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 Rixdorf

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

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

Abbildungen Deckblatt: LPG mbH, eigene Aufnahmen

Stand: November 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 10
1.3.3 Haushaltsbefragung 10
1.3.4 Fortschreibung der Ortsbildanalyse 16
2. Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets 17
2.1 Gebiets- und Förderkulissen 18
2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur 21
3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 27
3.1 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung 27
3.2 Erhaltung des Wohnungsschlüssels 32
3.3 Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands 34
3.4 Erhaltung von Mietwohnungen 41
3.5 Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen 43
3.6 Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht 44
3.7 Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts 46
4. Aufwertungspotenzial 48
4.1 Gebäudealter 48
4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche 49
4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial 50
4.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse 54
4.5 Ausstattungsmerkmale 55
4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials 61
5. Aufwertungsdruck 64
5.1 Angebots- und Bestandsmieten 64
5.2 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen 67
5.3 Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik) 69
5.4 Sozialmietwohnungen (Statistik) 70
5.5 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen 71
5.6 Zweckentfremdung 73
5.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks 74

6. Verdrängungspotenzial 76
6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft 76
6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung 79
6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen 82
6.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung 85
6.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut 90
6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung 91
6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur 95
6.8 Pkw-Nutzung 97
6.9 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft 97
6.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials 99
7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung 103
7.1 Räumliche Abgrenzung 108
7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung 109
7.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts 111
7.4 Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung 112
8. Verzeichnisse 113
8.1 Abbildungsverzeichnis 113
8.2 Tabellenverzeichnis 115
8.3 Quellenverzeichnis 116
8.3.1 Literatur und Statistik 116
8.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen 118
8.3.3 Internet 119
Anhang 1: Fragebogen 122

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[1] 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.[2] 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."[3]

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 gebietstypische, 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.[4] 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

[1] An die Stelle der Satzung nach § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuchs tritt in Berlin eine Rechtsverordnung des jeweils zuständigen Bezirksamts (vgl. § 30 AGBauGB).
[2] 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.
[3] BVerfG, Beschl. vom 26.01.1987 - 1 BvR 969/83- , DVBl. 1987, 465 = NVwZ 1987, 879 = ZfBR 1987, 203.
[4] 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 Rixdorf 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 Rixdorf 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 Rixdorf 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 sekundärstatistischen 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:

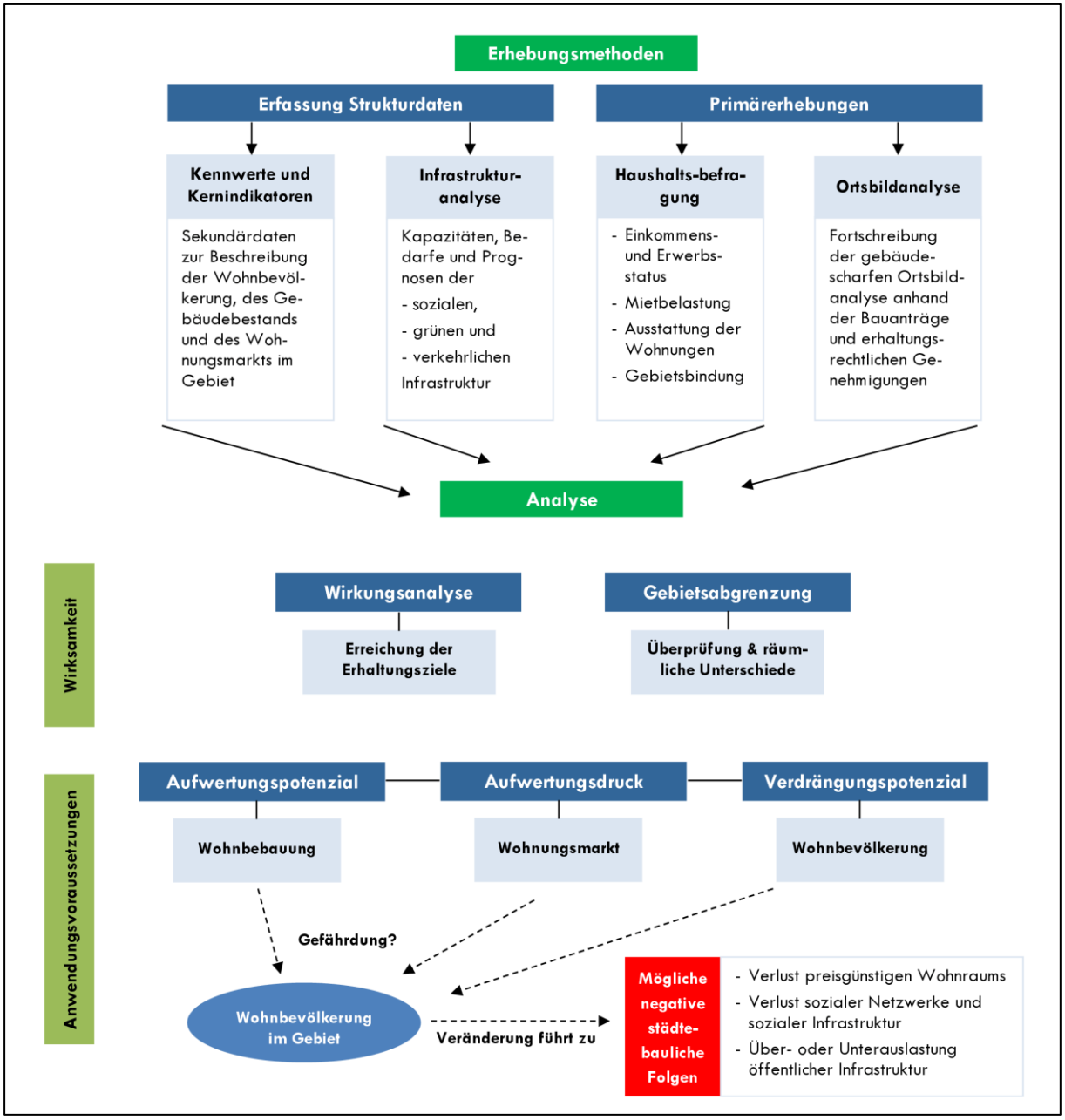
- Wie setzt sich die (zu schützende) Wohnbevölkerung zusammen? Hat sich die Bevölkerungszusammensetzung seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets verändert?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur aus?
- Welcher Zusammenhang besteht 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 sekundärstatistischen 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 2016, 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

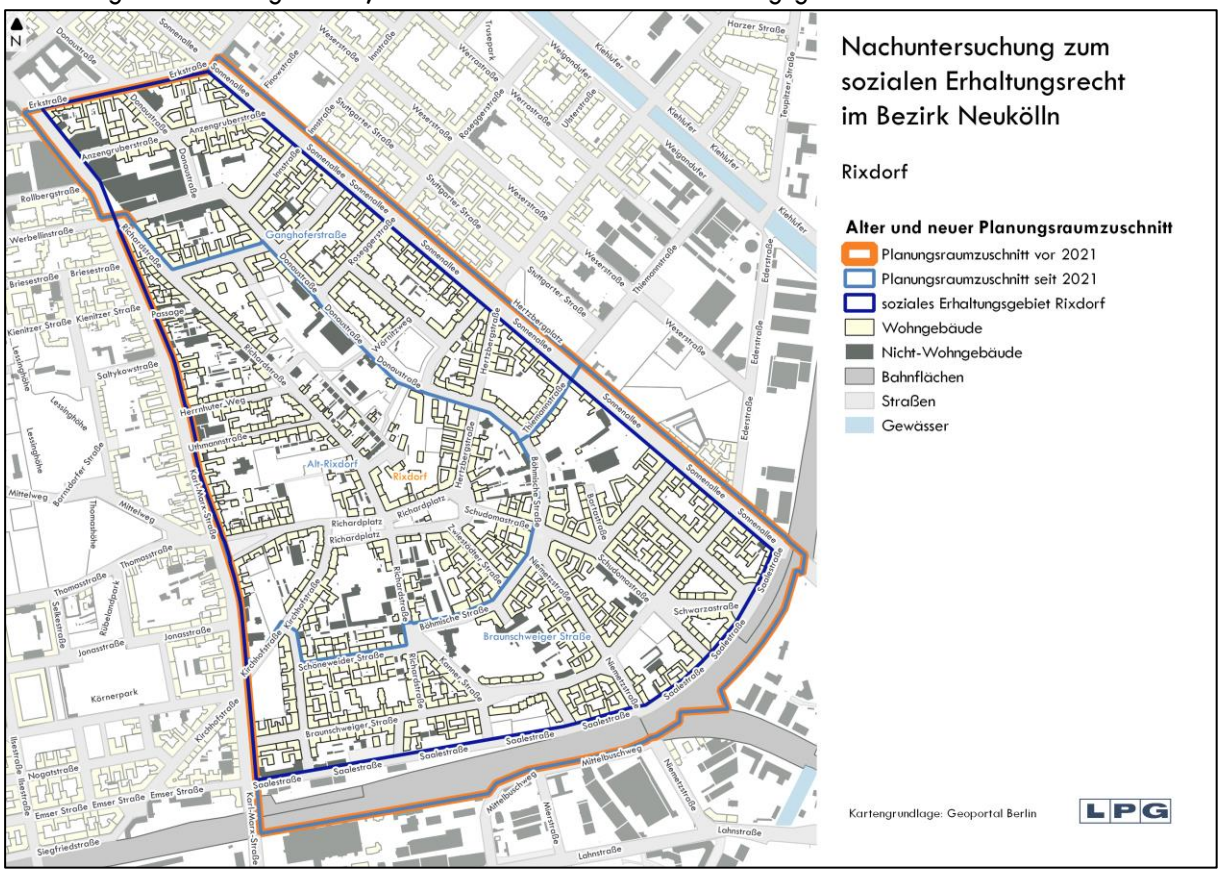
1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Im Rahmen der Nachuntersuchung 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 Prognoseraum (PRG), Bezirksregion (BZR) und Planungsraum (PLR) ab. Die Gesamtstadt ist in 448 Planungsräume aufgeteilt, die sich an einheitlichen Baustrukturen, großen Straßen und Verkehrstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.[5]

Zum 01.01.2021 wurden die räumlichen Zuschnitte der lebensweltlich orientierten Räume in einigen Gebieten verändert. Von dieser Änderung war auch der Planungsraum Rixdorf betroffen, der im Hinblick auf die Wohnbebauung dem sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf entsprach. Der Planungsraum Rixdorf wurde in die Planungsräume Alt-Rixdorf, Ganghoferstraße und Braunschweiger Straße unterteilt (vgl. Abbildung 2). Durch die Änderung ist eine kleinräumigere Betrachtung des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf möglich. 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 Rixdorf befindet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

[5] SenSBW, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

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 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 13.700 Haushalten[6] im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf verschickt. Es wurde somit rechnerisch in etwa jeder dritte Haushalt im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf angeschrieben. Flankierend hat das Bezirksamt Neukölln eine Pressemitteilung veröffentlicht. Die Haushalte wurden anhand eines Adressdatenabzugs unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf und der Parameter Alter, Geschlecht, Herkunft und Familienstand zufällig ausgewählt. Ein solches Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt.[7] 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 Datenschutzgrundversorgung (DSGVO) statt.[8] 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.

---

6 AfS Berlin-Brandenburg, Einwohner und Privathaushalte in Berlin am 31.12.2020 nach Haushaltsgröße, Haushaltstyp und LOR-Planungsräumen (Rixdorf).

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

8 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).

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 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 Rixdorf, 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 Rixdorf zu überprüfen (vgl. Kapitel 3), werden Ergebnisse der im Rahmen der 2016 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 Rixdorf (vgl. Abbildung 3) erfolgte im November und Dezember 2021. Es wurden 4.500 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden (vgl. Ausführungen oben).

Abbildung 3: Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 21,0 % erreicht (vgl. Tabelle 1), der den prozentualen Rücklauf der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2015, der bei 5.000 versendeten Fragebögen 16,7 % betrug, übersteigt.[9] Aus gutachterlicher Erfahrung ist die Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,041 erreicht.[10] Die Haushaltsbefragung ist

[9] 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 Rixdorf, 2016.

[10] 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

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 Rixdorf

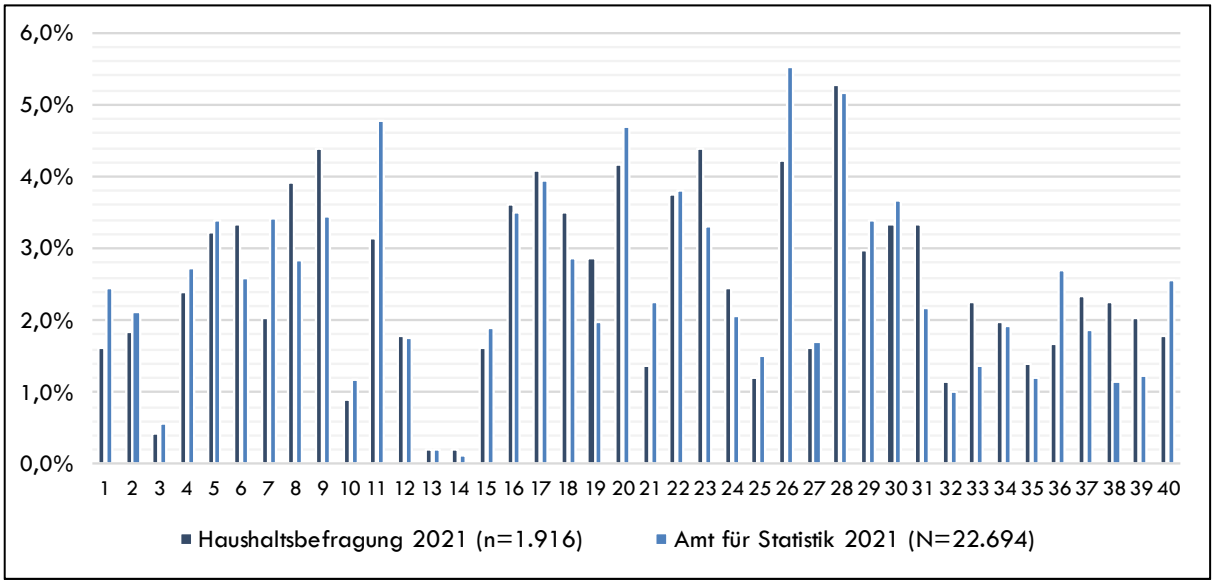
Soziales Erhaltungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Rixdorf	4.500	947	21,0 %	925*

Quelle: LPG mbH; * 22 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 beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und für das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf aggregiert und ausgewertet.

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

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



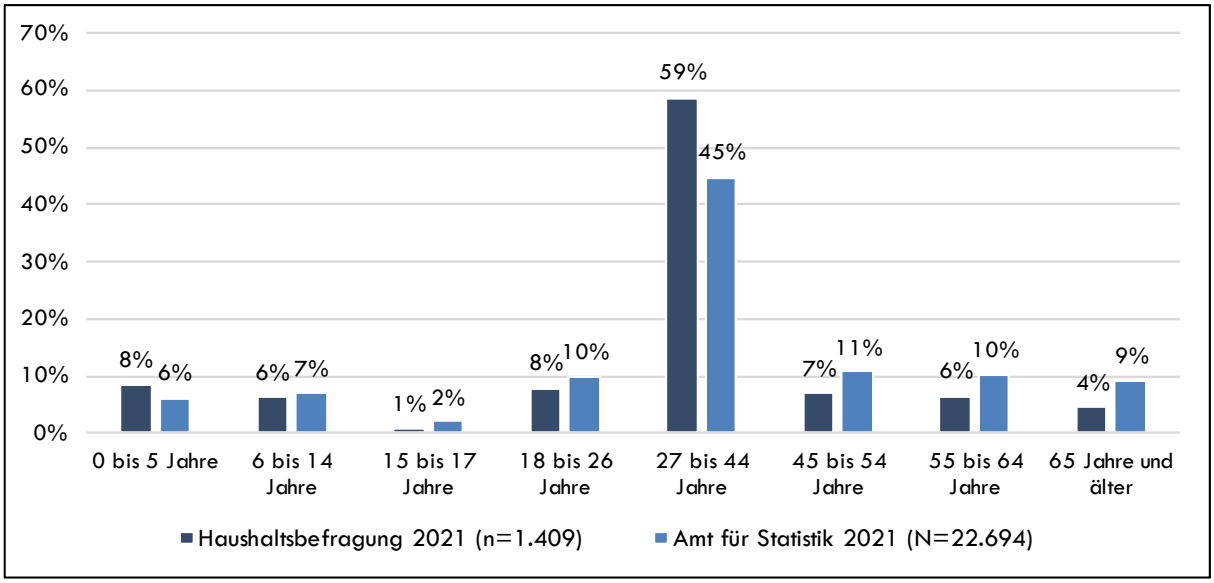
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2021

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Alterszusammensetzung weist eine höhere Beteiligung von Personen im Alter von 27 bis 44 Jahren auf (vgl. Abbildung 5). Demgegenüber haben sich anteilig

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.)

weniger Personen im Alter über 44 Jahren an der Befragung beteiligt. Die Auswertung der wesentlichen Indikatoren erfolgt neben der Darstellung für das gesamte soziale Erhaltungsgebiet auch differenziert nach Familienstand und Alter. Dadurch können Aussagen für alle Altersgruppen getroffen werden.

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 32 % und entspricht 277 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.[11] 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.[12]

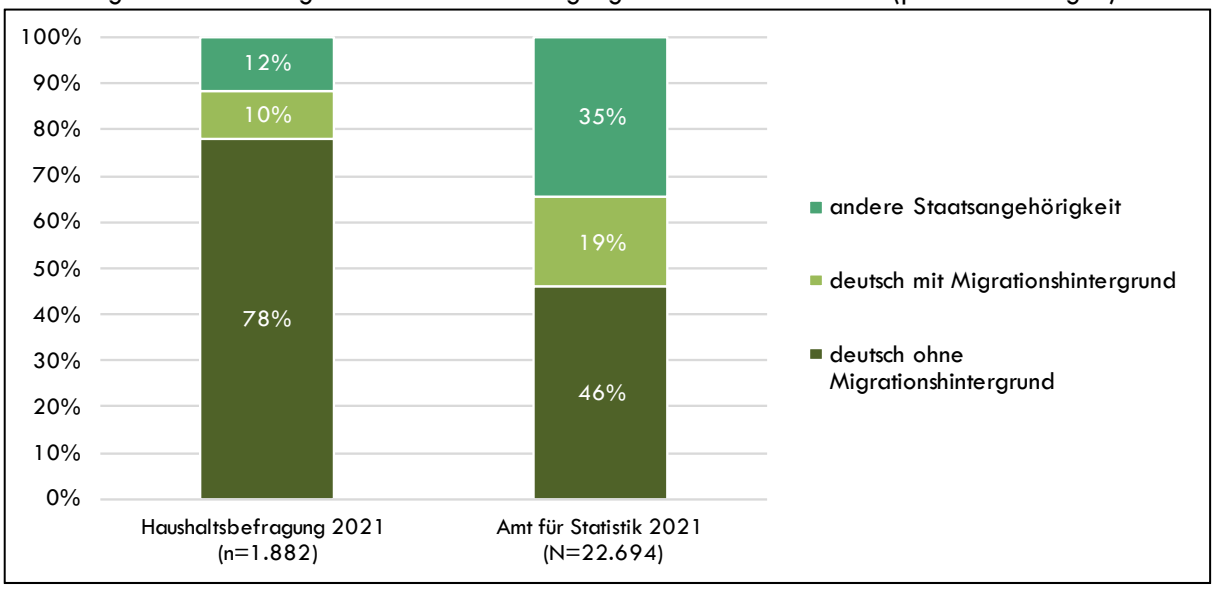
Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte mit Migrationshintergrund hinsichtlich der Anzahl der Personen im Haushalt größer sind und stärker durch Paare mit Kind/ern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und junge Paare ohne Kind/er gekennzeichnet sind. Die Fehlbelegungsquote ist bei Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund ähnlich; jedoch wohnen Haushalte mit Migrationshintergrund

[11] 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.

[12] 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.

häufiger in überbelegten und Haushalte ohne Migrationshintergrund häufiger in unterbelegten Wohnungen. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 6.5) unterschreitet bei Haushalten mit Migrationshintergrund deutlich das Niveau von Haushalten ohne Migrationshintergrund. Besonders Haushalte mit Kindern weisen ein geringeres Äquivalenzeinkommen auf als dieselben Haushaltstypen ohne Migrationshintergrund. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen zudem eine deutlich höhere Einkommensarmut auf.

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

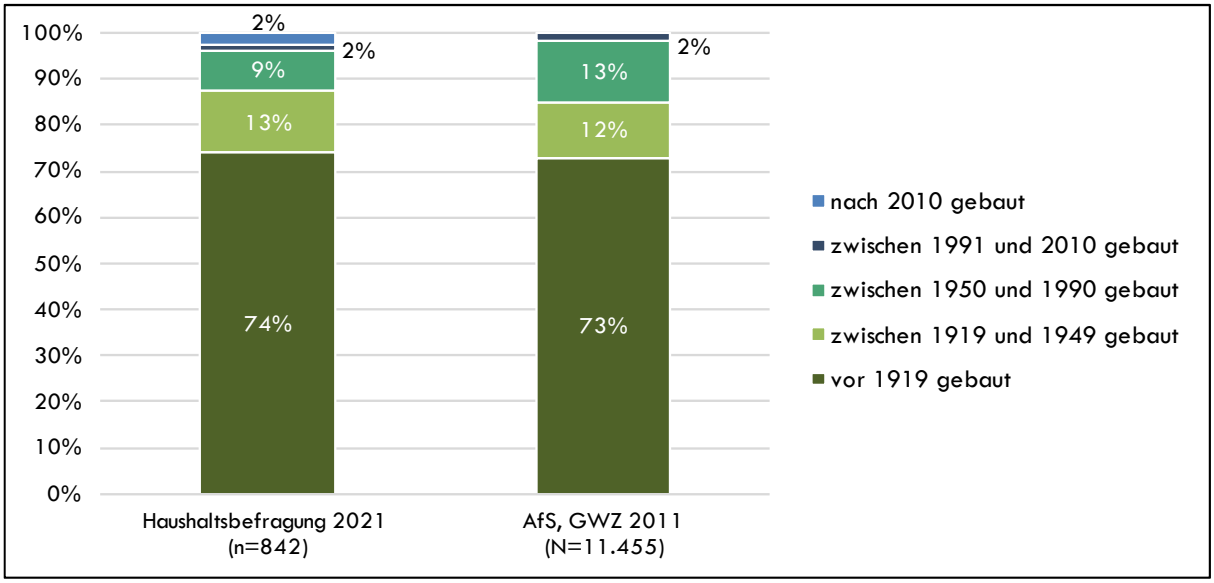
Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalt mit Migrationshintergrund (n=277)	Haushalt ohne Migrationshintergrund (n=601)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,66 Personen	1,88 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Paar mit Kind/ern: 21 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 39 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 20 % Alleinerziehend: 3 %	Paar mit Kind/ern: 17 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 21 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 14 % Alleinerziehend: 4 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 76 % unterbelegt: 8 % überbelegt: 12 % gravierend überbelegt: 3 %	Bedarfsgerecht: 78 % unterbelegt: 15 % überbelegt: 6 % gravierend überbelegt: 1 %
Äquivalenzeinkommen (Median)	1.850 €	2.000 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar mit Kind/ern: 1.905 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.700 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 2.367 € Alleinerziehend: 1.136 €	Paar mit Kind/ern: 2.381 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.907 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 2.667 € Alleinerziehend: 1.539 €
Einkommensarme Haushalte	46 %	26 %
Nettokaltmiete (Median)	7,73 Euro pro Quadratmeter	7,62 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	26 %	27 %

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 Baualtersklasse bis 1918 ist im sozialen Erhaltungsgebiet besonders stark vertreten. Die Gegenüberstellung belegt eine hohe Übereinstimmung zwischen der Haushaltsbefragung und der amtlichen Statistik im Hinblick auf das Gebäudealter.

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 April und Mai 2016 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 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.

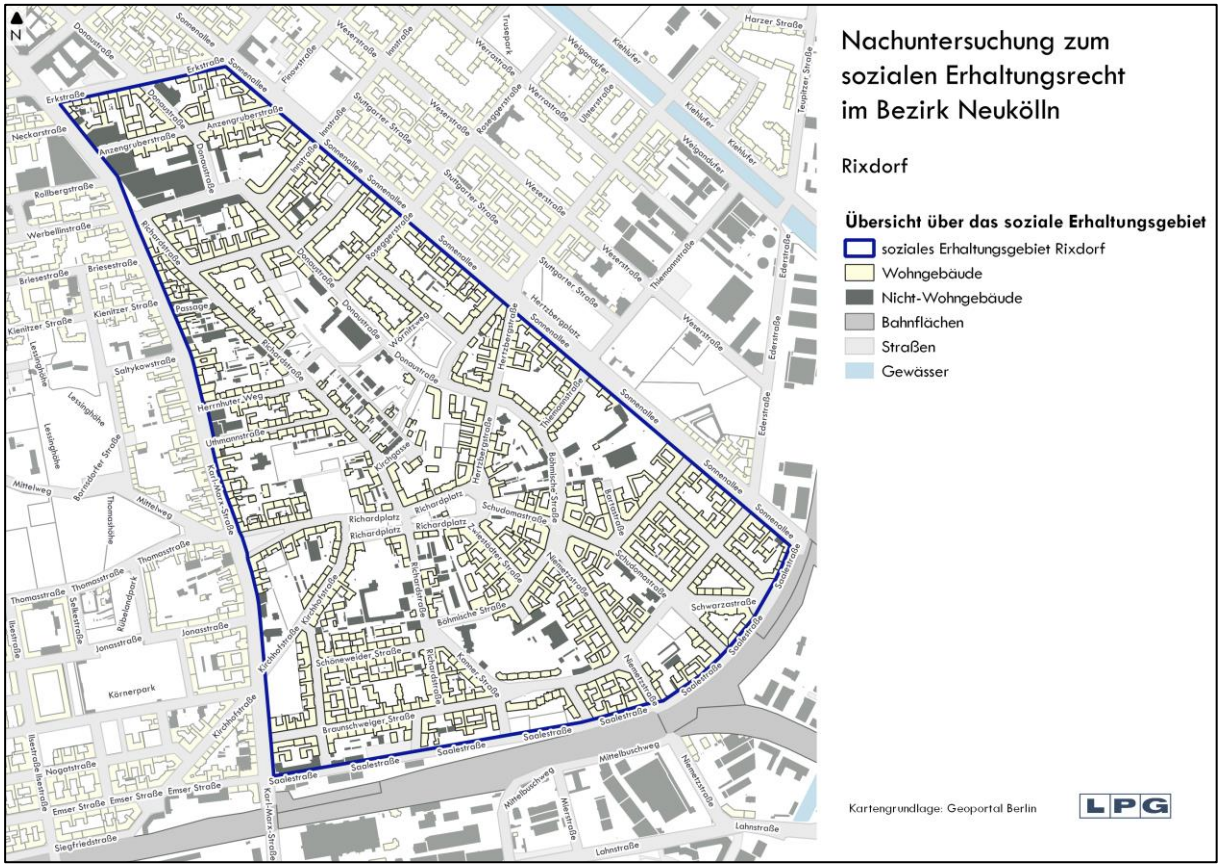
Die Ortsbildanalyse aus dem Jahr 2016 wurde mit einer Analyse der Bauanträge anhand eines Auszugs aus den elektronischen Bauakten des Bezirks Neukölln und den erhaltungsrechtlichen Genehmigungen aus dem Zeitraum 2016 bis 2021 fortgeschrieben (vgl. Kapitel 3.3 und 4.4).

2. Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets

Das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf (vgl. Abbildung 8) ist ein innerstädtisches Wohnquartier im Nordwesten des Bezirks Neukölln. Im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen 22.694 Personen in rund 13.700 Haushalten.[13] Das soziale Erhaltungsgebiet wird im Norden durch die Erkstraße, im Osten durch die Sonnenallee, im Süden durch die Saalestraße und im Westen durch die Karl-Marx-Straße begrenzt.

Baulich ist im sozialen Erhaltungsgebiet gründerzeitliche Wohnbebauung prägend, die von gewerblich genutzten Flächen durchsetzt ist. Entlang der Karl-Marx-Straße und der Sonnenallee häufen sich Gewerbe und Gastronomie. Das Böhmische Dorf im Zentrum des Gebiets, im 18. Jahrhundert als Siedlung böhmischer Glaubensflüchtlinge entstanden, ist durch freistehende Einfamilienhäuser gekennzeichnet und steht heute unter Denkmalschutz.[14] Der Richardplatz als Anger des ehemaligen Dorfes ist der zentrale Platz im sozialen Erhaltungsgebiet. An die Karl-Marx-Straße grenzen zudem der Karl-Marx-Platz und der Alfred-Scholz-Platz an. Innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets gibt es keine größeren Grünflächen; der Comenius-Garten ist der einzige öffentliche Park.

Abbildung 8: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

An das soziale Erhaltungsgebiet schließen sich im Süden die Gleise der Ringbahn an. Der S-Bahnhof Sonnenallee und der S- und U-Bahnhof Neukölln befinden sich dort. Entlang der Karl-Marx-Straße verkehrt die U-Bahn-Linie 7, die insgesamt drei Haltepunkte im Bereich des sozialen Erhaltungsgebiets hat. An den südlichen und westlichen Rändern ist das Gebiet damit gut an das öffentliche Nahverkehrssystem

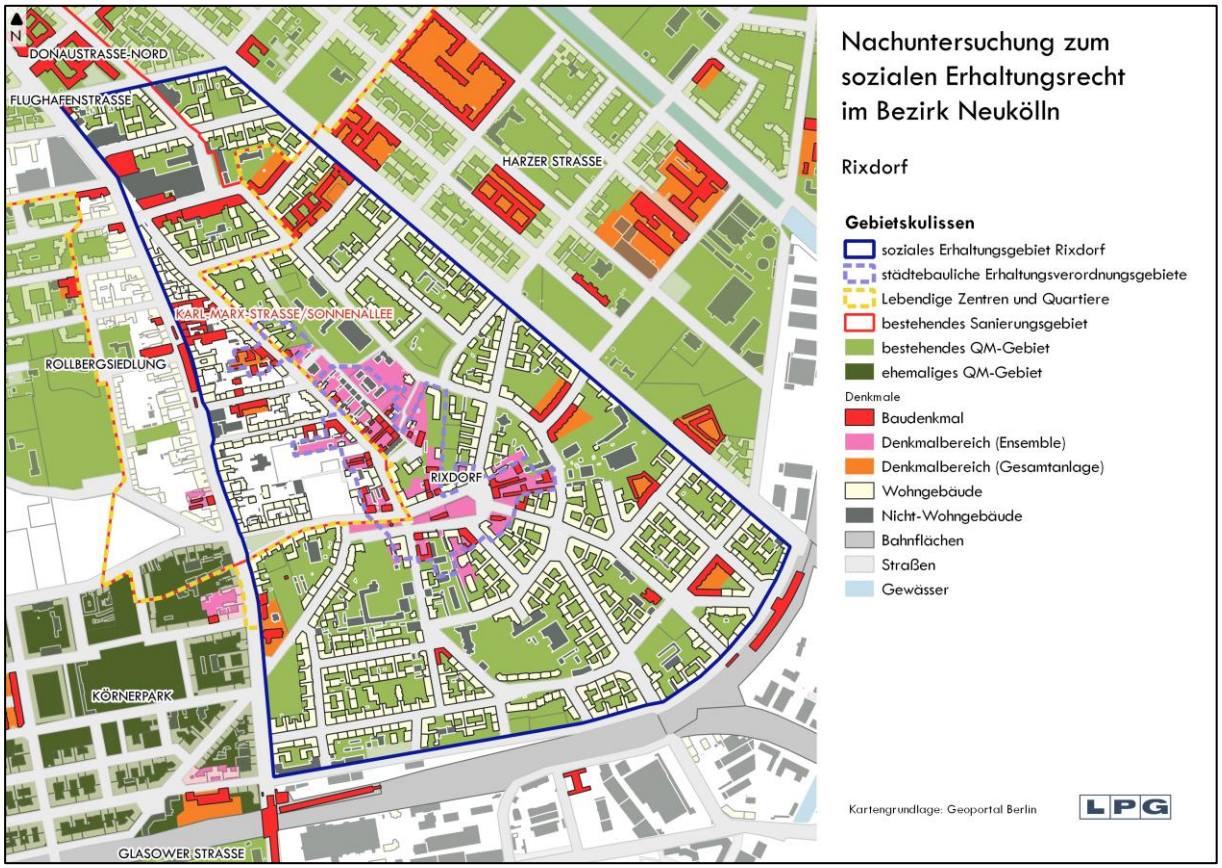
[13] AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Neukölln am 31.12.2021.
[14] Bezirksamt Neukölln, Böhmisches Dorf, Internetquelle.

angebunden. Im Nahverkehrsplan Berlin 2019–2023 ist auf der Sonnenallee, die derzeit nur durch den Busverkehr erschlossen wird, der Bau einer Straßenbahnlinie vorgesehen: „Mit der Straßenbahnneubaustrecke Potsdamer Platz über Sonnenallee zum S-Bahnhof Schöneweide kann die stark belastete Buslinie M41 auf Straßenbahnbetrieb umgestellt werden. Durch die Um-stellung wird neben einer Kapazitätserweiterung auch eine höhere Zuverlässigkeit und Attraktivität des ÖPNV-Angebots auf dieser Relation angestrebt.“[15]

2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Mit dem sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf überlagern sich die Gebietskulissen mehrerer Förderprogramme, Denkmalbereiche und einer städtebaulichen Erhaltungsverordnungen, wie die Abbildung 9 zeigt.

Abbildung 9: Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das historische Böhmische Dorf im Zentrum des sozialen Erhaltungsgebiets ist seit dem 28.10.1986 als städtebauliches Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt.[16] Im Geltungsbereich des städtebaulichen Erhaltungsgebietes bedürfen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Eine Versagung der Genehmigung ist möglich, wenn:

[15] Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Nahverkehrsplan Berlin 2019–2023, S. 201.
[16] Landesverwaltungsamt Berlin, Amtsblatt für Berlin, Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Erhaltungsgebietes in „Rixdorf“ im Bezirk Neukölln von Berlin, 2130-3-6, 28.10.1986.

- mit dem Abbruch, der Änderung oder der Nutzungsänderung der baulichen Anlage das Ortsbild oder die Stadtgestalt gestört wird oder
- durch die Errichtung einer baulichen Anlage, die städtebauliche Gestalt des Gebietes beeinträchtigt wird.

In der vertiefenden Untersuchung zur Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung Rixdorf wurden die Regelungsbereiche der beiden Erhaltungsverordnungen bereits thematisiert. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Regelungsbereiche nicht widersprechen, sondern ergänzen.[17] In etwa deckungsgleich mit dem städtebaulichen Erhaltungsgebiet ist ein Denkmalbereich zum Ensembleschutz festgesetzt. Im Gebiet befinden sich zudem weitere einzelne Baudenkmäler.

Ein Teil im Nordwesten des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf ist zudem Teil des im Jahr 2011 förmlich festgesetzten, ca. 120 Hektar umfassenden Sanierungsgebiets „Karl-Marx-Straße/Sonnenallee". Das Sanierungsgebiet wird aus Mitteln des Städtebauförderprogramms "Lebendige Zentren und Quartiere" gefördert, dessen Gebietskulisse mit der des Sanierungsgebiets nahezu deckungsgleich ist. 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.

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. Im Bereich des Sanierungsgebiets, das sich im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf befindet, sind u. a. folgende Maßnahmen und Projekte in Planung und Umsetzung:

- Der **Umbau der Karl-Marx-Straße** als ein Versorgungszentrum des Bezirks Neukölln ist eines der zentralen Projekte im Sanierungsgebiet. Die Aufenthaltsqualität soll gesteigert und das Einkaufen angenehmer gestaltet werden. Dazu werden die Fahrbahnen auf eine Spur pro Richtung reduziert und die Stellplätze im Straßenraum fallen weg. Dafür werden die Gehwege verbreitert und ein Radfahrstreifen pro Richtung angelegt. Wo möglich, ergänzen Baumpflanzungen und durch die

[17] 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 Rixdorf, 2016, S. 73.

Gastronomie nutzbare Bereiche die Straßenraumgestaltung. Die Umbaukosten belaufen sich auf ca. 11 Mio. Euro.[18]

- Die **Umgestaltung des Karl-Marx-Platzes** ist Bestandteil eines „Gesamtkonzepts zur Verkehrsberuhigung in Rixdorf"[19]. Ziel ist es, die Bedingungen für den Rad- und Fußverkehr auf dem Platz zu verbessern. Zudem soll der Platz für den Marktbetrieb besser nutzbar gemacht und die Aufenthaltsqualität insgesamt erhöht werden.

Im Jahr 2021 wurden das Quartiersmanagementgebiet (QM) Rixdorf als Fusion der zwei QM-Gebiete Richardplatz-Süd und Ganghoferstraße eingesetzt, die 2005 und 2009 eingerichtet wurden. Die Gebietskulisse deckt das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf mit Ausnahme des Bereichs zwischen Karl-Marx-Straße, Richardstraße und Richardplatz/Karl-Marx-Platz ab. Das Ziel von QM-Verfahrens ist 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."[20] Im Rahmen des QM-Verfahrens werden gemeinsam mit der Bewohner*innenschaft und lokalen Akteur*innen Projekte initiiert, die an den Bedarfen der Wohnbevölkerung ausgerichtet waren.

