



**VORUNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DER NOTWENDIGKEIT EINER  
VERORDNUNG ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER  
WOHNBEVÖLKERUNG („MILIEUSCHUTZVERORDNUNG“) GEMÄß  
§ 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB FÜR DAS QUARTIER  
TEMPELHOF**



## Auftraggeber



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

John-F.-Kennedy-Platz  
10825 Berlin

## Auftragnehmer



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12

10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 90

Fax: 030 – 816 16 03 91

[www.LPGmbH.de](http://www.LPGmbH.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher  
Dipl.-Ing. Roland Schröder  
B. Sc. Antonia Weber

Stand:

07.02.2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass .....	5
1.2	Das soziale Erhaltungsrecht .....	5
1.3	Fragestellungen.....	8
1.4	Vorgehensweise .....	9
<b>2.</b>	<b>Analyse des Untersuchungsgebiets Tempelhof.....</b>	<b>11</b>
2.1	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets Tempelhof .....	11
2.2	Grundlegende Informationen zur Haushaltsbefragung .....	11
2.3	Verfügbarkeit sekundärstatistischer Datenmaterials .....	13
2.4	Aufwertungspotenzial .....	14
2.4.1	Gebäudealter .....	14
2.4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche.....	16
2.4.3	Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen.....	17
2.4.4	Sanierungs- und Modernisierungspotenziale .....	21
2.4.5	Ausstattungszustand .....	26
2.4.6	Abschließende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial .....	29
2.5	Aufwertungsdruck .....	30
2.5.1	Entwicklung der Angebotsmietpreise .....	30
2.5.2	Bestandsmieten.....	31
2.5.3	Auswertung der Bauanträge .....	35
2.5.4	Modernisierungen und ihre Auswirkungen auf die Mietsache .....	39
2.5.5	Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe .....	41
2.5.6	Auswirkungen von Umwandlungen auf bauliche Maßnahmen.....	46
2.5.7	Ferienwohnungen .....	46
2.5.8	Abschließende Einschätzung zum Aufwertungsdruck .....	46
2.6	Verdrängungspotenzial.....	47
2.6.1	Alter und Herkunft .....	47
2.6.2	Bildungsniveau.....	50
2.6.3	Haushaltsgrößen .....	51
2.6.4	Beteiligung am Erwerbsleben.....	54
2.6.5	Einkommensverhältnisse .....	57
2.6.6	Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft.....	62
2.6.7	Gebietsbindung und Umzugswunsch.....	63
2.6.8	Abschließende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial.....	67

2.7	Öffentliche Infrastruktur .....	68
2.7.1	Amtliche Bedarfe und Prognosen .....	68
2.7.2	Angewiesenheit und Bewertung konkreter Infrastrukturangebote.....	70
2.7.3	Abschließende Einschätzung zur Infrastruktur .....	74
<b>3.</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB.....</b>	<b>75</b>
3.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs .....	79
3.2	Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungs- verordnung.....	80
3.3	Handlungserfordernisse/Erhaltungsziele.....	81
3.4	Genehmigungskriterien.....	82
<b>4.</b>	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>83</b>
4.1	Abbildungsverzeichnis.....	83
4.2	Tabellenverzeichnis.....	85
<b>5.</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>86</b>
5.1	Literatur und Statistik .....	86
5.2	Internetquellen.....	87
5.3	Rechtsquellen .....	88
5.4	Expertengespräche .....	88
<b>6.</b>	<b>Anhang: Fragebogen .....</b>	<b>89</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Anlass**

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist in den letzten Jahren durch ein stetiges und weiter anhaltendes Bevölkerungswachstum, stark steigende Mieten und Umwandlungszahlen sowie zunehmende wirtschaftliche Wertsteigerungsstrategien von Immobilieneigentümern geprägt. Die Nachfrage und der Konkurrenzdruck, insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum, nehmen zu und führen zu Verdrängungs- und Entmischungsprozessen in begehrten, aber auch „normalen“ Wohnquartieren. Diese Prozesse konnten im Grobscreening des Bezirks Tempelhof-Schöneberg auf Grundlage von Sekundärdaten und einer Ortsbegehung im Jahr 2016 auch im Ortsteil Tempelhof festgestellt werden. Erhöhte soziale Kennwerte, bauliche Aufwertungspotenziale, eine gute stadträumliche Lage und attraktive Wohnlagen führen dazu, dass das Gebiet Tempelhof in den Fokus wohnungswirtschaftlicher Dynamiken fällt.

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind auf Ebene der Bezirke nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit bieten soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Sieben von zwölf Berliner Bezirken wenden das soziale Erhaltungsrecht in nunmehr 42 Quartieren bereits zum Teil seit mehreren Jahren an, um bauliche Veränderungen in den festgesetzten Erhaltungsgebieten sozialverträglich umzusetzen. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sind bereits vier soziale Erhaltungsgebiete in Schöneberg festgesetzt. Neben der Voruntersuchung im Ortsteil Tempelhof werden im Bezirk gegenwärtig noch drei weitere Gebiete untersucht.

Mit der nun vorliegenden Voruntersuchung wurde überprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung auch im Quartier Tempelhof vorliegen.

### **1.2 Das soziale Erhaltungsrecht**

#### **Ziel und Wirkweise**

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

§ 172 Absatz 1 Satz 1 und 4 BauGB geben für Erhaltungsgebiete einen Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung baulicher Anlagen und die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum an Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, vor. Die Erhaltungsverordnung hat eine zweistufige Wirkungsweise. Mit der Festsetzung der Rechtsverordnung für einen bestimmten räumlichen Geltungsbereich (Stufe 1) wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebietes begründet, eine konkrete Rechtsverbindlichkeit für Vorhaben ergibt sich daraus jedoch noch nicht. Dies

bedeutet, dass genehmigungspflichtige Vorhaben grundsätzlich erlaubt bleiben, jedoch einer konkreten Prüfung unterzogen werden, um die von ihnen ausgehende Gefährdung für das Erhaltungsziel zu bestimmen (Stufe 2). Erst mit Einreichung des Genehmigungsantrages findet eine Abwägung über das betreffende Vorhaben statt.<sup>1</sup>

### **Versagungsgründe und zeitgemäßer Ausstattungszustand**

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

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

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

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

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

<sup>3</sup> Michael Krautzberger 2009: Rn. 52.

ten bleiben.<sup>4</sup> Als zweifelsfrei zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert. Einzelkohlöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.<sup>5</sup>

### **Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV)**

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

Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind solche, die zur Verbesserung der Wärmedämmung führen, z. B. durch den Einbau von Isolierglasfenstern, dem Austausch von Außentüren sowie der Dämmung von Außenwänden, Keller- und Geschosdecken. Des Weiteren zählen Maßnahmen zur Verringerung des Energieverlustes bzw. -verbrauchs bei zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes sowie der Anschluss des Hauses an das Fernwärmenetz dazu.<sup>6</sup>

Mit der Beschränkung auf die in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1a BauGB abgestellten Mindestanforderungen soll dem Ziel des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.<sup>7</sup> Dabei kommt die EnEV in ihrer jeweils geltenden Fassung zur Anwendung.<sup>8,9</sup> Die Durchführung einer Maßnahme, die den Mindestanforderungen der EnEV entspricht und zu genehmigen ist, kann weiterhin nach den §§ 559 und 555b BGB mit einer Modernisierungumlage von 11 % auf die Miete umgelegt werden. Eine Erhöhung der Mietbelastung und langfristige Wirkungen auf das lokale Mietpreisniveau sind mögliche Folgen.

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

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

Sofern nur einzelne Sanierungsmaßnahmen wie die Erneuerung der Fassade oder der Austausch von Fenstern vorgenommen wird, gibt die EnEV konkrete Anforderungswerte für den einzuhaltenden Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) vor.<sup>10</sup> Werden diese Werte durch den Austausch und die Erneuerung unterschritten, kann eine Genehmigung versagt werden. Außerdem beinhaltet § 9 Absatz 3 EnEV

<sup>4</sup> Vgl. Michael Krautzberger 2009: Rn. 51.

<sup>5</sup> OVG Berlin-Brandenburg, OVG 2 B 3.02, 10.06.2004.

<sup>6</sup> LG Berlin, GE 2011, 338 und 1085; LG Berlin, NJW-RR 2011, 740; BGH, BeckRS 2011, 24914.

<sup>7</sup> Deutscher Bundestag, Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts, BT-Drs. 17/13272, S. 17.

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

<sup>9</sup> Energieeinsparverordnung in der Fassung der zweiten Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 21.11.2013 (BGBl. 3951 ff.), die am 01.05.2014 in Kraft getreten ist.

<sup>10</sup> Vgl. Anlage 3, EnEV.



eine Einschränkung hinsichtlich der von einem Austausch oder einer Erneuerung betroffenen Fläche der Bauteile. Wenn die Fläche der geänderten Bauteile weniger als 10 % der gesamten Bauteilfläche des Gebäudes betrifft, besteht kein Zwang zur Anwendung der EnEV, dies gilt z. B. bei Reparaturarbeiten.

Bei einer umfassenden energetischen Modernisierung muss eine energetische Gesamtbilanzierung für das Gebäude durchgeführt werden, d. h. der Jahres-Primärenergiebedarf errechnet werden. Dazu wird das Referenzgebäudeverfahren angewandt. Das Referenzgebäude dient dabei zur Ermittlung des nach der EnEV maximal zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Lüftung und Kühlung. Der Jahres-Primärenergiebedarf des sanierten Gebäudes darf laut EnEV bis zu 40 % höher sein, als der eines entsprechenden Neubaus.<sup>11, 12</sup>

Es ist also darauf zu achten, ob beabsichtigte Maßnahmen das Erfordernis einer energetischen Sanierung der betroffenen Bauteile auslösen und dadurch das Erhaltungsziel konterkariert wird. Folglich ist eine Steuerung im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts möglich, wenn eine Baugenehmigung unter der Voraussetzung erteilt wird, dass bauliche Änderungsmaßnahmen so durchzuführen sind, dass eine energetische Sanierung nicht erforderlich wird.<sup>13</sup> Zwingende Nachrüstpflichten sind in § 10 EnEV geregelt, so z. B. Dämmmaßnahmen von obersten Geschossdecken sowie der Austausch von Heizkesseln, die vor dem 01.10.1978 eingebaut oder aufgestellt wurden.

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

### 1.3 Fragestellungen

Mit der Untersuchung wird geprüft, ob im Gebiet Tempelhof ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht, und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung vorhanden sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und eine kleinräumige Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können.

---

<sup>11</sup> Vgl. ECOBAU Consulting (Hrsg.): Ingenieurtechnisches Fachgutachten zum Rechtsgutachten „Sozialverträgliche Steuerung der energetischen Sanierung in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB“ im Bezirk Pankow, Berlin 2015, S. 7.

<sup>12</sup> Bilanzierungsverfahren erfolgt gemäß: DIN V 18599, DIN V 4108-6, DIN V 4701-10.

<sup>13</sup> Vgl. Gaßner, Groth, Siederer & Coll (Hrsg.): Rechtsgutachten zur sozialverträglichen Steuerung der energetischen Sanierung in den sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, 2015, S. 28 ff.



Dazu wurden folgende Fragen beantwortet:

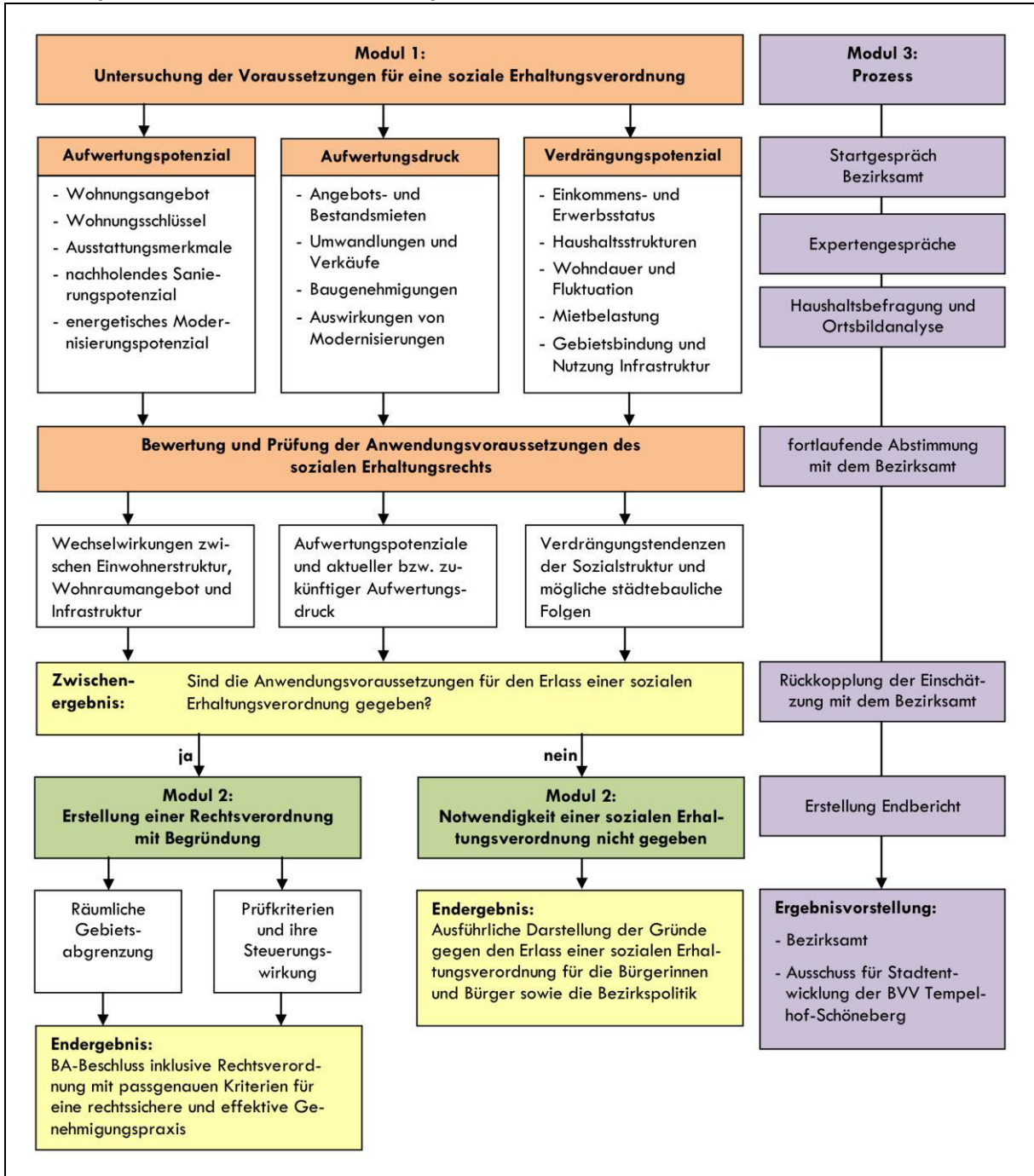
- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen und grünen Infrastruktur?
- Welche konkreten negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Gebiet und welche (Schutz-)Ziele können mit einer sozialen Erhaltungsverordnung verfolgt werden?
- Welche Auswirkungen kann die auf der Landesebene beschlossene Umwandlungsverordnung für das Quartier entfalten, wenn es ein soziales Erhaltungsgebiet werden sollte?
- Wie ist das potenzielle Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die Erreichung der aufgestellten Erhaltungsziele gewährleisten zu können?

#### 1.4 Vorgehensweise

Die Voruntersuchung wurde gemäß Abbildung 1 in drei Modulen bearbeitet.

Im **Modul 1** wurde das Untersuchungsgebiet auf der Grundlage von Sekundärstatistik und Primärerhebungen hinsichtlich der Wohnbevölkerung, des Gebäudebestands und des Wohnungsangebotes sowie der öffentlichen Infrastruktur analysiert. In **Modul 2** wurden die möglichen Auswirkungen und Effekte der Umwandlungsverordnung für das Gebiet abgeschätzt. Die Ergebnisse der Module 1 und 2 dienen zur Bewertung und Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung, indem mögliche negative städtebauliche Folgen abgeleitet wurden, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind. Daran anknüpfend wurden Erhaltungs- und Schutzziele für das Gebiet definiert. Abschließend wurde eine Beschlussvorlage samt Rechtsverordnung, Begründung und Gebietskulisse für das Bezirksamt erstellt. In **Modul 3** wurde die prozessbegleitende Information und Beratung organisiert. Neben der persönlichen telefonischen Beratung der Haushalte wurden mit der Mieterinitiative (in Gründung) der Deutschen Wohnen im Tempelhof sowie der Bauberatung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg Expertengespräche geführt.

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau



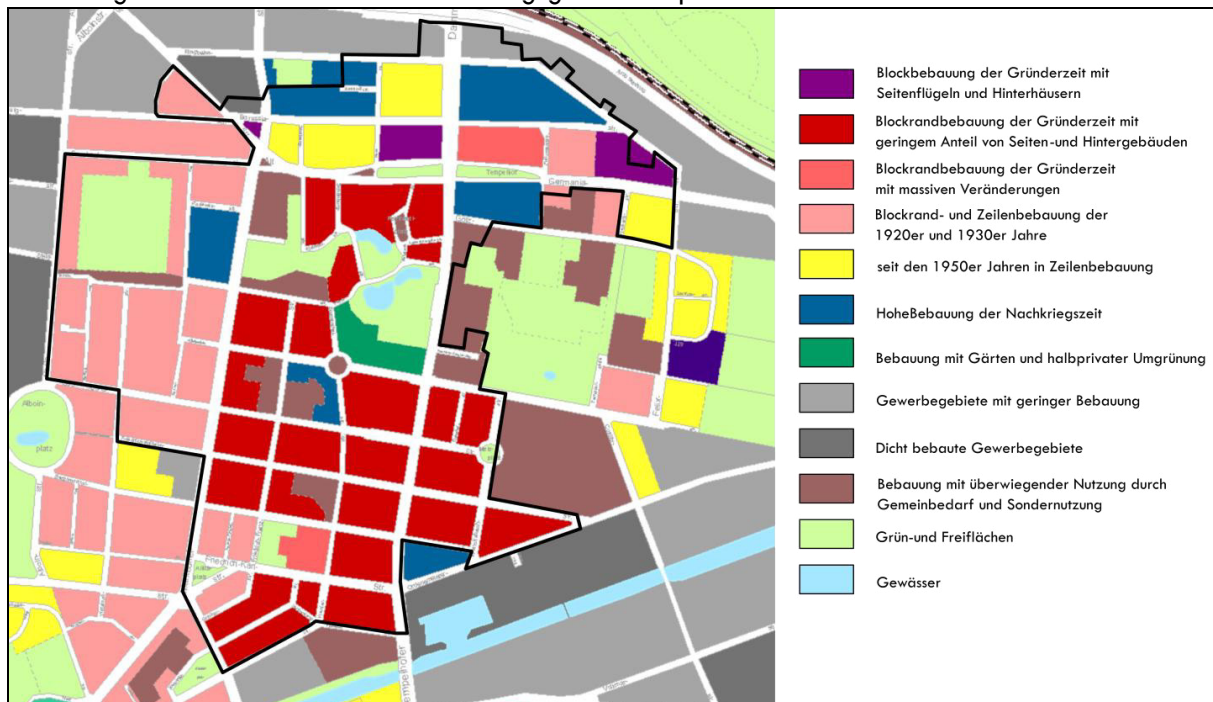
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

## 2. Analyse des Untersuchungsgebiets Tempelhof

### 2.1 Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets Tempelhof

Das Untersuchungsgebiet Tempelhof ist baustrukturell durch drei verschiedene Bereiche zu charakterisieren. Im Norden zwischen der Straße Alt-Tempelhof und der Ringbahnstraße ist eine heterogene Baustruktur zu erkennen. Neben gründerzeitlichen Blockstrukturen, ist Blockrand- und Zeilenbebauung aus den 1920er und 1930er sowie den 1950er Jahren vorhanden. Hinzukommen auch einige Neubauten. Das Gebiet ist im Westen zwischen der Alboinstraße und der Manteuffelstraße fast durchgängig durch Blockrand- und Zeilenbebauung der 1920er und 1930er Jahre geprägt. Das übrige Untersuchungsgebiet – zwischen Alt-Tempelhof, dem Tempelhofer Damm und der Wolframstraße – ist überwiegend durch gründerzeitliche Blockrandbebauung gekennzeichnet. Rund um die beiden Parkanlagen Alter Park und Bosepark befinden sich einige Stadtvillen, die Baustruktur ist teilräumlich aufgelockert und auf die Parkanlagen ausgerichtet. In Abbildung 2 sind die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen im Untersuchungsgebiet dargestellt.

Abbildung 2: Stadtstruktur im Untersuchungsgebiet Tempelhof



Quelle: SenStadtUm, Umweltatlas Berlin/Stadtstruktur 2015.

### 2.2 Grundlegende Informationen zur Haushaltsbefragung

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

Die Haushaltsbefragung wurde als schriftliche Befragung mit einem standardisierten Fragebogen im Juli 2017 durchgeführt. In Tabelle 1 sind die Kennwerte zur Haushaltsbefragung dargestellt. Insgesamt

konnte ein Rücklauf von 19 % erreicht und die Stichprobenzielzahl übertroffen werden, so dass die Haushaltsbefragung repräsentativ ist.<sup>14</sup>

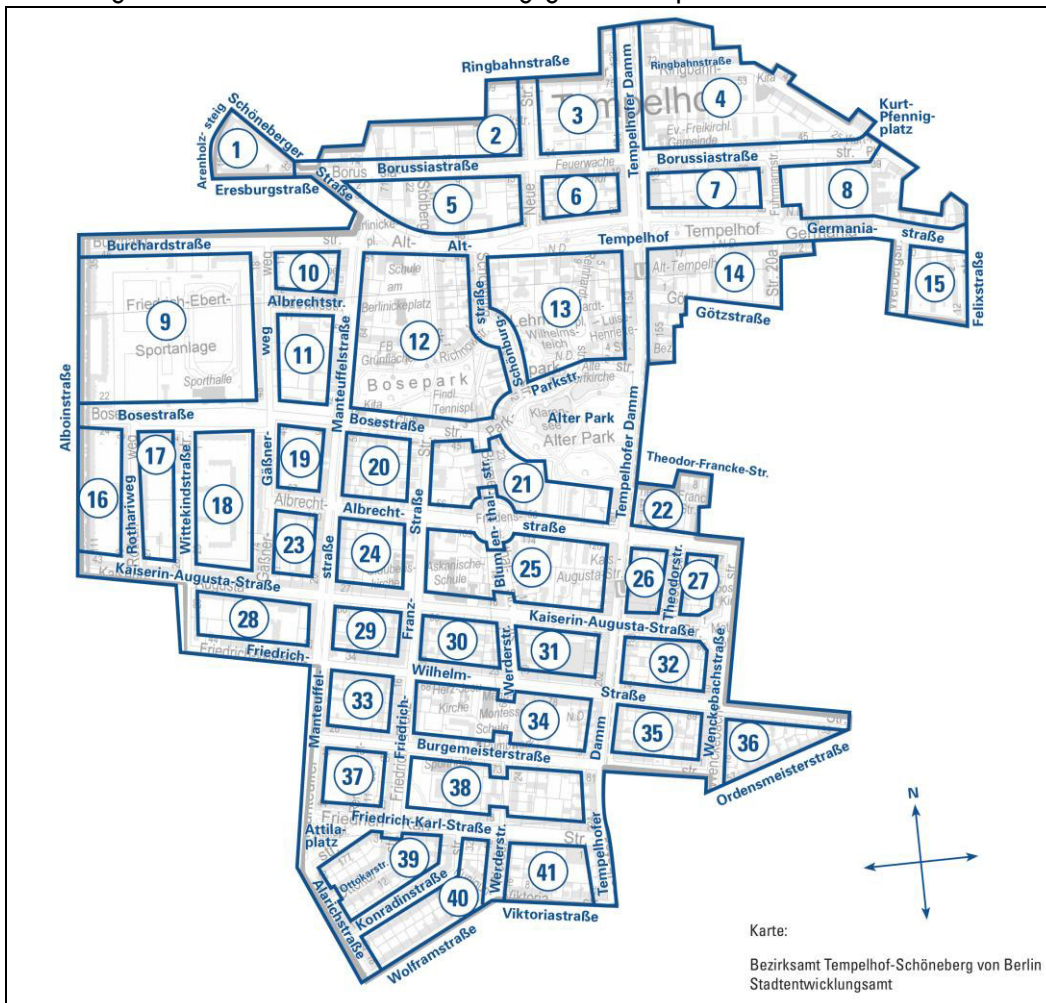
Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

Quartier	Versand	Stichprobenziel	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	ausgewertete Fragebögen
Tempelhof	5.000	645	961	19,2 %	950 <sup>15</sup>

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Die Auswahl der Haushalte erfolgte anhand einer adressscharfen Auswertung der gemeldeten Personen im Untersuchungsgebiet und durch eine Zufalls-Stichprobe, so dass jeder Haushalt die gleiche Chance auf eine Teilnahme an der Befragung hatte. Neben dem sechsseitigen Fragebogen erhielten die Haushalte ein persönliches Anschreiben des Bezirksstadtrates für Stadtentwicklung und Bauen, Jörn Oltmann, das über das Anliegen informierte und um die freiwillige Mitarbeit bat. Außerdem enthielt die Postsendung die in Abbildung 3 aufgeführte Plandarstellung des Untersuchungsgebietes (vgl. Anhang).

Abbildung 3: Wohnblöcke im Untersuchungsgebiet Tempelhof



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH; Karte: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt

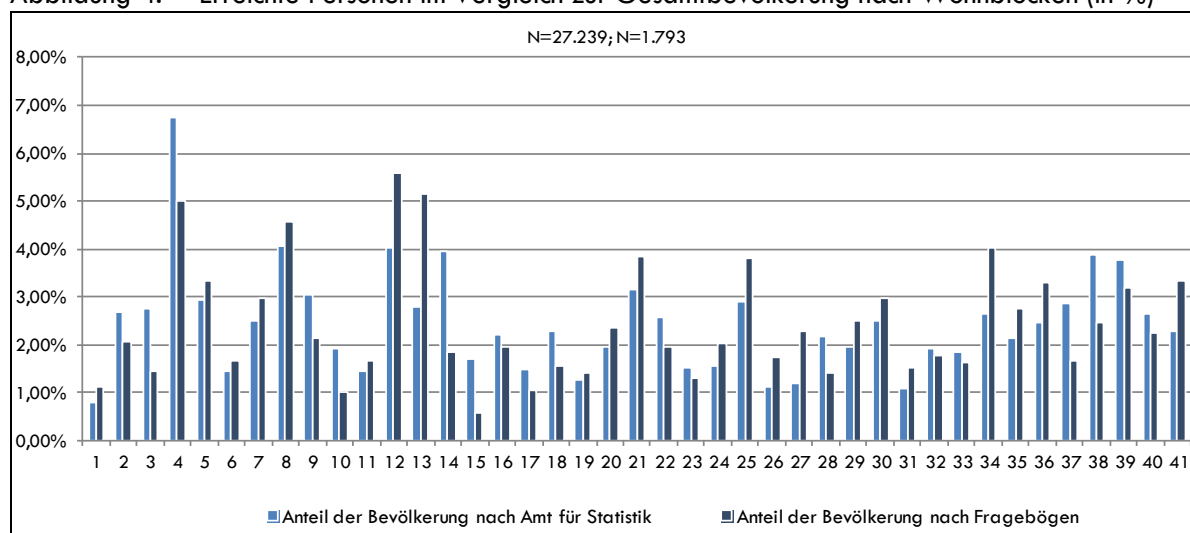
<sup>14</sup> Bei einer Wahrscheinlichkeit von 99,0 % und eine Fehlertoleranz von 4,10.

<sup>15</sup> Elf Fragebogen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung aussortiert, da sie unvollständig waren oder stark verspätet eingingen.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in Diagrammen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch Nicht-Beantwortung oder fehlerhaftes Ausfüllen von Fragen) variieren die Grundgesamtheiten (N) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Zahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen angegeben (N=x). Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung.

Abbildung 4 zeigt die Verteilung der zurückerhaltenen Fragebögen und den Anteil der Bevölkerung nach Wohnblöcken gemäß der Abbildung 3. Die Anteile stimmen weitgehend mit der Verteilung gemäß der amtlichen Statistik überein, so dass die Haushaltsbefragung einen repräsentativen Querschnitt des Untersuchungsgebietes abbildet.

Abbildung 4: Erreichte Personen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken (in %)



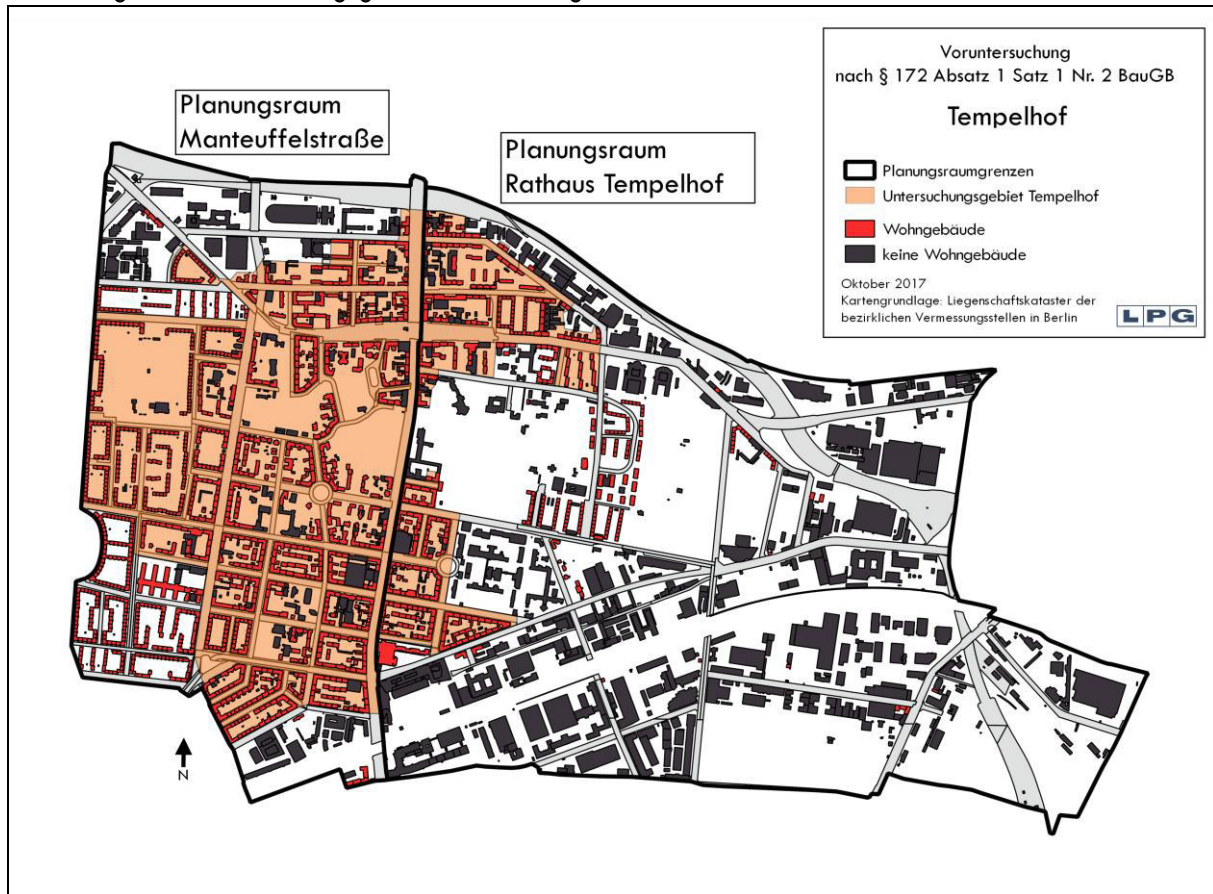
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017; AfS Berlin-Brandenburg: Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2016

## 2.3 Verfügbarkeit sekundärstatistischer Datenmaterials

Als räumliche Grundlage für Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen dienen in Berlin die lebensweltlich orientierten Räume (LOR). Die kleinste Raumeinheit stellen die 447 Planungsräume dar. Das Untersuchungsgebiet umfasst die zwei Planungsräume Manteuffelstraße und Rathaus Tempelhof (vgl. Abbildung 5). Beide Planungsräume breiten sich räumlich größer aus, als das eigentliche Untersuchungsgebiet. Der Planungsraum Rathaus Tempelhof umfasst große gewerbliche genutzte und nicht bewohnte Flächen. Der größte bewohnte Teil der beiden Planungsräume befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes, so dass die Kennwerte der Sekundärstatistik vergleichend zur Analyse herangezogen werden können. Die Bevölkerungsdaten und die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011 sind auf der Ebene der statistischen Blöcke auswertbar, d. h. deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet.



Abbildung 5: Untersuchungsgebiet und Planungsräume



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, Kartengrundlage Liegenschaftskataster der bezirklichen Vermessungsstellen in Berlin

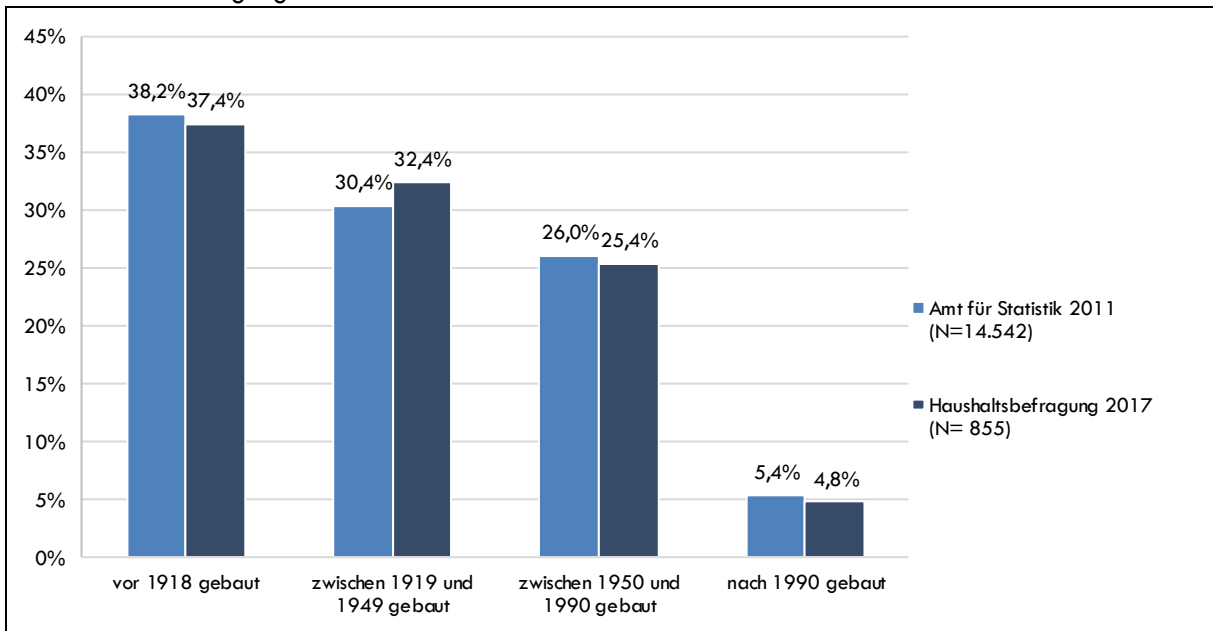
## 2.4 Aufwertungspotenzial

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

### 2.4.1 Gebäudealter

Nachfolgend ist das Gebäudealter gemäß amtlicher Statistik der Gebäude und Wohnungszählung aus dem Jahr 2011 mit den Ergebnissen der Haushaltsbefragung gegenübergestellt. Es zeigt sich eine annähernd deckungsgleiche Verteilung der Baualtersklassen, so dass die Umfrageergebnisse auch diesbezüglich repräsentativ sind. Gut 38 % der Gebäude sind gründerzeitliche Altbauten, knapp ein Drittel entstand in den 1920er und 1930er Jahren und ein Viertel der Gebäude wurde zwischen 1950 und 1990 gebaut. Die Abbildungen 7 bis 10 veranschaulichen die unterschiedlichen Gebäudetypen gemäß Baualter.

Abbildung 6: Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung der LPG mbH



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017; AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011

Abbildung 7: Blockrandbebauung bis 1919



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2017

Abbildung 8: Blockrand 1919 bis 1949



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2017

Abbildung 9: Blockrandbebauung bis 1919



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2017

Abbildung 10: Neubau nach 1990



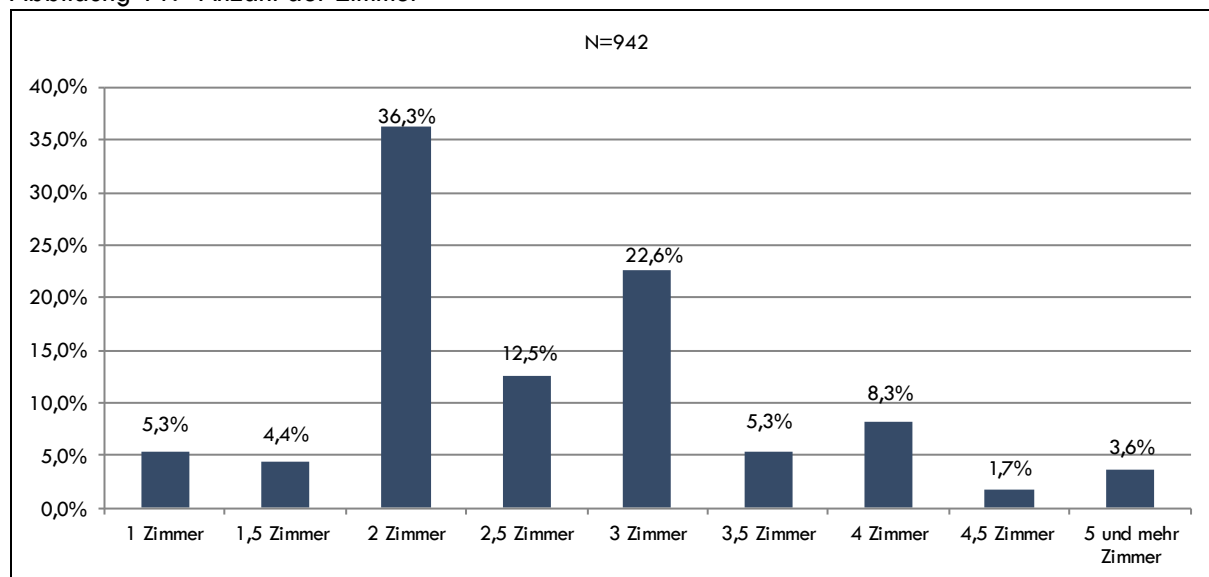
Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2017



## 2.4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

Die folgenden Abbildungen stellen den Wohnungsschlüssel gemäß Zimmeranzahl und Wohnfläche dar. Aus Abbildung 11 wird ersichtlich, dass über 45 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet ein bis zwei Zimmer aufweisen, so dass ein relativ großes Angebot an Kleinraumwohnungen im Untersuchungsgebiet vorhanden ist. 13,6 % der Wohnungen haben mehr als 4 Zimmer. Kleine Wohnungen befinden sich insbesondere im Wohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre, wohingegen sich große Wohnungen im gründerzeitlichen Altbau, aber auch im Neubau befinden.

