenen ermittelt, so auch für das Land Berlin.<sup>83</sup> Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist.

In der Tabelle 17 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz 1.950 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 31 %, welche die Armutsgefährdungsquoten des Landes Berlin mit 17,8 % und des Bezirks Neukölln mit 29,2 % aus dem Jahr 2019<sup>84</sup> überschreitet. Haushalte mit Kindern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und ältere Paare ohne

<sup>82</sup> Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

<sup>83</sup> Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach ausgewählten deutschen Großstädten und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für das Land Berlin, 2019. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

<sup>84</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.

Kind/er weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Auch ältere Alleinstehende sind zum Teil durch eine hohe Einkommensarmut gekennzeichnet. Die älteren Alleinstehenden und Paare ohne Kinder weisen ein sehr geringes Äquivalenzeinkommen auf.

Tabelle 17: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis unter 45 Jahre (n=113)	2.000 €	13 %
	45 bis unter 65 Jahre (n=96)	1.600 €	18 %
	65 Jahre oder älter (n=34)	1.400 €	35 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis unter 45 Jahre (n=87)	2.667 €	11 %
	45 bis unter 65 Jahre (n=24)	2.667 €	17 %
	eine/r 65 Jahre oder älter (n=17)	1.467 €	53 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=41)	1.500 €	49 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=98)	2.048 €	57 %
Mehr-Erwachsenen- und Mehrgenerationenhaushalte (n=87)		1.850 €	51 %
Gesamtgebiet (n=599)		1.950 €	31 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

## 6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

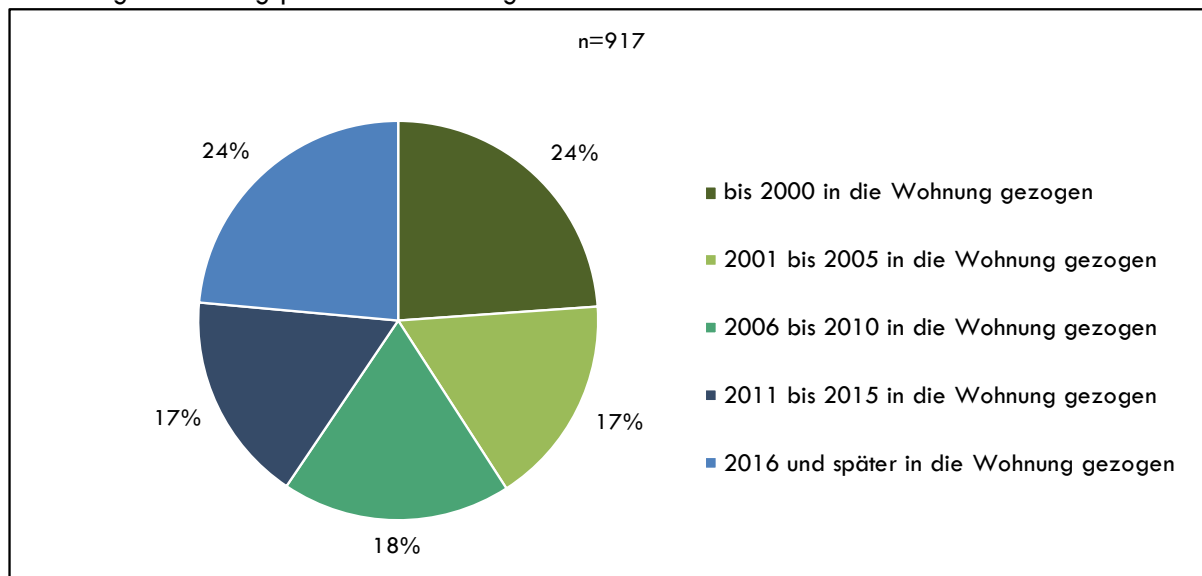
Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer und die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen durch die Haushalte herangezogen. Eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen Bedingungen, Angeboten und Einrichtungen kann ein Indikator für ein funktionierendes Wohnquartier sein. Soziale Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft und damit verbundene informelle Unterstützungsnetzwerke können sich positiv auf die Stabilität der Nachbarschaft auswirken. Zudem werden die durch die Gebietsbevölkerung wahrgenommenen Entwicklungen innerhalb des Quartiers betrachtet.

### Wohndauer

Wie in Kapitel 3.1 bereits dargestellt, beträgt die mittlere Wohndauer der Haushalte im Wohngebiet 12 Jahre und in der Wohnung 11 Jahre (jeweils Median). Rund 60 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. Abbildung 65).



Abbildung 65: Einzugsjahr in die Wohnung

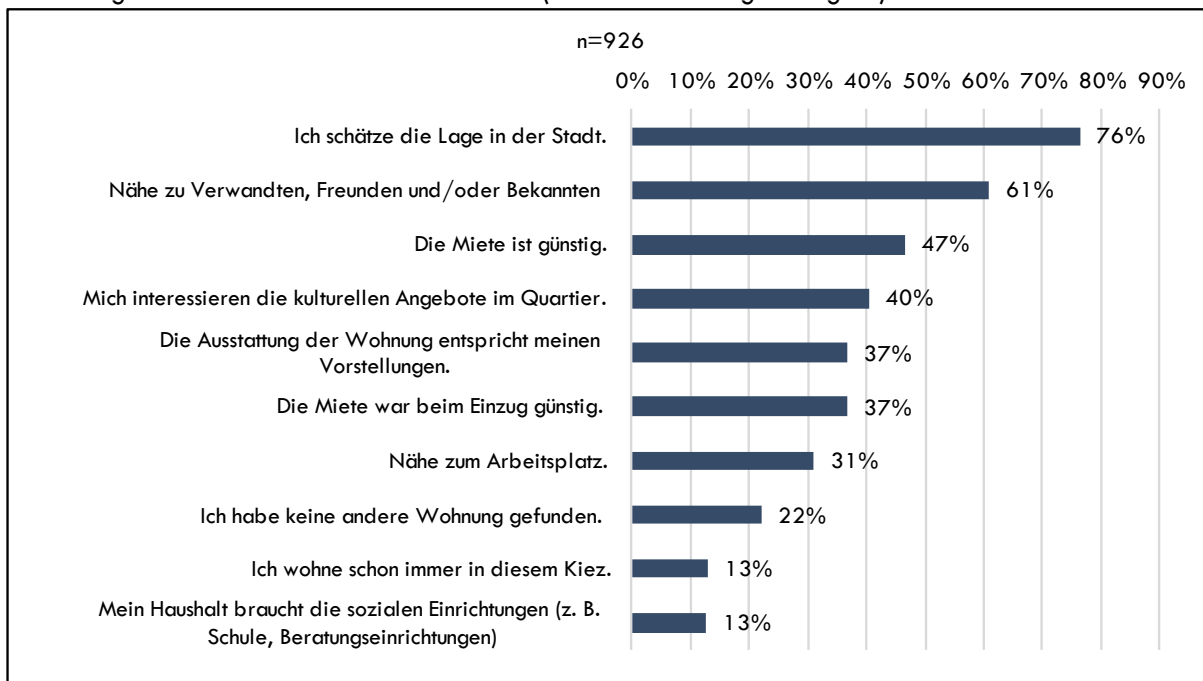


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### Gründe für die Wohnortwahl

In Abbildung 66 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Von besonderer Bedeutung war für die Haushalte die zentrale Lage des Gebiets und die Nähe zu Freunden, Verwandten und/oder Bekannten. 47 % der Haushalte geben an, dass die Miete für sie günstig ist. Dies betrifft insbesondere Haushalte, deren Warmmietbelastung unter 25 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens beträgt. Im Hinblick auf das Einkommen und die Einkommensarmut kann festgestellt werden, dass mehr als die Hälfte der Haushalte mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro sowie 48 % der einkommensarmen Haushalte angeben, dass ihre gegenwärtige Miete für sie günstig ist. Dies bestätigt, dass Haushalte mit geringen finanziellen Möglichkeiten im sozialen Erhaltungsgebiet (noch) mit günstigem Mietwohnraum versorgt werden. Ab einer Netto-Kaltmiete von 8 Euro steigt der Anteil der Haushalte an, die ihre Miete nicht mehr als günstig empfinden. Haushalte, die bis zum Jahr 2010 in ihre Wohnung gezogen sind, bestätigen ebenfalls überwiegend, dass ihre Miete günstig ist. 37 % gaben an, dass die Miete beim Einzug in die Wohnung günstig war. 13 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Differenziert nach Haushaltstyp geben 47 % der Alleinerziehenden und 36 % der Paare mit Kind/ern an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein. Dies trifft auch auf 26 % die einkommensarmen Haushalte zu.

