



**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
GRAZER PLATZ**



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

Bearbeitung:

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

Stand:

09.03.2018



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	5
1.2	Das soziale Erhaltungsrecht	5
1.3	Fragestellungen.....	8
1.4	Vorgehensweise	9
2.	Analyse des Untersuchungsgebiets Grazer Platz.....	11
2.1	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets Grazer Platz.....	11
2.2	Grundlegende Informationen zur Haushaltsbefragung	12
2.3	Verfügbarkeit sekundärstatistischen Datenmaterials	14
2.4	Aufwertungspotenzial	15
2.4.1	Gebäudealter	15
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	25
2.4.6	Abschließende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial	29
2.5	Aufwertungsdruck	30
2.5.1	Entwicklung der Angebotsmietpreise	30
2.5.2	Netto-Kaltmieten/Warmmieten nach Zuzugsjahr und Wohnfläche	30
2.5.3	Auswertung der Bauanträge	33
2.5.4	Modernisierungen und ihre Auswirkungen auf die Mietsache	37
2.5.5	Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe.....	39
2.5.6	Auswirkungen von Umwandlungen auf bauliche Maßnahmen.....	43
2.5.7	Ferienwohnungen	43
2.5.8	Abschließende Einschätzung zum Aufwertungsdruck	43
2.6	Verdrängungspotenzial.....	44
2.6.1	Alter und Herkunft	44
2.6.2	Bildungsniveau.....	47
2.6.3	Haushaltsgrößen	47
2.6.4	Beteiligung am Erwerbsleben.....	51
2.6.5	Einkommensverhältnisse	55
2.6.6	Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft.....	60
2.6.7	Gebietsbindung und Umzugswunsch	61
2.6.8	Abschließende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial.....	65

2.7	Öffentliche Infrastruktur	66
2.7.1	Amtliche Bedarfe und Prognosen	66
2.7.2	Angewiesenheit und Bewertung konkreter Infrastrukturangebote.....	68
2.7.3	Abschließende Einschätzung zur Infrastruktur	71
3.	Zusammenfassende Bewertung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB.....	73
3.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs	77
3.2	Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungs- verordnung.....	78
3.3	Handlungserfordernisse/Erhaltungsziele.....	80
3.4	Genehmigungskriterien.....	80
4.	Verzeichnisse	81
4.1	Abbildungsverzeichnis.....	81
4.2	Tabellenverzeichnis.....	83
5.	Quellen.....	84
5.1	Literatur und Statistik	84
5.2	Internetquellen.....	85
5.3	Rechtsquellen	86
5.4	Expertengespräch.....	86
6.	Anhang: Fragebogen	87

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 Wohnquartier rund um den Grazer Platz festgestellt werden: Ein ausgeprägter wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck, bestehende bauliche Aufwertungspotenziale und ein hoher Anteil an bereits lang im Quartier wohnender Haushalte führen in Kombination mit der attraktiven stadträumlichen Lage und Veränderungen in der Sozialstruktur zur Festlegung des Verdachtsgebietes Grazer Platz.

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 44 Quartieren bereits zum Teil seit mehreren Jahren an, um bauliche Veränderungen in den festgesetzten Erhaltungsgebieten sozialverträglicher umzusetzen. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sind bereits sechs soziale Erhaltungsgebiete in Schöneberg festgesetzt. Neben der Voruntersuchung im Grazer Platz wird im Bezirk zeitnah ein weiteres Gebiet als soziales Erhaltungsgebiet erlassen.

Mit der nun vorliegenden Voruntersuchung wurde überprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung auch im Quartier Grazer Platz 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.¹

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.²

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.³ 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

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

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

³ Michael Krautzberger 2009: Rn. 52.

der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung, Außentoilette), erhalten bleiben.⁴ 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.⁵

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 Geschossdecken. Des Weiteren zählen Maßnahmen zur Verringerung des Energieverlustes bzw. -verbrauchs bei zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen innerhalb des Gebäudes sowie der Anschluss des Hauses an das Fernwärmenetz dazu.⁶

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.⁷ Dabei kommt die EnEV in ihrer jeweils geltenden Fassung zur Anwendung.^{8, 9} 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.¹⁰ Werden diese Werte durch den Austausch und die Erneue-

⁴ Vgl. Michael Krautzberger 2009: Rn. 51.

⁵ OVG Berlin-Brandenburg, OVG 2 B 3.02, 10.06.2004.

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

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

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ Vgl. Anlage 3, EnEV.

rung unterschritten, kann eine Genehmigung versagt werden. Außerdem beinhaltet § 9 Absatz 3 EnEV eine Einschränkung hinsichtlich der von einem Austausch oder einer Erneuerung betroffenen Fläche der 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.^{11, 12}

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.¹³ 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 Grazer Platz 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 repräsentative Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können.

¹¹ 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.

¹² Bilanzierungsverfahren erfolgt gemäß: DIN V 18599, DIN V 4108-6, DIN V 4701-10.

¹³ 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:

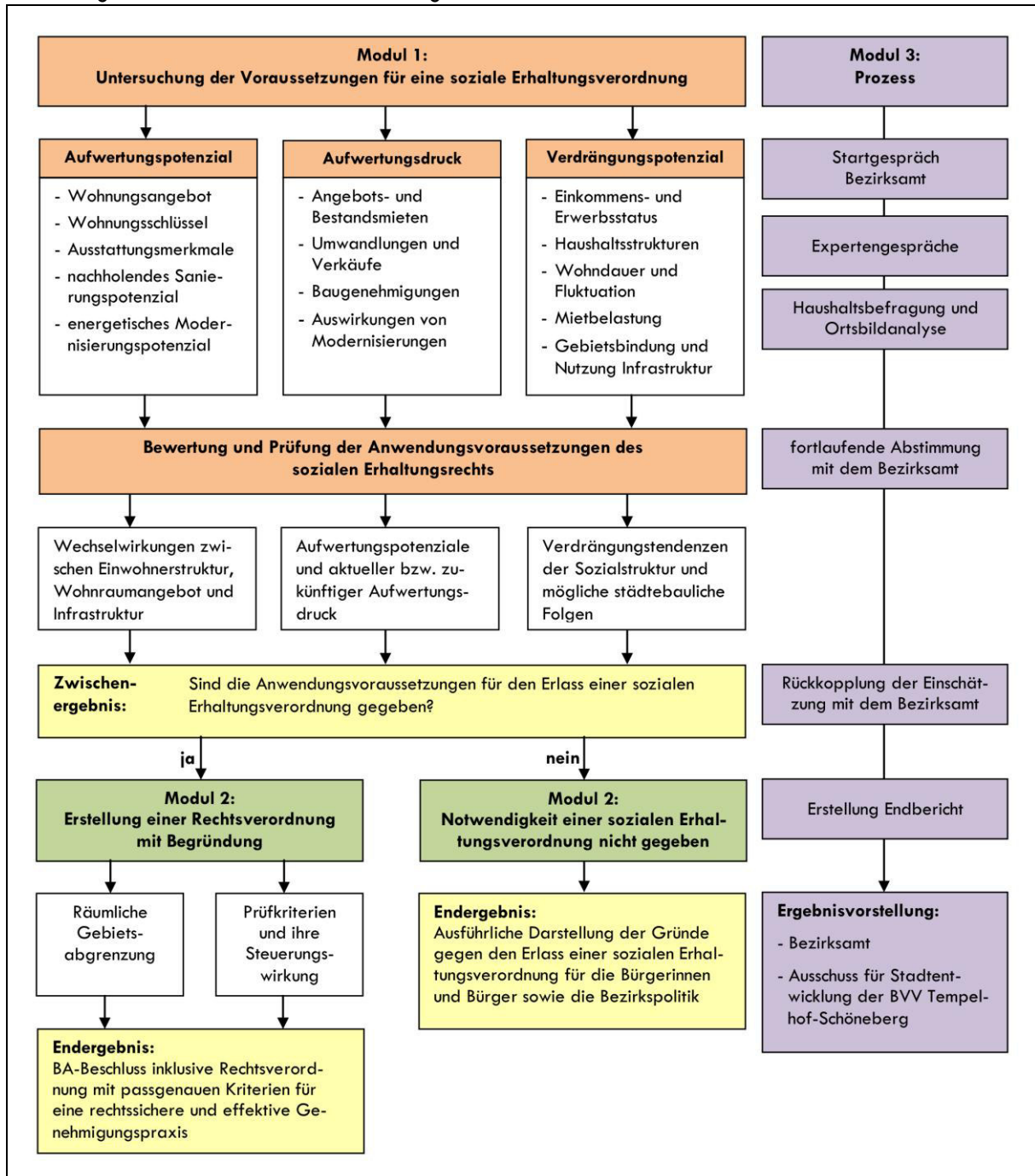
- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen und grünen Infrastruktur?
- Welche konkreten negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der 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 im Untersuchungsgebiet Grazer Platz 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 wurde mit der Bauberatung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg ein Expertengespräch geführt. Die Ergebnisse wurden dem Fachbereich Stadtplanung und dem Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Bauen sowie im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen der Bezirksverordnetenversammlung vorgestellt.