Abbildung 11: Anzahl der Zimmer

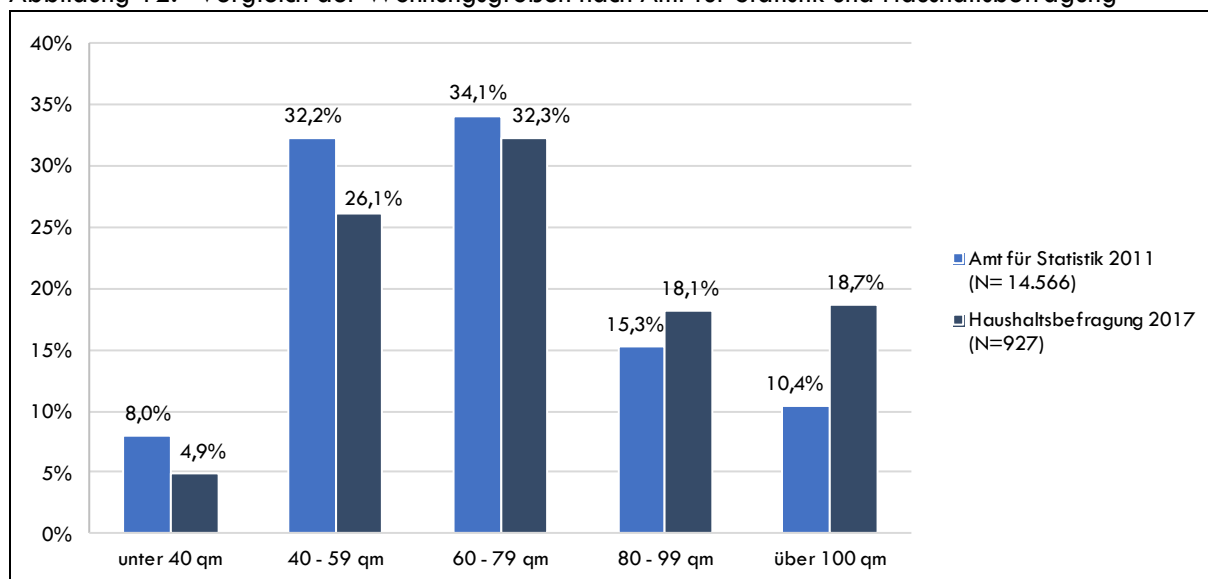


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Der Vergleich der Wohnungsgröße gemäß der Haushaltsbefragung mit der amtlichen Erhebung aus dem Jahr 2011 zeigt, dass an der Befragung mehr Haushalte teilgenommen haben, die in Wohnungen mit mehr als 80 qm wohnen und der Anteil an Haushalten mit kleineren Wohnflächen in der Befragung etwas geringer vertreten ist (vgl. Abbildung 12). Insgesamt wohnen mehr als 60 % der Haushalte in Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 80 qm. Der mittlere Wohnflächenverbrauch liegt im Untersuchungsgebiet bei 42 qm pro Einwohnerin bzw. Einwohner und liegt damit über dem mittleren Wohnflächenverbrauch aus dem Jahr 2015 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von 39,7 qm.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Statista: Wohnfläche pro Einwohner in Berlin im Jahr 2015 unterteilt nach Bezirken (in Quadratmeter). Internetquelle.

Abbildung 12: Vergleich der Wohnungsgrößen nach Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017; AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 09.05.2011

### 2.4.3 Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen

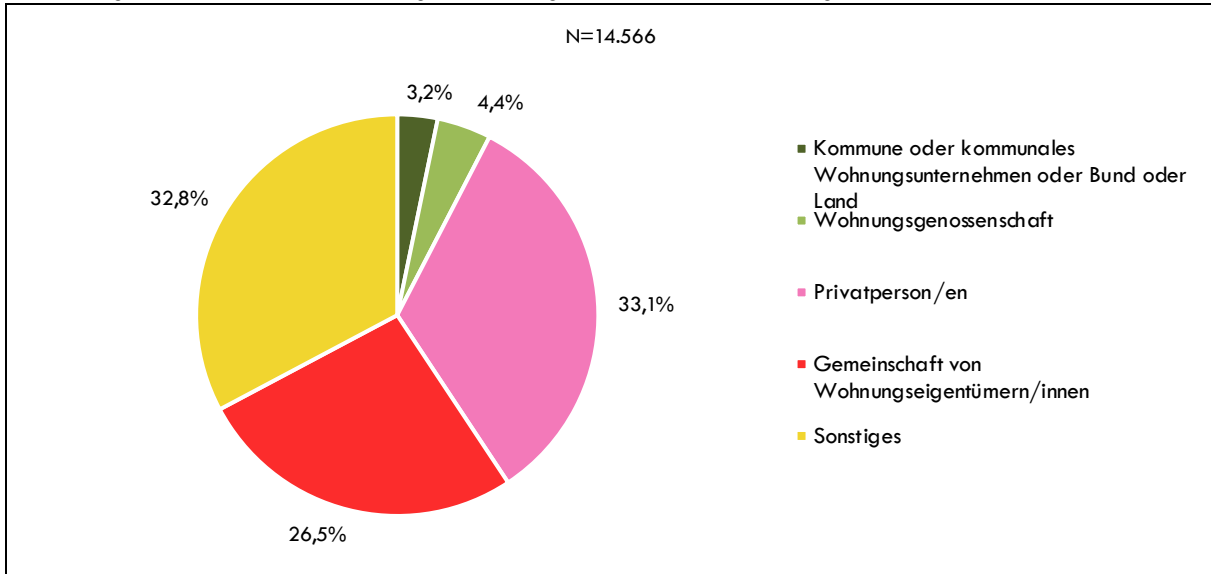
86 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet wohnen zur Miete, 1,7 % zur Untermiete und 12,3 % der befragten Haushalte sind selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer ihrer Wohnung. Von den Eigentümerinnen und Eigentümern hat nur ein Viertel bereits vor dem Kauf der Wohnung in dieser zur Miete gewohnt, d. h. es ist in drei Vierteln der Wohnungsumwandlungen zu einem Wechsel gekommen.

Die Eigentumsverhältnisse sind in Abbildung 13 gemäß amtlicher Statistik und in Abbildung 14 gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. Es sind kaum Unterschiede zu erkennen. Insgesamt ist ein geringer Anteil an kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbeständen vorhanden.<sup>17</sup> Je gut ein Drittel der Wohngebäude sind gemäß der amtlichen Erhebung im Eigentum von Privatpersonen oder privatwirtschaftlichen Unternehmen. Der Anteil der Wohnungen im Eigentum von Wohneigentümergeinschaften liegt bei etwa einem Viertel und bietet damit noch ein hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Teilräumlich betrachtet zeigt sich, dass insbesondere der gründerzeitliche Altbaubestand südlich von Alt-Tempelhof vor allem durch Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer (sowohl der Wohnung als auch des Wohnhauses) geprägt ist. Westlich der Manteuffelstraße und nördlich von Alt-Tempelhof dominieren hingegen private Wohnungsunternehmen, die teilweise große Teile von Wohnblöcken in ihrem Eigentum halten.

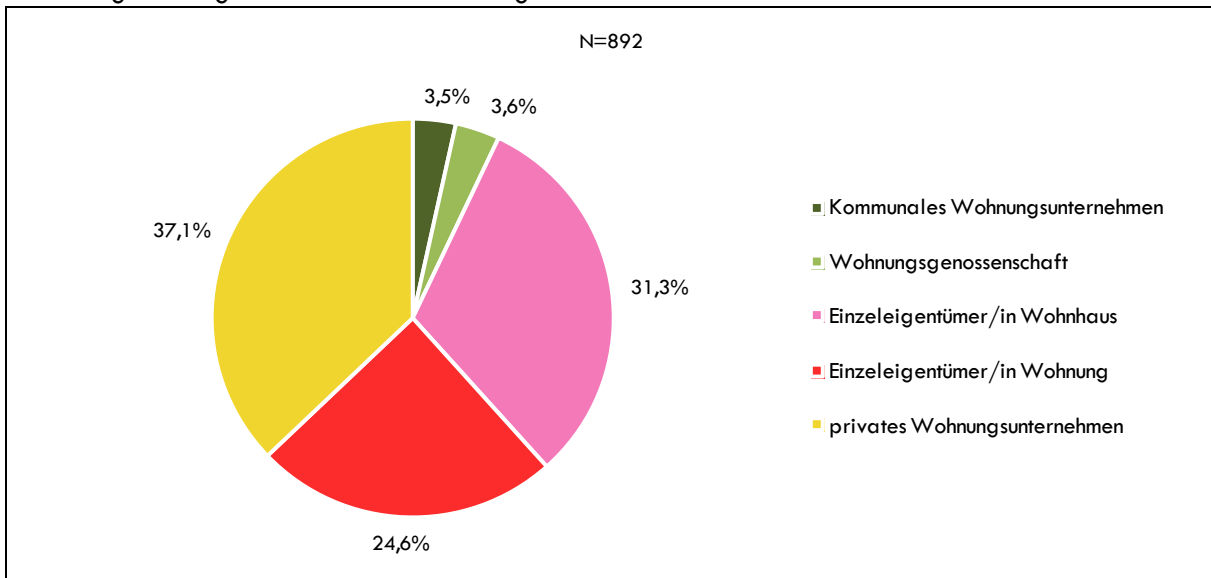
<sup>17</sup> Im Grobscreening 2017 wurden angrenzende, zusammenhängende genossenschaftliche und kommunale Wohnbestände aus dem Verdachtsgebiet herausgenommen. In diesen Beständen sind das Verdrängungspotenzial und der Aufwertungsdruck als gering zu bewerten. Große Teile des genossenschaftlichen Wohnbestandes wurden in den vergangenen Jahren umfassend saniert und energetisch modernisiert (z. B. zwischen Eresburgstraße und Burchardstraße), so dass auch ein bauliches Aufwertungspotenzial nicht vorhanden ist. Gleiches gilt für den kommunalen Wohnbestand der degewo im Wohnblock am Alboinplatz/Kaiserin-Augusta-Straße/Wittekindstraße/Burgemeisterstraße (Dachgeschossausbau 1993, seit 1995 denkmalrechtliche Unterschutzstellung, Komplettsanierung 2012-2013) und für die Wohnblöcke südlich der Burgemeisterstraße (Dachgeschossausbau 1993, 2008-2011 energetische Sanierung). Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben sich dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten verpflichtet.

Abbildung 13: Anteil der Wohnungen nach Eigentumsform des Wohngebäudes<sup>18</sup>



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

Abbildung 14: Eigentumsform der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

In Abbildung 15 sind die kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestände sowie die Gebäude mit bereits in Eigentum umgewandelten Wohnungen und Abgeschlossenheitsbescheinigungen räumlich dargestellt. Die kommunalen Bestände befinden sich vor allem an der Borussiastraße, der Theodor-Francke-Straße sowie der Alarichstraße. Die genossenschaftlichen Wohngebäude konzentrieren sich an der Stollbergstraße, an der Bosestraße sowie der Albrechtstraße. Umgewandelte Wohngebäude sind vor allem zentral im Gebiet um die Blumenthalstraße und die Parkanlagen konzentriert, aber auch westlich der Manteuffelstraße und südlich der Friedrich-Karl-Straße ist bereits ein hoher Anteil an Wohngebäuden umgewandelt. Es wird deutlich, dass verschiedene Baualterklassen für die Bildung von

<sup>18</sup> Die Kategorie Sonstiges umfasst privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und andere privatwirtschaftliche Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbsszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist (z. B. Banken, Versicherungen, Fonds).

Wohneigentum attraktiv sind und das vorhandene Umwandlungspotenzial bereits im gesamten Untersuchungsgebiet genutzt wurde. In Kapitel 2.5.5 wird die Umwandlungsdynamik näher beschrieben.

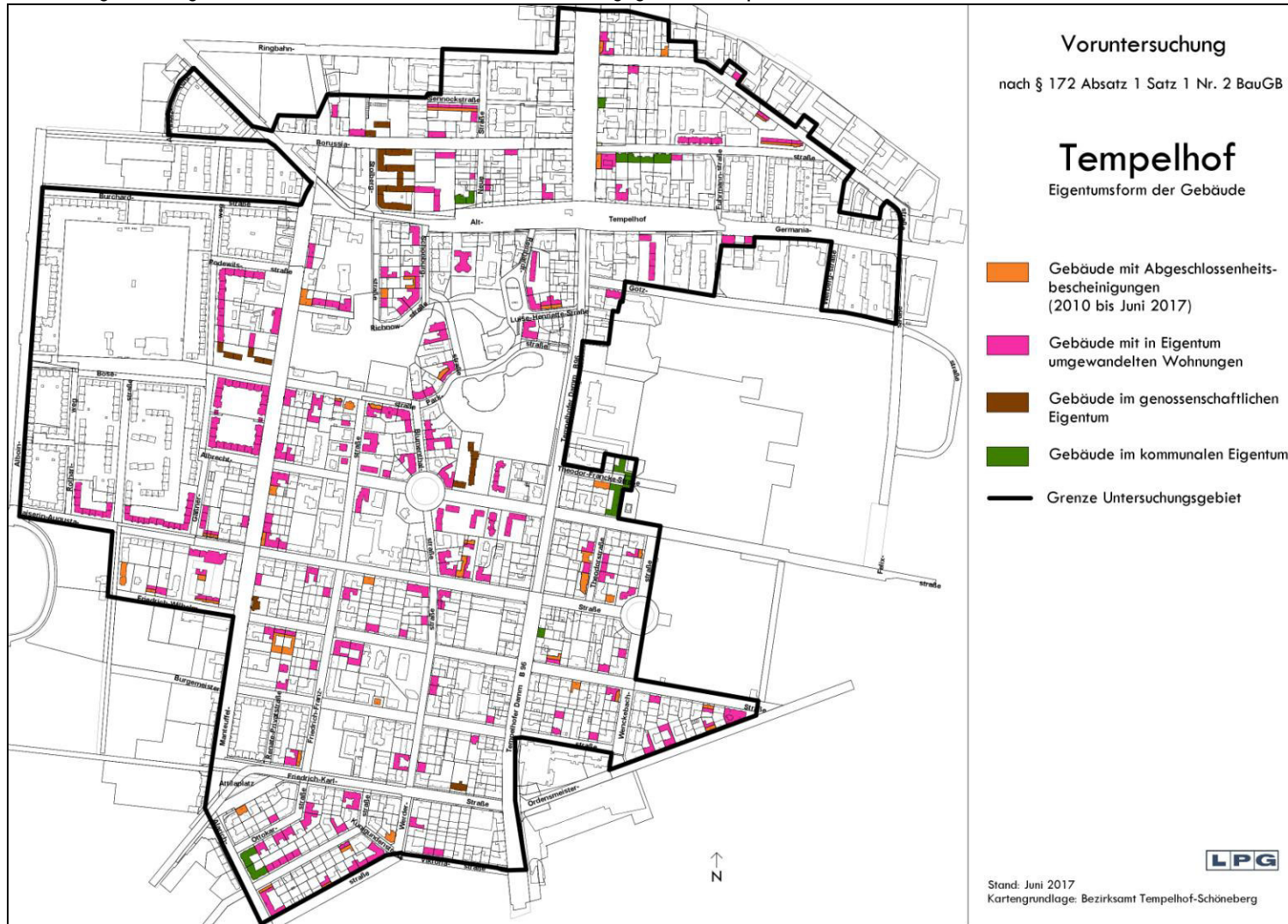
In den beiden Planungsräumen Manteuffelstraße und Rathaus Tempelhof befanden sich im Jahr 2016 insgesamt 853 Sozialmietwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 4,6 % des Wohnungsbestandes. Seit dem Jahr 2008 ist die Zahl der Sozialmietwohnungen um 326 Wohneinheiten gesunken, dies entspricht einem Rückgang von rund 28 %.<sup>19</sup> In den kommenden Jahren wird der Anteil der Sozialmietwohnungen weiter zurückgehen. „Dadurch entfällt sowohl die Belegungsbindung als auch die Bindung an die Kostenmiete (Mietpreisbindung). Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).“<sup>20</sup> Mieterhöhungen sind die Folge, die den Druck auf dem lokalen Wohnungsmarkt erhöhen kann.

---

<sup>19</sup> SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Sozialmietwohnungen im Zeitraum 2004 bis 2016, Berlin 2017

<sup>20</sup> Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, 3/16, Internetquelle.

Abbildung 15: Eigentumsform der Gebäude im Untersuchungsgebiet Tempelhof



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung gemäß Vermessungsamt Tempelhof Schöneberg, Auszug aus dem Liegenschaftskataster (06/2017) und Bezirksamt Tempelhof Schöneberg elektronische Bauakten.

#### 2.4.4 Sanierungs- und Modernisierungspotenziale

Durch eine Ortsbildanalyse wurde das vorhandene Potenzial für Modernisierungen und nachholende Sanierungen festgestellt. Dazu wurden der Sanierungsstand von Fassade, Fenster und Dach, das energetische Modernisierungspotenzial, die Ausstattung der Gebäude mit den Merkmalen straßenseitigem Balkon, straßenseitigem Aufzug und Dachgeschossausbau anhand fester Bewertungskriterien gebäudescharf im Juni und Juli 2017 erfasst, analysiert und aufbereitet (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Ausstattungsmerkmale gemäß Ortsbildanalyse

Merkmale		Gebäude	Anteil Gebäude (%)
Fassade	unsaniert/Schäden an Fassade oder Bauteilen	43	3,3 %
	Wärmedämmung	316	24,6 %
Fenster	überwiegend alt/unsaniert	278	21,6 %
	Sowohl alte als auch neue Fenster	223	17,3 %
straßenseitige Balkone		936	72,7 %
Potenzial zum Dachgeschossausbau		580	45,1 %
Bautätigkeit		23	1,8 %

Quelle: Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2017

Ein Fünftel der Fassaden weist einen sehr guten Zustand auf, lediglich 3,3 % der Gebäude weisen deutliche Schäden auf bzw. sind unsaniert. Für diese 43 Gebäude besteht somit ein konkretes Sanierungspotenzial. Diese Gebäude befinden sich vor allem im Süden des Untersuchungsgebietes an der Friedrich-Wilhelm-Straße sowie der Ordensmeisterstraße. Die überwiegende Anzahl der Gebäude (812) wurde bereits vor längerer Zeit saniert und weist eine einfache Fassadensanierung auf. In der Abbildung 20 ist die räumliche Verteilung der Sanierungspotenziale sowie aktueller Baumaßnahmen und Neubautätigkeiten dargestellt. Westlich der Manteuffelstraße sind keine Sanierungspotenziale festzustellen, laufende Baumaßnahmen sind vor allem an der Alboinstraße und der Burchardstraße zu erkennen. Im Juli 2017 konnten zwei Neubaumaßnahmen festgestellt werden, die Effekte auf den Wohnstandort haben können: zum einen werden an der Borussiastraße unter dem Namen „Borussia 67“ 63 neue Eigentumswohnungen geschaffen<sup>21</sup>, zum anderen entstehen in der Friedrich-Karl-Straße 52 hochwertige Apartments<sup>22</sup>.

Knapp ein Viertel der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Diese konzentrieren sich vor allem westlich der Manteuffelstraße, wie die Abbildung 21 kartographisch darstellt. Vor allem in den gründerzeitlichen Altbaubeständen ist noch ein großes Potenzial für die energetische Fassadensanierung vorhanden. Rund um die Parkanlagen sind einige Fassaden aufwändig mit Stuck- und Zierelementen gestaltet und in gutem bis sehr gutem Zustand. Nicht genau abschätzbar ist, inwieweit das hohe Potenzial für das Anbringen von einer Wärmedämmung praktisch

<sup>21</sup> Borussia 67, Unser Wohlfühlzuhaus, Internetquelle.

<sup>22</sup> Zinsland, Luvebelle Berlin Tempelhof Projektbeschreibung, Internetquelle.



umsetzbar wäre, da somit das Erscheinungsbild beeinträchtigt und ggf. Belange des Denkmalschutzes an Einzeldenkmalen berührt werden könnten.

Der Zustand der Fenster ist bei 60 % der Gebäude gut. Ein gutes Fünftel der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist noch mit alten Holzfenstern ausgestattet, so dass sich dort ein Erneuerungsbedarf ergeben kann. Rund ein Fünftel der Gebäude weist sowohl alte bzw. unsanierte Fenster als auch neue sanierte Fenster auf, was darauf hindeutet, dass die Fenster dort schrittweise – z. B. bei Mieterwechsel – ausgetauscht wurden.

Der Ausstattungszustand mit straßenseitigen Balkonen beträgt rund 73 %. Daraus ergibt sich ein eher geringes Potenzial für den Anbau von Erstbalkonen, es besteht jedoch Potenzial für die Sanierung von Balkonen sowie für den Anbau von Zweitbalkonen. Der Bestand von Balkonen im rückwärtigen Bereich konnte nicht flächendeckend aufgenommen werden. Insbesondere der Gebäudebestand der 1920er und 1930er Jahre westlich der Manteuffelstraße verfügt über einen hohen Anteil an Erstbalkonen im rückwärtigen Bereich. Der Anteil an Erstbalkonen ist demnach noch höher anzusetzen, als es die straßenseitige Bestimmung ermöglicht. Dies wird durch die Haushaltsbefragung gestützt, in der ein Anteil von etwa 86 % mit Erstbalkonen festgestellt wird (vgl. Kapitel 2.4.5).

Darüber hinaus besteht im Untersuchungsgebiet Potenzial für den Ausbau von Dachgeschossen. Bei 45,1 % der Wohngebäude erscheint ein Ausbau des Dachgeschosses aufgrund der Dachform möglich. In den Abbildungen 16 bis 19 sind die unterschiedlichen Sanierungsstände und zusätzlichen Merkmale dargestellt.

Abbildung 16: Umfassendes Sanierungspotenzial



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2017

Abbildung 17: aktuelle Bautätigkeiten



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2017



Abbildung 18: sanierte Fassade und DG-Ausbau



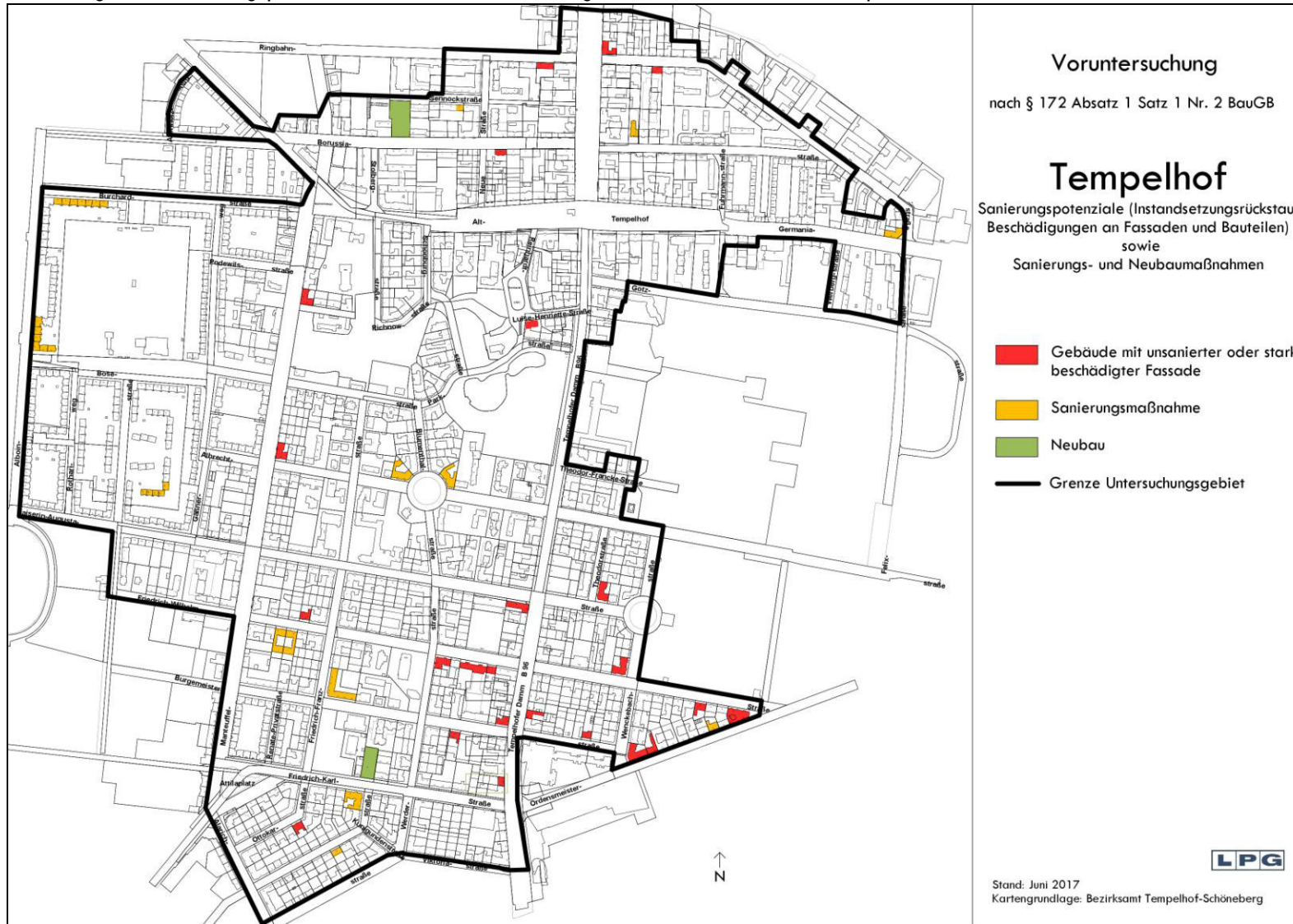
Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2017

Abbildung 19: Energetisch saniertes Gebäude



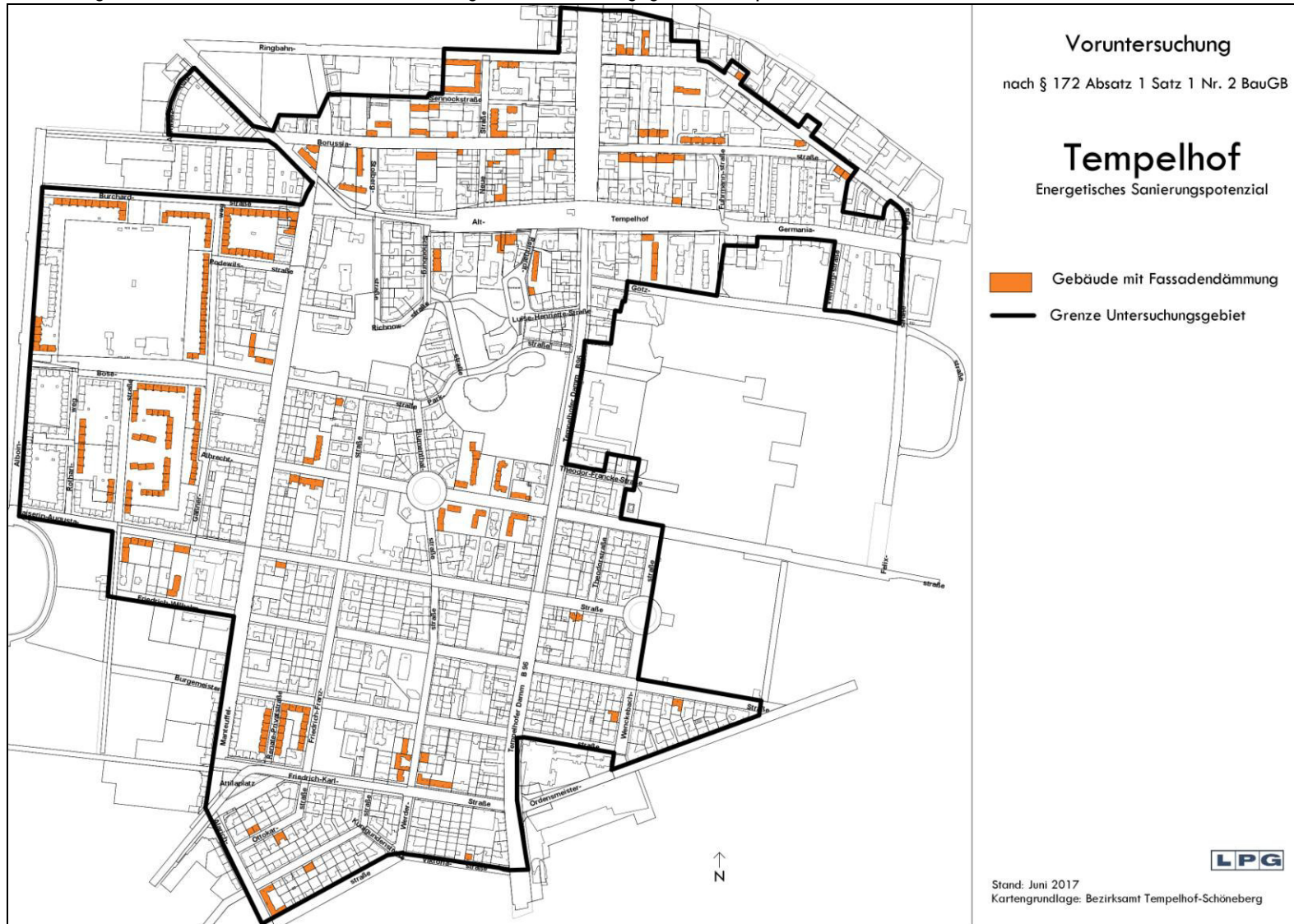
Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2017

Abbildung 20: Sanierungspotenziale und aktuelle Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Tempelhof



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung gemäß Ortsbildanalyse, Juli 2017

Abbildung 21: Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Tempelhof



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung gemäß Ortsbildanalyse, Juli 2017



## 2.4.5 Ausstattungszustand

Der Ausstattungszustand der Wohnungen ist in der Tabelle 3 dargestellt. Im Untersuchungsgebiet sind rund 53 % der Gebäude mit einer Zentral- oder Fernheizung ausgestattet und 37,9 % mit einer Gas-etagenheizung. 33,9 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet verfügen über eine zentrale Warmwasserversorgung und bei 45,1 % erfolgt die Warmwasserversorgung über einen Durchlauferhitzer bzw. Elektroboiler sowie bei 17,5 % über einen Gaswarmwasserspeicher.

Das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung der Wohnungen an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel 2017<sup>23</sup> liegt im Untersuchungsgebiet bei unter 1 %. Wohnungen, die mit einer Ofenheizung oder einem Badeofen ausgestattet sind, befinden sich vorrangig im gründerzeitlichen Gebäudebestand. Aufwertungspotenziale können für Wohnungen mit einer Ofenheizung sowie Gaseta- gen- und Nachtspeicherheizungen bestehen, sofern die Regelungsbereiche der EnEV oder der Immissi- onsschutzverordnung berührt werden. Das betrifft rund 38 % der Wohnungen.

99 % der Haushalte verfügen über ein Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne und bei rund 92 % ist das Badezimmer überwiegend gefliest. Ein Zehntel der Gebäude ist mit einem Gäste-WC ausgestattet. Gäste-WCs sind häufig in größeren Wohnungen vorhanden. Sofern bauordnungsrechtlich möglich, besteht daher ein großes Potenzial zum Einbau von Gäste-WCs im Zuge von grundrissverän- dernden Maßnahmen oder der Zusammenlegung von Wohnungen.

Ein Drittel der Wohnungen verfügt über alte und unsanierte Fenster und bei über einem Viertel der Haushalte sind sowohl alte als auch neue Fenster in der Wohnung vorhanden, was auf einen schrittwei- sen Austausch der Fenster hindeutet. Der Austausch bzw. die Erneuerung von Fenstern kann den Rege- lungsbereich der EnEV berühren. Aufgrund des geringen Anteils an energiesparenden Merkmalen wie gedämmten Fassaden, Dächern oder Kellerdecken können umfangreiche energetische Modernisierungs- potenziale festgestellt werden. Mit dem sozialen Erhaltungsrecht können Maßnahmen zur Energieein- sparung auf die Mindestanforderungen der EnEV begrenzt werden (vgl. Kapitel 1.2).<sup>24</sup> Teilräumlich wurden die energetischen Modernisierungspotenziale bereits genutzt wie in Kapitel 2.4.4 beschrieben.

Mit einem Balkon sind über 85% der Wohnungen ausgestattet, so dass das Potenzial für den Anbau von Erstbalkonen gering ist. Dies deckt sich mit der Ortsbildanalyse (vgl. Kapitel 2.4.4). Gut jeder zeh- te Haushalt verfügt über einen Zweitbalkon. Knapp ein Fünftel der Gebäude ist mit einem Aufzug aus- gestattet, so dass dort – soweit bauordnungsrechtlich möglich – noch Aufwertungspotenzial besteht.

Die Auswertung der Ausstattungsmerkmale für vermietete Eigentumswohnungen und von Eigentümerin- nen und Eigentümern selbst bewohnter Wohnungen zeigt einen höheren Ausstattungsgrad: Der Anteil an Erstbalkonen liegt bei über 90 %, der Anteil an Zweitbalkonen bei 16 %, in selbstgenutzten Wohnun- gen sogar bei 20 % und der Ausstattungsgrad mit einem Aufzug umfasst 30 %. Auch der Anteil an

<sup>23</sup> Gemäß dem Berliner Mietspiegel umfasst der Vollstandard eine Sammelheizung (zentrale Wärme- und Energieerzeugung; umfasst auch eine Etagen- und Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt), ein WC und ein Bade- zimmer innerhalb der Wohnung (SenStadtWohn, Berliner Mietspiegel, Berlin 2017, S. 6.).

<sup>24</sup> Im Rahmen der Untersuchung konnte nicht differenziert werden, ob und in welchem Umfang Maßnahmen die Mindestanfor- derungen der EnEV übersteigen.

Zentralheizungen, Fußbodenheizungen und hochwertigen Böden ist signifikant höher als in anderen Mietwohnungen.

Tabelle 3: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen gemäß Haushaltsbefragung

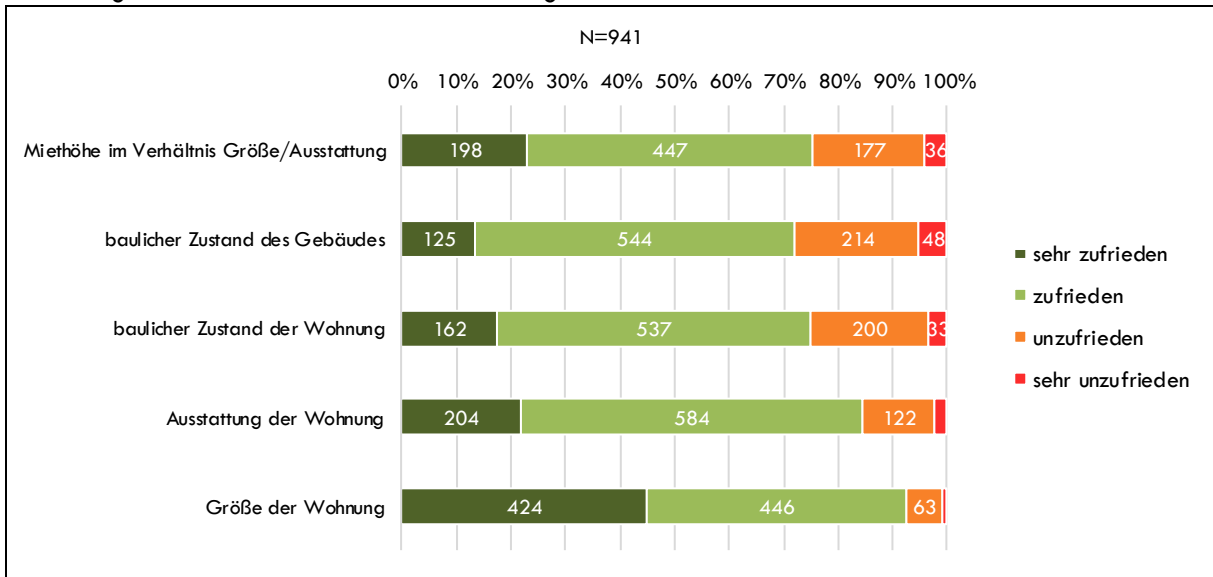
Ausstattungsmerkmal	Tempelhof Anteil in % (N=947)
<b>Heizungsart</b>	
Ofenheizung	0,7 %
Gasetagenheizung	37,9 %
Nachtspeicherheizung	3,2 %
Zentralheizung/Fernheizung	52,9 %
moderne, energiesparende Heizungsanlage	3,0 %
Fußbodenheizung	2,5 %
<b>Warmwasser</b>	
Badeofen	0,2 %
Elektroboiler/Durchlauferhitzer	45,1 %
Gas-Warmwasserspeicher	17,5 %
zentrale Warmwasserversorgung	33,9 %
<b>Sanitär</b>	
Toilette innerhalb der Wohnung	99,4 %
Badezimmer Dusche und/oder Badewanne	99,0 %
Badezimmer ist überwiegend gefliest	91,8 %
Gäste-WC	10,5 %
<b>Fenster</b>	
alte, unsanierte Fenster in der ganzen Wohnung	33,1 %
neue oder sanierte Fenster in der ganzen Wohnung	39,9 %
neue oder sanierte Fenster teilweise	26,2 %
<b>Weitere Ausstattung</b>	
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	86,3 %
weiterer Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	10,5 %
Aufzug	19,9 %
<b>Energieeinsparende Merkmale</b>	
Solaranlage - Warmwasser/Stromgewinnung	1,9 %
gedämmte Fassade	24,9 %
gedämmte Kellerdecke	3,6 %
gedämmtes Dach	17,2 %
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	13,6 %

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Abbildung 22 zeigt die Zufriedenheit der Haushalte mit ihrer Wohnung. Mit der Größe der Wohnung sind über 90 % der Haushalte mindestens zufrieden und über 80 % der Haushalte finden die Ausstattung der Wohnung zufriedenstellend. Jeweils rund 30 % der Haushalte sind jedoch unzufrieden mit dem baulichen Zustand des Gebäudes oder der Wohnung sowie mit dem Verhältnis der Miethöhe zu Größe bzw. Ausstattung der Wohnung. Letztgenannte Aspekte können auf bestehende Sanierungs-

und Modernisierungspotenziale sowie das gestiegene Mietniveau bei gleichbleibender Wohnungsausstattung hindeuten.

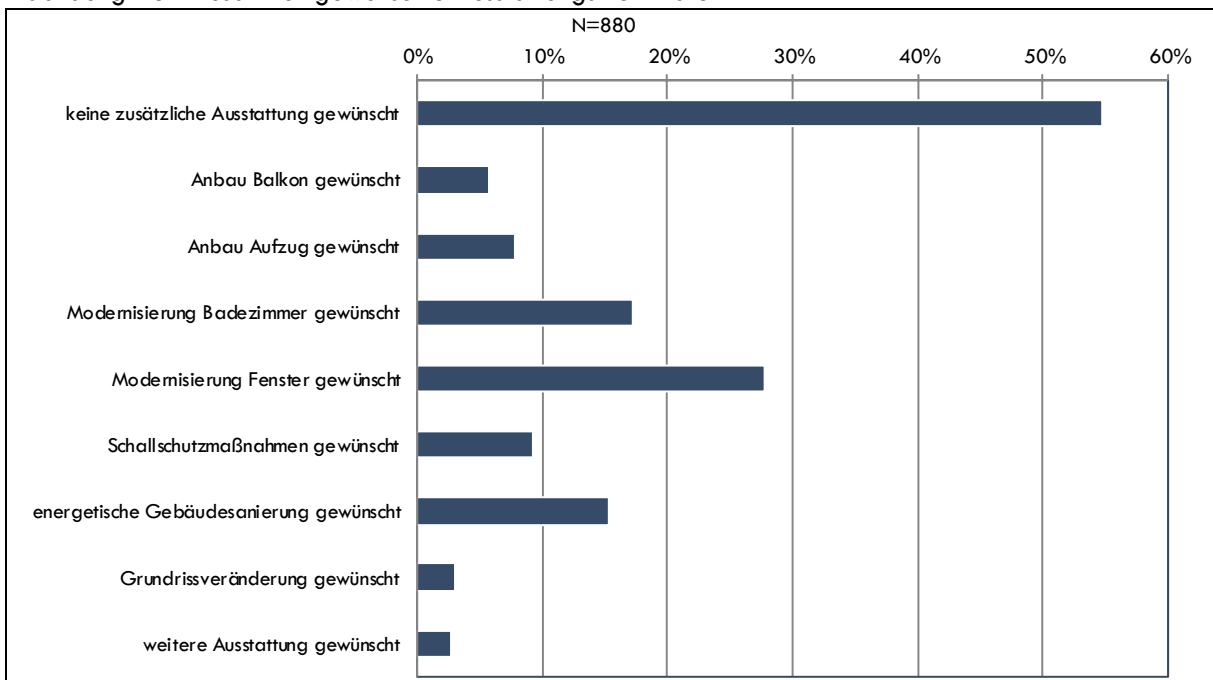
Abbildung 22: Zufriedenheit mit der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Über 50 % der Haushalte wünschen sich keine zusätzliche Ausstattung, wenn damit eine Erhöhung der Miete einhergeht. Die Abbildung 23 zeigt aber, dass sich über ein Viertel der Haushalte eine Modernisierung der Fenster wünscht, was mit dem in den Kapiteln 2.4.4 und 2.4.5 festgestellten Sanierungspotenzialen der Fenster einhergeht. Weitere häufig gewünschte Ausstattungsmerkmale stellen die Modernisierung des Badezimmers sowie die energetische Gebäudesanierung dar.