Abbildung 66: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

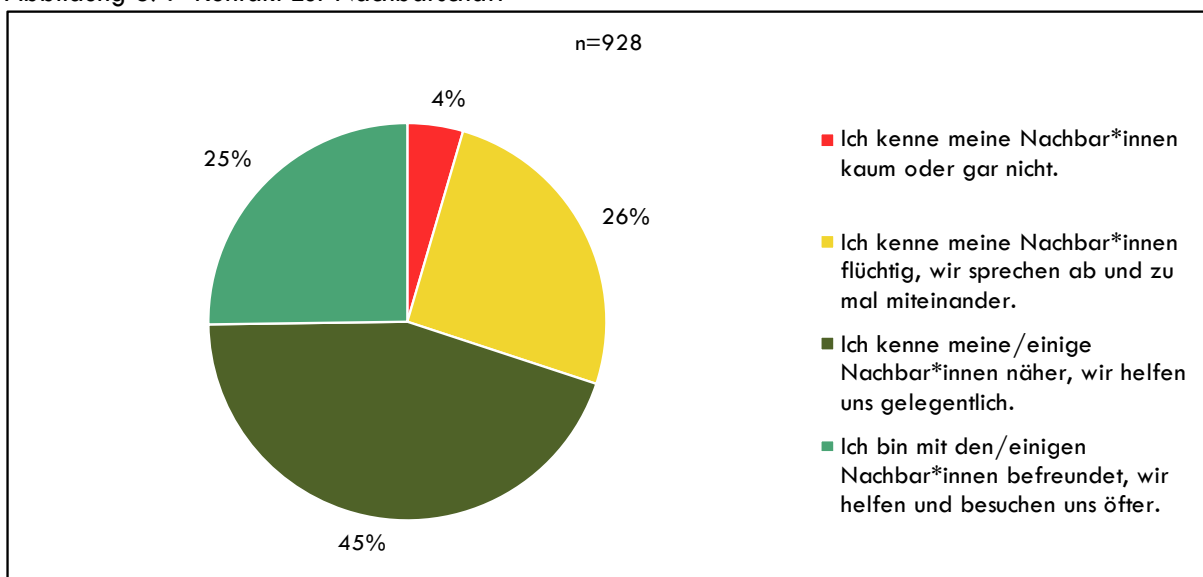


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 67 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn 70 % der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar\*innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Nur 4 % der Haushalte kennen ihre Nachbar\*innen kaum oder gar nicht.

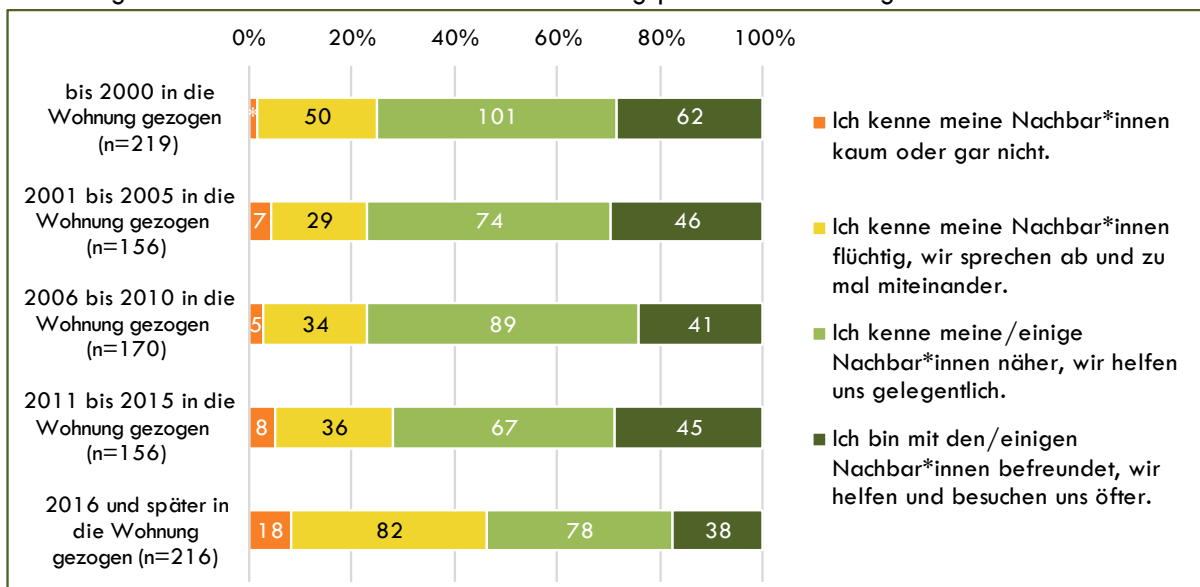
Abbildung 67: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 68 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Je länger die Haushalte in ihrer Wohnung wohnen, desto enger sind die Kontakte zu den Nachbar\*innen. Das bestätigt, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind (vgl. Kapitel 6.4), besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung dieser Haushalte, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Abbildung 68: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

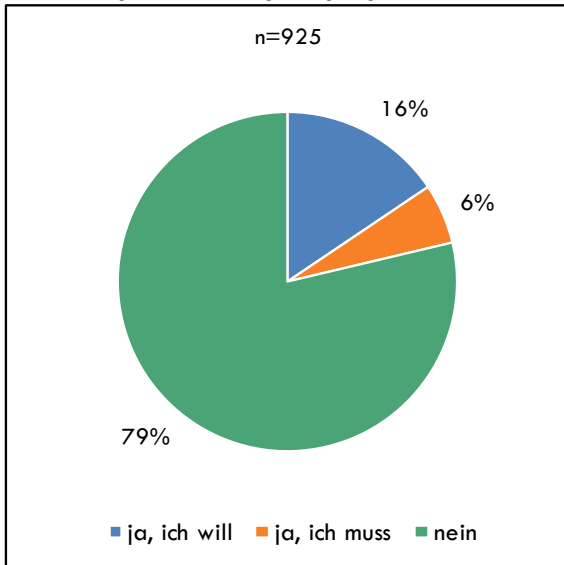


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### Umzugsneigung

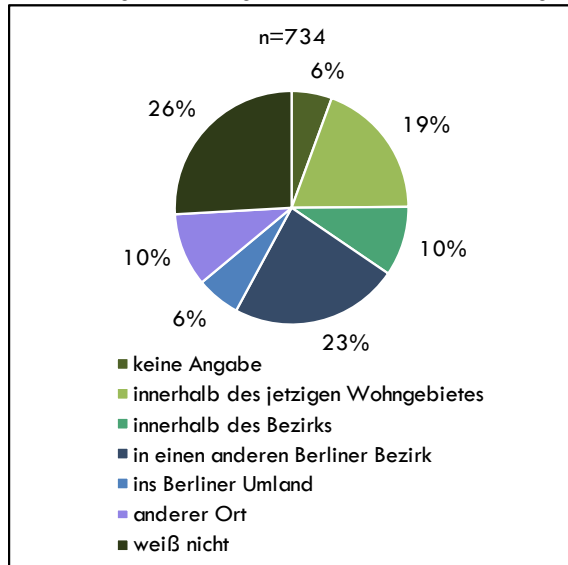
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Wie bereits in Kapitel 3.1 dargestellt, ist die Umzugsneigung im sozialen Erhaltungsgebiet gesunken. 79 % der Haushalte planen keinen Umzug. 6 % der Haushalte geben an, die unfreiwillig umziehen zu müssen (vgl. Abbildung 69). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, möchten 19 % gerne im sozialen Erhaltungsgebiet und 10 % im Bezirk verbleiben. 26 % der Haushalte sind sich über den möglichen Umzugsort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 70 hervorgeht.

Abbildung 69: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

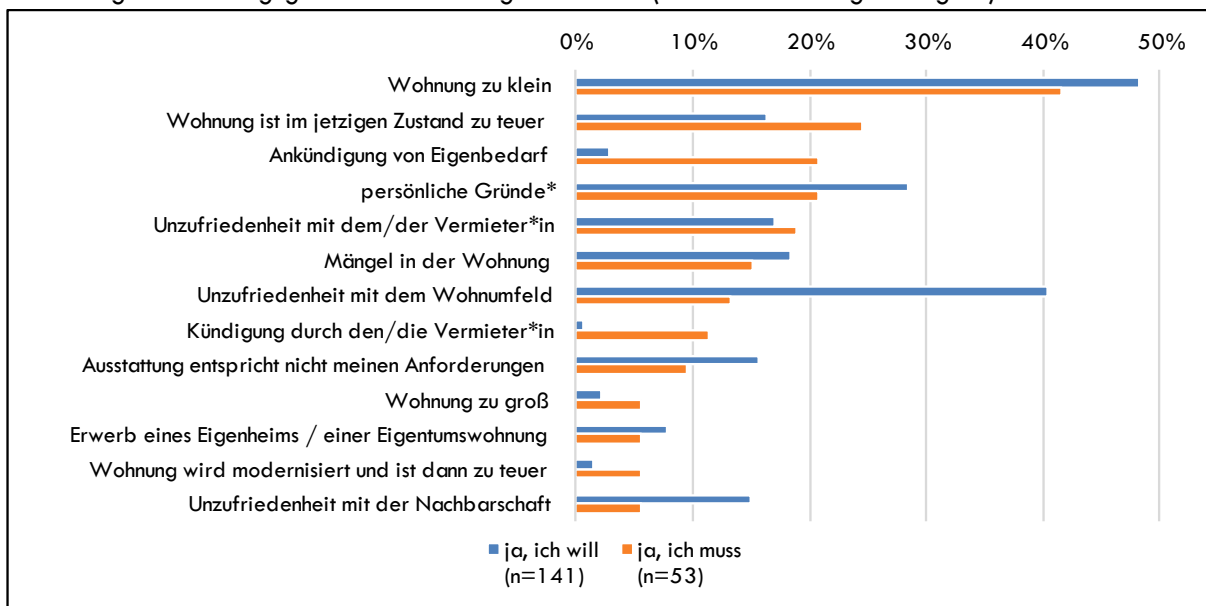
Abbildung 70: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 71 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die angeben, umziehen zu müssen, ist die Wohnungsgröße der ausschlaggebende Umzugsgrund. Nächstfolgend wird die zu teure Wohnung, die Ankündigung von Eigenbedarf, persönliche Gründe und die Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter\*in benannt. Die Wohnungsgröße ist auch für Haushalte, die angeben, umziehen zu wollen, die Hauptumzugsmotivation. Dies korrespondiert mit der Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem häufiger Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld oder der Nachbarschaft.