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

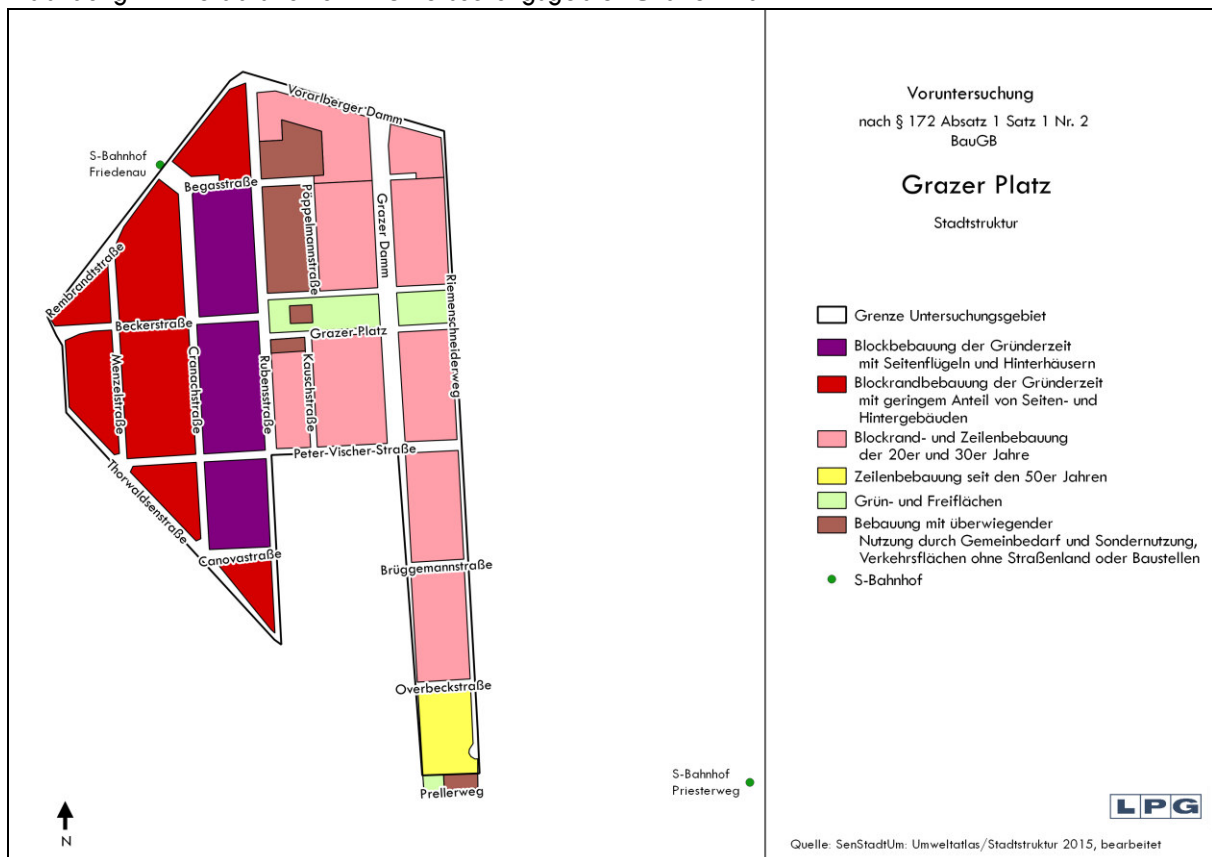
2. Analyse des Untersuchungsgebiets Grazer Platz

2.1 Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets Grazer Platz

Das Untersuchungsgebiet Grazer Platz gliedert sich baustrukturell in zwei Bereiche. Das Gebiet westlich der Rubensstraße ist geprägt durch gründerzeitliche Blockrandbebauung, während östlich der Rubensstraße Blockrand- und Zeilenbebauung aus Ende der 1930er Jahre dominiert (vgl. Abbildung 2). Die Bebauung zwischen der Overbeckstraße und dem Prellerweg umfasst Zeilenbebauung der 1950er Jahre. Der Grazer Platz sowie die nördlich angrenzenden Bereiche, die durch Gemein- und Sonderbedarfsnutzung geprägt sind, liegen zwar im Untersuchungsgebiet, sind jedoch aufgrund der fehlenden Wohnbebauung von der Untersuchung ausgeschlossen. Aufgrund der baustrukturellen Unterschiede wird das Untersuchungsgebiet in zwei Teilgebiete unterteilt und getrennt ausgewertet. Die Rubensstraße stellt dabei die Grenze zwischen dem Teilgebiet Grazer Platz West und dem Teilgebiet Grazer Platz Ost dar.

Östlich grenzt das Untersuchungsgebiet an Kleingartenkolonien und parallel zur Rembrandtstraße verläuft im Westen des Untersuchungsgebietes die Autobahn A103. Über den S-Bahnhof Friedenau im Westen des Gebietes und den S-Bahnhof Priesterweg im Südosten des Gebietes besteht darüber hinaus eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

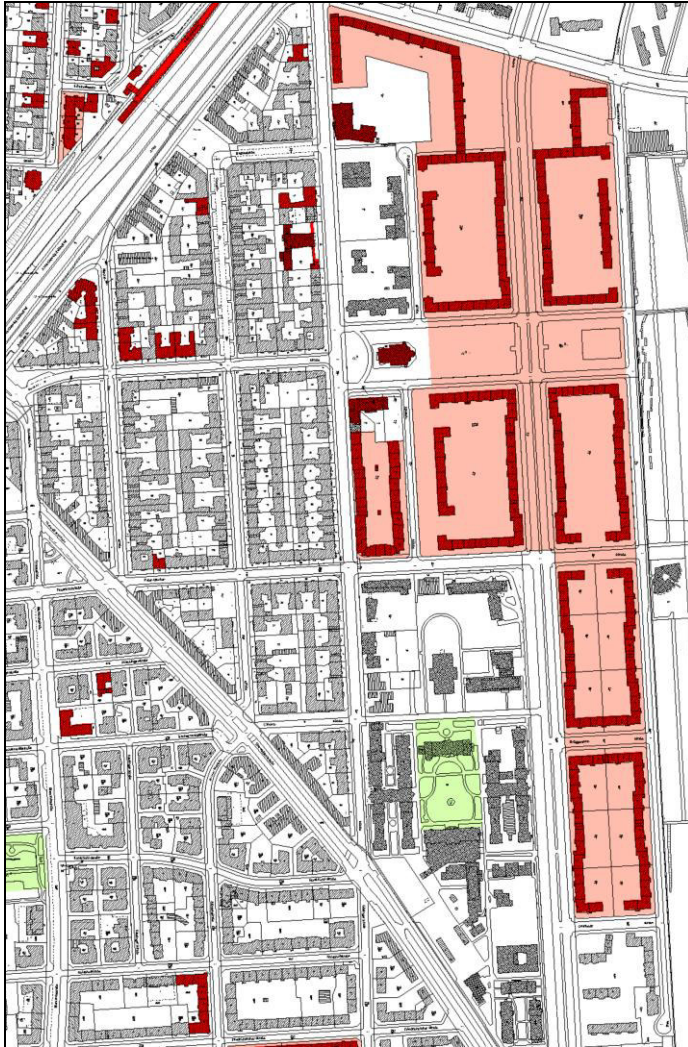
Abbildung 2: Stadtstruktur im Untersuchungsgebiet Grazer Platz



Quelle: Eigene Bearbeitung nach: SenStadtUm, Umweltatlas Berlin/Stadtstruktur 2015.

Als Besonderheit kommt hinzu, dass ein großer Bereich des Teilgebietes Grazer Platz Ost unter Denkmalschutz steht (vgl. Abbildung 3). Es handelt sich dabei um zwei Denkmalbereiche, die die Siedlung Grazer Damm¹⁴ (Baujahr 1938-1940) und die Wohnanlage Rubensstraße¹⁵ (Baujahr 1928-1930) umfassen. Darüber hinaus befinden sich im Teilgebiet Grazer Platz West einzelne Baudenkmale.