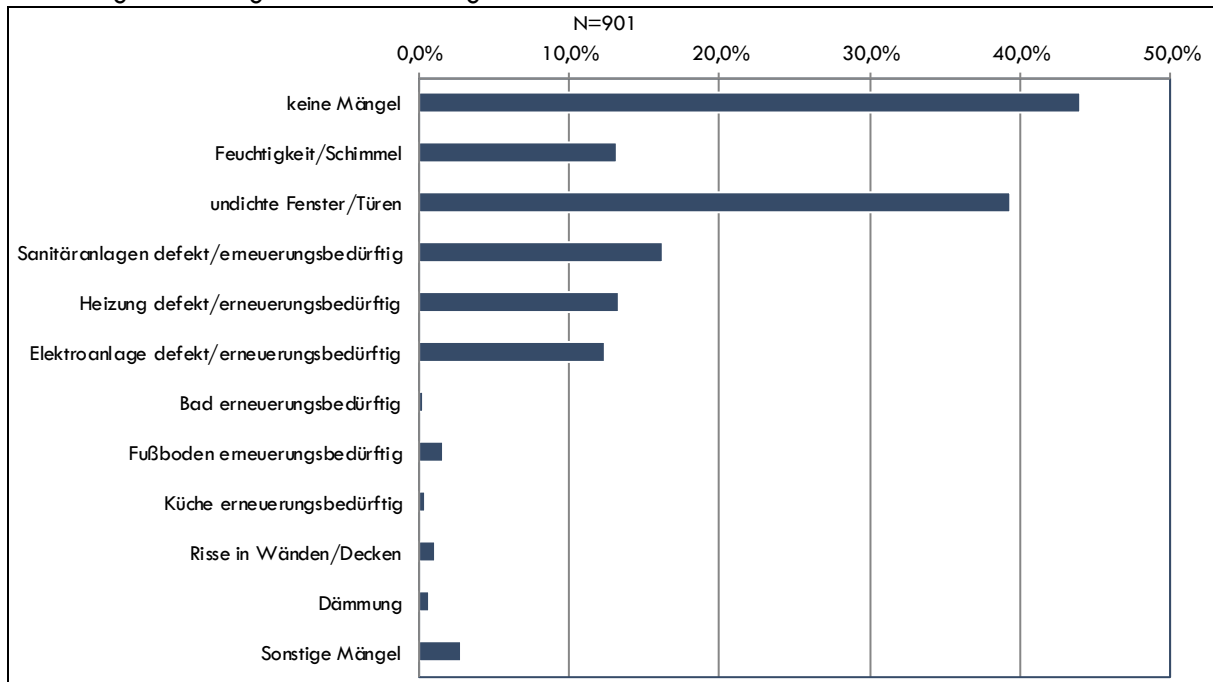
Abbildung 23: Zusätzlich gewünschte Ausstattungsmerkmale



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

43,6 % der Haushalte geben an, keine Mängel in ihrer Wohnung zu haben. Fast genauso viele Haushalte bemängeln jedoch undichte Fenster bzw. Türen in der Wohnung, was sich mit dem bereits herausgestellten Aufwertungspotenzial der Fenster deckt. Aus der Abbildung 24 wird ersichtlich, dass Feuchtigkeit oder Schimmel sowie erneuerungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen weitere häufig genannte Mängel darstellen.

Abbildung 24: Mängel in der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

#### 2.4.6 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial

Die Analyse der Ausstattung der Wohnungen und Gebäude zeigt, dass kaum nachholende Sanierungspotenziale zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel im Untersuchungsgebiet Tempelhof bestehen. Daher besteht eher ein Potenzial zur Ausstattungsverbesserung, als zur Anpassung an den Vollstandard. Der Anteil an Gebäuden, die Schäden an der Fassade oder an Bauteilen aufweisen, umfasst im gesamten Untersuchungsgebiet etwa 2,5 % und ist als gering einzustufen – wenn auch teils unterschiedlich (Konzentration im Süden, gründerzeitlicher Gebäudebestand). Eine Sanierung bzw. Modernisierung der Bestände kann die Mindestanforderungen der EnEV berühren bzw. es kann im Zuge der notwendigen Bauarbeiten zu einer Ausstattungsverbesserung kommen.

Zum gebietstypischen Ausstattungsgrad gehören ein Erstbalkon, eine zentrale Heizungsversorgung und in großen Teilen eine zentrale Warmwasserversorgung, wobei 45,1 % der Wohnungen mit Elektroboilern/Durchlauferhitzern ausgestattet sind. Auch bezüglich des Ausstattungsmerkmals Fenster zeigt sich, dass ein Drittel der Wohnungen noch mit alten oder unsanierten Fenstern ausgestattet ist. Der Austausch oder die Erneuerung von Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie der Fenster kann die Anforderungen der EnEV berühren und unterstreicht das festgestellte hohe energetische Modernisierungspotenzial. Dies gilt auch für weitere energieeinsparende Merkmale wie der Dämmung von Fassade, Dach, Kellerdecke oder der Heizungs- und Warmwasserleitungen. Nur westlich der Manteuffelstraße wurde bei der



Ortsbildanalyse bereits ein sehr hoher Anteil an Gebäuden mit Fassadendämmung festgestellt (43 % der Gebäude). Die von den Haushalten benannten Mängel und gewünschten Ausstattungsverbesserungen unterstreichen das hohe energetische Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist im Untersuchungsgebiet Tempelhof stark durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen gekennzeichnet. Weniger als 10 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum von kommunalen Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften, so dass nur eine geringe Steuerungswirkung durch die öffentliche Hand bzw. eine preisdämpfende Wirkung durch genossenschaftliches Wohnen im Gebiet besteht. Größere zusammenhängende genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestände befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Teilräumlich lassen sich Unterschiede innerhalb der privaten Eigentumsformen erkennen: So dominieren in dem Gebäudebestand westlich der Manteuffelstraße und nördlich von Alt-Tempelhofe private Wohnungsunternehmen, die zum Teil große, räumlich zusammenhängende Wohnungsbestände verwalten. Bauliche Aktivitäten können in diesen Beständen stark auf einen großen Teil der Wohnungen und der darin wohnenden Bevölkerung auswirken. Der gründerzeitliche Wohnungsbestand ist hingegen eher durch private Einzeleigentümerinnen und -eigentümer geprägt.

Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen liegt im Untersuchungsgebiet bei über 60 % der Wohnungen.<sup>25</sup> Die räumliche Verteilung zeigt, dass das bestehende Potenzial zum einen bereits genutzt wurde – insbesondere rund um die Parkanlagen, aber auch westlich der Manteuffelstraße – und zum anderen alle Baualterklassen attraktiv für die Wohneigentumsbildung sind. Eigentumswohnungen weisen durchweg einen höheren Ausstattungsgrad mit neuen Fenstern, Gäste-WC, Erst- und Zweitbalkon auf.

Zusammengefasst bestehen bauliche Aufwertungspotenziale in sehr begrenztem Umfang bei der nachholenden Sanierung und insbesondere hinsichtlich aller energetischen Ausstattungsmerkmale sowie zusätzlicher Ausstattungsverbesserungen durch den Anbau bzw. Einbau von Zweitbalkonen, Aufzügen und Gäste-WCs. Daneben ist ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen gegeben.

## **2.5 Aufwertungsdruck**

Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen hierfür vorliegen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarktes und die Attraktivität des Wohnstandortes erfasst und bewertet.

### **2.5.1 Entwicklung der Angebotsmietpreise**

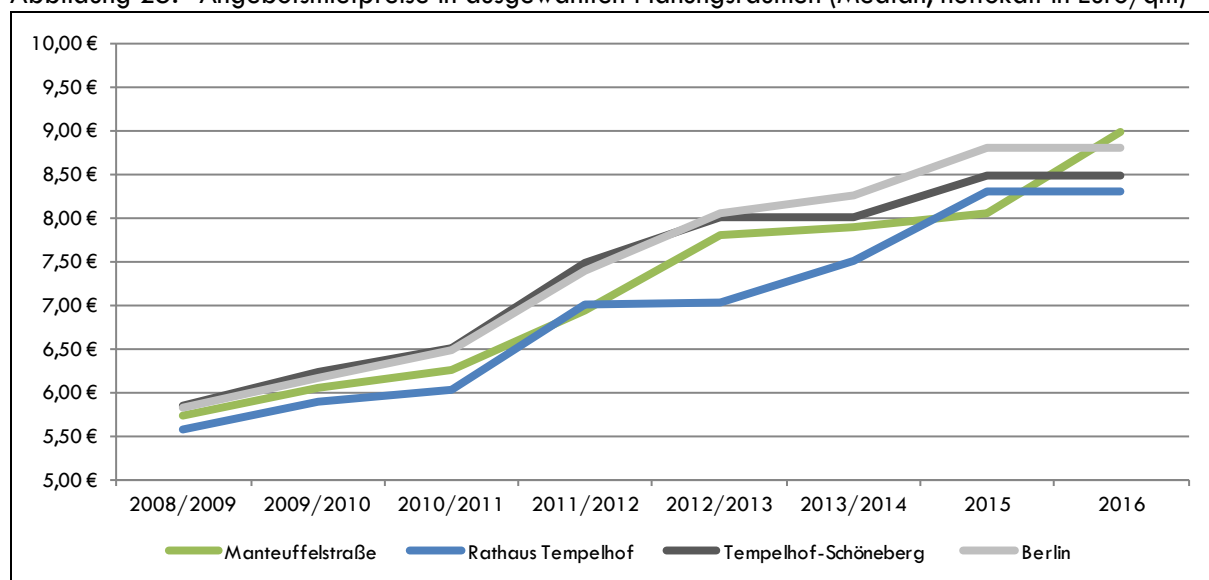
Die Entwicklung der Angebotsmietpreise für den Zeitraum der Jahre 2008 bis 2016 auf Ebene der Planungsräume Manteuffelstraße und Rathaus Tempelhof im Vergleich zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg und Berlin ist in der Abbildung 25 dargestellt. Die Mietentwicklung in den beiden Planungsräumen des Untersuchungsgebietes zeigt einen kontinuierlichen Anstieg. Im Planungsraum

---

<sup>25</sup> Das Umwandlungspotenzial ergibt sich aus der Differenz zwischen dem bereits umgewandelten Wohnungsbestand, dem genossenschaftlichen sowie kommunalen Wohnungsbestand und dem übrigen Wohnungsbestand.

Manteuffelstraße ist die Angebotsmiete im angegebenen Zeitraum um 3,25 Euro/qm und im Planungsraum Rathaus Tempelhof um 2,72 Euro/qm angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 57 % im Planungsraum Manteuffelstraße und einem Anstieg von ca. 49 % im Planungsraum Rathaus Tempelhof. Damit übertreffen beide Planungsräume die bezirkliche Entwicklung mit einem Zuwachs von ca. 45 %. In der Gesamtstadt ist die Angebotsmiete um etwa 51 % gestiegen. Die Dynamik der Entwicklung der Angebotsmiete ist im Planungsraum Manteuffelstraße stärker ausgeprägt als im Planungsraum Rathaus Tempelhof. Wird die Entwicklung seit dem Jahr 2013 betrachtet, so zeigt sich, dass die Dynamik im Planungsraum Rathaus Tempelhof stärker ansteigt als in den Vergleichsgebieten. Hervorzuheben ist außerdem, dass während sich die Angebotsmietpreise im Planungsraum Rathaus Tempelhof, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der Gesamtstadt seit dem Jahr 2015 auf ähnlichem Niveau stabilisiert haben, weiterhin ein deutlicher Anstieg im Planungsraum Manteuffelstraße festzustellen ist. Das Angebotsmietniveau im Planungsraum Manteuffelstraße liegt mit 8,98 Euro/qm erstmals im analysierten Zeitraum oberhalb des bezirklichen und des Berliner Vergleichswertes von 8,50 bzw. 8,80 Euro/qm. Der Planungsraum Rathaus Tempelhof liegt mit 8,30 Euro/qm noch unterhalb der Vergleichswerte.

Abbildung 25: Angebotsmietpreise in ausgewählten Planungsräumen (Median, nettokalt in Euro/qm)

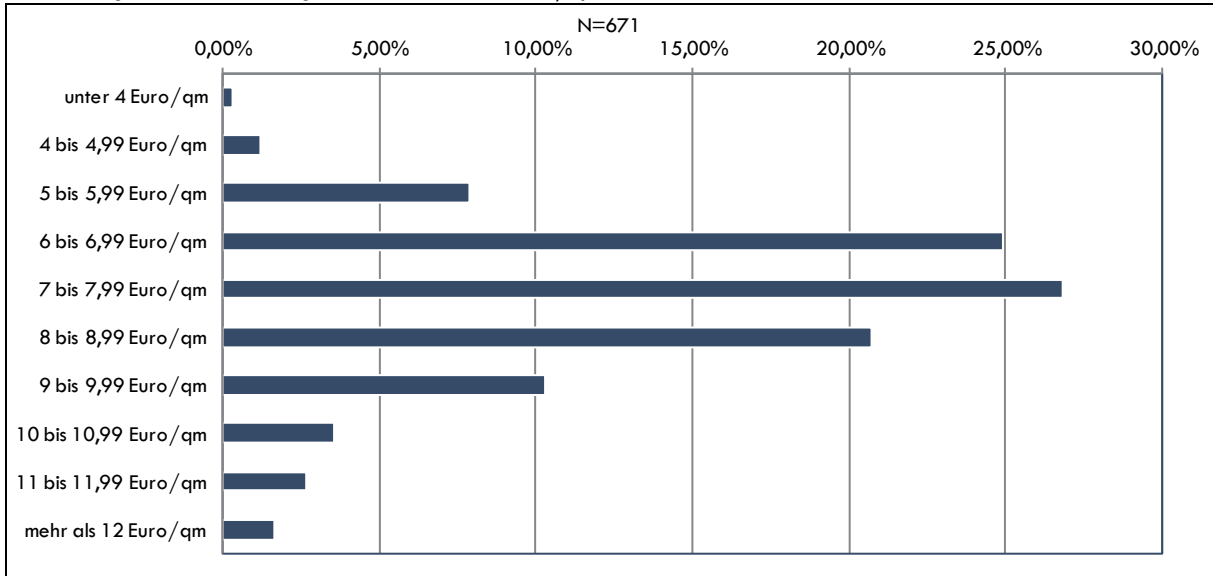


Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtWohn: IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 ImmobilienScout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

## 2.5.2 Bestandsmieten

Die mittlere Netto-Kaltmiete liegt im Untersuchungsgebiet im Wohnungsbestand bei 6,58 Euro/qm. Für rund 72 % der Haushalte beträgt die Netto-Kaltmiete 6,00 bis 8,99 Euro/qm (vgl. Abbildung 26). Auffällig ist, dass rund 18 % der Haushalte eine Netto-Kaltmiete von über 9,00 Euro/qm haben und somit oberhalb des Medians der Angebotsmietpreise liegen. Nur rund 10 % der Haushalte weisen eine Netto-Kaltmiete von unter 6,00 Euro/qm auf.

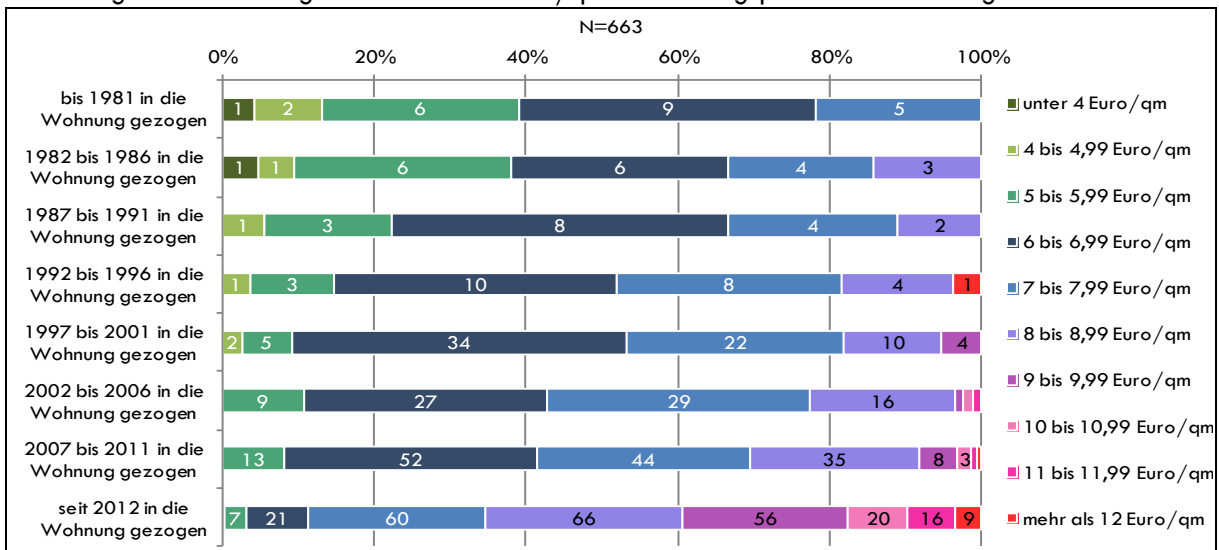
Abbildung 26: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Abbildung 27 stellt die die Veränderung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung dar. Es ist sehr gut zu erkennen, dass das obere Mietpreissegment insbesondere seit dem Zuzugsjahr 2012 deutlich anwächst und ausdifferenziert. Rund 20 % der Haushalte, die seit dem Jahr 2012 in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Netto-Kaltmiete von mindestens 10,00 Euro/qm. Auf der anderen Seite zeigt sich ein deutlicher Rückgang von Haushalten, die eine Netto-Kaltmiete von unter 7,00 Euro/qm haben.

Abbildung 27: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung

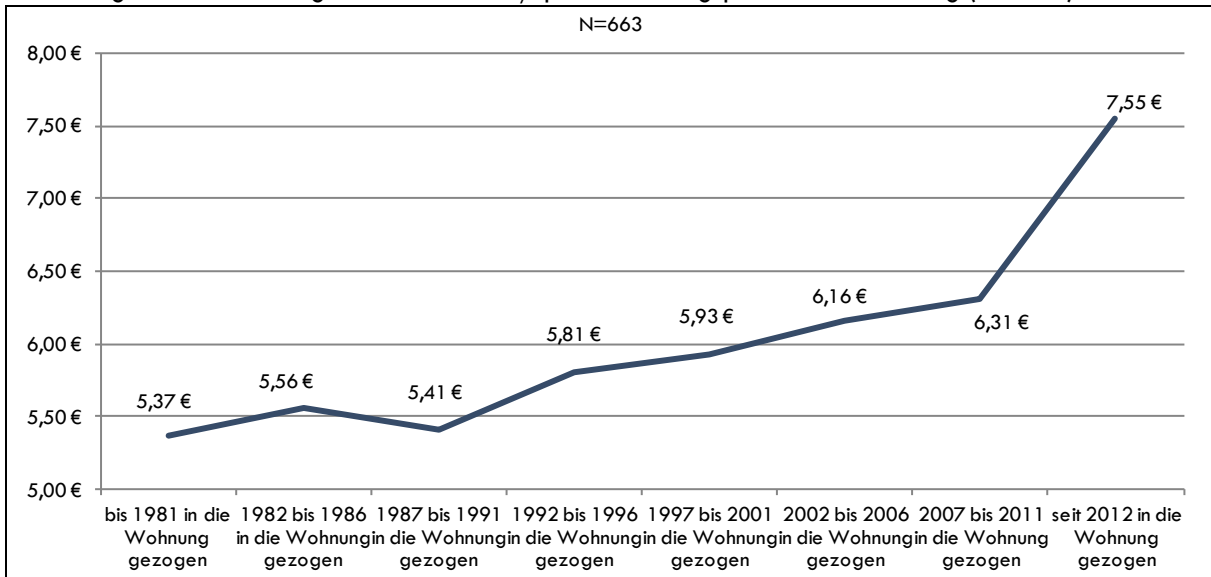


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Haushalte, die seit dem Jahr 2012 in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine mittlere Netto-Kaltmiete von 7,55 Euro/qm. Damit liegt das Mietniveau um 1,24 Euro höher, als bei Haushalten, die zwischen den Jahren 2007 und 2012 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind. Mit späterem Einzugsjahr steigt das mittlere Kaltmietniveau demnach deutlich an wie die Abbildung 28 zeigt. Die Entwicklung des Mietni-

veaus verlief bis zum Jahr 2011 kontinuierlich ansteigend, aber noch moderat. Seit dem Zuzugsjahr 2012 ist ein starker Anstieg zu erkennen.

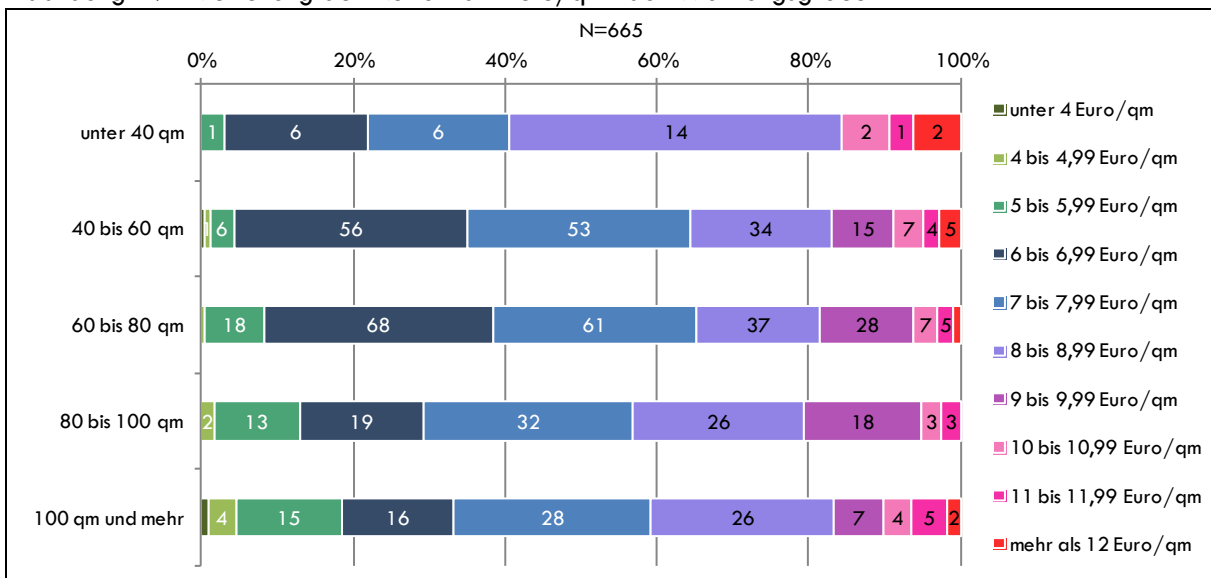
Abbildung 28: Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Das Mietniveau in kleinen Wohnungen ist deutlich höher, als in größeren Wohnungen: 60 % der Wohnungen unter 40 qm Wohnfläche weisen eine Netto-Kaltmiete von über 8,00 Euro/qm auf. Bei größeren Wohnungen sinkt der Anteil auf ca. 40 % (vgl. Abbildung 29).

Abbildung 29: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Wohnungsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Das Untersuchungsgebiet Tempelhof wird gemäß Berliner Mietspiegel 2017 in die mittlere Wohnlagenkategorie eingestuft. In der Tabelle 4 ist für die Baualtersklassen „Altbau vor 1918“ und „Altbau 1919 bis 1949“ der aus der Haushaltsbefragung ermittelte Wert nach Wohnungsgröße mit der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel gegenübergestellt sowie die Spannwerte angegeben. Gemäß der

mittleren Netto-Kaltmieten wird deutlich, dass die einzelnen Kategorien im Untersuchungsgebieten überwiegend unterhalb der Vergleichswerte liegen (grün dargestellt). In drei Kategorien werden die Mietspiegelwerte bereits deutlich übertroffen (rot dargestellt).

Die angegebenen Spannweite zeigen, dass die Vergleichswerte in einigen Kategorien sowohl unterschritten, als auch deutlich überschritten werden. Daraus lässt sich zum einen folgern, dass es im Gebiet noch ein hohes Potenzial zur Anhebung der Miete gibt, z. B. nach Mieterwechsel, und zum anderen bereits Mietspielräume ausgeschöpft werden, die über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

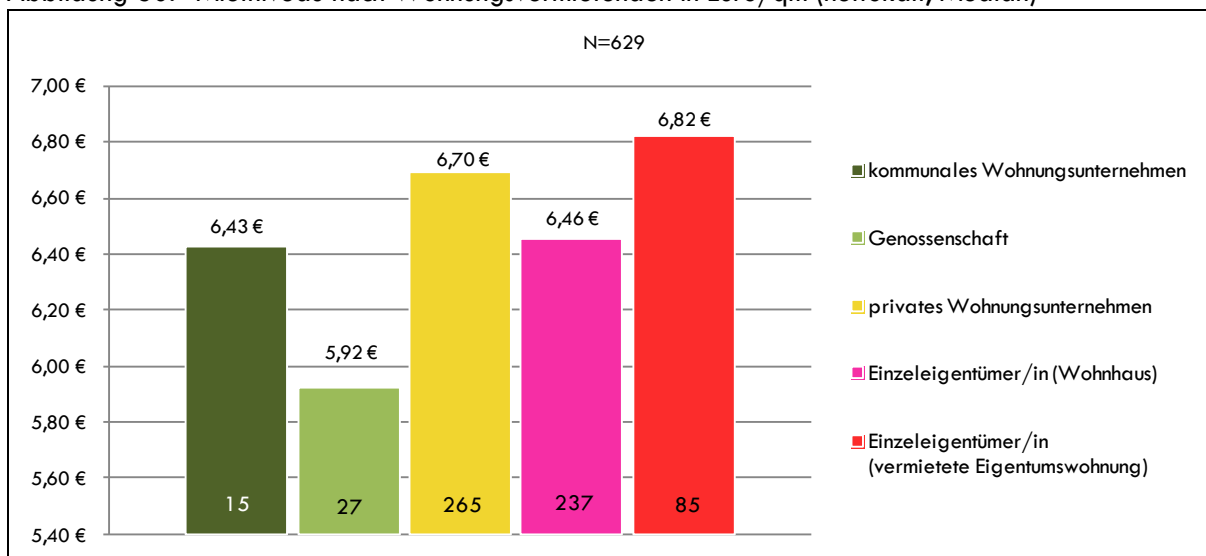
Tabelle 4: Netto-Kaltemiete in Euro/qm (Median) nach Wohnfläche in Vollstandard-Wohnungen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017

Wohnfläche	Mietspiegel 2017	Tempelhof (N=216)	Mietspiegel 2017	Tempelhof (N=201)
	Altbau vor 1918	Altbau vor 1918	Altbau 1919 bis 1949	Altbau 1919 bis 1949
bis unter 40 qm	8,01 (5,25 - 10,11)	6,66* (4,78 - 11,98)	7,37 (6,82 - 8,40)	6,91* (5,00 - 7,23)
40 qm bis unter 60 qm	6,61 (5,11 - 10,06)	7,03 (3,96 - 9,33)	6,34 (5,52 - 7,65)	6,25 (2,64 - 13,84)
60 qm bis unter 90 qm	6,78 (4,75 - 10,27)	6,20 (4,01 - 10,00)	6,09 (5,18 - 7,62)	6,47 (3,75 - 12,44)
90 qm und mehr	6,39 (4,38 - 10,18)	6,30 (2,85 - 12,39)	5,63 (4,97 - 7,10)	6,33 (3,57 - 8,87)

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017; SenStadtWohn, Berliner Mietspiegel 2017; \*geringe Fallzahl

Das höchste Mietniveau wird in vermieteten Eigentumswohnungen und im Wohnungsbestand privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen erzielt. Der genossenschaftliche Wohnungsbestand weist ein deutlich geringeres Mietniveau auf wie die Abbildung 30 veranschaulicht.

Abbildung 30: Mietniveau nach Wohnungsvermietenden in Euro/qm (nettokalt, Median)



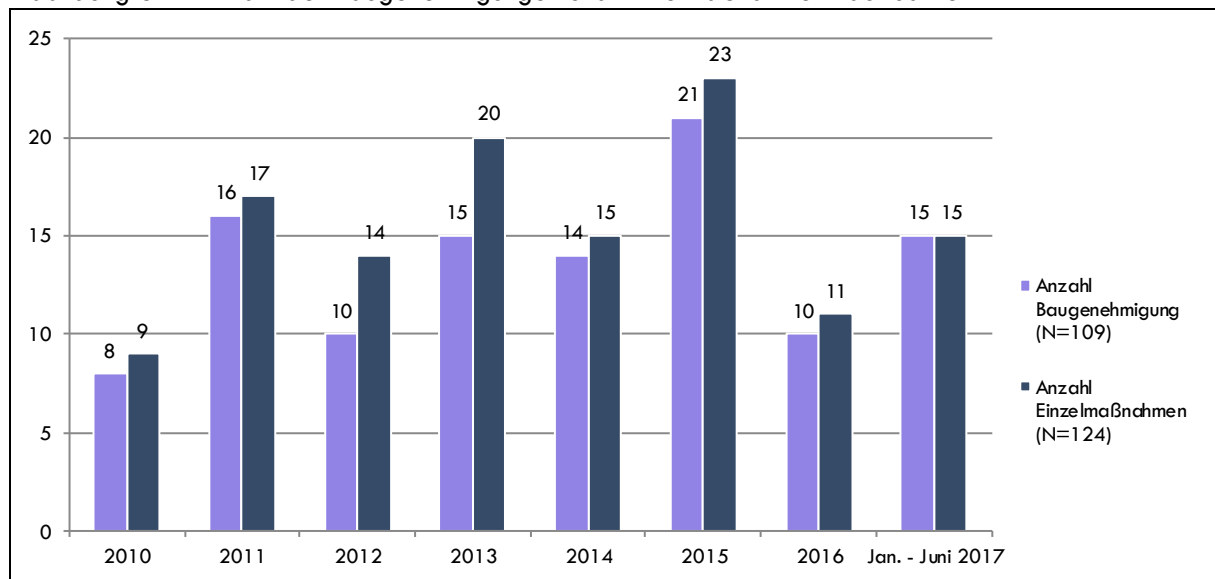
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

### 2.5.3 Auswertung der Bauanträge

Für das Untersuchungsgebiet Tempelhof wurden die Bauanträge im Zeitraum der Jahre 01.01.2010 bis 30.06.2017 hinsichtlich ihrer Maßnahmeart ausgewertet. Bei der Auswertung werden alle Maßnahmen analysiert, die gemäß Berliner Bauordnung eine Genehmigung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern oder der Einbau einer Fußbodenheizung sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden nicht von der Bauaufsicht erfasst. Werden diese Maßnahmen aber im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt, die eine Genehmigung erfordern, so können sie im Rahmen der Analyse mit ausgewertet werden.

Insgesamt wurden im analysierten Zeitraum 109 Baugenehmigungen erteilt, die sich auf insgesamt 124 Einzelmaßnahmen verteilen und 96 Gebäude betreffen. Daran wird deutlich, dass nur selten mehr als eine Baumaßnahme an Gebäuden durchgeführt wurde. Im zeitlichen Verlauf wird anhand von Abbildung 31 deutlich, dass die Zahl der Baugenehmigungen Schwankungen unterliegt. In einem etwa zweijährigen Rhythmus ist die Zahl der Baugenehmigungen wieder ansteigend, so auch im ersten Halbjahr 2017. Bei konstanter Entwicklung könnte damit im Jahr 2017 ein neuer Höchststand erreicht werden.

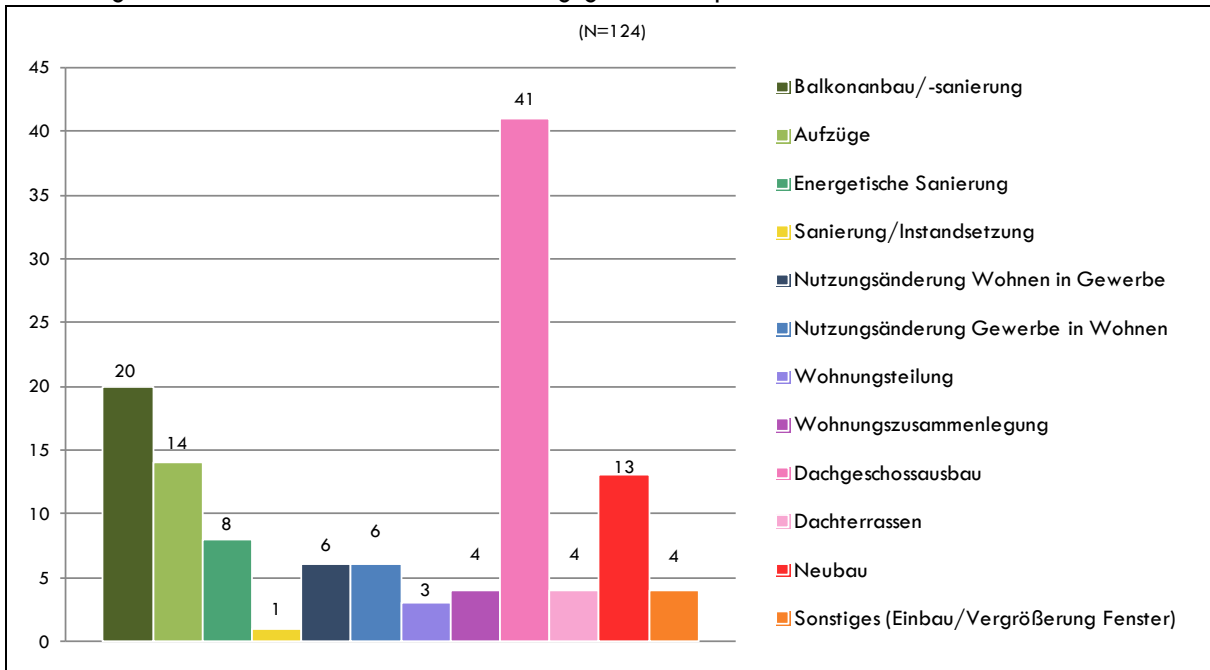
Abbildung 31: Anzahl der Baugenehmigungen und Einzelmaßnahmen nach Jahren



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten, 01.01.2010 bis 30.06.2017

Die Art der durchgeführten 124 Baumaßnahmen ist in der Abbildung 32 dargestellt. Der Ausbau von Dachgeschossen stellt mit einem Drittel aller Maßnahmen die häufigste Maßnahmeart dar. Es folgen der Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie der Neubau von Wohngebäuden. Die energetische Sanierung von Wohngebäuden oder die Wohnungsteilung und -zusammenlegung haben eine untergeordnete Rolle, sind in Einzelfällen aber auch zu registrieren.

Abbildung 32: Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet Tempelhof



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 30.06.2017

Insgesamt wurde im Zeitraum 2010 bis Juni 2017 bei rund 7 % der Wohngebäude mindestens ein Bauantrag registriert. Das entspricht 92 Wohngebäuden. Die räumliche Verteilung der Baumaßnahmen ist in der Abbildung 35 dargestellt. Es wird deutlich, dass die Baumaßnahmen sehr heterogen über das Untersuchungsgebiet verteilt sind. Räumliche Schwerpunkte sind nördlich des U-Bahnhofs Alt-Tempelhof und östlich der Manteuffelstraße festzustellen. Auffällig ist, dass östlich der Manteuffelstraße im Norden und Süden des Untersuchungsgebietes einige Neubauvorhaben entstanden sind bzw. gegenwärtig entstehen. Dies kann Effekte auf den umliegenden Wohnungsbestand haben. Im Gebäudebestand westlich der Manteuffelstraße, der durch Blockrandbebauung der 1920er und 1930er Jahre geprägt ist, sind bis auf fünf Gebäude am Gäßnerweg/Albrechtstraße keine Baugenehmigungen im analysierten Zeitraum zu erkennen. Diese fanden im Jahr 2017 statt (Balkonanbau und Dachgeschossausbau) und können ggf. Vorbildwirkung für den umgebenen Gebäudebestand haben, der dieselbe Baustruktur aufweist.

Außerdem ist Block 9, der sich ebenfalls im Westen des Untersuchungsgebietes befindet, auf einen besonderen Umstand hinzuweisen: Bei der Ortsbegehung konnte an der Wohnbebauung entlang der Alboinstraße/Burchardstraße/Bosestraße festgestellt werden, dass dort eine Wärmedämmung an den Wohngebäuden angebracht sowie Fenster erneuert und ausgetauscht wurden. Da die Maßnahmen verfahrensfrei sind, werden sie nicht in der Baugenehmigungsliste erfasst. Hinzu kommt, dass bereits in einigen Teilen des westlich der Manteuffelstraße gelegenen Gebietes ein hoher Ausstattungsgrad mit einer Fassadendämmung festgestellt werden konnte (vgl. hierzu auch Abbildung 21). Die aufgrund der Bauanträge als gering eingestufte Dynamik anhand der Baumaßnahmenquote muss daher im Zusammenhang mit den augenscheinlich bereits durchgeführten verfahrensfreien Maßnahmen betrachtet werden. Die bauliche Dynamik ist daher auch westlich der Manteuffelstraße als hoch einzustufen. Die nachfolgenden beiden Abbildungen veranschaulichen dies.



Abbildung 33: Energetisch modernisiertes Gebäude in Block 9



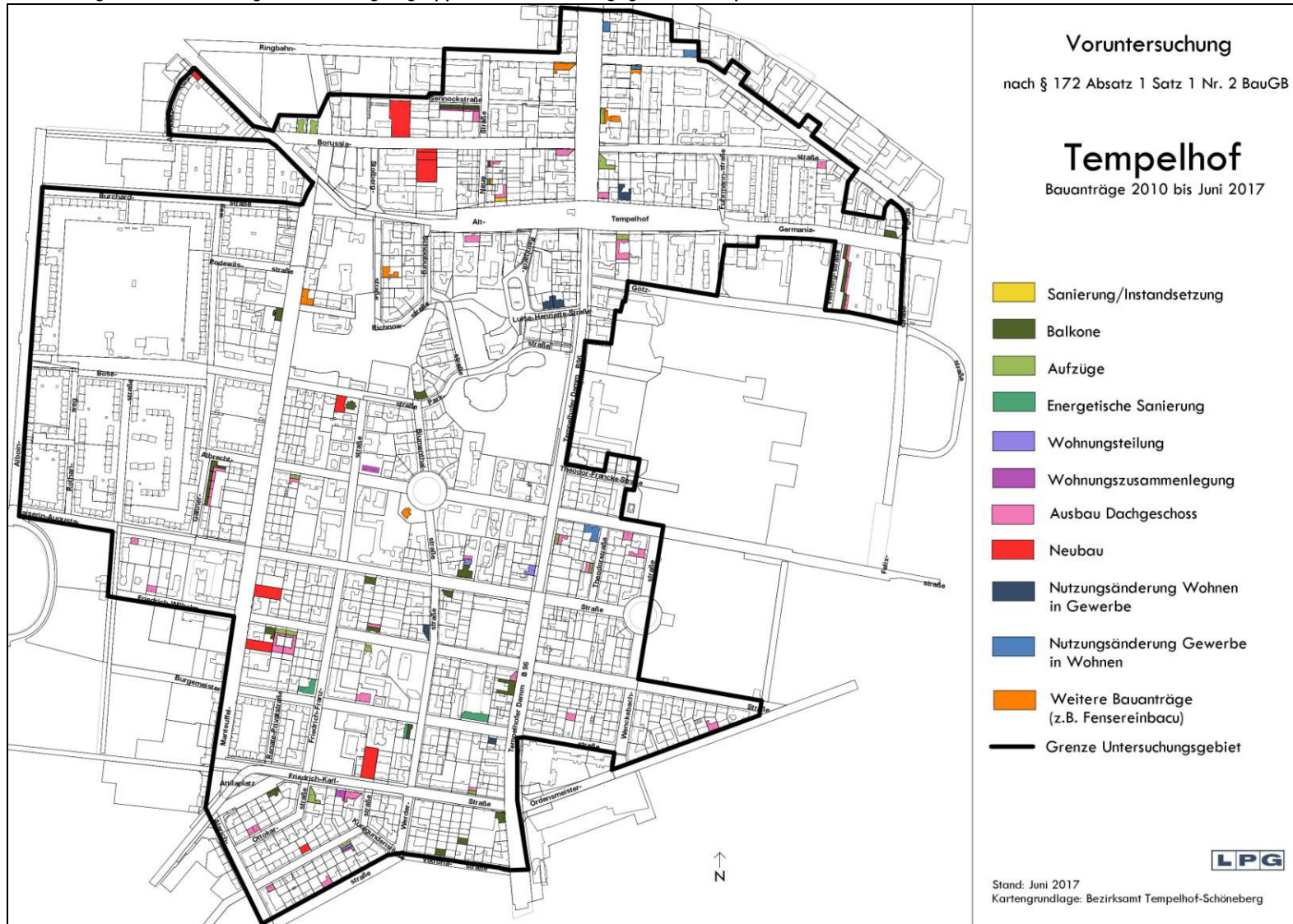
Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2017

Abbildung 34: in Modernisierung befindliches Gebäude in Block 9



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juli 2017

Abbildung 35: Bauanträge nach Vorgangstyp im Untersuchungsgebiet Tempelhof

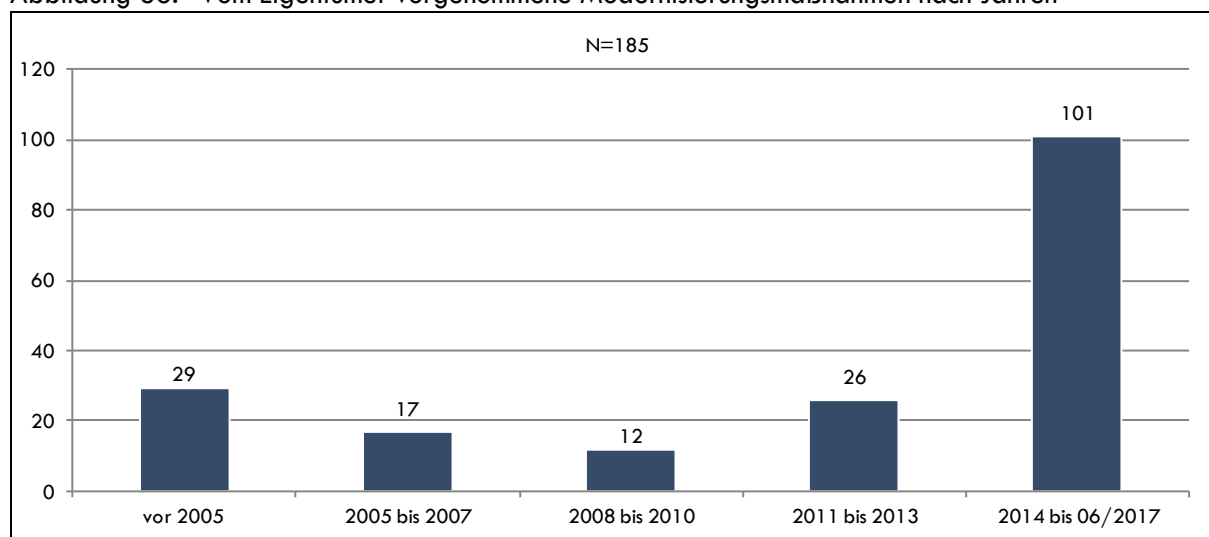


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 30.06.2017

## 2.5.4 Modernisierungen und ihre Auswirkungen auf die Mietsache

Anknüpfend an die Analyse der Bauanträge aus der Sekundärstatistik, wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung oder des Wohngebäudes durch den Eigentümer oder die Eigentümerin gefragt. Ein Viertel der Haushalte gibt an, dass in den vergangenen Jahren bereits eine Modernisierung durchgeführt wurde und weitere 4,0 % berichten, dass eine Modernisierung angekündigt wurde. Westlich der Manteuffelstraße haben etwa 10 % der Haushalte angegeben, dass eine Modernisierung ansteht. Dies bezieht sich insbesondere auf den Block 9 (vgl. Ausführungen in Kapitel 2.5.3) sowie die Blöcke 16 und 23. Außerdem wurde berichtet, dass im Block 8 (Borussiastraße/Germaniastraße) Wohnungsbegehungen des Eigentümers Deutsche Wohnen stattgefunden haben, die darauf hindeuten, dass zukünftig mit Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen ist. Eine offizielle Modernisierungsankündigung hat es dafür aber noch nicht gegeben.<sup>26</sup> Die Zahl der Modernisierungsmaßnahmen ist im Untersuchungsgebiet deutlich angestiegen (Abbildung 36).