Abbildung 71: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



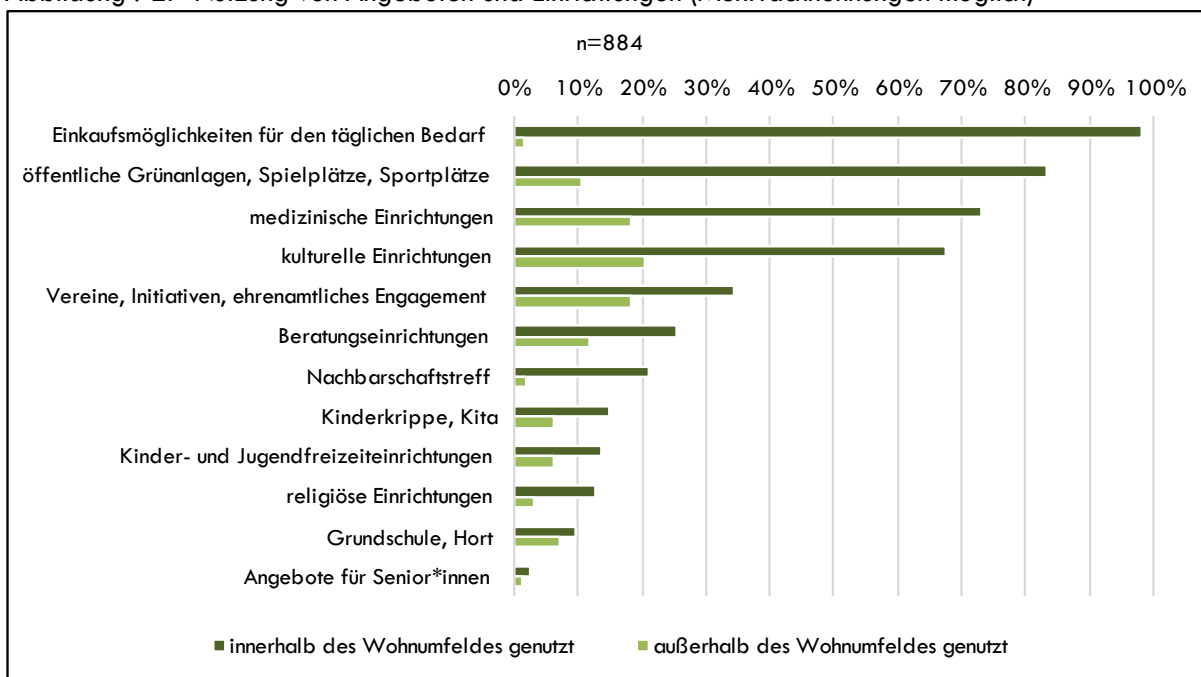
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; \*(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes)

### 6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im sozialen Erhaltungsgebiet nutzt und welcher Anteil das Wohngebiet dafür verlässt, ist nachfolgend in der Abbildung 72 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze sowie medizinische und kulturelle Einrichtungen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets sichergestellt. 53 % der Haushalte sind in Vereinen, Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich innerhalb und außerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets engagiert. 37 % bzw. 23 % der Haushalte nutzen Beratungseinrichtungen oder Nachbarschaftstreffs, wovon die größte Nutzung innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets erfolgt. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung wie in der Tabelle 18 sinnvoll ist.

Abbildung 72: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Tabelle 18 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior\*innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Zudem werden unterstützende Angebote und Einrichtungen sowohl von Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen als auch einkommensarmen Haushalten überdurchschnittlich häufig genutzt. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote – die insbesondere im Rahmen des QM-Verfahrens durch öffentliche Fördermittel aufgebaut und auf die Bedarfe der im Gebiet ansässigen Haushalte zugeschnitten sind – haben.

Tabelle 18: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – **innerhalb des Wohnumfelds**

	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=230)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=56)	Einkommensarme Haushalte (n=313)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=125)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=306)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	92 %	52 %	48 %	74 %	83 %
Kinderkrippe, Kita	46 %		13 %	11 %	16 %
Grundschule, Hort	28 %		9 %	10 %	8 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	38 %		13 %	9 %	12 %
Nachbarschaftstreff	23 %	20 %	13 %	17 %	20 %
Angebote für Senior*innen		13 %			
Beratungseinrichtungen	28 %	21 %	18 %	34 %	22 %
kulturelle Einrichtungen	63 %	30 %	39 %	58 %	65 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	33 %	21 %	19 %	26 %	35 %

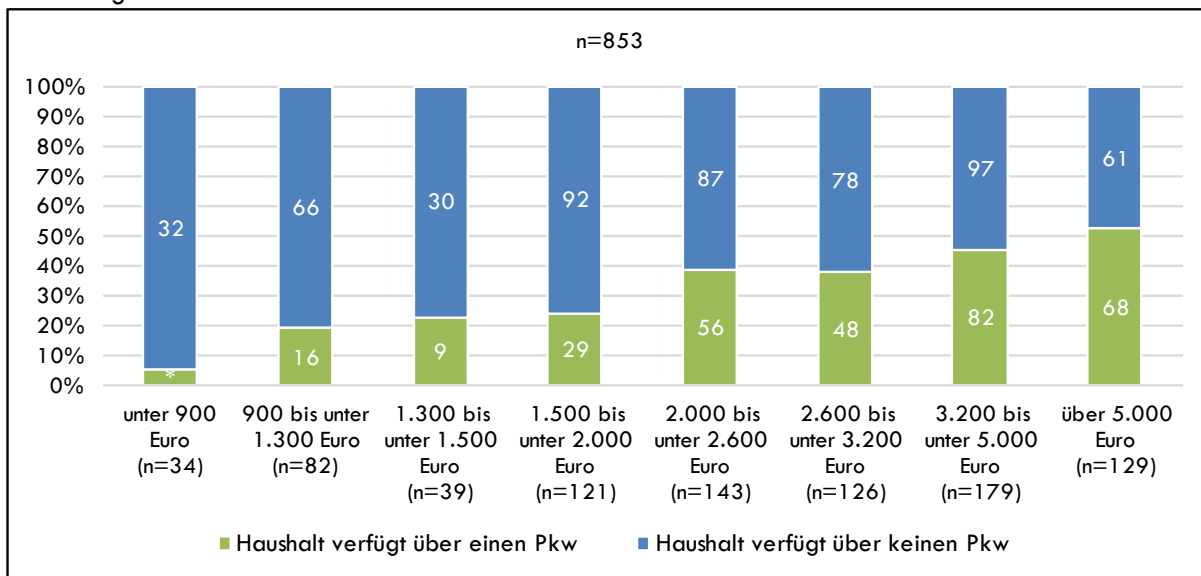
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

36 % der Haushalte benennt in ihrem Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. Die häufigsten Nennungen entfallen auf den Wunsch nach mehr Freizeitangeboten und in diesem Zusammenhang auch der Wunsch nach mehr Sportplätzen. Dies stimmt mit den Ausführungen in den Kapitel 2.1 und 2.2 überein, wonach u. a. das Sportplatzareal in der Pflügerstraße qualifiziert und ausgebaut werden soll. Weitere Nennungen beziehen sich auf Sauberkeit im Stadtraum und die Pflege des öffentlichen Raums und Grünanlagen. Zudem werden Probleme im Hinblick auf Stellplätze und der Wunsch nach einem weiteren Ausbau Fahrradinfrastruktur geäußert.

## 6.8 Pkw-Nutzung

36 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet verfügen über ein eigenes Auto. In der Abbildung 73 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad mit steigendem Einkommen ansteigt. In Kombination mit den festgestellten Veränderungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist bei einem weiteren Anstieg des Mietniveaus und dem damit einhergehenden Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten in das soziale Erhaltungsgebiet auch ein steigendes Pkw-Aufkommen erwartbar. Dies würde sich negativ auf die Stellplatzverfügbarkeit und das motorisierte Verkehrsaufkommen im sozialen Erhaltungsgebiet auswirken.

Abbildung 73: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



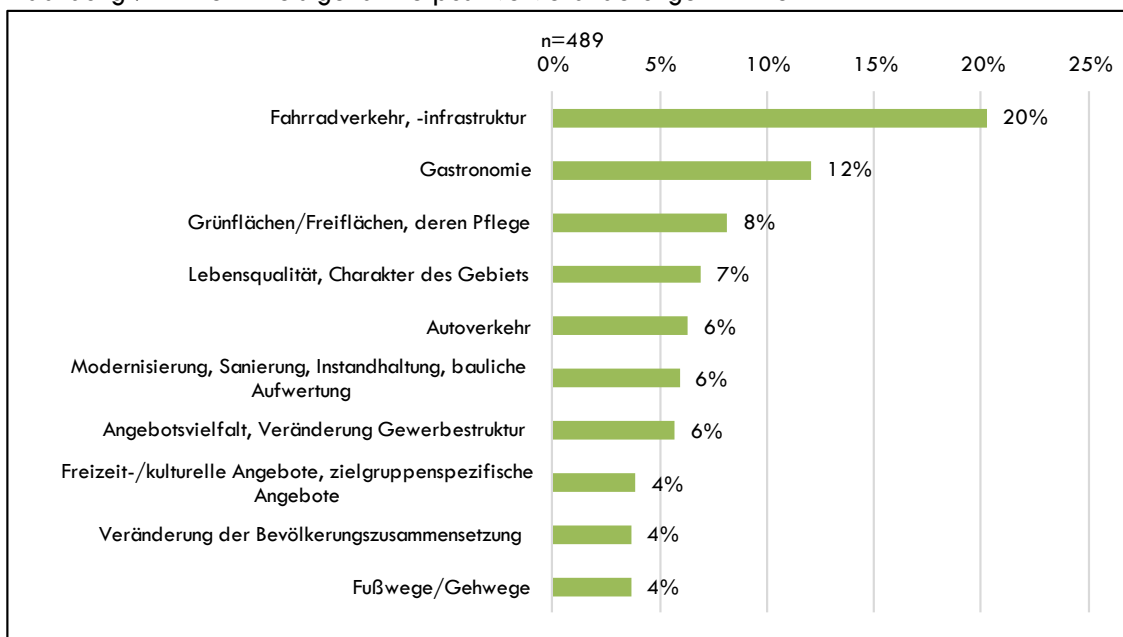
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### 6.9 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft

Neben der Nutzung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier wahrgenommen haben (Mehrfachnennungen möglich). 10 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen.