Insgesamt wurden im Rahmen der QM-Verfahren Ganghoferstraße und Richardplatz-Süd 19,74 Mio. Euro aus dem Projekt Soziale Stadt in verschiedene Projekte investiert. Seit dessen Einsatz im Jahr 2021 wurden im Rahmen des neuen QM-Verfahrens Rixdorf zudem mehr als 600.000 Euro investiert. Zu den Schlüsselprojekten im QM Ganghoferstraße gehörte z. B. das Projekt „Kiez trifft Kiez" in dessen Rahmen Anlässe zum interkulturellen und interreligiösen Austausch zwischen unterschiedlichen Nachbarschaftsgruppen und Menschen im Quartier geschaffen wurden.[21] Menschen zusammenzubringen ist auch Ziel des Projekts „Unsere Küche in Rixdorf": Zu Themen wie gesunder und nachhaltiger Ernährung oder der richtigen Lagerung von Lebensmitteln wurden Workshops im Kiez durchgeführt und gemeinsam gekocht. Auch eine Audio Kiez Tour wurde entwickelt.[22] Im Rahmen der „Elternbildungs-Cafés und Kiezakadmie" konnten sich Eltern, aber auch Jugendliche und andere Interessierte in regelmäßigen Treffen über die Themen Erziehung, Gesundheit und Bildung gemeinsam austauschen. Ziel war die Stärkung von Elternkompetenzen durch ein niedrigschwelliges und zielgruppenspezifisches Angebot, die Ermöglichung von gesellschaftlicher Teilhabe und der gemeinsame Austausch unabhängig von der Herkunft.[23]

Zu den Schlüsselprojekten im QM Richardplatz-Süd gehörte z. B. der Aufbau des Bildungsverbunds Droryplatz, der die Vernetzung der lokalen Akteur*innen im Bereich Bildung zum Ziel hatte. „Die Einrichtungen des Bildungsverbundes sind rund um den Droryplatz angesiedelt, um einen großen, gemeinsam verantworteten Platz mit Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten. Der Schulhof der Löwenzahn-Schule ist nachmittags und am Wochenende als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen, was in dieser Konzeption einzigartig ist. Im Vordergrund der Arbeit stehen die gemeinsam von den Einrichtungen durchgeführten Aktivitäten und Angebote. Diese dienen der Förderung von Teamgeist, Toleranz und Respekt, Kreativität sowie

[18] Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Umbau der Karl-Marx-Straße, Internetquelle.
[19] Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Karl-Marx-Platz, Internetquelle.
[20] Quartiersmanagement Berlin, Berliner Quartiersmanagement, Internetquelle.
[21] Aussichtsreich e. V., Kiez trifft Kiez, Internetquelle.
[22] Restlos glücklich e. V., Unsere Küche in Rixdorf, Internetquelle.
[23] Aussichtsreich e. V., Elternbildungscafés, Internetquelle.

Selbstständigkeit und Verantwortungsbereitschaft. Das Selbstbewusstsein der Kinder soll gestärkt und die Eltern mit einbezogen werden."[24] „Mit dem aus dem Baufonds der Sozialen Stadt errichteten Gemeinschaftshaus auf dem Droryplatz steht den Einrichtungen des Bildungsverbundes „Wir am Droryplatz - Bildung in Bewegung" seit 2019 ein Ort für die Arbeit mit Kindern und Eltern zur Verfügung."[25] Unterstützt wurde auch der Aufbau der Lernwerkstatt an der Richard-Grundschule. Die Lernwerkstatt „bietet den Kindern unserer Schule die Gelegenheit, sich forschend und entdeckend mit verschiedenen Themen zu beschäftigen."[26] Dazu gehört auch die Fortbildung des Lehrpersonals. Im Bereich der investiven Mittel wurden bspw. die Sanierung und der Umbau des Ateliers Comeniusgarten finanziert.[27]

Aktuelle Projekte, die im Rahmen des QM-Verfahrens Rixdorf durchgeführt wurden bzw. werden sind neben der Schaffung eines zentralen Ortes für die Stadtteilarbeit z. B.:

- der Umbau und die Erneuerung des Spielplatzes in der Geygerstraße[28], wodurch das knappe Angebot an Frei- und Spielflächen im Gebiet qualifiziert wird.
- Die „Dezentrale Stadtteilarbeit Rixdorf" des Träger Nachbarschaftsheim Neukölln, in dessen Rahmen ein Konzept erarbeitet wird, um die lokalen Akteur*innen aus den beiden ehemaligen QM-Gebieten miteinander zu vernetzen und die Angebote aufeinander abzustimmen und zu ergänzen. Dazu gehört auch die Ermittlung von Bedarfen der Wohnbevölkerung und die Stärkung und Qualifizierung von einzelnen Standorten.[29]
- Das „Garten-Umwelt-Klima"-Projekt hat zum Ziel, die bestehenden Gemeinschaftsgärten zu sichern und weitere Flächen als Gärten oder Standorte für Hochbeete im öffentlichen Raum als ein Beitrag zur Klimaanpassung zu identifizieren und dementsprechend gemeinsam mit der Wohnbevölkerung zu entwickeln.[30]

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 10 ist der Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf dargestellt. Das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf ist durch ein dichtes Netz verschiedener Einrichtungen gekennzeichnet. Zu nennen sind u. a. folgende Einrichtungen und Angebote

- Im **„Haus der Vielfalt"** in der Wilhelm-Busch-Straße, das unter der Trägerschaft des Nachbarschaftsheims Neukölln e. V. steht, befinden sich verschiedene Einrichtungen wie das Selbsthilfe- und Stadtteilzentrum Berlin Neukölln und dessen Kontaktstelle „PflegeEngagegemt" sowie das Gründerzentrum garage Berlin GmbH.[31] Am Standort ist u. a. das Projekt „Dezentrale Stadtteilarbeit" (siehe Kapitel 2.1) beheimatet. Das Selbsthilfe- und Stadtteilzentrum hat das Ziel Selbsthilfe, Eigeninitiative und das bürgerschaftliche Engagement zu fördern, indem verschiedenen

[24] Technische Jugendfreizeit- und Bildungsgesellschaft (tjfbg) gGmbH, Wir am Droryplatz – Bildung in Bewegung, Internetquelle.
[25] QM Ganghoferstraße und QM Richardplatz Süd, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept, 2019, S. 10.
[26] Richard-Grundschule, Unsere Lernwerkstatt, Internetquelle.
[27] Quartiersmanagement Berlin, Richardplatz-Süd (beendet), Internetquelle.
[28] QM Ganghoferstraße und QM Richardplatz Süd, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept, 2019, S. 38.
[29] Quartiersmanagement Rixdorf, Projekte, Internetquelle.
[30] Quartiersmanagement Rixdorf, Projekte, Internetquelle.
[31] Nachbarschaftsheim Neukölln e. V., Haus der Vielfalt, Internetquelle.

Zielgruppen Hilfestellungen angeboten werden, um Probleme selbst zu bewältigen. Dies kann z. B. im Rahmen von Selbsthilfegruppen ermöglicht werden.[32]

- **Kinder- und Jugendclub „Die Scheune“:** Kinder- und Jugendtreff in der Böhmischen Straße 39, 2006 eröffnet und unter anderem aus Mitteln des Programms ‚Soziale Stadt‘ finanziert. Der Träger des Treffs ist die AWO. Die Einrichtung richtet sich an Kinder und Jugendliche zwischen 10 und 18 Jahren und stellt als offener Treffpunkt verschiedene kostenlose Freizeit- Spiel- und Bewegungsangebote sowie Hausaufgabenhilfe und verschiedene Kurse bereit und organisiert Ausflüge. Zudem wird Unterstützung bei der Praktikums- und Ausbildungssuche angeboten.[33]

- Das **Familienzentrum „Droryplatz“** vom Träger AWO Südost wird im Rahmen des Programms Berliner Familienzentren vom Land Berlin gefördert. „Zum wöchentlichen Angebot gehören Familienfrühstücke, Eltern-Kind-Gruppen, Sprach- und Bewegungsgruppen, Nähcafè mit Spielbereich sowie Beratungsangebote und Informationsveranstaltungen.“[34] Am Standort gibt es ein Elterncafé und einen Familiengarten. Die Bereitstellung niedrigschwelliger Angebote für Familien, die an den Bedarfen der Familien ausgerichtet sind, steht im Mittelpunkt.

- **Mädchenzentrum „Szenenwechsel“:** Das Mädchenzentrum wird vom Bezirk Neukölln getragen und ist zugleich das bezirkliche Medienkompetenzzentrum. Der Standort wurde in den vergangenen Jahren saniert und umgebaut.[35] Das Freizeit- und Bildungsangebot richtet sich an Mädchen, Jugendliche und junge Frauen im Alter von neun bis 24 Jahren. Das Angebot umfasst z. B. kreative, künstlerische und musikalische Angebote, Fußball für Mädchen, Kochen, Hausaufgabenbetreuung, ein Ferienprogramm, Elternarbeit, Berufsberatung und Unterstützung bei der Persönlichkeitsbildung, aber auch einen offenen Bereich, bei dem die Besucherinnen sich ihre Aktivitäten selbst aussuchen und gestalten können.[36]

- Der **Mutter-Kind-Treff „Shehrazad“** richtet sich an Mütter mit Kindern im Alter bis sechs Jahren.[37] Neben verschiedenen Mutter-Kind-Angeboten wie Bewegungs- und Spielangeboten für Kinder und Mütter, die zum Teil auch am Wochenende angeboten werden, gehören auch Beratung und Information wie eine Hebammensprechstunde, eine soziale Erstberatung und Sprachkurse zu den Angeboten. Die Beratungsangebote werden in Kooperation mit anderen Trägern und Einrichtungen wie der Volkshochschule ermöglicht und durchgeführt. Im Rahmen der Angebote kommen Mütter miteinander in Kontakt und es entstehen informelle Netzwerke.[38]

- Ein Begegnungscafé für Anwohnende, Erziehungsberatung und Kulturveranstaltungen werden vom **Deutsch-Arabischen Zentrum (DAZ)** angeboten. Eine besonderen Schwerpunkt nimmt die Beratung von Geflüchteten ein. Die Betreuung umfasst z. B. Behördengänge und Hilfe bei der

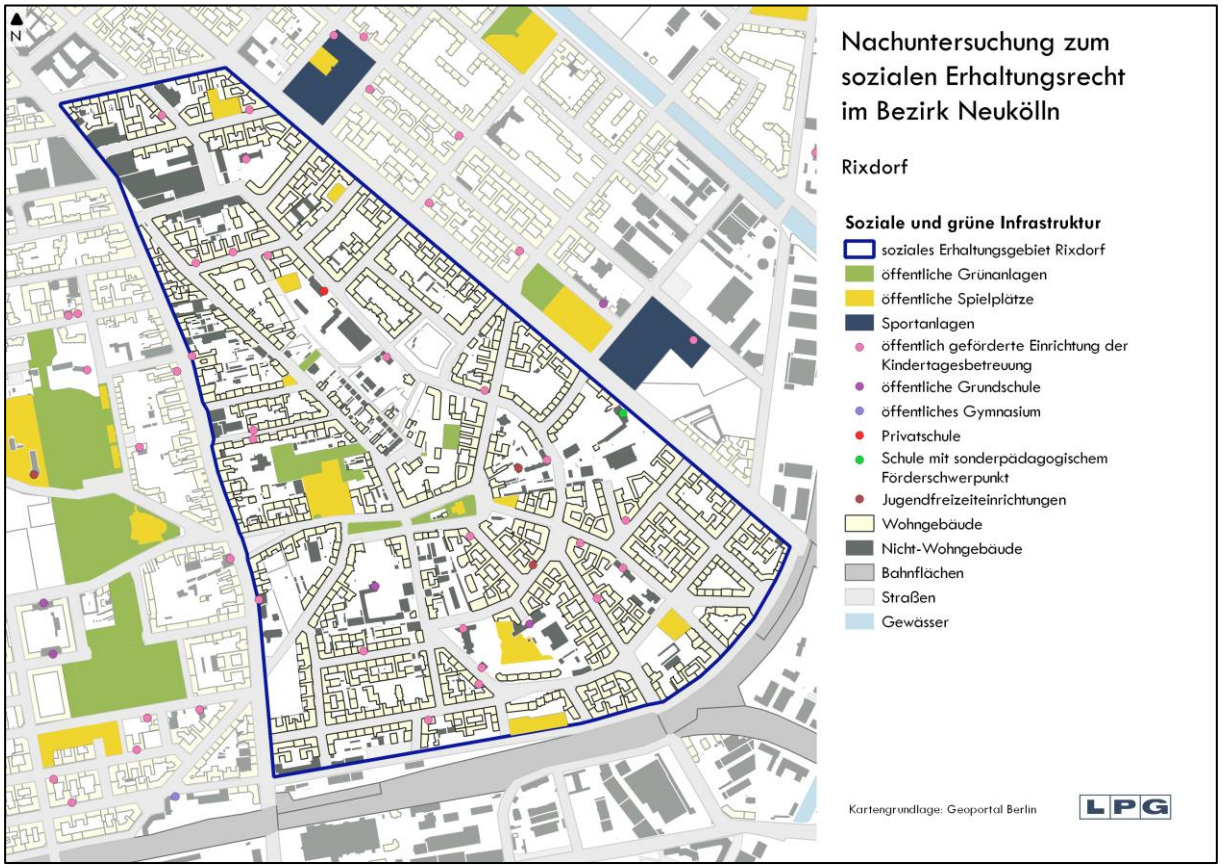
[32] Selbsthilfe- und Stadtteilzentrum Neukölln, Neukölln-Nord, Internetquelle.
[33] AWO Berlin, Kreisverband Südost e. V., Kinder- und Jugendclub „Die Scheune“, Internetquelle.
[34] Vgl. AWO Berlin, Kreisverband Südost e. V., Familienzentrum „Droryplatz“, Internetquelle.
[35] QM Ganghoferstraße und QM Richardplatz Süd, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept, 2019, S. 8.
[36] Szenenwechsel Mädchenzentrum, Angebote, Internetquelle.
[37] QM Ganghoferstraße und QM Richardplatz Süd, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept, 2019, S. 8
[38] Mutter-Kind-Treff Shehrazad, Angebote, Internetquelle.

Wohnungs- oder Arbeitsplatzsuche. Im Rahmen der offenen Angebote oder von Projekten werden Anlässe zum Austausch und interkulturellen Austausch geschaffen.[39]

- Gestartet als Projekt des QM Ganghoferstraße, wurden die „**Street Players**“ im Jahr 2019 in die Regelfinanzierung des Bezirks Neukölln aufgenommen.[40] Träger ist der Nachbarschaftsheim Neukölln e. V.. Das aufsuchende Angebot richtet sich an Kinder und Jugendliche im Alter ab sieben Jahren. Die Besonderheit ist, dass Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum von den Mitarbeiter*innen aufgesucht werden und mit ihnen Aktivitäten geplant, durchgeführt und umgesetzt werden. Dadurch wird Mitbestimmung ermöglicht und die Kinder und Jugendlichen lernen Teamwork und Verantwortung zu übernehmen.[41]

- **Interkulturelles Theaterzentrum (ITZ):** Ziel ist es, Kunst in den Kiez zu bringen und die Anwohnenden generationsübergreifend einzubeziehen, z. B. durch künstlerische oder pädagogische Projekte wie die „Traumfabrik Neukölln“. Die Alltagsthemen der Menschen wie steigende Mietpreise, Armut und Arbeitslosigkeit werden in den Theaterstücken aufgegriffen. Der Probe- und Theaterraum kann auch von anderen Einrichtungen und Initiativen angemietet werden. [42]

Abbildung 10: Bestand soziale und grüne Infrastruktur



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

[39] QM Ganghoferstraße und QM Richardplatz Süd, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept, 2019, S. 9 und EJF gemeinnützige AG, Deutsch-Arabisches Zentrum für Bildung und Integration, Internetquelle.
[40] QM Ganghoferstraße und QM Richardplatz Süd, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept, 2019, S. 8
[41] Nachbarschaftsheim Neukölln e. V., Street Players - Unser Programm, Internetquelle.
[42] Interkulturelles Theaterzentrum, Unsere Philosophie, Internetquelle.

Gemäß dem SIKo 2021/2022 ist die Bevölkerungszahl im Bezirk Neukölln im Zeitraum 2010 bis 2021 um 6,5 % gestiegen. Auch die Bezirksregion Rixdorf erfuhr ein Bevölkerungswachstum, welches mit 6,6 % ähnlich stark ausfiel wie im Bezirk.[43] Im Hinblick auf verschiedene Altersgruppen ist im selben Zeitraum ein leichter Rückgang von -1,7 % bei den unter 7-Jährigen und ein starker Rückgang von 24,2 % bei den 6- bis 26-Jährigen festzustellen.[44] Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für die Bezirksregion Rixdorf bis zum Jahr 2025 ein 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.[45]

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** wird in der Bezirksregion Rixdorf eine angespannte Versorgungslage festgestellt. Gemäß dem Kita-Förderatlas 2022 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion Rixdorf in die Kategorie 3+ eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit nur noch geringe Platzreserven bestehen und ein steigender Platzbedarf prognostiziert wird.[46] Die **Versorgungsquote** – Anzahl der Plätze / Anzahl der Kinder unter 7 Jahren – in der Bezirksregion Rixdorf betrug im Jahr 2019 59,2 % und entspricht 253 fehlenden Plätzen in Einrichtungen der Kindertagesbetreuung. Bis zum Jahr 2025 wird ein Rückgang der Versorgungsquote im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung auf 58,3 % erwartet, ohne Berücksichtigung geplanter Maßnahmen,.[47] Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen kann jedoch eine deutliche Steigerung der Versorgungsquote bis zum 2025 auf 70,7 % erzielt werden. Mit einem Anstieg von 11,5 % wird der höchste Anstieg in Nord-Neukölln erzielt.[48]

Die **Betreuungsquote** – Betreute Kinder unter 7 Jahren / Kinder unter 7 Jahren gesamt – betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Rixdorf 61,3 % und unterschritt den bezirklichen Orientierungswert von 62,5 %. Bis zum Jahr 2025 soll die Betreuungsquote in der Bezirksregion Rixdorf auf 64,7 % gesteigert werden. Für das Jahr 2025 wird ein Fehlbedarf von 193 Plätzen prognostiziert.[49] Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen kann der Fehlbedarf abgebaut und ein rechnerischer Überschuss von 185 Plätzen erzielt werden.[50]

Hinsichtlich der schulischen **Bildungssituation** liegen keine kleinräumigen Daten für die Bezirksregion Rixdorf vor.[51]

Die Bedarfsdeckung im Bereich der **öffentlichen und öffentlich geförderten standortgebundenen, offenen Jugendarbeit** betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Rixdorf 53 %. Dies entspricht einem rechnerischen Defizit von 269 Plätzen. Im Vergleich aller zehn Bezirksregionen wird die fünfthöchste Bedarfsdeckung im Bezirk Neukölln erreicht. Die Spanne beträgt von einer hohen Bedarfsdeckung mit 127 % in

[43] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 17 f.
[44] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 19 f.
[45] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 22 f.
[46] Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2022, S. 5.
[47] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 40.
[48] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 142.
[49] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 40 f.
[50] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 143.
[51] 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).

der Gropiusstadt bis zu keiner Bedarfsdeckung in Buckow Nord mit 0 %.[52] Die Prognose wurde nur auf Ebene der Prognoseräume erstellt: So wird die Bedarfsdeckung im Prognoseraum Neukölln von 80,3 % im Jahr 2019 auf 75 % im Jahr 2030 sinken.[53] 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."[54] 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.[55] 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 %.[56]

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.[57] 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.[58]

Der Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung mit **öffentlichen Spielplätzen** betrug im Jahr 2019 im Planungsraum Rixdorf 0,6 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner*innen. Der Richtwert beträgt 1,0 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner*innen und wird somit unterschritten. Bezogen auf die Bezirksregion Rixdorf wird ein etwas höherer Versorgungsgrad von 0,8 Quadratmetern Nettospielfläche pro Einwohner*innen erreicht, da die Planungsräume Hertzbergplatz und Treptower Straße Nord einen Versorgungsgrad von 1,2 bzw. 1,4 aufweist. Bis zum Jahr 2030 bleibt das Niveau – auch unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen – unterhalb des Richtwerts.[59]

Im dicht bebauten und verdichteten Norden Neuköllns ist neben der geringen Ausstattung mit öffentlichen Spielplätzen auch eine defizitäre Versorgung mit **öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen** festzustellen. Im Jahr 2019 betrug er Anteil nicht versorgter Einwohner*innen im Planungsraum Rixdorf 62 %. Bis 2030 soll die Versorgung auf ähnlichem Niveau bleiben.[60]

Zusammengefasst bestehen in Nord-Neukölln insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen sowie gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen hohe Defizite

[52] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 56 f.
[53] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 56 f.
[54] Vgl. Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 59.
[55] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 59 f.
[56] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 156 ff.
[57] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 50 und 53.
[58] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 153 und 155.
[59] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 62 ff.
[60] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 67 f.

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.“[61]

Gemäß des Flächenscreenings wurden in der Bezirksregion Rixdorf insgesamt sieben Standorte identifiziert, die für Maßnahmen im Bestand oder im Neubau bzw. der Neuanlage sozialer Infrastruktur in Frage kommen.[62] Davon zwei Planungsflächen – Flächen mit bisheriger Infrastrukturnutzung, Maßnahmen zur Flächensicherung oder zur baulichen Erweiterung bereits konkretisiert – und fünf Planungsoptionen – noch kein hinreichender Konkretisierungsgrad der Maßnahme(n), keine gesicherte Planung.[63] Zu den Planungsflächen gehören der Neubau einer Kindertagesstätte in der Harzer Straße und ein Neubau einer Kindertagesstätte ggf. in Verbindung mit weiteren sozialen Nutzungen oder Sonderwohnformen in der Hertzbergstraße. Die Planungsoptionen umfassen im Neubau zwei Sportplätze und eine Sportanlage mit Skatelementen sowie zwei Parkplätze, deren geplante Nutzungen noch nicht weiter bestimmt sind.

[61] Vgl. Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 82.
[62] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 34 f.
[63] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 28 ff.

3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf

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

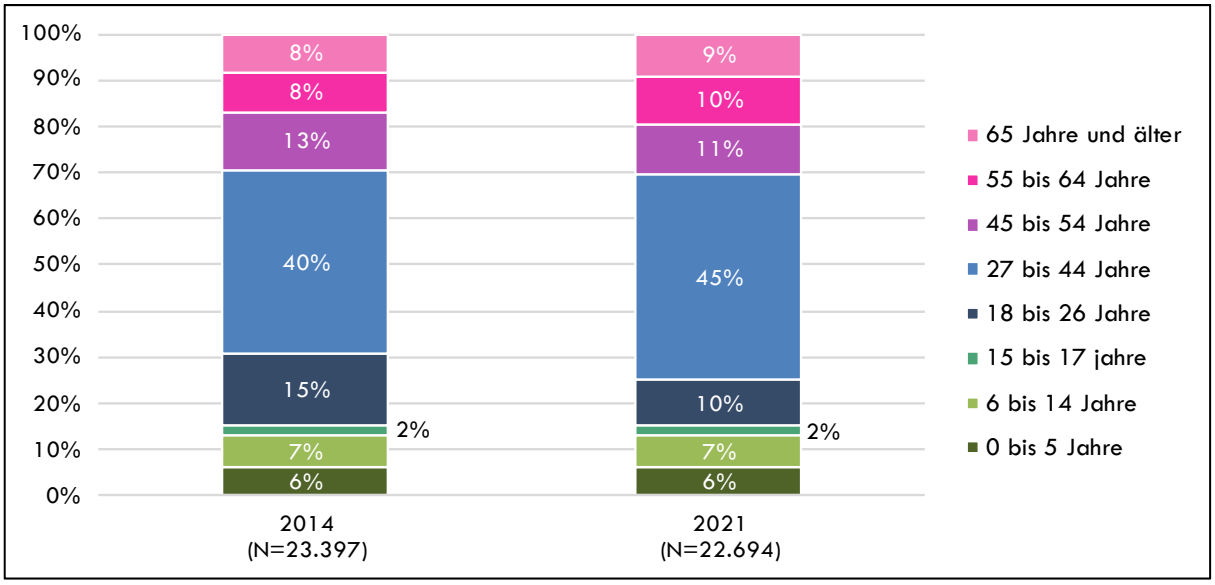
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach soziodemographischen Merkmalen,
- Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen,
- Erhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und Versagung von darüberhinausgehenden wohnwerterhöhenden 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 2016 formulierten Handlungserfordernissen und der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Rixdorf 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 Rixdorf hat sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf den Altersaufbau der im Gebiet melderechtlich registrierten Einwohner*innen im Zeitraum 2016 bis 2021 leicht verändert (vgl. Abbildung 6). Veränderungen sind im Hinblick auf einen Rückgang der jungen Erwachsenen im Alter 18 bis 26 Jahre und einem Anstieg der Personen im Alter 27 bis 44 Jahre festzustellen. Diese Entwicklung entspricht dem bezirklichen und berlinweiten Trend (vgl. Kapitel 6.1).

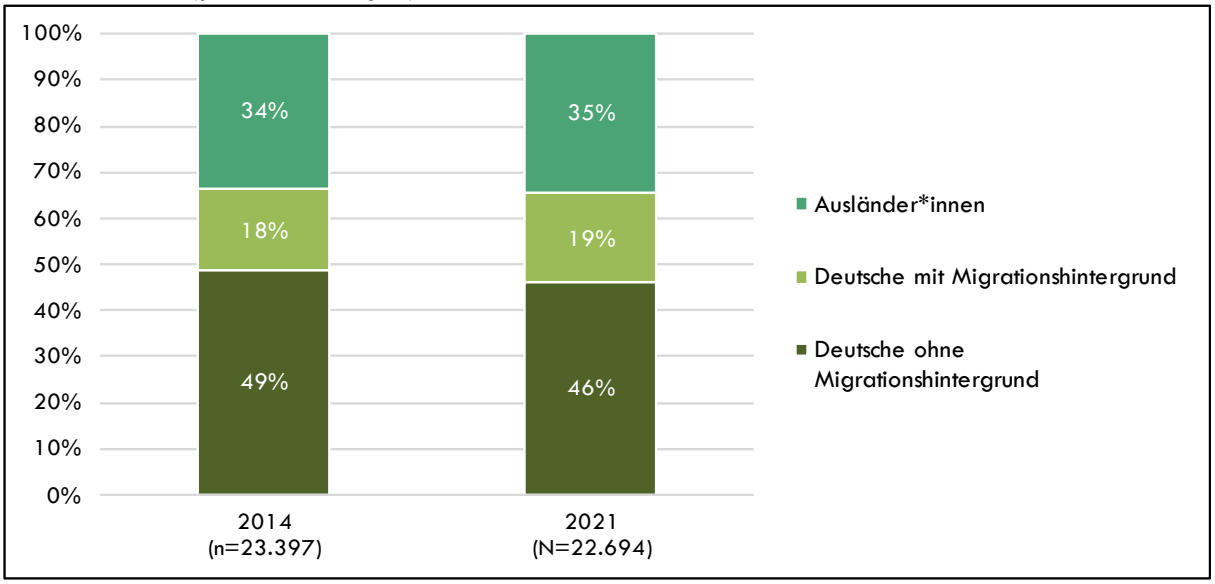
Abbildung 11: Altersaufbau in den Jahren 2015 und 2021 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen)



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

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist gemäß der amtlichen Statistik im Zeitraum 2014 bis 2021 im sozialen Erhaltungsgebiet um rund 3 %-Punkte gestiegen (vgl. Abbildung 12). Dies unterschreitet knapp die bezirkliche und die gesamtstädtische Entwicklung, die jeweils einen Anstieg der Personen mit Migrationshintergrund von rund 5 %-Punkten aufweist.

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

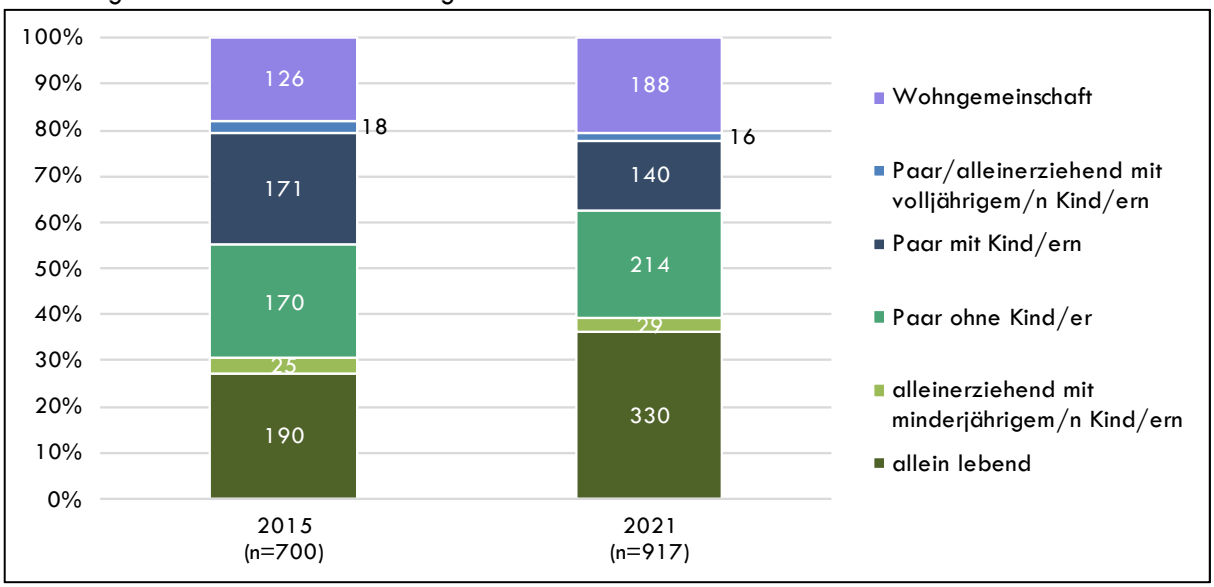


Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2014 und 31.12.2021

Hinsichtlich der Haushaltsform auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen 2016 und 2021 wird deutlich, dass Alleinlebende weiterhin die am stärksten vertretene Haushaltsform im Gebiet darstellen. Ihr Anteil ist im Vergleich zur Befragung im Jahr 2016 größer. Der Anteil an Paaren ohne Kind/er ist

dagegen geringer, während der Anteil der Mehrpersonenhaushalte ohne Kind/er wie Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhaushalten geringfügig größer ist. Der Anteil an Alleinerziehenden ist in beiden Befragungen ähnlich. Der Vergleich belegt, dass weiterhin verschiedene Haushaltsformen im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf leben. 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 2016 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

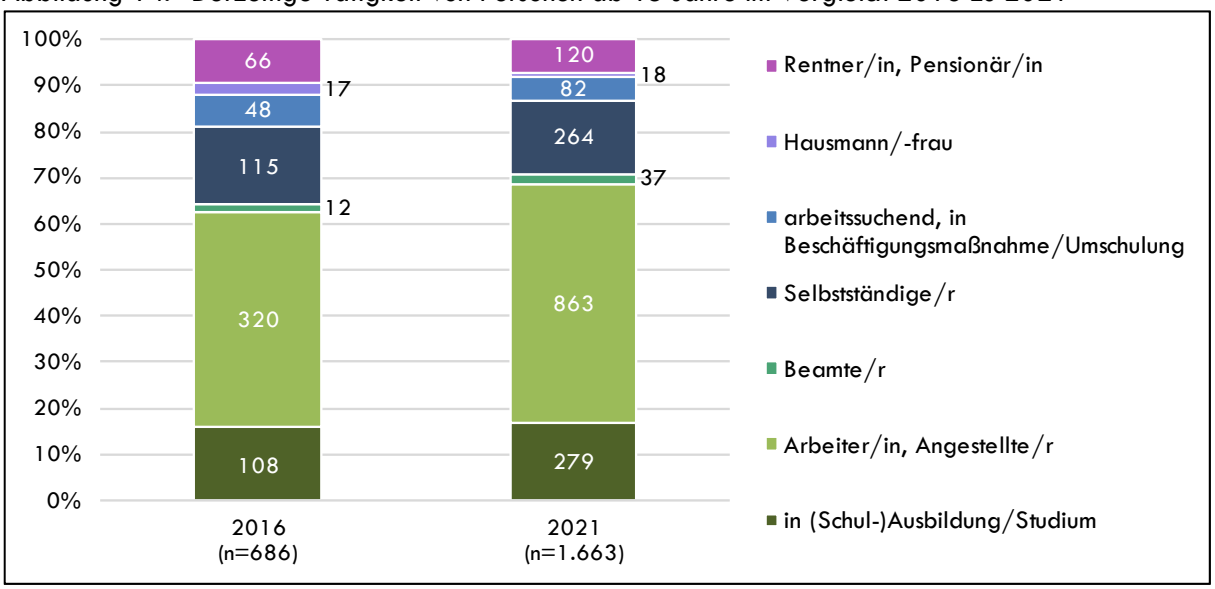
Tabelle 3: Wohndauer in Jahren im Vergleich 2015 zu 2021

Soziales Erhaltungsgebiet Rixdorf	Wohndauer Wohngebiet		Wohndauer Wohnung	
	2016 (n=698)	2021 (n=910)	2016 (n=700)	2021 (n=921)
Median	7,0	8,0	6,0	7,0
Durchschnitt	10,5	11,3	8,9	9,8

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Der Anteil der Personen im Alter ab 15 Jahre, die erwerbstätig sind, ist von 65 % auf 70 % gestiegen. Dies ist auf den Anstieg des Anteils der Angestellten und Arbeiter*innen zurückzuführen. Der Anteil der arbeitssuchenden Personen ist von rund 7 % auf rund 5 % gesunken. Damit folgt das Gebiet dem Berlin-Trend. Die beschriebenen Entwicklungen deuten auf eine stabile Erwerbstätigkeit hin.

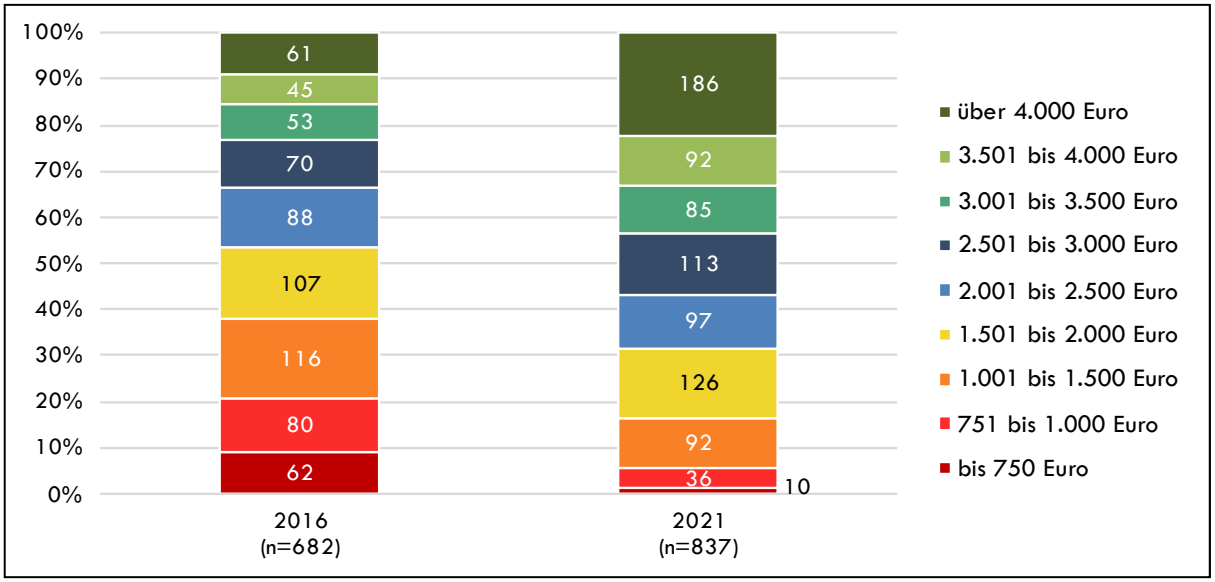
Abbildung 14: Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahre im Vergleich 2016 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 15 ist das gruppierte monatliche Netto-Haushaltseinkommen der Haushalte im Vergleich 2016 zu 2021 dargestellt. Der Anteil von Haushalten mit monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 4.000 Euro und mehr ist deutlich höher, während der Anteil der Haushalte mit bis zu 1.500 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen einen geringeren Anteil umfassen. Der Zuzug einkommensstarker Haushalte, der bereits in der vertiefenden Untersuchung 2016 in Abhängigkeit zum späteren Einzugsjahr in die Wohnung festgestellt wurde, hat sich demnach auch nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets fortgesetzt. Es ist jedoch weiterhin festzustellen, dass der Großteil der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet den mittleren Einkommensgruppen zuzuordnen ist.