Abbildung 3: Denkmalkarte Grazer Platz



Quelle: Geoportal Berlin, Denkmalkarte Berlin, Auszug

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 Zeitraum August und September 2017 durchgeführt. In Tabelle 1 sind die Kennwerte zur Haushaltsbe-

¹⁴ zwischen Vorarlberger Damm, Kauschstraße, Overbeckstraße und Riemenschneiderweg.

¹⁵ zwischen Rubensstraße, Grazer Platz, Kauschstraße und Peter-Vischer-Straße.

fragung dargestellt. Insgesamt konnte ein Rücklauf von 22,2 % erreicht und das Stichprobenziel übertroffen werden, so dass die Haushaltsbefragung repräsentativ ist.¹⁶

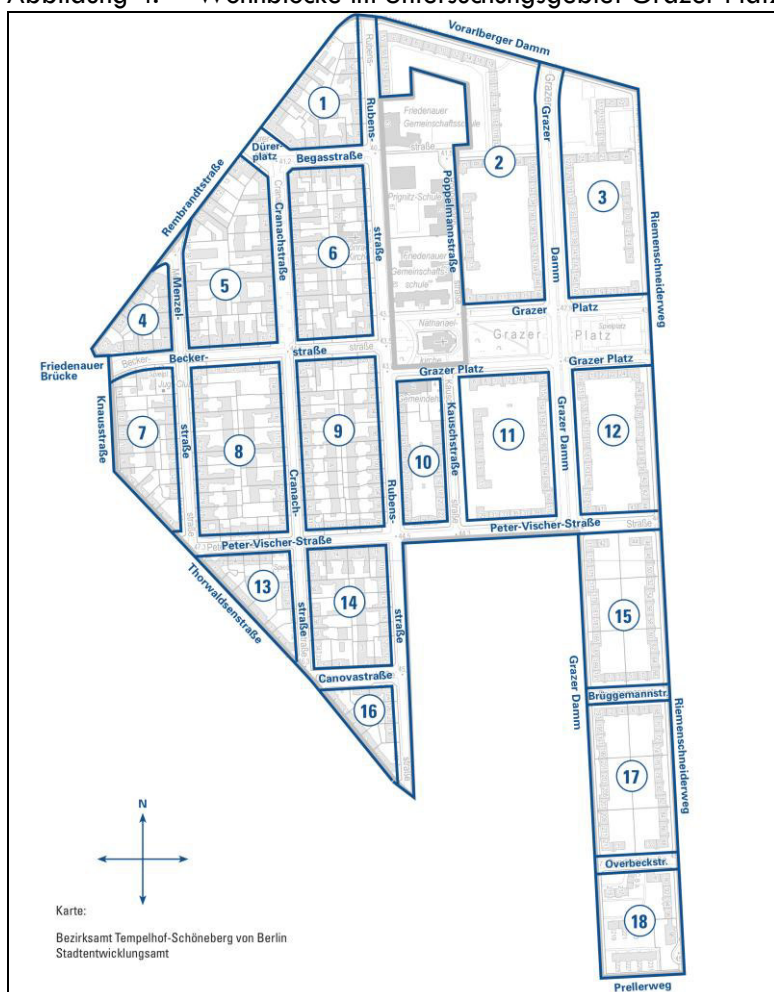
Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

Quartier	Versand	Stichprobenziel	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	ausgewertete Fragebögen
Grazer Platz	4.000	625	888	22,2 %	873

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Die Auswahl der Haushalte erfolgte anhand einer Zufalls-Stichprobe der gemeldeten Personen im Untersuchungsgebiet unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien, so dass jeder Haushalt die gleiche Chance auf eine Teilnahme an der Befragung hatte. Neben dem sechseitigen Fragebogen (vgl. Anhang) 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 4 aufgeführte Plandarstellung des Untersuchungsgebietes.

Abbildung 4: Wohnblöcke im Untersuchungsgebiet Grazer Platz



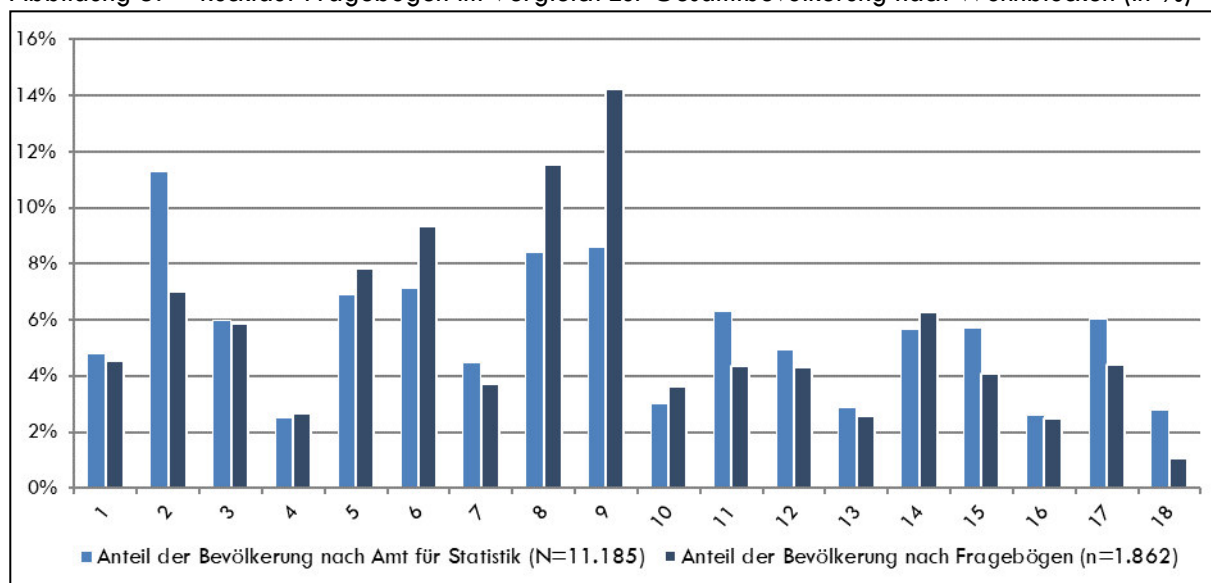
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, Karte: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt

¹⁶ Bei einer Wahrscheinlichkeit von 99,0 % und eine Fehlertoleranz von 0,05.

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch Nicht-Beantwortung oder fehlerhaftes Ausfüllen von Fragen) variieren die Gesamtheiten (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Zahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen angegeben (n=x). Beziehen sich die Werte auf das gesamte Untersuchungsgebiet, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein. Fallzahlen unter 5 werden nicht angegeben und daher mit einem „*“ in den Grafiken und Tabellen angezeigt bzw. mit „-“ für Ergebnisse ohne Ausprägung. Wie oben bereits beschreiben, erfolgt die Analyse des Untersuchungsgebietes gemäß der städtebaulichen Struktur in zwei Teilgebieten: Das Teilgebiet Grazer Platz West umfasst die Blöcke 1, 4-9, 13-14 und 16, das Teilgebiet Grazer Platz Ost umfasst die Blöcke 2-3, 10-12, 15 und 17-18. In den Diagrammen und Tabellen werden die Werte für die Teilgebiete und das gesamte Untersuchungsgebiet dargestellt. 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.

Über die 18 Untersuchungsblöcke wurde ein ausgewogener Rücklauf erzielt (vgl. Abbildung 5). Die Anteile stimmen weitgehend mit der Verteilung gemäß der amtlichen Statistik überein, so dass die Haushaltsbefragung einen repräsentativen Querschnitt des Untersuchungsgebietes abbildet.

Abbildung 5: Rücklauf Fragebögen 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 befindet sich komplett im Planungsraum Grazer

Platz. Der Planungsraum breitet sich räumlich größer in östliche und nördliche Richtung aus, als das eigentliche Untersuchungsgebiet, so sind darin noch Kleingartenanlagen, der Insulaner und der Hans-Baluschek-Park, Verkehrsflächen und Sportplätze enthalten. Daher umfasst das Untersuchungsgebiet den größten Teil der Wohngebäude¹⁷ und demzufolge auch der Wohnbevölkerung, so dass die Kennwerte der Sekundärstatistik vergleichend zur Analyse herangezogen werden können.¹⁸ Die Bevölkerungsdaten und die Daten der Gebäude- und Wohnungszählung sind auf der Ebene der statistischen Blöcke auswertbar, d. h. deckungsgleich mit dem Untersuchungsgebiet.