Positive Veränderungen wurden von 37 % der Haushalte wahrgenommen. Dazu zählt insbesondere die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur und das steigende gastronomische Angebot. Für einige Haushalte ist die Lebensqualität im Kiez gestiegen (vgl. Abbildung 74).

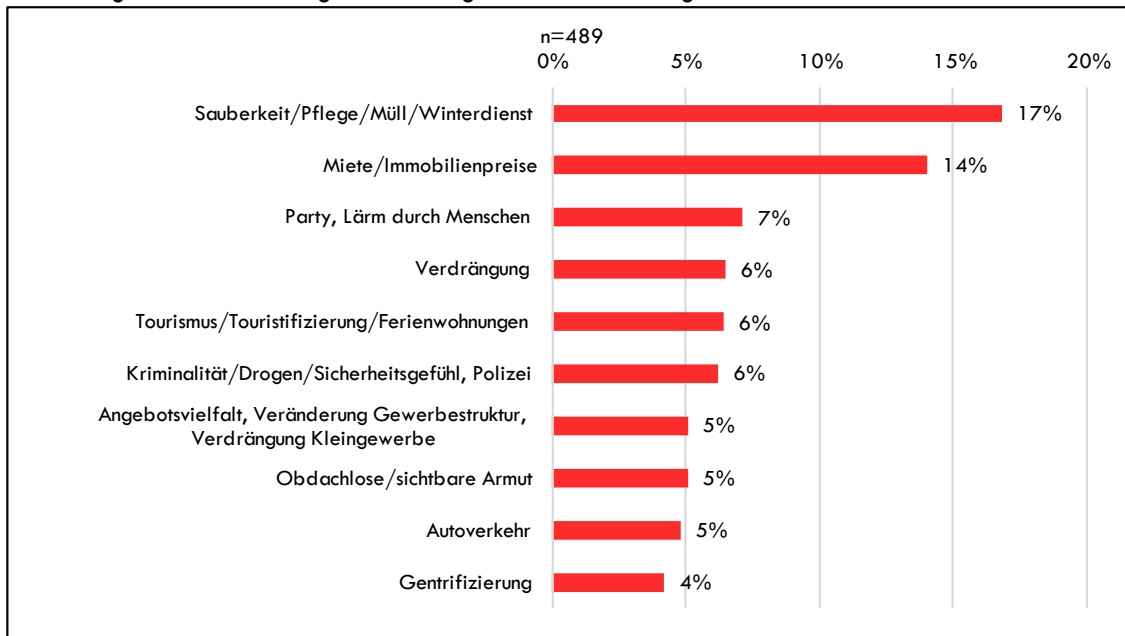
Abbildung 74: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Negative Veränderungen wurden von 75 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Wiederkehrende Nennungen sind – wie in der Abbildung 75 dargestellt – die mangelnde Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums – auch in Bezug auf Grün- und Freiflächen. Dahinter folgt das Thema der steigenden Mieten. Im Zusammenhang mit den Mieten werden auch die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung und Gentrifizierung als negative Entwicklungen von den Haushalten benannt. Störend wird zudem Lärm durch Partys empfunden.

Abbildung 75: Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

### 6.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

Die sich aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz weiterhin erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich aus der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten.

Die Wohnbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz ist im Vergleich zum Bezirk Neukölln durch eine jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Insgesamt sind 66 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Neukölln sind es zum Vergleich 58 %. Zwischen 2016 und 2021 ist jedoch die Anzahl der Kinder unter 6 Jahren zurückgegangen und die Bevölkerung älter geworden, da der Anteil an Personen über 54 Jahre angestiegen ist. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 50 %. Damit wird der Vergleichswert des Bezirks mit 52 % leicht und der gesamtstädtische Vergleichswert mit 37 % deutlich übertroffen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine höhere Haushaltsgröße auf; dies begründet sich durch einen höheren Anteil an Familien und Mehr-Erwachsenen-Haushalten. Darüber hinaus ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung



belegt, dass bei 79 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage weitgehend übereinstimmt.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass im Planungsraum Reuterkiez im Vergleich zur Gesamtstadt ein höherer Anteil an Personen lebt, die Transferleistungen nach SGB II und XII beziehen. Die Kinder- und Altersarmut sind überdurchschnittlich hoch. Die Kennwerte zum Erwerbsleben haben sich seit der vertiefenden Untersuchung im Jahr 2015 verändert, indem die Anzahl der Beziehenden von Transferleistungen – dem berlinweiten Trend folgend – zurückgegangen ist. Im sozialen Erhaltungsgebiet ist insbesondere ein Zuzug einkommensstarker Haushalte festzustellen. Trotz dieser Entwicklung beträgt der Anteil einkommensarmer Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz 31 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert von 17,8 % bzw. 29,2 % deutlich überschritten. Haushalte mit Kindern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und ältere Paare ohne Kind/er weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Auch ältere Alleinstehende sind zum Teil durch eine hohe Einkommensarmut gekennzeichnet. 61 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

40 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 19 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 17 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.000 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits über der 30 %-Schwelle. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro wenden im Median bereits 28 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf.

Der jeweils nachfolgend dargestellte Anteil der Haushaltstypen hat mindestens eine Warmmietbelastung von 30 %:

- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (61 %)
- Alleinstehend 45 bis 64 Jahre (53 %)
- Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahren (48 %)

Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl war neben der zentralen Lage das günstige bzw. das beim Einzug günstige Mietniveau. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums daher für die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz weiterhin von großer Bedeutung. Einige Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet sind besonders verdrängungsgefährdet, da sie zum Beispiel aufgrund geringer finanzieller Spielräume steigende Wohnkosten nicht tragen können bzw. auf bestimmte Strukturen des Wohnumfelds angewiesen sind. Demgegenüber stehen die noch vorhandenen Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

**Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte:** 31 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr

hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Einkommensarme Haushalte sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen, die u. a. durch das QM-Verfahren bedarfsgerecht aufgebaut bzw. gestärkt wurden.

**Haushalte mit Kindern:** Die im sozialen Erhaltungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 57 % aller Paare mit Kind/ern und 49 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Kinderarmut im Planungsraum Reuterkiez mit 32,7 % überdurchschnittlich hoch. Im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz ist ein dichtes Netz an Infrastruktureinrichtungen im Kinder- und Jugendbereich sowie eine daran anknüpfende Netzwerk- und Trägerlandschaft, mit dem Leuchtturm Campus Rütli und angrenzenden Flächen vorhanden.

**Personen im Alter über 64 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer:** Das Äquivalenzeinkommen dieser Haushalte ist gering. Der Anteil einkommensarmer Haushalte ist überdurchschnittlich hoch und die Warmmietbelastung beträgt bei älteren Alleinstehenden bereits 60 %. Im Planungsraum Reuterkiez wird zudem im Vergleich mit dem Bezirk und der Gesamtstadt eine überdurchschnittlich hohe Altersarmut festgestellt. Der Anteil der älteren Haushalte ist in den vergangenen Jahren angestiegen. Diese Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Dies wird auch durch den höheren Anteil unterbelegter Wohnungen verdeutlicht, da ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu gleichen Mieten nicht mehr möglich ist. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei bzw. sind auch auf diese informellen Unterstützungsnetzwerke angewiesen.

Das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz war bis Ende 2016 QM-Gebiet. Im Rahmen des QM-Verfahrens wurden Städtebaufördermittel eingesetzt, um den Arbeits-, Wohn- und Lebensort gemeinsam mit den im Gebiet lebenden Bewohner\*innen sowie den vor Ort aktiven Akteur\*innen, Einrichtungen und Arbeitenden zu gestalten. Das QM-Verfahren zeichnete sich dabei durch die bedarfsgerechte Stärkung der Infrastrukturangebote unter Einbeziehung der Gebietsbevölkerung aus. Die insbesondere durch das QM-Verfahren initiierten Projekte, Kooperationen und Netzwerke orientieren sich dabei stark an den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Zusammensetzung der Bevölkerung, d. h. sie kommen in besonderem Maße den Bevölkerungsgruppen zugute, die aufgrund ihrer Einkommenssituation, dem Bildungsgrad oder kultureller Hintergründe auf eine besondere Unterstützung neben der Regelfinanzierung angewiesen sind. Dazu gehören im besonderen Maße sozial benachteiligte Haushalte und Familien. Die flankierende soziale Infrastruktur hat sich parallel zur Bevölkerungsstruktur aufgebaut und entwickelt, so dass sie in besonderer Weise mit der Bevölkerung im Quartier korrespondiert. Die Haushaltsbefragung belegt, dass die sozialen Infrastrukturen innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets oder daran angrenzend intensiv genutzt werden. Dazu gehören auch Beratungseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs, die eine intensive Nachfrage erfahren.

## 7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Gebiet Reuterplatz zur Erreichung der sozialen Erhaltungsziele beigetragen hat und eine hohe Wirkung im Hinblick auf die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und der Steuerung baulicher Maßnahmen im Sinne der bezirklichen Genehmigungskriterien erreicht wurde. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung weiter gegeben sind, da weiterhin ein hohes Aufwertungspotenzial, ein starker Aufwertungsdruck und ein haushalts- und zielgruppenspezifisches Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung negative städtebauliche Folgen zu befürchten sind.