Abbildung 15: Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2016 zu 2021

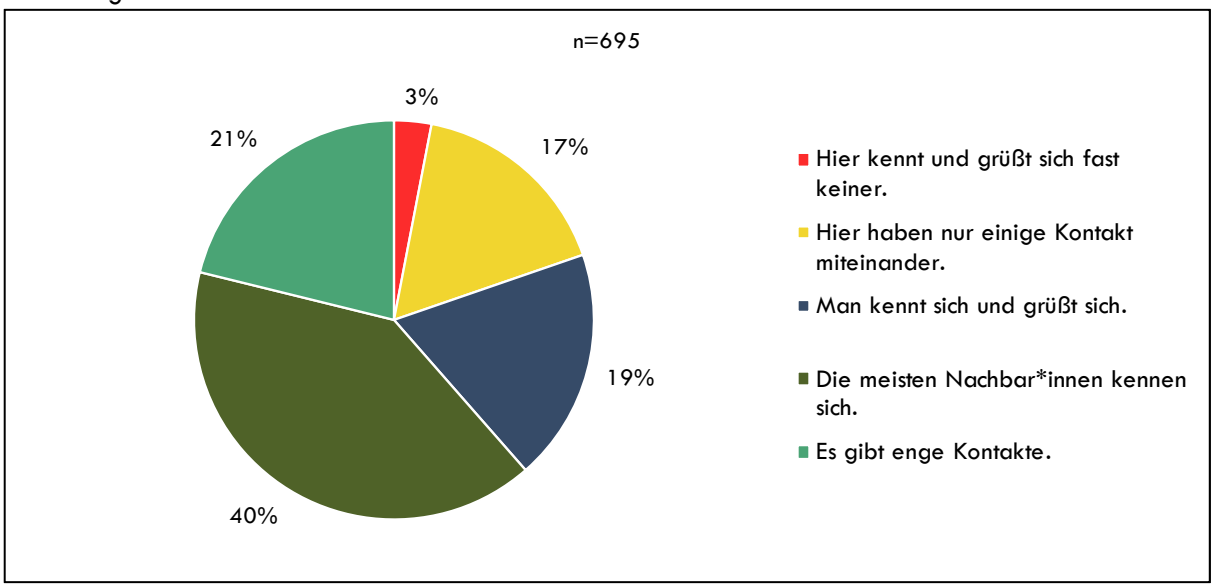


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die nachbarschaftliche Bindung in den Untersuchungen 2016 und 2021 ist in den beiden nachfolgenden Abbildungen dargestellt. Der Anteil der Haushalte, die engere nachbarschaftliche Kontakte pflegen und

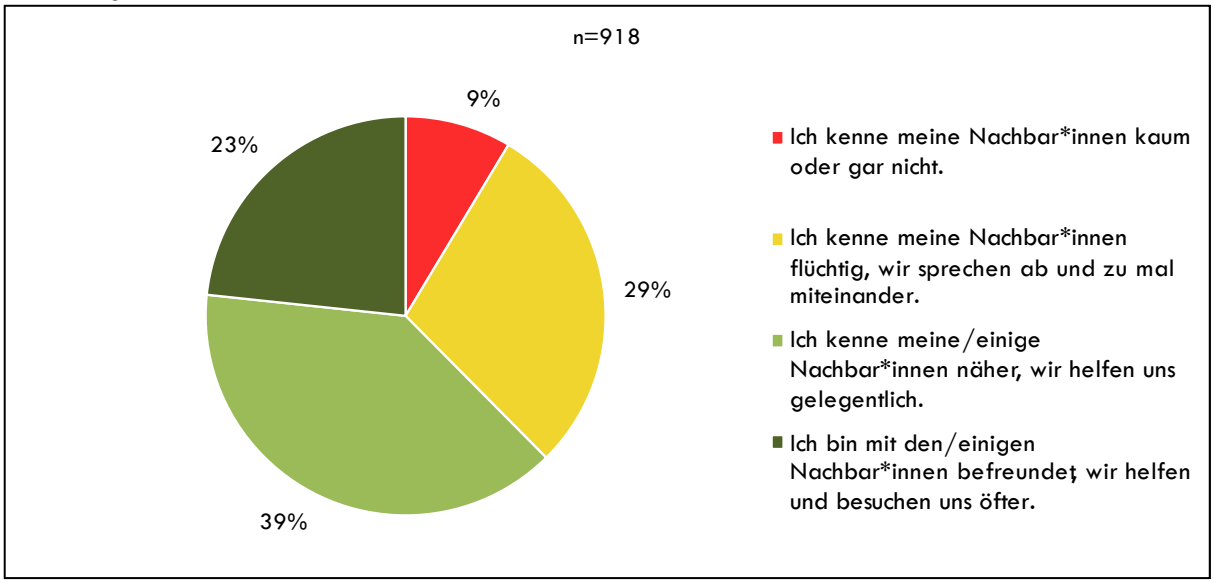
über persönliche Bindungen im Wohnumfeld verfügen, beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf weiterhin knapp zwei Drittel.

Abbildung 16: Kontakte Nachbarschaft 2016



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016

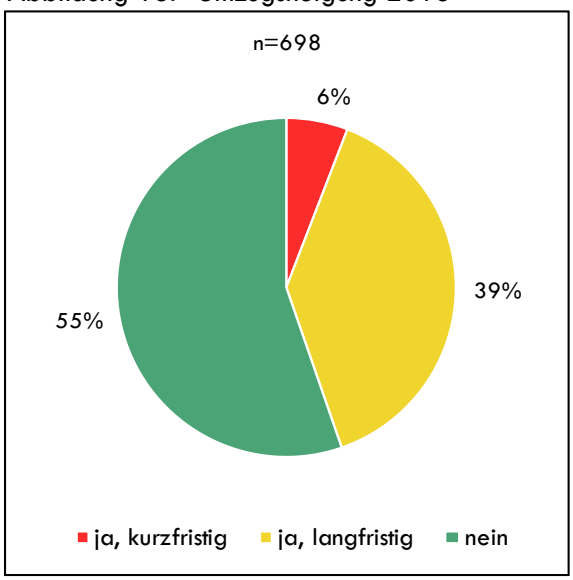
Abbildung 17: Kontakte Nachbarschaft 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

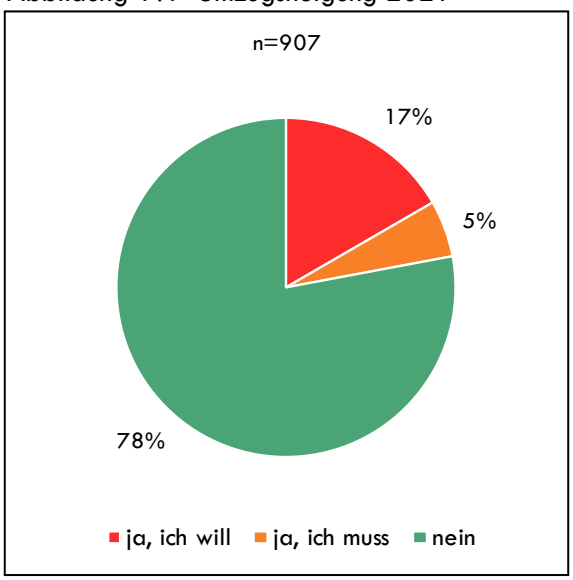
Der Anteil der Haushalte, die nicht aus ihrer Wohnung bzw. dem Wohngebiet wegziehen möchten, war 2021 mit 78 % höher als 2016 mit 55 %, wie die Gegenüberstellung der nachfolgenden beiden Abbildungen belegt.

Abbildung 18: Umzugsneigung 2016[64]



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016

Abbildung 19: Umzugsneigung 2021[65]



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

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. Die mittlere Haushaltsgröße ist geringfügig gesunken, wodurch der Wohnflächenverbrauch leicht gestiegen ist.

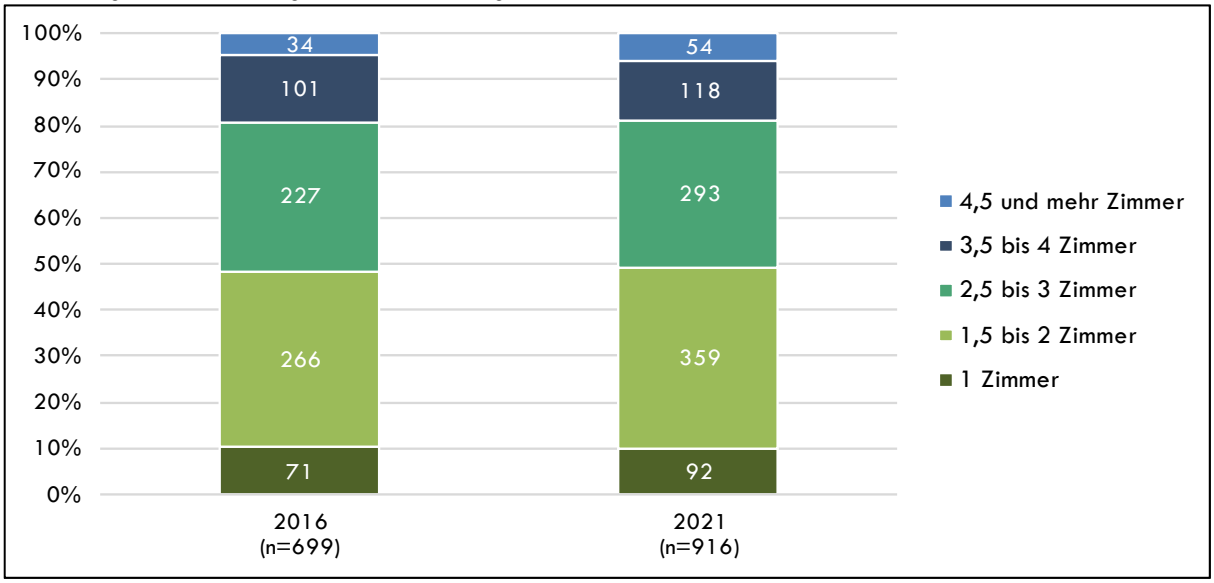
Tabelle 4: Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2016 zu 2021

Gebiet	Wohnfläche pro Person in Quadratmetern		Anzahl Zimmer	
	2016	2021	2016	2021
Median	35,0	38,5	2,5	2,5
Durchschnitt	38,9	42,9	2,6	2,6

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

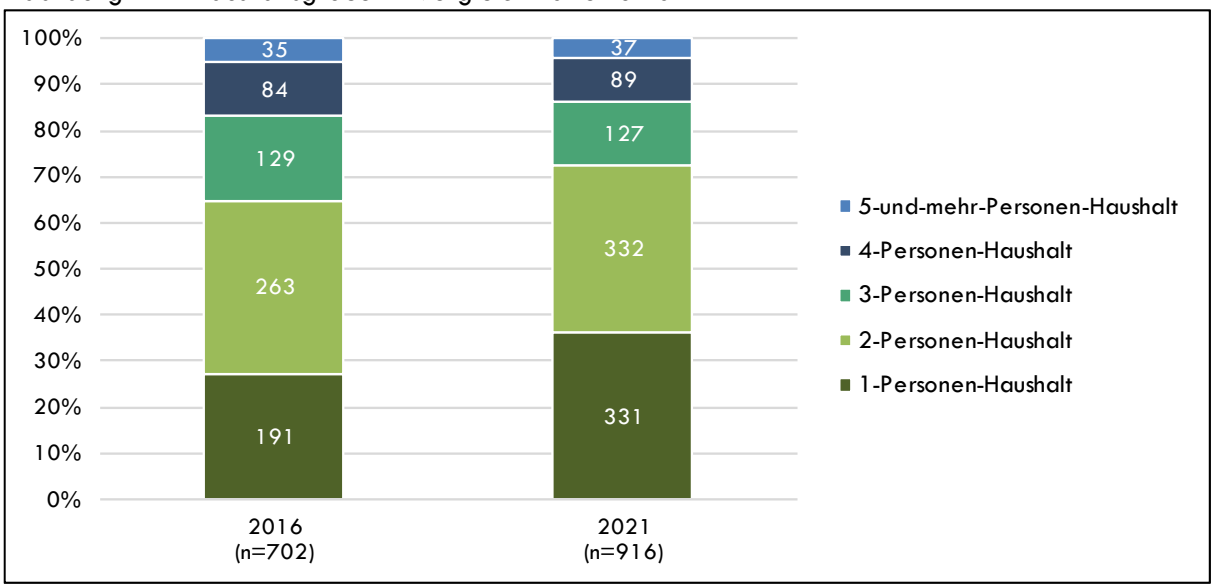
[64] Formulierung der Frage: Wollen oder müssen Sie aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?
[65] Formulierung der Frage: Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

Abbildung 20: Wohnungsschlüssel im Vergleich 2016 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

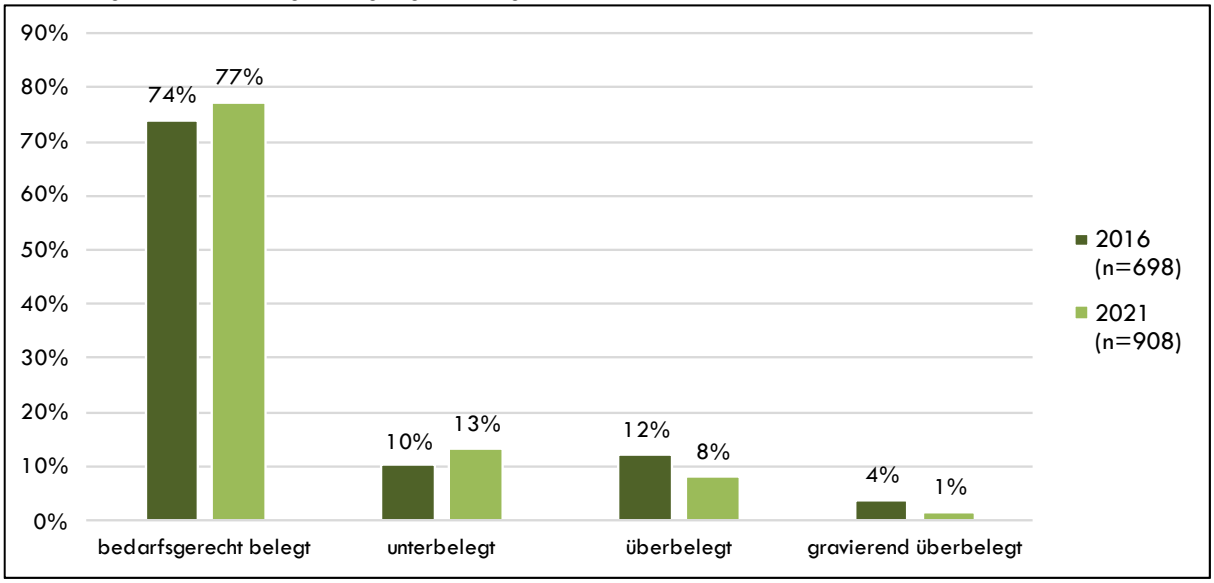
Abbildung 21: Haushaltsgröße im Vergleich 2016 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Auch eine hohe Passgenauigkeit zwischen der Haushaltsstruktur – bezogen auf die Haushaltsgrößen – und der Wohnungsstruktur – bezogen auf die Zimmeranzahl – ist im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf weiterhin gegeben. In Übereinstimmung mit der geringfügig gesunkenen mittleren Haushaltsgröße und dem leicht gestiegenen Wohnflächenverbrauch war 2021 der Anteil der unterbelegten Wohnungen etwas höher als 2016. Weil Überbelegungen seltener geworden sind, ist aber auch der Anteil der bedarfsgerecht belegten Wohnungen von 74 % auf 77 % gestiegen.

Abbildung 22: Wohnungsbelegung im Vergleich 2016 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016; 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 2016 und 2021, die jeweils auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelt wurden. Im Vergleich zum Jahr 2016 wurde in der Haushaltsbefragung im Jahr 2021 ein etwas geringerer Anteil an Wohnungen mit einem Substandard wie Einzelöfen oder einer Toilette außerhalb der Wohnung ermittelt. Der Anteil der Wohnungen, die über eine Zentralheizung beheizt werden, ist dagegen höher. 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.

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 der Befragung im Jahr 2016 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 2016 zu 2021

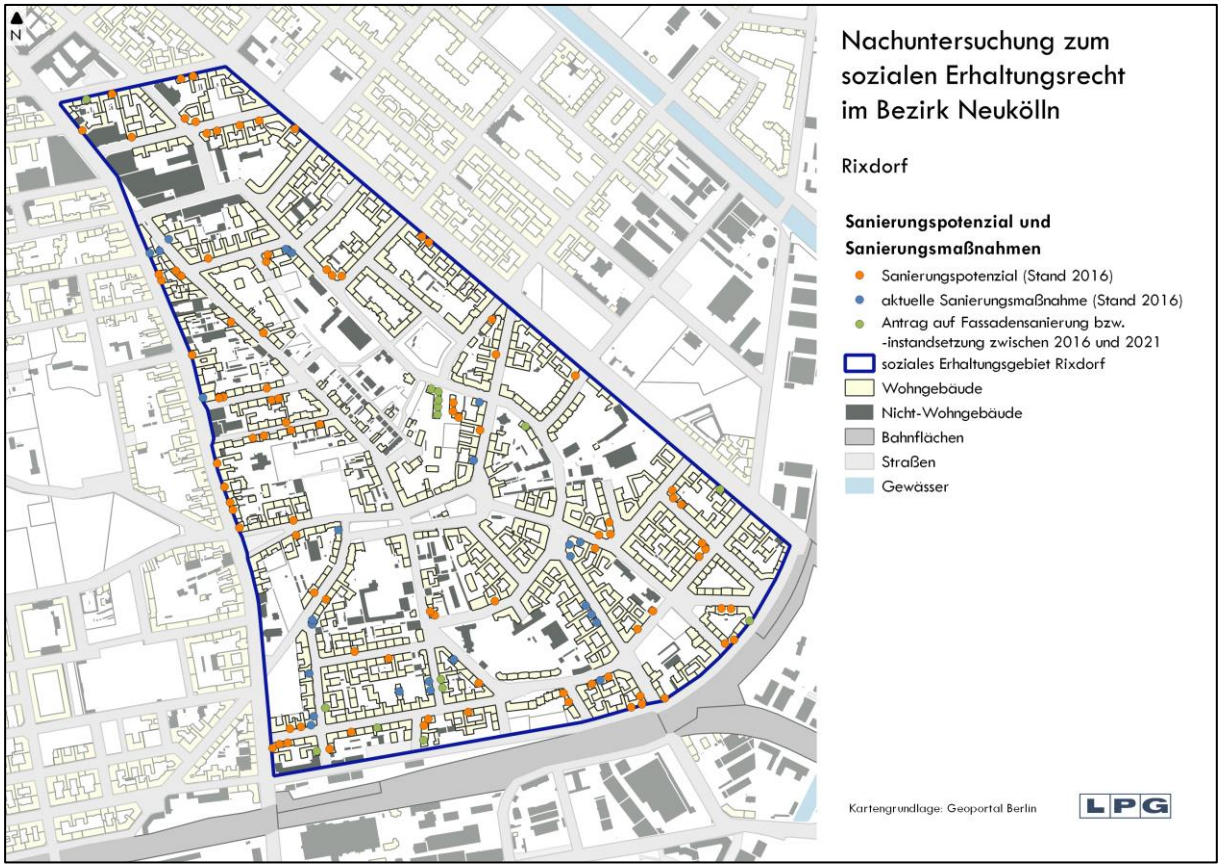
Ausstattungsmerkmale	2016 (n=703)	2021 (n=925)
Badezimmer und Sanitäranlagen		
mit Dusche oder Badewanne	92 %	86 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander		11 %
Toilette innerhalb der Wohnung	94 %	98 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	8 %	10 %
Beheizung der Wohnung		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	4 %	3 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	29 %	23 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	60 %	67 %
Fußbodenheizung	1 %	3 %
zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 qm Grundfläche	69 %	54 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 qm Grundfläche		16 %
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	8 %	6 %
Aufzug	10 %	10 %
Energieeinsparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	1 %	1 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	14 %	12 %
energiesparende Heizungsanlage	15 %	3 %
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	14 %	7 %
gedämmte Kellerdecke	4 %	3 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Fortschreibung der Ortsbildanalyse

Zur Ermittlung des Sanierungspotenzials im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf wurde die Ortsbildanalyse, die im Rahmen der vertiefenden Untersuchung 2016 durchgeführt wurde, anhand von zwischen 2016 und 2021 genehmigten Bauanträgen auf Instandsetzung oder Sanierung der Fassade fortgeschrieben. 2016 wurde ein Sanierungspotenzial an 95 Adressen festgestellt. Im betrachteten Zeitraum wurde für keine dieser Adressen ein Antrag auf Fassadeninstandsetzung bzw. -sanierung genehmigt. Rechnerisch besteht daher weiterhin bei rund 12 % der Adressen ein Sanierungspotenzial an Fassade und/oder Bauteilen. In der Abbildung 23 sind die im Jahr 2016 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.

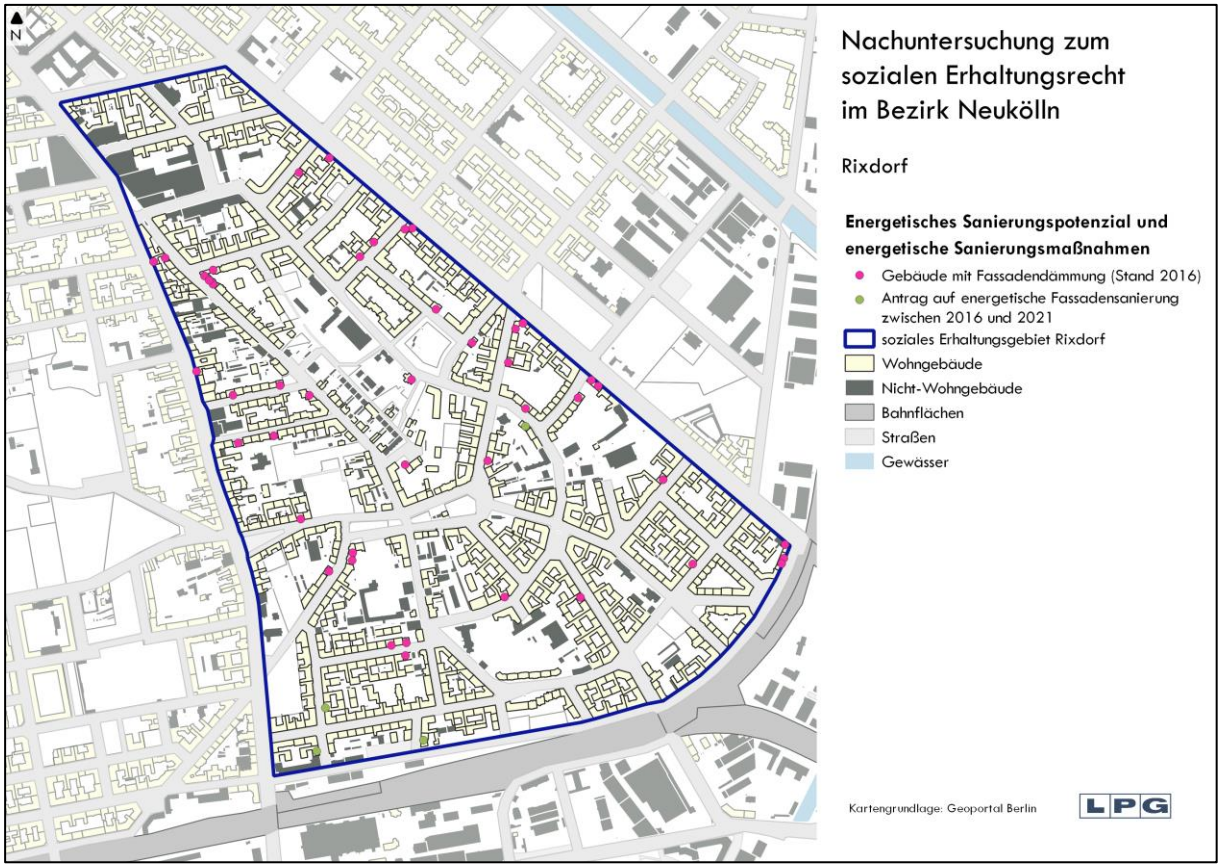
Abbildung 23: Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2016)



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2016; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten im Zeitraum 2016 bis 2021, Verfahren gemäß § 172 BauGB im Zeitraum Juli 2016 bis Mitte Mai 2022

Auch das energetische Sanierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf wurde anhand der Ortsbildanalyse aus dem Jahr 2016 und den zwischen den Jahren 2016 und 2021 genehmigten Bauanträgen auf das Anbringen einer Fassadendämmung ermittelt. Im Jahr 2016 verfügten 44 Gebäudeaufgänge über eine gedämmte Fassade. Seitdem wurde für vier weitere Adressen ein Antrag auf das Anbringen einer Fassadendämmung genehmigt. Der Anteil der Gebäudeaufgänge mit einer Fassadendämmung hat sich demnach geringfügig von 5,4 % auf 5,9 % erhöht.

Abbildung 24: Energetisches Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2016)



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2016; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten im Zeitraum 2016 bis 2021, Verfahren gemäß § 172 BauGB im Zeitraum Juli 2016 bis Mitte Mai 2022

Auswertung der Verfahren gemäß § 172 BauGB

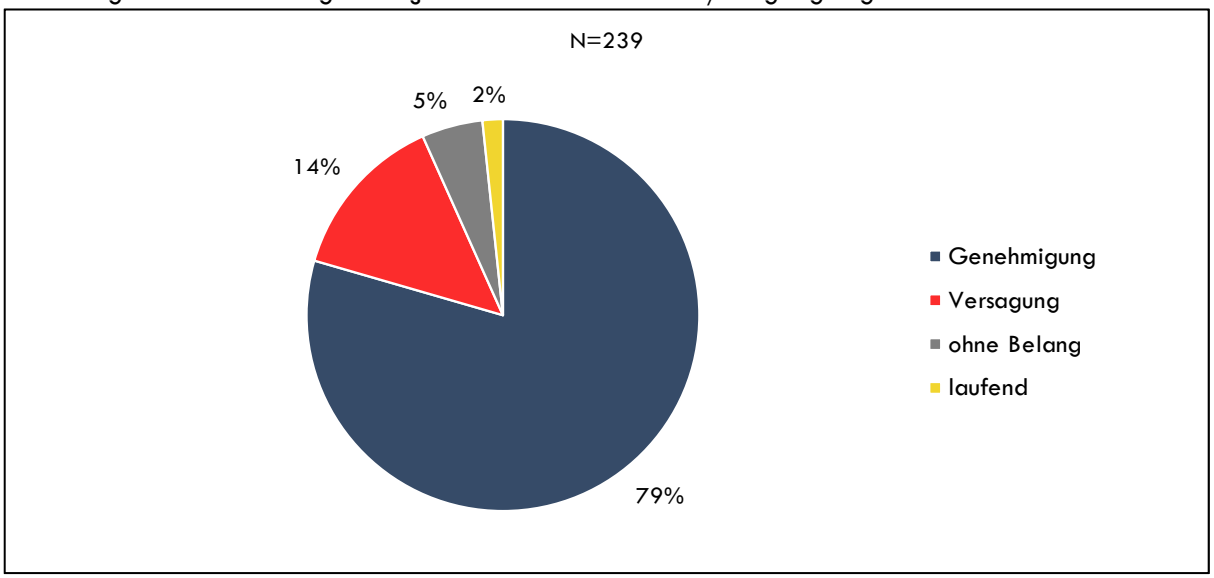
Jedes Bauvorhaben bzw. jede bauliche Maßnahme des bzw. der Eigentümer*in von Gebäuden wird vom Bezirksamt geprüft. Mit einer baulichen Veränderung darf erst begonnen werden, sofern eine erhaltungsrechtliche Genehmigung vorliegt. Die Prüfung der Anträge erfolgt auf der Grundlage der bezirklich festgelegten „Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Neukölln".[66]

Seit dessen Festsetzung wurden im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 239 Genehmigungsanträge gemäß § 172 BauGB vom Fachbereich Stadtplanung erfasst. Von diesen Anträgen wurden 79 % genehmigt und 14 % versagt. 2 % waren zum Zeitpunkt der Auswertung noch in Bearbeitung (vgl. Abbildung 25). 5 % 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 möglich, darauf abgestimmt werden, um sie „genehmigungsfähig" im Sinne der Erhaltungsziele zu machen. Die Genehmigungskriterien gewährleisten Transparenz

[66] 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.

gegenüber den Antragstellenden und haben sich in der Praxis bewährt. Die genehmigten Anträge betreffen insgesamt 116 Adressen – dies entspricht rund 14 % aller Adressen in Wohngebäuden im sozialen Erhaltungsgebiet.

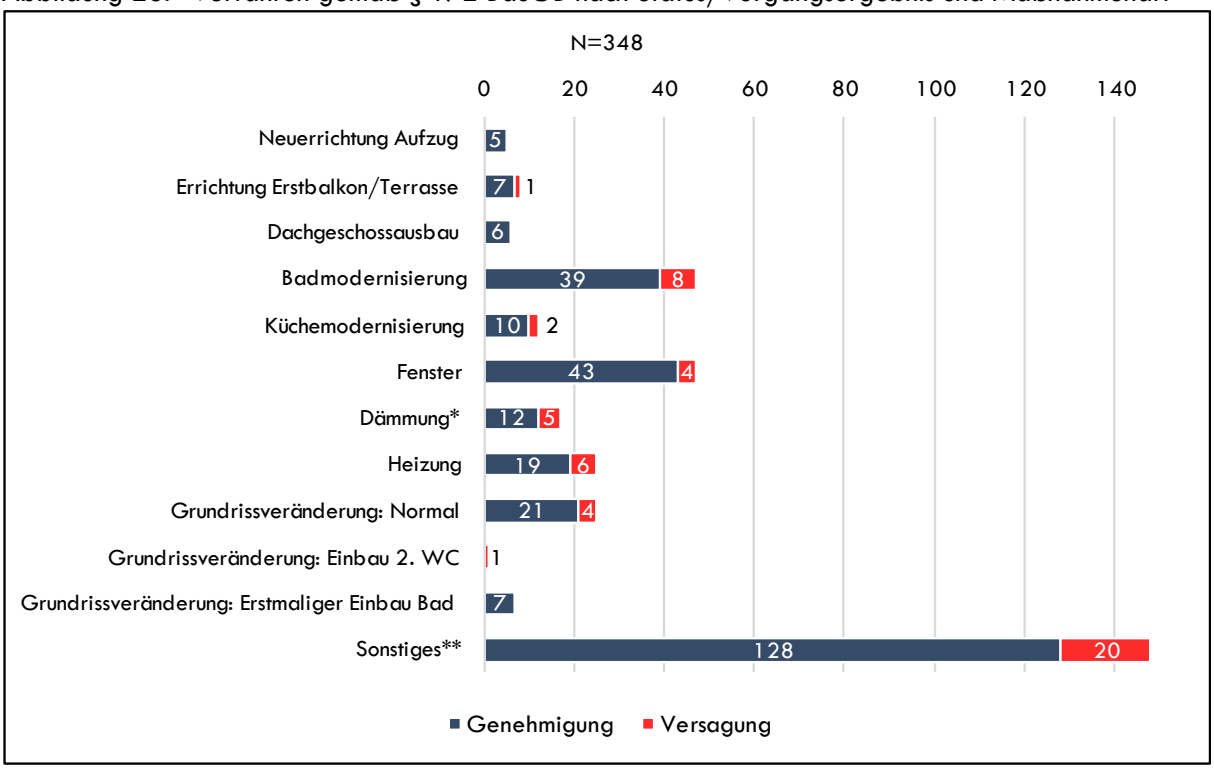
Abbildung 25: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum Juli 2016 bis Mitte Mai 2022

Von den Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB entfiel ein Viertel 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. Auch Badmodernisierungen wurden häufig beantragt und genehmigt. Grundrissänderungen wurden in insgesamt 28 Fällen genehmigt. Davon entfallen 7 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. Weiterhin wurden mehrere Küchenmodernisierungen beantragt und zumeist genehmigt. Ein Aufzuganbau wurde in fünf Fällen genehmigt und in keinem Fall versagt. Die Errichtung eines Erstbalkons bzw. einer Terrasse wurde in sieben Fällen genehmigt und in einem Fall versagt. Dachgeschossausbauten werden im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren dann geprüft, wenn sie im Zusammenhang mit anderen beantragten Maßnahmen – zumeist dem Anbau von Aufzügen – stehen. In sechs Fällen wurden erhaltungsrechtliche Anträge genehmigt, die einen Dachgeschossausbau enthielten. Bei den sonstigen Maßnahmen handelte es sich überwiegend um Komplettsanierungen bzw. -modernisierungen von Gebäuden und Wohnungen sowie um Instandsetzungsmaßnahmen, die Erneuerung von Fußböden und die Erneuerung der Elektrik.

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

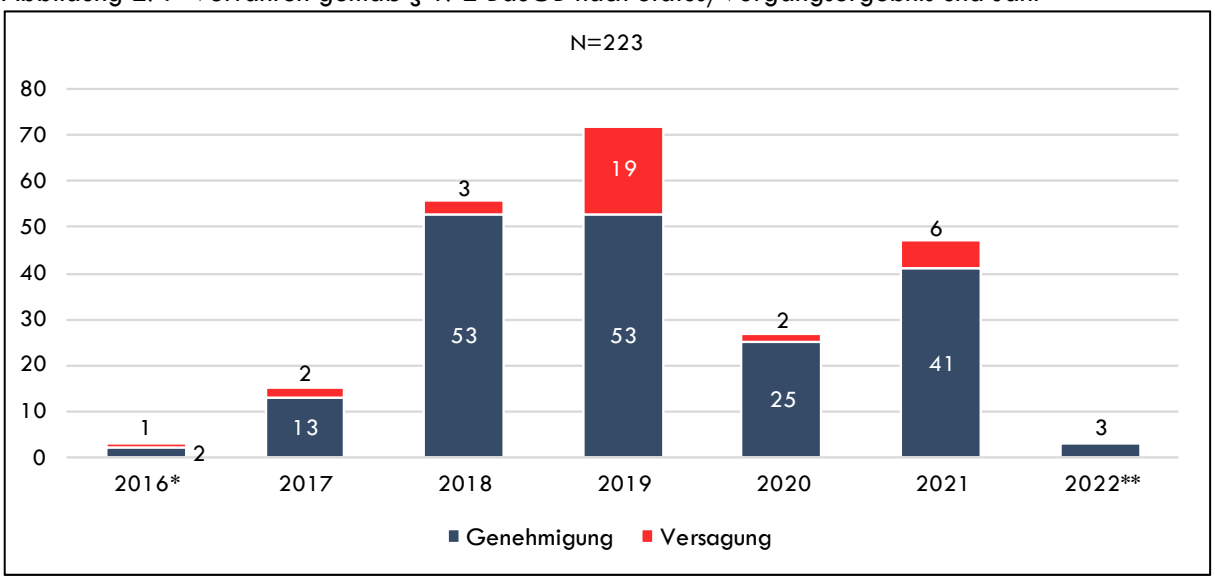


Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum Juli 2016 bis Mitte Mai 2022; *: umfasst vollständige und teilweise Dämmung der Fassade, Dämmung des Daches, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke; **: umfasst vor allem die Komplettsanierung bzw. -modernisierung von Gebäuden und Wohnungen, aber auch Instandsetzungsmaßnahmen, die Erneuerung von Fußböden, die Erneuerung der Elektrik sowie weitere Maßnahmen.

Besonders viele Verfahren entfielen auf die Jahre 2018 und 2019, wie die Abbildung 27 belegt. Vor allem in den Jahren 2017 und 2020 wurden im Vergleich weniger Anträge genehmigt bzw. versagt. Möglicherweise ist der Rückgang der Modernisierungstätigkeit im Jahr 2020 auch auf den Berliner Mietendeckel zurückzuführen.[67] Im Jahr 2021 stieg die Zahl der Anträge wieder. 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.

[67] 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

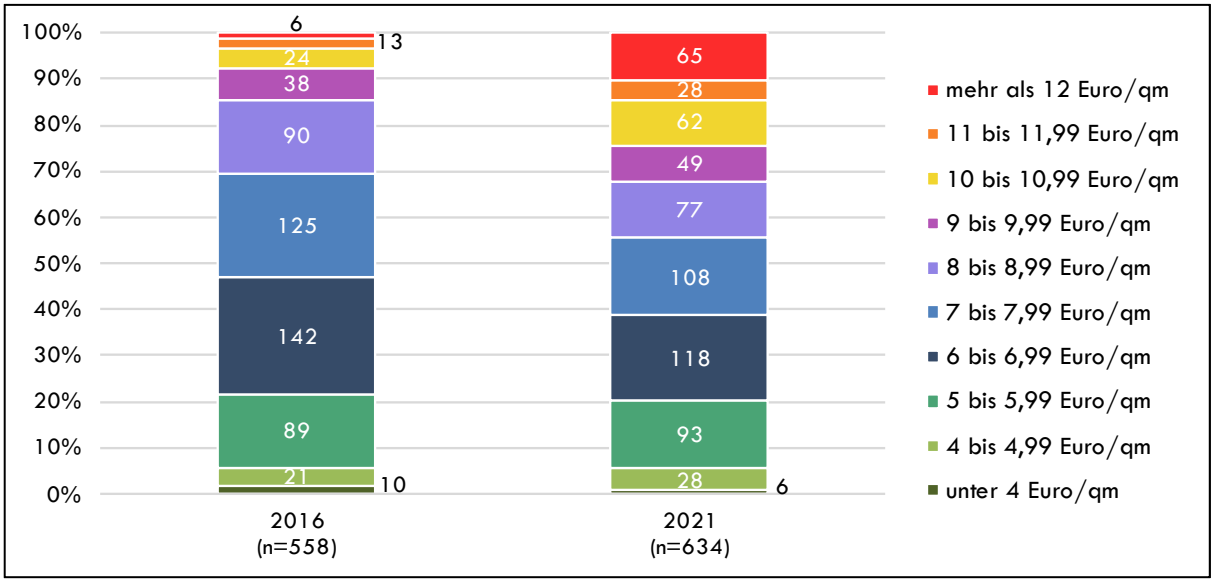


Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB; *: ab Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf im Juli 2016; **: bis Mitte Mai 2022

Auswirkungen auf die Miethöhe

In der Abbildung 28 ist die gruppierte Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter für die Jahre 2016 und 2021 dargestellt. Die Nettokaltmiete ist im Median von 6,08 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2016 auf 7,61 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2021 gestiegen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von rund 25 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete gemäß Berliner Mietspiegel beträgt im Vergleich 6,79 Euro pro Quadratmeter und ist zwischen 2016 und 2021 um 16 % gestiegen.