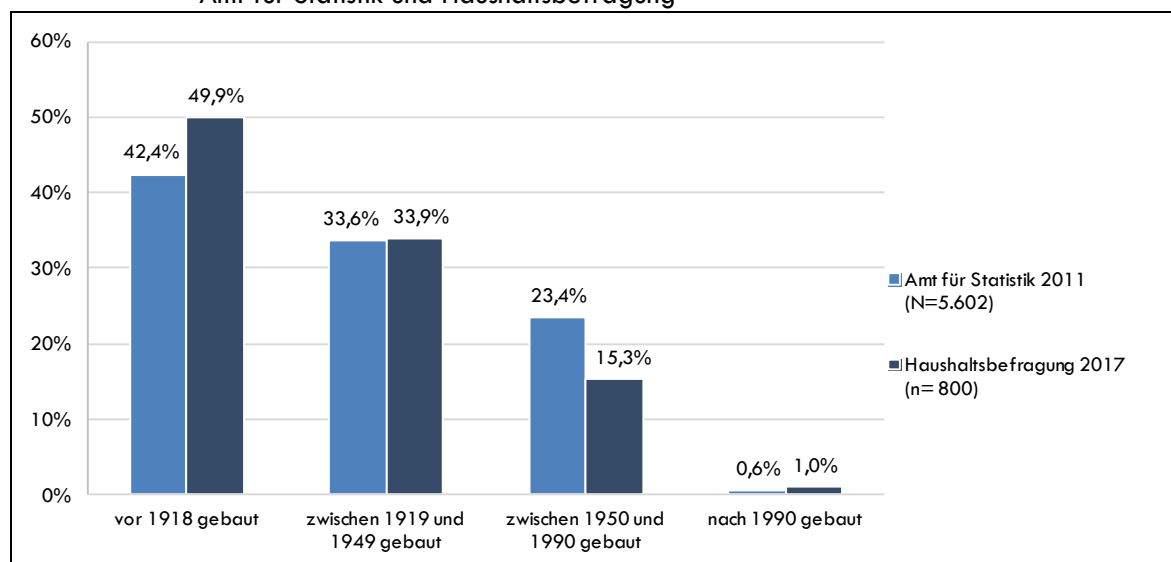
2.4 Aufwertungspotenzial

Für die Analyse der baulichen Aufwertungspotenziale wird ausgehend vom Gebäude- und Wohnungsbestand des Gebietes geprüft, welche Möglichkeiten zu wohnwerterhöhenden Maßnahmen bestehen, die über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgehen (können).

2.4.1 Gebäudealter

Anknüpfend an die Kurzvorstellung des Gebietes in Kapitel 2.1 befindet sich der überwiegende Anteil der Wohnungen in gründerzeitlichem Wohnbestand und Gebäuden aus dem Zeitraum der Jahre 1920 bis 1945. Im Vergleich zur Sekundärstatistik wurde in der Haushaltsbefragung eine annähernd gleiche Verteilung des Rücklaufs im Hinblick auf das Gebäudealter (vgl. Abbildung 6) erreicht. Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen die einzelnen Gebäudetypen hinsichtlich des Baualters.

Abbildung 6: Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß
Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung 2011; Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

¹⁷ Im Planungsraum befinden sich 6.170 Wohnungen, im Untersuchungsgebiet sind es 5.602 Wohnungen (Stand 31.12.2016).

¹⁸ Die Wohnbebauung nördlich des Vorarlberger Damms war nicht Bestandteil der Voruntersuchung.

Abbildung 7: Blockrandbebauung bis 1919



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, 08/2017

Abbildung 8: Blockrand 1919 bis 1949



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, 02/2018

Abbildung 9: Zeilenbebauung nach 1950



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, 02/2018

Abbildung 10: Neubau nach 1990

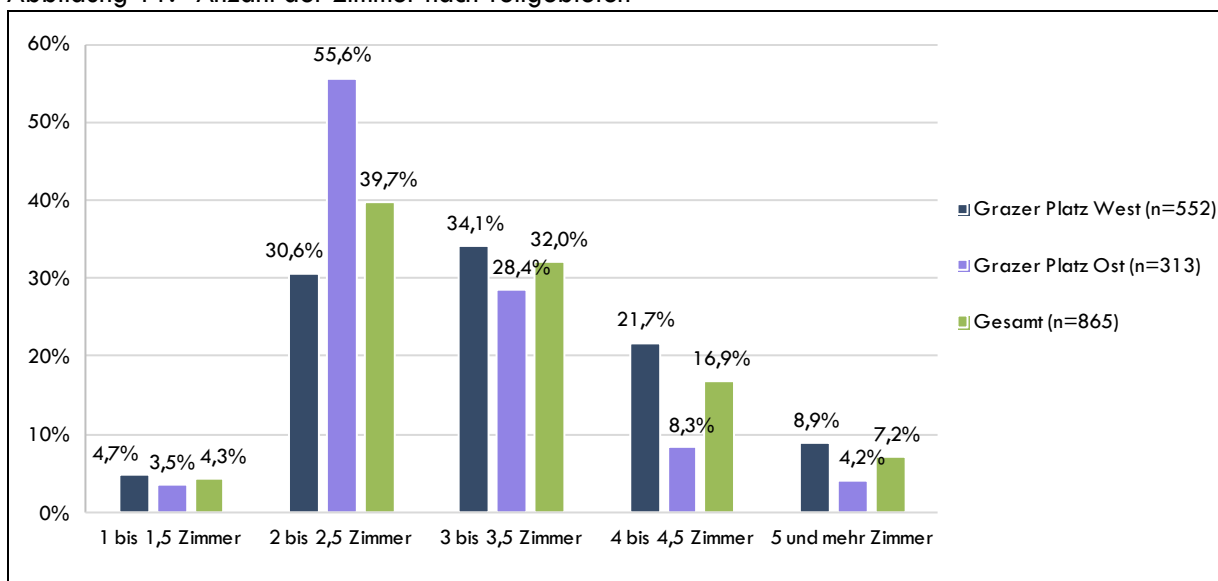


Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, 08/2017

2.4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

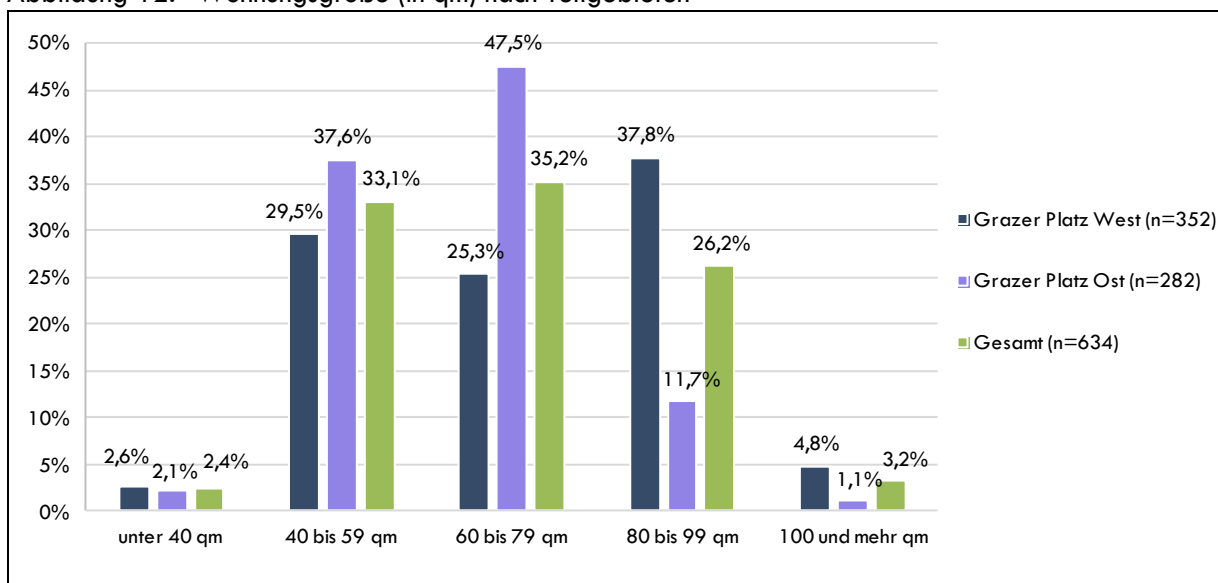
Im Untersuchungsgebiet Grazer Platz haben rund 72 % der Wohnungen 2 bis 3,5-Zimmer (vgl. Abbildung 11). Kleine Wohnungen mit 1 bis 1,5 Zimmern sind kaum vorhanden und nehmen in beiden Teilgebieten nur rund 4 % der Wohnungen ein. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost dominieren 2- bis 2,5-Zimmer-Wohnungen, wohingegen im Teilgebiet Grazer Platz West auch rund 30 % der Wohnungen vier und mehr Zimmer aufweisen. Daran anknüpfend zeigt sich auch im Hinblick auf die Wohnfläche der Wohnungen, dass sich im Untersuchungsgebiet Grazer Platz überwiegend Wohnungen mit 40 bis 100 qm befinden (vgl. Abbildung 12). Im Grazer Platz Ost umfassen Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 80 qm rund 85 % der Wohnungen. Im westlichen Teilgebiet ist hingegen der Anteil an Wohnungen mit 80 und mehr Quadratmetern stärker ausgeprägt. Das Untersuchungsgebiet bietet damit einen vielfältigen Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsformen und -größen.