Die **Wirkungsanalyse** zu den Effekten der sozialen Erhaltungsverordnung hat belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht wurden. Es wird deutlich, dass zwar Veränderungsprozesse stattfinden, diese aber abgedämpft werden. Einige Ursachen von Veränderungsprozessen können nicht unmittelbar mit dem städtebaulichen Instrument gesteuert werden, wie die Entwicklung der Mieten oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Erhaltung des Wohnungsschlüssels und der bedarfsgerechten Wohnungsbelegung sowie die Reglementierung von baulichen Maßnahmen sind als wesentliche Erfolge hervorzuheben.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz bestehen weiterhin Potenziale zur Aufwertung des Wohn- und Gebäudebestands und zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die baulichen **Aufwertungspotenziale** umfassen die Instandsetzung und die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands, z. B. der Fassaden, Fenster und Heizungsanlagen, den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Balkonen oder Aufzügen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder für die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen. Die Nutzung dieser Potenziale kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum. Es besteht noch ein großes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale führt zur Veränderung der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner\*innen in den betroffenen Beständen entstehen. Die identifizierten baulichen Aufwertungspotenziale belegen, dass noch ein hohes Steuerungspotenzial für das soziale Erhaltungsrecht im sozialen Erhaltungsgebiet besteht. Dazu gehört auch das weiterhin hohe Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen – welches über die Einführung der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB im Jahr 2021 anderen Regularien unterliegt als bei der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets – sowie die Möglichkeit zur Zusammenlegung von Wohnungen.

Unverändert ist ein hoher wohnungswirtschaftlicher und baulicher **Aufwertungsdruck** im sozialen Erhaltungsgebiet vorhanden. Dieser leitet sich aus einer regen Bautätigkeit, dem steigenden Angebots- und Bestandsmietniveau und einer hohen Umwandlungsquote ab. Die ermittelten baulichen Aufwertungspotenziale wurden im Rahmen der bezirklichen Genehmigungskriterien genutzt.

Das soziale Erhaltungsgebiet ist gegenwärtig durch eine gemischte Bevölkerungszusammensetzung in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen, Herkunft und Haushaltsform geprägt. Es wurde zudem eine hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen festgestellt. Die Zusammensetzung

der Wohnbevölkerung ist seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets nahezu stabil. Die Anteile der unterschiedlichen Haushaltsformen und -größen haben sich nicht grundlegend verändert. Dennoch ist ein Zuzug einkommensstärkerer Haushalte und der Anstieg des Einkommensniveaus festzustellen. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein hohes **Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dies begründet sich in einem im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen, die Transferleistungen beziehen, sowie in einer hohen Kinder- und Altersarmut. Der Anteil der einkommensarmen Haushalte übersteigt den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert. Die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind gegenwärtig zu mehr als drei Viertel bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt. Wohnwerterhöhende Maßnahmen können die Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung erhöhen, da weiterhin eine hohe Warmmietbelastung nachgewiesen werden kann, wodurch eine Veränderung der Zusammensetzung bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung zu erwarten ist.

Die bei der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung auf der Grundlage der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2015 formulierten negativen städtebaulichen Folgewirkungen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind, liegen weiterhin vor. Dazu gehört der Verlust günstigen Mietwohnraums und eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen den Haushalten und dem Wohnungsangebot sowie der Verlust der sozialen Mischung im Gebiet. Aus der Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung kann zudem eine Änderung der Nachfrage und der Auslastung von sozialen Infrastrukturen resultieren (vgl. Kapitel 7.2).

Die nachfolgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die zentralen Ergebnisse der drei Analyseebenen und die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz.

Tabelle 19: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials<sup>85</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen</li> <li>➤ 78% der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung</li> <li>■ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen</li> <li>➤ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 61 % des Wohnungsbestands im Planungsraum Reuterkiez gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von:             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen,</li> <li>■ Wohnungsabriss oder</li> <li>■ Umwandlung in Einzeleigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3))</li> </ul> </li> </ul>
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohnungsbestand durch gründerzeitliche Wohngebäude geprägt</li> <li>■ 21 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf</li> <li>■ 94 % der Fassaden nicht gedämmt</li> <li>➤ Potenzial zur Instandsetzung</li> <li>➤ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Heizung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.</li> <li>■ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.</li> </ul>
Ausstattungs-zustand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Potenzial für nachholende Sanierung:             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beseitigung Wohnungsmängel (75 %)</li> <li>➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (63 %)</li> <li>➤ Austausch einfachverglaster Fenster (17 %)</li> <li>➤ Einbau einer Sammelheizung (5 %)</li> </ul> </li> <li>➤ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale:             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fußbodenheizung</li> <li>➤ getrennte Dusche und Badewanne</li> <li>➤ WC wandhängend, Handtuchheizkörper</li> <li>➤ größerer Erxbalkon oder zusätzlicher Balkon</li> <li>➤ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.</li> <li>➤ Aufzug</li> <li>➤ hochwertige Bodenbeläge</li> <li>➤ Gegensprechanlagen mit Kamera</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.</li> </ul>

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

<sup>85</sup> Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 20: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks<sup>86</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Angebots- und Bestandmieten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Anstieg der Angebots- und der Bestandmieten</li> <li>➤ Vergleichswerte werden bei den Angebots- und Bestandmieten überschritten</li> <li>➤ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2010 bezogen wurden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.</li> </ul>
<b>Bauanträge und Modernisierungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 50 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen</li> <li>➤ 59 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 9 % durch eine Modernisierung</li> <li>■ 21 % der Gebäude von Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB betroffen</li> <li>■ es erfolgten insbesondere energetische Modernisierungen und die Modernisierung von Badezimmern und Küchen</li> <li>➤ Bauanträge und Genehmigungsverfahren belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie Dachgeschossausbau, Anbau Aufzug und Balkone, aber auch Neubau und Nutzungsänderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden.</li> <li>■ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.</li> <li>■ Bezirkliche Mieterberatung bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung im Einsatz.</li> </ul>
<b>Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Anstieg des Umwandlungsgeschehens</li> <li>■ zwischen 2016 und 2021 1.497 Wohneinheiten umgewandelt</li> <li>■ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen</li> <li>➤ Wirksamkeit der Anwendung der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB verhindert keine Umwandlung, verschiebt den Verkauf durch die 7-Jahres-Frist in die Zukunft</li> <li>➤ Potenzial für Umwandlungen ist für mehr als die Hälfte der Wohnungen weiterhin gegeben</li> <li>■ Verkaufsquote von Eigentumswohnungen rückläufig</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands</li> <li>■ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbe- reich der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3)</li> <li>■ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mietereigen- schaft bei Verkauf umgewandel- ter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6</li> </ul>
<b>Zweckentfremdung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zweckentfremdung wie Ferienwohnun- gen im Gebiet vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Untersagung von Zweckentfrem- dung von Wohnraum für ge- werbliche Zwecke → Regelungsbe- reich der Zweck- entfremdungsverbotsverordnung Berlins</li> </ul>

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

<sup>86</sup> Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 21: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials<sup>87</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Zusammensetzung der Wohnbevölkerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform</li> <li>▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 50 %</li> <li>➤ 78 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht</li> <li>➤ Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung sichergestellt, keine grundlegende Veränderung seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets</li> <li>▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 31 % der Haushalte sind einkommensarm</li> <li>➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr</li> <li>▪ rund 33 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro</li> <li>▪ mehr als 40 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 17 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %</li> <li>➤ davon sind besonders betroffen:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ ältere Alleinlebende,</li> <li>➤ Alleinerziehende,</li> <li>➤ Mehr-Erwachsenen-Haushalte,</li> <li>➤ Paare mit Kind/ern</li> <li>➤ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen</li> <li>▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum</li> <li>▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke</li> <li>▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung</li> </ul>
<b>Soziodemografische Sekundärdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werte im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich ausgeprägt</li> <li>➤ erhöhte Kennwerte zur Kinder- und Altersarmut</li> </ul>	
<b>Gebietsbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen</li> <li>▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft</li> <li>➤ dichtes Netz an sozialer Infrastruktur, die eine bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner*innen sicherstellt</li> </ul>	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