Abbildung 28: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter, gruppiert im Vergleich 2016 zu 2021



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016; 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 Rixdorf

ist zum einen auf ein deutlich höheres Niveau bei Neuvermietung und zum anderen auf Mieterhöhungen zurückzuführen: Haushalte, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 10,00 Euro pro Quadratmeter im Median. Außerdem waren mit 56 % mehr als die Hälfte 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 53 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 20 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 10 % Modernisierungsmaßnahmen. Die Tabelle 6 belegt, dass prozentuale Mietsteigerungen nach einer Modernisierung mit 14 % im Median genauso hoch ausgefallen sind wie Mietsteigerungen nach Anpassung an den Berliner Mietspiegel. 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

	Rixdorf
Berliner Mietspiegel	14 %
Staffel-/Indexmietvertrag	3 %
Modernisierungsmaßnahmen	14 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

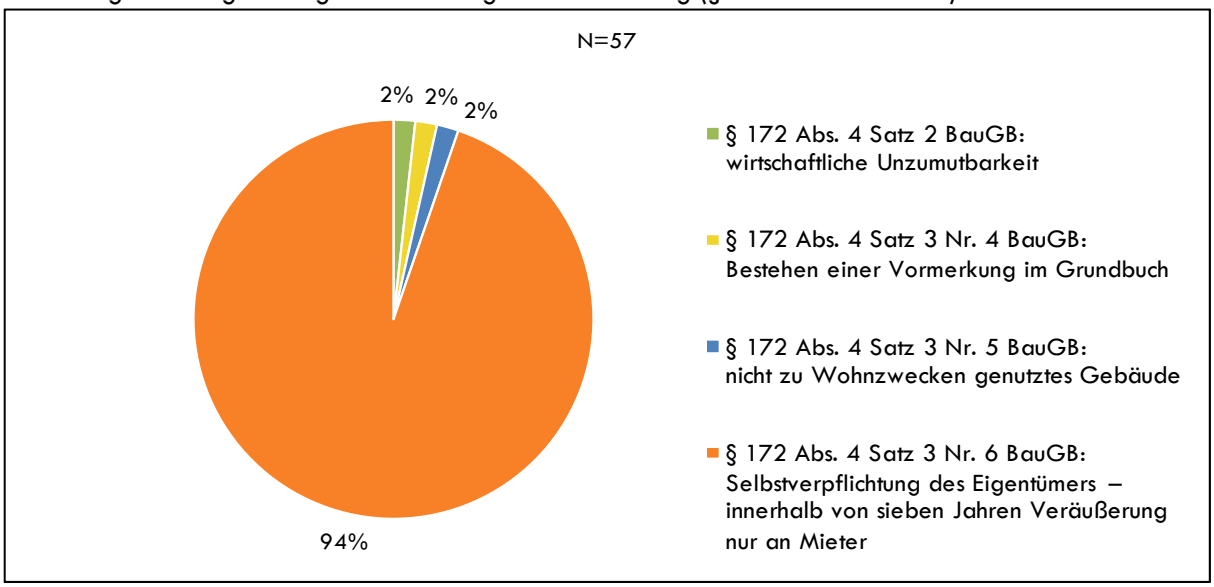
3.4 Erhaltung von Mietwohnungen

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 § 201a 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 64 Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 1.785 Wohneinheiten gestellt. Davon entfallen 57 Anträge auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB (vgl. Abbildung 29). Von diesen 57 Anträgen wurden 56 genehmigt, davon in 54 Fällen aufgrund der Ausnahmeregelung nach § 172 Absatz 4 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. Ein Antrag wurde auf Grundlage des § 172 Absatz 4 Satz 2 BauGB, d. h. wegen wirtschaftlicher Unzumutbarkeit,

genehmigt; ein weiterer wegen des Bestehens einer Vormerkung im Grundbuch, d. h. auf Grundlage des § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB. Von den sieben auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB entfallenden Umwandlungsanträgen – jenen, die ab dem 06. August 2021 beschieden wurden – wurden drei Anträge versagt und vier genehmigt. Insgesamt wurde im betrachteten Zeitraum – zwischen 2016 und 2021 – die Umwandlung von 1.661 Wohneinheiten von Miet- in Eigentumswohnungen genehmigt.

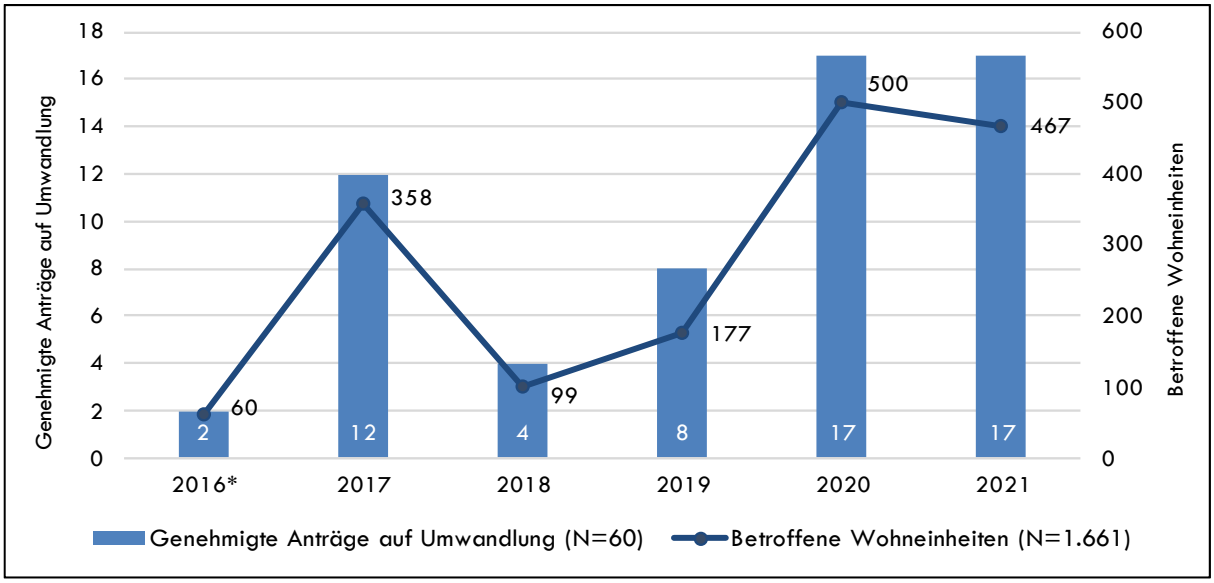
Abbildung 29: Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB)



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

Wie in Abbildung 30 dargestellt, wurden in den Jahren 2017, 2020 und 2021 die meisten Umwandlungsanträge genehmigt; entsprechend entfällt auch ein großer Anteil der umgewandelten Wohnungen auf diese Jahre. Nach einem Rückgang der Umwandlungen in den Jahren 2018 und 2019 war das Umwandlungsgeschehen in den letzten beiden Jahren mit jeweils (knapp) 500 umgewandelten Wohneinheiten besonders stark ausgeprägt. 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 August 2016 bis 2021; *: ab August 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 2016 wurde festgestellt, dass 80 % der Haushalte die öffentlichen Grün- und Freiflächen im Quartier nutzen. Gut zwei Drittel der Haushalte nutzten gemäß der Haushaltsbefragung 2016 kulturelle Einrichtungen. 18 % der Haushalte nutzten 2016 Beratungsangebote und 16 % Nachbarschaftstreffs im Quartier.

Wie in Kapitel 2 beschrieben, ist das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf weiterhin durch eine hohe Anzahl an Einrichtungen, Initiativen und Netzwerken geprägt, die u. a. in den Bereichen Bildung und Beratung, Kultur, Nachbarschaft und interkulturelle Begegnung und Kinder-, Jugend- und Familienarbeit 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 intensiv durch die Wohnbevölkerung nachgefragt werden.

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

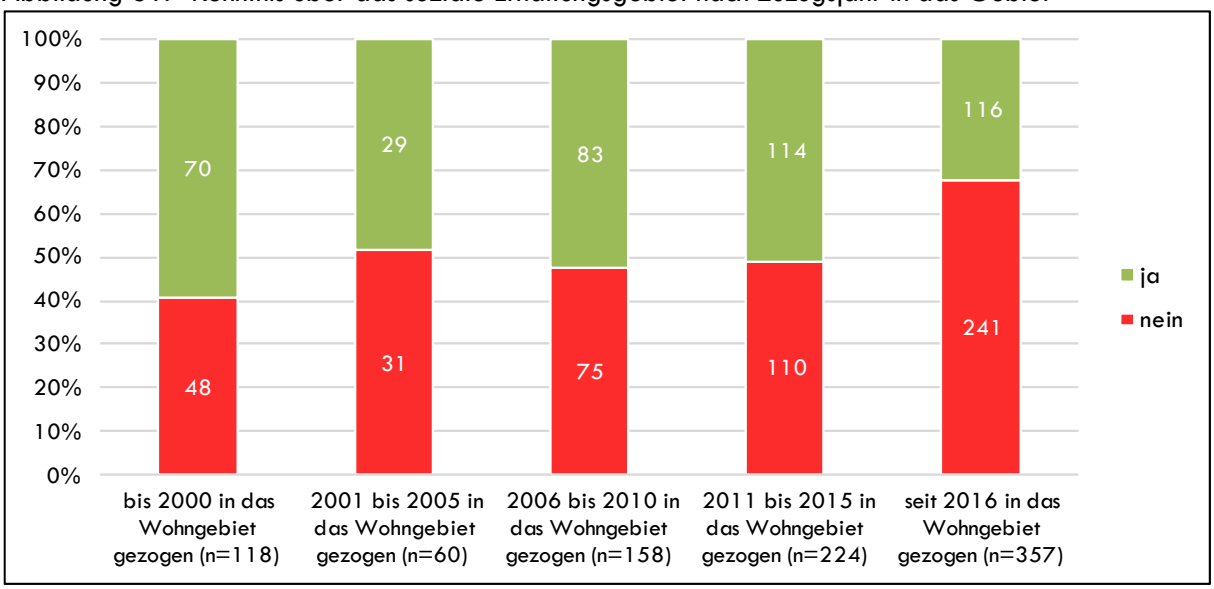
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=162)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=49)	Einkommensarme Haushalte (n=187)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=139)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=277)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	93 %	47 %	82 %	75 %	81 %
Kinderkrippe, Kita	48 %		17 %	16 %	16 %
Grundschule, Hort	25 %		13 %	12 %	10 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	33 %		11 %	10 %	12 %
Nachbarschaftstreff	19 %	10 %	24 %	22 %	22 %
Angebote für Senior/innen		12 %			
Beratungseinrichtungen	22 %	18 %	25 %	26 %	26 %
kulturelle Einrichtungen	64 %	33 %	66 %	55 %	68 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	35 %	18 %	35 %	41 %	40 %

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 45 % der Haushalte wussten, dass das Gebiet Rixdorf ein soziales Erhaltungsgebiet ist. Haushalte, die vor der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets zugezogen sind, haben zu einem größeren Anteil Kenntnis von dessen Bestehen. Von den Haushalten, die seit 2016 in das Gebiet gezogen sind, ist nur knapp einem Drittel bekannt, dass sie in einem sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Von den davor zugezogenen Haushalten hat etwa die Hälfte Kenntnis vom Bestehen des sozialen Erhaltungsgebiets (vgl. Abbildung 31).

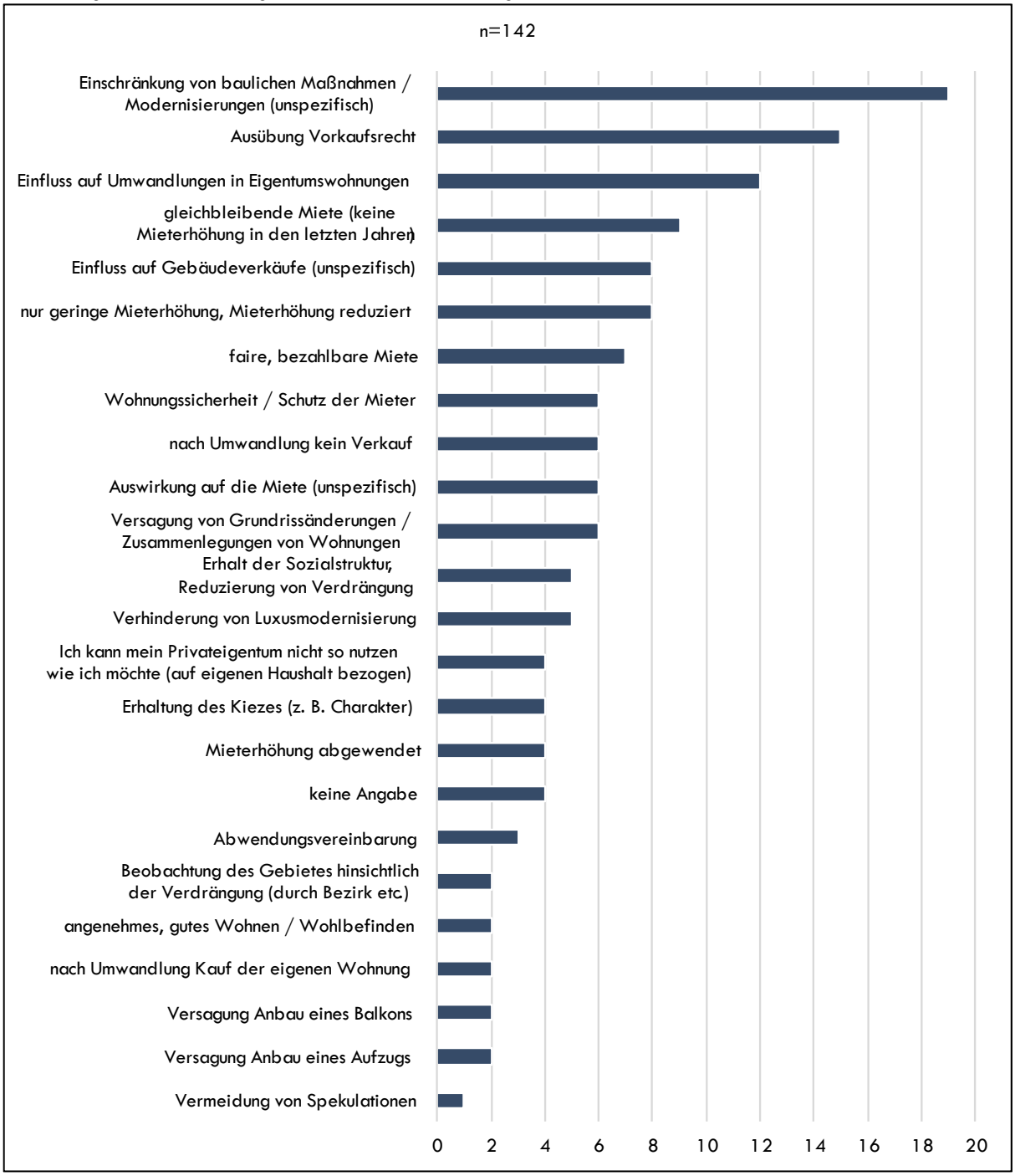
Abbildung 31: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

14 % der Haushalte gaben an, dass das soziale Erhaltungsrecht bereits Auswirkungen auf sie als Mieter*in bzw. Eigentümer*in gehabt habe. Davon bewerteten 60 % der Haushalte die Auswirkung als positiv, 19 % als negativ; bei 21 % 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. Die Ausübung des Vorkaufsrechts und die Steuerungswirkung auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden ebenfalls häufig genannt. Auch wurde das soziale Erhaltungsrecht häufig in einen Zusammenhang zur Miete gebracht – beispielsweise mit dem Ausbleiben von Mieterhöhungen in den letzten Jahren, nur geringen Mieterhöhungen oder mit einer bezahlbaren Miete. Außerdem wurden u. a. der Einfluss auf den Verkauf von Gebäuden sowie die Verhinderung von Luxusmodernisierungen als Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts benannt.

Abbildung 32: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.7 Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts

Die vergleichende Analyse der Indikatoren des Aufwertungspotenzials, des Aufwertungsdrucks und des Verdrängungspotenzials belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele grundsätzlich mit der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Rixdorf erreicht wurden. Dazu gehört die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach Alter, Herkunft und Haushaltsform. Grundlage ist ein Wohnungsangebot, das nach Größe in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer sowie der Ausstattung mit der Nachfrage durch die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet übereinstimmt. Der Wohnungsschlüssel konnte

weitestgehend erhalten, der Effekt von Modernisierungen auf die Miethöhe im Sinne der Genehmigungskriterien gesteuert und der Anteil bedarfsgerecht belegter Wohnungen leicht erhöht werden. Das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf ist weiterhin durch eine breite soziale Mischung und demnach unterschiedliche Bedarfe und Herausforderungen gekennzeichnet. Die sozialen Infrastrukturen und Einrichtungen werden weiterhin intensiv genutzt, die u. a. durch das QM-Verfahren und den Einsatz von Städtebaufördermitteln (vgl. Kapitel 2) aufgebaut wurden. Im Rahmen des Quartiersmanagements werden die sozialen und baulichen Strukturen im Quartier zudem seit 2005 im südlichen Gebietsteil und seit 2009 im nördlichen Gebietsteil an die Bedarfe der im Gebiet lebenden Menschen angepasst und weiterentwickelt.

Die Analyse verdeutlicht jedoch auch die Grenzen des sozialen Erhaltungsrechts, z. B. auf die Entwicklung der Mieten und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Einhergehend mit dem Anstieg des Mietniveaus, welcher insbesondere auf Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel zurückzuführen ist, ist auch ein Anstieg einkommensstärkerer Haushalte festzustellen. Das Umwandlungsgeschehen konnte auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB nur eingeschränkt beeinflusst werden. Aufgrund der Ausnahmeregelung der Eigentümerselbstverpflichtung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB wurden nahezu alle Umwandlungsanträge genehmigt. Mit dem Einsatz der seit 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden, die sich im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf bereits im Ansatz gezeigt hat.

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.

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 Baualtersklassen 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).[68]

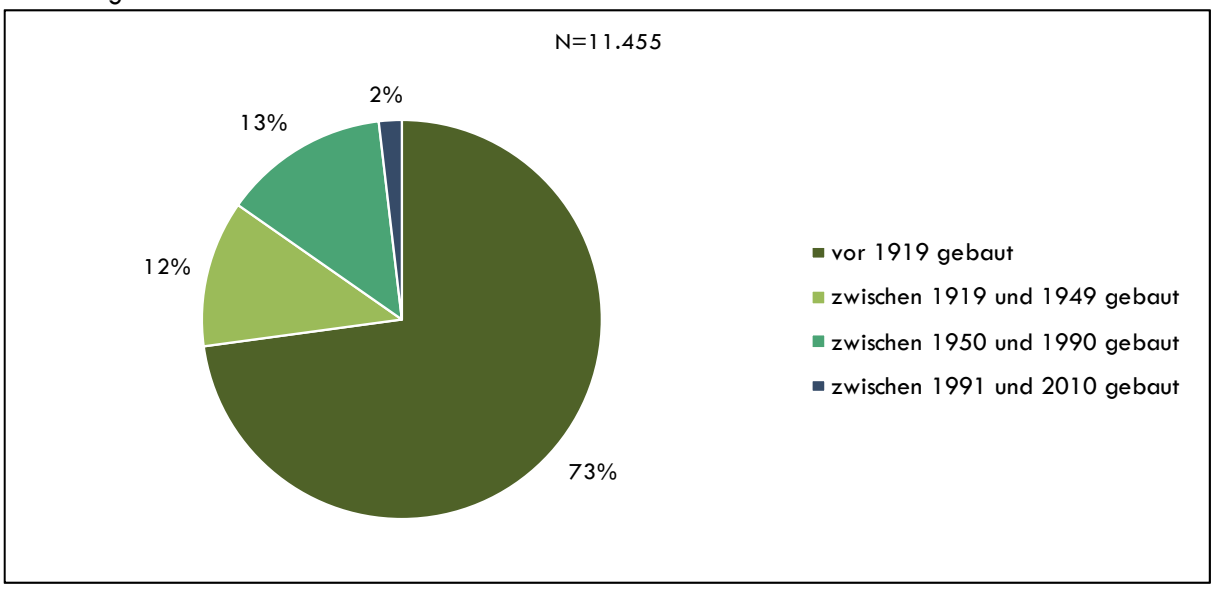
In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch jüngere Bestände in den Fokus von Investor*innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. So ermöglichen der Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1980 vielfältige Aufwertungspotenziale für die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

[68] 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 Potenziale durch die Erneuerung bzw. den Ersteinbau von Bauteilen wie z.B. Balkonen oder Aufzügen. Die Bestände dieser Baualtersklassen umfassen zudem oft ganze Gebäudeblöcke oder Siedlungen in homogener Eigentumsstruktur (und entsprechend potenziell großem Umfang an Wohnungen pro Maßnahme), sodass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner*innenstruktur 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 Warmmietbelastung führen.

Wie bereits in den Kapiteln 1.3.3 und 2 beschrieben, ist das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf insbesondere durch Wohngebäude gekennzeichnet, die bis zum Jahr 1919 entstanden sind (vgl. Abbildung 33). Darüber hinaus wurde rund ein Viertel der Wohngebäude in den zwanziger und dreißiger Jahren und zwischen 1950 und 1989 errichtet.

Abbildung 33: Gebäudealter des Wohnhauses



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

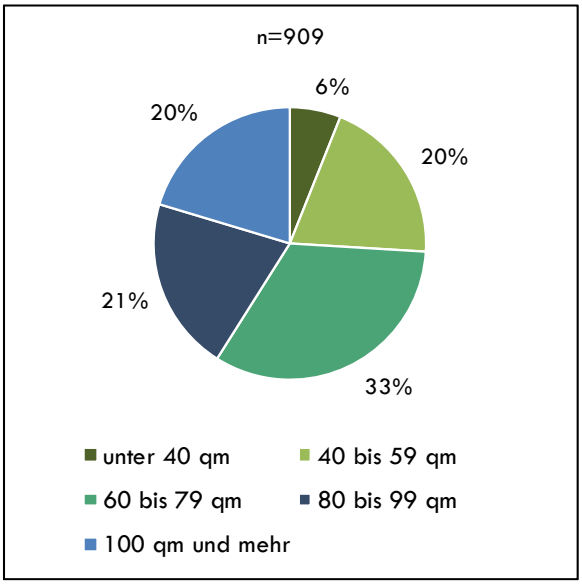
4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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

Das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Die meisten Wohnungen verfügen über zwei bis drei Zimmer, aber etwa ein Fünftel der Wohnungen haben mehr als drei Zimmer; ein Zehntel sind 1-Zimmer-Wohnungen. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt rund 72 Quadratmeter und 2,5 Zimmer (jeweils im Median). Die Versorgung unterschiedlicher

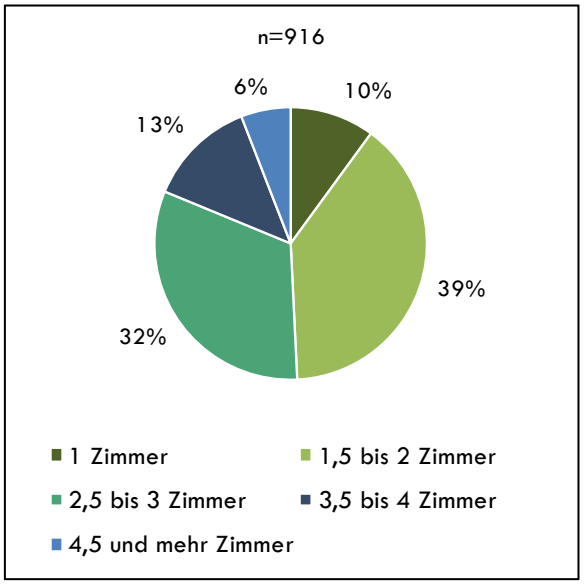
Haushaltsformen mit adäquatem Wohnraum gemäß der Größe der Wohnung und der Anzahl der Zimmer ist demnach möglich. Die Wohnungsbelegung ist in Kapitel 6.2 dargestellt.

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."[69] 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

[69] 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, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.[70]

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“.[71]

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 Rixdorf ist ein Mietwohnungsquartier, denn rund drei Viertel der Wohngebäude[72] beinhalten Mietwohnungen. Ein Viertel der **Wohngebäude** befinden sich im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Gemäß der Haushaltsbefragung werden rund 44 % der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet. Wie in der Abbildung 36 dargestellt ist, befindet sich der überwiegende Anteil der Wohnungen im privaten Eigentum. Private Hauseigentümer*innen und private Wohnungsunternehmen sind die größten Vermietenden von Wohnungen im Gebiet. Wohnungen im Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bilden zusammen rund 13 % des Wohngebäudebestands im sozialen Erhaltungsgebiet ab.

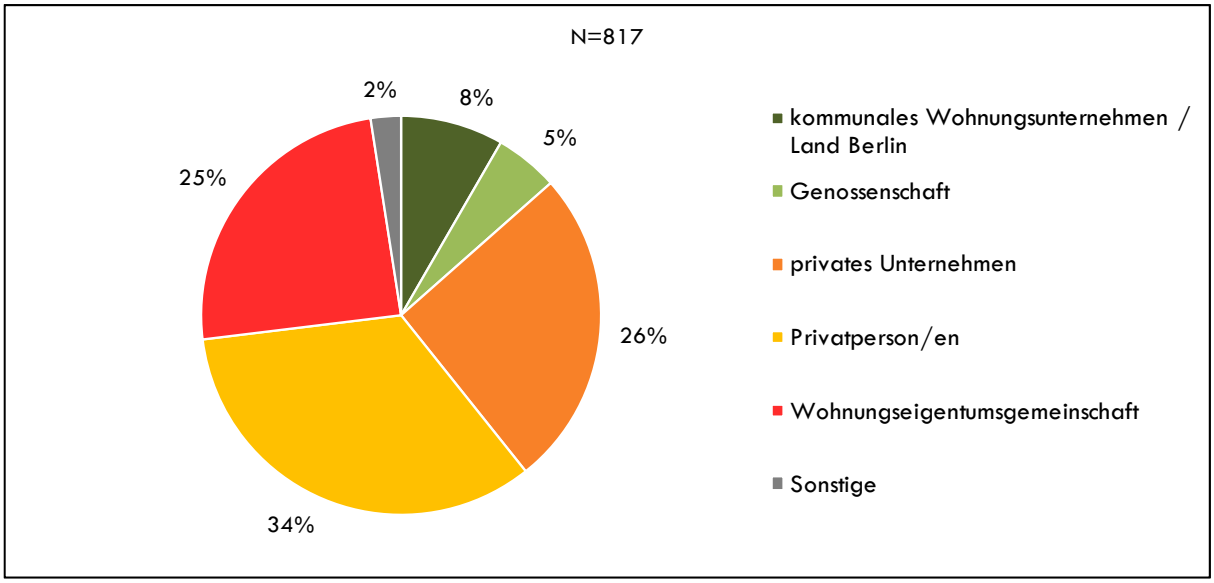
[70] LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für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

[71] Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

[72] Bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude.

Das Umwandlungspotenzial für das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf ergibt unter Berücksichtigung des Umwandlungsgeschehens in den vergangenen Jahren (vgl. Kapitel 5.2) und bezogen auf die Wohnungen rund 61 %.[73]

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

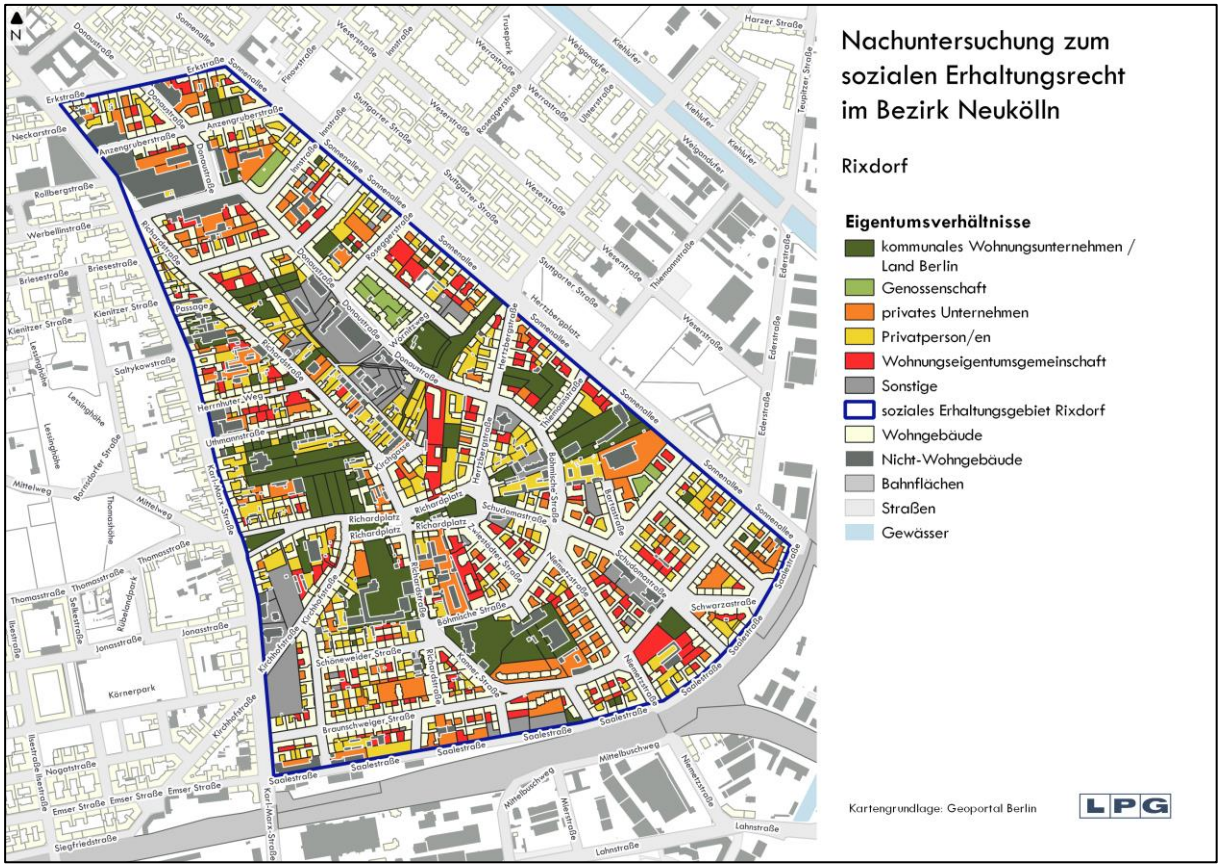


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 31.12.2021

In der Abbildung 37 sind die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf kartografisch dargestellt. Aus der Plandarstellung geht hervor, dass sich die Flurstücke im Eigentum von Privatpersonen, privaten Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentumsgemeinschaften über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilen.

[73] 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 Rixdorf fortgeschrieben. Abgezogen wurde der Wohnungsbestand im kommunalen und genossenschaftlichen Eigentum.

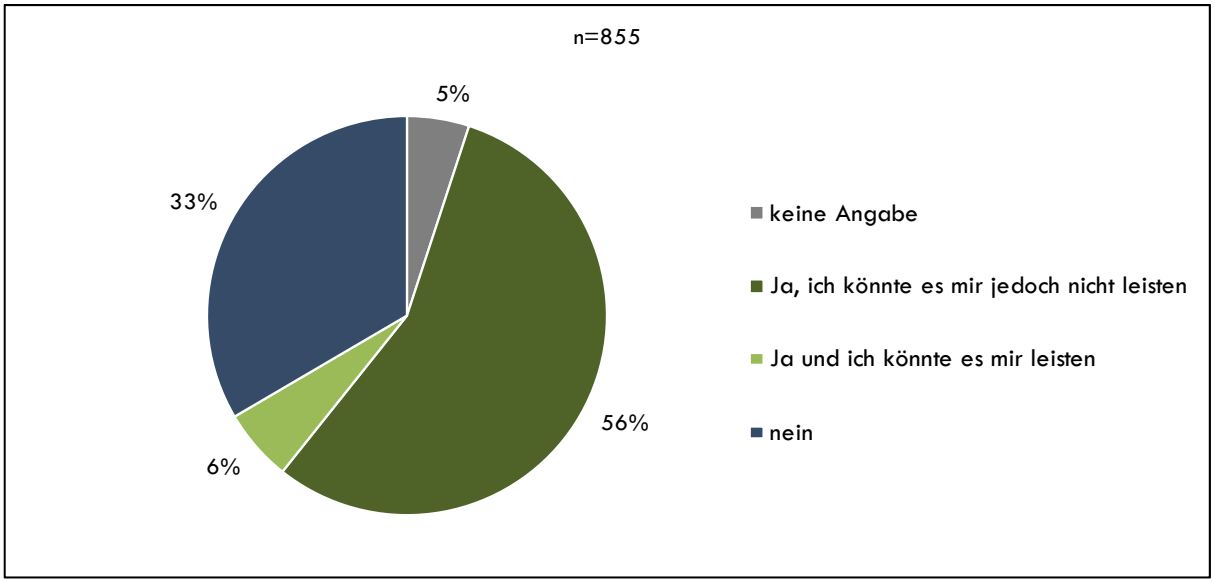
Abbildung 37: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf



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. 56 % 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 6 % der Mieter*innen-Haushalte in der Lage.

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

4.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts im Gebiet Rixdorf wurde im Jahr 2016 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 819 Hausaufgänge im Gebiet Rixdorf 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 Rixdorf dargestellt.

2016 wurde an 95 Gebäudeaufgängen ein Sanierungspotenzial – d. h. ein Instandsetzungsrückstau bzw. Beschädigungen an der Fassade – festgestellt. Seitdem wurde an keinem davon ein Antrag auf Fassadensanierung genehmigt. Rechnerisch besteht damit weiterhin für rund 12 % der Gebäudeaufgänge ein Potenzial zur Fassadensanierung. Ggf. sind im Jahr 2016 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 2016 lediglich 44 Gebäudeaufgänge. Seitdem wurde für vier bislang ungedämmte Gebäudeaufgänge das Anbringen einer Fassadendämmung beantragt und genehmigt. Das energetische Sanierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet ist mit rund 94 % weiterhin sehr hoch.

Tabelle 8: Ergebnisse der Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2016 anhand der Baugenehmigungen bezogen auf die Anzahl der Gebäudeaufgänge im Gebiet Rixdorf

Merkmal	Kategorien	(N=819)	
		absolut	%*
Allgemeiner Sanierungszustand	Gebäudeaufgänge ohne Sanierungspotenzial 2015	724	88 %
	Gebäudeaufgänge mit Sanierungspotenzial 2015	95	12 %
	davon mit Fassadensanierung/-instandsetzung zwischen 2016 und 2021	0	0 %
	rechnerisches Sanierungspotenzial 2022	**95**	**12 %**
Fassadendämmung	Dämmung vorhanden 2016	44	5 %
	keine Dämmung vorhanden 2016	775	95 %
	davon mit Dämmung der Fassade zwischen 2016 und 2021	4	< 1 %
	rechnerisches Potenzial zur Dämmung der Fassaden 2022	**771**	**94 %**

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2016; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten, Zeitraum 2016 bis 2021 und Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum Juli 2016 bis Mai 2021; *: 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.[74]

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.

[74] Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

Ofenheizung), erhalten bleiben.[75] Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.[76] Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 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.[77] 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.[78]

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.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf sind noch 3 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume ausgestattet. Bei rund 2 % der Wohnungen befindet sich die Dusche nicht im Badezimmer.

[75] Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.
[76] OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.
[77] 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.
[78] Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

Beide Merkmale befinden sich ausschließlich in Wohnungen, die vor 1949 errichtet wurden. Es besteht demnach noch ein sehr geringes 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 16 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 75 % 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 stellt für weite Teile des Wohnungsbestands ein Modernisierungspotenzial dar. Dies betrifft verschiedene Baualtersklassen.

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.

Rund 11 % der Wohnungen verfügen über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne bzw. 10 % über ein separates Gäste-WC. Rund 70 % der Wohnungen haben bereits einen Balkon.[79] Für 30 % der Wohnungen besteht demnach noch ein Potenzial für den erstmaligen Anbau eines Balkons, falls bauordnungsrechtlich zulässig. Von den Wohnungen, die bereits über einen Balkon verfügen, sind 76 % 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 6 % sehr gering. Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera sind im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf weiterhin kaum vorhanden. 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.

Über einen Aufzug verfügen nur rund 10 % der Wohnungen. Der Ausstattungsrad ist abhängig vom Gebäudealter: so verfügen rund 43 % der Wohngebäude, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden über einen Aufzug. Bei der im Gebiet dominierenden Baualtersklasse mit einem Baujahr vor 1919 beträgt der Anteil hingegen nur 4 %.

[79] umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

Tabelle 9: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf

Ausstattungsmerkmale	2021 (n=925)
Badezimmer und Sanitäranlagen	
mit Dusche oder Badewanne	86 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	11 %
zusätzliches zweites Badezimmer	6 %
Toilette innerhalb der Wohnung	98 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	10 %
WC stehend	62 %
WC wandhängend	37 %
Handtuchheizkörper	36 %
Fußbodenheizung	3 %
ebenerdige Dusche	10 %
Beheizung der Wohnung	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	3 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	23 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	67 %
Fußbodenheizung	3 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	50 %
zentrale Warmwasserversorgung	45 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	16 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	75 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	7 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon[1] mit bis zu 4 qm Grundfläche	54 %
Balkon[1] mit mehr als 4 qm Grundfläche	16 %
weiterer Balkon[1]	6 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	8 %
Aufzug	10 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	19 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	81 %
Gegensprechanlage mit Kamera	2 %
Energieeinsparende Ausstattung	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	1 %
gedämmte Fassade / Gebäudehülle	12 %
energiesparende Heizungsanlage[2]	3 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	7 %
gedämmte Kellerdecke	3 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; [1]: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse [2]: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

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.

Für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands besteht weiterhin ein großes Potenzial im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf, auch wenn es in den vergangenen Jahren zu energetischen Modernisierungen gekommen ist (vgl. Kapitel 3). Das energetische Modernisierungspotenzial umfasst die Dämmung von Fassaden, den Austausch von (einfachverglasten) Fenstern durch Fenster mit einer Wärmeschutzverglasung, den Einbau energiesparender Heizungsanlagen und den Anbau von Solaranlagen zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom. 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.