Abbildung 11: Anzahl der Zimmer nach Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Abbildung 12: Wohnungsgröße (in qm) nach Teilgebieten



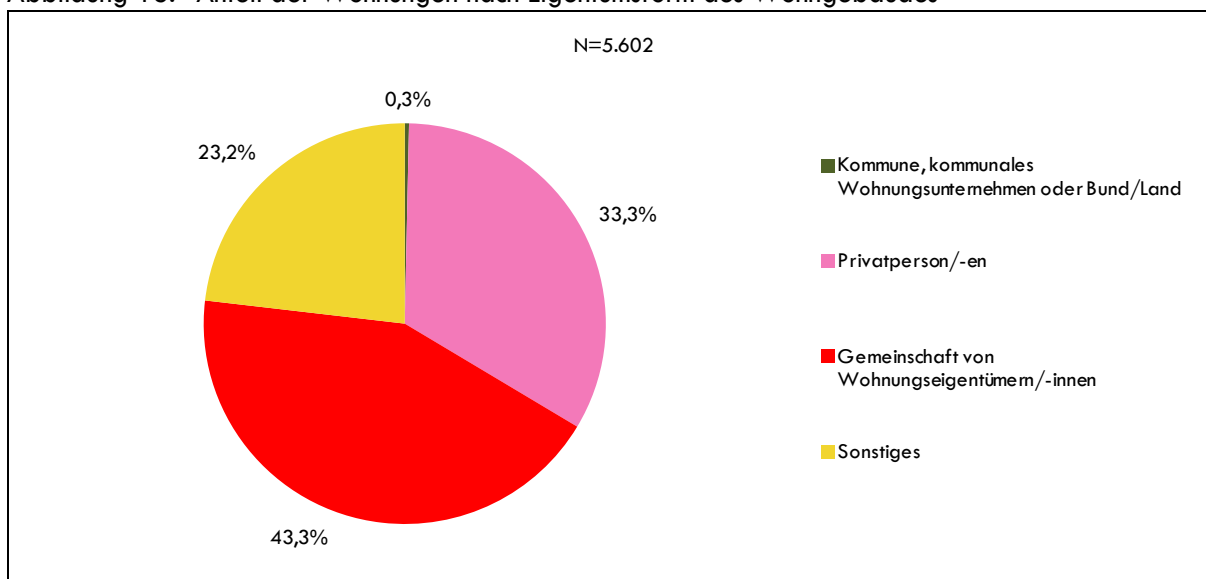
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

2.4.3 Eigentumsform der Gebäude und Wohnungen

Die Wohnungen und Gebäude im Untersuchungsgebiet Grazer Platz befinden sich fast ausschließlich im privatwirtschaftlichen Eigentum (vgl. Abbildung 13). Nur ein Gebäude im Teilgebiet Grazer Platz West befindet sich im Eigentum eines kommunalen Wohnungsunternehmens. Im Jahr 2016 befanden sich 85 Sozialmietwohnungen im Gebiet (1,4 %).¹⁹ Der Vergleich zwischen der amtlichen Statistik in Abbildung 13 und den Ergebnissen der Haushaltsbefragung in Abbildung 14 zeigt eine hohe Übereinstimmung hinsichtlich der Verteilung der einzelnen privatwirtschaftlichen Eigentumsformen.

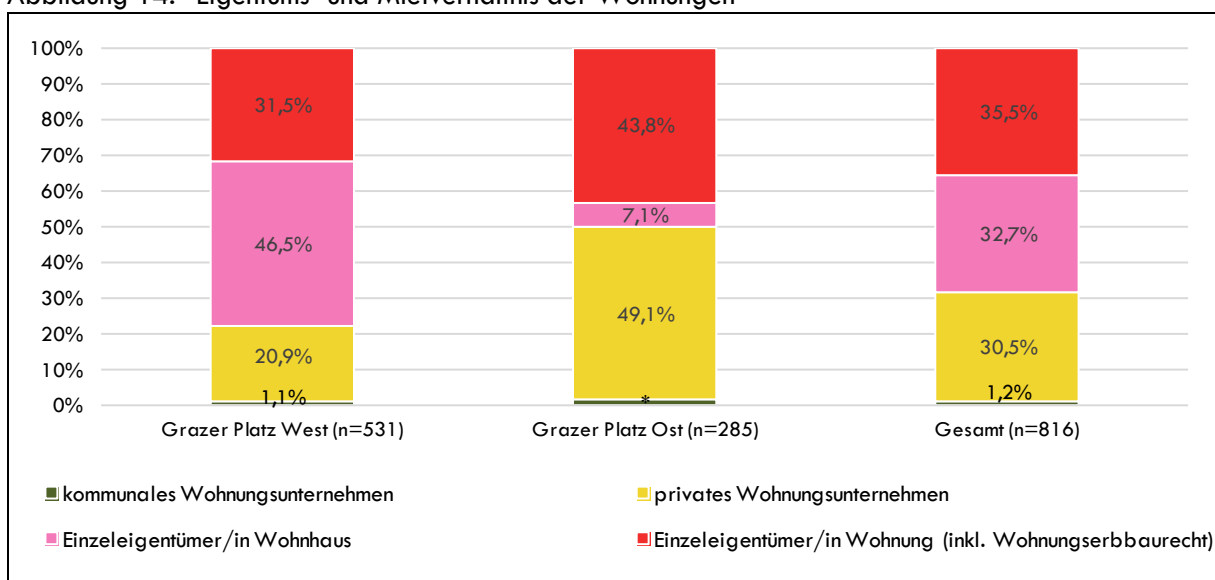
¹⁹ SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Sozialmietwohnungen im Zeitraum 2004 bis 2016, Berlin 2017

Abbildung 13: Anteil der Wohnungen nach Eigentumsform des Wohngebäudes²⁰



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

Abbildung 14: Eigentums- und Mietverhältnis der Wohnungen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Im Teilgebiet Grazer Platz Ost ist der Anteil an umgewandelten Wohnungen bzw. Wohnungen, die sich im Wohnungserbbaurecht befinden mit 43,8 % und der Anteil an Wohnungen im Eigentum privater Wohnungsunternehmen mit 49,1 % stärker ausgeprägt als im Teilgebiet Grazer Platz West, in dem Einzeleigentümerinnen und -eigentümer von Wohnhäusern dominieren (vgl. Abbildung 14). Rund 35 % der Wohnungen im Teilgebiet Grazer Platz Ost entfallen auf das Wohnungserbbaurecht, d. h. sind eigentumsgleich veräußert, jedoch befindet sich das Grundstück weiterhin im Eigentum einer Privatperson. Für diesen Bestand kann nach dem Auslaufen der Erbbaupacht eine Umwandlung in Wohneigentum vollzogen werden.