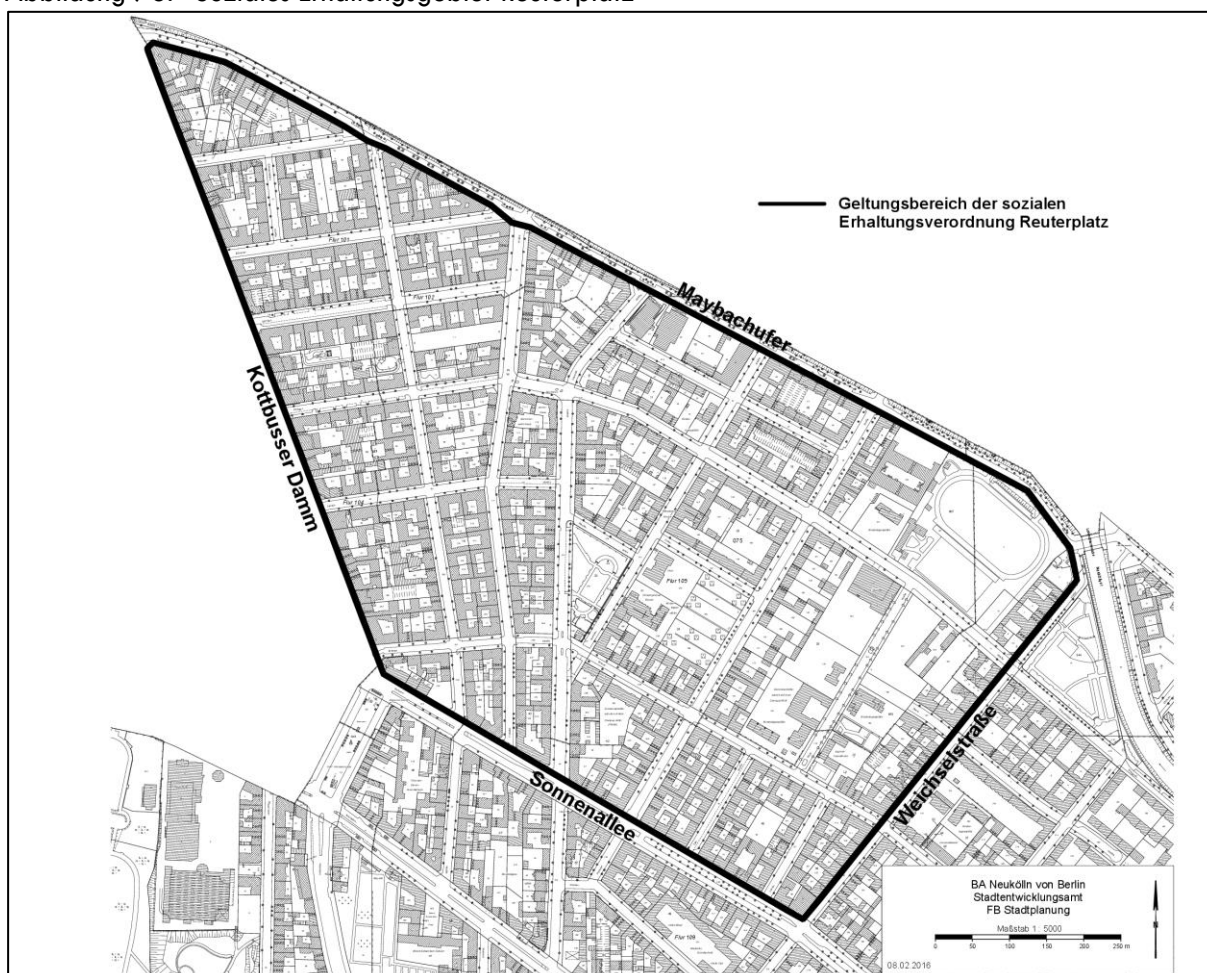
<sup>87</sup> Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

## 7.1 Räumliche Abgrenzung

Die festgesetzte Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz hat sich in der Nachuntersuchung bestätigt. In einer kleinräumigen Analyse wurden keine teilräumlichen Unterschiede im Hinblick auf die wesentlichen Indikatoren festgestellt, sodass die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB weiterhin im gesamten Gebiet vorliegen.

Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird deshalb empfohlen, die Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz unverändert aufrechtzuerhalten (vgl. Abbildung 76). Mit der festgesetzten Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.<sup>88</sup> Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters<sup>89</sup>, der in der vorliegenden Nachuntersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen. Das wird durch die Wirkungsanalyse der bisherigen Anwendung bestätigt.

Abbildung 76: Soziales Erhaltungsgebiet Reuterplatz



Quelle: Bezirksamt Neukölln von Berlin

<sup>88</sup> OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

<sup>89</sup> BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.



## 7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die soziale Erhaltungsverordnung Reuterplatz im Bezirk Neukölln von Berlin ist ein Baustein zur Zielerreichung der Leitlinie 6 des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren.“ Demnach soll „der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen in der Vielfalt des Berliner Wohnungsmarkts gewährleistet werden – durch Neubau und durch die Sicherung entsprechender Wohnangebote im Bestand. Dabei hat der Aspekt der dauerhaften Bezahlbarkeit zentrale Bedeutung. Um bezahlbares Wohnen in Berlin langfristig zu sichern, muss auch der bereits vorhandene kostengünstige Wohnungsbestand bezahlbar bleiben: Er wird auch 2030 noch den größten Teil des Gesamtbestands ausmachen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt.“<sup>90</sup> Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen Struktur und der soziodemografischen Zusammensetzung leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab. Aus diesem Grund ist der Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung weiterhin geboten.

**Verlust günstigen Mietwohnraums:** Das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz weist gegenwärtig zu großen Teilen eine hohe Übereinstimmung zwischen der Bevölkerungszusammensetzung und dem Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Gleichzeitig wird ein hoher Anteil an einkommensarmen Haushalten und Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung festgestellt. Der Wohngebäudebestand bietet ~~auf der anderen Seite~~ noch umfassende Potenziale für wohnwerterhöhende Modernisierungen. Die Nutzung dieser Aufwertungspotenziale, die modernisierungsbedingte Mieterhöhungen oder die Veränderung des Wohnungsschlüssels nach sich ziehen kann, ist dazu geeignet, Verdrängungsprozesse zu begründen. Die Möglichkeit, mit dem sozialen Erhaltungsrecht bestimmte bauliche Maßnahmen zu untersagen oder in ihrem Umfang zu begrenzen, trägt vor diesem Hintergrund dazu bei, passgenauen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit der Gentrifizierung auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

<sup>90</sup> SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

- **Erhaltungsziel:** Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Information und Beratung der Bewohner\*innen durch die bezirkliche Mieter\*innenberatung sowie der Eigentümer\*innen sind dafür sinnvoll.

**Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung:** Die gegenwärtige Wohnungsbelegung bestätigt die sehr hohe Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht stören.

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

**Verlust der sozialen Mischung im Untersuchungsgebiet:** Das soziale Erhaltungsgebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Auch der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund ist hervorzuheben. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung. Zudem zeichnet sich die Wohnbevölkerung durch enge soziale Kontakte im Wohngebiet und der Nachbarschaft und ehrenamtliches Engagement aus. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen wie den Neubau adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis nach sich ziehen.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten.

**Verlust der bedarfsgerechten Nachfrage sozialer Infrastruktur sowie Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen:** Im Rahmen des Sanierungs- und QM-Verfahrens Sanierungsgebiets werden und wurden Städtebaufördermittel in die bedarfsgerechte Stärkung der Infrastrukturangebote unter Einbeziehung der Gebietsbevölkerung investiert. Dies umfasst neben investiven Mitteln, die zur Ertüchtigung von Einrichtungen und des öffentlichen Raums genutzt werden, auch den Aufbau flankierender Beratungs- und Unterstützungsangebote in vielfältiger Form, die der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung – u. a. hoher Anteil an Personen mit Migrationshintergrund, Personen mit Transferleistungsbezug und einkommensarme Haushalte – Rechnung tragen. Das geschaffene soziale Infrastrukturangebot sowie die zukünftigen Investitionen in den Standort Campus Rütli und die Umgebung korrespondieren stark mit der vor Ort ansässigen Bewohnerschaft und reagieren auf festgestellte Bedarfe und Defizite. Insbesondere für Haushalte mit geringen finanziellen Möglichkeiten stellen die kostenlosen Bildungs- oder Beratungsangebote wichtige unterstützende Elemente zur Selbsthilfe, zum interkulturellen Austausch und der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben dar. Durch eine Veränderung der

Zusammensetzung der Wohnbevölkerung würde das der Nachfrage entsprechende lokale Infrastrukturangebot in Frage gestellt und Erfolge der Städtebauförderung konterkariert. Im Quartier Reuterplatz stehen sich funktionierende öffentliche und soziale Infrastrukturen und eine spezielle Quartiersbindung der Bewohner\*innen gegenüber.

→ **Erhaltungsziel:** Erhaltung der auf die Bedarfe der Bewohner\*innen abgestimmten sozialen Infrastruktur zur Sicherung der Erfolge der Städtebauförderung im sozialen Erhaltungsgebiet.

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.<sup>91</sup>

### 7.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in deren Geltungsbereich. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungszusammensetzung in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher sollen geplante Maßnahmen den vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums. Es geht somit um die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestands und der Wohnungsgröße. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner\*innenstruktur. Und damit zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur wesentlich.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebots, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Nutzungsänderung von Wohnraum und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum. Um die Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu gewährleisten, werden der Rückbau, die Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen über die bezirklichen Genehmigungskriterien bzw. ergänzende Regelungsbereiche gesteuert.

Die bezirklichen Genehmigungskriterien des Bezirks sind geeignet, die Erhaltungsziele weiterhin zu erreichen – vor allem im Hinblick auf energetische Maßnahmen wie die Dämmung von Fassaden, den Austausch von Fenstern oder Heizungsanlagen, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, den An- oder Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Aufzügen oder Balkonen, die Modernisierung

<sup>91</sup> Vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder für die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen das Umwandlungsgeschehens und die Ausübung des Vorkaufsrechts.