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. Kapitel 4.3), werden rund 44 % 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 Rixdorf 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 hochwertigere Ausstattung des Badezimmers 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

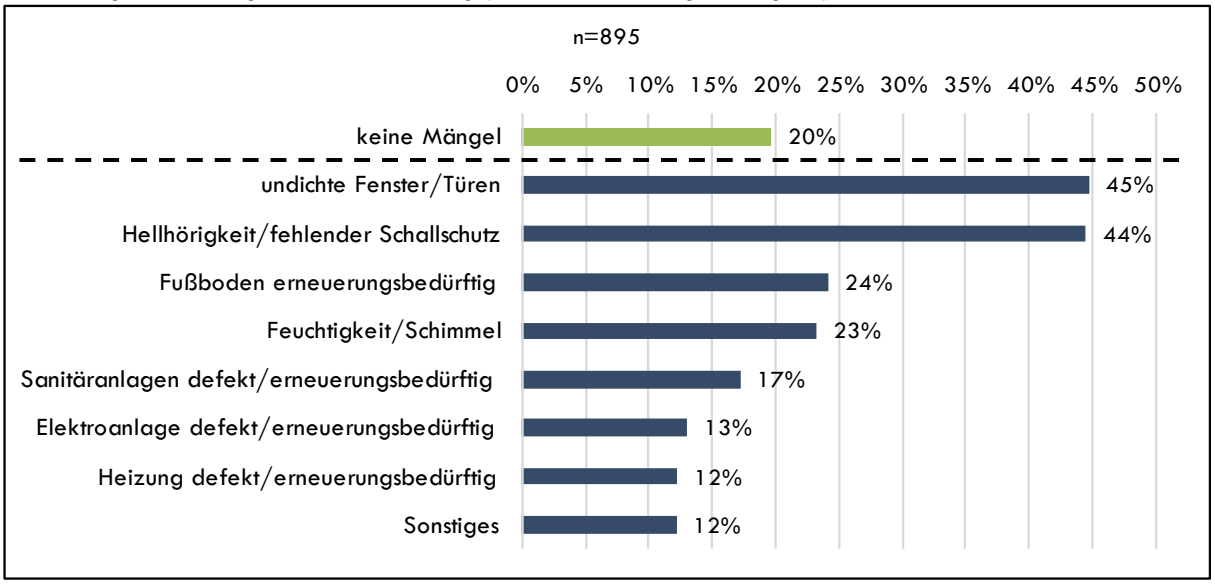
Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen (n=758)	Eigentumswohnungen[1] (n=103)
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	9 %	30 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	8 %	24 %
WC wandhängend	34 %	63 %
Handtuchheizkörper	34 %	64 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	1 %	22 %
ebenerdige Dusche	7 %	35 %
Einfachverglasung	17 %	4 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	6 %	23 %
Balkon[2] mit mehr als 4 qm Grundfläche	14 %	39 %
weiterer Balkon[2]	6 %	12 %
Aufzug	8 %	29 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	16 %	45 %
Gegensprechanlage mit Kamera	1 %	9 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	10 %	29 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *: unter 5 Nennungen; [1]: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, [2]: 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. Rund 77 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf geben an, dass in ihrer Wohnung ein oder mehrere Mängel vorhanden sind. Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen sowie Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem erneuerungsbedürftige Fußböden, Feuchtigkeit und/oder Schimmel sowie defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär- und Heizungsanlagen.

Abbildung 39: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

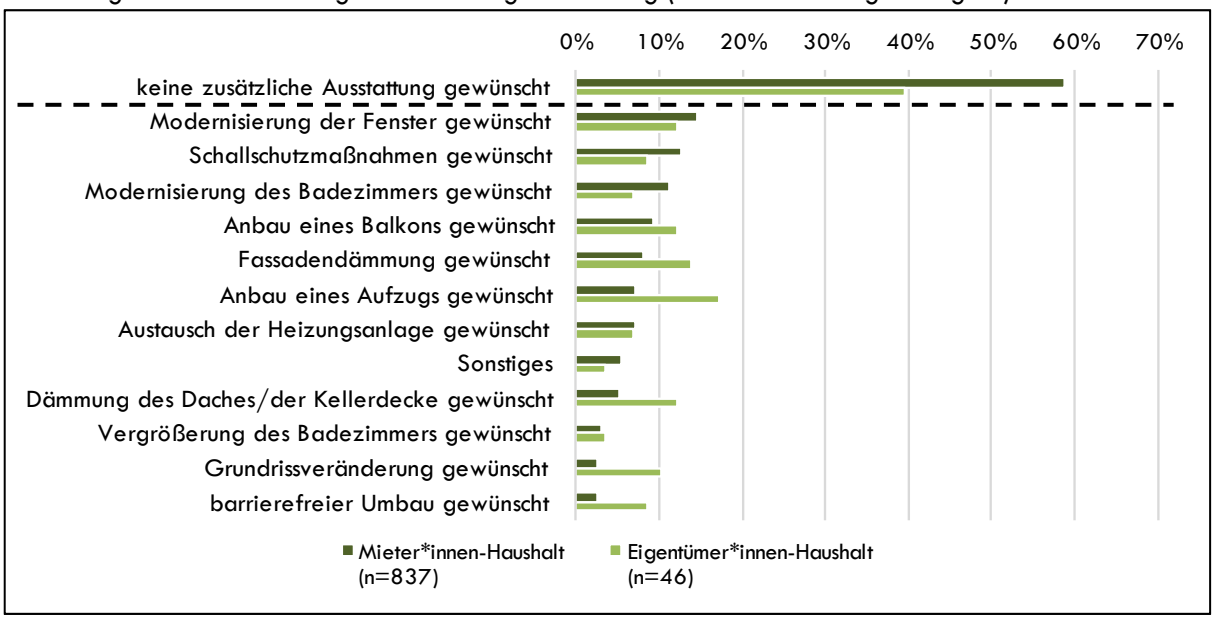


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

58 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung. In der Abbildung 40 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung für die Mieter*innen- und Eigentümer*innen-Haushalte – auch wenn damit für die Mieter*innen-Haushalte eine Mieterhöhung verbunden sein sollte.

Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die zur Miete wohnen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern und des Badezimmers sowie auf Schallschutzmaßnahmen. 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. Die trifft auch auf den Anbau eines Aufzugs oder Balkons zu. Auch Grundrissveränderungen werden deutlich stärker von den Eigentümer*innen benannt.

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 Rixdorf weiterhin umfassende Potenziale zur Aufwertung, z. B. durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale oder zur Veränderung des Wohnungsbestands durch die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder die Änderung von Grundrissen sowie zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen. In der Tabelle 11 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

Das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf ist vor allem durch gründerzeitlichen Wohngebäudebestand geprägt. Auch Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren ist vorhanden. Aufgrund des Baualters der Wohngebäude ergibt sich ein theoretisch höheres Potenzial zum Austausch oder der Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen und Bauteilen. Dies wird durch die Analyse der einzelnen Indikatoren belegt. So besteht im Gebiet noch ein begrenztes nachholendes Sanierungspotenzial vor allem in Bezug auf den Austausch einfach verglaster Fenster. Hinzu kommt, dass rund 77 % der Haushalte im Gebiet Mängel in

der Wohnung haben, sodass von einem hohen Instandsetzungsbedarf ausgegangen werden kann. Dies wird auch durch die Fortschreibung der Ortsbildanalyse bestätigt, weil rund 12 % der Wohngebäude weiterhin ein Sanierungspotenzial aufweisen. Die Instandsetzung und die Anpassung der Wohnungen an den zeitgemäßen Ausstattungszustand sind auch im sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig. Steuernd Einfluss kann aber auf den Umfang der durchzuführenden Maßnahme oder damit verbundene, zusätzliche Maßnahmen genommen werden.

Tabelle 11: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Soziales Erhaltungsgebiet Rixdorf
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, geringer Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rund 61 % der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	12 % der Wohngebäude mit Potenzial zur Instandsetzung oder Sanierung von Fassaden
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (16 %) und Austausch Einzelöfen (3 %), 77 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	- Fußbodenheizung - Aufzug - Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer - getrennte Dusche und Badewanne - Balkon mit einer Grundfläche von 4 Quadratmetern oder mehr sowie zweiter Balkon - wandhängendes WC - Handtuchheizkörper - hochwertige Bodenbeläge - bodentiefe Fenster / französischer Balkon - Gegensprechanlage mit Kamera
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

Für den An- oder Einbau solcher zusätzlichen Ausstattungsmerkmale wie für den Einbau einer Fußbodenheizung, einer gehobenen Badezimmerausstattung, eines Gäste-WCs oder den Anbau eines Erst- oder Zweitbalkons sowie eines Aufzugs besteht im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf weiterhin ein großes Potenzial. Die Nutzung dieser Potenziale kann sich wohnwerterhöhend auswirken. Daneben besteht ein umfassendes energetisches Modernisierungspotenzial. Neben dem Austausch der Fenster und dem Einbau wärmeschutzverglaster Fenster bietet der Einbau energieeinsparender Heizungsanlagen ein großes Potenzial. Darüber hinaus besteht ein hohes Potenzial zur Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade. Der überwiegende Anteil der Haushalte wünscht sich jedoch keine Verbesserung des Ausstattungszustands, wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte. Der gebietstypische Ausstattungszustand

im sozialen Erhaltungsgebiet verdeutlicht, dass weiterhin Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts gegeben sind und somit eine hohe Steuerungswirkung vom sozialen Erhaltungsrecht ausgeht.

Der Wohnungsbestand ist durch ein vielfältiges Wohnungsangebot nach Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer gekennzeichnet, sodass verschiedene Haushaltsformen passenden Wohnraum finden können. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, weil bei 77 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 3.2).

Das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf ist weiterhin ein Mietwohnungsquartier, denn rund drei Viertel der Wohngebäude beinhalten Mietwohnungen. Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum; private Hauseigentümer*innen, private Wohnungsunternehmen und Wohneigentumsgemeinschaften sind die dominierenden Eigentumsformen. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf noch etwa 61 % der Wohnungen.[80]

[80] Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 4.3 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

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 Rixdorf beträgt 7,61 Euro pro Quadratmeter im Median und 8,22 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[81]. Haushalte mit Migrationshintergrund haben mit 7,73 Euro pro Quadratmeter im Median eine leicht höhere Netto-Kaltmiete als Haushalte ohne Migrationshintergrund mit 7,62 Euro pro Quadratmeter. Das Bestandsmietniveau ist seit 2016 um 25 % im Median gestiegen und übersteigt damit auch den Anstieg des Berliner Mietspiegels von 16 %.

[81] ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, S. 8.

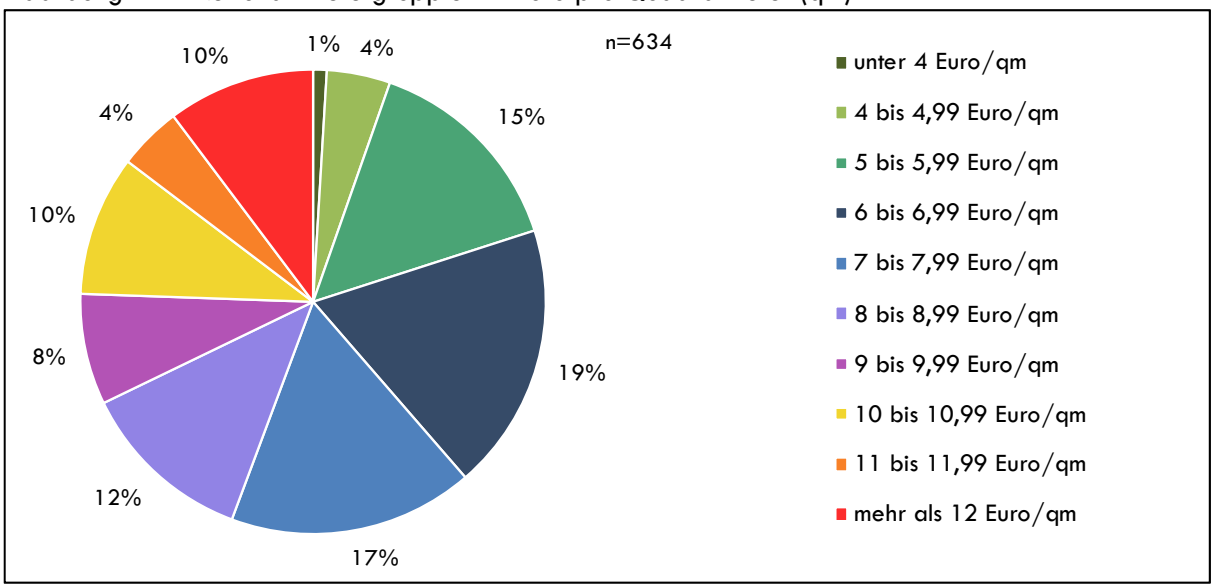
Tabelle 12: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2016 zu 2021

	Mietniveau in Euro/qm		Entwicklung	
	2016	2021	in Euro	in %
Median	6,08 €	7,61 €	+ 1,53 €	+ 25 %
Durchschnitt	6,30 €	8,22 €	+ 1,92 €	+ 30 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2016; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 41 ist die gruppierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf dargestellt. 39 % der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr haben bereits 24 % der Haushalte.

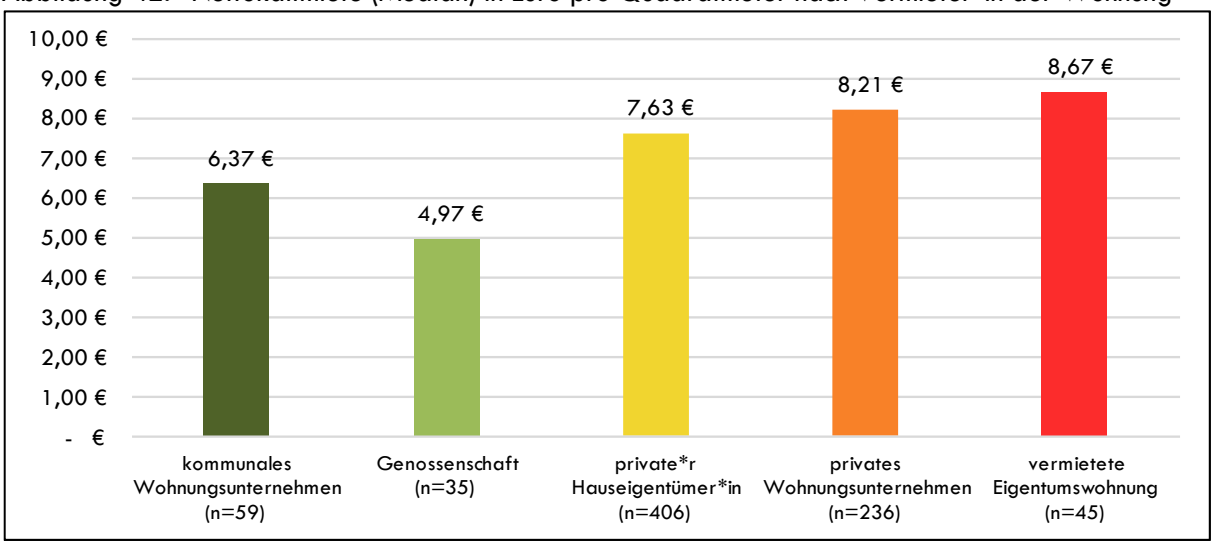
Abbildung 41: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



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 vermieteten Eigentumswohnungen und in den Beständen privater Wohnungsunternehmen festgestellt. Wie in Kapitel 4.3 dargestellt, umfassen diese beiden Eigentumsformen rund die Hälfte aller Wohngebäude im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf. Die Bestände von Genossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen weisen ein deutlich geringeres Mietniveau auf.

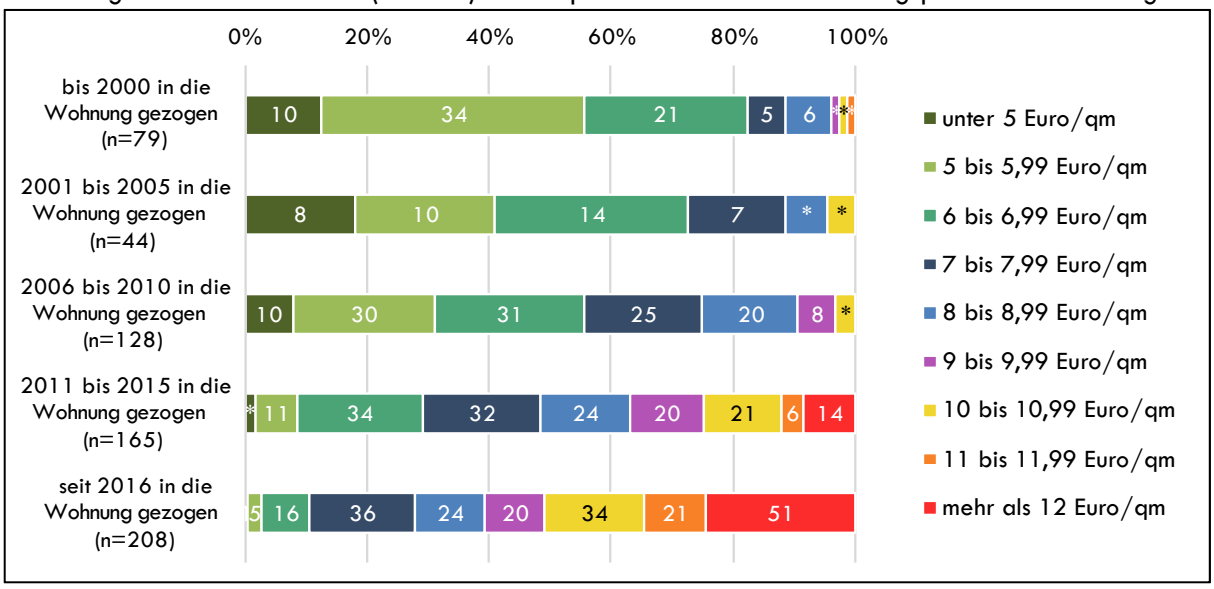
Abbildung 42: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung



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 5,88 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2016 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 10 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2011 und 2015 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 8,06 Euro pro Quadratmeter und liegt damit 1,94 Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 25 % der Haushalte, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr.

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



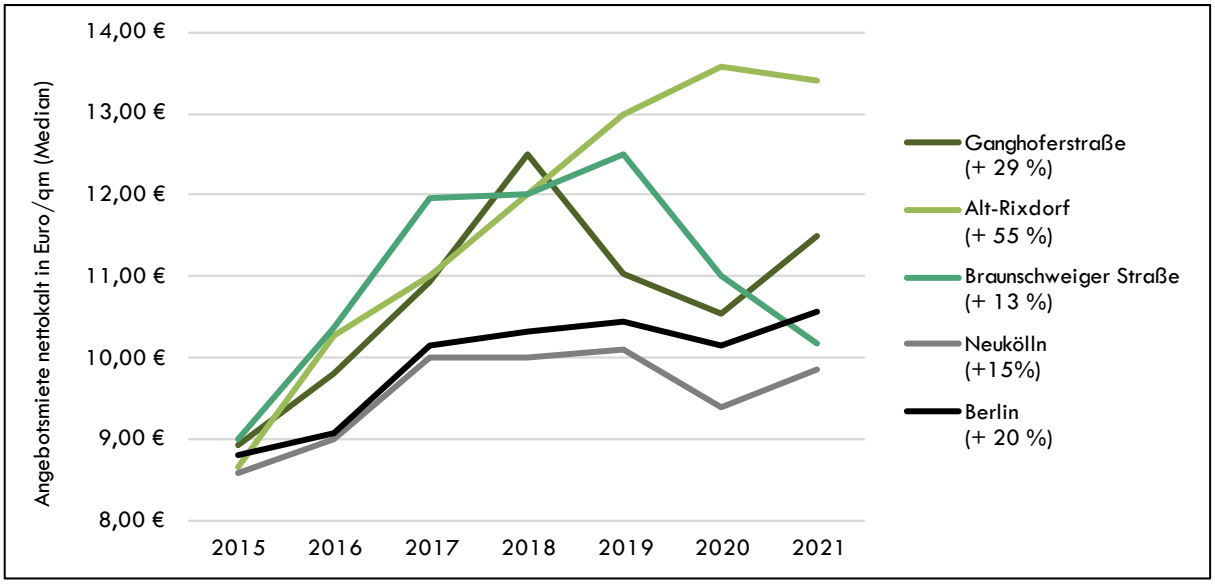
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 44 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus für die drei Planungsräume Ganghoferstraße, Alt-Rixdorf und Braunschweiger Straße des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf im Vergleich

zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt dargestellt. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels[82] zu berücksichtigen, die in allen dargestellten Betrachtungsebenen bis auf den Planungsraum Alt-Rixdorf einen Rückgang des Mietniveaus bewirkten. Im Planungsraum Braunschweiger Straße waren die Effekte deutlich stärker ausgeprägt als im Bezirk und der Gesamtstadt. Dies deutet darauf hin, dass die Vermieter*innen in hohem Maße ihre Mietforderungen reduzieren mussten. Zum Jahr 2021 ist das Angebotsmietniveau in Neukölln und Berlin wieder angestiegen. Dies trifft im sozialen Erhaltungsgebiet nur auf den Planungsraum Ganghoferstraße zu. Im Planungsraum Alt-Rixdorf ist erstmals seit 2015 ein leichter Rückgang festzustellen, im Planungsraums Braunschweiger Straße sank das Angebotsmietniveau erstmals seit 2015 unter das gesamtstädtische Niveau. Mit 13,40 Euro bzw. 11,50 Euro pro Quadratmeter werden im Jahr 2021 der bezirkliche und der gesamtstädtische Vergleichswert, die 9,85 bzw. 10,55 Euro pro Quadratmeter betragen, von den Planungsräumen Alt-Rixdorf und Ganghoferstraße übertroffen. Auf den gesamten dargestellten Zeitraum bezogen, war die Entwicklung des Angebotsmietniveaus in diesen beiden Planungsräumen überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Im Planungsraum Braunschweiger Straße ist das Angebotsmietniveau aufgrund der Entwicklung der letzten beiden Jahre weniger stark angestiegen.

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



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

5.2 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

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

[82] 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[83], 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.[84] 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.[85]

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 Rixdorf, dem Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt vergleichend dargestellt. Im Zeitraum 2016 bis 2021 wurden in den drei Planungsräumen zusammen 1.701 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2020 entspricht dies 14,6 % der Wohnungen. Im Bezirk waren es 6,7 % und in der Gesamtstadt 5,2 %. Dies belegt ein deutlich stärker ausgeprägtes Umwandlungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf als im Bezirk und der Gesamtstadt.

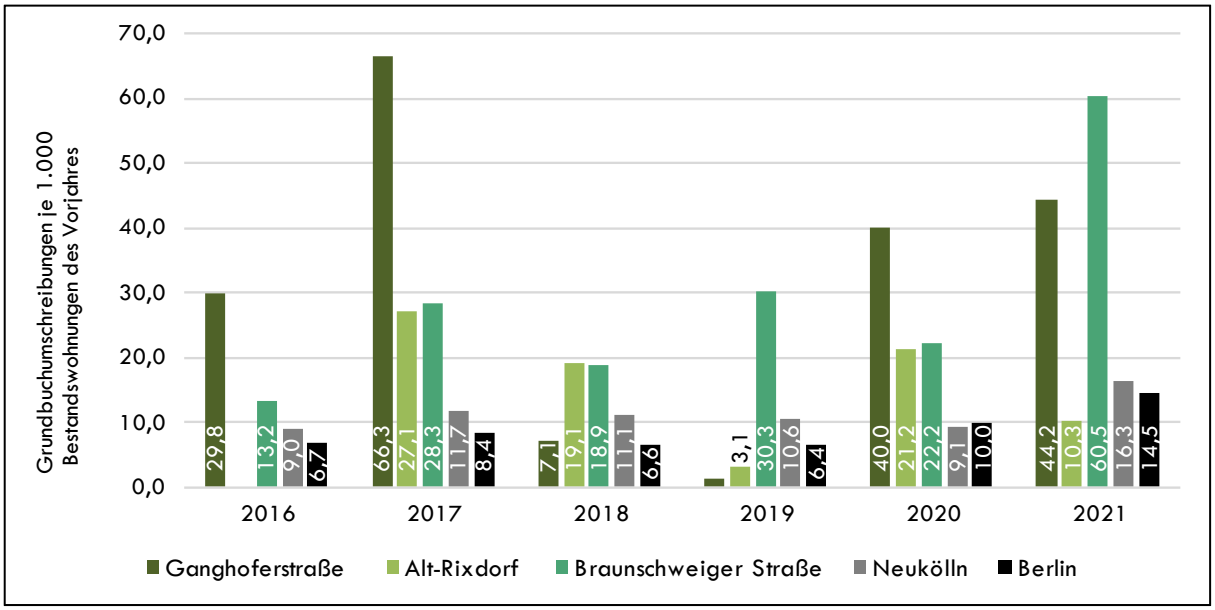
[83] Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, 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, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

[84] LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

[85] 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.

Differenziert nach den drei Planungsräumen war die Umwandlungsquote in allen drei Planungsräumen überdurchschnittlich hoch, jedoch in der Intensität unterschiedlich: Ganghoferstraße mit 19,1 %, Braunschweiger Straße mit 17,2 % und Alt-Rixdorf mit 8 %. Im Jahr 2021 wurde mit 456 umgewandelten Wohneinheiten in allen drei Planungsräumen zusammen ein Höchststand erreicht. Dieser lag damit etwas höher als im Jahr 2017, als 447 Wohnungen umgewandelt wurden. Der starke Anstieg im Jahr 2021 hängt voraussichtlich mit Vorzieheffekten im Hinblick auf den Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB zusammen (vgl. Kapitel 4.3).

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



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

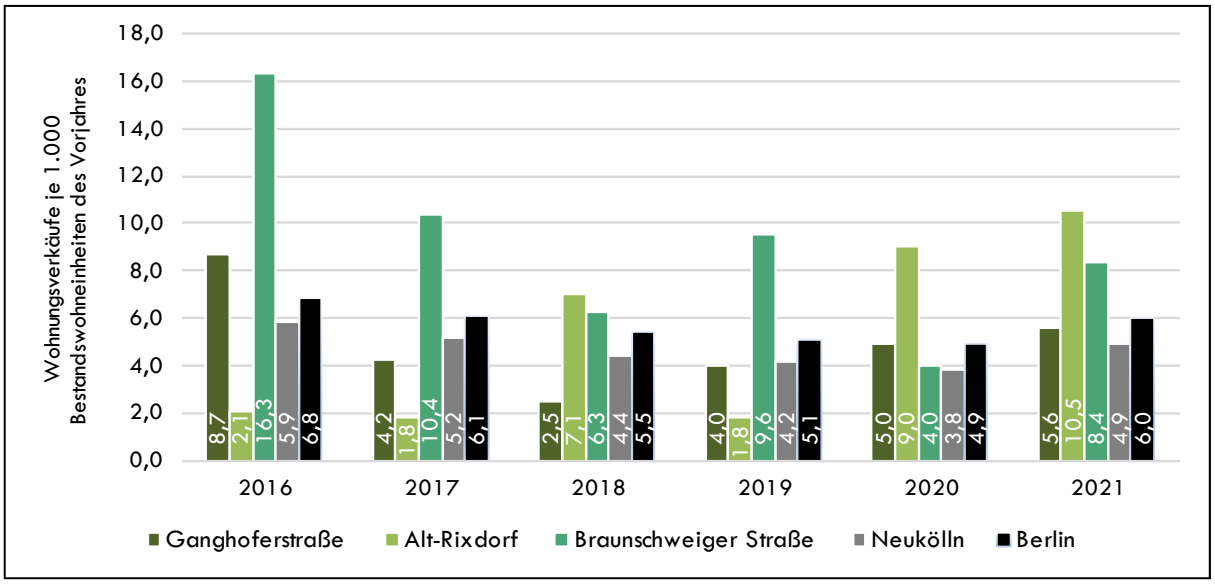
5.3 Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei rund 18 % der Mieter*innenhaushalte fand während des Mietverhältnisses ein **Eigentümer*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** statt. Weitere 15 % waren sich darüber nicht sicher. Alle von den Haushalten angegebenen Wechsel der Eigentümer*innen entfallen auf den Zeitraum 2016 bis 2021. Seit 2018 hat sich die absolute Anzahl pro Jahr erhöht, dies korrespondiert mit dem Anstieg der Umwandlungen im Jahr 2018 (siehe oben).

In der Abbildung 46 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** je 1.000 Bestandswohneinheiten im Zeitraum 2016 bis 2021 in den drei Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf, im Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt vergleichend dargestellt. In diesem Zeitraum wurden in den drei Planungsräumen zusammen 468 Eigentumswohnungen verkauft; das entspricht genau 4 % 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 stark ausgeprägt. Der Verkauf von Eigentumswohnungen zeichnet in den drei Planungsräumen ein heterogenes Bild und verläuft schwankend. Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im gesamten sozialen

Erhaltungsgebiet Rixdorf angestiegen, wie im Kapitel 5.2 beschrieben. 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[86] je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf, 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)

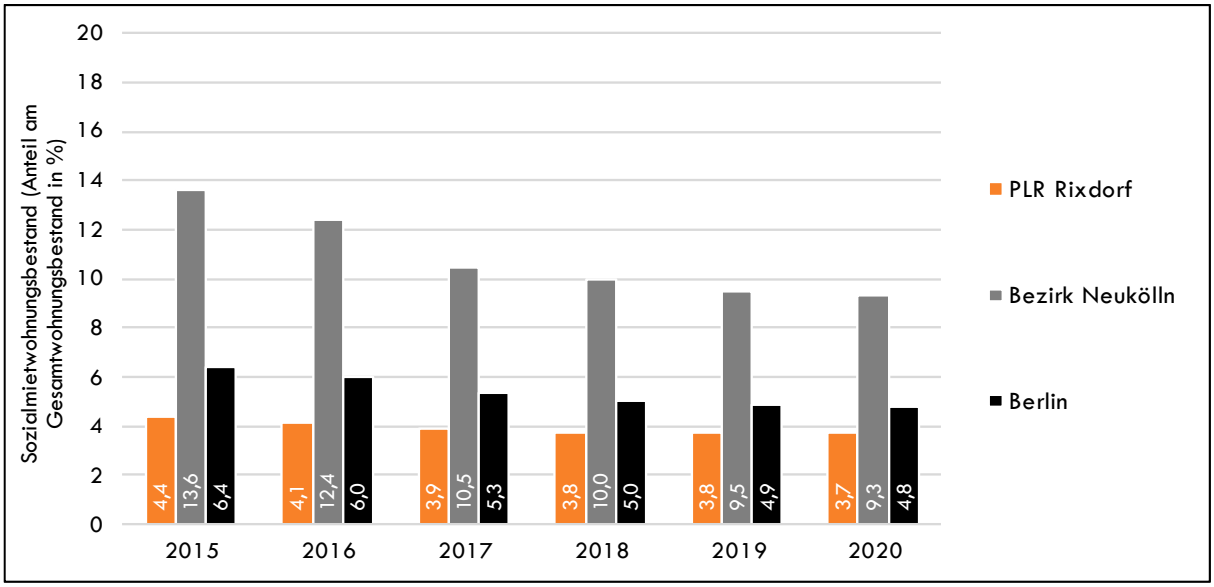
Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2015 und 2020 im Planungsraum Rixdorf von 506 auf 436 Wohnungen verringert, da die Wohnungen aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind.[87] Dies entspricht einem Rückgang von rund 14 %. Insgesamt beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 2020 noch 3,7 % und ist geringer als im Bezirk Neukölln mit 9,3 % und der Gesamtstadt mit 4,8 %. 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)“.[88]

[86] Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

[87] „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).

[88] Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle.

Abbildung 47: Anteil der Sozialmietwohnung am Wohnungsbestand im Planungsraum Rixdorf, 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 Mietpreiserhöhungen, die wiederum die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflussen. Ein hoher Anteil von Modernisierungsmaßnahmen lässt auf ein hohes Aufwertungsgeschehen 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, Badmodernisierungen, Grundrissveränderungen sowie Komplettsanierungen bzw. -modernisierungen wurden häufig beantragt und genehmigt.

Zusätzlich zu den erhaltungsrechtlich relevanten Genehmigungsanträgen (vgl. Kapitel 3.3) wurden ausgewählte in der elektronischen Bauakte erfasste sonstige Bauanträge zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums betrachtet, die in der Tabelle 13 dargestellt sind. Es wurden fünf Neubauten beantragt, von denen drei genehmigt wurden. Dachgeschossausbauten wurden in insgesamt 28 Fällen genehmigt, davon sechs innerhalb der erhaltungsrechtlich relevanten Maßnahmen und 22 im regulären Baugenehmigungsverfahren. Die Aufstockung eines Bestandsgebäudes wurde in zwei Fällen genehmigt. Im Zusammenhang mit der Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbau oder Aufstockung wurden vier Aufzuganbauten genehmigt und zwei versagt. Zusammen mit den fünf im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren genehmigten Aufzügen wurden demnach der Anbau von insgesamt neun Aufzügen im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf genehmigt. Die Ausschöpfung der Potenziale zur Schaffung neuen Wohnraums als Neubau aber vor allem als Dachgeschossausbau im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 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	5	2
Dachgeschossausbau	22	7
Aufstockung	2	0
Aufzuganbau im Zusammenhang mit Dachgeschossausbau/Aufstockung	4	2

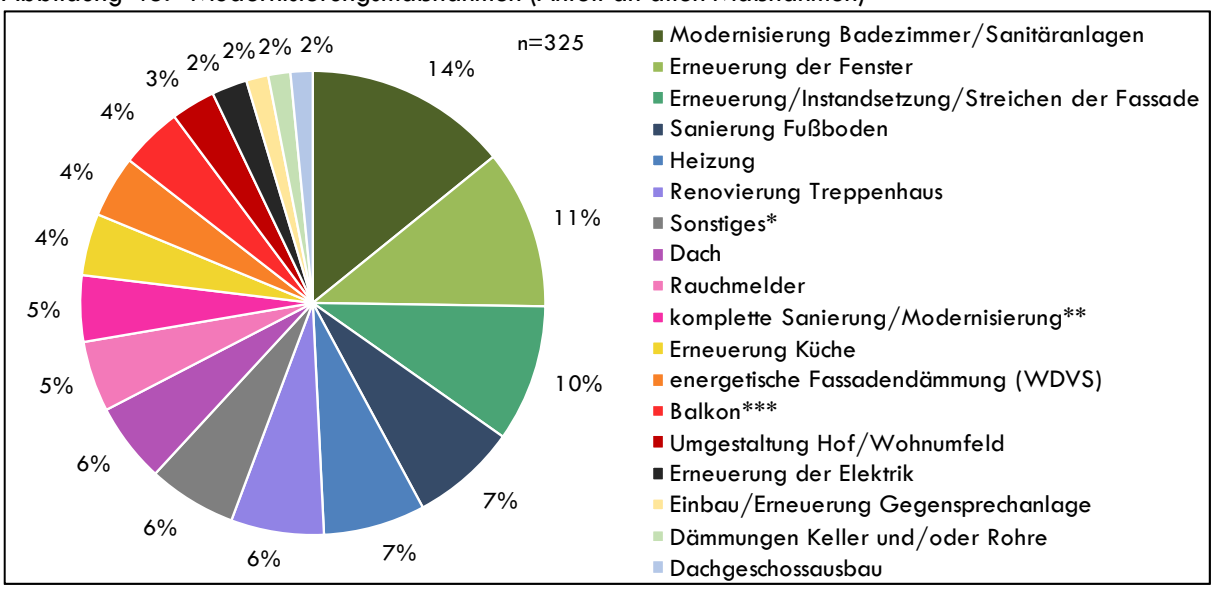
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, Zeitraum 2016 bis 2021

In der Haushaltsbefragung gaben rund 21 % der Haushalte, die im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung stattgefunden hat. Rund 9 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Bei weiteren rund 3 % wurde eine Modernisierung angekündigt. Zusammengefasst waren oder sind rund ein Drittel der Haushalte von Modernisierungen direkt bzw. indirekt betroffen. Im Gebiet findet demnach weiterhin eine rege Bautätigkeit statt. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig[89], die Kosten müssen von den Vermieter*innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter*innen umgelegt werden.[90] 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 24 % der Modernisierungsmaßnahmen. Auch bei den umfassenden Sanierungen/Modernisierungen der Wohneinheit ist davon auszugehen, dass energetische Belange berührt werden. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen und Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB überein.

[89] Vgl. § 559 Abs. 2 BGB
[90] 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, z. B. Strangsanierung und Austausch/Erneurung Türen; *** umfasst den Anbau und die Erneuerung bestehender Balkone

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.[91]

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.

Gemäß der Haushaltsbefragung sind in 7 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 15 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.[92] Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

[91] Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

[92] 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.

5.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Die Analyse der Indikatoren des Aufwertungsdrucks belegt einen weiterhin hohen und ansteigenden Aufwertungsdruck im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf, der die Mietentwicklung, die bauliche Dynamik und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie den Verkauf von Eigentumswohnungen umfasst.

Seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets ist die Nettokaltmiete von 6,08 Euro pro Quadratmeter auf 7,61 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 25 %. Damit wird die berlinweite Entwicklung von 16 % übertroffen. Zum Anstieg des Mietniveaus trägt zum einen das hohe Angebotsmietniveau bei: Das Angebotsmietniveau der drei Planungsräume des sozialen Erhaltungsgebiets war im Jahr 2015 noch auf dem Niveau des Bezirks Neukölln und der Gesamtstadt – zwischen 8,50 und 9,00 Euro im Vergleich zu 8,60 im Bezirk und 8,80 Euro in der Gesamtstadt. Bis zum Jahr 2018 ist das Angebotsmietniveau entkoppelt von der bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklung sehr stark angestiegen; so betrug das mittlere Angebotsmietniveau in den drei Planungsräumen zwischen 12 und 12,50 Euro pro Quadratmeter und überschritt die Vergleichswerte des Bezirks mit 10,00 Euro und der Gesamtstadt mit rund 10,30 Euro. Durch die Einführung des Mietendeckels sank das Angebotsmietniveau in den Planungsräumen Ganghoferstraße und Braunschweiger Straße deutlich ab. Dies belegt, dass die Vermietenden von Wohnraum ihre Mietforderungen deutlich reduzieren mussten. Nach Aufhebung des Mietendeckels ist im Jahr 2021 im Planungsraum Ganghofer Straße erneut ein starker Anstieg des Mietniveaus zu verzeichnen, der jedoch noch nicht das Niveau aus dem Jahr 2018 erreicht hat. In den anderen beiden Planungsräumen sank das Angebotsmietniveau weiter. Haushalte, die 2016 und später in das soziale Erhaltungsgebiet gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter. Damit übersteigt die Miete das mittlere Bestandsmietniveau von 7,61 Euro pro Quadratmeter im Median bereits sehr deutlich. Im Wohnungsbestand trägt das soziale Erhaltungsgebiet noch zur Versorgung mit günstigem Mietwohnraum bei, da rund 39 % 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: Insgesamt beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 2020 im Planungsraum Rixdorf nur noch 3,7 % und ist geringer als im Bezirk Neukölln mit 9,3 % und der Gesamtstadt mit 4,8 %. 14 % der Sozialmietwohnungen sind zwischen 2015 und 2020 aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Zum anderen führten Mieterhöhungen zum Anstieg des Bestandsmietniveaus, denn rund 56 % der Haushalte waren 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 53 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 20 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 10 % Modernisierungsmaßnahmen. Die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit 14 % im Median war genauso hoch wie Mietsteigerungen nach Anpassung an den Berliner Mietspiegel. 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 im Rahmen des erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens genutzt wurden und weiterhin eine rege bauliche Aktivität nachgewiesen werden kann. Rund 14 % der Wohngebäude waren von Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen. 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, auf Badmodernisierungen und auf Komplettsanierungen bzw. -modernisierungen von Wohnungen.

Die Analyse der Umwandlungsgenehmigungen im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf und der Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen Ganhoferstraße, Alt-Rixdorf und Braunschweiger Straße verdeutlicht, dass das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsverordnung Rixdorf genutzt wurde. Insgesamt wurden im Zeitraum 2016 bis 2021 1.701 Wohneinheiten von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2020 war die Umwandlungsquote im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf mit 14,6 % überdurchschnittlich hoch; im Bezirk Neukölln betrug die Umwandlungsquote 6,7 % und in Berlin 5,2 %. 96 % der genehmigten Umwandlungsanträge wurden auf der Grundlage der Eigentümerselbstverpflichtung, wonach die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter*innen verkauft werden dürfen, genehmigt. Diese 7-Jahres-Frist hat Auswirkungen auf die Verkaufsdynamik von Eigentumswohnungen, die in den vergangenen Jahren trotz steigender Umwandlungen Schwankungen unterlegen haben. Im Jahr 2021 war in allen drei Planungsräumen ein Anstieg zu erkennen. Mit dem Verkauf der umgewandelten Eigentumswohnungen ist nach Ablauf der 7-Jahres-Frist zu rechnen, ebenso kann es dann zur Häufung von Eigenbedarfskündigungen kommen. Mit dem Einsatz der seit 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden, die sich im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf bereits im Ansatz gezeigt hat. In der Folge ist von einem deutlichen Rückgang der Umwandlungen auszugehen.

Zusammengefasst ist im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf weiterhin ein hoher Aufwertungsdruck festzustellen, der sich auf den gesamten Wohnungsbestand auswirkt. Dies hängt mit einer regen baulichen Aktivität, der hohen Umwandlungsquote in den vergangenen Jahren 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 wohnwerterhöhende 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.[93] 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.[94] 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.“ [95]

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

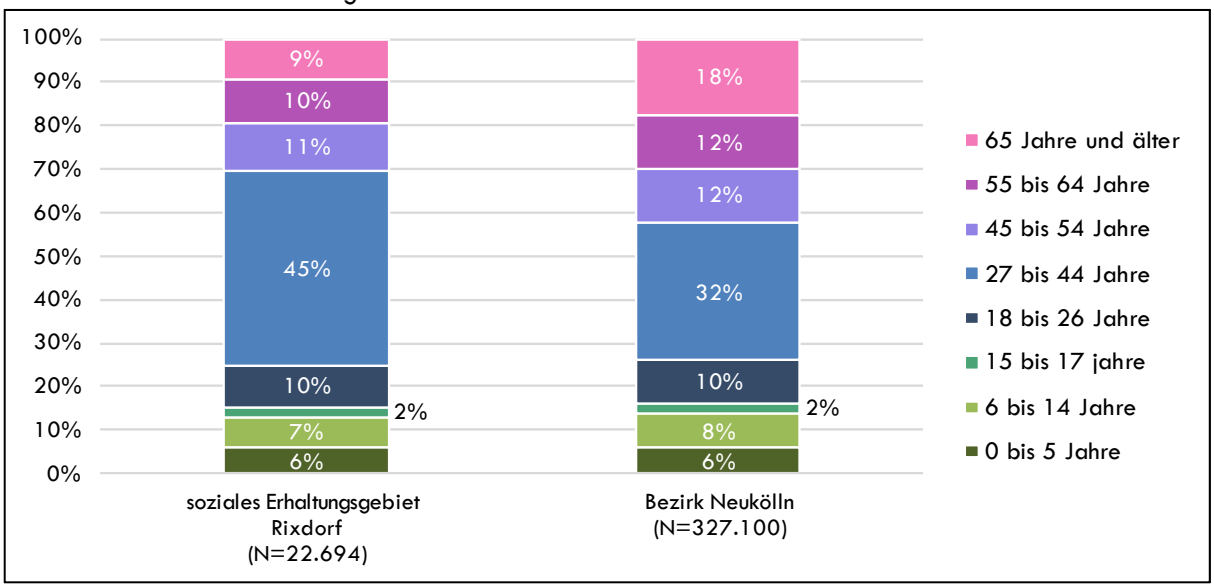
Gemäß dem SIKo 2021/2022 ist die Bevölkerungszahl im Bezirk Neukölln im Zeitraum 2010 bis 2021 um 6,5 % angestiegen. In der Bezirksregion Rixdorf betrugt das Bevölkerungswachstum im selben Zeitraum 6,6 %. Bei der Altersgruppe der unter 7-Jährigen ist ein leichter Rückgang von 1,7 %, bei der Altersgruppe der 6- bis 26-Jährigen ein starker Rückgang von 24,2 % festzustellen.[96] Bis zum Jahr 2025 wird ein Wachstum der Bevölkerung um 3,2 % und zwischen 2025 und 2030 ein leichter Rückgang von - 0,2 % für die Bezirksregion Rixdorf erwartet.[97]

[93] Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.
[94] Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.
[95] Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.
[96] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 17 ff.
[97] Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 24 f.

Zwischen 2016 und 2021 ist die Bevölkerungszahl im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf um 0,8 % gestiegen. Dies entspricht einem Zuwachs von 177 Personen.[98]

In der Abbildung 49 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf im Vergleich zum Bezirk Neukölln dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen – die sich in der Familiengründungsphase befinden – ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im sozialen Erhaltungsgebiet mit 45 % einen größeren Anteil umfasst als im Bezirk mit 32 %. Personen im Alter von über 54 Jahren und insbesondere ab 65 Jahren sind im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich weniger vertreten als im Bezirk. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen im sozialen Erhaltungsgebiet entspricht dem im Bezirk weitgehend. Zusammenfassend ist das soziale Erhaltungsgebiet durch einen im Vergleich zum Bezirk höheren Anteil an Personen im Erwerbsalter gekennzeichnet.

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

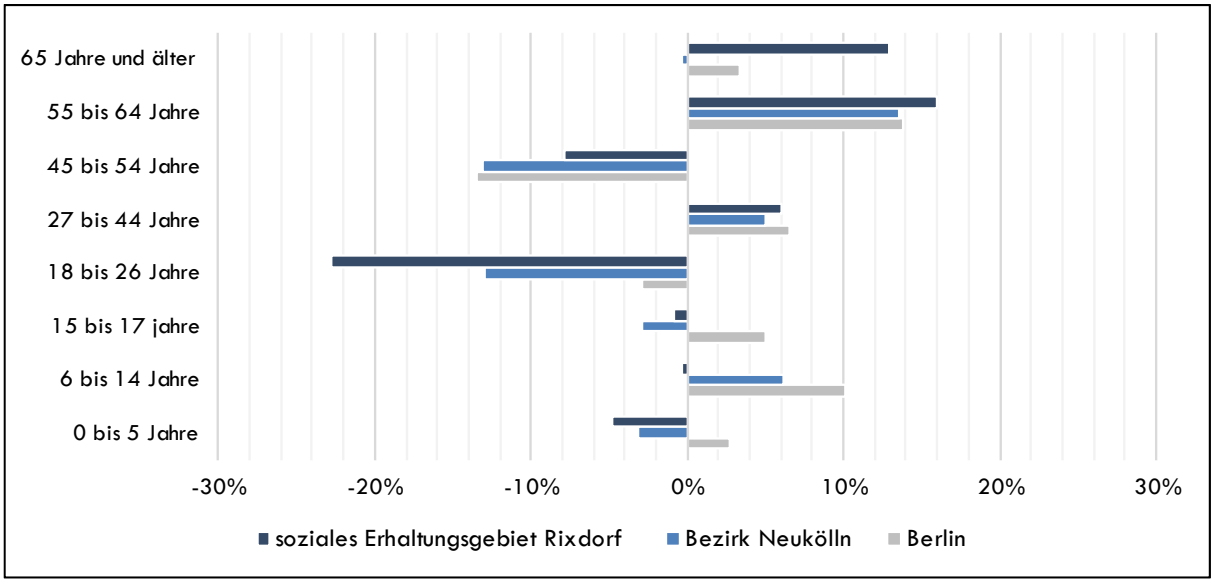


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Neukölln am 31.12.2021

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. Insbesondere die Zahl der Personen ab 65 Jahre ist prozentual stärker angestiegen als im Bezirk und der Gesamtstadt, während die Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren vergleichsweise stark gesunken ist, ebenso wie die die Zahl der Kinder bis 14 Jahre.

[98] 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 Rixdorf, 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 anteilsmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 14 für das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf, 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 bis 14 Jahre und der Anteil der jungen Erwachsenen ist im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt stärker zurückgegangen, wohingegen der Anteil der Personen im Alter ab 65 Jahren mit 0,8 %-Punkte etwas stärker angestiegen ist. Die Anteile der 27- bis 54-Jährigen sind im sozialen Erhaltungsgebiet im Vergleich etwas stärker gestiegen bzw. weniger stark gesunken als im Bezirk und in der Gesamtstadt.

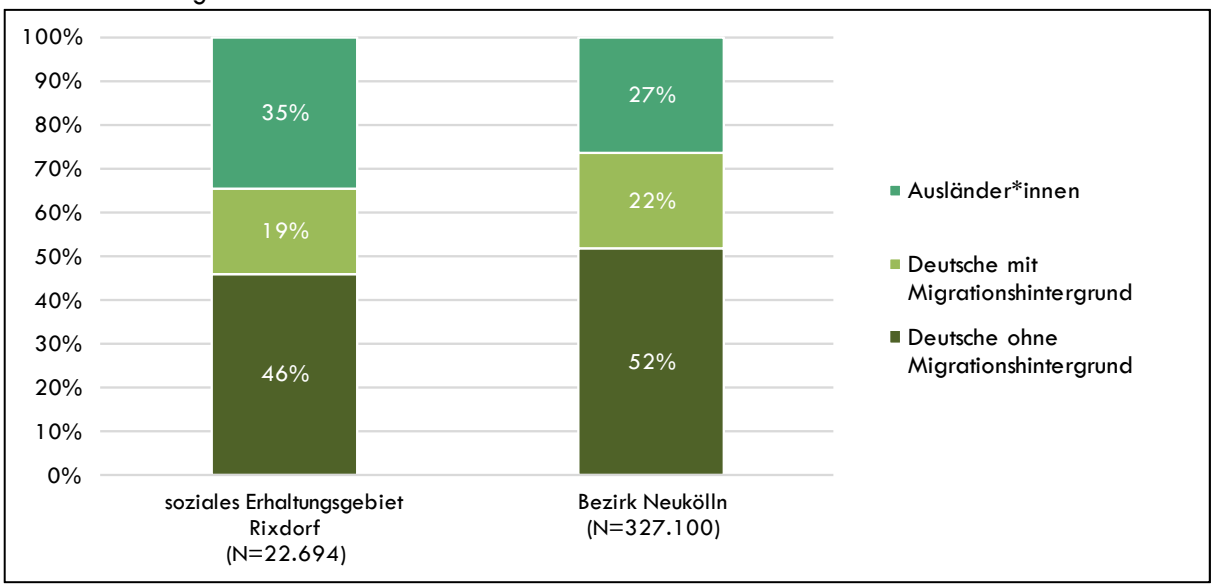
Tabelle 14: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Soziales Erhaltungsgebiet Rixdorf	Bezirk Neukölln	Berlin
0 bis 5 Jahre	-0,4 %-Punkte	-0,2 %-Punkte	0,0 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	-0,1 %-Punkte	0,5 %-Punkte	0,5 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	0,0 %-Punkte	-0,1 %-Punkte	0,0 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-3,0 %-Punkte	-1,4 %-Punkte	-0,6 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	2,2 %-Punkte	1,5 %-Punkte	1,0 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-1,0 %-Punkte	-1,8 %-Punkte	-2,4 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	1,3 %-Punkte	1,5 %-Punkte	1,3 %-Punkte
65 Jahre und älter	1,0 %-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 Rixdorf etwas weniger Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft – mit und ohne Migrationshintergrund – und mehr Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, wie die Abbildung 51 belegt. Zum Vergleich mit der Gesamtstadt: In Berlin haben 21 % der Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit.

Abbildung 51: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 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

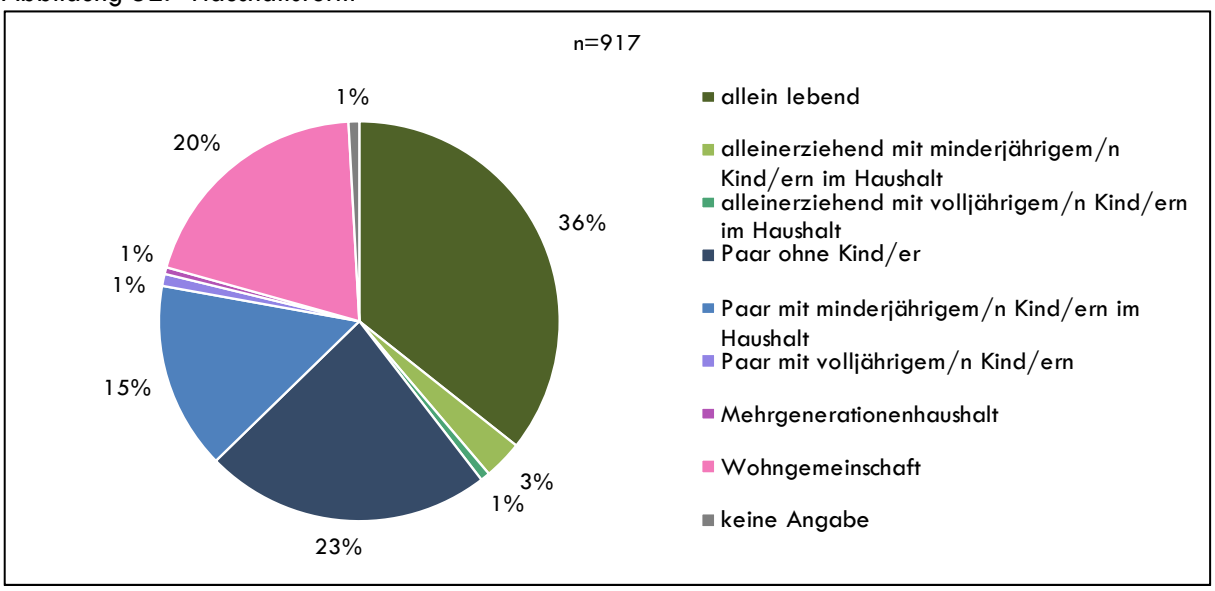
6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

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 77 % der Haushalte gegeben ist.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 52 ist die Haushaltsform der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf dargestellt. Mit 36 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. Knapp ein Viertel der Haushalte sind Paare ohne Kind/er. In 18 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zudem leben viele Personen in Wohngemeinschaften, die ein Fünftel der Haushalte umfassen.

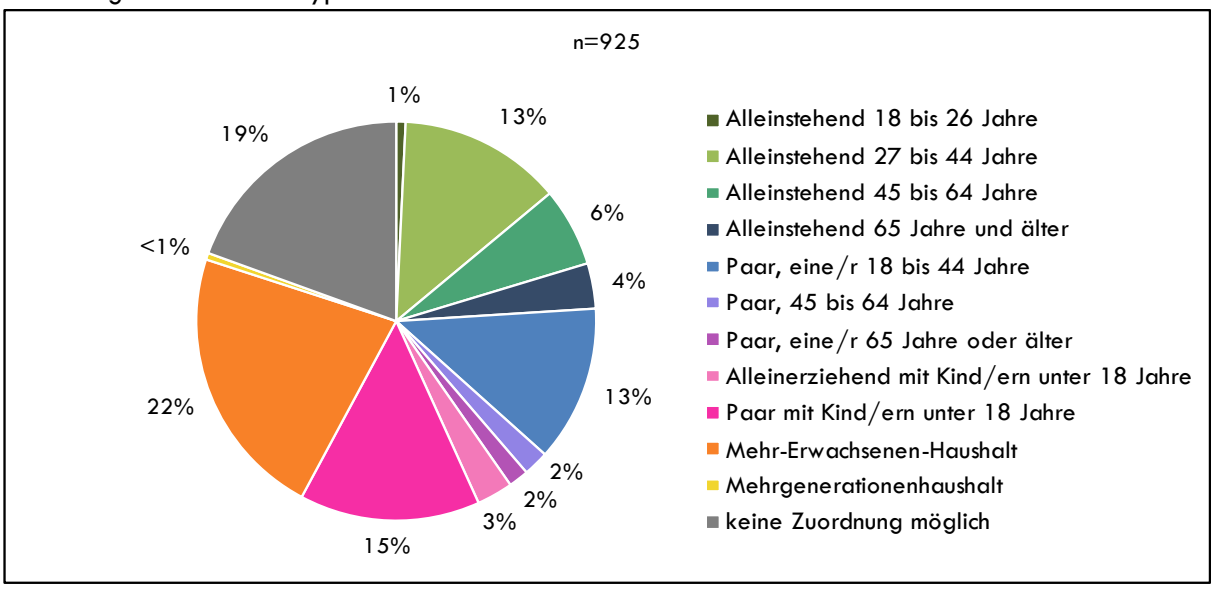
Abbildung 52: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 53 die Haushaltstypen im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 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 dominieren die Altersgruppen der 27- bis 44- sowie 45- bis 64-Jährigen. Alleinstehende junge Erwachsene unter 27 Jahren und Alleinlebende ab 65 Jahren sind zu geringeren Anteilen vertreten. Bei den Paaren ohne Kind/er bilden die Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren den größten Anteil. Diese befinden sich aufgrund des Alters in der Familiengründungsphase. Haushalte mit Kindern umfassen 18 % der Haushalte. Wie bereits in Kapitel 1.3.3 dargestellt, ist der Anteil an Paaren mit Kind/ern bei Haushalten mit Migrationshintergrund etwas höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

Abbildung 53: Haushaltstyp

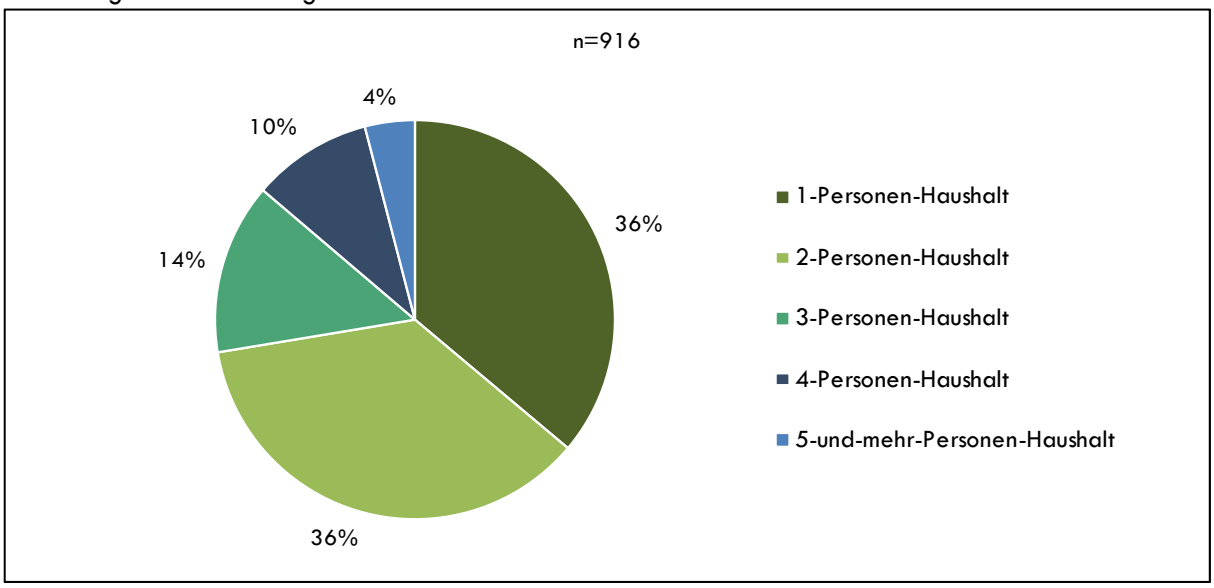


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 72 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf, wie aus der Abbildung 54 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 2,12 Personen und übersteigt damit den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von jeweils 1,8 Personen[99] leicht. Die Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund beträgt zum Vergleich 2,66 Personen.

Abbildung 54: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

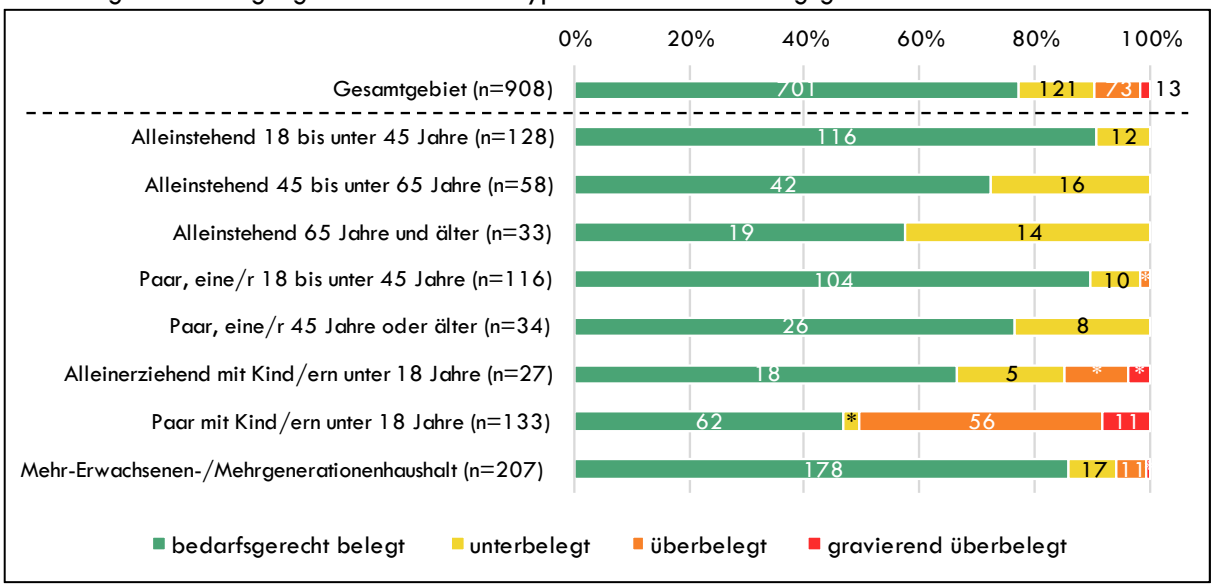
Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbelegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 55 dargestellt, sind die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf zu 77 % bedarfsgerecht belegt; 13 % sind unterbelegt und insgesamt 9 % sind überbelegt bzw. stark überbelegt. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf stimmt somit zu großen Teilen überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Von den Mieter*innen-Haushalten belegen 78 % ihre Wohnung bedarfsgerecht.

Die Differenzierung nach Haushaltstyp veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der mittleren und gehobenen Altersklassen, also im Alter 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 Wohnsituationen leben vorrangig Paare bzw. Alleinerziehende mit Kind/ern unter 18 Jahren.

[99] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

Dies betrifft besonders Haushalte mit Migrationshintergrund, die zu 12 % in überbelegten Wohnungen leben.

Abbildung 55: Belegung[100] nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

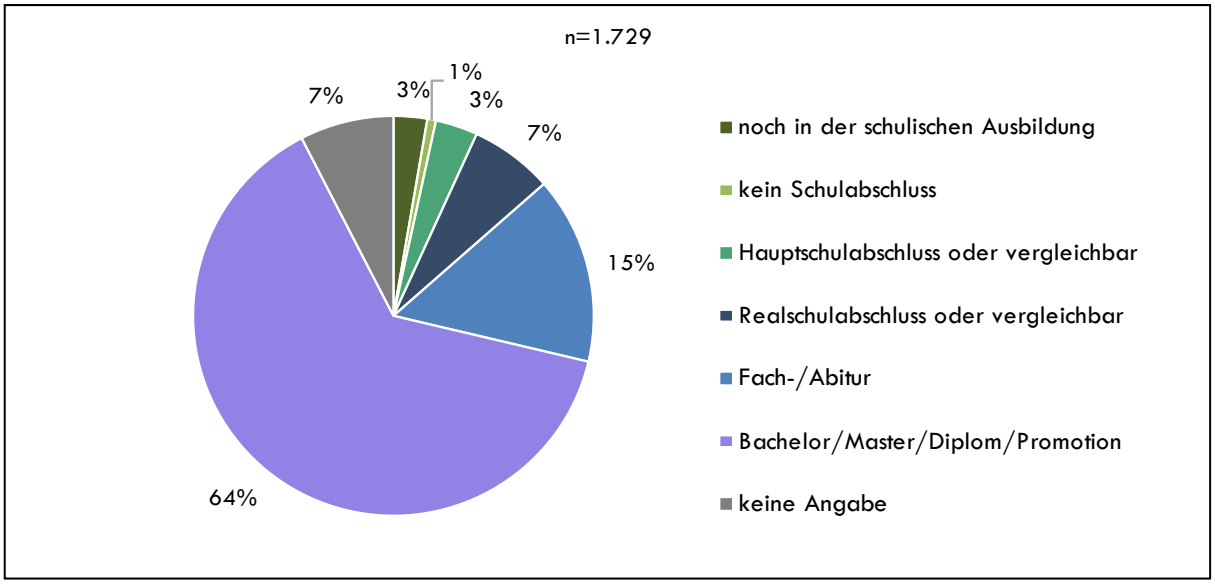
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen 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. 64 % der Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 15 % über das Fach-/Abitur.

[100] 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 Rixdorf wohnenden Personen ab 15 Jahre

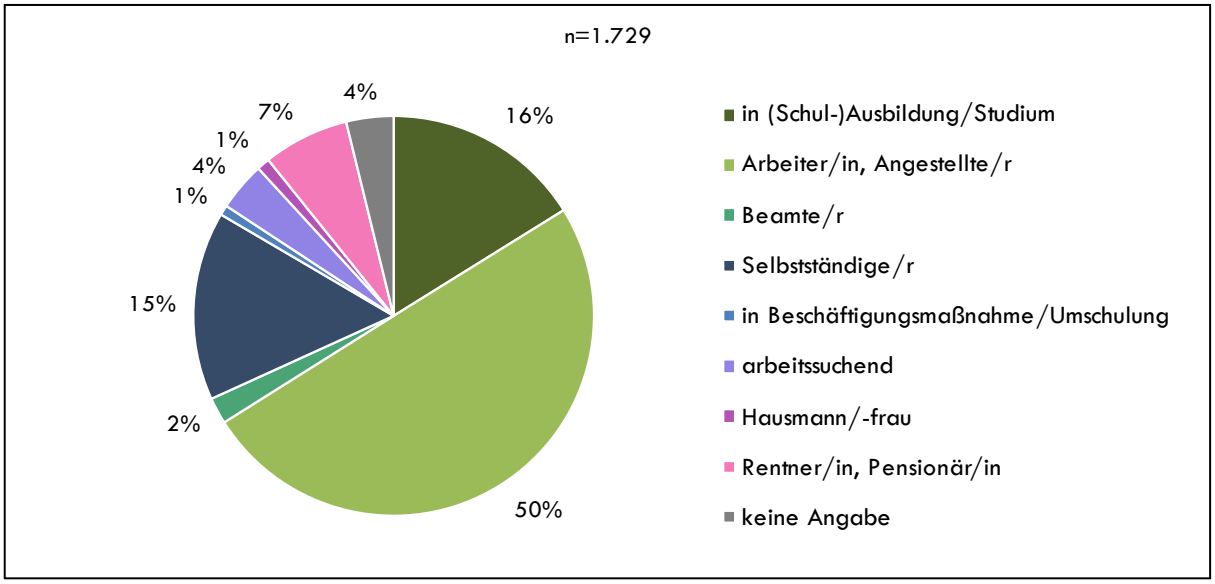


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 57 dargestellt. 16 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. Etwa zwei Drittel der Personen sind berufstätig. Rund 13 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, die größten Anteile entfallen dabei auf Personen in Rente oder Pension sowie Arbeitssuchende.

Abbildung 57: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 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, ist der überwiegende Teil des sozialen Erhaltungsgebiets als QM-Gebiet festgesetzt. In der Tabelle 15 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner*innen des Planungsraums Rixdorf sowie für den Bezirk Neukölln und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Der Arbeitslosenanteil, der Anteil der Transferleistungsbeziehenden sowie der Anteil der von Kinderarmut betroffenen Kinder und Jugendlichen übersteigt die jeweiligen bezirklichen Vergleichswerte leicht, die wiederum die gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich übertreffen. Darüber hinaus ist im Planungsraum Rixdorf ein fast doppelt so hoher Anteil der Personen ab 65 Jahren von Altersarmut betroffen wie im Bezirk Neukölln.

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

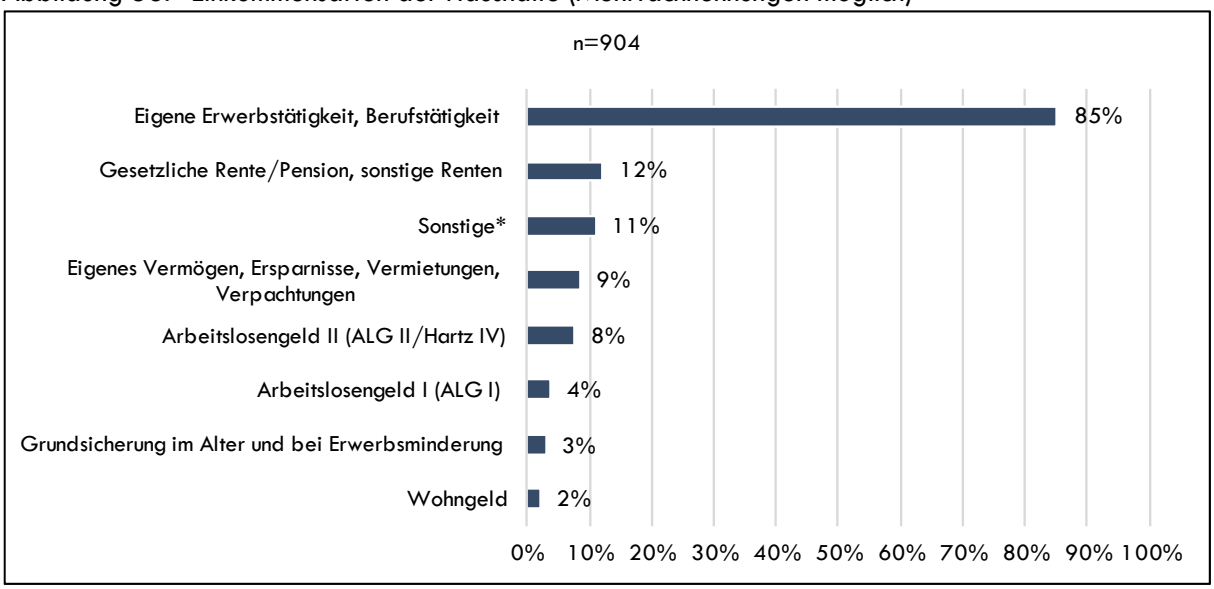
	PLR Rixdorf	Bezirk Neukölln	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	6,4 %	6,1 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	20,6 %	18,8 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	45,0 %	43,2 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	17,3 %	9,2 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	29,6 %	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. 15 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, wobei der größte Anteil auf das Arbeitslosengeld II entfällt.[101] Rund 12 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 85 % der Haushalte ihr Einkommen.

[101] Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

Abbildung 58: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



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

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-**Haushalts**einkommen im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 3.000 Euro im Median und ist somit höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019.[102] Wie in der Tabelle 16 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 3.700 Euro im Median ein um 900 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 2.800 Euro.

[102] 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.

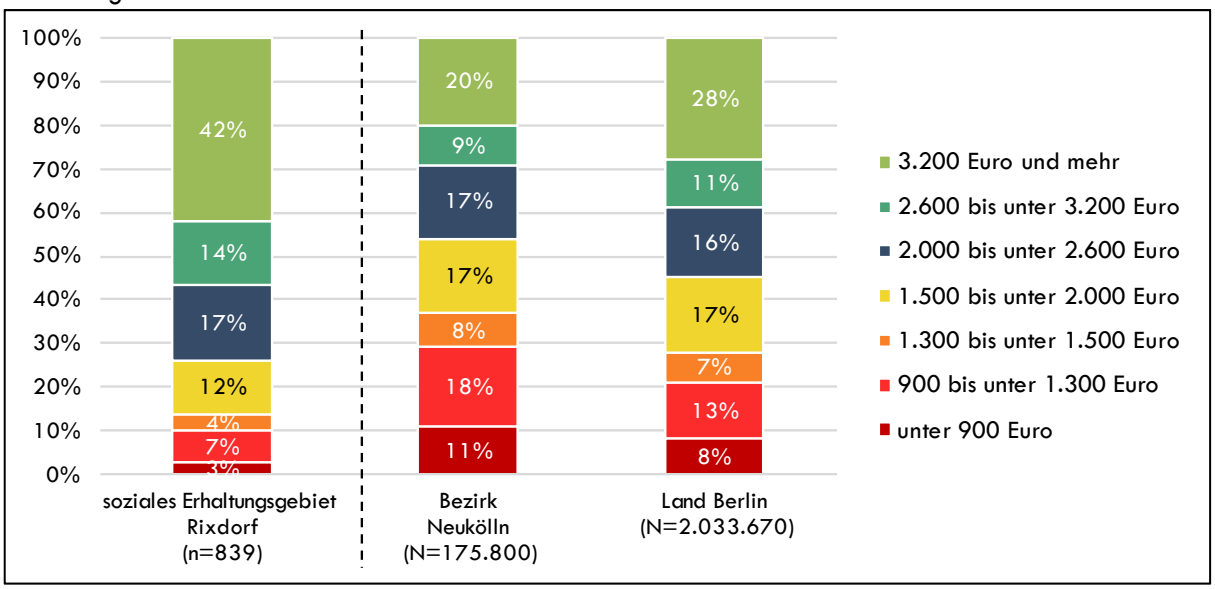
Tabelle 16: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebieten Rixdorf

	Soziales Erhaltungsgebiet Rixdorf (n=837)	Mieter*innen-Haushalt (n=773)	Eigentümer*innen-Haushalt (n=52)
Durchschnitt	3.143 €	3.078 €	4.206 €
Median	3.000 €	2.800 €	3.700 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; zwölf 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 Rixdorf 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 14 % 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.

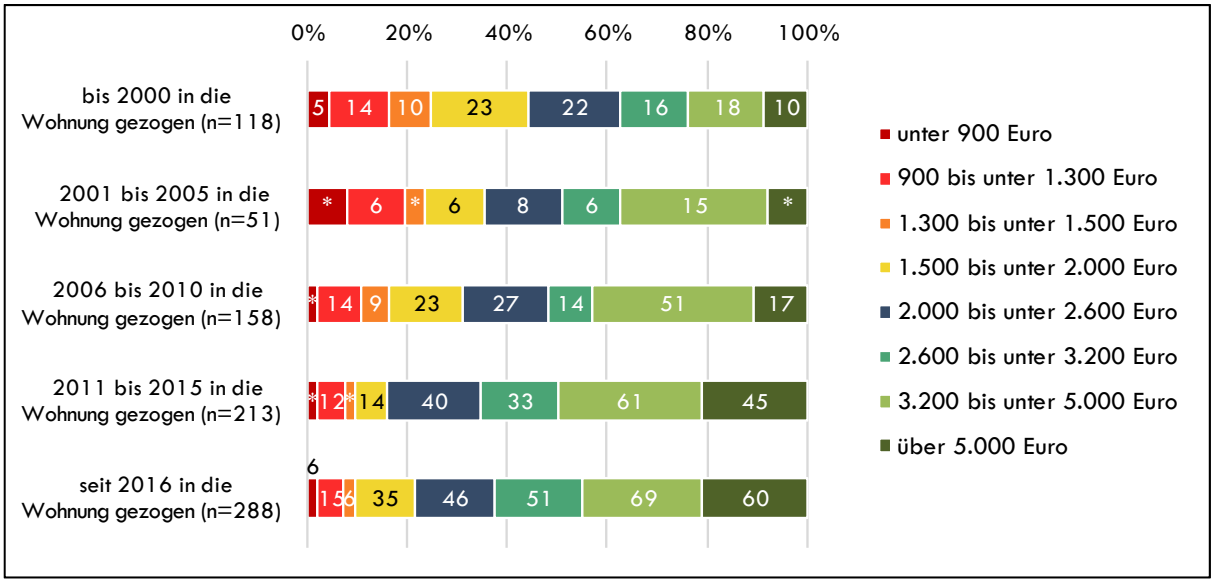
Abbildung 59: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



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. Haushalte, die innerhalb der letzten zehn Jahre in ihre Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet gezogen sind, verfügen über höhere Netto-Haushaltseinkommen als Haushalte, die bereits länger in ihrer Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. 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, 45 %. Dennoch ziehen auch Haushalte mit geringeren Einkommen weiterhin in das Gebiet.