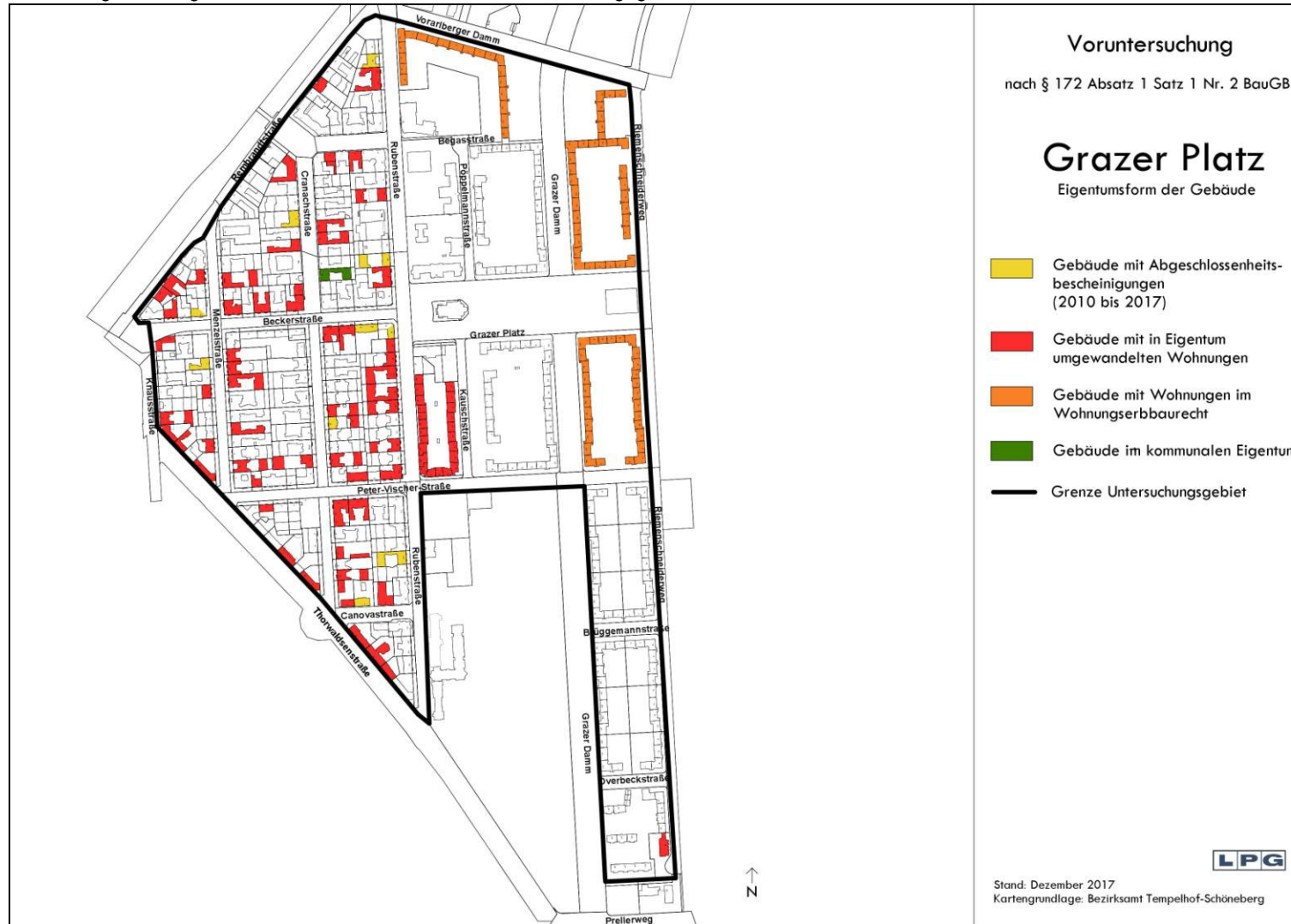
²⁰ Die Kategorie Sonstiges umfasst privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und andere privatwirtschaftliche Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbszweck aber nicht die Wohnungsvermietung ist (z. B. Banken, Versicherungen, Fonds).

Der Anteil an selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern liegt im Untersuchungsgebiet Grazer Platz bei 19,3 %; teileräumlich liegen die Anteile im Gebiet Grazer Platz West bei 17,5 % und im Teilgebiet Ost bei 22,4 %. Von den Eigentümerinnen und Eigentümern der Wohnungen hat nur ein Fünftel vor dem Erwerb der Wohnung in dieser zur Miete gelebt, d. h. in rund 80 % der Wohnungsumwandlungen ist es zu einem Mieterwechsel in der betroffenen Wohnung gekommen. Der Anteil selbstnutzender Eigentümerinnen und Eigentümer liegt im Vergleich zu den bereits festgesetzten sozialen Erhaltungsgebieten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg höher.²¹ Das Untersuchungsgebiet hat trotzdem weiterhin den Charakter eines Mietwohnungsquartiers, da ca. 80 % der Wohnungen vermietet werden. Es besteht auch künftig ein hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Durch den (fast) nicht vorhandenen kommunalen und nicht vorhandenen genossenschaftlichen Wohnbestand sowie die sehr geringe Anzahl an Sozialmietwohnungen bestehen keine öffentlichen Steuerungsmöglichkeiten (z. B. im Rahmen des Bündnisses für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten) im Wohngebiet bzw. ist kein nicht marktwirtschaftlich orientierter Wohnungsbestand im Gebiet vorhanden.

Die Abbildung 15 stellt die räumliche Verteilung unterschiedlicher Eigentumsformen im Untersuchungsgebiet dar. Die in Wohneigentum aufgeteilten Gebäude verteilen sich im Teilgebiet Grazer Platz West auf das gesamte Gebiet. Es ist außerdem gut zu erkennen, dass es noch Gebäude gibt, für die bereits eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt wurde, aber die Umwandlung noch nicht vollzogen wurde. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost sind die Wohngebäude im Block 10 (zwischen Rubens-, Kausch-, Peter-Vischer-Straße und Grazer Platz) bereits vollständig umgewandelt. Hinzu kommen die bereits beschriebenen Wohnblöcke, die sich im Wohnungserbbaurecht befinden. Diese umfassen den nördlichen Teil des Blocks 2 (an den Vorarlberger Damm angrenzend) und die Blöcke 3 und 12 (angrenzend an den Riemenschneiderweg) vollständig. Die übrigen Blöcke befinden sich im Eigentum privater Wohnungsunternehmen bzw. Privatpersonen.

²¹ Barbarossaplatz/Bayerischer Platz: 19 %, Schöneberger Norden: 14 %, Tempelhof: 12 %, Schöneberger Süden: 11 %, Schöneberger Insel 9 % (vgl. Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Untersuchungsberichte der jeweiligen Gebiete).

Abbildung 15: Eigentumsform der Gebäude im Untersuchungsgebiet Grazer Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung gemäß Vermessungsamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus dem Liegenschaftskataster 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 und die Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen anhand fester Bewertungskriterien gebäudescharf im August 2017 und Februar 2018 erfasst, analysiert und aufbereitet (vgl. Tabelle 2 und nachfolgende Abbildungen).

Tabelle 2: Ausstattungsmerkmale gemäß Ortsbildanalyse

Merkmale		Gebäude					
		West		Ost		Gesamt	
		n	%	n	%	n	%
Fassade	unsaniert/Schäden an Fassade oder Bauteilen	14	6,2 %	103	43,1 %	117	25,2 %
	Wärmedämmung	17	7,5 %	18	7,5 %	35	7,5 %
Fenster	überwiegend alt/unsaniert	54	24,0 %	220	92,1 %	274	59,1 %
	Sowohl alte als auch neue Fenster	37	16,4 %	0	0 %	37	8,0 %
Potenzial zum Dachgeschossausbau		83	36,9 %	114	47,7 %	197	42,5 %
Bautätigkeit		7	3,1 %	1	0,4 %	8	1,7 %

Quelle: Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2017

Im Teilgebiet Grazer Platz Ost bestehen umfangreiche Sanierungspotenziale im Hinblick auf die Fassaden und die Fenster. Große Teile der Blöcke 2, 11, 15 und 17 weisen Schäden an der Fassade und/oder Bauteilen auf (vgl. Abbildung 21). Der unter Denkmalschutz stehende Gebäudebestand der Siedlung Grazer Damm ist mit alten Holzfenstern ausgestattet, die zum Teil Schäden an den Rahmen aufweisen. Dies deckt sich eng mit den in der Haushaltsbefragung erhobenen Daten (vgl. Kapitel 2.4.5). Im Teilgebiet Grazer Platz West ist der Anteil der Gebäude mit alten, unsanierten Fenstern und Gebäuden mit Schäden an der Fassade geringer. Rund ein Drittel der Gebäude im Teilgebiet Grazer Platz West weist einen sehr guten Sanierungsstand auf, der auf Sanierungen in den letzten Jahren schließen lässt.

In beiden Teilgebieten bestehen umfangreiche Potenziale für die Ausstattung der Gebäude mit einer Wärmedämmung, so sind insgesamt nur 35 Gebäude bereits mit einer Wärmedämmung ausgestattet. Im Gebäudebestand der 1950er und 1960er Jahre im Block 18 ist die einzige räumliche Konzentration zu erkennen (vgl. Abbildung 21). Das hohe Potenzial ist im Teilgebiet Grazer Platz Ost vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes zu relativieren, da eine Wärmedämmung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht als sehr kritisch beurteilt wird²² und Denkmale nicht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) unterliegen.

In beiden Teilgebieten besteht noch ein erhebliches Potenzial zum Ausbau von Dachgeschossen – im Teilgebiet Grazer Platz Ost ist dies nur im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Belange möglich, d. h. mit Fenstern in der Dachschräge, jedoch ohne Dachgauben o. ä. Die bei der Ortsbildanalyse festge-

²² Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde, 01.03.2018.

stellte aktuelle Bautätigkeit im Gebiet umfasst insgesamt acht Gebäude, davon sieben im Teilgebiet Grazer Platz West. Bei fünf Gebäuden wurden die Dachgeschosse ausgebaut. In den nachfolgenden Abbildungen sind die unterschiedlichen Sanierungsstände und zusätzlichen Ausstattungsmerkmale dargestellt.