Abbildung 36: Vom Eigentümer vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen nach Jahren

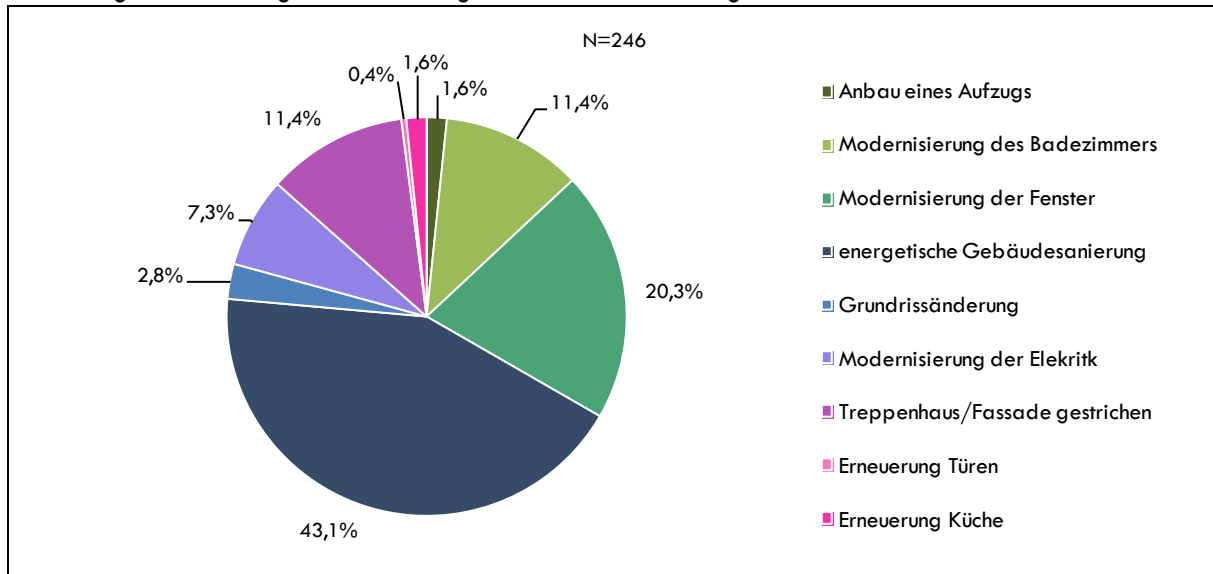


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

In der Abbildung 37 ist dargestellt, welche Maßnahmen konkret durchgeführt wurden. Über 43 % der Maßnahmen entfallen auf die energetische Modernisierung der Gebäude und Wohnungen, die z. B. die Dämmung von Fassade, Dach und Kellerdecke sowie den Austausch der Heizungsanlage umfassen. Ebenfalls energetisch bedeutsam ist die Modernisierung der Fenster, die in rund einem Fünftel vorgenommen wurden. Das bereits in Kapitel 2.4.5 festgestellte energetische Modernisierungspotenzial und die Möglichkeiten zur Erneuerung oder dem Austausch der Fenster wird damit bereits im Gebiet genutzt. Auffällig ist der Anteil der „Schönheitsreparaturen“ bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an der Fassade und dem Treppenhaus. Insbesondere bei Maßnahmen an der Fassade können die Belange der Energieeinsparverordnung berührt werden und ggf. das Einhalten der Mindestanforderungen bedingen. Der Anbau von Aufzügen und Balkonen nimmt eine untergeordnete Rolle ein. In sieben Fällen wurden den Grundriss verändernde Maßnahmen durchgeführt.

<sup>26</sup> vgl. Expertengespräch mit zwei Mieterinnen der Mieterinitiative Deutsche Wohnen in Tempelhof (in Gründung) am 27.07.2017.

Abbildung 37: Vom Eigentümer durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen nach Maßnahmeart

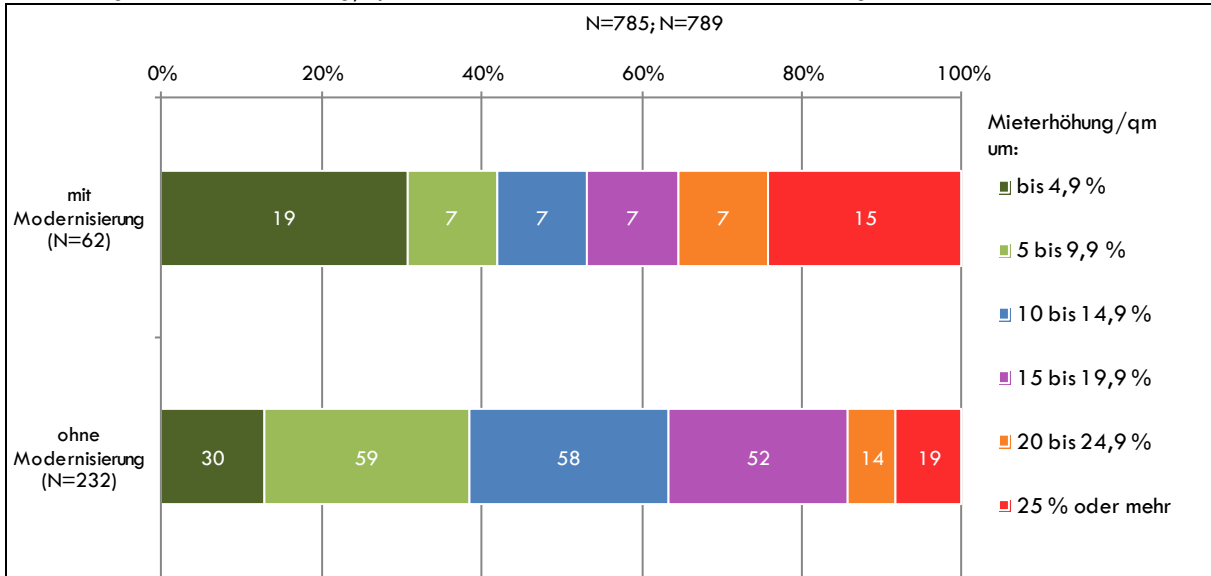


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

12 % der Haushalte geben an, dass es in den vergangenen Jahren zu einer modernisierungsbedingten Erhöhung der Netto-Kaltmiete gekommen ist. Bei fast der Hälfte der Haushalte erfolgte eine Erhöhung der Netto-Kaltmiete unabhängig von einer Modernisierung. Rund 12 % der Haushalte haben einen Staffelmietvertrag.

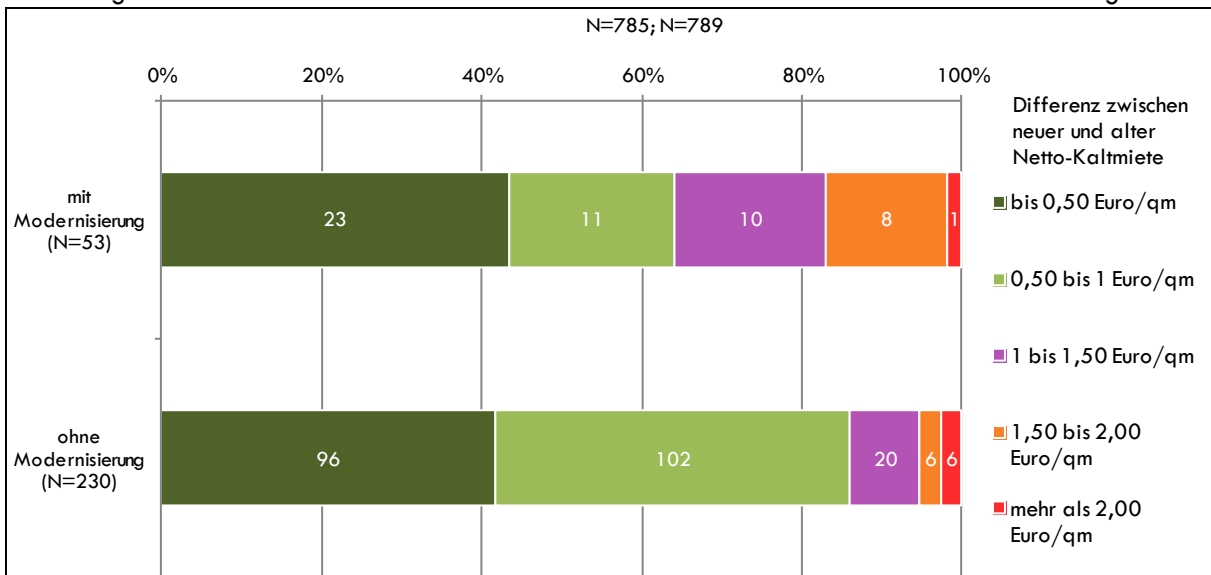
In der Abbildung 38 ist die Mieterhöhung/qm in Prozent mit und ohne Modernisierung und in der Abbildung 39 die Differenz zwischen neuer und alter Netto-Kaltmiete in Euro/qm dargestellt. Es wird deutlich, dass die Mieterhöhungen bzw. das Mietsteigerungspotenzial nach einer Modernisierung höher sind als ohne Modernisierung. Dies kann Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümern begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Rund 15 % der Mieterhöhungen ohne Modernisierung haben eine Mietsteigerung von über 20 % nach sich gezogen, somit lag die Erhöhung über der Kappungsgrenze von 15 % gemäß § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und auch über der Kappungsgrenzen-Verordnung Berlin. Dieser Umstand unterstreicht die Notwendigkeit einer Beratung, zum Beispiel durch die Inanspruchnahme einer Mieterberatung bei Mieterhöhungen oder Modernisierungsankündigungen.

Abbildung 38: Mieterhöhung/qm in Prozent mit und ohne Modernisierung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Abbildung 39: Differenz zwischen neuer und alter Nettokaltmiete ohne und mit Modernisierung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

### 2.5.5 Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe

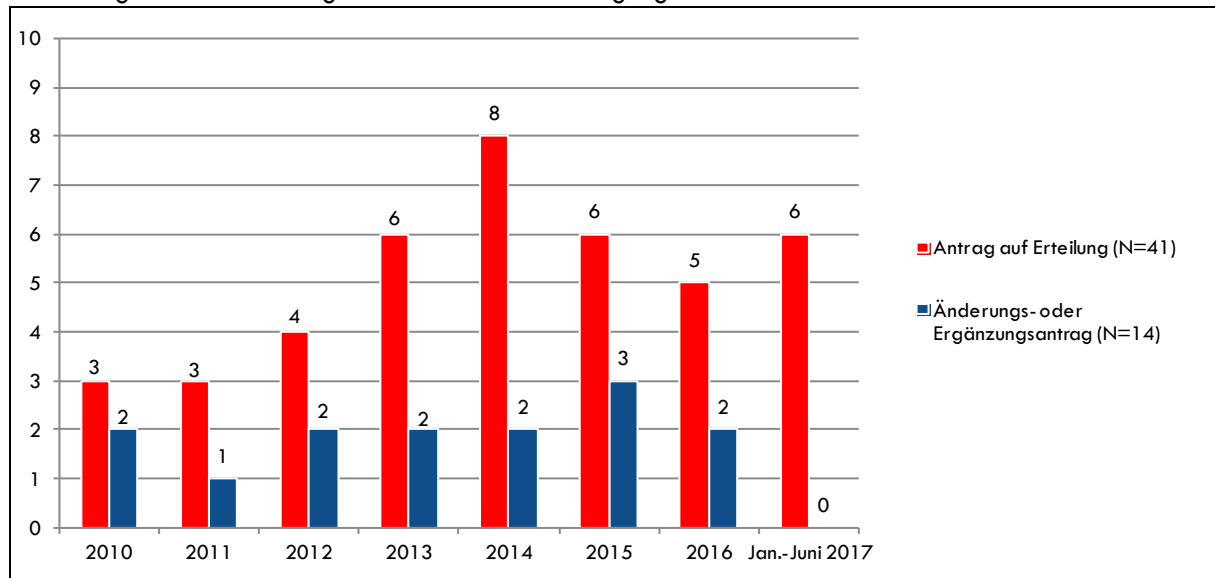
Im Untersuchungsgebiet Tempelhof wurden im Zeitraum der Jahre 2010 bis Juni 2017 insgesamt 41 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und 14 Änderungs- oder Ergänzungsanträge erteilt (vgl. Abbildung 40). Bis zum Jahr 2014 ist die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen angestiegen und danach wieder leicht zurückgegangen. Im ersten Halbjahr 2017 wurde der Wert der Vorjahre bereits erreicht, so dass voraussichtlich ein neuer Höchstwert erreicht wird. Gemäß Wohnungsschlüssel und Gebäudestrukturen umfassen die Wohngebäude im Untersuchungsgebiet durchschnittlich zwölf bis 15 Wohneinheiten.<sup>27</sup> Somit umfassen die Anträge auf Erteilung einer Abgeschlossenheit hochgerechnet

<sup>27</sup> Expertengespräch mit der Bauberatung und der Bauaufsicht Tempelhof-Schöneberg am 09.08.2017



bis zu 600 Wohneinheiten. Die Änderungs- und Ergänzungsanträge umfassen oftmals Dachgeschossausbauten, die zwei Wohnungen pro Antrag umfassen, so dass hiervon zusätzlich rund 30 Wohneinheiten betroffen sein können. Umgerechnet auf den Gesamtwohnungsbestand wurde für mehr als 4 % der Wohnungen in den vergangenen Jahren eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt.

Abbildung 40: Erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im zeitlichen Verlauf



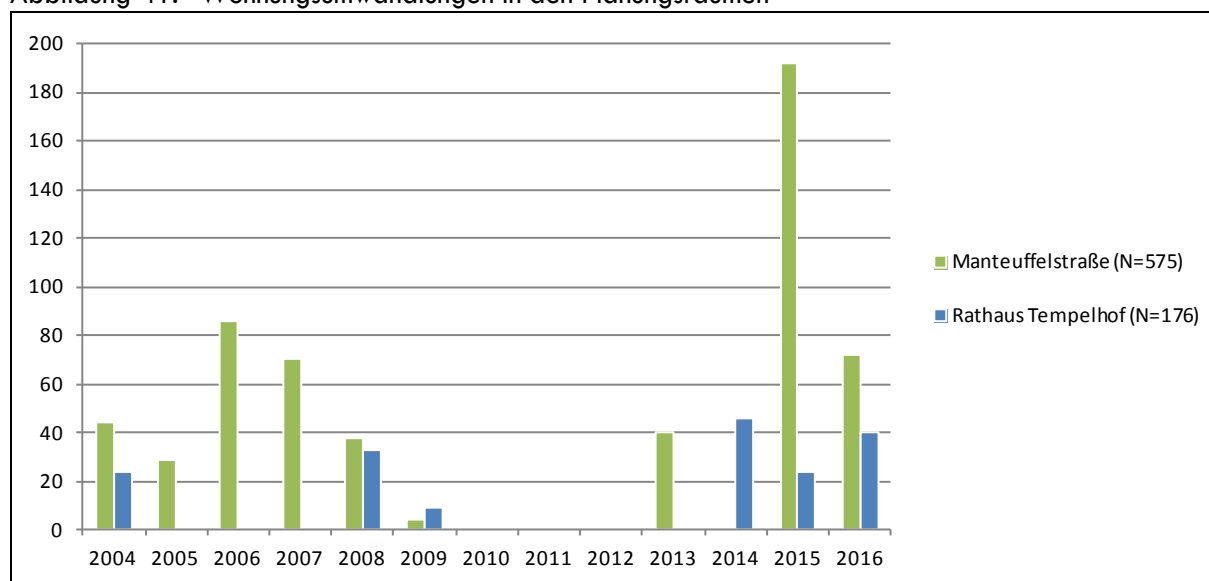
Quelle: Eigene Darstellung nach Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen 01.01.2010 bis 30.06.2017

In der Regel handelt es sich bei den erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen um einzelne Wohngebäude. Jedoch wurden auch für zwei zusammenhängende Gebäudekomplexe in der Ringbahn- und der Sennockstraße (Block 2) für fünf bzw. sieben Gebäude Abgeschlossenheitsbescheinigungen in jeweils einem Antrag erteilt. Beide Gebäudekomplexe wurden bereits in Eigentum umgewandelt. Daran wird deutlich, dass insbesondere durch die Umwandlung von Wohnanlagen, die aus mehreren Wohngebäuden bestehen und nur einem Eigentümer oder einer Eigentümerin gehören, in kurzer Zeit große Mietwohnbestände in Eigentum umgewandelt werden können. Die Auswirkungen auf bauliche Maßnahmen und Effekte auf die Bewohnerschaft werden im späteren Verlauf noch einmal aufgegriffen.

Anknüpfend an die erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist in der Abbildung 41 die Zahl der tatsächlichen Wohnungsumwandlungen auf Ebene der beiden Planungsräume Manteuffelstraße und Rathaus Tempelhof dargestellt. Absolut wurden im Planungsraum Manteuffelstraße mehr Wohnungen umgewandelt. Ins Verhältnis mit der Zahl der Wohnungen gesetzt, wurden im Zeitraum der Jahre 2004 bis 2016 im Planungsraum Manteuffelstraße 4,4 % und im Planungsraum Rathaus Tempelhof 3,2 % der Wohnungen umgewandelt. Damit liegen die beiden Planungsräume unter den Vergleichswerten des Bezirks Tempelhof Schöneberg mit 5,3 % und der Gesamtstadt mit 5,4 %. Werden nur die letzten drei Jahre betrachtet, so liegen die beiden Planungsräumen auf dem gleichen Niveau wie der Bezirk und die Gesamtstadt. Im zeitlichen Verlauf wird deutlich, dass bereits in den Jahren 2004 bis 2009 Wohnungsumwandlungen durchgeführt wurden, danach die Umwandlungsaktivität aber in beiden Gebieten zum Erliegen gekommen sind. Seit dem Jahr 2013 steigt die Dynamik wieder an. Im Planungsraum Manteuffelstraße wurde ein Drittel der registrierten Wohnungsumwandlungen im Jahr 2015 umgesetzt. In Kombination mit den im Jahr 2017 erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen ist auch im Jahr

2017 mit weiteren Wohnungsumwandlungen zu rechnen, die zumindest das Niveau des Vorjahres erreichen dürften.

Abbildung 41: Wohnungsumwandlungen in den Planungsräumen



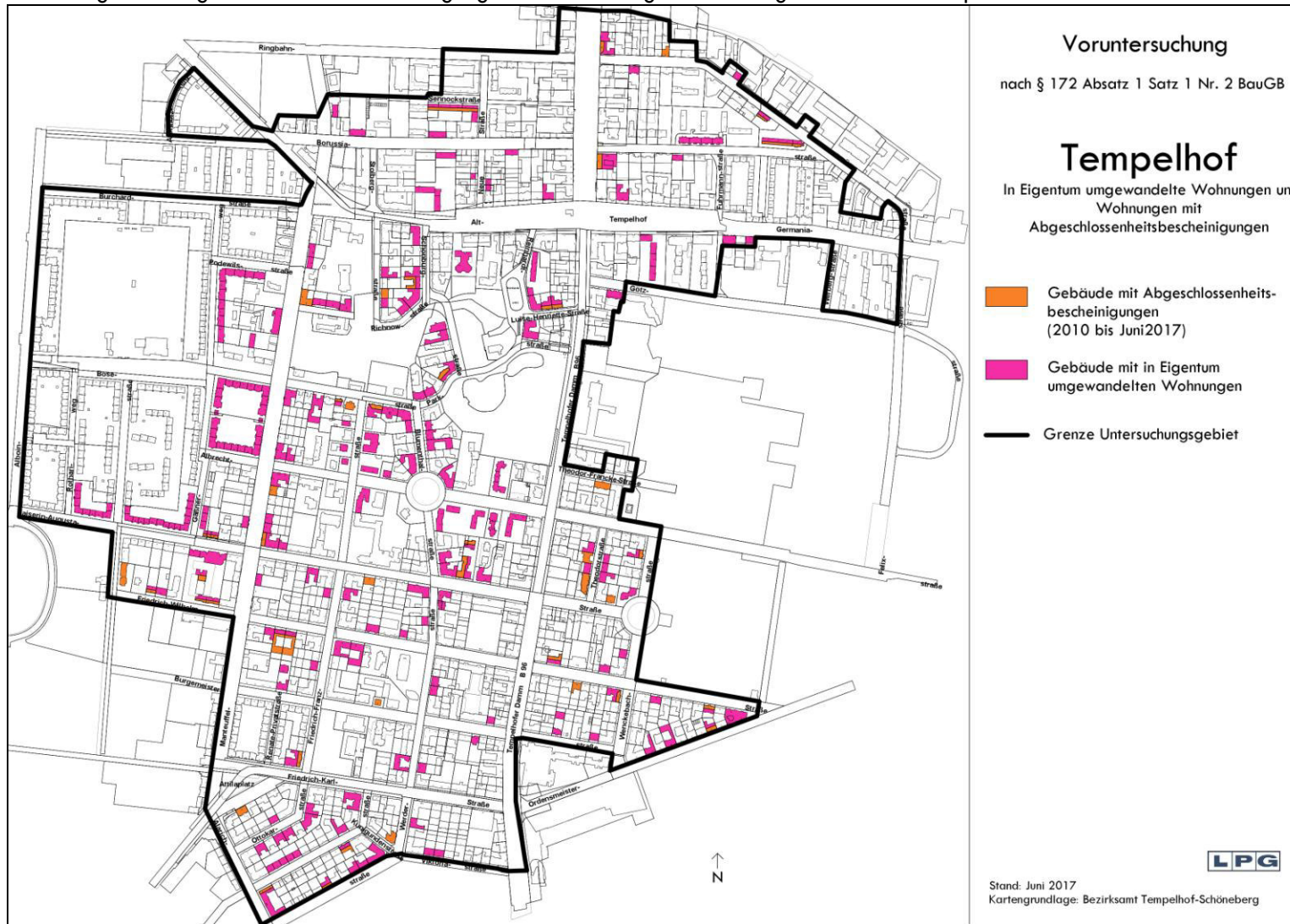
Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2004 bis 2016 auf Ebene der Planungsräume

Bei der Haushaltsbefragung gaben rund 3 % der Haushalte an, dass ihre Wohnung während des Mietverhältnisses umgewandelt wurde und bei weiteren 1 % der Haushalte wurde eine Umwandlung angekündigt. Der Anteil der Haushalte in vermieteten Eigentumswohnungen und der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer ist, wie in Kapitel 2.4.3 beschrieben, deutlich höher. Dies kann darauf hindeuten, dass es im Zuge von Wohnungsumwandlungen zu einem Mieterwechsel gekommen ist.

Die Abbildung 42 stellt die räumliche Verteilung der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und der tatsächlichen Wohnungsumwandlungen gebäudescharf dar. Wie bereits in Kapitel 2.4.3 beschrieben, befinden sich im gesamten Untersuchungsgebiet Eigentumswohnungen. Im gründerzeitlichen Wohnungsbestand rund um die Parkanlagen befinden sich besonders viele Gebäude mit in Eigentum umgewandelten Wohnungen. Die attraktive Wohnlage an den Park- und Grünanlagen sowie der hohe Aufwertungsstatus der Gebäude machen das Gebiet attraktiv für gehobenes Wohnen.

Die Abbildung 42 verdeutlicht außerdem, dass alle Baualterklassen attraktiv für die Wohneigentumsbildung sind, neben den gründerzeitliche Altbauten insbesondere auch die Blockrandbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren. So wurden westlich der Manteuffelstraße bereits große Teile der Wohnanlagen umgewandelt. Der nicht umgewandelte Wohnbestand in diesem Bereich gehört nur sieben verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern, d. h. eine Umwandlung in Eigentum kann direkt mehrere hundert Wohnungen betreffen und erhebliche Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben. Ähnliches gilt auch für das Gebiet nördlich von der Straße Alt-Tempelhof, in dem ebenfalls einige größere Wohnbestände wenigen Eigentümerinnen und Eigentümern gehören und das weiter oben beschriebene Beispiel aus erteilter Abgeschlossenheitsbescheinigung und anschließender Umwandlung im Block 2 ebenfalls zu verorten ist.

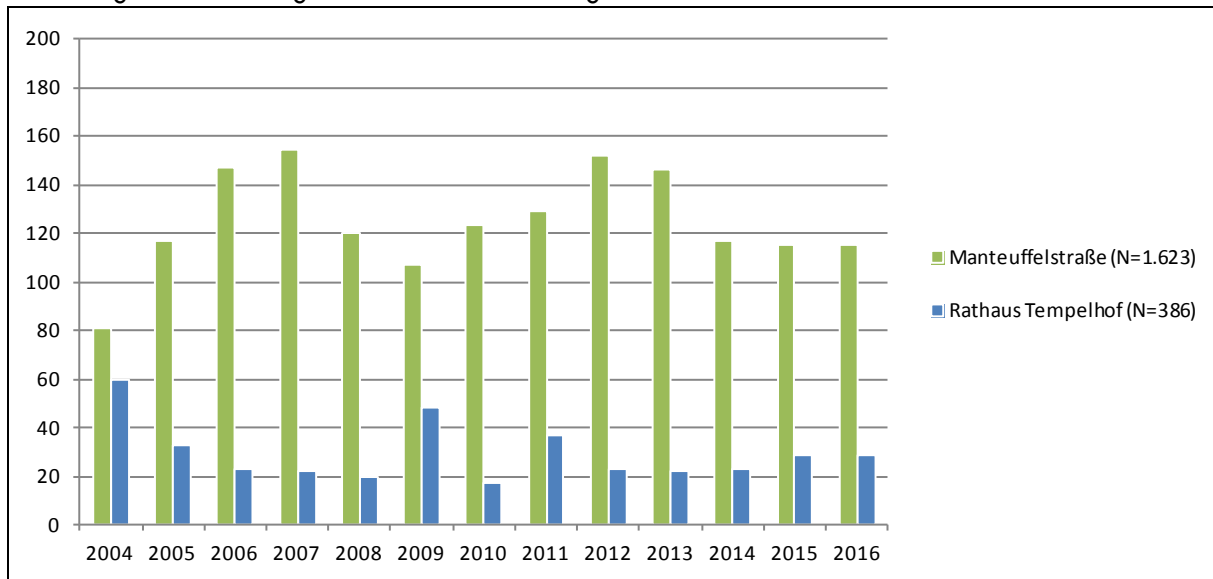
Abbildung 42: Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen im Gebiet Tempelhof



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach Vermessungsamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 06/2017; Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus den elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 01/2010 bis 06/2017

In der Abbildung 43 ist die Dynamik der Wohnungsverkäufe im Zeitraum der Jahre 2004 bis 2016 für die beiden Planungsräume Manteuffelstraße und Rathaus Tempelhof dargestellt. Auf den Wohnungsbestand bezogen, wurden im Planungsraum Manteuffelstraße 12,5 % der Wohnungen ein- oder mehrmals verkauft, im Planungsraum Rathaus Tempelhof liegt die Quote bei 7,1 %. Die Vergleichswerte des Bezirks mit 12,4 % und der Gesamtstadt mit 8,8 % werden damit vom Planungsraum Manteuffelstraße übertroffen. Im Planungsraum Rathaus Tempelhof ist die Dynamik nicht so stark ausgeprägt. Über die Jahre zeigt sich eine relativ konstante, aber wellenartige Entwicklung.

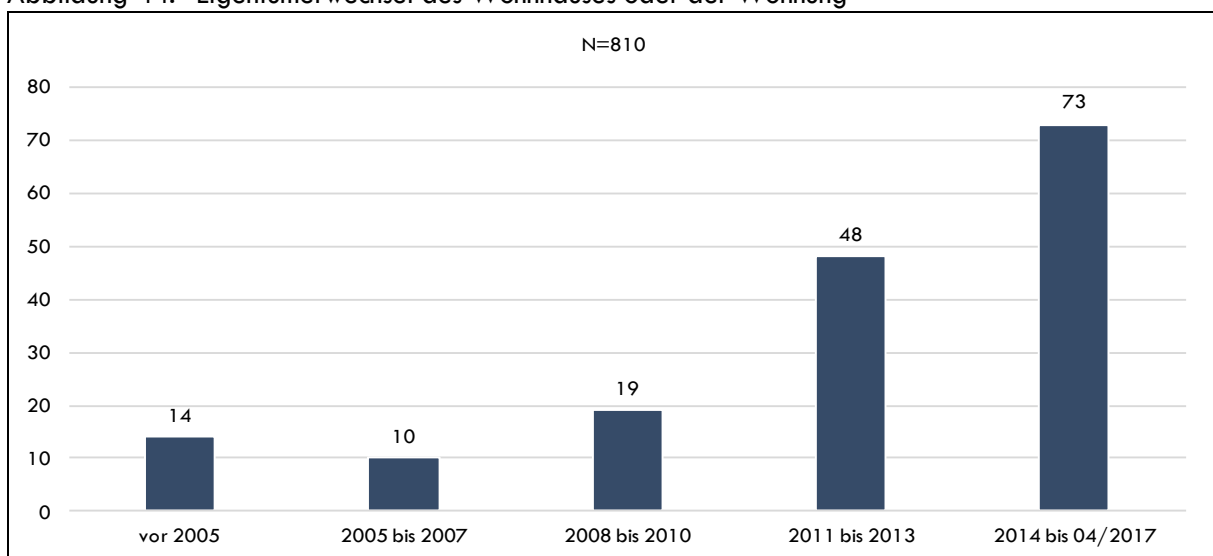
Abbildung 43: Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen



Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2004 bis 2016 auf Ebene der Planungsräume

Rund 28 % der Haushalte geben an, dass es während ihres Mietverhältnisses zu einem Eigentümerwechsel der Wohnung oder des Wohnhauses gekommen ist. Bei sechs Haushalten steht ein Eigentümerwechsel bevor. Die Abbildung 44 zeigt einen kontinuierlichen Anstieg bei den Eigentümerwechseln.

Abbildung 44: Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Gemäß IBB Wohnungsmarktbericht 2016 lagen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den Planungsräumen Manteuffelstraße und Rathaus Tempelhof bei 2.000 bis 2.500 Euro/qm. Das Angebotskaufpreisniveau bietet somit noch die Möglichkeit zum Erwerb von Eigentumswohnungen unter dem Berliner Vergleichswert, der bei 3.410 Euro/qm lag.<sup>28</sup> Dies kann die weitere Bildung von Wohneigentum begründen, insbesondere bei steigenden Preisen in innerstädtischen Lagen.

### **2.5.6 Auswirkungen von Umwandlungen auf bauliche Maßnahmen**

Um zu überprüfen, ob die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bauliche Maßnahmen mit sich bringt, die im Zuge oder im Anschluss an die Umwandlung erfolgen, wurden die 317 Wohngebäude für die eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt wurde oder bereits eine Umwandlung stattgefunden hat, auf Bauanträge im Zeitraum der Jahre 2010 bis Juni 2017 überprüft. Insgesamt wurden bei 11 % der Wohngebäude, die entweder eine Abgeschlossenheitsbescheinigung aufweisen oder bereits umgewandelt wurden, Baumaßnahmen beantragt. Zu berücksichtigen ist aber, dass nicht alle baulichen Maßnahmen genehmigungspflichtig sind, so dass die Zahl durchaus höher liegen kann (vgl. Bautätigkeit in Block 9). Der Gebietsdurchschnitt liegt zum Vergleich bei rund 8 %.

Des Weiteren wurde der Zusammenhang zwischen der in der Ortsbildanalyse festgestellten energetischen Modernisierung und der Gebäude mit Abgeschlossenheitsbescheinigung bzw. bereits umgewandelten Wohnungen betrachtet. Im gesamten Untersuchungsgebiet weisen 12,6 % der umgewandelten Gebäude eine Fassadendämmung auf. Damit liegt der Wert unter dem Gebietsdurchschnitt von rund 25 %. Insbesondere westlich der Manteuffelstraße besteht jedoch ein Zusammenspiel zwischen Umwandlung und Wärmedämmung. Im gründerzeitlichen Wohnbestand wird teilträumlich zwar ein hoher Umwandlungsgrad festgestellt, dieser spiegelt sich aber aufgrund historischer und mit Stuckelementen verzierten Fassaden nicht im Hinblick auf einen höheren Anteil an Wärmedämmung wieder.

### **2.5.7 Ferienwohnungen**

Rund 4 % bzw. 38 Haushalte sind sich sicher, dass in ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen oder Gästebetreuungen angeboten werden. Weitere 18 % der Haushalte haben keine Informationen über Ferienwohnungen in ihrem Wohnhaus. Die Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke fällt in den Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbots-Verordnung (ZwVbVO).

### **2.5.8 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungsdruck**

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungsdruck zeigt eine zunehmende wohnungswirtschaftliche Attraktivität des Untersuchungsgebietes Tempelhof, die teilträumlich bereits genutzt wird

Die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zeigt eine deutliche Steigerung. Der Planungsraum Manteuffelstraße weist ein höheres Angebotsmietniveau als der Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Gesamtstadt auf, auch die Dynamik übersteigt die Vergleichswerte. Die Netto-Kaltmieten im Wohnungsbestand steigen seit dem Jahr 2012 deutlich an, insbesondere weil das obere Mietpreissegment größer wird und sich stärker ausdifferenziert. Im Vergleich mit dem Berliner Mietspiegel von 2017 fällt

<sup>28</sup> Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2016, S. 55.

auf, dass die Mietspiegelwerte zum überwiegenden Teil noch unterschritten werden. Dies zeigt zum einen, dass das Gebiet zur Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum beiträgt, zum anderen aber auch noch Mieterhöhungsspielräume bestehen, die beispielsweise durch die Anwendung der Mietpreisbremse nicht verhindert werden können.

Die Umwandlungsdynamik zeigt im Untersuchungsgebiet eine schwankende Entwicklung. Die bereits erfolgten Umwandlungen machen deutlich, dass das Gebiet durchaus attraktiv für die Wohneigentumsbildung ist, was auch durch das noch günstige Angebotskaufpreisniveau begünstigt wird. Insbesondere in den attraktiven gründerzeitlichen Wohnlagen wurden Umwandlungspotenziale bereits genutzt, und auch in allen anderen Baualtersklassen zeigen sich Tendenzen zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Der Anstieg von Eigentümerwechseln bei Wohnungen und Wohngebäuden unterstreicht die wohnungswirtschaftliche Dynamik im Untersuchungsgebiet.

Die Analyse der Bauanträge zeigt, dass in den vergangenen Jahren eine rege Bautätigkeit im Untersuchungsgebiet stattgefunden hat, die sich nahezu konstant vollzogen hat. Neben dem Dachgeschossausbau ist die Ausstattung mit zusätzlichen Merkmalen wie Balkonen und Aufzügen festzustellen. Gerade auch der Neubau von Wohngebäuden verdeutlicht die Attraktivität der Wohngebiete und kann Ausstrahleffekte auf den Wohnungsbestand haben.

Die Daten der Sekundärstatistik ergänzend ist ein starker Anstieg bei Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand auf der Grundlage der Haushaltsbefragung festzustellen. Die Zahl der von den Eigentümerinnen und Eigentümern vorgenommenen Maßnahmen hat sich im Zeitraum der Jahre 2014 bis Juni 2017 im Vergleich zu den Vorjahren vervierfacht. Der größte Anteil der Modernisierungsmaßnahmen entfällt dabei auf die energetische Gebäudesanierung und den Austausch von Fenstern, also in der Regel verfahrensfreie bauliche Maßnahmen. In Kombination mit den im Kapitel 2.4 beschriebenen noch bestehenden Aufwertungspotenzialen und den größeren Mietsteigerungspotenzialen nach einer Modernisierung ist eine weitere Erhöhung der Modernisierungstätigkeit im Gebiet zu erwarten.

## **2.6 Verdrängungspotenzial**

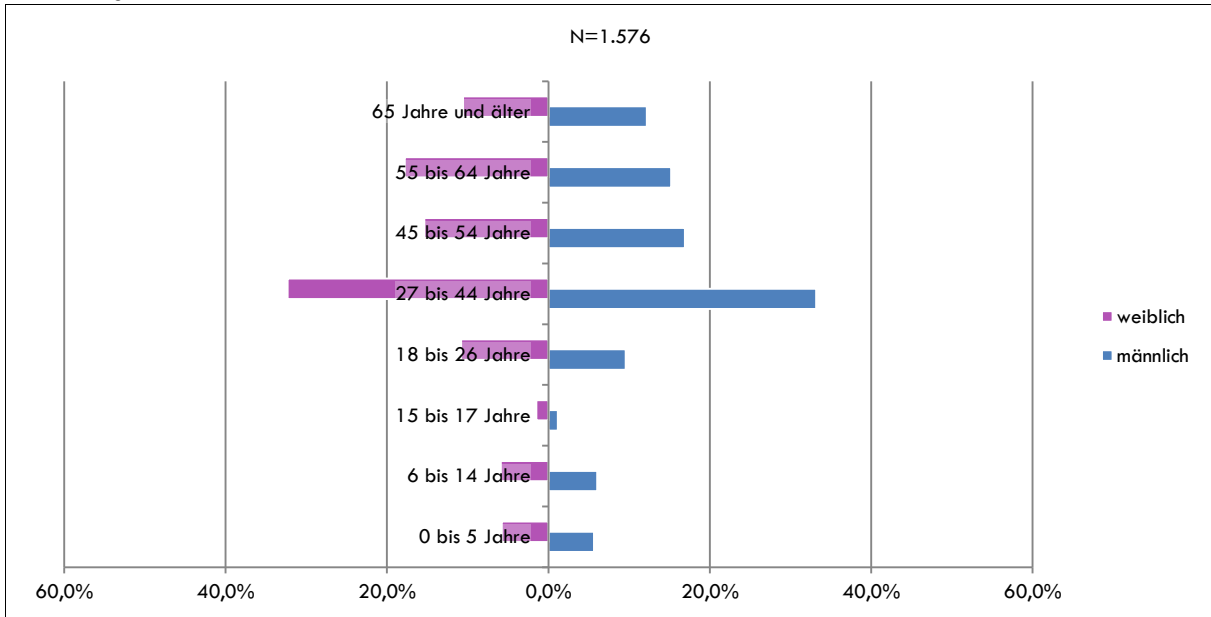
Das Verdrängungspotenzial knüpft an die soziodemografischen Rahmenbedingungen im Quartier an. Welche sozialen Voraussetzungen können in Kombination mit dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen bzw. zeichnen sich Veränderungen der Bevölkerungsstruktur bereits ab?