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Mietbelastung

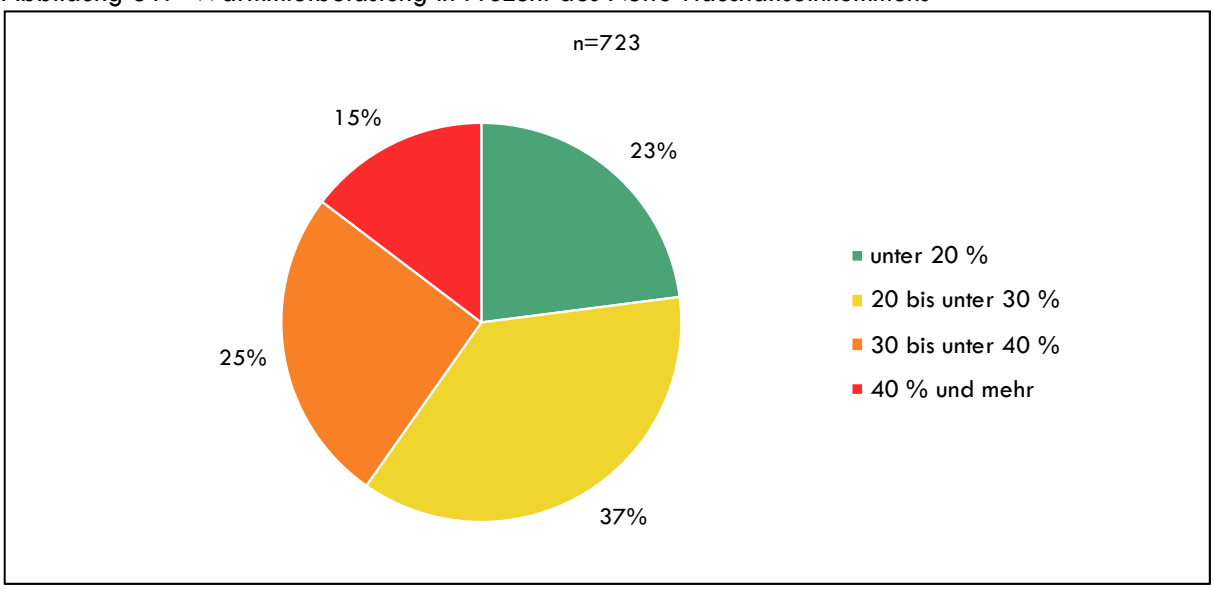
Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden in die Brutto-Kaltmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt 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.[103]

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

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 27 %. In der Abbildung 61 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. 40 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 19 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

[103] 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.

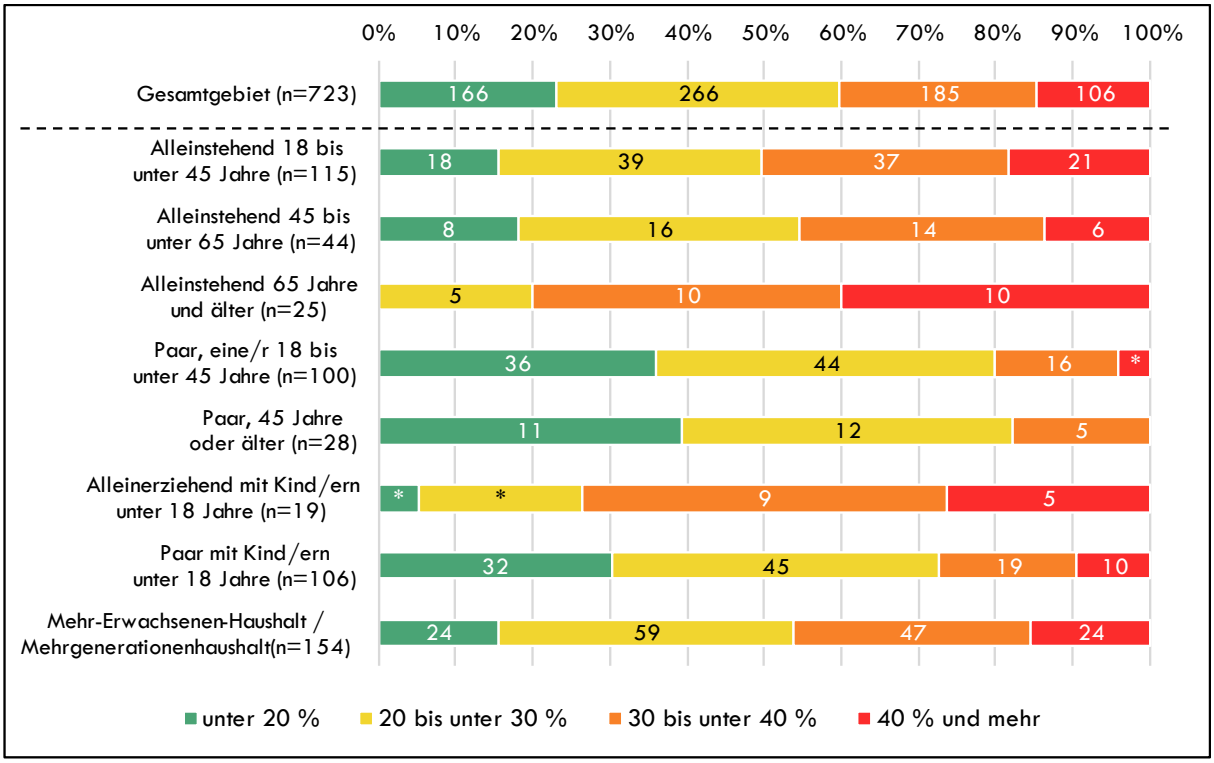
Abbildung 61: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind insbesondere ältere Alleinstehende ab 65 Jahren – sowie Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte, wie die Abbildung 62 belegt. Paare mit minderjährigen Kindern haben zu mehr als einem Viertel eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Paare ohne Kind/er weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

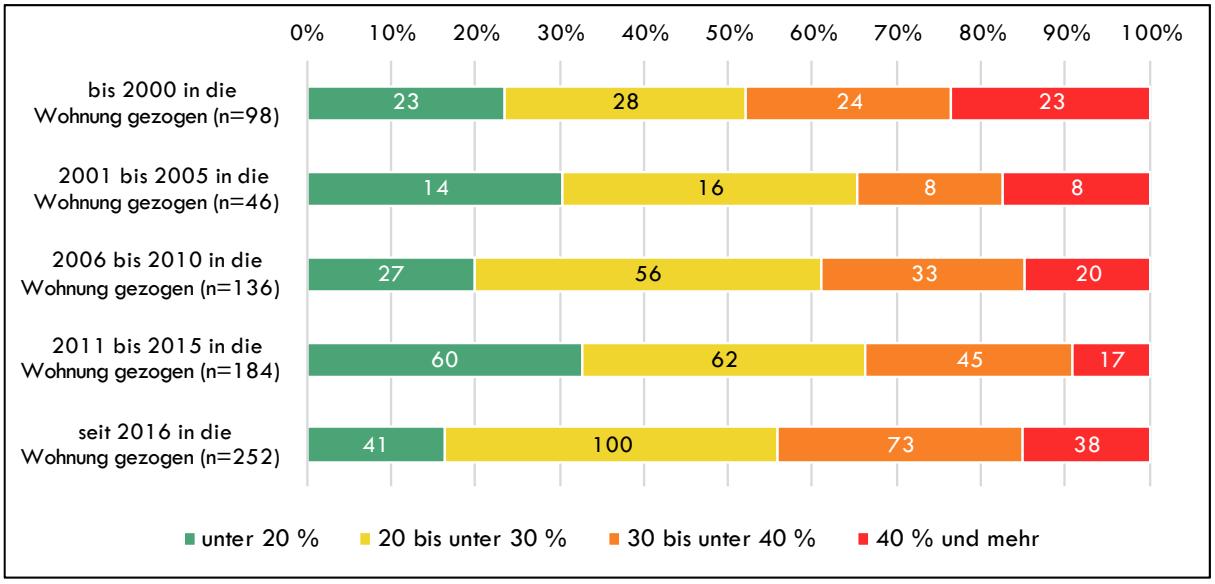
Abbildung 62: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf und nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; 132 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, mit 48 % am häufigsten von einer hohen Warmmietbelastung von mindestens 30 % betroffen (vgl. Abbildung 63). Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, müssen auch von diesen Haushalten 44 % 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

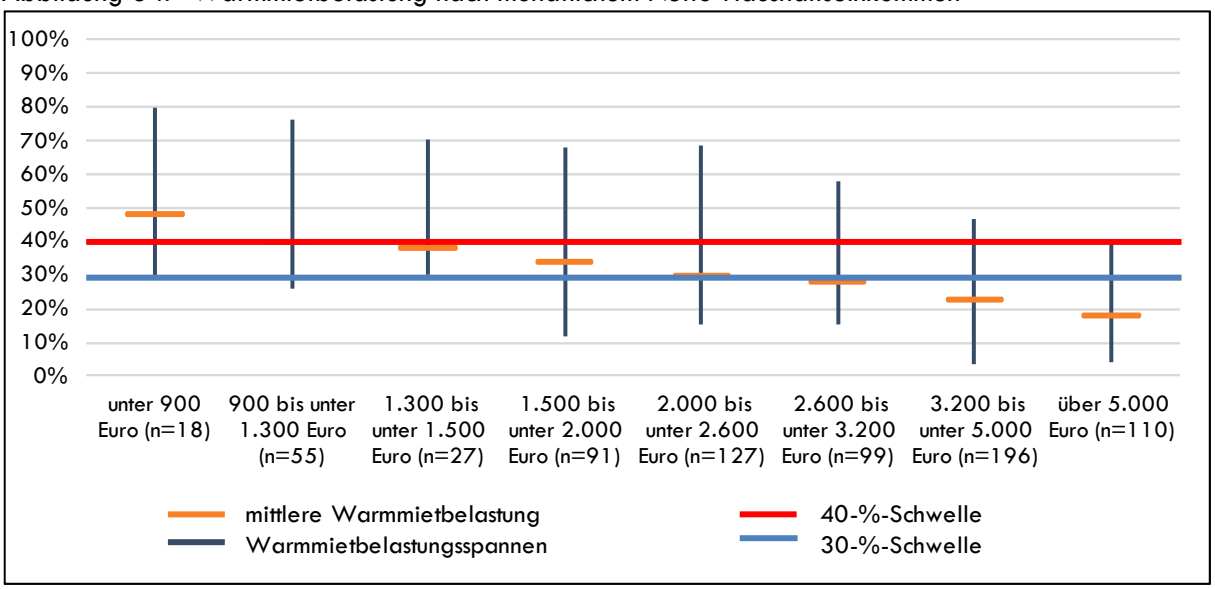


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

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 Rixdorf haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.600 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro beträgt der Median zwischen 40 % und 49 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 3.200 Euro wenden im Median bereits mehr als 25 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 64 % 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 Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.[104] 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.[105] 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 Rixdorf 2.000 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 32 %, welche die Armutsgefährdungsquoten des Landes Berlin mit 17,8 % und des Bezirks Neukölln mit 29,2 % aus dem Jahr 2019[106] deutlich überschreitet. Ältere Alleinstehende ab 65 Jahren, Paare ab 45 Jahren, Haushalte mit Kindern

[104] 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.

[105] 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).

[106] AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.

und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte weisen hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Die älteren Alleinstehenden und Alleinerziehende weisen ein sehr geringes Äquivalenzeinkommen auf.

Tabelle 17: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Äquivalenz-einkommen (Median)	Anteil ein-kommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis 44 Jahre (n=125)	1.900 €	14 %
	45 bis 64 Jahre (n=51)	1.900 €	20 %
	65 Jahre oder älter (n=29)	1.300 €	28 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=112)	2.599 €	14 %
	45 Jahre oder älter (n=32)	2.433 €	28 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=19)	1.375 €	53 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=80)	1.972 €	53 %
Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte (n=126)		1.742 €	58 %
Gesamtgebiet (n=574)		2.000 €	32 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 1.850 Euro im Median ein im Vergleich etwas niedrigeres Äquivalenzeinkommen auf. Diese Haushalte sind zudem zu 46 % von Einkommensarmut betroffen, im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 26 %.

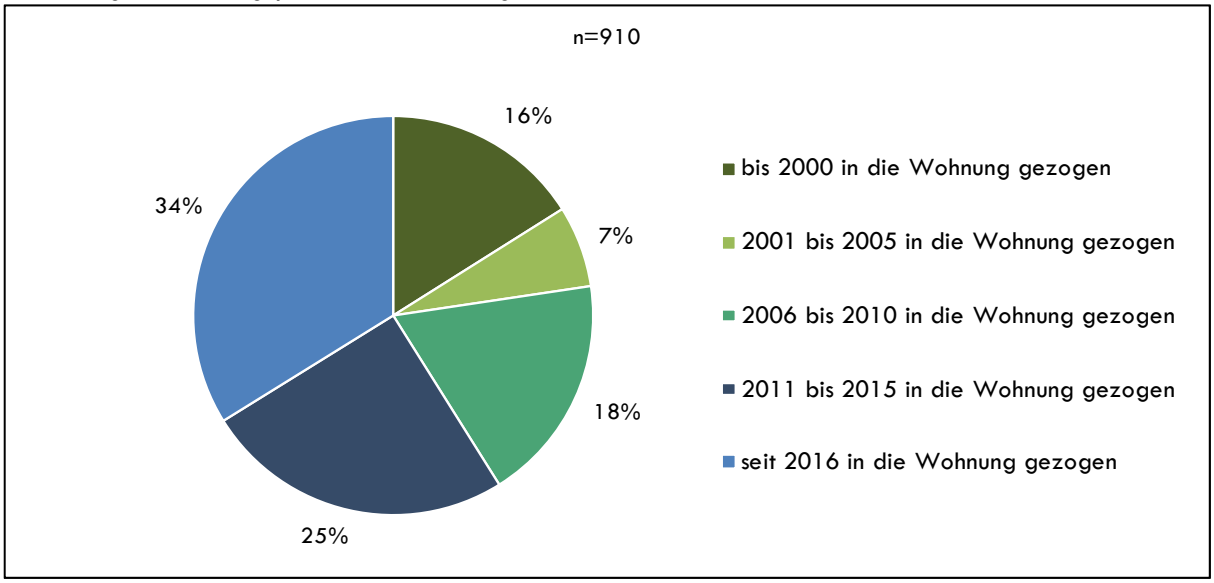
6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

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 acht Jahre und in der Wohnung sieben Jahre (jeweils Median). 41 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. Abbildung 65).

Abbildung 65: Einzugsjahr in die Wohnung

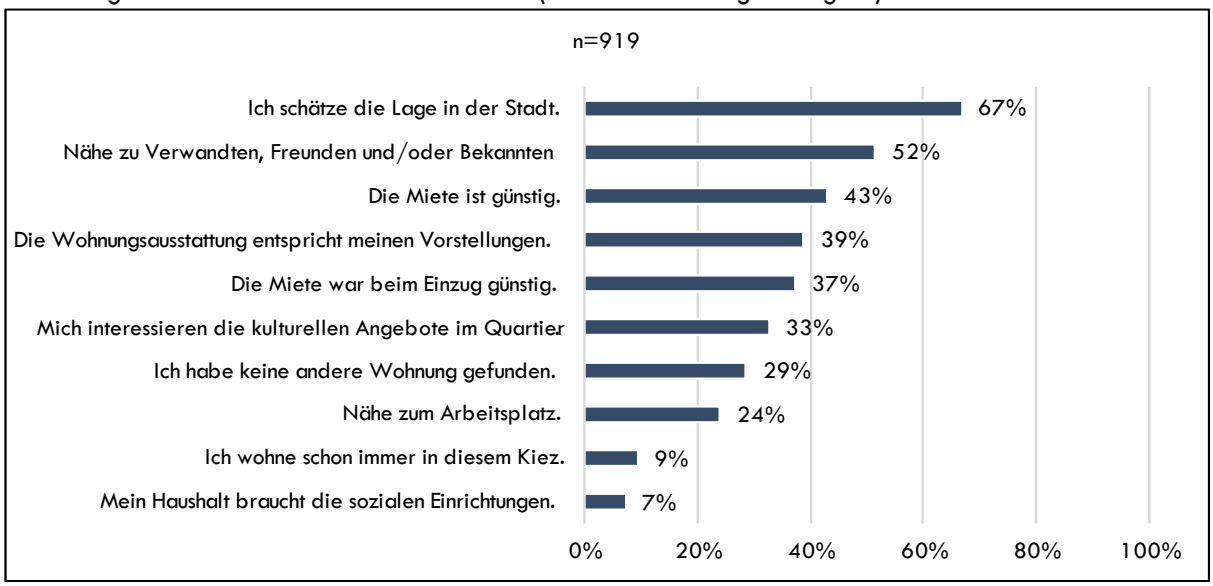


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

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. 43 % der Haushalte geben an, dass die Miete für sie günstig ist. Bei dieser Einschätzung besteht eine starke Abhängigkeit zur tatsächlichen Miethöhe; zudem schätzen bei steigender Warmmietbelastung weniger Haushalte ihre Miete als günstig ein. 37 % gaben an, dass die Miete beim Einzug in die Wohnung günstig war. 7 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Alleinerziehende geben zu 44 % und Paare mit Kind/ern zu 25 % an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein. Dies trifft auch auf 12 % der einkommensarmen Haushalte zu.

Abbildung 66: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

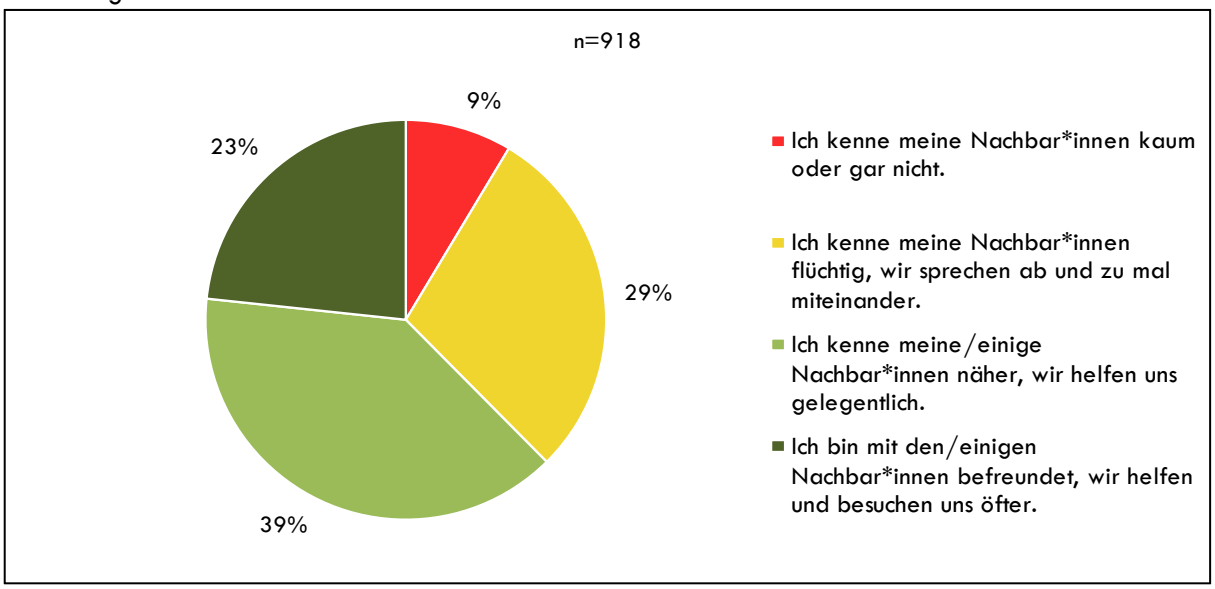


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 67 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn mehr als 60 % 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 9 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht.

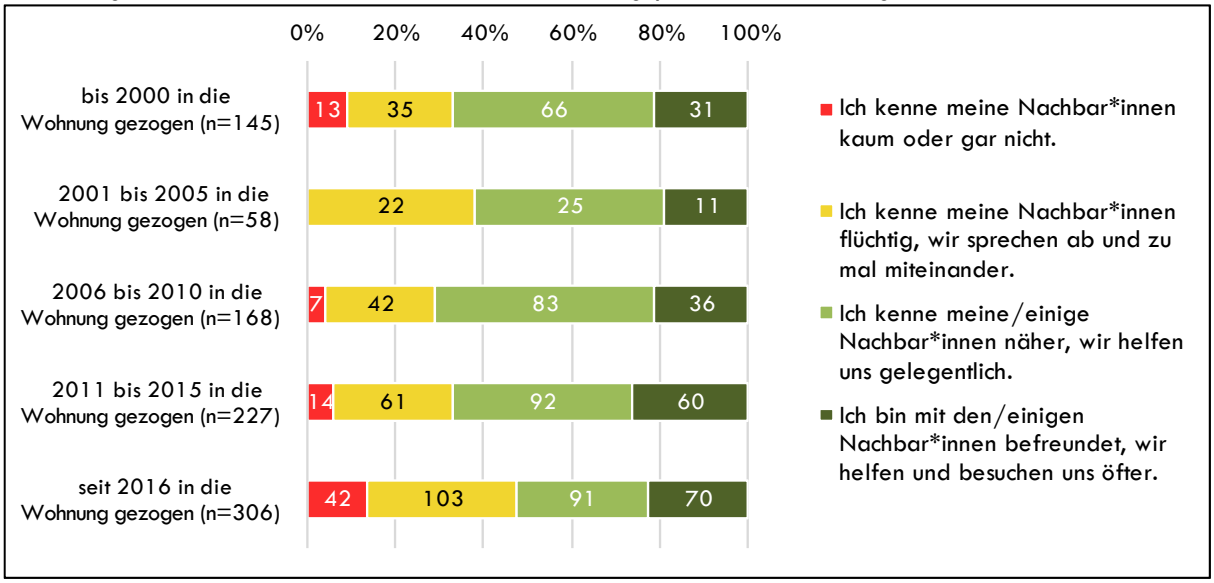
Abbildung 67: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 68 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Haushalte, die bereits zehn Jahre oder länger in ihrer Wohnung leben, haben zu jeweils mehr als 60 % ein enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft. Aber auch in der jüngsten Zuzugsgruppe sind mehr als die Hälfte der Haushalte. Dies verdeutlicht, dass enge nachbarschaftliche Bindungen innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets bestehen, und dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, über geringere Einkommen verfügen (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

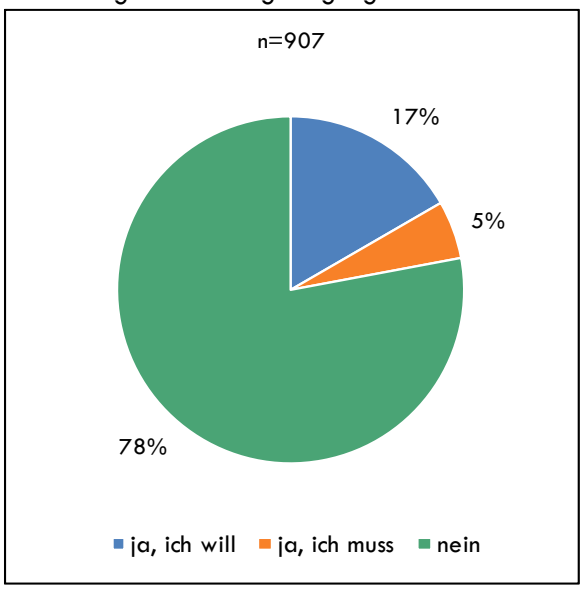


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Umzugsneigung

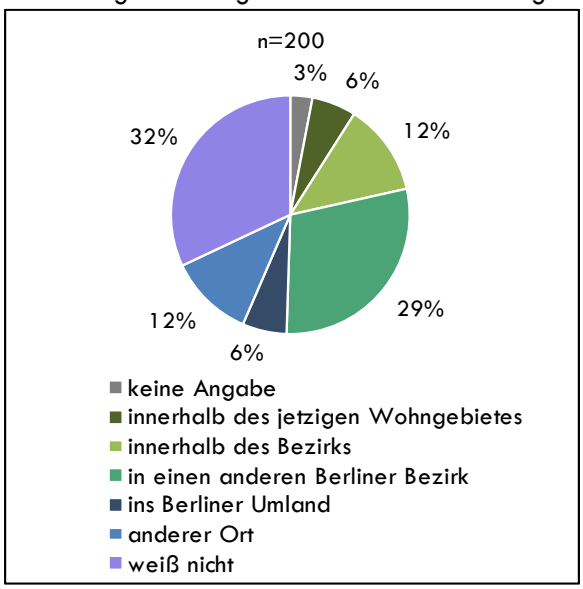
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, ist die Umzugsneigung im sozialen Erhaltungsgebiet gesunken. 78 % der Haushalte planen keinen Umzug; 5 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 17 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 69). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden lediglich 6 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet und 12 % im Bezirk verbleiben. 29 % werden voraussichtlich in einen anderen Berliner Bezirk ziehen. Knapp ein Drittel der Haushalte ist sich über den Zielort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 70 hervorgeht.

Abbildung 69: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 70: Möglicher Zielort beim Umzug

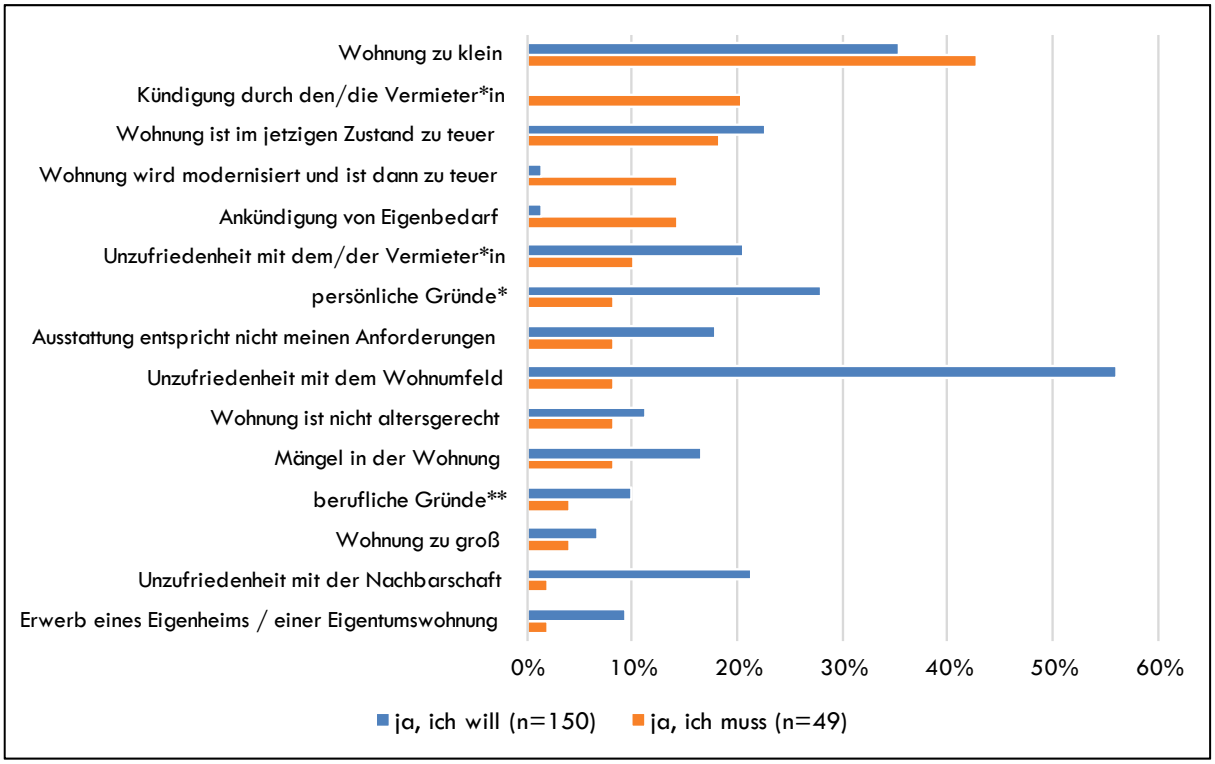


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 71 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die umziehen müssen, ist die Wohnungsgröße der meistgenannte Umzugsgrund. Für je zwischen 10 und

20 % der Haushalte, die umziehen müssen, war zudem eine Wohnungskündigung durch den bzw. die Vermieter*in, eine zu teure Wohnung, eine modernisierungsbedingte Mieterhöhung, die Ankündigung von Eigenbedarf sowie die Unzufriedenheit mit dem bzw. der Vermieter*in ausschlaggebend. Für die Haushalte, die freiwillig umziehen, ist in erster Linie die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld ausschlaggebend, gefolgt von der zu geringen Wohnungsgröße und persönlichen Gründen. Einen Umzug wegen einer zu kleinen Wohnung planen insbesondere junge Paare ohne Kind/er, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen, sowie Paare mit Kind/ern unter 18 Jahre und Alleinstehende im mittleren Alter.

Abbildung 71: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



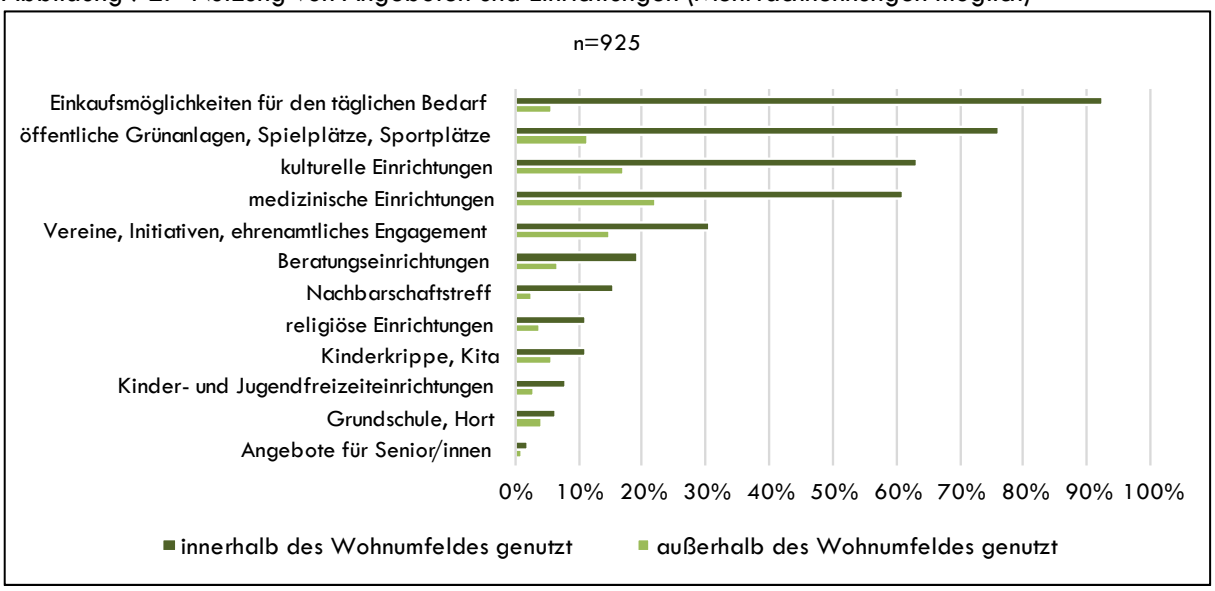
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes); **(z.B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)

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 kulturelle und medizinische Einrichtungen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets sichergestellt. Rund 50 % der Haushalte ist in Vereinen, Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich innerhalb und außerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets engagiert. Etwa ein Viertel der Haushalte nutzt Beratungseinrichtungen und 18 % besuchen Nachbarschaftstreffs, davon der Großteil innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll ist. Diese ist in der Tabelle 18 dargestellt.

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. Sowohl Beratungsangebote als auch Nachbarschaftstreffs werden überdurchschnittlich häufig von Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen, einkommensarmen Haushalten und Haushalten mit Migrationshintergrund genutzt. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben, die insbesondere im Rahmen des QM-Verfahrens durch öffentliche Fördermittel aufgebaut wurden und auf die Bedarfe der im Gebiet ansässigen Haushalte zugeschnitten sind.

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

	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=162)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=49)	Einkommensarme Haushalte (n=187)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=139)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=277)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	93 %	47 %	82 %	75 %	81 %
Kinderkrippe, Kita	48 %		17 %	16 %	16 %
Grundschule, Hort	25 %		13 %	12 %	10 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	33 %		11 %	10 %	12 %
Nachbarschaftstreff	19 %	10 %	24 %	22 %	22 %
Angebote für Senior*innen	1 %	12 %	2 %	5 %	3 %
Beratungseinrichtungen	22 %	18 %	25 %	26 %	26 %
kulturelle Einrichtungen	17 %	22 %	10 %	9 %	10 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	58 %	57 %	60 %	58 %	61 %

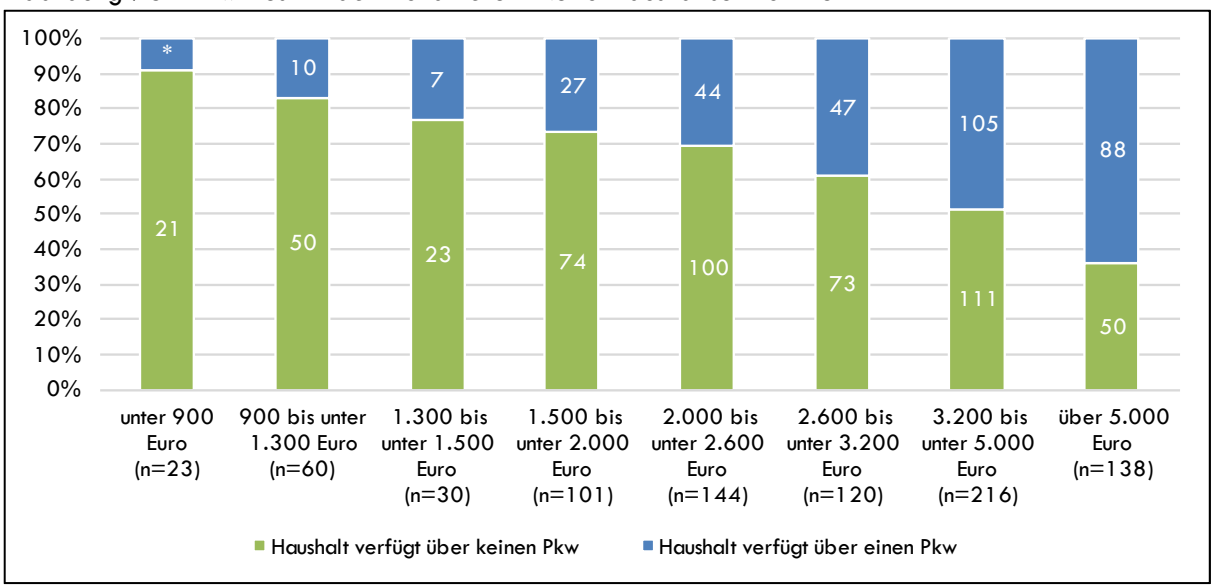
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

38 % der Haushalte benennen in ihrem Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. Die häufigsten Nennungen entfallen auf den Wunsch nach Sportplätzen und in diesem Zusammenhang auch auf den Wunsch nach mehr Freizeitangeboten. Weiterhin wurde das Fehlen von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf häufig benannt. Weitere Nennungen beziehen sich auf den Ausbau der Fahrradinfrastruktur, die Sauberkeit im Stadtraum und die allgemeine Verkehrssituation inklusive der Stellplätze für Autos, aber auch Fahrräder.