Abbildung 16: Umfassendes Sanierungspotenzial



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, 02/2018

Abbildung 17: Fassadensanierung



Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, 08/2017

Abbildung 18: nachträglicher Balkonanbau



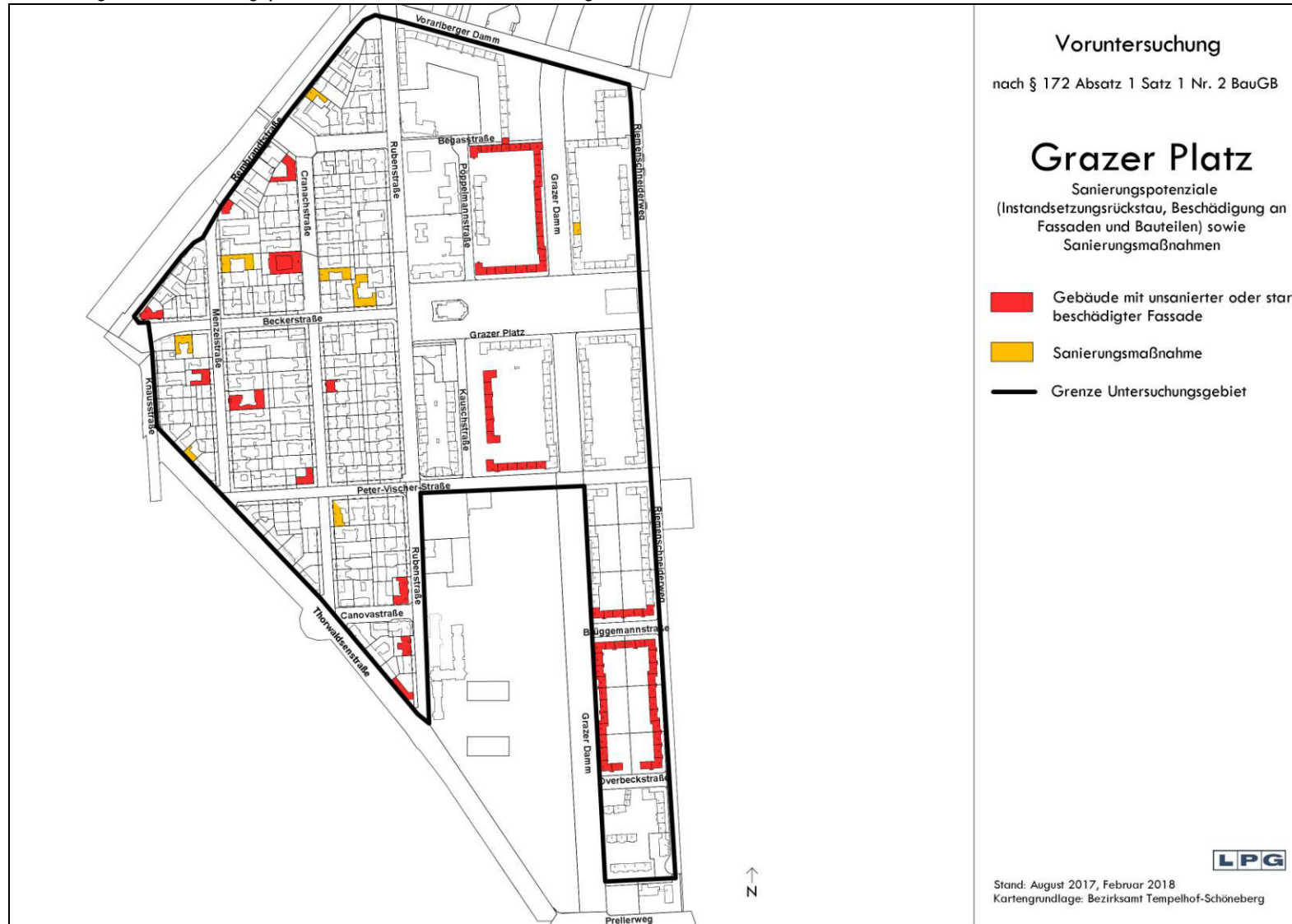
Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, 02/2018

Abbildung 19: Energetisch saniertes Gebäude



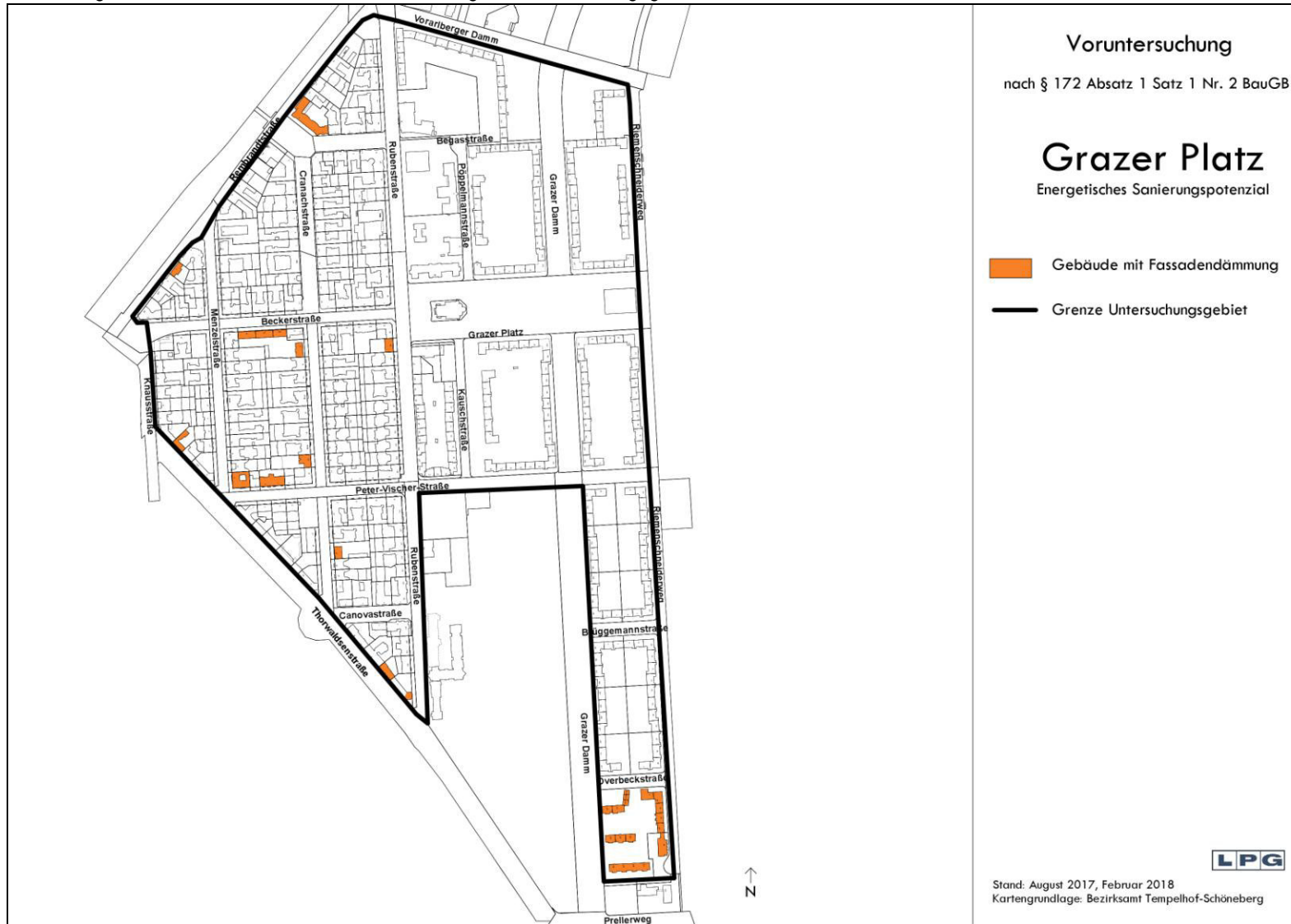
Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, 08/2017

Abbildung 20: Sanierungspotenziale und aktuelle Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Grazer Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung gemäß Ortsbildanalyse, Februar 2018

Abbildung 21: Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Grazer Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung gemäß Ortsbildanalyse, Februar 2018

2.4.5 Ausstattungszustand

Der gegenwärtige Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen ist in der Tabelle 3 für das Untersuchungsgebiet Grazer Platz und die beiden Teilgebiete dargestellt.