### **2.6.1 Alter und Herkunft**

In den nachfolgenden beiden Abbildungen ist die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet dargestellt, dabei werden die Ergebnisse der Haushaltsbefragung den Daten der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2016 gegenübergestellt. Die beiden Diagramme weisen kaum Unterschiede auf, so dass die befragten Haushalte eine repräsentative Untersuchungsgruppe des Gebiets bilden. Die größte Bevölkerungsgruppe stellen mit 30 % die 27- bis 44- Jährigen dar und über 40 % der Bewohnerinnen und Bewohner sind über 45 Jahre alt.

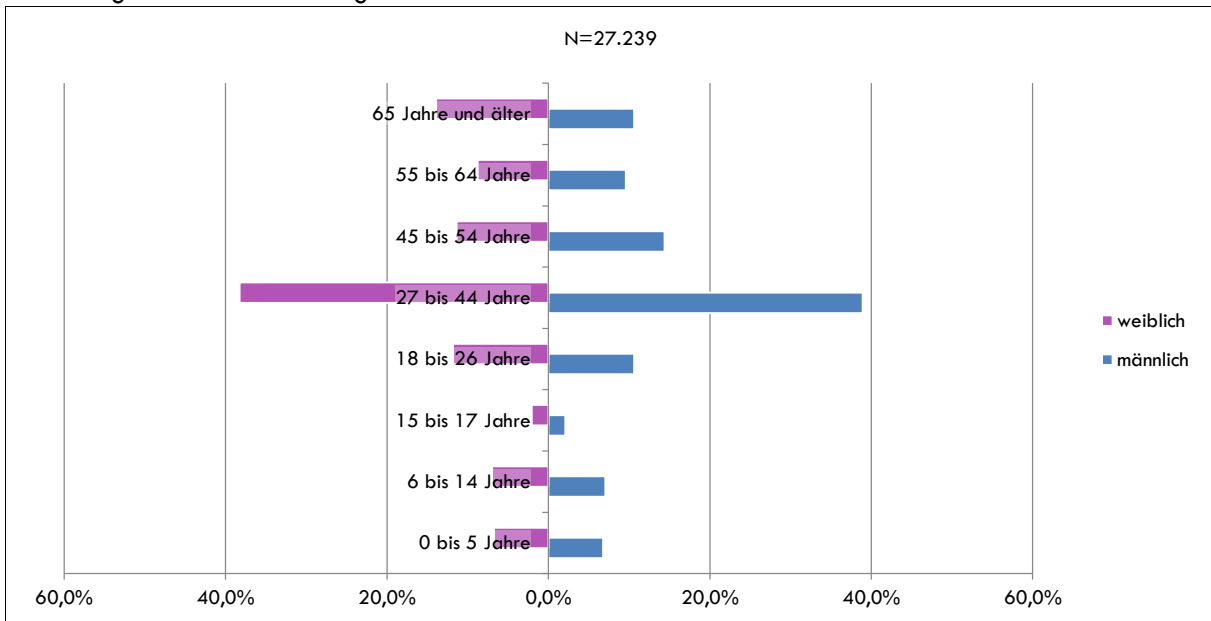


Abbildung 45: Altersstruktur der Personen nach Geschlecht



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

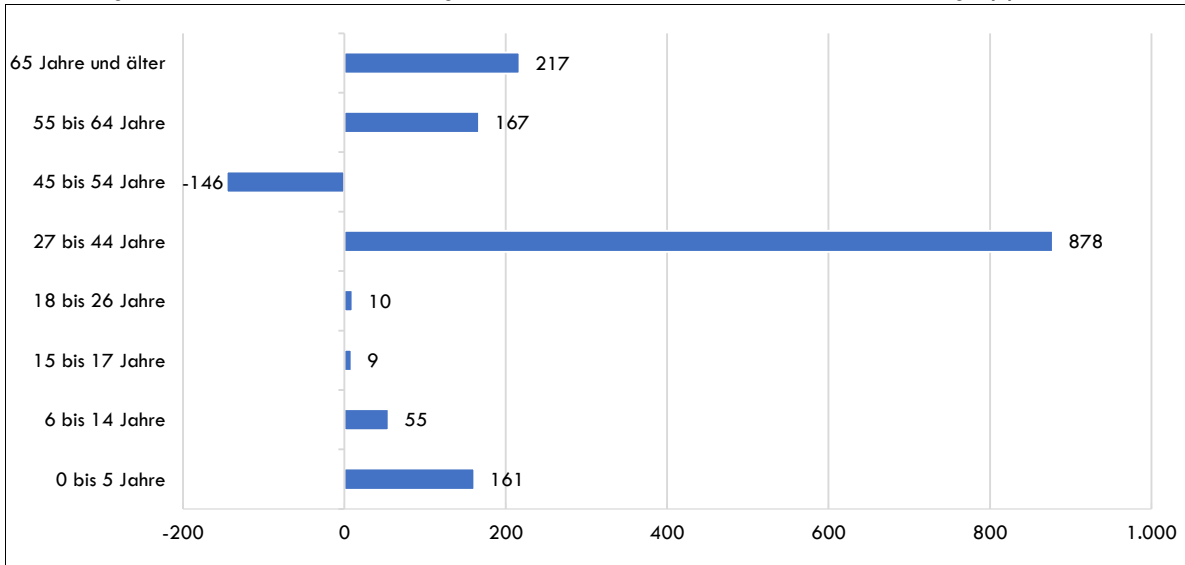
Abbildung 46: Altersstruktur gemäß amtlicher Statistik nach Geschlecht



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, 31.12.2016

Ende 2016 lag die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet bei 27.239 Personen und ist seit dem Jahr 2012 um 5,2 % angestiegen, was einem absoluten Zuwachs von 1.351 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Die Abbildung 47 zeigt, dass dabei vor allem die Gruppe der 27- bis 44-Jährigen angestiegen ist, während die Zahl der 45- bis 54-Jährigen rückläufig war. Auch die Zahl der Kinder und der Personen über 55 Jahre ist angestiegen. Daraus können neue Bedarfe an die Versorgung mit Kita- und Grundschulplätzen erwachsen, aber auch Ansprüche an ein barrierefreies Wohnen steigen.

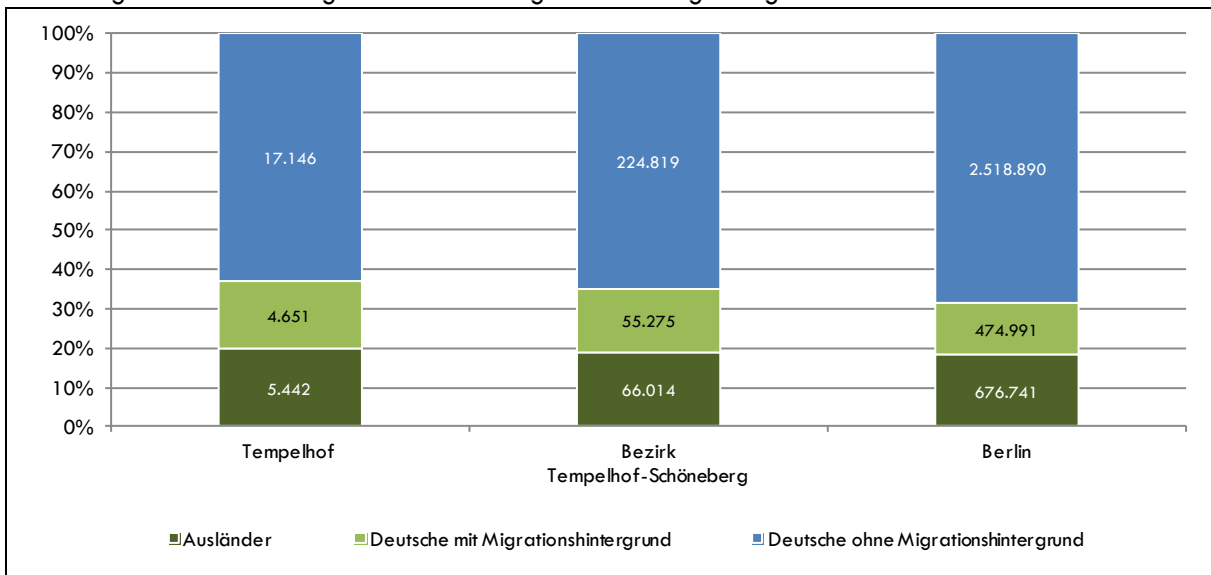
Abbildung 47: Absolute Veränderung Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen 2012-2016



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, 31.12.2012 und 31.12.2016

An der Haushaltsbefragung haben mit rund 84 % insbesondere Deutsche ohne Migrationshintergrund teilgenommen, der Rest entfällt zu gleichen Teilen auf Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund. Insgesamt haben 148 Haushalte mit Migrationshintergrund an der Befragung teilgenommen. Gemäß Sekundärstatistik weisen 37 % der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet einen Migrationshintergrund auf. Der Anteil liegt damit leicht über dem Niveau der Gesamtstadt mit 35 % und über dem bezirklichen Vergleichswert von 31 % (vgl. Abbildung 48). Insbesondere im Wohngebiet nördlich von Alt-Tempelhof ist ein hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund mit rund 50 % der dort gemeldeten Personen festzustellen.

Abbildung 48: Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund gemäß amtlicher Statistik



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, 31.12.2016

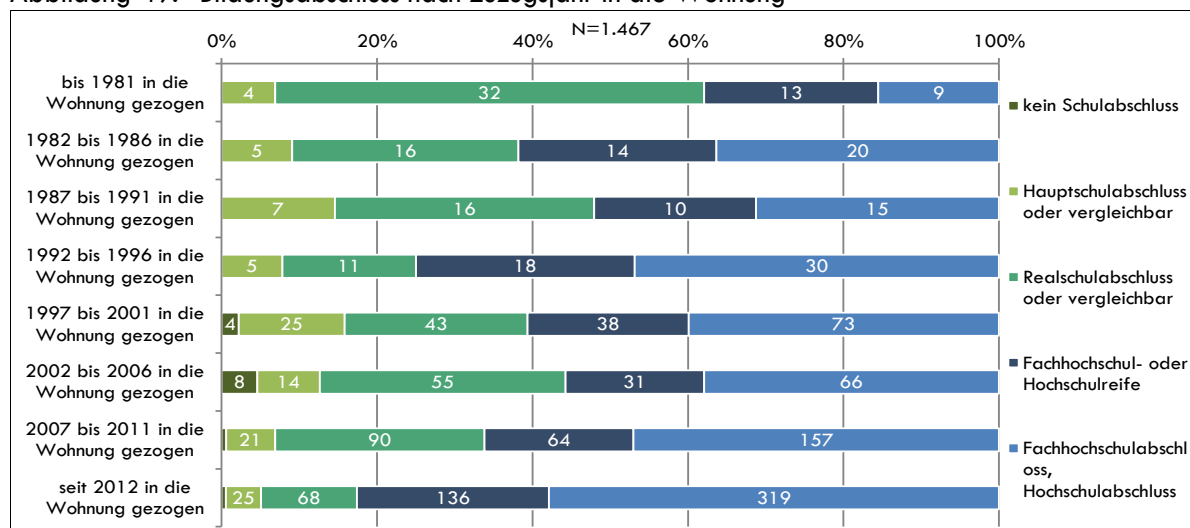
Aus dem Abgleich mit der Sekundärstatistik fällt eine geringere Beteiligung von Haushalten mit Migrationshintergrund auf. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären

Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.<sup>29</sup> Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, fehlendem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.<sup>30</sup> Durch einen weitgehend standardisierten Fragebogen und telefonische Beratung wurde im Rahmen der Untersuchung versucht, diesen besonderen Umständen gerecht zu werden und die geringere Beteiligung auszugleichen. Die geringere Beteiligung ist jedoch nicht gleichzusetzen mit geringerer Betroffenheit. Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wird dieses Wissen um das Teilnahmeverhalten stets in die Beurteilung einbezogen und wann immer möglich - wie die Abbildung 48 zeigt - auf Sekundärstatistik zurückgegriffen. Der Abgleich mit ausgewählten Strukturdaten<sup>31</sup> weist keine signifikanten Abweichungen zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund auf, so dass die Ergebnisse der Haushaltsbefragung im Hinblick auf die Nationalität repräsentativ sind.

## 2.6.2 Bildungsniveau

47 % der Haushaltsmitglieder im Untersuchungsgebiet verfügen über einen Fachhochschul- oder Hochschulabschluss. Das Verhältnis von Zuzugsjahr in die Wohnung und Bildungsabschluss ist in der Abbildung 49 dargestellt. Es ist zu erkennen, dass sich mit späterem Einzugsjahr eine Verschiebung hin zu höheren Bildungsabschlüssen vollzieht. Über 60 % der Haushalte, die seit dem Jahr 2012 in die Wohnung gezogen sind, haben einen (Fach-) Hochschulabschluss. Der Anteil derer, die einen Realschulabschluss haben, geht mit späterem Einzugsdatum hingegen seit zehn Jahren stetig zurück.

Abbildung 49: Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

<sup>29</sup> Friesecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

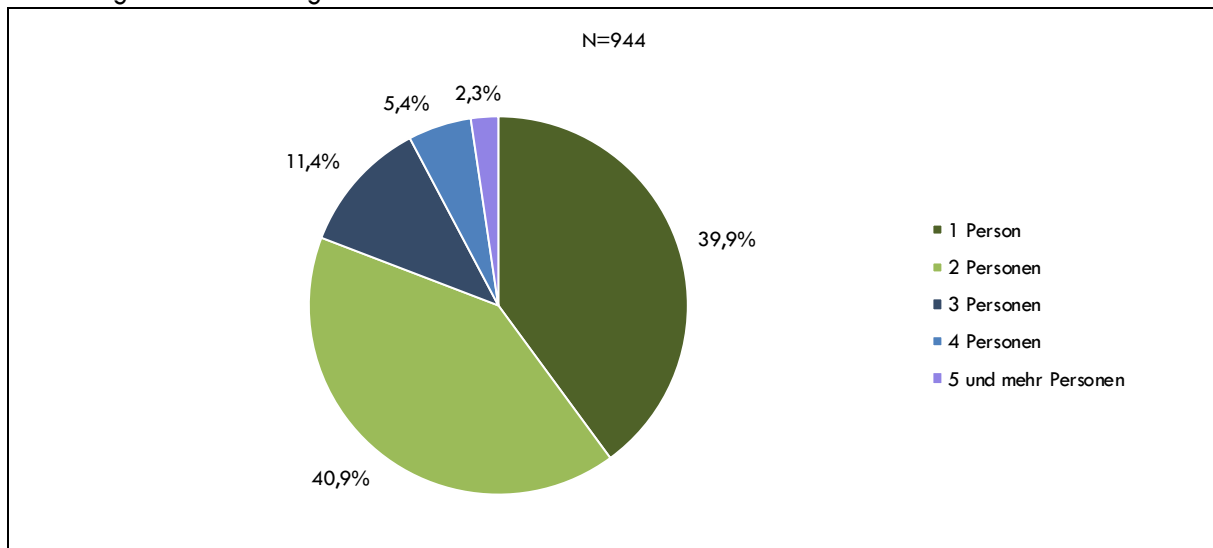
<sup>30</sup> Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55-78.

<sup>31</sup> Vergleich Haushalte mit Migrationshintergrund und ohne Migrationshintergrund (jeweils Anteil in %): Haushalte mit Einkommen bis 1.500 Euro (18 %/22 %), Warmmiete (7,89 Euro/qm/7,31 Euro/qm), Anteil Personen (Fach)Hochschulabschluss (49 %/47 %), Haushaltsgröße (2,4/1,7), Wohnflächenverbrauch pro Person (33 qm/44 qm).

### 2.6.3 Haushaltsgößen

1- und 2-Personen-Haushalte sind mit jeweils rund 40 % die dominierenden Haushaltstypen (vgl. Abbildung 50). Teilräumlich lassen sich leichte Unterschiede feststellen, die eng mit dem Wohnungsschlüssel korrespondieren (vgl. Kapitel 2.4.2): In den gründerzeitlichen Quartieren, insbesondere rund um die beiden Parkanlagen, ist der Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen etwas stärker vertreten, als in den Gebieten westlich der Manteuffelstraße und nördlich von Alt-Tempelhof.

Abbildung 50. HaushaltsgroÙe

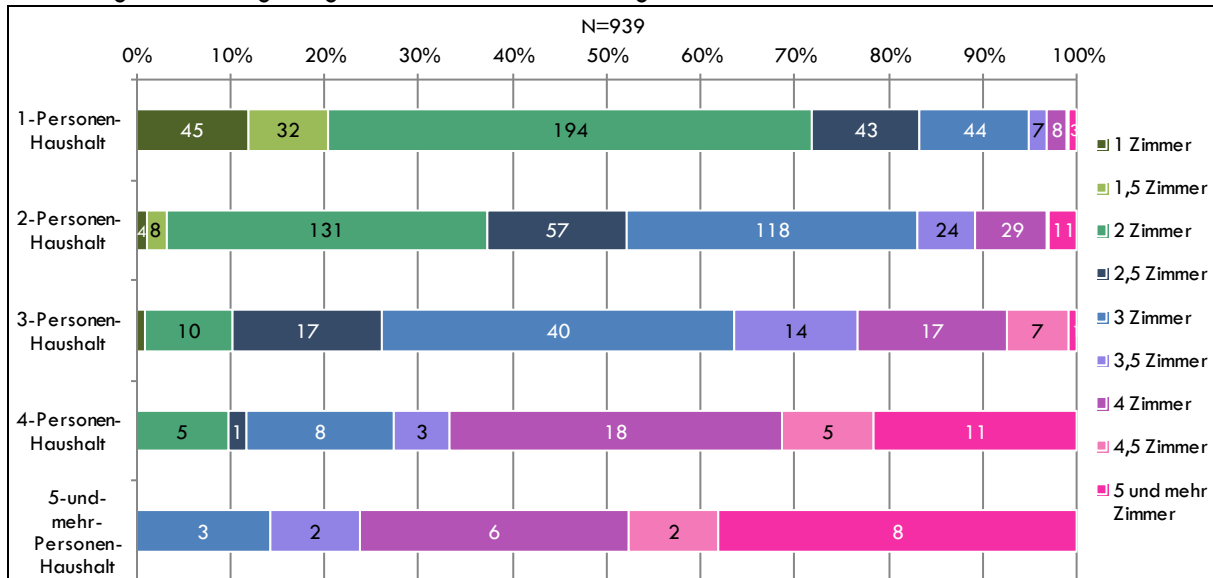


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Das Verhältnis von Zimmeranzahl zu Anzahl der Personen pro Haushalt ist in der Abbildung 51 dargestellt. Über 70 % der 1- und 2-Personenhaushalte fragen eine Zimmeranzahl nach, die ihrer HaushaltsgroÙe oder der HaushaltsgroÙe plus einem Zimmer entsprechen. Etwa ein Viertel dieser Haushalte bewohnt folglich groÙere Wohnungen, so dass es dort zu leichten Fehlbelegungen<sup>32</sup> kommt. Die betrifft insbesondere Seniorenhaushalte oder Paare ohne Kinder. GroÙere Haushalte leben teilweise in kleineren Wohnungen, was zu leichten Überbelegungen führt. Dabei handelt es sich häufig um Familien mit Kindern. Es ist davon auszugehen, dass diese sobald die Kinder groÙer werden, mehr Platz und damit neuen Wohnraum benötigen.

<sup>32</sup> Als Fehlbelegung wird das Missverhältnis zwischen der Zimmeranzahl der Wohnung und der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen definiert. Eine nachfragegerechte Belegung entspricht der HaushaltsgroÙe plus ein Zimmer.

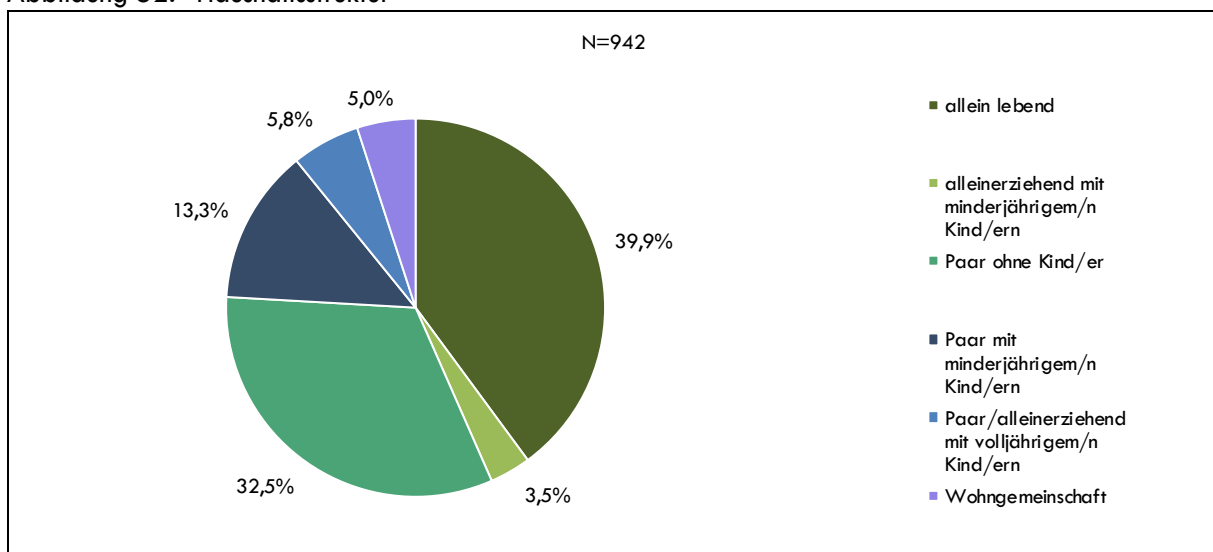
Abbildung 51: Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Alleinlebende und Paare ohne Kinder stellen im Untersuchungsgebiet mit 39,9 % und 32,5 % die größte Haushaltsgruppe dar. Die Abbildung 52 zeigt ferner, dass in 16,8 % der Haushalte minderjährige Kinder leben und 5 % der Haushalte Wohngemeinschaften sind.

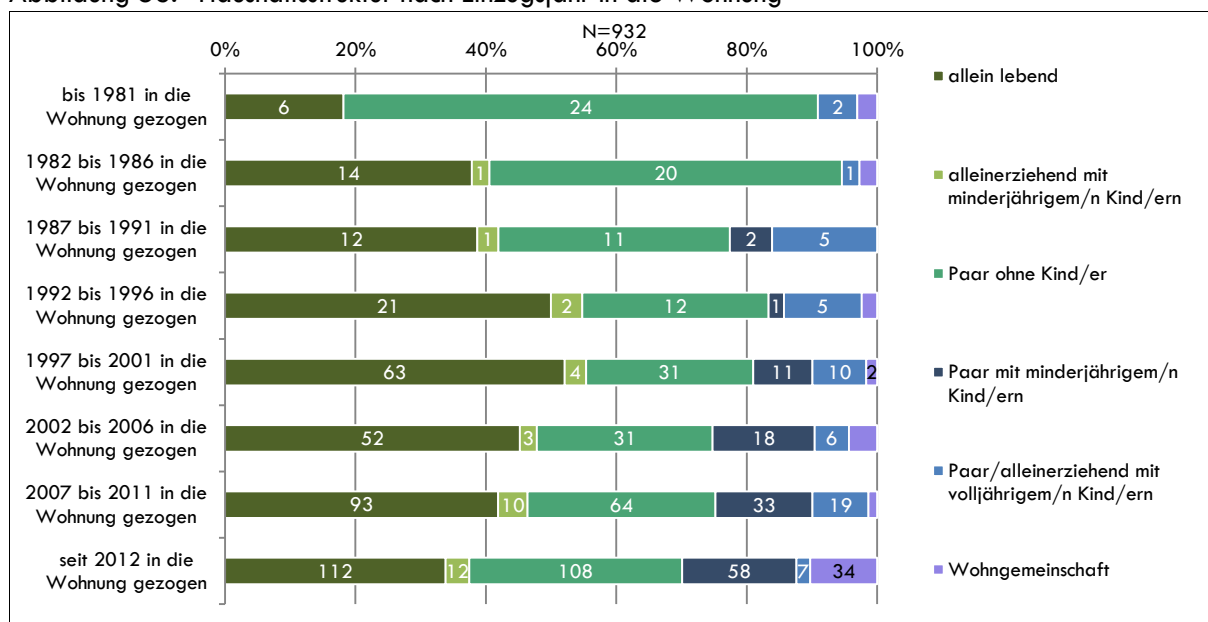
Abbildung 52: Haushaltsstruktur



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Der Zusammenhang zwischen Einzugsjahr in die Wohnung und Haushaltsstruktur zeigt, dass der Anteil der alleinlebenden Haushalte mit späterem Einzugsjahr geringer ist und der Anteil an Wohngemeinschaften deutlich und der Anteil an Paaren mit Kindern leicht steigend ist, während die anderen Haushaltsgruppen relativ gleich geblieben sind (vgl. Abbildung 53).

Abbildung 53: Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

In der Tabelle 5 ist der mittlere Wohnflächenverbrauch nach Mietverhältnis und Haushaltstruktur aufgeführt. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch für das gesamte Untersuchungsgebiet liegt bei 42 qm pro Person. Eigentümerinnen und Eigentümern steht im Schnitt deutlich mehr Fläche zur Verfügung, während Untermieterinnen und Untermieter den Wert unterschreiten. Alleinlebenden Haushalten steht mit einem mittleren Wohnflächenverbrauch von 58 qm die größte Fläche zur Verfügung. Alle anderen Haushaltsstrukturformen liegen unter dem Durchschnittswert des Gebiets. Dabei haben Paaren mit minderjährigen Kind/ern mit 28,2 qm pro Person den geringsten Wohnflächenverbrauch.

Tabelle 5: Mittlerer Wohnflächenverbrauch (Median) (N=930)

Mietverhältnis bzw. Haushaltsform	Wohnflächenverbrauch pro Person
Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch	42 qm
Mieterinnen und Mieter	41 qm
Untermieterinnen und Untermieter	36,3 qm
Eigentümerinnen und Eigentümer	52,5 qm
allein lebende Haushalte	58 qm
alleinerziehende Haushalte	32 qm
Paare ohne Kind/er	39 qm
Paare mit minderjährigem Kind/ern	28,2 qm
Haushalte mit volljährigem Kind/ern	32 qm
Wohngemeinschaften	34,3 qm

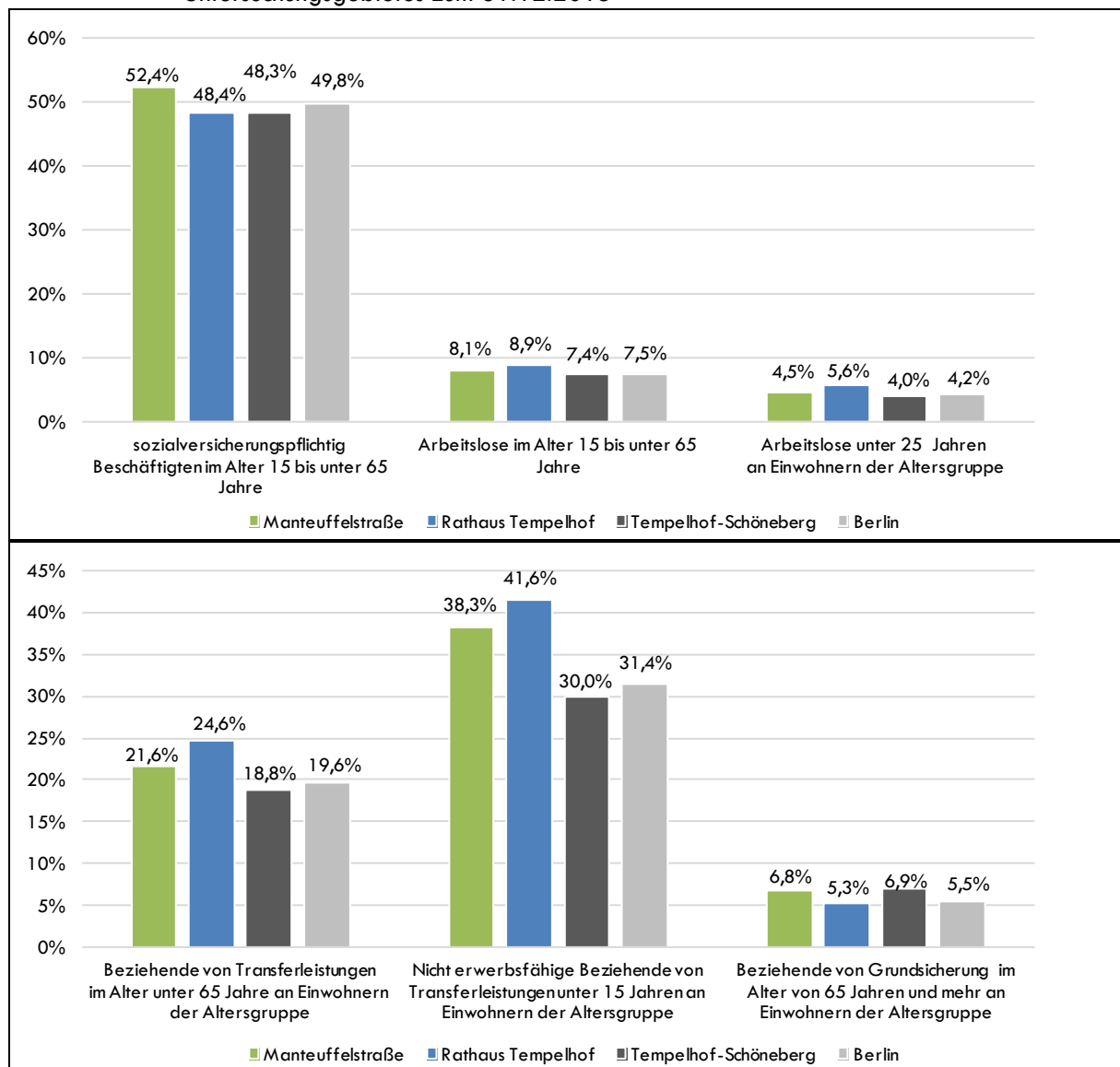
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017



## 2.6.4 Beteiligung am Erwerbsleben

In den beiden nachfolgenden Abbildungen sind ausgewählte sekundärstatistische Kennwerte zum Erwerbsleben auf Ebene der Planungsräume Manteuffelstraße und Rathaus Tempelhof im Vergleich zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der Gesamtstadt zum 31.12.2015 sowie deren Veränderung in Prozentpunkten zum 31.12.2011 dargestellt. Der Vergleich der beiden Planungsräume untereinander zeigt für das Jahr 2015, dass die einzelnen Indikatoren im Planungsraum Rathaus Tempelhof stärker ausgeprägt sind, als im Planungsraum Manteuffelstraße – ausgenommen der Anteil an Beziehenden von Grundsicherung. Im Vergleich mit dem Bezirk und der Gesamtstadt wird deutlich, dass beide Planungsräume überwiegend oberhalb der Vergleichswerte liegen. In Bezug auf die Zahl der Arbeitslosen liegen die Werte leicht oberhalb, deutlich höher ist der Anteil an Beziehenden von Transferleistungen und Kindern bis 15 Jahre, die auf Transferleistungen angewiesen sind.

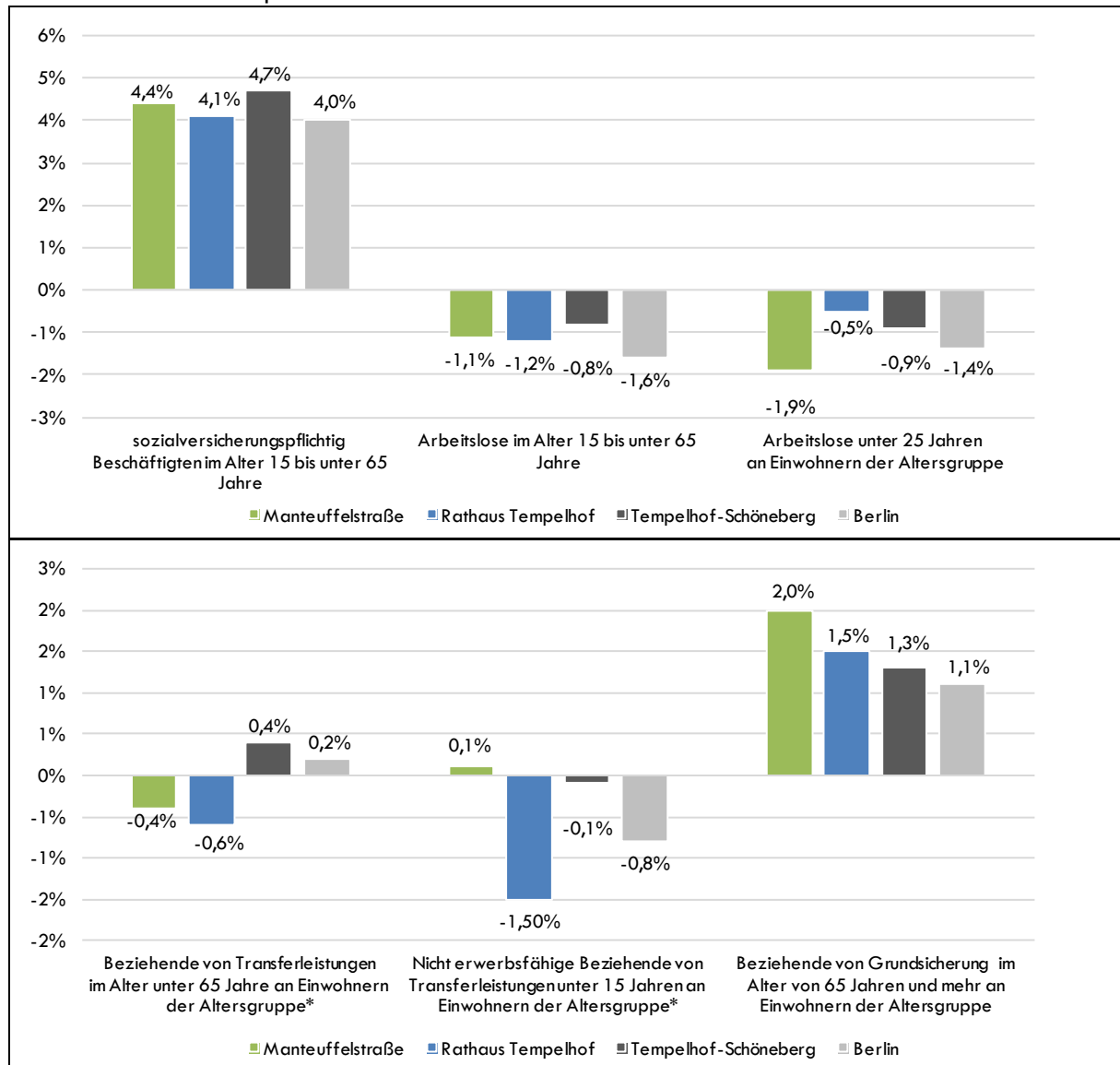
Abbildung 54: Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit in den Planungsräumen des Untersuchungsgebietes zum 31.12.2015



Quelle: Eigene Darstellung nach AfS Berlin-Brandenburg Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und in Berlin insgesamt 31.12.2015.

Die Entwicklung der Kennwerte zeigt eine Erhöhung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und einen Rückgang der Arbeitslosen und Transferleistungsbeziehenden. Die Dynamik ist im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt. Auffällig ist im Planungsraum Manteuffelstraße der stärkere Rückgang der Jugendarbeitslosigkeit und der Kinder bis 15 Jahren, die auf Transferleistungen angewiesen sind und der Anstieg der Grundsicherungsbeziehenden in beiden Planungsräumen.

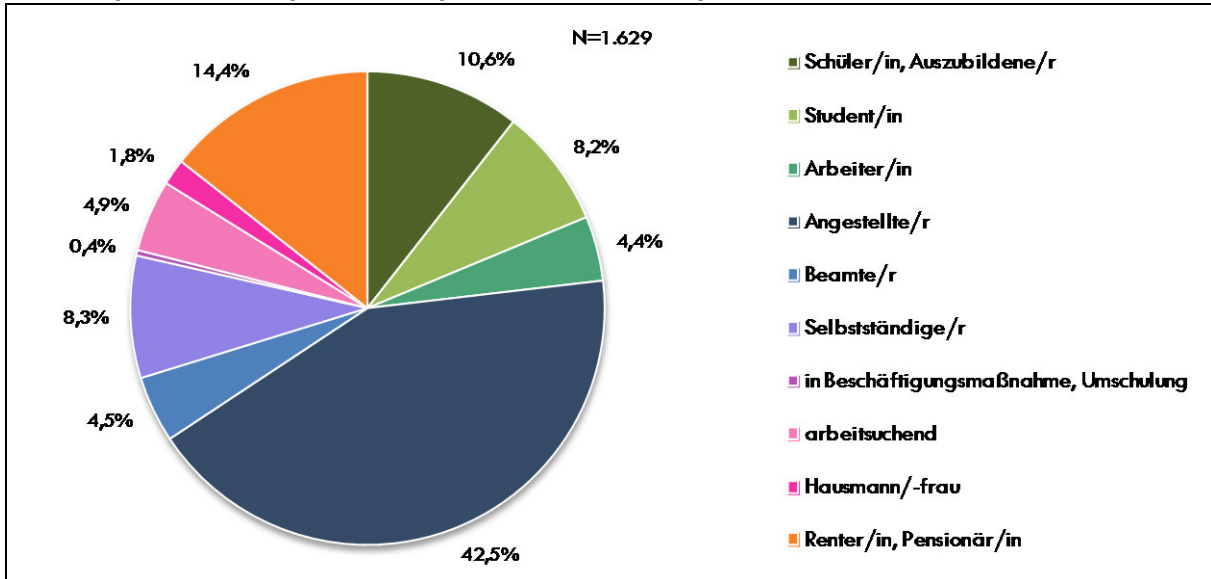
Abbildung 55: Entwicklung der Kennzahlen zum Erwerbsleben im Zeitraum der Jahre 2011 bis 2015 in Prozentpunkten



Quelle: Eigene Darstellung nach AfS Berlin-Brandenburg Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und in Berlin, 31.12.2011 und 31.12.2015. \* Vergleichswerte nur zum Vorjahr.

In der Abbildung 56 ist die derzeitige Berufstätigkeit der Haushaltsmitglieder dargestellt. Mit über 40 % stellen Angestellte die größte Berufsgruppe. Es folgen mit rund 14 % Rentnerinnen und Rentner. Etwa 18 % der Personen befinden sich noch in der Schule, der Ausbildung oder im Studium. Etwa 8 % der Personen sind selbständig. Rund 5 % sind derzeit arbeitsuchend.