6.8 Pkw-Nutzung

40 % 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

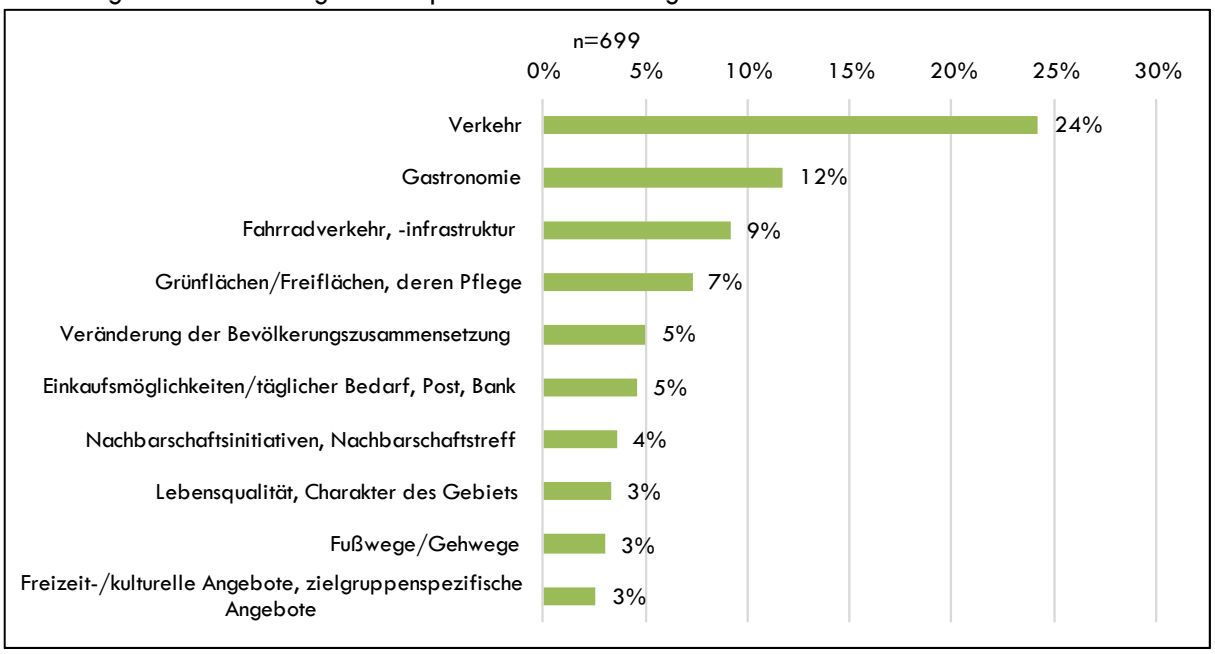
6.9 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft

Neben der Nutzung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier wahrgenommen haben (Mehrfachnennungen möglich). 15 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen sind in Abbildung 74 und Abbildung 75 dargestellt.

Positive Veränderungen wurden von 46 % der Haushalte wahrgenommen. Am häufigsten wurden positive Veränderungen im Bereich Verkehr, zusammen mit der Fahrradinfrastruktur, wahrgenommen. Auch das

gastronomische Angebot und die Qualität bzw. Pflege der Grün- und Freiflächen hat sich nach Ansicht der Haushalte verbessert.

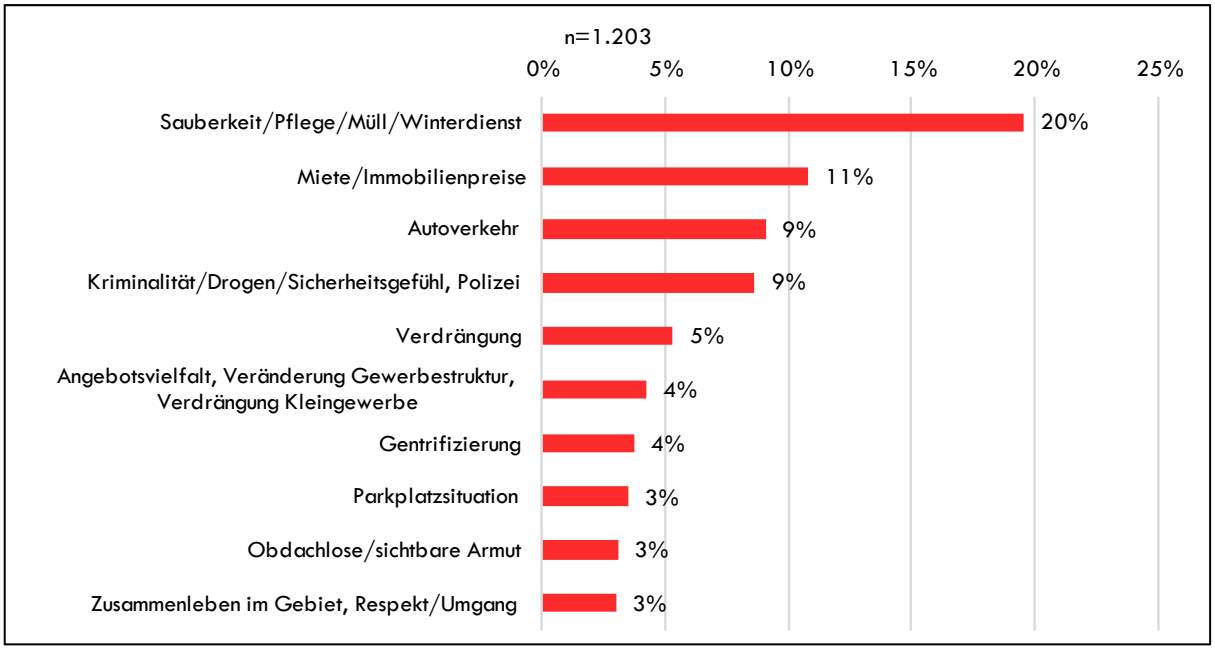
Abbildung 74: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Negative Veränderungen wurden von 71 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Wiederkehrende Nennungen sind die mangelnde Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums. Dahinter folgt das Thema der steigenden Mieten und Immobilienpreise. Im Zusammenhang damit nennen Haushalte häufig auch die Verdrängung von bestimmten Bevölkerungsgruppen. Weiterhin wird ein ansteigendes Pkw-Aufkommen negativ bewertet, in diesem Zusammenhang auch die Parkplatzsituation. Ansteigende Kriminalität und ein sinkendes Sicherheitsgefühl werden ebenfalls als negative Entwicklungen benannt.

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 Rixdorf 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 Rixdorf ist im Vergleich zum Bezirk Neukölln durch eine jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Insgesamt sind 70 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Neukölln sind es zum Vergleich 58 %. Dagegen ist der Anteil der Personen ab 65 Jahren mit 9 % im sozialen Erhaltungsgebiet nur halb so groß wie im Bezirk Neukölln mit 18 %. Insbesondere die Gruppe der Personen im Alter 27 bis 44 Jahre ist mit 45 % deutlich stärker vertreten als im Bezirk mit 32 %. Diese Altersgruppe befindet sich in der Familiengründungsphase, was zusätzliche Bedarfe im Hinblick auf die Nachfrage nach Angeboten sozialer Infrastruktur nach sich ziehen kann. Die Anzahl der jungen Erwachsenen im Alter 18 bis 26 Jahre ist in den Jahren 2016 bis 2021 stark und überdurchschnittlich zurückgegangen. 50 % der Alleinstehenden im Alter 18 bis 44 Jahre weisen bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf.

54 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf haben einen Migrationshintergrund. Damit wird der Vergleichswert des Bezirks mit 48 % 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 Paaren mit Kind/ern, Mehr-Erwachsenen-Haushalten und jungen Paaren im Alter 18 bis 44 Jahre, die (noch) kein Kind haben. 46 % der Haushalte sind Migrationshintergrund sind einkommensarm, es wird außerdem ein geringes Äquivalenzeinkommen festgestellt.

Insgesamt zeichnet sich das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf weiterhin durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ aus. Im Vergleich zur vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2016 ist jedoch deutlich festzustellen, dass im Zuge des steigenden Mietniveaus und der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen auch das Einkommensniveau durch den Zuzug einkommensstarker Haushalte angestiegen ist.

Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung belegt, dass bei 77 % 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 Rixdorf ein erhöhter Anteil der Wohnbevölkerung auf Unterstützung zum Lebensunterhalt angewiesen ist. Der Arbeitslosenanteil, der Anteil der Transferleistungsbeziehenden sowie der Anteil der von Kinderarmut betroffenen Kinder und Jugendlichen übersteigt die jeweiligen bezirklichen Vergleichswerte leicht, die wiederum die gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich übertreffen. Darüber hinaus ist im Planungsraum Rixdorf ein fast doppelt so hoher Anteil der Personen ab 65 Jahren von Altersarmut betroffen wie im Bezirk Neukölln.

Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt gemäß Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 32 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert von 17,8 % bzw. 29,2 % überschritten. Ältere Alleinstehende ab 65 Jahren, Paare ab 45 Jahren, Haushalte mit Kindern

und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte weisen hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Die älteren Alleinstehenden und Alleinerziehende weisen ein sehr geringes Äquivalenzeinkommen auf.

40 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 19 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen. Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind insbesondere ältere Alleinstehende ab 65 Jahren – sowie Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte. Paare mit minderjährigen Kindern haben zu mehr als einem Viertel eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben, mit 48 % am häufigsten von einer hohen Warmmietbelastung von mindestens 30 % betroffen. Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben, mit 48 % am häufigsten von einer hohen Warmmietbelastung von mindestens 30 % betroffen.

Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.600 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro beträgt der Median zwischen 40 % und 49 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 3.200 Euro wenden im Median bereits mehr als 25 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 64 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

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

- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (80 %)
- Alleinerziehende (74 %)
- Alleinstehend 18 bis 44 Jahre (50 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte und Mehrgenerationenhaushalte (46 %)
- Alleinstehend 45 bis 64 Jahre (45 %)

Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl war neben der zentralen Lage und dem sozialen Umfeld 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 Rixdorf 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: 32 % 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 Migrationshintergrund: Das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf ist durch ein im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt höheren Anteil an Personen mit Migrationshintergrund gekennzeichnet (54 %). Haushalte, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, sind durch eine hohe Einkommensarmut gekennzeichnet (46 %). Die Haushaltsgröße und der Anteil an Kindern, die im Haushalt leben, sind höher als bei den Haushalten ohne Migrationshintergrund. Die Haushalte mit Migrationshintergrund sind zudem durch eine höhere Überbelegung der Wohnungen geprägt. Da diese Gruppe in der Stichprobe der Haushaltsbefragung unterrepräsentiert ist, ist davon auszugehen, dass die Kennwerte zur Einkommensarmut und Warmmietbelastung und damit die Verdrängungsgefahr noch ungünstiger ausgeprägt sind als durch die Haushaltsbefragung ermittelt.

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 mit jeweils 53 %. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Kinderarmut im Planungsraum Rixdorf überdurchschnittlich hoch (45 %). Im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf ist ein dichtes Netz an Infrastruktureinrichtungen im Kinder- und Jugendbereich sowie Angebote für die Eltern vorhanden.

Personen im Alter über 64 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer: Die Altersarmut im Planungsraum Rixdorf ist mit 17,3 % doppelt so hoch wie im Bezirk Neukölln. Das Äquivalenzeinkommen der älteren Haushalte ist gering und sie weisen eine bereits hohe Warmmietbelastung auf. 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 Rixdorf erfährt bereits seit 2005 bzw. 2009 eine besondere Förderung im Rahmen des Quartiersmanagementverfahrens. Im Jahr 2021 wurden das QM Rixdorf als Fusion der zwei QM-Gebiete Richardplatz-Süd und Ganghoferstraße eingesetzt, die 2005 und 2009 eingerichtet wurden. Im Rahmen des QM-Verfahrens wurden und werden 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 zeichnet 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 Rixdorf zur Erreichung der sozialen Erhaltungsziele beigetragen hat und eine hohe Wirkung im Hinblick auf die Steuerung baulicher Maßnahmen im Sinne der bezirklichen Genehmigungskriterien erreicht wurde, was zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beigetragen hat. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung weiterhin gegeben sind, da ferner 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 belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele im Rahmen der bezirklichen Eingriffsmöglichkeiten 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 auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltung des Wohnungsschlüssels und der bedarfsgerechten Wohnungsbelegung sowie die Reglementierung von baulichen Maßnahmen sind als wesentliche Erfolge hervorzuheben.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 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. 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.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf ist weiterhin ein hoher baulicher und wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festzustellen, der sich auf den gesamten Wohnungsbestand auswirkt. Neben einer regen baulichen Aktivität – rund 14 % der Wohngebäude waren seit Festsetzung von Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen – konnte eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen festgestellt werden. Die ermittelten baulichen Aufwertungspotenziale wurden demnach genutzt und im Rahmen der bezirklichen Genehmigungskriterien gesteuert. Mieterhöhungen, Modernisierungen und die Entwicklung der Neuvertragsmieten führten zu einem weiteren Anstieg des Mietniveaus. Gleichzeitig trägt das noch geringe Bestandsmietniveau zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer attraktiven städtischen Lage bei.

Das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf ist gegenwärtig noch 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 weitgehend 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, in einer hohen Kinder- und Altersarmut und einem überdurchschnittlich hohen Anteil von einkommensarmen Haushalten. Die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind gegenwärtig zu 77 % bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand nach Größe, Miethöhe und Ausstattung 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 des sozialen Erhaltungsverordnung auf der Grundlage der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2016 formulierten negativen städtebaulichen Folgewirkungen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind, liegen weiterhin vor. Dazu gehört der Verlust bedarfsgerecht nachgefragten Mietwohnraums und bedarfsgerecht aufgebauter Infrastruktur. Beides kann zu Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen führen (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 Rixdorf.

Tabelle 19: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials[107]

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungs-struktur	▪ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ➢ 77 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung ▪ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➢ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 61 % des Wohnungsbestands gegeben	▪ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: ▪ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ▪ Wohnungsabriss oder ▪ Umwandlung in Einzeleigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3))
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	▪ Wohnungsbestand durch gründerzeitliche Wohngebäude geprägt ▪ 12 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf ▪ 94 % der Fassaden nicht gedämmt ➢ Potenzial zur Instandsetzung ➢ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Heizung)	▪ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen	▪ Potenzial für nachholende Sanierung: ➢ Beseitigung von Wohnungsmängeln (77 %) ➢ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (50 %) ➢ Austausch einfachverglaster Fenster (16 %) ➢ Einbau einer Sammelheizung (3 %) ➢ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: ➢ Fußbodenheizung ➢ getrennte Dusche und Badewanne ➢ WC wandhängend, Handtuchheizkörper ➢ größerer Erstbalkon / zusätzlicher Balkon ➢ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. ➢ Aufzug ➢ hochwertige Bodenbeläge ➢ Gegensprechanlagen mit Kamera	▪ 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.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

[107] Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 20: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks[108]

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandmieten	▪ Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten ➢ Vergleichswerte werden bei den Angebots- und Bestandsmieten überwiegend überschritten ➢ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2010 bezogen wurden	▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen	▪ 56 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ➢ 53 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 10 % durch Modernisierung ▪ 14 % der Gebäude von Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB betroffen ▪ es erfolgten insbesondere energetische Modernisierungen, Komplettsanierungen/-modernisierungen, Badmodernisierung und Grundrissveränderungen ➢ Bauanträge und Genehmigungsverfahren belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie Dachgeschossausbau, Anbau Aufzug und Balkone, aber auch Neubau	▪ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Bezirkliche Mieterberatung bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung im Einsatz.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	▪ hohe Umwandlungsdynamik: zwischen 2016 und 2021 wurden 1.661 Wohneinheiten umgewandelt ▪ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ➢ 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 ➢ Potenzial für Umwandlungen ist für rund 61 % der Wohnungen weiterhin gegeben ▪ Verkaufsquote von Eigentumswohnungen überdurchschnittlich hoch, jedoch Schwankungen unterlegen	▪ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands ▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3) ▪ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mietereigenschaft bei Verkauf umgewandelter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6
Zweckentfremdung	▪ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden	▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung Berlins

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

[108] Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 21: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials[109]

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts

Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform
	▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 54 %
	➢ 77 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht
	➢ Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung sichergestellt, keine grundlegende Veränderung seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets
	▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 32 % der Haushalte sind einkommensarm
	➢ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr
	▪ rund 26 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro
	▪ 40 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 15 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %
	➢ davon sind besonders betroffen:
	  ➢ Alleinlebende aller Altersklassen, insbesondere ältere Alleinstehende ab 65 Jahren
	  ➢ Alleinerziehende, Mehr-Erwachsenen-Haushalte,
	  ➢ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen
		▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen
		▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum
		▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke
		▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung

Soziodemografische Sekundärdaten	▪ Werte im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich ausgeprägt ➢ erhöhte Kennwerte zur Kinder- und Altersarmut	
Gebietsbindung	▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ➢ dichtes Netz an sozialer Infrastruktur, die eine bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner*innen sicherstellt	

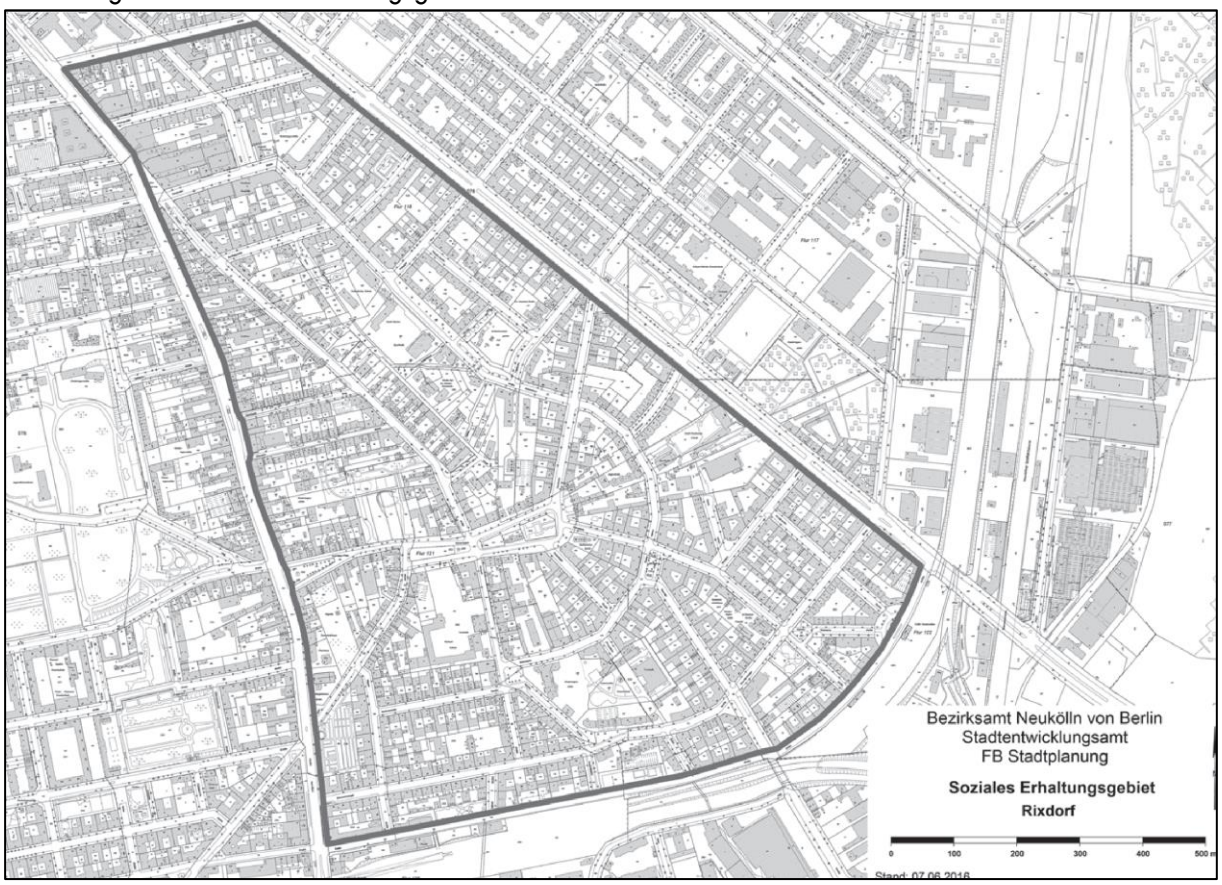
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

[109] 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 Rixdorf 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.

Abbildung 76: Soziales Erhaltungsgebiet Rixdorf



Quelle: Bezirksamt Neukölln von Berlin

Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird deshalb empfohlen, die Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf unverändert aufrechtzuerhalten (vgl. Abbildung 76). Mit der festgesetzten Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.[110] Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters[111], 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.

[110] OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.
[111] BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die soziale Erhaltungsverordnung Rixdorf 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."[112] 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 Rixdorf 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: Der Wohngebäudebestand im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf bietet weiterhin umfassende Potenziale für Instandsetzung, Sanierung und insbesondere die Modernisierung durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale sowie für energetische Maßnahmen. Die Wohnungen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum, kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnraum ist kaum vorhanden. Es besteht zudem noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, welches in den vergangenen Jahren trotz Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB bereits intensiv genutzt wurde. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch einen hohen Anteil einkommensarmer Haushalte und Haushalte mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet ist. Die Nutzung der Aufwertungspotenziale, die modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, die Veränderung des Wohnungsschlüssels und/oder Eigenbedarfskündigungen im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach sich ziehen kann, ist dazu geeignet, Verdrängungsprozesse zu begründen. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen wie den Neubau adäquaten

[112] SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis nach sich ziehen. 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.

→ **Erhaltungsziel:** Erhaltung günstigen Mietwohnraums durch die sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen und unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands sowie die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von Ersatzwohnraum vermieden werden. 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. Insbesondere kleiner Wohnraum steht aufgrund des begrenzten Angebots und des hohen Anteils an kleinen Haushalten unter einem erhöhten Nachfragedruck. 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 Zusammensetzung der Bevölkerung. 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 bedarfsgerechten Nachfrage sozialer Infrastruktur sowie Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen: Die Analyse der Bevölkerungszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet belegt, dass im Quartier weiterhin viele Haushalte wohnen, die aufgrund ihres sozialen Status auf besondere Angebote der lokalen Infrastruktur angewiesen sind. Dazu gehören insbesondere sozial benachteiligte, einkommensschwache Haushalte und Familien mit und ohne Migrationshintergrund. Insbesondere im Rahmen des Quartiersmanagementverfahrens wurden und werden durch öffentliche Investitionen und an der jetzigen Bewohner*innenzusammensetzung ausgerichtete Hilfs- und Unterstützungsinfrastruktur geschaffen, die eine wichtige flankierende Wirkung für die genannten Haushalte einnimmt. Durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das der Nachfrage entsprechende lokale Infrastrukturangebot in Frage gestellt und die Erfolge der Städtebauförderung konterkariert.

→ **Erhaltungsziel:** Durch die Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots im Hinblick auf Größe, Miete und Ausstattung, wird ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommenstypen gesichert. Damit wird die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung im Hinblick auf das Wohnen und die Infrastruktur gewährleistet. Dies trägt zur Erhaltung der zielgruppenspezifischen Nutzung von sozialen

Infrastrukturen im Wohngebiet und zur Sicherung der Erfolge der Städtebauförderung im sozialen Erhaltungsgebiet bei.

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 Rixdorf 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.[113]

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 Rixdorf 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 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.

[113] Vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

Gemäß Haushaltsbefragung 2021 wissen derzeit nur rund 45 % der Haushalte, dass sie in einem sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. 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.“[114] 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.[115] Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

[114] Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

[115] 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 Rixdorf befindet ... 9
Abbildung 3: Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf ... 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) ... 14
Abbildung 6: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen) ... 15
Abbildung 7: Gebäudealter ... 16
Abbildung 8: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf ... 17
Abbildung 9: Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf und angrenzend ... 18
Abbildung 10: Bestand soziale und grüne Infrastruktur ... 23
Abbildung 11: Altersaufbau in den Jahren 2015 und 2021 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen) ... 28
Abbildung 12: Staatsangehörigkeit in den Jahren 2014 und 2021 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen) ... 28
Abbildung 13: Haushaltsform im Vergleich 2016 zu 2021 ... 29
Abbildung 14: Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahre im Vergleich 2016 zu 2021 ... 30
Abbildung 15: Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2016 zu 2021 ... 30
Abbildung 16: Kontakte Nachbarschaft 2016 ... 31
Abbildung 17: Kontakte Nachbarschaft 2021 ... 31
Abbildung 18: Umzugsneigung 2016 ... 32
Abbildung 19: Umzugsneigung 2021 ... 32
Abbildung 20: Wohnungsschlüssel im Vergleich 2016 zu 2021 ... 33
Abbildung 21: Haushaltsgröße im Vergleich 2016 zu 2021 ... 33
Abbildung 22: Wohnungsbelegung im Vergleich 2016 zu 2021 ... 34
Abbildung 23: Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2016) ... 36
Abbildung 24: Energetisches Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2016) ... 37
Abbildung 25: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis ... 38
Abbildung 26: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Maßnahmenart ... 39
Abbildung 27: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Jahr ... 40
Abbildung 28: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter, gruppiert im Vergleich 2016 zu 2021 ... 40
Abbildung 29: Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB) ... 42
Abbildung 30: Anzahl der genehmigten Anträge und der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf (Jahr des Antrags) ... 43
Abbildung 31: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet ... 45

Abbildung 32: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts 46
Abbildung 33: Gebäudealter des Wohnhauses 49
Abbildung 34: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern 50
Abbildung 35: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer 50
Abbildung 36: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf bezogen auf die Wohngebäude 52
Abbildung 37: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 53
Abbildung 38: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 54
Abbildung 39: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich) 60
Abbildung 40: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich) 61
Abbildung 41: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm) 65
Abbildung 42: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung 66
Abbildung 43: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung 66
Abbildung 44: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf 67
Abbildung 45: Grundbuchumschreibungen je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf 69
Abbildung 46: Verkäufe von Eigentumswohnungen je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Rixdorf, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf 70
Abbildung 47: Anteil der Sozialmietwohnung am Wohnungsbestand im Planungsraum Rixdorf, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf 71
Abbildung 48: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen) 73
Abbildung 49: Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf und im Bezirk Neukölln am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik 77
Abbildung 50: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin 78
Abbildung 51: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf und im Bezirk Neukölln am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik 79
Abbildung 52: Haushaltsform 80
Abbildung 53: Haushaltstyp 80
Abbildung 54: Haushaltsgröße 81
Abbildung 55: Belegung nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf 82
Abbildung 56: Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf wohnenden Personen ab 15 Jahre 83
Abbildung 57: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf wohnenden Personen ab 15 Jahre 83
Abbildung 58: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich) 85
Abbildung 59: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen 86

Abbildung 60: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung ... 87
Abbildung 61: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens ... 88
Abbildung 62: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf und nach Haushaltstyp ... 88
Abbildung 63: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung ... 89
Abbildung 64: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen ... 90
Abbildung 65: Einzugsjahr in die Wohnung ... 92
Abbildung 66: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich) ... 92
Abbildung 67: Kontakt zur Nachbarschaft ... 93
Abbildung 68: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung ... 94
Abbildung 69: Umzugsneigung ... 94
Abbildung 70: Möglicher Zielort beim Umzug ... 94
Abbildung 71: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich) ... 95
Abbildung 72: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich) ... 96
Abbildung 73: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen ... 97
Abbildung 74: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez ... 98
Abbildung 75: Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez ... 98
Abbildung 76: Soziales Erhaltungsgebiet Rixdorf ... 108

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf ... 13
Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ... 15
Tabelle 3: Wohndauer in Jahren im Vergleich 2015 zu 2021 ... 29
Tabelle 4: Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2016 zu 2021 ... 32
Tabelle 5: ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2016 zu 2021 ... 35
Tabelle 6: Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung ... 41
Tabelle 7: Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets ... 44
Tabelle 8: Ergebnisse der Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2016 anhand der Baugenehmigungen bezogen auf die Anzahl der Gebäudeaufgänge im Gebiet Rixdorf ... 55
Tabelle 9: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf ... 58
Tabelle 10: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung ... 60
Tabelle 11: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials ... 62
Tabelle 12: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2016 zu 2021 ... 65
Tabelle 13: Ausgewählte Bauanträge (elektronische Bauakte) nach Antragsergebnis, 2016 bis 2021 ... 72

Tabelle 14: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Rixdorf, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin 78

Tabelle 15: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen 84

Tabelle 16: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebieten Rixdorf 86

Tabelle 17: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp 91

Tabelle 18: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – innerhalb des Wohnumfelds 96

Tabelle 19: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials 105

Tabelle 20: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks 106

Tabelle 21: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials 107

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 (Rixdorf)

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 den 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

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

Landesverwaltungsamt Berlin, Amtsblatt für Berlin, Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Erhaltungsgebietes in „Rixdorf" im Bezirk Neukölln von Berlin, 2130-3-6, 28.10.1986

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

QM Ganghoferstraße und QM Richardplatz Süd, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept, 2019

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

Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Nahverkehrsplan Berlin 2019–2023, 2020.

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

Aussichtsreich e. V., Kiez trifft Kiez,
http://www.aussichtsreich-ev.de/portfolio/portfolio-netzwerk/
Zugriff am 28.10.2022

Aussichtsreich e. V., Elternbildungscafés,
http://www.aussichtsreich-ev.de/portfolio/elternbildungscafes/
Zugriff am 28.10.2022

AWO Berlin, Kreisverband Südost e. V., Familienzentrum „Droryplatz“,
https://www.awo-südost.de/familie/faz-droryplatz
Zugriff am 02.11.2022

AWO, Kinder- und Jugendclub „Die Scheune“,
https://www.awo-südost.de/jugend-und-schule/awo-jc-scheune,
Zugriff am 20.09.2022.

Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau
https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-47-ende-der-preisbindung-im-sozialen-wohnungsbau-was-bedeutet-dies-fuer-mieterhoehungen-betriebskosten-vertragsaenderung-kuendigung.htm
Zugriff am 11.05.2022

Bezirksamt Neukölln, Böhmisches Dorf,
https://www.berlin.de/ba-neukoelln/ueber-den-bezirk/sehenswertes/artikel.104310.php,
Zugriff am 14.09.2022.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Karl-Marx-Platz,
https://www.kms-sonne.de/projekte/karl-marx-platz/,
Zugriff am 20.09.2022.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Neukölln Karl-Marx-Straße Sonnenallee, Umbau der Karl-Marx-Straße,
https://www.kms-sonne.de/projekte/karl-marx-strasse/,
Zugriff am 07.09.2022.

EJF gemeinnützige AG, Deutsch-Arabisches Zentrum für Bildung und Integration,
https://www.ejf.de/einrichtungen/fluechtlings-und-wohnungslosenhilfe/deutsch-arabisches-zentrum-daz.html
Zugriff am 02.11.2022

Interkulturelles Theaterzentrum, Unsere Philosophie,
https://home.itzberlin.de/wp/ueber-uns/philosophie/
Zugriff am 02.11.2022

Mutter-Kind-Treff Shehrazad, Angebote,
http://www.shehrazad.de/angebote/
Zugriff am 02.11.2022

Nachbarschaftsheim Neukölln e. V., Street Players - Unser Programm, Internetquelle.
https://www.nbh-neukoelln.de/standorte/kinder-und-jugendliche/street-players/
Zugriff am 02.11.2022

Nachbarschaftsheim Neukölln e. V., Haus der Vielfalt,
https://www.nbh-neukoelln.de/standorte/nachbarschaftshaeuser-und-stadtteilarbeit/haus-der-vielfalt/
Zugriff am 02.11.2022

Quartiersmanagement Berlin, Richardplatz-Süd (beendet),
https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/verstetigte-quartiere/richardplatz-sued-beendet.html
Zugriff am 28.10.2022

Quartiersmanagement Rixdorf, Projekte,
http://rixdorf-quartier.de/projekte/
Zugriff am 28.10.2022

Restlos glücklich e. V., Unsere Küche in Rixdorf,
https://www.restlos-gluecklich.berlin/unsere-kueche/rixdorf
Zugriff am 28.10.2022

Richard-Grundschule, Unsere Lernwerkstatt,
http://www.richard-grundschule.de/ueber-uns/lernwerkstatt/articles/unsere-lernwerkstatt.html
Zugriff am 28.10.2022

Selbsthilfe- und Stadtteilzentrum Neukölln, Neukölln-Nord,
https://www.stzneukoelln.de/neukoelln-nord/
Zugriff am 02.11.2022

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/
Zugriff am 24.04.2022

Szenenwechsel Mädchenzentrum, Angebote,
https://www.szenenwechsel-berlin.de/angebote/
Zugriff am 02.11.2022

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung,
https://www.statistikportal.de/de/sbe
Zugriff am 24.04.2022

Technische Jugendfreizeit- und Bildungsgesellschaft (tjfbg) gGmbH, Wir am Droryplatz – Bildung in Bewegung,
https://www.tjfbg.de/ausserschulische-angebote/bildungsverbuende/droryplatz
Zugriff am 28.10.2022

Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im sozialen Erhaltungsgebiet Rixdorf

Bezirksamt Neukölln | BERLIN

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH

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

1. Wussten Sie, dass das Gebiet Rixdorf ein soziales Erhaltungsgebiet ist?

☐ nein ☐ ja

2. Hatte die soziale Erhaltungsverordnung bisher Auswirkungen auf Sie als Mieter/in oder Eigentümer/in?

☐ nein ☐ ja und zwar: _____

3. Haben Sie die kostenfreie bezirkliche Mieter/innenberatung bereits in Anspruch genommen?

☐ nein ☐ ja

↳ Waren Sie mit der Beratung zufrieden? ☐ nein ☐ ja

4. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.

a. Straße _____

b. Blocknummer (1-40) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte.*

5. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____

6. In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

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

☐ Die Miete ist günstig.
☐ Die Miete war beim Einzug günstig.
☐ Ich habe keine andere Wohnung gefunden.
☐ Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen.
☐ Ich wohne schon immer in diesem Kiez.
☐ Ich schätze die Lage in der Stadt.
☐ Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten
☐ Nähe zum Arbeitsplatz
☐ Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
☐ Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).

8. 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.

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

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...	☐	☐	☐	☐	☐
b. Barrierefreiheit des öffentlichen Raums.....	☐	☐	☐	☐	☐
c. Barrierefreiheit im Wohnhaus.....	☐	☐	☐	☐	☐
d. Gestaltung des öffentlichen Raums.....	☐	☐	☐	☐	☐
e. Qualität der Grünanlagen/Parks.....	☐	☐	☐	☐	☐
f. Qualität von Spielplätzen.....	☐	☐	☐	☐	☐
g. Anzahl von Freizeitangeboten.....	☐	☐	☐	☐	☐
h. Anzahl an Angeboten für Kinder und Jugendliche.....	☐	☐	☐	☐	☐
i. Anzahl an Angeboten für Senior/innen.....	☐	☐	☐	☐	☐
j. Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Beratungsangeboten.....	☐	☐	☐	☐	☐

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/einigen 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 m² 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, Heimstaden 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
☐ Staffel-/Indexmietvertrag
☐ Drei Vergleichsmieten
☐ Modernisierungsmaßnahmen
☐ Auslaufen der Sozialbindung
☐ 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	_____	☐	☐	☐
b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung	_____	☐	☐	☐

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

	vorhanden	weiß nicht
a. Badezimmer		
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	☐	☐
mit Dusche oder Badewanne	☐	☐
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	☐	☐
zusätzliches zweites Badezimmer	☐	☐
b. Toilette		
innerhalb der Wohnung	☐	☐
nur außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	☐	☐
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	☐	☐
c. Ausstattung Badezimmer/Toilette		
WC stehend	☐	☐
WC wandhängend	☐	☐
Handtuchheizkörper	☐	☐
Fußbodenheizung	☐	☐
ebenerdige Dusche	☐	☐
d. Beheizung der Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	☐	☐
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	☐	☐
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	☐	☐
Fußbodenheizung	☐	☐
e. Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elekroboiler/Durchlauferhitzer)	☐	☐
zentrale Warmwasserversorgung	☐	☐
f. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	☐	☐
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	☐	☐
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	☐	☐
g. Zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 m² Grundfläche	☐	☐
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 m² Grundfläche	☐	☐
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	☐	☐
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	☐	☐
Aufzug	☐	☐
überwiegend hochwertiges Parkett und/oder Natur-/Kunststein oder Fliesen	☐	☐
Gegensprechanlage ohne Kamera	☐	☐
Gegensprechanlage mit Kamera	☐	☐
h. Energiesparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	☐	☐
gedämmte Fassade	☐	☐
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik)	☐	☐
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	☐	☐
gedämmte Kellerdecke	☐	☐

23. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

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

- ☐ keine
- ☐ Feuchtigkeit/Schimmel
- ☐ undichte Fenster/Türen
- ☐ Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig
- ☐ Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig
- ☐ Fußboden erneuerungsbedürftig
- ☐ Heizung defekt/erneuerungsbedürftig
- ☐ Hellhörigkeit/fehlender Schallschutz
- ☐ Sonstiges: _____

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:

- ☐ Anbau eines Aufzugs
- ☐ Modernisierung der Fenster
- ☐ Schallschutzmaßnahmen
- ☐ Fassadendämmung
- ☐ Austausch der Heizungsanlage
- ☐ Dämmung des Daches/Kellerdecke
- ☐ Grundrissveränderung
- ☐ Modernisierung des Badezimmers
- ☐ Vergrößerung des Badezimmers
- ☐ Anbau eines Balkons
- ☐ barrierefreier Umbau
- ☐ Sonstiges: _____

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

a. Ferienwohnung (z. B. Airbnb)	☐ ja	☐ nein	☐ weiß nicht
b. länger als 3 Monate leerstehende Wohnung	☐ ja	☐ nein	☐ 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.*

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

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

- ☐ innerhalb des jetzigen Wohngebiets
- ☐ innerhalb des Bezirks
- ☐ in einen anderen Berliner Bezirk
- ☐ ins Berliner Umland
- ☐ anderer Ort
- ☐ 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. **Alter** ..... *Bitte rechts unter jeweiliger Person eintragen.* →		_____	_____	_____	_____	_____	_____
b. **Staatsangehörigkeit**	deutsch ohne Migrationshintergrund	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	deutsch mit Migrationshintergrund ..	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	andere Staatsangehörigkeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐
c. **vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf** *(ab 15 Jahre)*	in (Schul-)Ausbildung/Studium	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Arbeiter/in, Angestellte/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Beamte/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Selbstständige/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	arbeitssuchend	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Hausmann/-frau	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Rentner/in, Pensionär/in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
d. **höchster Bildungsabschluss** *(ab 15 Jahre)*	noch in der schulischen Ausbildung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	kein Schulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Hauptschulabschluss (o. Ä.)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Realschulabschluss (MSA)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Fach-/Abitur	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Bachelor/Master/Diplom/Promotion	☐	☐	☐	☐	☐	☐

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.