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

### **7.4 Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung**

Eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“<sup>92</sup> Nach der Festsetzung sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Rechtsverordnung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.<sup>93</sup> Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

---

<sup>92</sup> Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

<sup>93</sup> VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

## 8. Verzeichnisse

### 8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz befindet.....	9
Abbildung 3:	Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz.....	12
Abbildung 4:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik .....	13
Abbildung 5:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	13
Abbildung 6:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen) .....	14
Abbildung 7:	Gebäudealter .....	15
Abbildung 8:	Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz.....	17
Abbildung 9:	Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz und angrenzend.....	18
Abbildung 10:	Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz.....	21
Abbildung 12:	Altersaufbau in den Jahren 2014 und 2021 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	24
Abbildung 13:	Staatsangehörigkeit in den Jahren 2014 und 2021 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	25
Abbildung 14:	Haushaltsform im Vergleich 2015 zu 2021 .....	26
Abbildung 15:	Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahre im Vergleich 2015 zu 2021 .....	26
Abbildung 16:	Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2015 zu 2021 .....	27
Abbildung 17:	Kontakte Nachbarschaft 2015 .....	28
Abbildung 18:	Kontakte Nachbarschaft 2021 .....	28
Abbildung 19:	Umzugsneigung 2015.....	29
Abbildung 20:	Umzugsneigung 2021 .....	29
Abbildung 21:	Wohnungsschlüssel im Vergleich 2015 zu 2021 .....	30
Abbildung 22:	Haushaltsgröße im Vergleich 2015 zu 2021 .....	30
Abbildung 23:	Wohnungsbelegung im Vergleich 2015 zu 2021 .....	31
Abbildung 24:	Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015) .....	33
Abbildung 25:	Energetisches Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015) .....	34
Abbildung 26:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis .....	35
Abbildung 27:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Maßnahmenart.....	36
Abbildung 28:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Jahr .....	37
Abbildung 29:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter, gruppiert im Vergleich 2015 zu 2021 .....	37
Abbildung 30:	Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB).....	39
Abbildung 31:	Anzahl der genehmigten Anträge und der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf (Jahr des Antrags) .....	40
Abbildung 32:	Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet .....	41

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

Abbildung 33:	Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts .....	42
Abbildung 34:	Gebäudealter des Wohnhauses.....	45
Abbildung 35:	Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern.....	46
Abbildung 36:	Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer .....	46
Abbildung 37:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz bezogen auf die <b>Wohngebäude</b> .....	48
Abbildung 38:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz.....	49
Abbildung 39:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz .....	50
Abbildung 40:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	57
Abbildung 41:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich) .....	58
Abbildung 42:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm) .....	62
Abbildung 43:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung .....	63
Abbildung 44:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	63
Abbildung 45:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf .....	64
Abbildung 46:	Grundbuchumschreibungen je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterplatz, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf.....	66
Abbildung 47:	Verkäufe von Eigentumswohnungen je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Reuterkiez, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf .....	67
Abbildung 48:	Anteil der Sozialmietwohnung am Wohnungsbestand im Planungsraum (PLR) Reuterkiez, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf .....	68
Abbildung 49:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen) .....	70
Abbildung 50:	Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz und im Bezirk Neukölln am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik .....	74
Abbildung 51:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin .....	75
Abbildung 52:	Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz und im Bezirk Neukölln am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik .....	76
Abbildung 53:	Haushaltsform .....	77
Abbildung 54:	Haushaltstyp .....	77
Abbildung 55:	Haushaltsgröße .....	78
Abbildung 56:	Belegung nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz .....	79
Abbildung 57:	Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz wohnenden Personen ab 15 Jahre .....	80
Abbildung 58:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz wohnenden Personen ab 15 Jahre .....	80
Abbildung 59:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	81
Abbildung 60:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen .....	83
Abbildung 61:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	83

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

Abbildung 62:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens .....	84
Abbildung 63:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz und nach Haushaltstyp .....	85
Abbildung 64:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	86
Abbildung 65:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen .....	87
Abbildung 66:	Einzugsjahr in die Wohnung .....	89
Abbildung 67:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich) .....	90
Abbildung 68:	Kontakt zur Nachbarschaft .....	90
Abbildung 69:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung .....	91
Abbildung 70:	Umzugsneigung .....	92
Abbildung 71:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	92
Abbildung 72:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich) .....	92
Abbildung 73:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich) .....	93
Abbildung 74:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	95
Abbildung 75:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez .....	95
Abbildung 76:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez .....	96
Abbildung 77:	Soziales Erhaltungsgebiet Reuterplatz.....	104

### 8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz .....	12
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ...	15
Tabelle 3:	Wohndauer in Jahren im Vergleich 2015 zu 2021 .....	26
Tabelle 4:	Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2015 zu 2021 .....	29
Tabelle 5:	ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2015 zu 2021 .....	32
Tabelle 6:	Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung.....	38
Tabelle 7:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen <b>innerhalb</b> des sozialen Erhaltungsgebiets.....	41
Tabelle 8:	Ergebnisse der Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2015 anhand der Baugenehmigungen bezogen auf die Anzahl der Gebäudeaufgänge im Gebiet Reuterplatz.....	51
Tabelle 9:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz.....	55
Tabelle 10:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung ...	56
Tabelle 11:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials .....	59
Tabelle 12:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2015 zu 2021 .....	62
Tabelle 13:	Ausgewählte Bauanträge (elektronische Bauakte) nach Antragsergebnis, 2016 bis 2021 .....	69
Tabelle 14:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Reuterplatz, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin.....	75

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

Tabelle 15:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen.....	81
Tabelle 16:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebieten Reuterplatz.....	82
Tabelle 17:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp.....	88
Tabelle 18:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – <b>innerhalb des Wohnumfelds</b> .....	94
Tabelle 19:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials.....	101
Tabelle 20:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks.....	102
Tabelle 21:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	103

### 8.3 Quellenverzeichnis

#### 8.3.1 Literatur und Statistik

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2016 und 31.12.2021

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Einwohner und Privathaushalte in Berlin am 31.12.2020 nach Haushaltsgröße, Haushaltstyp und LOR-Planungsräumen (Maybachufer, Reuterplatz und Weichselplatz)

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung Zensus 2011, 2014

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021

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

Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 31.12.2021

Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem elektronischen Bauakten, 2016 bis 2021

Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB, 2016 bis 2022

Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022

Bezirksamt Neukölln, Umwandlungsgenehmigungen, 2016 bis 2021

Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam



## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017

Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020

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

Landesverwaltungsamt Berlin, Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Neukölln, ABl. Nr. 49 / 17, 17.11.2017

LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022

LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21

LPG mbH, Detailuntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Stadträume in der Stadt Leipzig, 2019

LPG mbH, Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Severinsviertel, 2019

LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016

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

Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012

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

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2022

SenSBW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Referat IV A 4, Wohnatlas, Angebotsmieten, Grundbuchumschreibungen, Wohnungsverkäufe, Sozialmietwohnungen, 2015 bis 2020 bzw. 2021

SenSBW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Berliner Mietspiegel 2021

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020

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

Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band V, 2012

Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995

### **8.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen**

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

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

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019

OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19

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

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urt. Vom 14.12.2000 - 3 K 25/99-, NVwZ-RR 2001, 719 = BauR 2001, 1397 = UPR 2001, 233 = NordÖR 2001, 213

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993

### **8.3.3 Internet**

Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau

<https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-47-ende-der-preisbindung-im-sozialen->

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

wohnungsbau-was-bedeutet-dies-fuer-mieterhoe-hungen-betriebskosten-vertragsaenderung-kuendi-gung.htm

Zugriff am 11.05.2022

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Sanierungsziele,

<https://www.kms-sonne.de/ziele/sanierungsziele/>

Zugriff am 15.06.2022

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Hintergründe, Ziele und Maßnahmen (Flyer),

<https://www.kms-sonne.de/dokumente/Flyer-Das-Aktive-Zentrum-und-Sanierungsgebiet-Karl-Marx-Strasse-Sonnenallee.pdf>

Zugriff am 15.06.2022

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Manege,

<https://www.kms-sonne.de/projekte/manege/>

Zugriff am 15.06.2022

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Sportplatz Maybachufer,

<https://www.kms-sonne.de/projekte/sportplatz-maybachufer/>

Zugriff am 15.06.2022

Campus Rütli - CR2, Konzept,

<https://campusruetli.de/konzept>

Zugriff am 17.06.2022

Campus Rütli - CR2, Themen und Projekte,

<https://campusruetli.de/themen-und-projekte/>

Zugriff am 17.06.2022

Quartiersmanagement Berlin, Berliner Quartiersmanagement,

<https://www.quartiersmanagement-berlin.de/unser-programm/berliner-quartiersmanagement.html>

Zugriff am 17.06.2022

Quartiersmanagement Berlin, Reuterplatz (beendet),

<https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/verstetigte-quartiere/reuterplatz-beendet.html>

Zugriff am 17.06.2022

SenSW, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Mietendeckel,

<https://mietendeckel.berlin.de/>,

Zugriff am 11.05.2022

SenSBW, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen,

[https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/lor/](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/)

Zugriff am 24.04.2022

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Reuterplatz

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung,

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

Zugriff am 24.04.2022

**Anhang 1: Fragebogen**

# Fragebogen zur Wohnsituation im sozialen Erhaltungsgebiet Reuterplatz



## Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Die Befragung ist für Mieter/innen und Eigentümer/innen. Der Fragebogen kann von einem Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angeschriebene Person sein. Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

Kästchen zum Ankreuzen     Platzhalter zum Ausfüllen

## Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) und der DSGVO. Sie werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach deren Abschluss (vsl. im Sommer 2022) sachgerecht vernichtet.

## Allgemein

- Wussten Sie, dass das Gebiet Reuterplatz ein soziales Erhaltungsgebiet ist?  
 nein                       ja
- Hatte die soziale Erhaltungsverordnung bisher Auswirkungen auf Sie als Mieter/in oder Eigentümer/in?  
 nein                       ja und zwar: \_\_\_\_\_
- Haben Sie die kostenfreie bezirkliche Mieter/innenberatung bereits in Anspruch genommen?  
 nein                       ja  
↙ Waren Sie mit der Beratung zufrieden?     nein     ja
- Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.  
 a. Straße \_\_\_\_\_  
 b. Blocknummer (1-32) \_\_\_\_\_ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte.*
- In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? \_\_\_\_\_
- In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? \_\_\_\_\_

## Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

- Warum leben Sie in dieser Wohnung bzw. diesem Wohngebiet? *Mehrfachnennungen sind möglich.*

<input type="checkbox"/> Die Miete <u>ist</u> günstig.	<input type="checkbox"/> Ich schätze die Lage in der Stadt.
<input type="checkbox"/> Die Miete <u>war</u> beim Einzug günstig.	<input type="checkbox"/> Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten
<input type="checkbox"/> Ich habe keine andere Wohnung gefunden.	<input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz
<input type="checkbox"/> Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen.	<input type="checkbox"/> Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
<input type="checkbox"/> Ich wohne schon immer in diesem Kiez.	<input type="checkbox"/> Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).
- Welche der folgenden Einrichtungen und Angebote nutzen Sie üblicherweise **ungeachtet der Einschränkungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie** in Ihrem Wohnumfeld?