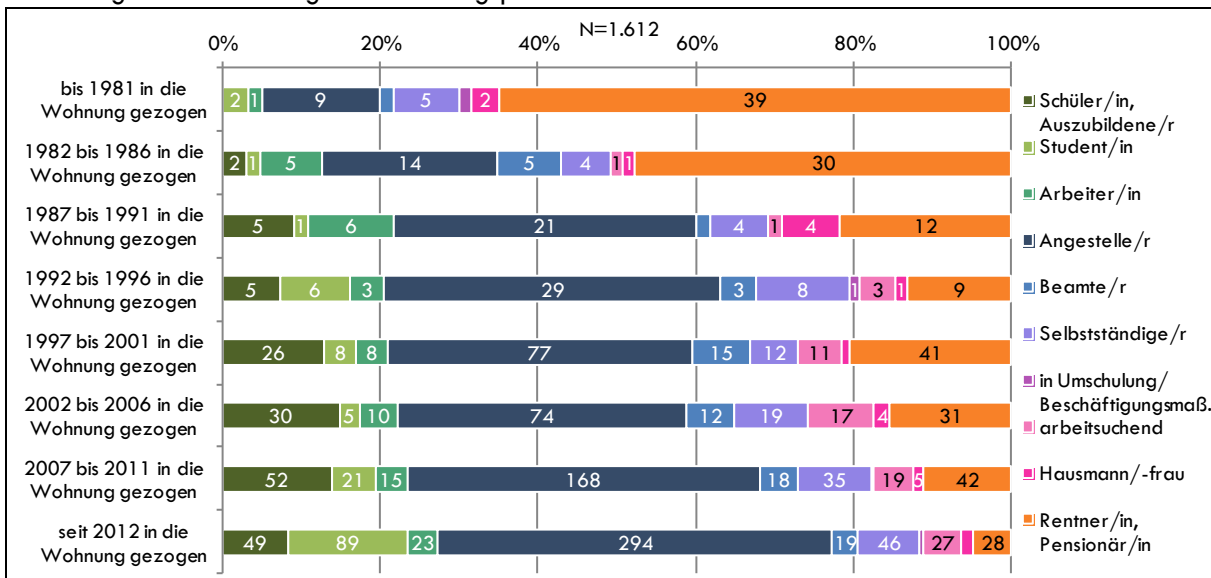
Abbildung 56: Derzeitige Berufstätigkeit der Haushaltsmitglieder



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Im zeitlichen Verlauf wird anhand von Abbildung 57 deutlich, dass der Anteil der Angestellten stetig wächst und auch die Studierenden als Nachfragegruppe auf dem lokalen Wohnungsmarkt größer wird. Der Anteil der arbeitsuchenden Personen bleibt nahezu konstant, es ist demnach noch ein Zuzug von verschiedenen Berufsgruppen in das Gebiet zu erkennen. Dies korrespondiert mit dem im bezirklichen und gesamtstädtischen Bereich teilweise noch günstigem Mietpreisniveau des Untersuchungsgebietes.

Abbildung 57: Berufstätigkeit und Zuzugsjahr

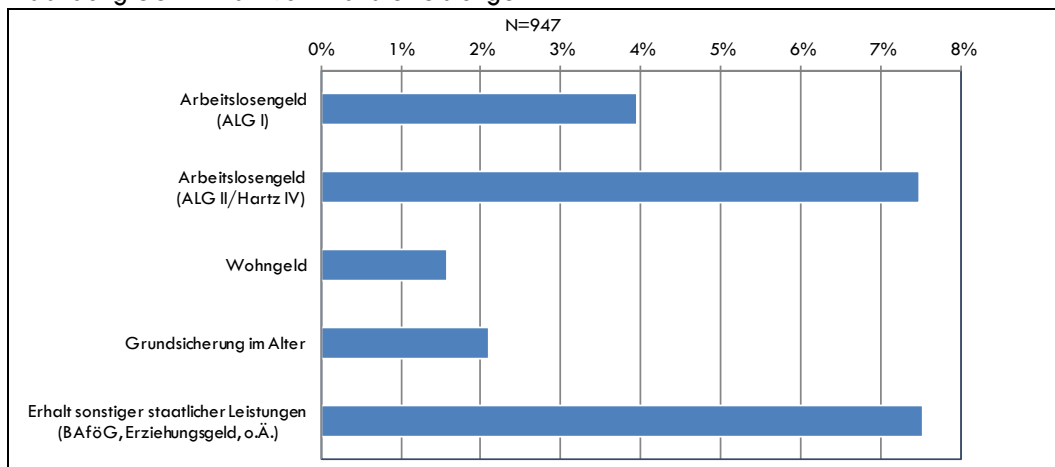


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Rund ein Viertel der Haushalte im Untersuchungsgebiet Tempelhof gibt an, Transferleistungen bzw. eine Unterstützung zum Lebensunterhalt zu erhalten. Etwa ein Fünftel der Haushalte hat die Frage offen gelassen und nicht beantwortet. Im Vergleich zur Sekundärstatistik liegen die ermittelten Werte der Haushaltsbefragung deutlich unter den amtlichen Statistiken auf der Ebene der Planungsräume. In der Abbildung 58 ist der derzeitige Erhalt von Transferleistungen dargestellt. Demnach erhalten jeweils gut

7 % der Haushalte Arbeitslosengeld II oder sonstige staatliche Leistungen wie BAföG oder Erziehungsgeld. Räumlich ist der Anteil an Beziehenden von Transferleistungen nördlich von Alt-Tempelhof und westlich der Manteuffelstraße etwas stärker ausgeprägt, als im gründerzeitlichen Wohnungsbestand.

Abbildung 58: Erhalt von Transferleistungen

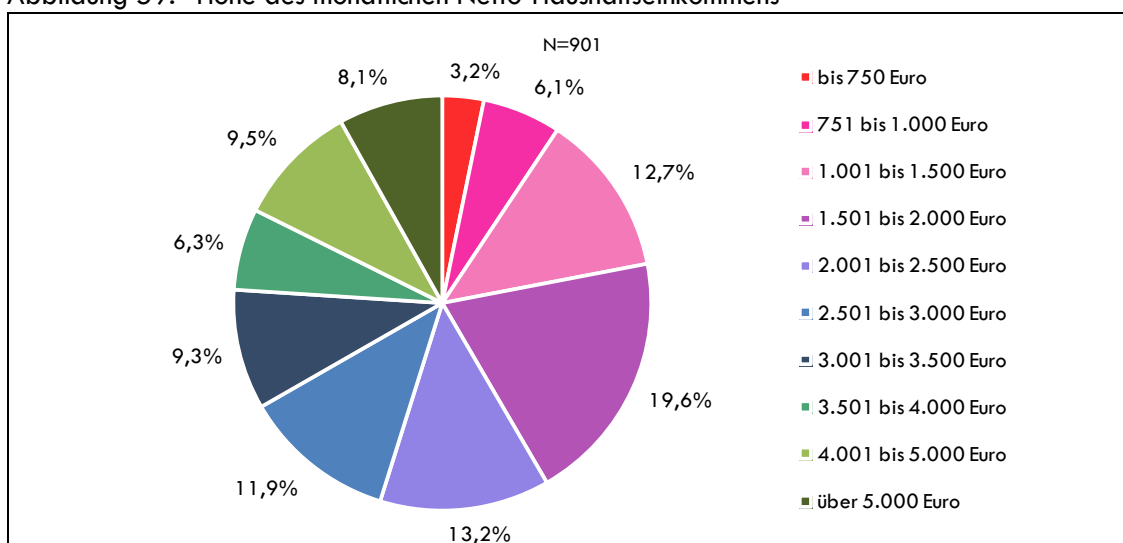


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

### 2.6.5 Einkommensverhältnisse

In der Abbildung 59 ist die Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet Tempelhof dargestellt. Rund 10 % der Haushalte verfügen über ein Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 1.000 Euro, weitere rund 32 % über ein Einkommen von 1.000 bis 2.000 Euro. Damit haben etwa 40 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet ein Einkommen unterhalb des mittleren Berliner Netto-Haushaltseinkommens von 1.950 Euro. Etwa 18 % der Haushalte verfügen über ein Netto-Haushaltseinkommen von über 4.000 Euro im Monat. Das mittlere monatliche Netto-Haushaltseinkommen liegt mit 2.250 Euro in Tempelhof etwas höher als im Bezirk (1.975 Euro) und Berlin (1.950 Euro).<sup>33</sup>

Abbildung 59: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens

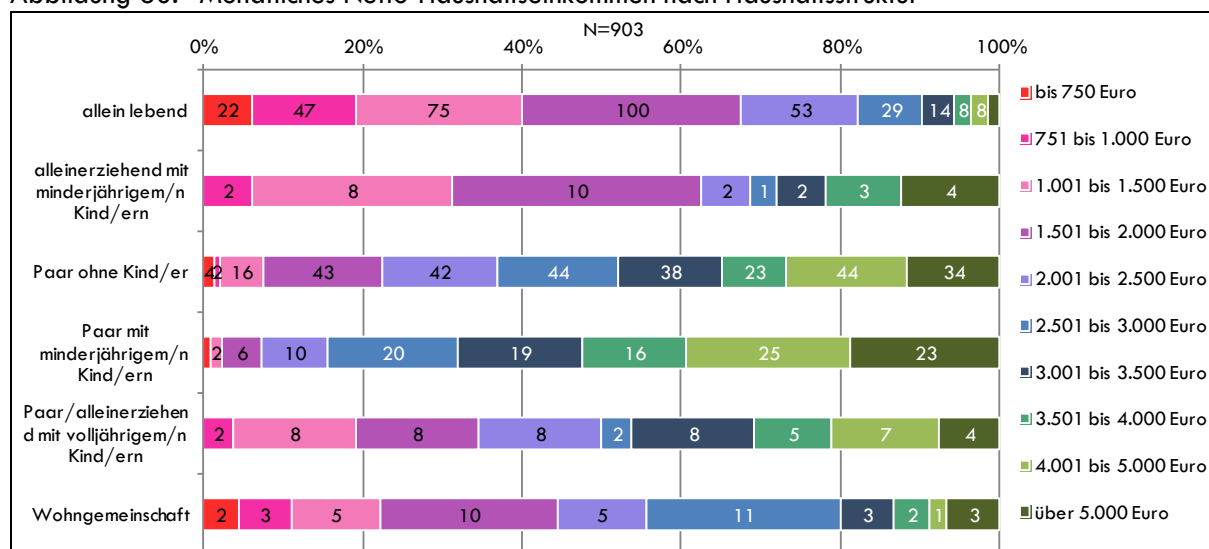


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

<sup>33</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2015 Haushalte, Familien und Lebensformen (A 1 11 – j / 16), Datenstand: 31.12.2016

Das monatliche Netto-Haushaltseinkommen ist in der Abbildung 62 nach Haushaltsstruktur dargestellt. Insbesondere Alleinlebende, Alleinerziehende und Paare/Alleinerziehende mit volljährigen Kindern im Haushalt verfügen zu einem großen Anteil über geringe Einkommen. Haushalte mit geringen Einkommen können nur begrenzt auf die Erhöhung der Miete reagieren und sind daher stark verdrängungsgefährdet. Paare mit und ohne Kinder zeigen eine deutlich breitere Einkommensverteilung und ein höheres Einkommensniveau. Bei den Paaren ohne Kinder hat rund die Hälfte der Haushalte ein Einkommen von mehr als 3.000 Euro, bei Paaren mit Kindern sind es mehr als 3.500 Euro. Bei den Wohngemeinschaften zeigt sich eine heterogene Verteilung. Je nach der Größe der Wohngemeinschaft und der Anzahl der in den Haushalt einfließenden Einkommen erklärt sich die breite Streuung.

Abbildung 60: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Für die verschiedenen Haushaltsformen ist in der Tabelle 6 das Äquivalenzeinkommen<sup>34</sup> berechnet und dargestellt. Alleinerziehende und Alleinerziehende/Paare mit erwachsenen Kindern im Haushalt liegen mit etwa 1.100 Euro deutlich unter dem Berliner Vergleichswert. Paare mit Kindern liegen mit 1.580 Euro leicht oberhalb des Berliner Äquivalenzeinkommens aus dem Jahr 2016. Das höchste Äquivalenzeinkommen erzielen Paare ohne Kinder.

<sup>34</sup> Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied, das ermittelt wird, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

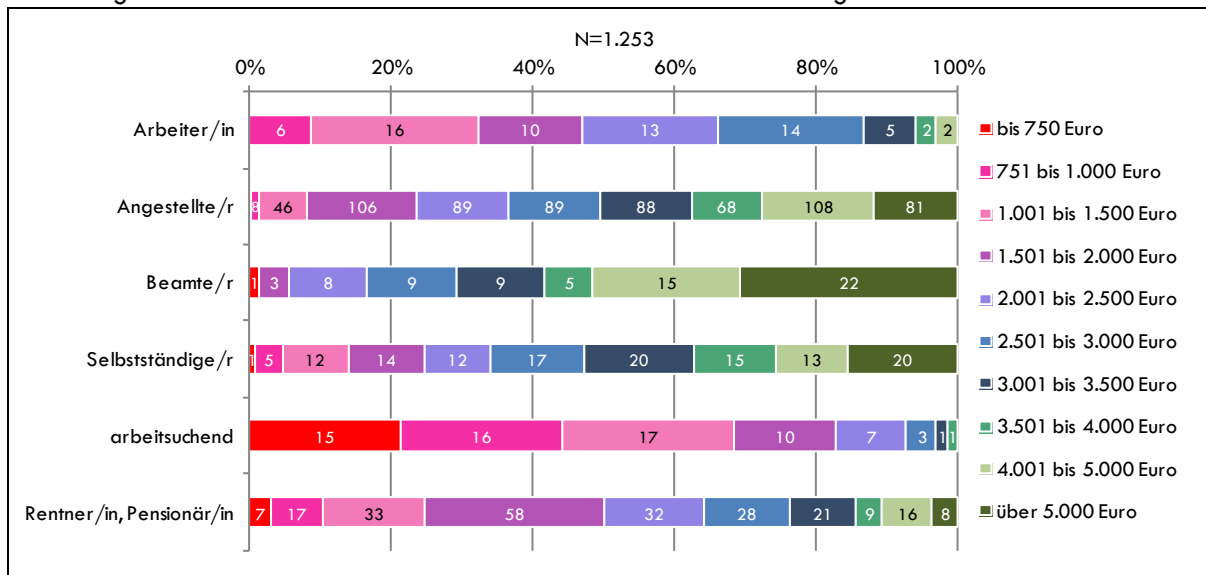
Tabelle 6: Äquivalenzeinkommen

Haushaltsform	Höhe Äquivalenzeinkommen je Haushaltsmitglied
Berlin (2016)	1.538,34 €
Untersuchungsgebiet: allein lebend	1.724,69 €
Untersuchungsgebiet: alleinerziehend <sup>35</sup>	1.083,67 €
Untersuchungsgebiet: Paare ohne Kinder	1.855,30 €
Untersuchungsgebiet: Paare mit Kindern <sup>36</sup>	1.580,00 €
Untersuchungsgebiet: Alleinerziehende/Paare mit erwachsenen Kind/ern im Haushalt <sup>37</sup>	1.096,21 €

Quelle: Berechnung durch Daten des Statistischen Bundesamts, Armutsgefährdungsschwelle, Internetquelle und Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

In der Abbildung 61 ist der Berufstätigkeit das jeweilige monatliche Einkommen des gesamten Haushalts (Median) gegenübergestellt.<sup>38</sup> Arbeitsuchende haben das geringste Einkommensniveau; über 40 % der Arbeitsuchenden verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.000 Euro. Rund ein Drittel der Arbeiterinnen und Arbeiter und ein Viertel der Rentnerinnen und Rentner verfügt über ein Einkommen von unter 1.500 Euro. Das höchste Einkommensniveau weisen Beamte auf. Sehr breit verteilen sich die einzelnen Einkommensgruppen bei der größten Berufsgruppe im Untersuchungsgebiet, den Angestellten.

Abbildung 61: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Berufstätigkeit



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

<sup>35</sup> bezieht sich auf eine erwachsene Person mit zwei Kindern über 14 Jahren.

<sup>36</sup> bezieht sich auf 4-Personen-Haushalt mit zwei Kindern über 14 Jahren.

<sup>37</sup> bezieht sich auf 4-Personen-Haushalt alle erwachsen.

<sup>38</sup> Hinweis: Die Berufstätigkeit wurde für alle Personen im Haushalt individuell abgefragt und ausgewertet. Das monatliche Haushaltseinkommen bezieht sich auf den gesamten Haushalt, der aus unterschiedlichen Berufsgruppen und unterschiedlich vielen Berufstätigen bestehen kann.



In der Abbildung 62 ist das monatliche Netto-Haushaltseinkommen dem Zuzugsjahr in die Wohnung gegenübergestellt. Im zeitlichen Verlauf wird eine leichte Verschiebung der Einkommensgruppen deutlich, indem die Einkommensgruppe 1.000 bis 1.500 Euro prozentual kleiner wird und stattdessen die Einkommensgruppe 2.500 bis 3.000 Euro ansteigt. Die oberen und unteren Einkommensgruppen bleiben in den vergangenen zwei Zuzugsperioden annähernd gleich groß, so dass in das Untersuchungsgebiet aktuell noch unterschiedliche Einkommensgruppen ziehen können. Dies korrespondiert mit dem festgestellten Mietniveau, das zwar ansteigt, aber auch noch preisgünstigen Wohnraum bereithält.

Abbildung 62: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Bezugsjahr der Wohnung

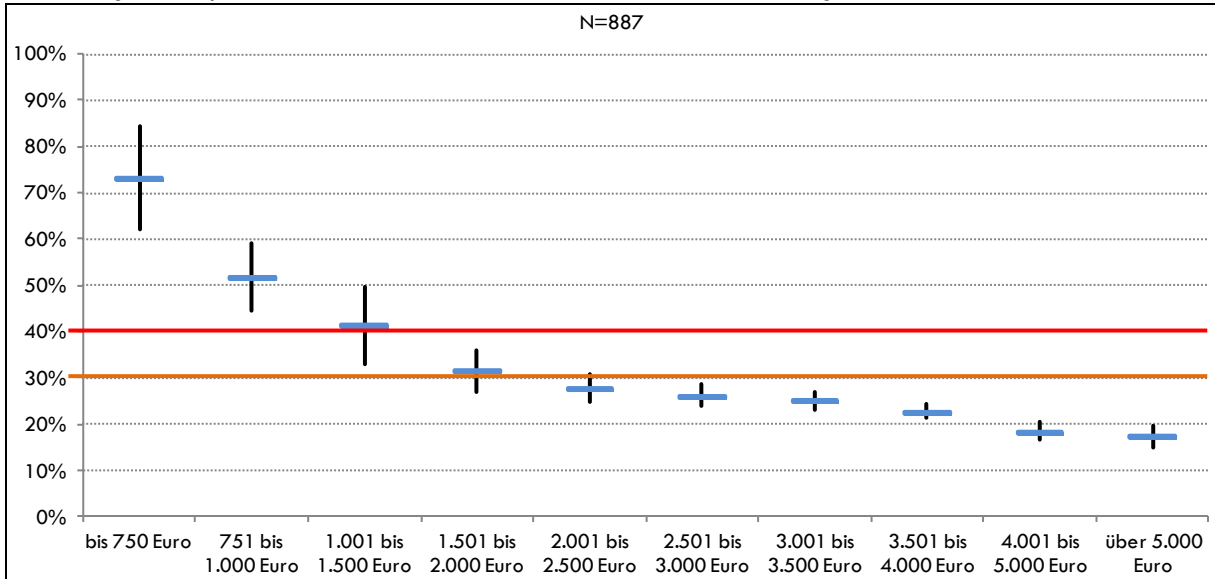


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die durchschnittliche Warmmietbelastung für die unterschiedlichen Einkommensgruppen ist in der Abbildung 63 dargestellt.<sup>39</sup> Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro müssen über 40 % für die Warmmiete aufwenden. Aufgrund der sehr hohen Warmmietbelastung können diese Haushalte nur begrenzt Mietpreissteigerungen finanzieren und sind daher stark verdrängungsgefährdet. Dies betrifft im Untersuchungsgebiet rund 22 % der Haushalte wie Abbildung 64 verdeutlicht. Außerdem ist zu erkennen, dass auch Haushalte mit mittleren Einkommen bereits rund ein Drittel des Einkommens für die Warmmiete aufwenden müssen. Zusammengefasst weisen daher 42 % der Haushalte eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf.

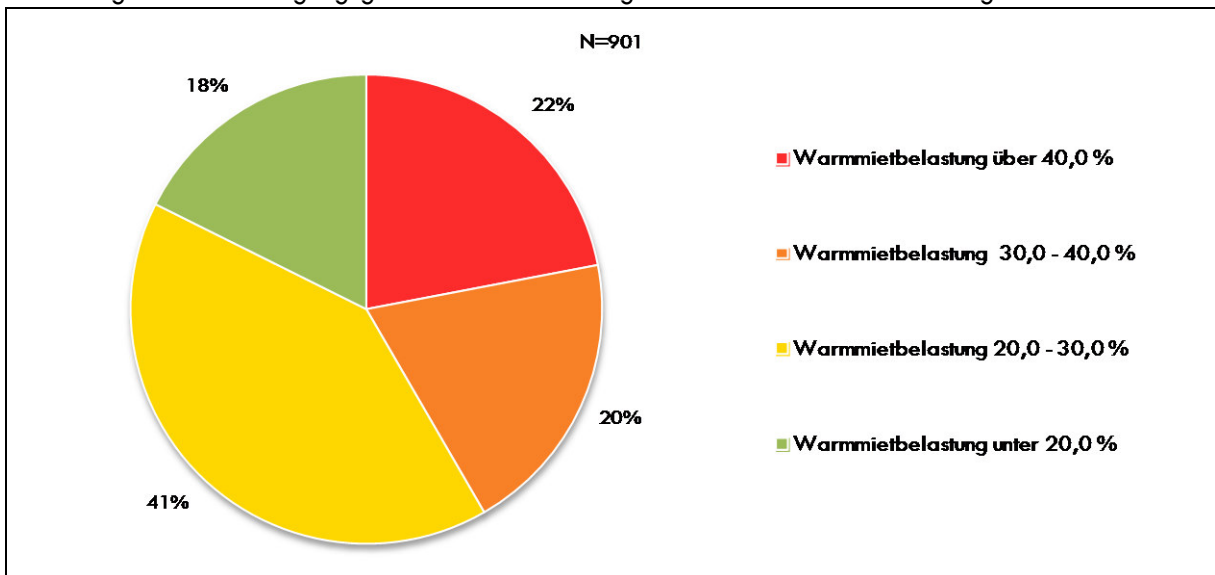
<sup>39</sup> Die Warmmietbelastung wurde aus den Faktoren Median der Warmmiete/Quadratmeter und Median Quadratmeter dividiert durch die Ober- und Untergrenze der Einkommensgruppe errechnet. Der Mittelwert ist jeweils für die Mitte der jeweiligen Einkommensgruppe berechnet.

Abbildung 63: Spannweite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Abbildung 64: Verdrängungsgefahr der Haushalte gemäß der Warmmietbelastung

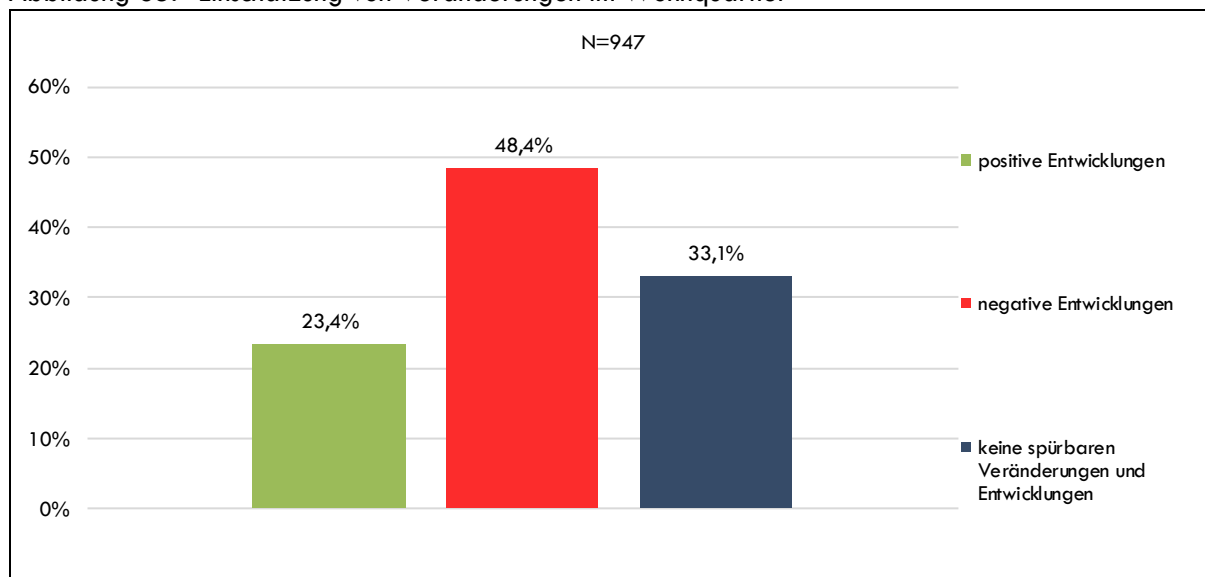


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

## 2.6.6 Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft

Insgesamt haben 48,4 % der Haushalte in den letzten beiden Jahren negative Veränderungen im Quartier wahrgenommen wie die Abbildung 65 zeigt. Positive Veränderungen innerhalb der letzten beiden Jahre wurden insgesamt von rund 23 % der Haushalte festgestellt und ein Drittel der Haushalte hat keine Veränderungen wahrgenommen

Abbildung 65: Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

In der Abbildung 66 sind jeweils die zehn meist genannten positiven und negativen Entwicklungen für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Dabei sind positive Veränderungen grün eingefärbt und negative rot. Je größer ein Wort dargestellt ist, desto häufiger wurde es genannt. Auffällig ist, dass negative Entwicklungen häufiger genannt wurden als positive. Insgesamt wird vor allem die Entwicklung der Angebotsvielfalt und der Einkaufsmöglichkeiten kritisiert. Die Verkehrs- und Parkplatzsituation sowie die fehlende Sauberkeit werden ebenfalls negativ bewertet. Steigende Mieten, die Verdrängung von Bevölkerungsgruppen und Zuzug sowie die Veränderung der Bevölkerungsstruktur sind weitere negative Entwicklungen innerhalb der letzten beiden Jahre. Als positiv wird vor allem das gestiegene Angebot für Familien und Kinder und der Gastronomie sowie der Neubau bzw. die Sanierung innerhalb des Gebiets bewertet.

Abbildung 66: Veränderungen im Wohnquartier

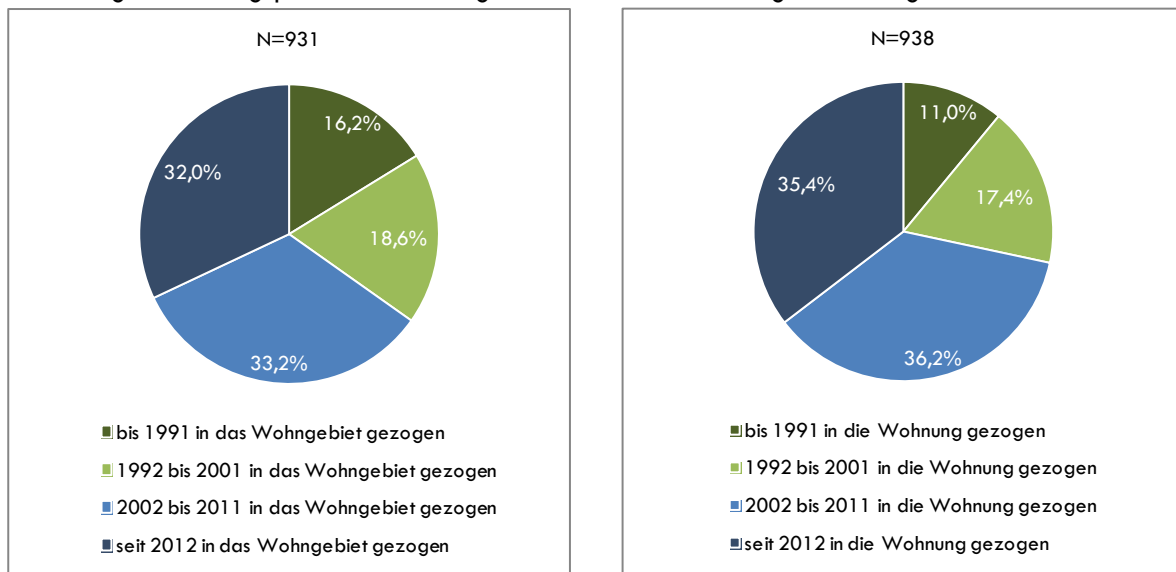


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

### 2.6.7 Gebietsbindung und Umzugswunsch

In der Abbildung 67 ist die Wohndauer im Wohngebiet und der derzeitigen Wohnung dargestellt. 35 % der Haushalte wohnen bereits seit über 15 Jahren im Wohngebiet, davon sind rund ein Drittel der Haushalte innerhalb des Gebietes umgezogen. 46 % der Haushalte wohnen bereits seit zehn oder mehr Jahren im Untersuchungsgebiet (= Stammbevölkerung).<sup>40</sup>

Abbildung 67: Zuzugsjahr in das Wohngebiet und in die derzeitige Wohnung

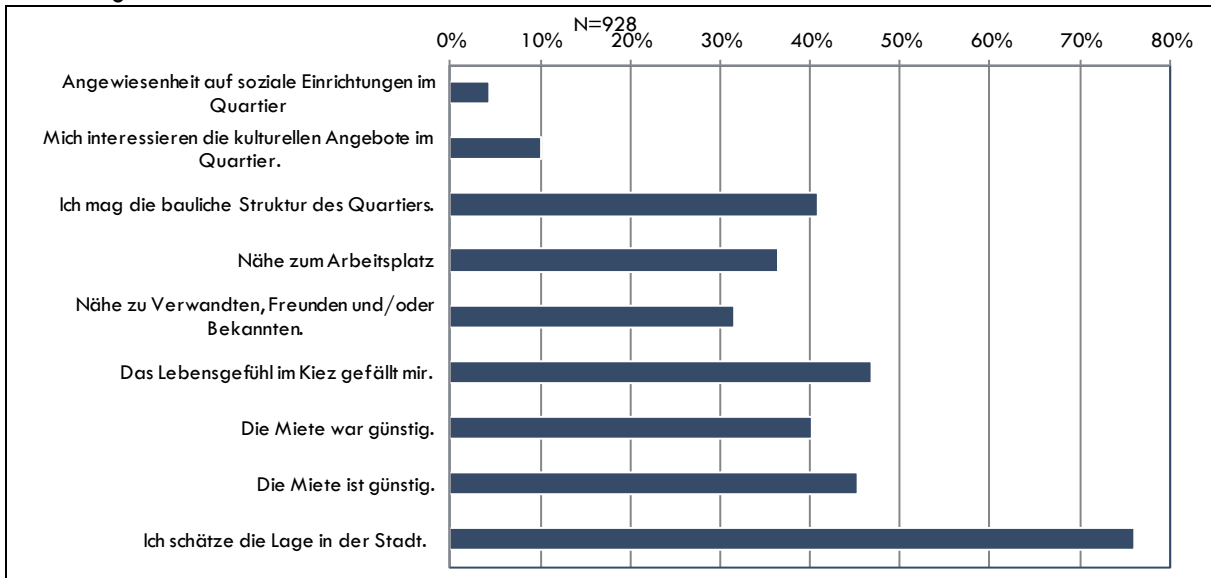


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

In der Abbildung 68 sind die Gründe der Wohnortwahl dargestellt. Die gute Lage innerhalb des Stadtgebiets ist besonders wichtig für die Wohnortwahl. Das Lebensgefühl im Kiez und die bauliche Struktur sowie die derzeit bzw. zum Zeitpunkt des Einzugs günstigen Mieten waren für jeweils über 40 % der Haushalte ausschlaggebend. Knapp 5 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Quartier angewiesen.

<sup>40</sup> Zuzug in das Wohngebiet bis zum Jahr 2006.

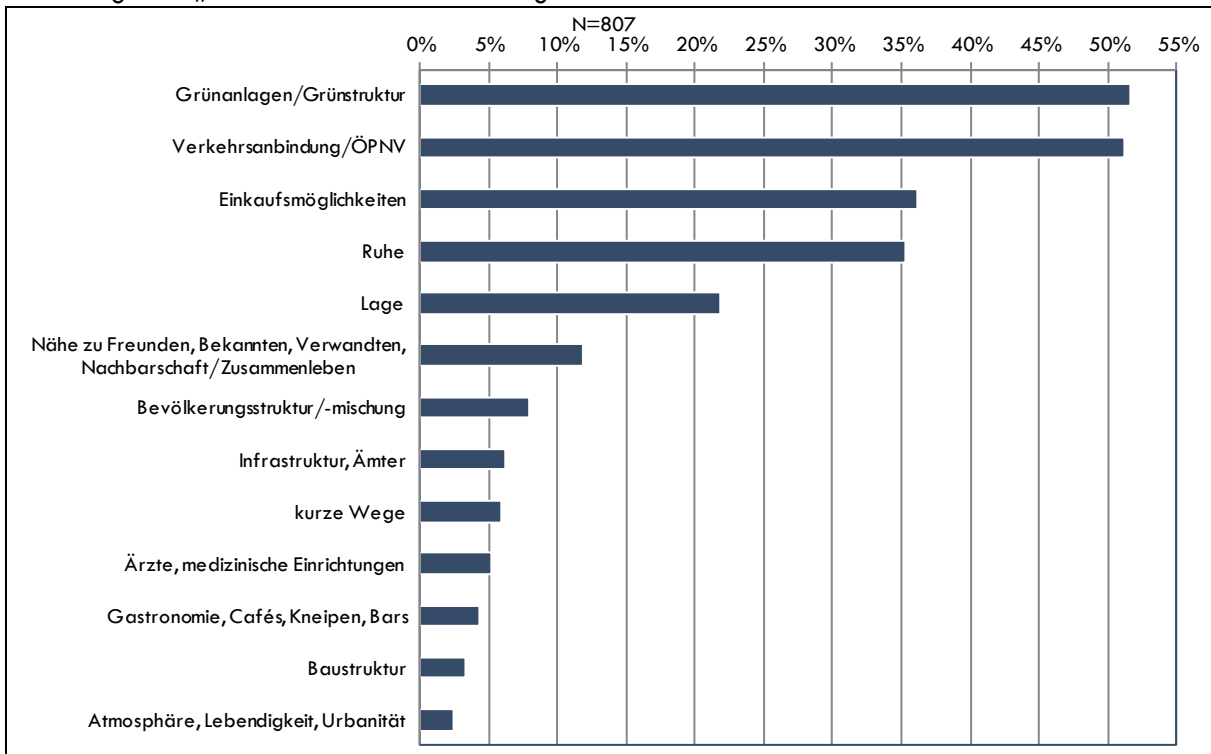
Abbildung 68: Gründe für die Wohnortwahl



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Abbildung 69 stellt dar, was die Haushalte am Wohngebiet besonders schätzen. Für gut die Hälfte der Haushalte sind sowohl die gute Verkehrsanbindung als auch die vorhandenen Grün- und Freiflächen besonders bedeutsam. Die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten und die Ruhe des Wohngebietes werden des Weiteren von über einem Drittel der Haushalte angegeben und über ein Viertel der befragten Haushalte schätzt die Lage in der Stadt. In der nachfolgenden Abbildung sind weitere Nennungen mit ihrer Häufigkeit dargestellt. Auch die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten sowie die Bevölkerungsmischung werden als „weiche“ Standortfaktoren benannt.

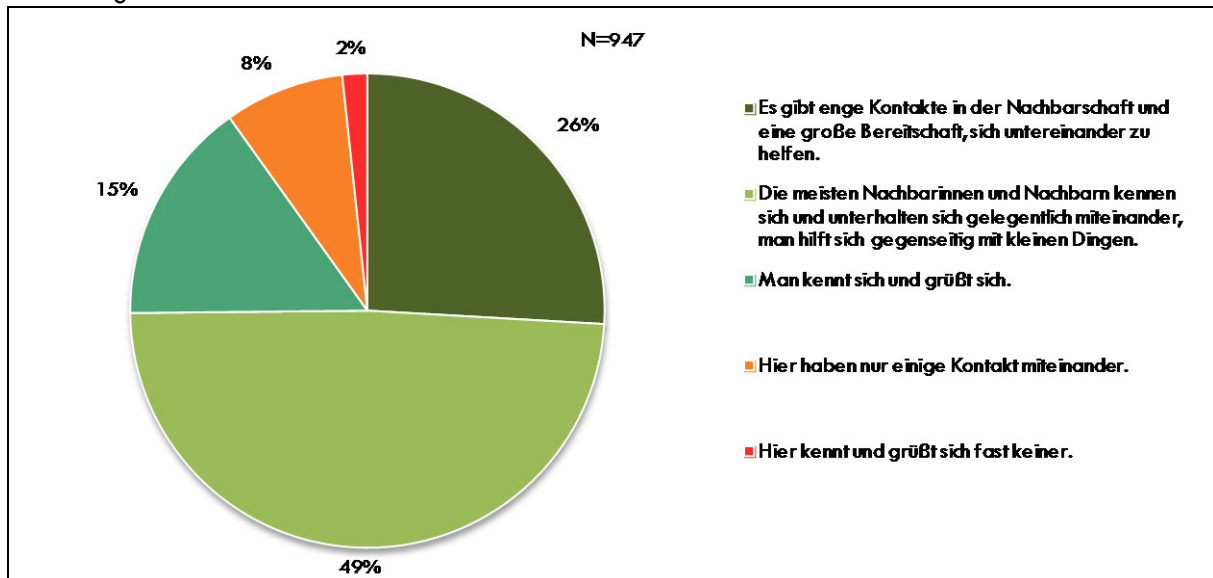
Abbildung 69: „Was schätzen Sie am Wohngebiet?“



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Kontakte zu den Nachbarn sind in der Abbildung 70 dargestellt. 25 % der Haushalte pflegen intensive Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn und weisen eine hohe Bereitschaft auf, sich gegenseitig zu helfen. Weitere 50 % der Haushalte kennen ihre Nachbarinnen und Nachbarn und berichten von gelegentlichen Hilfsleistungen wie der Annahme der Post. Dies deutet auf enge nachbarschaftliche und soziale Bindungen im Quartier hin.

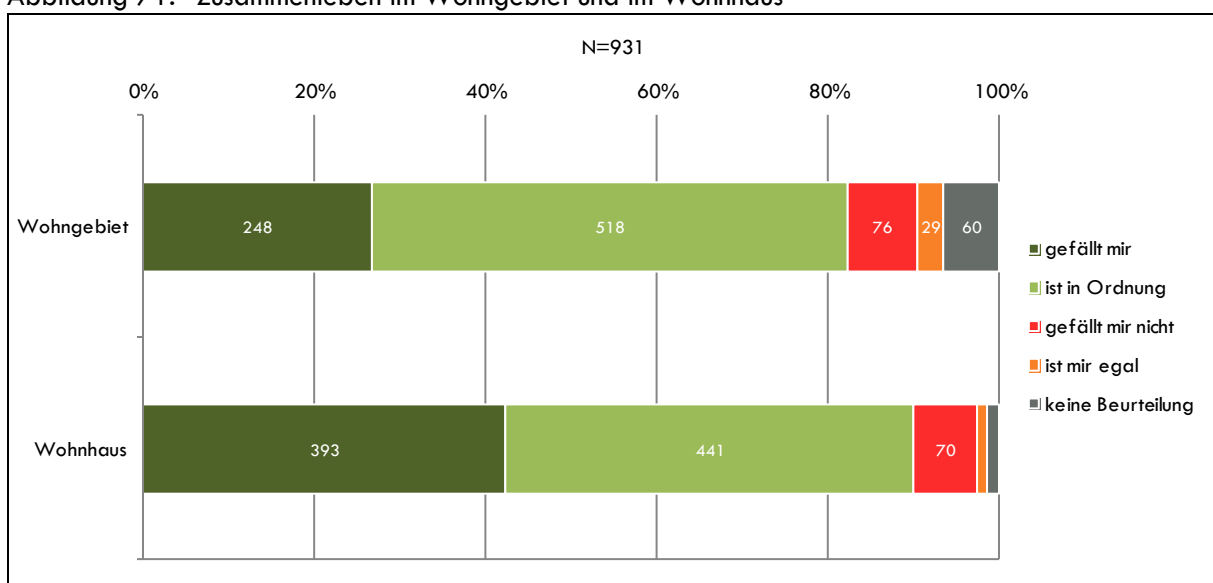
Abbildung 70: Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die engen Bindungen zu Nachbarinnen und Nachbarn zeigen sich auch in der Bewertung des Zusammenlebens im Wohngebiet und im Wohnhaus (vgl. Abbildung 71): Gut einem Viertel der Haushalte gefällt das Zusammenleben im Wohngebiet und über 40 % der Haushalte das Zusammenleben im Wohnhaus. Insgesamt finden mehr als 80 % das Zusammenleben mindestens in Ordnung.