*Bitte machen Sie in jeder Zeile ein Kreuz.*

	<i>wird von mir bzw. meinem Haushalt innerhalb des Wohnumfeldes genutzt</i>	<i>wird von mir bzw. meinem Haushalt außerhalb des Wohnumfeldes genutzt</i>	<i>wird von mir bzw. meinem Haushalt nicht genutzt</i>
a. öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Kinderkrippe, Kita .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Grundschule, Hort .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Nachbarschaftstreff .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Angebote für Senior/innen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Beratungseinrichtungen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. religiöse Einrichtungen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. medizinische Einrichtungen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. kulturelle Einrichtungen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k. Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



9. Wie zufrieden oder unzufrieden sind Sie in Ihrer **fußläufigen Umgebung** mit der...

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

10. Welche Angebote und Einrichtungen fehlen Ihrem Haushalt in Ihrem Wohngebiet?

---

11. Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbar/innen oder Ihrer Nachbarschaft **ungeachtet der Einschränkungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie** beschreiben?

Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

- Ich kenne meine Nachbarn kaum oder gar nicht.
- Ich kenne meine Nachbarn flüchtig. Wir sprechen ab und zu miteinander.
- Ich kenne meine/einige Nachbarn näher, wir helfen uns gelegentlich.
- Ich bin mit den/einigem Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.

12. Haben Sie in den letzten Jahren im Kiez Veränderungen und Entwicklungen wahrgenommen?

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

- positive Veränderungen, und zwar \_\_\_\_\_
- negative Veränderungen, und zwar \_\_\_\_\_
- keine spürbaren Veränderungen

### Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

13. Wie groß ist Ihre Wohnung? Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?

Wohngemeinschaften berücksichtigen bitte die Fläche und die Zimmerzahl der gesamten Wohnung.

- a. Wohnfläche \_\_\_\_\_ Quadratmeter
- b. Anzahl Zimmer \_\_\_\_\_ Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Räume zwischen 6 und 10 m<sup>2</sup> als halbe Zimmer an.
- c. Küche  ja  nein
- d. Bad  ja  nein

14. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

- vor 1919 (Gründerzeit)  zwischen 1950 und 1990  nach 2010
- zwischen 1919 und 1949  zwischen 1991 und 2010  weiß nicht

**15. Sind Sie Mieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung?**

Ich bin Mieter/in

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. Gewobag)

Genossenschaft (z. B. GW Neukölln eG)

privates Wohnungsunternehmen (z. B. Covivio, Deutsche Wohnen, Heimstadten etc.)

private/r Hauseigentümer/in

vermietete Eigentumswohnung

anderer Vermieter: \_\_\_\_\_

↳ Würden Sie Ihre Wohnung oder eine andere Wohnung im Untersuchungsgebiet kaufen?

Ja, ich könnte es mir jedoch nicht leisten.  Ja und ich könnte es mir leisten.  nein

Ich bin Eigentümer/in

↳ Haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt?  ja  nein

*Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 22.*

**16. Benötigen Sie einen Wohnberechtigungsschein (WBS), um diese Wohnung mieten zu können?**

ja  früher ja, jetzt nicht mehr  nein  weiß nicht

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

*Bitte geben Sie alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. der letzten Mietänderungserklärung an. Falls Sie eine Gas-Etagenheizung haben, rechnen Sie bitte Ihre Kosten für Heizung und Warmwasser hinzu, auch wenn diese nicht Bestandteil des Mietvertrags sind.*

**Warmmiete/Miete insgesamt (inklusive aller Umlagen)..... €**

↳ darin enthalten: Kaltmiete..... €

Betriebskosten..... €

Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser..... €

**18. Wird Ihre Miete oder Teile der Miete vom Jobcenter oder vom Sozialamt übernommen?**

nein  ja, und zwar monatlich \_\_\_\_\_ €

**19. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude seit dem Jahr 2016 modernisiert?**

nein  nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt  Erstbezug nach Modernisierung

ja

↳ Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? \_\_\_\_\_

**20. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete seit dem Jahr 2016 erhöht?**

*Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.*

nein *Weiter mit Frage 21.*

ja Wie hoch war die Netto-Kaltmiete vor der letzten Erhöhung? \_\_\_\_\_ €

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

Berliner Mietspiegel

Modernisierungsmaßnahmen

Staffel-/Indexmietvertrag

Auslaufen der Sozialbindung

Drei Vergleichsmieten

anderer Grund, und zwar: \_\_\_\_\_

**21. Gab es seit dem Jahr 2016 einen Eigentümerwechsel Ihrer Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses oder wurde Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt?**

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



**22. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeitig? Bitte Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.**

	vorhanden	weiß nicht
<b>a. Badezimmer</b>		
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>oder</u> Badewanne .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>und</u> Badewanne getrennt voneinander .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches zweites Badezimmer .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>b. Toilette</b>		
innerhalb der Wohnung .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nur außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>c. Ausstattung Badezimmer/Toilette</b>		
WC stehend .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC wandhängend .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Handtuchheizkörper .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ebenerdige Dusche .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>d. Beheizung der Wohnung</b>		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentral für die Wohnung (Etagenheizung) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>e. Warmwasserversorgung</b>		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer) ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>f. Fenster (überwiegend)</b>		
Einfachverglasung .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>g. Zusätzliche Ausstattung</b>		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit <u>bis zu</u> 4 m <sup>2</sup> Grundfläche .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit <u>mehr als</u> 4 m <sup>2</sup> Grundfläche .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. ....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
überwiegend hochwertiges Parkett und/oder Natur-/Kunststein oder Fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>ohne</u> Kamera .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>mit</u> Kamera .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>h. Energiesparende Ausstattung</b>		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Fassade .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Kellerdecke .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**23. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?**

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

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> keine                                      | <input type="checkbox"/> Fußboden erneuerungsbedürftig        |
| <input type="checkbox"/> Feuchtigkeit/Schimmel                      | <input type="checkbox"/> Heizung defekt/erneuerungsbedürftig  |
| <input type="checkbox"/> undichte Fenster/Türen                     | <input type="checkbox"/> Hellhörigkeit/fehlender Schallschutz |
| <input type="checkbox"/> Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig  | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____                     |
| <input type="checkbox"/> Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig |   |

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

- nein  ja, und zwar:
- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Anbau eines Aufzugs            | <input type="checkbox"/> Grundrissveränderung           |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung der Fenster     | <input type="checkbox"/> Modernisierung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> Schallschutzmaßnahmen          | <input type="checkbox"/> Vergrößerung des Badezimmers   |
| <input type="checkbox"/> Fassadendämmung                | <input type="checkbox"/> Anbau eines Balkons            |
| <input type="checkbox"/> Austausch der Heizungsanlage   | <input type="checkbox"/> barrierefreier Umbau           |
| <input type="checkbox"/> Dämmung des Daches/Kellerdecke | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____               |

**25. Sind in Ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen vorhanden oder stehen Wohnungen dauerhaft leer?**

- |   |                             |                               |                                     |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| a. Ferienwohnung (z. B. Airbnb)             | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> weiß nicht |
| b. länger als 3 Monate leerstehende Wohnung | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> weiß nicht |

**26. Wollen oder müssen Sie innerhalb des nächsten Jahres aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?**

- nein *Weiter mit Frage 27.*  
 ja, ich muss  ja, ich will

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

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

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

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

**27. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?**

- nein  ja → Anzahl: \_\_\_\_\_

### Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

28. Wie viele Personen leben dauerhaft in Ihrer Wohnung, Sie selbst eingeschlossen? \_\_\_\_\_

29. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

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

30. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

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

	Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
a. <b>Alter</b> ..... Bitte rechts unter jeweiliger Person eintragen. →						
b. <b>Staatsangehörigkeit</b>						
deutsch ohne Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
deutsch mit Migrationshintergrund ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
andere Staatsangehörigkeit .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. <b>vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf</b> (ab 15 Jahre)						
in (Schul-)Ausbildung/Studium .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeiter/in, Angestellte/r .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beamte/r .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Selbstständige/r .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
arbeitssuchend .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausmann/-frau .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentner/in, Pensionär/in .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. <b>höchster Bildungsabschluss</b> (ab 15 Jahre)						
noch in der schulischen Ausbildung .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kein Schulabschluss .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hauptschulabschluss (o. Ä.) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Realschulabschluss (MSA) .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fach-/Abitur .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bachelor/Master/Diplom/Promotion .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

31. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

Wir bitten um diese Angabe, da sie von hoher Bedeutung für die Untersuchung ist, um berechnen zu können, wie hoch der Anteil der Miete an Ihrem Einkommen ist. Bitte geben Sie den durchschnittlichen monatlichen Netto-Betrag aller Personen im Haushalt an, also nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben. Regelmäßige Zahlungen wie Renten, Wohngeld, Kindergeld, BAföG, Unterhaltszahlungen usw. rechnen Sie bitte dazu. Bei selbstständig Tätigen: Geben Sie bitte die Netto-Einkünfte abzüglich der Betriebsausgaben an.

monatliches Netto-Haushaltseinkommen aller Personen im Haushalt zusammen: \_\_\_\_\_ €

Wie viele Personen ihres Haushalts tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei? \_\_\_\_\_

32. Über welche Arten von Einkommen verfügen Sie und Ihre Haushaltsangehörigen?

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

- Eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit
- Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten
- Arbeitslosengeld I (ALG I)
- Arbeitslosengeld II (ALG II/Hartz IV)
- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
- Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung
- Wohngeld
- Sonstige: \_\_\_\_\_

### Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

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