Abbildung 71: Zusammenleben im Wohngebiet und Im Wohnhaus

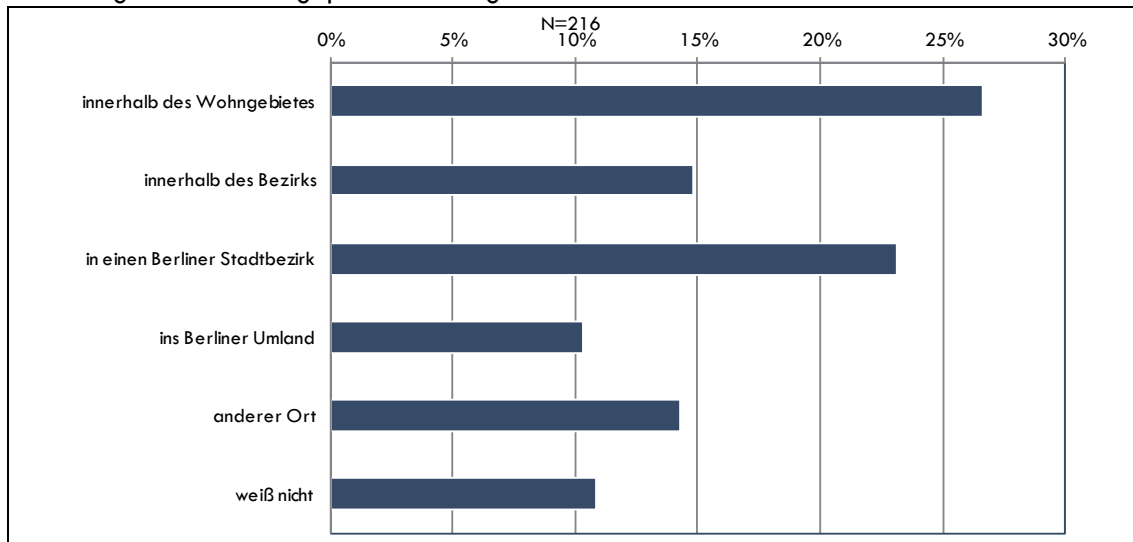


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017



Die Umzugsneigung ist im Untersuchungsgebiet Tempelhof gering ausgeprägt. Entsprechend der hohen Zufriedenheit mit der Wohnung (vgl. Kapitel 2.4.5) und dem Zusammenleben im Wohngebiet sowie der engen sozialen Netze gibt nur rund ein Fünftel der Haushalte an, in den kommenden zwei Jahren aus der Wohnung ausziehen zu wollen oder zu müssen. Mit über einem Viertel möchte der Größte Teil der umzugswilligen Haushalte innerhalb des Wohngebietes verbleiben. Dies spricht für eine enge Verbundenheit mit dem Quartier. Weitere knapp 15 % wollen darüber hinaus innerhalb des Bezirks verbleiben (vgl. Abbildung 72).

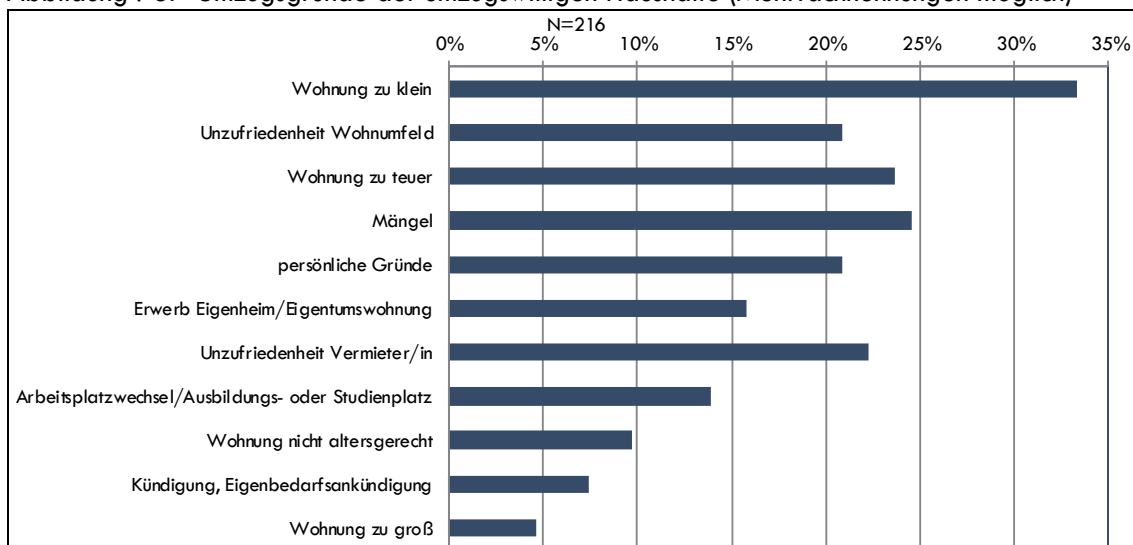
Abbildung 72: Ziel des geplanten Umzugs



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Ein Drittel der Haushalte, die einen Umzug planen, ziehen aufgrund der zu geringen Wohnungsgröße um. Die Abbildung 72 zeigt, dass des Weiteren für jeweils über ein Fünftel der Haushalte Mängel in der Wohnung, zu hohe Mietpreise sowie Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld oder der Vermieterin bzw. dem Vermieter ausschlaggebend für einen Umzug sind. Hervorzuheben ist außerdem, dass rund 7 % der Haushalte angeben, von einer Kündigung bzw. Eigenbedarfskündigung betroffen zu sein.

Abbildung 73: Umzugsgründe der umzugswilligen Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

### 2.6.8 Abschließende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial

Die Analyse der Indikatoren zum Verdrängungspotenzial zeigt, dass im Untersuchungsgebiet gegenwärtig eine gemischte Bevölkerungsstruktur hinsichtlich der Parameter Alter, Einkommen, Bildung, Nationalität und Haushaltsform besteht. Im zeitlichen Verlauf haben Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bisher nur bedingt stattgefunden, sind aber zukünftig – aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen – verstärkt zu erwarten. Es können verschiedene Haushaltsgruppen identifiziert werden, die besonders von Verdrängung gefährdet sind.

Gegenwärtig erfolgt noch ein Zuzug von Haushalten mit verschiedenen Einkommensverhältnissen und Berufen in das Untersuchungsgebiet. Dies korrespondiert mit dem im bezirklichen und gesamtstädtischen Bereich noch günstigem Mietpreisniveau des Untersuchungsgebietes. Im Bezug auf den Bildungsabschluss steigt der Anteil der Personen mit einem höheren Bildungsabschluss, insbesondere mit Fachhochschul- oder Hochschulabschluss. Die Zahl der Studierenden und der Wohngemeinschaften steigt an. Auch hinsichtlich der Haushaltsstruktur lassen sich Veränderungen erkennen, der Anteil der Alleinlebenden geht zurück, wohingegen die Zahl der Paare ohne Kinder steigt. In Kombination mit der stark vertretenen und ansteigenden Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen, die sich in der Familiengründungsphase befinden, können davon zukünftig Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur im Kindertagesstätten- und Grundschulbereich einhergehen. Die Haushalte haben eine überwiegend hohe Gebietsbindung, die sich durch die Bewertung und Nutzung der Infrastrukturen sowie im Zusammenleben in der Nachbarschaft zeigen.

Die Kennwerte der Sekundärstatistik belegen, dass im Untersuchungsgebiet die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte übertroffen werden, d. h. dass der Anteil an Arbeitslosen und Transferleistungsbeziehenden, insbesondere auch der Anteil an Kindern, die auf Transferleistungen angewiesen sind, erhöht ist.

Im Untersuchungsgebiet können verschiedene Bevölkerungs- und Haushaltsgruppen identifiziert werden, die aufgrund ihres Einkommens auf den Erhalt günstiger Mietwohnungen angewiesen sind. Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 2.000 Euro müssen mindestens ein Drittel für die Warmmiete aufwenden. Dies betrifft im Untersuchungsgebiet etwa 40 % der Haushalte. Diese Haushalte sind aufgrund ihrer begrenzten finanziellen Möglichkeiten und der hohen Mietbelastung nicht in der Lage, Mietsteigerungen zu finanzieren. Aufgrund der sich ändernden Rahmenbedingungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt ist ein Umzug innerhalb des Quartiers zu ähnlichen Bedingungen kaum noch möglich. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen befinden sich bereits nahe an der 30 %-Schwelle, so dass weitere Mieterhöhungen im Zuge von baulichen Veränderungen auch diese Haushalte betreffen können.

Darüber hinaus verfügen Alleinlebende, Alleinerziehende und mit Abstrichen auch Paare mit Kindern über ein geringes Äquivalenzeinkommen. Auch ein großer Teil der Rentnerinnen und Rentner, der Arbeiterinnen und Arbeiter sowie der Studierenden verfügt über geringe monatliche Netto-Haushaltseinkommen. Diese Haushaltstypen leben im gesamten Untersuchungsgebiet.

## 2.7 Öffentliche Infrastruktur

### 2.7.1 Amtliche Bedarfe und Prognosen

#### Kindertageseinrichtungen

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Bezirksregion Tempelhof<sup>41</sup>, in der seit 2013 aufgrund des starken Bevölkerungszuwachses 382 neue Kitaplätze hinzugekommen sind.<sup>42</sup> Bis zum Jahr 2018 steigt vor allem die Zahl der 1- bis 6-Jährigen weiter, so dass in der Bezirksregion von einem zusätzlichen Bedarf von 301 Betreuungsplätzen ausgegangen wird.<sup>43</sup> Nach dem Kitabedarfsatlas wird die Bezirksregion Tempelhof in der Kategorie 3+ eingeordnet, das heißt, es gibt derzeit nur noch geringe Platzreserven für eine steigende Nachfrage, so dass dort Handlungsbedarf besteht.<sup>44</sup>

Im Untersuchungsgebiet gibt es momentan 27 Einrichtungen zur Kinderbetreuung mit einer Kapazität von insgesamt 1.311 Plätzen.<sup>45</sup> Die Notwendigkeit für neue Kitaplätze zeigt sich auch in der Entwicklung der Betreuungsquote im Zeitraum 2013 bis 2015: im Jahr 2013 wurden 62,6 % der 0- bis 7-Jährigen Kinder in der Bezirksregion betreut, was in etwa dem bezirklichen Vergleichswert von 63,2 % entspricht. Die Betreuungsquote soll in der Bezirksregion bis zum Jahr 2018 auf 64,5 % ansteigen, allerdings liegt sie damit immer noch unter der zu dem Zeitpunkt erwarteten Betreuungsquote des Bezirks Tempelhof von 66,7 %.<sup>46</sup>

#### Schulen

Gemäß dem Schulentwicklungsplan für das Land Berlin wird sich die Zahl der Grundschülerinnen und Grundschüler im Bezirk Tempelhof-Schöneberg bis 2022/23 erhöhen und die der Sekundärschülerinnen und -schüler reduzieren, während die der Gymnasiastinnen und Gymnasiasten im Vergleich zu dem Schuljahr 2013/14 auf einem konstanten Niveau bleiben wird.<sup>47</sup> Im Untersuchungsgebiet gibt es eine Grundschule, ein Gymnasium sowie eine Sekundarschule mit Abendschulklassen, die den Erwerb des Hauptschul- oder mittleren Schulabschlusses anbietet. Im Schuljahr 2014/15 besuchten insgesamt 1.400 Schülerinnen und Schülern die Schulen im Untersuchungsgebiet.<sup>48</sup>

#### Grün- und Freiflächen sowie Spielplätze

Die Versorgung der Einwohnerinnen und Einwohner mit öffentlichen Spielplätzen liegt in den beiden Planungsräumen Manteuffelstraße und Rathaus Tempelhof jeweils bei 0,2 qm/Personen. Damit wird der

---

<sup>41</sup> Im Bereich der Kindertagesstättenplanung ist die Ebene der Bezirksregion die zentrale Planungsebene. Die Bezirksregion Tempelhof umfasst die folgenden sechs Planungsräume: Neu-Tempelhof, Lindenhofsiedlung, Manteuffelstraße, Marienhöhe, Rathaus Tempelhof und Germaniagarten.

<sup>42</sup> Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Kindertagesbetreuungsbedarfsplanung Tempelhof-Schöneberg - 2017/2018, S. 5.

<sup>43</sup> Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Kindertagesbetreuungsbedarfsplanung Tempelhof-Schöneberg - 2017/2018, S. 17.

<sup>44</sup> SenBJF, Kindertagesbetreuung Bedarfsatlas 2017, Berlin, 2017, S.4.

<sup>45</sup> Bezirksregionenprofil Tempelhof 2017, S. 34ff.

<sup>46</sup> Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Kindertagesbetreuungsbedarfsplanung Tempelhof-Schöneberg - 2017/2018, S. 6f.

<sup>47</sup> SenBiJuWi, Schulentwicklungsplan für das Land Berlin 2014 – 2018, Berlin, 2014, S.93f.

<sup>48</sup> Bezirksregionenprofil Tempelhof 2017, S. 37f.

Richtwert von 1,0 qm/Personen in beiden Teilgebieten unterschritten. Die Vergleichswerte im Bezirk und Berlin liegen bei jeweils 0,6 qm/Personen.<sup>49</sup>

Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Grünanlagen weist in den beiden Planungsräumen deutliche Unterschiede auf. Im Planungsraum Manteuffelstraße wird mit 3,6 qm/Personen der Richtwert von 6,0 qm/Personen deutlich unterschritten, während er im Planungsraum Rathaus Tempelhof mit 7,1 qm/Personen über dem Richtwert liegt. Der Vergleichswert der Gesamtstadt liegt mit 17 qm/Personen jedoch deutlich über den Werten der betrachteten Planungsräume und auch der bezirkliche Vergleichswert von 15,2 qm/Personen wird nicht erreicht.<sup>50</sup> Im Norden schließt das Tempelhofer Feld an das Untersuchungsgebiet an und stellt damit eine wohnortnahe Alternative dar. Die vorhandenen Grünflächen werden stark von der Wohnbevölkerung nachgefragt (vgl. Kapitel 2.7.2).

### **Unterstützende Infrastruktur**

Im Untersuchungsgebiet ist keine städtebauliche Förderkulisse vorhanden; die Vielfalt an Angeboten, Einrichtungen und Trägern ist geringer als beispielsweise in Quartiersmanagementgebieten. Insbesondere das Angebot für Kinder und Jugendliche außerhalb von Einrichtungen ist zu gering.<sup>51</sup>

Südlich angrenzend betreibt das „Nachbarschafts- Und Selbsthilfe Zentrum (NUSZ)“ der ufafabrik e.V. eine Geschäftsstelle, das als gemeinnütziger Verein in verschiedenen Stadtteilen von Berlin tätig ist und Beratungs- und Freizeitaktivitäten anbietet. Beispielsweise ist der Boseclub ein durch das NUSZ betriebener generationsübergreifender Gemeinschaftsgarten, der als Treffpunkt von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen im Untersuchungsgebiet dient.<sup>52</sup> Ferner sind im Untersuchungsgebiet die Alkohol- und Medikamentenberatungsstelle des Bezirks sowie eine betreute Wohneinrichtung für Suchterkrankte ansässig.<sup>53</sup> Das geringe Angebot an sozialen Infrastruktureinrichtungen unterstreicht jedoch die Wichtigkeit des nachbarschaftlichen Zusammenhalts und der selbstorganisierten Unterstützung.

Seit dem Herbst 2016 laufen vorbereitende Untersuchungen um zu prüfen, ob ein integriertes Stadterneuerungsverfahren und der Einsatz von Städtebaufördermitteln im Gebiet zwischen dem Alten Park, dem Rathaus Tempelhof und der Götzstraße möglich sind. Die Entwicklung des Gebiets zu einem attraktiven Stadtteilzentrum durch die Stärkung der Einzelhandelsstrukturen, der Grün- und Freiflächen sowie des Wohnstandortes kann Effekte auf das Untersuchungsgebiet haben. Gegenwärtig laufen die Bestandsaufnahme und ein Beteiligungsprozess der Bewohnerinnen und Bewohner sowie lokaler Akteure. Die konzeptionelle Ausgestaltung orientiert sich eng an den Bedarfen der dort jetzt lebenden Bevölkerung.<sup>54</sup>

---

<sup>49</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, 31.12.2015.

<sup>50</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, 31.12.2015.

<sup>51</sup> Bezirksregionenprofil Tempelhof 2014, S. 57.

<sup>52</sup> Nachbarschafts- Und Selbsthilfe Zentrum (NUSZ) in der ufafabrik e.V., Generationsgarten Boseclub, Internetquelle.

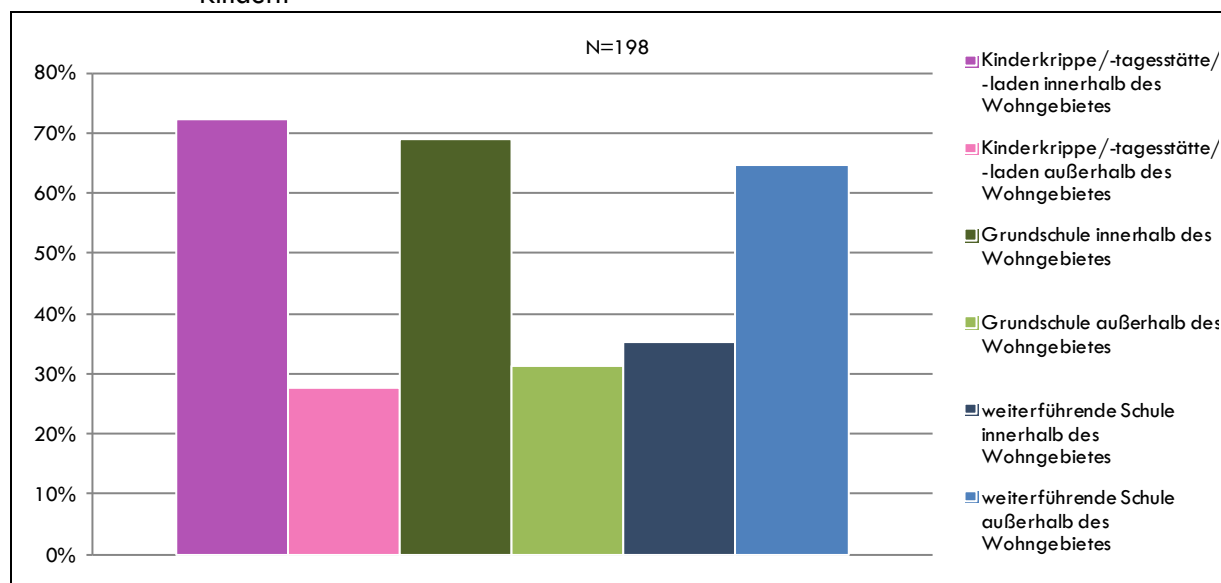
<sup>53</sup> Bezirksregionenprofil Tempelhof 2017, S. 39.

<sup>54</sup> Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Neue Mitte Tempelhof, Internetquelle.

## 2.7.2 Angewiesenheit und Bewertung konkreter Infrastrukturangebote

In der Abbildung 74 ist dargestellt, inwieweit Bildungseinrichtungen innerhalb oder außerhalb des Untersuchungsgebiets durch die Haushalte mit Kindern genutzt werden. Sowohl Kinderkrippen bzw. -tagesstätten als auch Grundschulen werden von mehr als 60 % der Haushalte mit Kindern innerhalb des Untersuchungsgebiets genutzt. 65 % der Schülerinnen und Schüler besuchen weiterführende Schulen außerhalb des Untersuchungsgebiets.

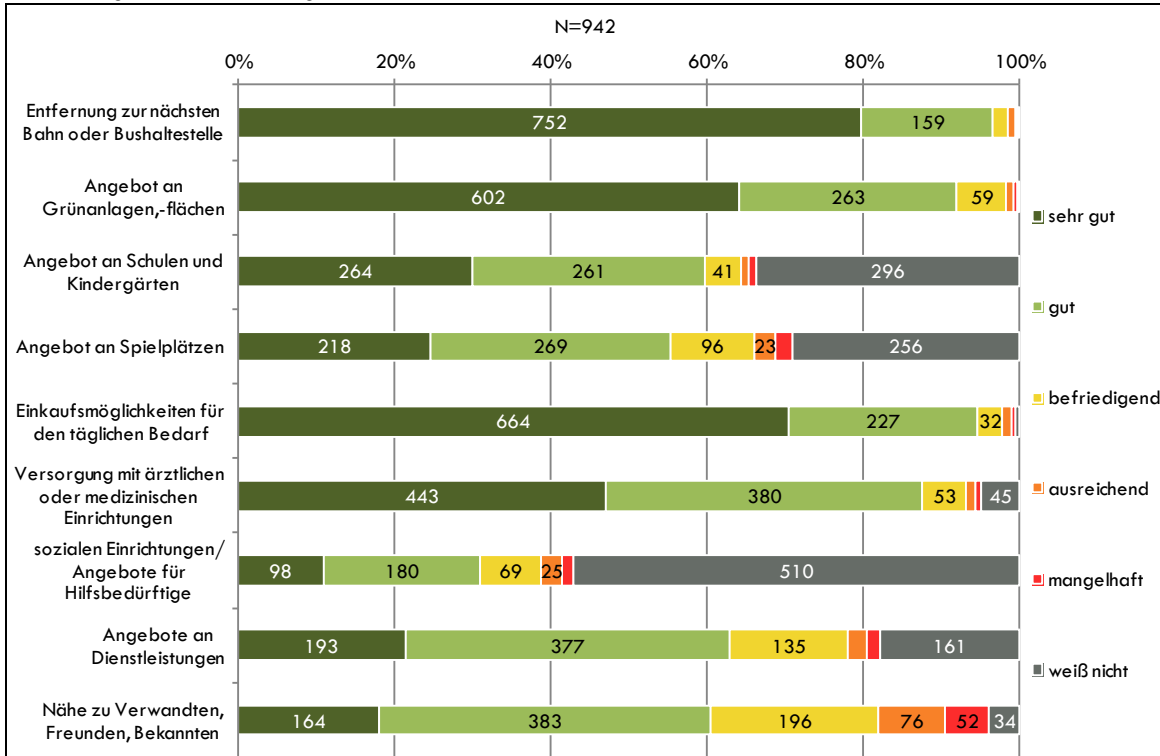
Abbildung 74: Nutzung von Kindertageseinrichtungen und Schulen im Wohngebiet von Haushalten mit Kindern



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Nachfolgend ist die Bewertung der einzelnen Infrastruktureinrichtungen durch die Haushalte dargestellt. Die Entfernung zur nächsten Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs sowie das Angebot an öffentlichen Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs werden von jeweils knapp 90 % der Haushalte mindestens als gut bewertet. Das Angebot an Schulen, Kindergärten und Spielplätzen wurde jeweils von gut 65 % der Haushalte bewertet, von denen die Mehrheit das Angebot für gut befindet. Die sozialen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet wurden lediglich von gut 40 % der Haushalte bewertet, von denen der Großteil das Angebot jedoch als gut bis sehr gut ansieht.

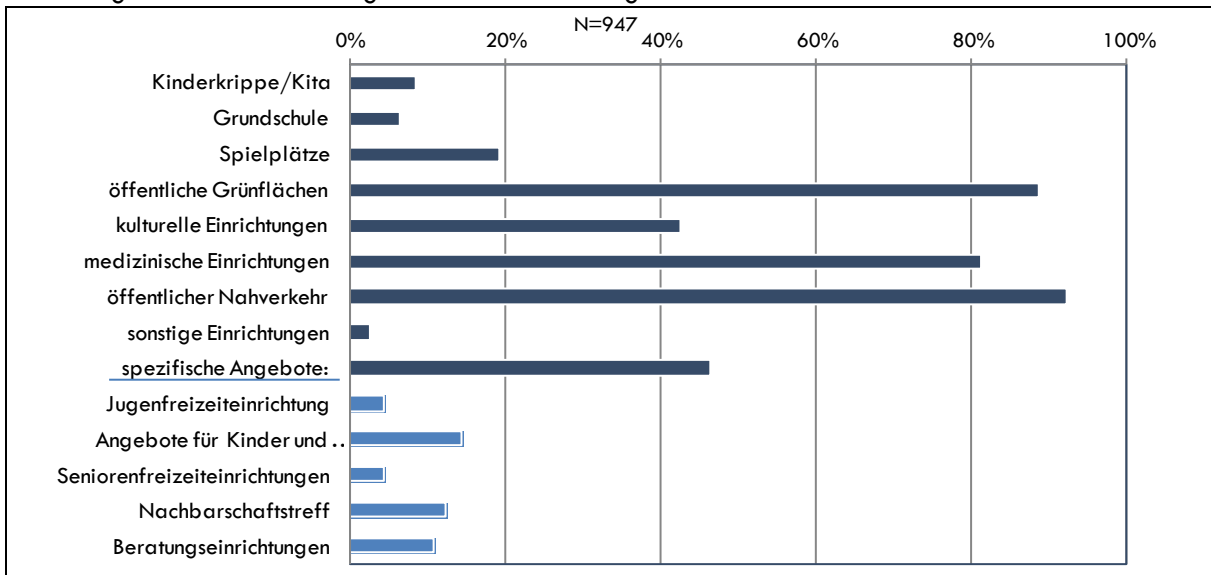
Abbildung 75: Bewertung lokaler Infrastrukturen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

In der Abbildung 76 ist die Nutzung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Einrichtungen und Angebote dargestellt. Es wird deutlich, dass vor allem der öffentliche Nahverkehr, öffentliche Grünflächen sowie medizinische Einrichtungen durch die Haushalte genutzt werden. Kulturelle Einrichtungen werden von über 40 % der Haushalte nachgefragt. Nutzerspezifische Angebote werden von 46,5 % der Haushalte in Anspruch genommen. Dabei werden vor allem Angebote für Kinder und Familien genutzt. Nachbarschafts- und Beratungseinrichtungen stellen aber auch für mindestens jeden zehnten Haushalt ein wichtiges Angebot dar.

Abbildung 76: Nutzen von Angeboten und Einrichtungen

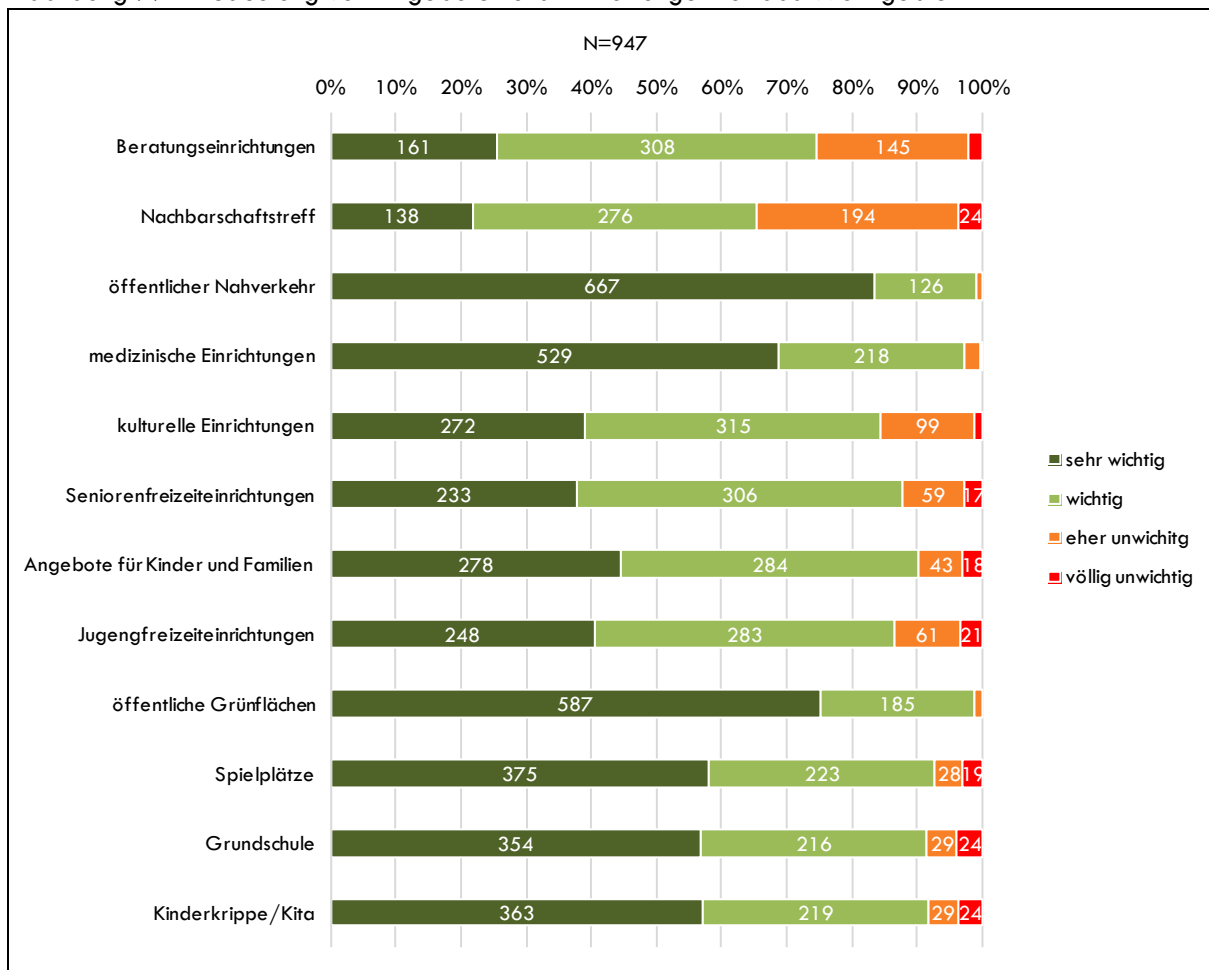


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017



Die Bedeutung der Infrastruktureinrichtungen ist in der Abbildung 77 dargestellt. Es ist festzuhalten, dass alle vorhandenen Angebote als wichtig erachtet werden. Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen fallen bei der Bewertung etwas negativer aus, diese werden jedoch nur von einem geringen Anteil der Haushalte nachgefragt. Über zwei Drittel der Haushalte bewerten das Angebot dennoch als mindestens wichtig.

Abbildung 77: Bedeutung von Angeboten und Einrichtungen für das Wohngebiet



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

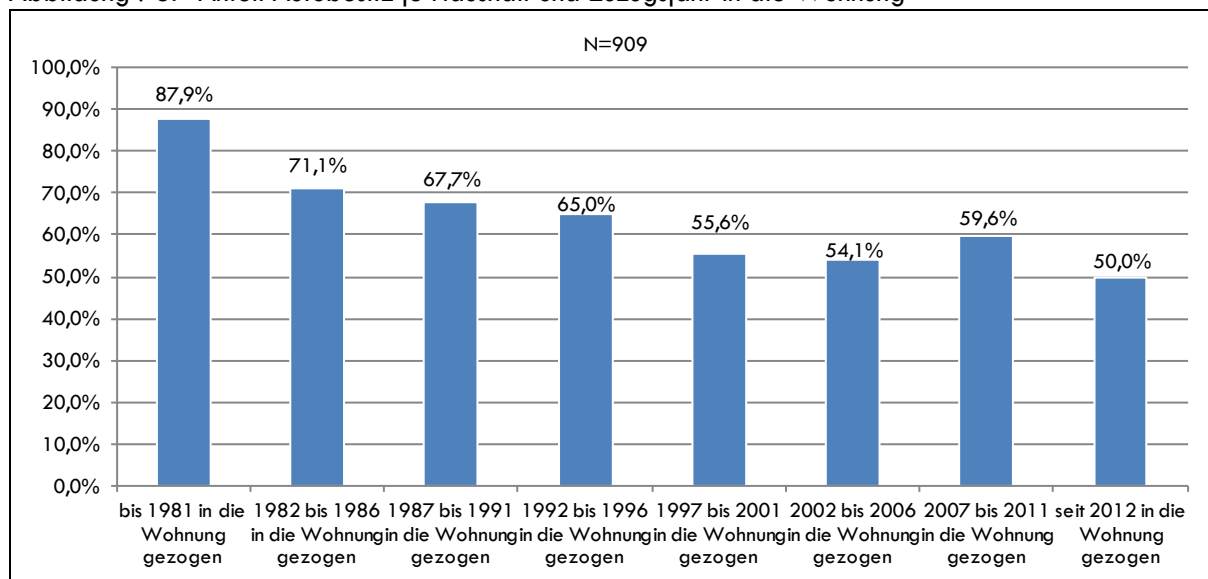
## Pkw-Nutzung

57 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. Insgesamt entfallen 572 Pkws auf 917 Haushalte. Der Motorisierungsgrad der Haushalte nimmt mit späterem Einzug in die Wohnung ab (vgl. Abbildung 78) und ist von rund 88 % auf 50 % gesunken. Dies hängt mit einem geänderten Mobilitätsverhalten und der guten Anbindung an den ÖPNV zusammen. Wie bereits beschrieben, nutzen über 90 % der Haushalte den ÖPNV und verfügen über kurze Wege zu Haltestellen (vgl. Abbildung 75 und Abbildung 76).

Haushalte mit höheren monatlichen Einkommen weisen den höchsten Motorisierungsgrad mit einem Pkw auf (vgl. Abbildung 80). Haushalte mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro verfügen zu etwa 25 % über ein Auto, bei Haushalten mit einem Einkommen von über 4.000 Euro sind es hingegen über 80 %.

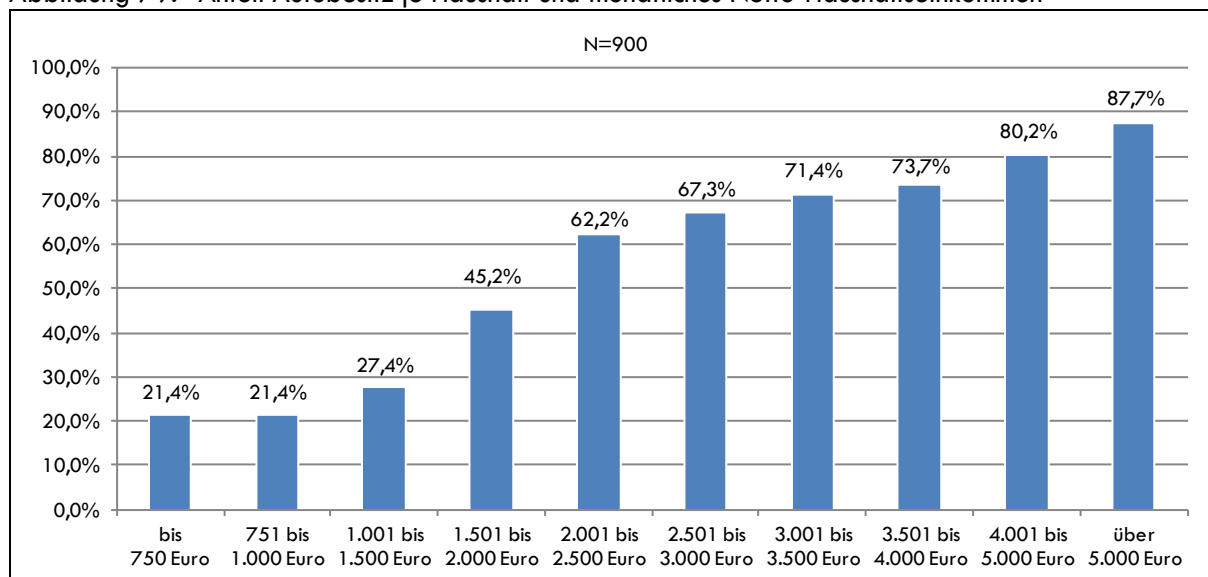
Anhand der Darstellung in Kapitel 2.6.6 zu den positiven und negativen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet wird deutlich, dass insbesondere die Verkehrs- und Parkplatzsituation negativ bewertet wird. Im Rahmen der Ortsbildanalyse bestätigten sich die hohe Auslastung der Stellplätze im öffentlichen Raum und insbesondere ein hoher Parkdruck in den Wohn- und Nebenstraßen. Der Tempelhofer Damm und die Manteuffelstraße sind stark befahrene Straßen, die eine wichtige Nord-Süd-Verbindung und Anbindung an den Stadtring darstellen. Durch den Wegzug einkommensschwacher Haushalte, die nur einen geringen Motorisierungsgrad haben und einen Zuzug einkommensstarker Haushalte mit höherem Motorisierungsgrad ist mit einer Verschärfung der Verkehrs- und Stellplatzprobleme zu rechnen.

Abbildung 78: Anteil Autobesitz je Haushalt und Zuzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Abbildung 79: Anteil Autobesitz je Haushalt und monatliches Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

### 2.7.3 Abschließende Einschätzung zur Infrastruktur

Die Analyse zeigt, dass die Nutzung der Gebietsinfrastruktur zum Teil sehr intensiv ist und sich in erster Linie auf öffentliche Grünflächen, den ÖPNV und kulturelle sowie medizinische Einrichtungen bezieht. Je nach Haushaltsgruppe wird aber auch sehr deutlich, dass nutzer- und zielgruppenspezifische Angebote nachgefragt werden wie Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen, Angebote für Kinder und Familien oder Senioreneinrichtungen. Auch wenn nicht alle Haushalte spezifische Einrichtungen nutzen, so schätzen diese doch große Teile der Gebietsbevölkerung als bedeutsam für das Quartier ein. Im Gebiet besteht keine vielfältige Träger- oder Einrichtungslandschaft, so dass insbesondere die öffentlichen Regelangebote im Rahmen der Kitas und Schulen eine wichtige Rolle einnehmen. Die Bewertung der Gebietsinfrastruktur ist überwiegend positiv.

Im Kitabereich werden steigende Bedarfe prognostiziert, die mit Kapazitätserweiterungen einhergehen. Insbesondere viele Paare ohne Kinder, aber im Alter zwischen 27 und 44 Jahren ziehen seit dem Jahr 2012 verstärkt in das Gebiet. Diese Paare befinden sich in der Familiengründungsphase, was zu einem weiteren Anstieg der Kinderzahlen führen kann. Der Anstieg der lokalen Bevölkerungszahl – auch bedingt durch Neubauvorhaben – erhöht die Nachfrage nach Kita- und Schulplätzen und die Ansprüche an Grün- und Freiflächen sowie die Verkehrsinfrastruktur (Stellplätze, ÖPNV, Verkehrsaufkommen). Durch den Zuzug einkommensstarker Haushalte mit höherem Motorisierungsgrad können sich die von den Haushalten benannten Verkehrs- und Stellplatzprobleme (vgl. Kapitel 2.6.6) darüber hinaus verschärfen.

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

Im Ergebnis der Voruntersuchung wird der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet Tempelhof als zusammenhängende Gebietskulisse empfohlen, da

- bauliche Aufwertungspotenziale, insbesondere hinsichtlich der energetischen Modernisierung der Gebäudesubstanz, die über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen können und bestehender Möglichkeiten zur Ausstattungsverbesserung und Wohnungszusammenlegung, festgestellt werden,
- ein steigender baulicher und wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck bei den Indikatoren Mietentwicklung, Baumaßnahmen, durchgeführte Modernisierungen und der Zahl der Eigentümerwechsel nachgewiesen,
- ein Verdrängungspotenzial für bestimmte Haushalts- und Einkommensgruppen begründet ist, die durch wohnwerterhöhende Veränderungen der Gebäudesubstanz stark verdrängungsgefährdet sind – so sind aufgrund einer hohen Warmmietbelastung 22 % der Haushalte sehr stark und weitere 20 % stark verdrängungsgefährdet – und
- aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgewirkungen resultieren wie der Verlust preisgünstigen Mietwohnraums, der Segregationsprozesse befördert, eine nicht bedarfsgerechte Auslastung der Gebietsinfrastruktur, Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastruktur in anderen Stadtteilen, der Verlust nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität sowie eine Verschärfung von Verkehrs- und Stellplatzproblemen.

In den nachfolgenden drei Tabellen sind die Kernergebnisse der drei Analyseebenen und die Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts für das **empfohlene soziale Erhaltungsgebiet** dargestellt.

Tabelle 7: Einschätzung zum Aufwertungspotenzial im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Gebäude- und Wohnungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoher Anteil an kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 60 qm (40 %)</li> <li>▪ Wohnungsbestand durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert (92 %), nur rund 8 % der Wohnungen im genossenschaftlichen oder kommunalen Eigentum</li> <li>▪ Sehr hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, nur 10 % bereits umgewandelt</li> <li>▪ teilträumlich wurde das Umwandlungspotenzial bereits genutzt; Attraktivität in allen Baualterklassen festzustellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der Struktur, des Angebotes und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarktes, durch Reglementierung von Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen, dem Wohnungsabriss oder der Umwandlung in Wohneigentum.</li> </ul>
<b>Sanierungs- und Modernisierungspotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnungsbestand mit umfassenden energetischen Modernisierungspotenzialen (z. B. 75 % der Gebäude ohne Wärmedämmung, 83 % ohne gedämmtes Dach)</li> <li>▪ teilträumlich sind derzeitigt Bautätigkeiten festzustellen (Neubau und Modernisierung), Baumaßnahmenquote beträgt 7 % der Gebäude</li> <li>▪ Potenzial für Dachgeschossausbauten bei rund der Hälfte der Gebäude gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.</li> <li>▪ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Bildung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.</li> </ul>
<b>Ausstattungs-zustand der Gebäude und Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringes Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ca. 1 % der Wohnungen noch mit Ofenheizung und/oder Badeofen ausgestattet</li> <li>▪ 3,3 % der Gebäude weisen unsanierte oder stark beschädigte Fassaden und/oder Bauteilen auf</li> <li>▪ rund 22 % der Fenster weisen einen Erneuerungsbedarf auf</li> <li>▪ 85 % der Wohnungen verfügen über einen Erstbalkon</li> </ul> </li> <li>▪ hohes Potenzial für Sondermerkmale und zusätzliche Ausstattung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2. Balkon (90 % n. v.)</li> <li>▪ Aufzug (80 % n. v.)</li> <li>▪ Gäste-WC (90 % n. v.)</li> <li>▪ Einbauküche (60 % n. v.)</li> <li>▪ alle energiesparenden Merkmale</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen begrenzt und darüber hinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH auf Grundlage der Haushaltsbefragung 2017 und AfS Berlin-Brandenburg, verschiedene Datenstände

Tabelle 8: Einschätzung zum Aufwertungsdruck im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandmieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ starker Anstieg der Angebots- (+52 % im Zeitraum 2008 bis 2016) und Bestandsmieten (+32 % im Vergleich Zuzug vor 2001 und nach 2012)</li> <li>▪ vor allem seit dem Zuzugsjahr 2012 starker, sprunghafter Anstieg der Netto-Kaltmiete auf über 7,50 Euro/qm</li> <li>▪ Vergleich mit dem Mietspiegel verdeutlicht Mietsteigerungspotenziale, die teilweise bereits genutzt wurden</li> <li>▪ höchstes Mietniveau in Beständen privatwirtschaftlicher Unternehmen und vermieteten Eigentumswohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.</li> </ul>
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ konstante Entwicklung der Bauanträge</li> <li>▪ häufigste Bauanträge: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dachgeschossausbau,</li> <li>▪ Neubau,</li> <li>▪ Balkone und</li> <li>▪ Aufzüge</li> </ul> </li> <li>▪ 25 % der Haushalte von Modernisierungen betroffen</li> <li>▪ Modernisierungsmaßnahmen nehmen zu, bei rund 60 % der durchgeführten Modernisierungen handelt es sich um energetisch bedeutsame Maßnahmen wie den Austausch von Fenstern und Heizungsanlagen sowie dem Anbringen einer Wärmedämmung</li> <li>▪ modernisierungsbedingte Mietsteigerungen bei einem Drittel der Modernisierungen bei über 20 %</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden.</li> <li>▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.</li> </ul>
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnungsumwandlungen in den vergangenen zwei Jahren ansteigend</li> <li>▪ Potenzial für Umwandlungen für alle Baustrukturen im Wohnungsbestand gegeben</li> <li>▪ Eigentümerwechsel nehmen seit 2011 kontinuierlich zu</li> <li>▪ Wohnungsverkäufe im gesamtstädtischen Vergleich erhöht, konstant hohes Niveau von über 100 Wohnungsverkäufen pro Jahr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung</li> <li>▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung</li> </ul>
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 3,5 % der Haushalte geben konkret an, dass in ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen vermietet werden, 18 % sind sich darüber unsicher</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → ergänzt den Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung</li> </ul>

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH



Tabelle 9: Einschätzung zum Verdrängungspotenzial im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Haushaltsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoher Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten (80 %)</li> <li>▪ leichte Unterbelegungen bei kleinen Haushalten und Überbelegung bei Familien</li> <li>▪ 40 % der Einwohnerinnen und Einwohner weisen einen Migrationshintergrund auf, der Wert liegt über den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerten.</li> <li>▪ hoher Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen von bis zu 1.500 Euro (22%) und mittleren Einkommen von bis zu 2.500 Euro (20%)</li> <li>▪ hohe Warmmietbelastung von 40 % und mehr bei Einkommensgruppen mit unter 1.500 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen (= 22% der Haushalte), Haushalte mit mittlerem Einkommen befinden sich ebenfalls nahe an der 40 % Schwelle</li> <li>▪ Alleinlebende, Alleinerziehende und Paare mit Kind/ern mit geringem Äquivalenzeinkommen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Wohnungszusammenlegungen (auch beim Dachgeschossausbau)</li> <li>▪ Erhaltung der Wohnungszuschüsse durch Versagung von Grundrissänderungen</li> <li>▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete, zum Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen</li> <li>▪ Erhaltung der bedarfsgerechten Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Erhalt der Zusammensetzung der Bevölkerung, so dass keine Erforderlichkeit zum Bau von zusätzlicher Infrastruktur an anderen Wohnstandorten entsteht</li> </ul>
<b>Veränderungen der Haushaltsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zuzug verschiedener Haushaltsformen und Einkommensgruppen gegenwärtig noch erkennbar, aber es zeichnen sich Veränderungen ab und sind aufgrund veränderter Rahmenbedingungen weiter zu erwarten: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rückgang Einkommensgruppen unter 1.500 Euro</li> <li>▪ Zahl der Personen mit höheren Bildungsabschlüssen steigt an</li> <li>▪ Anstieg der Kinder unter 6 Jahre und Erwachsenen zwischen 27 und 44 Jahren (Familiengründung) → Nachfrage Kita/Schule und familiengerechter Wohnraum</li> <li>▪ Zahl Paare ohne Kind/er und Wohngemeinschaften steigt an, Anteil der alleinlebenden Haushalte geht zurück</li> </ul> </li> </ul>	
<b>Soziodemographische Sekundärdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anteil der Arbeitslosen, Beziehenden von Transferleistungen und Kinder in Bedarfsgemeinschaften mit erhöhten Werten im Bezirks- und Berlin-Vergleich</li> <li>▪ Rückgang des Arbeitslosenanteils und Beziehenden von Transferleistungen</li> </ul>	
<b>Gebietsbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ positive Bewertung der Gebietsinfrastruktur</li> <li>▪ positive Bewertung des Zusammenlebens</li> <li>▪ geringe Umzugsneigung</li> <li>▪ intensive Nachfrage nach nutzer- und zielgruppenspezifischen Infrastrukturen</li> </ul>	

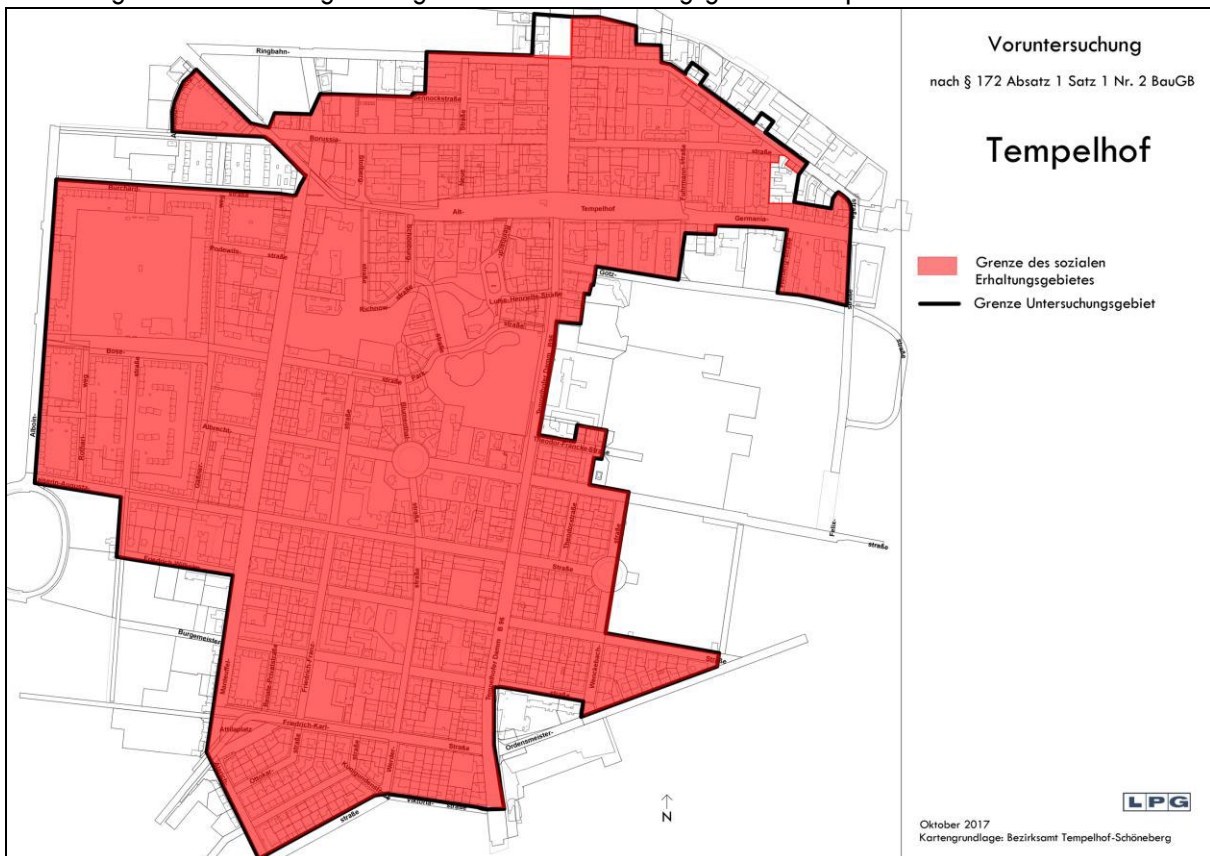
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

### 3.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der Untersuchung wird empfohlen, ein soziales Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das in der Abbildung 80 dargestellte Gebiet festzusetzen.

Für den Nordosten des Gebietes wurde eine Reduktion des Untersuchungsgebietes um Wohngrundstücke empfohlen, die planungsrechtlich Industriegebiet bzw. Kerngebiet sind, aber auch gleichzeitig zu keinem Wohnensemble gehören. Die Gewerbehöfe zwischen der Ringbahn- und Germaniastraße (Rückwärtig Germaniastraße 17) bleiben außerhalb des geplanten sozialen Erhaltungsgebietes.

Abbildung 80: Gebietsabgrenzung des sozialen Erhaltungsgebietes Tempelhof



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, Kartengrundlage Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.<sup>55</sup> Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters<sup>56</sup>, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen. Der im Rahmen der Voruntersuchung untersuchte Geltungsbereich hat sich damit für die empfohlene Gebietskulisse bestätigt.

<sup>55</sup> OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

<sup>56</sup> BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

### 3.2 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

Die folgenden negativen städtebaulichen Folgen sind in der vorgeschlagenen Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Tempelhof zu erwarten, die mit einer Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung einhergehen und daher den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfordern:

- **Verlust von preisgünstigem Mietwohnraum, der Segregationsprozesse befördert:** Das gegenwärtige Mietpreinsniveau, der vielfältige Wohnungsschlüssel und die heterogene Baustruktur tragen dazu bei, dass im Quartier Tempelhof unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen wohnen. Der Zuzug von verschiedenen Einkommensgruppen ist gegenwärtig noch möglich. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist jedoch zu erwarten, aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen des lokalen Wohnungsmarktes, einem hohen Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und bestehender baulicher Aufwertungspotenziale insbesondere hinsichtlich der energetischen Modernisierung. Das Gebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen und hohen Warmmietbelastungen gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Besonders verdrängungsgefährdet sind Alleinerziehende, Alleinlebende und auch Familien mit Kindern. Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes nach Art und Maß, die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt daher zum Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums bei, der zur Versorgung der Gebietsbevölkerung dient und somit Segregationsprozessen entgegenwirkt.
- **Nicht bedarfsgerechte Auslastung der Gebietsinfrastruktur.** Die Analyse hat ergeben, dass die Nutzung der Gebietsinfrastruktur hoch und die Bewertung der Angebote überwiegend positiv ist. Nutzer- oder zielgruppenspezifische Einrichtungen werden von einem großen Teil der Haushalte genutzt. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte und Kinder und Jugendliche aus benachteiligten Verhältnissen nehmen spezifische Angebote eine wichtige kompensatorische Funktion bei der Bildung und Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ein. Die erhöhten Kennwerte der Daten zum Erwerbsleben, die hohe Warmmietbelastung für bestimmte Einkommensgruppen und die Mietentwicklung im Quartier belegen, dass der lokale Wohnungsmarkt insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen, für Alleinlebende und für Alleinerziehende immer unzugänglicher wird. Die Inanspruchnahme der sozialen Infrastrukturangebote durch diese Haushalte kann durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung nicht mehr sichergestellt werden.
- **Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen.** Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet können städtebauliche Folgeprobleme nicht nur im Abwanderungsquartier (siehe vorheriger Punkt), sondern auch in anderen Stadtquartieren auftreten, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommt, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen nach sich

ziehen. Darüber hinaus müsste Wohnraum für einkommensschwache Haushalte in anderen Quartieren neu geschaffen werden. Dem Entstehen einseitiger Bevölkerungsstrukturen kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts entgegengewirkt werden.

- **Verlust nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität.** Die Haushalte weisen eine hohe Gebietsbindung aufgrund eines gering ausgeprägten Umzugsinteresses, einem hohen Anteil an Stammbevölkerung (46 %), einer positiven Bewertung der Wohnung und enger Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn auf. 25 % der Haushalte pflegen intensive Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn und weisen eine hohe Bereitschaft auf, sich gegenseitig zu helfen. Weitere 50 % der Haushalte kennen ihre Nachbarinnen und Nachbarn und berichten von gelegentlichen Hilfsleistungen. Diese unterstützenden Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung und stellen einen hohen Wert für eine gelingende Nachbarschaft dar und tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen. Neben der zentralen Lage, der guten Anbindung und des Angebotes an Grünflächen sind die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten, das Lebensgefühl im Stadtteil und die Bevölkerungsmischung häufig genannte Zuzugs- und Bleibegründe. Dadurch wird die enge Bindung an das Quartier deutlich. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine – wie in Tempelhof festgestellte – gemischte Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich Haushaltsstruktur, Herkunft, Bildung und Einkommen geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen<sup>57</sup> – kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.
- **Verschärfung von Verkehrs- und Stellplatzproblemen.** 57 % der Haushalte verfügen über mindestens ein Auto. Durch den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte mit einem höheren Motorisierungsgrad können sich die bereits gegenwärtig feststellbaren Verkehrs- und Stellplatzprobleme im Quartier weiter verschärfen. Das Gebiet ist durch die zentrale Lage und die beiden stark frequentierten Straßen Tempelhofer Damm und Manteuffelstraße besonders durch Lärmimmissionen belastet und in den Seiten- und Wohnstraßen kann ein hoher Parkdruck festgestellt werden.

### 3.3 Handlungserfordernisse/Erhaltungsziele

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

- **Erhaltung des Mietwohnungsangebotes** durch Reglementierung von Umwandlungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum.
- **Erhaltung des Wohnungsschlüssels** zur bedarfsgerechten Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen.
- **Erhaltung der städtebaulichen Strukturen** durch Verhinderung von Abriss der Wohngebäude.

---

<sup>57</sup> § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

- **Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben** im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes. Information und Beratung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer ist dafür wichtig.
- **Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebotes**, um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern.

### 3.4 Genehmigungskriterien

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass sich die bestehenden Prüfkriterien des Bezirks Tempelhof-Schöneberg zur Identifizierung derjenigen Investitionsmaßnahmen eignen, die eine besondere Gefahr für die Erhaltung der gebietlichen Bevölkerungsstruktur darstellen. Angesichts der Dynamik innerhalb des gebietlichen Wohnungsmarkts ist zu empfehlen, die vorhandenen Instrumentarien einschließlich der Regulierung der Umwandlung in Eigentum und der Nutzung des Vorkaufsrechts konsequent anzuwenden.

Es besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung und den spekulativen Umgang mit Wohnraum. Die Leerwohnungen sind in das erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

## 4. Verzeichnisse

### 4.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Schematischer Untersuchungsaufbau.....	10
Abbildung 2:	Stadtstruktur im Untersuchungsgebiet Tempelhof.....	11
Abbildung 3:	Wohnblöcke im Untersuchungsgebiet Tempelhof.....	12
Abbildung 4:	Erreichte Personen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken (in %)..	13
Abbildung 5:	Untersuchungsgebiet und Planungsräume .....	14
Abbildung 6:	Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung der LPG mbH.....	15
Abbildung 7:	Blockrandbebauung bis 1919.....	15
Abbildung 8:	Blockrand 1919 bis 1949.....	15
Abbildung 9:	Blockrandbebauung bis 1919.....	15
Abbildung 10:	Neubau nach 1990.....	15
Abbildung 11:	Anzahl der Zimmer .....	16
Abbildung 12:	Vergleich der Wohnungsgrößen nach Amt für Statistik und Haushaltsbefragung.....	17
Abbildung 13:	Anteil der Wohnungen nach Eigentumsform des Wohngebäudes.....	18
Abbildung 14:	Eigentumsform der Wohnung .....	18
Abbildung 15:	Eigentumsform der Gebäude im Untersuchungsgebiet Tempelhof.....	20
Abbildung 16:	Umfassendes Sanierungspotenzial.....	22
Abbildung 17:	aktuelle Bautätigkeiten.....	22
Abbildung 18:	sanierte Fassade und DG-Ausbau.....	23
Abbildung 19:	Energetisch saniertes Gebäude .....	23
Abbildung 20:	Sanierungspotenziale und aktuelle Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Tempelhof.....	24
Abbildung 21:	Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Tempelhof.....	25
Abbildung 22:	Zufriedenheit mit der Wohnung.....	28
Abbildung 23:	Zusätzlich gewünschte Ausstattungsmerkmale .....	28
Abbildung 24:	Mängel in der Wohnung .....	29
Abbildung 25:	Angebotsmietpreise in ausgewählten Planungsräumen (Median, nettokalt in Euro/qm).....	31
Abbildung 26:	Verteilung der Netto-Kaltemiete/qm.....	32
Abbildung 27:	Verteilung der Netto-Kaltemiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	32
Abbildung 28:	Entwicklung Netto-Kaltemiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median).....	33
Abbildung 29:	Verteilung der Netto-Kaltemiete/qm nach Wohnungsgröße.....	33
Abbildung 30:	Mietniveau nach Wohnungsvermietenden in Euro/qm (nettokalt, Median).....	34
Abbildung 31:	Anzahl der Baugenehmigungen und Einzelmaßnahmen nach Jahren.....	35
Abbildung 32:	Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet Tempelhof .....	36
Abbildung 33:	Energetisch modernisiertes Gebäude in Block 9 .....	37
Abbildung 34:	in Modernisierung befindliches Gebäude in Block 9.....	37



Abbildung 35:	Bauanträge nach Vorgangstyp im Untersuchungsgebiet Tempelhof.....	38
Abbildung 36:	Vom Eigentümer vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen nach Jahren.....	39
Abbildung 37:	Vom Eigentümer durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen nach Maßnahmeart .....	40
Abbildung 38:	Mieterhöhung/qm in Prozent mit und ohne Modernisierung .....	41
Abbildung 39:	Differenz zwischen neuer und alter Nettokaltmiete ohne und mit Modernisierung .....	41
Abbildung 40:	Erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im zeitlichen Verlauf.....	42
Abbildung 41:	Wohnungsumwandlungen in den Planungsräumen.....	43
Abbildung 42:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Wohnungsumwandlungen im Gebiet Tempelhof .....	44
Abbildung 43:	Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen.....	45
Abbildung 44:	Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung .....	45
Abbildung 45:	Altersstruktur der Personen nach Geschlecht.....	48
Abbildung 46:	Altersstruktur gemäß amtlicher Statistik nach Geschlecht.....	48
Abbildung 47:	Absolute Veränderung Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen 2012-2016 .....	49
Abbildung 48:	Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund gemäß amtlicher Statistik .....	49
Abbildung 49:	Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung .....	50
Abbildung 50:	Haushaltsgröße.....	51
Abbildung 51:	Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße .....	52
Abbildung 52:	Haushaltsstruktur.....	52
Abbildung 53:	Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	53
Abbildung 54:	Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit in den Planungsräumen des Untersuchungsgebietes zum 31.12.2015.....	54
Abbildung 55:	Entwicklung der Kennzahlen zum Erwerbsleben im Zeitraum der Jahre 2011 bis 2015 in Prozentpunkten.....	55
Abbildung 56:	Derzeitige Berufstätigkeit der Haushaltsmitglieder .....	56
Abbildung 57:	Berufstätigkeit und Zuzugsjahr .....	56
Abbildung 58:	Erhalt von Transferleistungen.....	57
Abbildung 59:	Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens.....	57
Abbildung 60:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur.....	58
Abbildung 61:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Berufstätigkeit .....	59
Abbildung 62:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Bezugsjahr der Wohnung.....	60
Abbildung 63:	Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen...	61
Abbildung 64:	Verdrängungsgefahr der Haushalte gemäß der Warmmietbelastung .....	61
Abbildung 65:	Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier .....	62
Abbildung 66:	Veränderungen im Wohnquartier .....	63
Abbildung 67:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet und in die derzeitige Wohnung .....	63
Abbildung 68:	Gründe für die Wohnortwahl.....	64
Abbildung 69:	„Was schätzen Sie am Wohngebiet?“.....	64
Abbildung 70:	Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn.....	65

Abbildung 71:	Zusammenleben im Wohngebiet und Im Wohnhaus .....	65
Abbildung 72:	Ziel des geplanten Umzugs.....	66
Abbildung 73:	Umzugsgründe der umzugswilligen Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	66
Abbildung 74:	Nutzung von Kindertageseinrichtungen und Schulen im Wohngebiet von Haushalten mit Kindern.....	70
Abbildung 75:	Bewertung lokaler Infrastrukturen .....	71
Abbildung 76:	Nutzen von Angeboten und Einrichtungen.....	71
Abbildung 77:	Bedeutung von Angeboten und Einrichtungen für das Wohngebiet .....	72
Abbildung 78:	Anteil Autobesitz je Haushalt und Zuzugsjahr in die Wohnung .....	73
Abbildung 79:	Anteil Autobesitz je Haushalt und monatliches Netto-Haushaltseinkommen.....	73
Abbildung 80:	Gebietsabgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets Tempelhof.....	79

## 4.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung .....	12
Tabelle 2:	Ausstattungsmerkmale gemäß Ortsbildanalyse .....	21
Tabelle 3:	Ausstattungsmerkmale der Wohnungen gemäß Haushaltsbefragung.....	27
Tabelle 4:	Netto-Kaltniete in Euro/qm (Median) nach Wohnfläche in Vollstandard-Wohnungen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017.....	34
Tabelle 5:	Mittlerer Wohnflächenverbrauch (Median) (N=930) .....	53
Tabelle 6:	Äquivalenzeinkommen .....	59
Tabelle 7:	Einschätzung zum Aufwertungspotenzial im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht.....	76
Tabelle 8:	Einschätzung zum Aufwertungsdruck im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht.....	77
Tabelle 9:	Einschätzung zum Verdrängungspotenzial im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht.....	78

## 5. Quellen

### 5.1 Literatur und Statistik

AfS Berlin Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner im Untersuchungsgebiet zum Stichtag 31.12.2012 und 31.12.2016

AfS, Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, Bezirk Tempelhof-Schöneberg und Berlin, Potsdam 31.12.2015

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

AfS Berlin-Brandenburg, Einwohnerregisterstatistik Berlin, Einwohner in Berlin am 31.12.2016 nach Planungsräumen und Migrationshintergrund.

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, elektronische Bauakten, Baugenehmigungen im Zeitraum 01.01.2010 bis 30.06.2017

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 01.01.2010 bis 30.06.2017

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, Bezirksregionenprofil 2017 (Entwurf), Tempelhof Teil 1, Berlin 2017

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

Friesecke, Frank, 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, 2017

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

Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2016, Berlin 2017.

Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Kindertagesbetreuungsbedarfsplanung Tempelhof-Schöneberg – 2017/2018, Berlin

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

Petermann, Sören, Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55-78, 2015

SenBiJuWi, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Wissenschaft, Schulentwicklungsplan für das Land Berlin 2014 – 2018, Berlin 2014

SenBJF, Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung Bedarfsatlas 2017, Berlin 2017

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen, Wohnungsverkäufen und Sozialmietwohnungen im Zeitraum 2004 bis 2016, Berlin 2017

SenStadtWohn: IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 ImmobilienScout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Mietspiegel 2017, Berlin 2017

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

Vermessungsamt Tempelhof Schöneberg, Tempelhof Schöneberg, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 30.06.2017

## 5.2 Internetquellen

Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, 3/16, <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fi047.htm>  
Zugriff am 23.11.2017.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Neue Mitte Tempelhof, [http://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/zukunft-planen/gebietsentwicklung/umfeld\\_rathaus\\_tempelhof-518392.php](http://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/zukunft-planen/gebietsentwicklung/umfeld_rathaus_tempelhof-518392.php)  
Zugriff am 05.10.2017.

Borussia 67, Unser Wohlfühlzuhaus, <http://www.borussia67.de/Home/Ausstattung>  
Zugriff am 27.09.2017.

Nachbarschafts- Und Selbsthilfe Zentrum (NUSZ) in der ufafabrik e.V., Generationsgarten Boseclub, <https://www.nusz.de/start/aktiv-im-stadtteil/nachbarschaftsprojekte/generationengarten-boseclub/>  
Zugriff am 04.10.2017.

Statista GmbH, Wohnfläche pro Einwohner in Berlin im Jahr 2015 unterteilt nach Bezirken, <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/259702/umfrage/wohnflaeche-pro-einwohner-in-berlin-nach-bezirken/>  
Zugriff am 08.01.2018

Statistisches Bundesamt, Armutgefährdungsschwelle zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens,  
<http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/A2armutsgefahrdungsschwellen.html>  
Zugriff am 12.04.2017

Zinsland, Luvebelle Berlin Tempelhof Projektbeschreibung,  
<https://www.zinsland.de/projekte/luvebelle-berlin>  
Zugriff am 27.09.2017.

### **5.3 Rechtsquellen**

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

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

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

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

### **5.4 Expertengespräche**

Expertengespräch mit zwei Mieterinnen der Mieterinitiative Deutsche Wohnen in Tempelhof (in Gründung) am 27.07.2017.

Expertengespräch mit der Bauberatung und der Bauaufsicht Tempelhof-Schöneberg am 09.08.2017

## 6. Anhang: Fragebogen

# Haushaltsbefragung zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Tempelhof im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg

## Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss der Untersuchung sachgerecht vernichtet.

## Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Der Fragebogen kann von einem erwachsenen Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angeschriebene Person sein. Es gibt zwei verschiedene Arten von Antwortkategorien:

- Kästchen zum Ankreuzen      \_\_\_\_\_ Platzhalter, in denen Ihre Antwort oder Zahlen eingetragen werden sollen

## Allgemein

- Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer (siehe beiliegende Karte auf der Rückseite des Anschreibens).  
a. Straße \_\_\_\_\_ b. Blocknummer \_\_\_\_\_
- In welchem Jahr sind Sie in das Untersuchungsgebiet gezogen? \_\_\_\_\_
- In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? \_\_\_\_\_
- Wo haben Sie davor gewohnt?  
· Quartier Tempelhof  · Bezirk Tempelhof-Schöneberg   
· anderer Ort \_\_\_\_\_

## Wohnung

- Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? Bitte geben Sie Räume zwischen 6 und 10 m<sup>2</sup> als halbe Zimmer an. Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?  
a. Anzahl Zimmer \_\_\_\_\_  
b. Küche · ja  · nein   
c. Badezimmer · ja  · nein
- Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung? \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- Wann wurde Ihr Wohngebäude gebaut?  
· vor 1918 gebaut  · zwischen 1950 und 1990 gebaut   
· zwischen 1919 und 1949 gebaut  · nach 1990 gebaut
- In welchem Gebäudeteil wohnen Sie?  
· Vorderhaus .....   
· Seitenflügel/Quergebäude/Hinterhaus .....
- Sind Sie Mieter/in, Untermieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung?  
a. Ich bin **Mieter/in**: .....   
Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?  
· kommunales Wohnungsunternehmen. .... (z. B. degewo, Stadt und Land) .....   
· Genossenschaft (z. B. Beamten-Wohnungs-Verein) .....   
· privates Wohnungsunternehmen .....   
· Einzeleigentümer/in (Wohnhaus) .....   
· Einzeleigentümer/in (vermietete Eigentumswohnung) .....   
b. Ich bin **Untermieter/in**: .....   
c. Ich bin **Eigentümer/in**: .....   
Haben Sie in Ihrer Wohnung vorher zur Miete gelebt?  
· ja  · nein  (Wenn Sie Eigentümer/in sind, machen Sie bitte bei Frage 16. weiter.)



10. Wie hoch ist die derzeitige monatliche Miete für Ihre Wohnung? Bitte geben Sie alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. der letzten Mietänderungserklärung an.

- a. Miete insgesamt (inklusive aller Umlagen) . . . . . \_\_\_\_\_ €  
darin enthalten:
- b. Kaltmiete . . . . . \_\_\_\_\_ €
- c. Betriebskosten . . . . . \_\_\_\_\_ €
- d. Vorauszahlungen Heizkosten und/oder  
Warmwasser (nur an den/die Vermieter/in) \_\_\_\_\_ €

11. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude während Ihres Mietverhältnisses vom/von der Vermieter/in, Eigentümer/in oder von der Einzeleigentümergeinschaft (WEG) modernisiert?

- ja  . . . im Jahr \_\_\_\_\_ . . . Welche Maßnahme wurde durchgeführt? \_\_\_\_\_
- nein
- nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt

12. Gab es während Ihres Mietverhältnisses eine modernisierungsbedingte Erhöhung der Nettokaltmiete?

- ja . . . . .  . . . im Jahr \_\_\_\_\_ . alte Kaltmiete \_\_\_\_\_ €
- nein . . . . .

13. Wurde die Nettokaltmiete während ihres Mietverhältnisses unabhängig von einer Modernisierung erhöht?

- ja . . . . .  . . . im Jahr \_\_\_\_\_ . alte Kaltmiete \_\_\_\_\_ €
- nein . . . . .
- Es handelt sich um einen Staffelmietvertrag. .

14. Gab es während Ihres Mietverhältnisses einen Eigentümerwechsel des Wohnhauses bzw. Ihrer Wohnung?

- ja  . . . im Jahr \_\_\_\_\_
- nein
- nein, aber ein Eigentümerwechsel wurde angekündigt

15. Wurde Ihre Wohnung während Ihres Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt?

- ja  . . . im Jahr \_\_\_\_\_
- nein
- nein, aber eine Umwandlung wurde angekündigt  . . . und meine Wohnung wurde mir zum Kauf angeboten

16. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeit? **Bitte machen Sie in jeder Zeile ein Kreuz.**

		vorhanden	nicht vorhanden	weiß nicht
a.	Toilette außerhalb der Wohnung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b.	Toilette innerhalb der Wohnung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c.	Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d.	Badezimmer ist überwiegend gefliest . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e.	Gäste-WC . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f.	Heizung	Ofenheizung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Nachtspeicherheizung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Gasetagenheizung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Zentralheizung/Fernheizung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		energiesparende Heizungsanlage (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwertechnik)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g.	Warmwasserversorgung	Fußbodenheizung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Badeofen . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Elektroboiler/ Durchlauferhitzer . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Gas-Warmwasserspeicher . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	zentrale Warmwasserversorgung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
h.	Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i.	weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j.	Aufzug . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

		vorhanden	nicht vorhanden	weiß nicht
k.	Fenster			
	alte, unsanierte Holz- oder Kunststoff- fenster <b>in der ganzen Wohnung oder</b> . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	neue oder sanierte Holz- oder Kunststoff- fenster <b>in der ganzen Wohnung oder</b> . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	neue oder sanierte Holz- oder Kunststoff- fenster <b>in Teilen der Wohnung</b> . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l.	abgezogene Dielen, Parkett . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
m.	Einbauküche . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n.	energiesparende Ausstattung			
	Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	gedämmte Fassade . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	gedämmte Kellerdecke . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	gedämmtes Dach . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**17. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?**

	sehr zufrieden	zufrieden	unzufrieden	sehr unzufrieden
a. Größe der Wohnung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Ausstattung der Wohnung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. baulicher Zustand der Wohnung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. baulicher Zustand des Gebäudes . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Miethöhe im Verhältnis zur Größe/Ausstattung . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

- Nein, ich wünsche keine zusätzliche Ausstattung . . . . .
- Anbau eines Balkons . . . . .
- Anbau eines Aufzugs . . . . .
- Modernisierung des Badezimmers . . . . .
- Modernisierung der Fenster . . . . .
- Schallschutzmaßnahmen . . . . .
- energetische Gebäudesanierung, z. B. Fassadendämmung  
oder Austausch der Heizungsanlage . . . . .
- Grundrissveränderung . . . . .
- Sonstiges . . . . . \_\_\_\_\_

**19. 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 . . . . .
- Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig . . . . .
- Heizung defekt/erneuerungsbedürftig . . . . .
- Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig . . . . .
- Sonstiges . . . . . \_\_\_\_\_

**Nachbarschaft und Umfeld**

**20. Wenn Sie Kinder in entsprechendem Alter haben, welche Einrichtungen besuchen sie? Liegen die Einrichtungen innerhalb oder außerhalb des Untersuchungsgebietes (siehe beiliegende Karte)?**

- |   |             |                          |             |                          |
|---|-------------|--------------------------|-------------|--------------------------|
| a. Kinderkrippe/-tagesstätte/-laden o. ä. | · innerhalb | <input type="checkbox"/> | · außerhalb | <input type="checkbox"/> |
| b. Grundschule                            | · innerhalb | <input type="checkbox"/> | · außerhalb | <input type="checkbox"/> |
| c. weiterführende Schule                  | · innerhalb | <input type="checkbox"/> | · außerhalb | <input type="checkbox"/> |

21. Was schätzen Sie an Ihrem **Wohngebiet** besonders?

---



---

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

	weiß nicht	sehr gut	gut	befriedigend	ausreichend	mangelhaft
a. Entfernung zur nächsten Bahn oder Bushaltestelle . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Angebot an Grünanlagen, Grünflächen . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Angebot an Schulen und Kindergärten . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Angebot an Spielplätzen . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Versorgung mit ärztlichen oder medizinischen Einrichtungen . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Versorgung mit sozialen Einrichtungen/ Angebote für Hilfsbedürftige . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Angebot an Dienstleistungen . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten . . . . .	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

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

24. Werden die aufgeführten Einrichtungen innerhalb des Wohngebietes von Ihrem Haushalt genutzt? Wie bewerten Sie die Bedeutung der Einrichtungen für das Wohngebiet?

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

25. Sind in Ihrem Haus Ferienwohnungen oder Gästebetreuungen vorhanden?

· ja  · nein  · weiß nicht

**26.** Wie sind die Kontakte der Nachbarinnen und Nachbarn im Haus untereinander?

Bitte kreuzen Sie nur die **zutreffendste Beschreibung** an.

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

**27.** Wie beurteilen Sie das Zusammenleben im Wohngebiet und in Ihrem Wohnhaus?

Bitte kreuzen Sie jeweils nur die **zutreffendste Beschreibung** an.

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

**28.** Haben Sie das Gefühl, dass in den letzten zwei Jahren im Quartier Veränderungen und Entwicklungen stattgefunden haben?

Bitte benennen Sie kurz die Veränderung und Entwicklung. Im Wohngebiet gab es in den letzten Jahren...

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

**29.** Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- ja  · nein

a. Bitte beantworten Sie die folgenden Frageteile a. und b. 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 . . . . . <input type="checkbox"/>  | · Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld . . . . . <input type="checkbox"/>                                    |
| · Wohnung ist zu klein . . . . . <input type="checkbox"/>   | · Wohnung ist zu groß . . . . . <input type="checkbox"/>   |
| · Wohnung ist zu teuer . . . . . <input type="checkbox"/>   | · Wohnung ist nicht altersgerecht . . . . . <input type="checkbox"/>                                       |
| · Arbeitsplatzwechsel/Ausbildungs- oder Studienplatz . . . . . <input type="checkbox"/>                 | · Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung . . . . . <input type="checkbox"/>                        |
| · persönliche Gründe (z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes) . . . . . <input type="checkbox"/> | · Kündigung des Vermieters/der Vermieterin, Ankündigung von Eigenbedarf . . . . . <input type="checkbox"/> |
| · Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter/in. . . . . <input type="checkbox"/>                            |  |

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

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

**Haushalt**

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

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

**31.** Welche Wohnform trifft auf Ihren Haushalt zu?

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

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

		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person
a.	Alter .....	_____	_____	_____	_____	_____
b.	Geschlecht .....	_____	_____	_____	_____	_____
c.	Nationalität					
	deutsch .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	deutsch mit Migrationshintergrund .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	nicht deutsch .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d.	derzeitiger Beruf/derzeitige Tätigkeit					
	Schüler/in, Auszubildende/r .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Student/in .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Arbeiter/in .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Angestellte/r .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beamte/r .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Selbstständige/r .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	in Beschäftigungsmaßnahme/ Umschüler/in .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	arbeitssuchend .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hausmann/-frau .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rentner/in, Pensionär/in .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e.	höchster Bildungsabschluss					
	kein Schulabschluss .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hauptschulabschluss oder vergleichbar .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Realschulabschluss oder vergleichbar .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fachhochschul- oder Hochschulreife .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fachhochschulabschluss, Hochschulabschluss .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**33.** Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

Wir bitten Sie um diese Angabe, da sie von hoher Bedeutung für die Untersuchung hinsichtlich der Wirksamkeit und Überzeugungskraft ist. **Bitte geben Sie daher alle regelmäßigen monatlichen Einkünfte aller Haushaltsmitglieder zusammengerechnet an.** Berücksichtigen Sie bitte neben Einkommen aus Arbeit auch Kindergeld, Renten und Pensionen, Einkünfte aus Vermögen oder aus Unterhaltszahlungen.

· bis 750 € .....	<input type="checkbox"/>	· 2.500 bis 3.000 € .....	<input type="checkbox"/>
· 750 bis 1.000 € .....	<input type="checkbox"/>	· 3.000 bis 3.500 € .....	<input type="checkbox"/>
· 1.000 bis 1.500 € .....	<input type="checkbox"/>	· 3.500 bis 4.000 € .....	<input type="checkbox"/>
· 1.500 bis 2.000 € .....	<input type="checkbox"/>	· 4.000 bis 5.000 € .....	<input type="checkbox"/>
· 2.000 bis 2.500 € .....	<input type="checkbox"/>	· über 5.000 € .....	<input type="checkbox"/>

**34.** Erhalten Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder derzeit einen Zuschuss zum Lebensunterhalt?

Haben Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder in den letzten drei Jahren einen Zuschuss zum Lebensunterhalt erhalten?

	Erhalt aktuell		in den letzten drei Jahren erhalten	
· Arbeitslosengeld (ALG I)	· ja <input type="checkbox"/>	· nein <input type="checkbox"/>	· ja <input type="checkbox"/>	· nein <input type="checkbox"/>
· Arbeitslosengeld (ALG II/Hartz IV)	· ja <input type="checkbox"/>	· nein <input type="checkbox"/>	· ja <input type="checkbox"/>	· nein <input type="checkbox"/>
· Wohngeld	· ja <input type="checkbox"/>	· nein <input type="checkbox"/>	· ja <input type="checkbox"/>	· nein <input type="checkbox"/>
· Grundsicherung im Alter	· ja <input type="checkbox"/>	· nein <input type="checkbox"/>	· ja <input type="checkbox"/>	· nein <input type="checkbox"/>
· Sonstige staatliche Leistungen (BAföG, Erziehungsgeld etc.)	· ja <input type="checkbox"/>	· nein <input type="checkbox"/>	· ja <input type="checkbox"/>	· nein <input type="checkbox"/>

**35.** Verfügt Ihr Haushalt über ein Auto?

· ja  ..... Anzahl \_\_\_\_\_ · nein

**Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.**

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens **24. Juli 2017** mit dem beigelegten Rückumschlag kostenfrei und anonym an die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin zurück.