Tabelle 3: Ausstattung der Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen

Ausstattungsmerkmal	Grazer Platz West Anteil in % (n=555)	Grazer Platz Ost Anteil in % (n=315)	Grazer Platz gesamt Anteil in % (n=870)
Heizungsart			
Ofenheizung	4,5 %	2,1 %	3,7 %
Gasetagenheizung	40,6 %	3,1 %	27,5 %
Nachtspeicherheizung	0,9 %	0,3 %	0,7 %
Zentralheizung/Fernheizung	55,1 %	92,3 %	68,8 %
moderne, energiesparende Heizungsanlage	3,8 %	1,0 %	2,8 %
Fußbodenheizung	4,1 %	0,7 %	2,9 %
Warmwasser			
Badeofen	0,4 %	0,0 %	0,2 %
Elektroboiler/Durchlauferhitzer	52,5 %	1,7 %	34,6 %
Gas-Warmwasserspeicher	25,4 %	2,4 %	17,2 %
zentrale Warmwasserversorgung	55,1 %	92,3 %	68,8 %
Sanitär			
Toilette innerhalb der Wohnung	100,0 %	99,7 %	99,9 %
Badezimmer Dusche und/oder Badewanne	99,5 %	98,7 %	99,2 %
Badezimmer ist überwiegend gefliest	93,5 %	79,9 %	88,6 %
Gäste-WC	10,6 %	8,8 %	10,0 %
Fenster			
alte, unsanierte Fenster in der ganzen Wohnung	28,7 %	70,4 %	43,8 %
neue oder sanierte Fenster in der ganzen Wohnung	39,1 %	25,5 %	34,2 %
neue oder sanierte Fenster teilweise	40,5 %	11,0 %	30,2 %
Weitere Ausstattung			
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	86,6 %	67,3 %	79,6 %
weiterer Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	13,6 %	6,9 %	11,2 %
Aufzug	7,6 %	1,3 %	5,3 %
Energieeinsparende Merkmale			
Solaranlage - Warmwasser/Stromgewinnung	1,7 %	0,0 %	1,1 %
gedämmte Fassade	25,0 %	8,9 %	19,2 %
gedämmte Kellerdecke	5,0 %	1,3 %	3,7 %
gedämmtes Dach	20,6 %	13,3 %	17,9 %
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	15,3 %	15,6 %	15,4 %

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel²³ umfasst im Teilgebiet Grazer Platz West rund 5 % und im Teilgebiet Grazer Platz Ost etwa 2,5 % der Wohnungen, die noch mit einer Ofenheizung, einem Badeofen oder keinem innenliegenden WC ausgestattet sind. Zum gebietstypischen Ausstattungszustand gehören im Teilgebiet Grazer Platz West sowohl zentrale, als auch dezentrale Heizungs- und Warmwassersysteme wie Gasetagenheizung, Durchlauferhitzer und Gas-Warmwasserspeicher. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost ist hingegen eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung gebietsprägend. Über eine moderne, energiesparende Heizungsanlage (z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik) oder Fußbodenheizungen verfügt nur ein sehr geringer Anteil der Wohnungen.

Weitere gebietstypische Ausstattungsmerkmale sind ein Badezimmer mit einer Dusche und/oder Badewanne sowie überwiegend geflieste Bäder. Der Anteil an Wohnungen mit einem Gäste-WC umfasst im Untersuchungsgebiet insgesamt 10,0 % der Wohnungen. Sofern bauordnungsrechtlich möglich, besteht daher ein großes Potenzial zum Einbau von Gäste-WCs im Zuge von grundrissverändernden Maßnahmen oder der Zusammenlegung von Wohnungen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet verfügen rund 44 % der Haushalte über alte, unsanierte Fenster und bei etwa 30 % der Haushalte sind sowohl alte als auch neue Fenster in der Wohnung vorhanden, was auf einen schrittweisen Austausch der Fenster hindeutet. Im Hinblick auf die beiden Teilgebiete zeigt sich das bereits in Kapitel 2.4.4 bei der Ortsbildanalyse festgestellte hohe Sanierungspotenzial für den Austausch bzw. die Erneuerung der Fenster im Teilgebiet Grazer Platz Ost. Der Ausstattungsgrad mit alten, unsanierten Fenstern ist im Teilgebiet Grazer Platz West geringer, umfasst aber mit 28,7 % noch einen erheblichen Anteil an Wohnungen, zumal in weiteren rund 40 % der Wohnungen alte und neue Fenster vorhanden sind. Der Austausch bzw. die Erneuerung von Fenstern kann den Regelungsbereich der EnEV berühren. Einschränkend wirkt hier der Denkmalschutz in der Siedlung Grazer Damm, dessen Ziel der Erhalt der siedlungstypischen Fenster ist.

Es wird ein hoher Ausstattungsgrad mit Balkonen von rund 80 % im gesamten Untersuchungsgebiet Grazer Platz festgestellt. Im Teilgebiet Grazer Platz West ist dieser etwas höher als im Teilgebiet Grazer Platz Ost. Insbesondere in der Siedlung Grazer Damm besteht noch Potenzial zum Anbau von Balkonen, welches bereits teilweise in den Blockinnenbereichen genutzt wurde. Auch hierbei müssen die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt werden. Es besteht demnach noch ein Potenzial für den Anbau von Erstbalkonen von rund 20 %. Das Potenzial für den Anbau von Zweitbalkonen ist mit insgesamt rund 69 % sehr hoch (bezogen auf alle Wohnungen, die bereits über einen Balkon verfügen) deutlich höher – sofern bauordnungsrechtlich und denkmalschutzrechtlich zulässig. Im Teilgebiet Grazer Platz West wird ein höherer Ausstattungsgrad mit Zweitbalkonen erreicht. Dies trifft auch auf die Ausstattung mit Aufzügen zu, deren Potenzial zum Anbau in beiden Teilgebieten als sehr hoch einzustufen ist.

Auch im Hinblick auf energieeinsparende Merkmale wie gedämmte Fassaden, Dächer oder Kellerdecken können umfangreiche energetische Modernisierungspotenziale in beiden Teilgebieten festgestellt

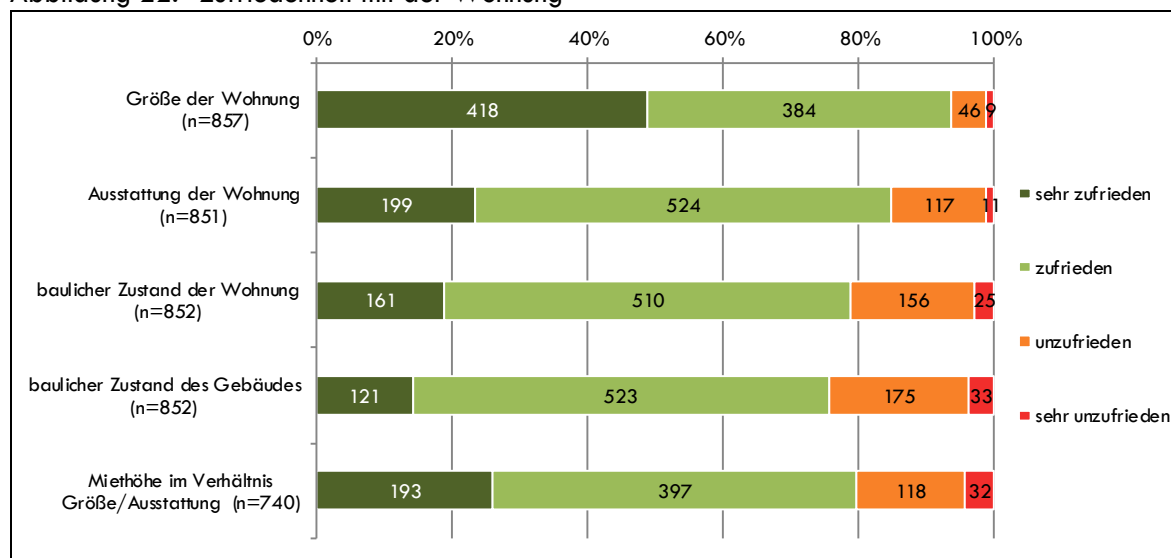
²³ Gemäß dem Berliner Mietspiegel umfasst der Vollstandard eine Sammelheizung (zentrale Wärme- und Energieerzeugung; umfasst auch eine Etagen- und Wohnungsheizung, die sämtliche Wohnräume angemessen erwärmt), ein WC und ein Badezimmer innerhalb der Wohnung (SenStadtWohn, Berliner Mietspiegel, Berlin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

werden. Der Ausstattungsgrad ist hinsichtlich der einzelnen Merkmale im Teilgebiet Grazer Platz West höher als im Teilgebiet Grazer Platz Ost, bietet aber weiterhin ein sehr hohes Potenzial.

Die Auswertung der Ausstattungsmerkmale für vermietete Eigentumswohnungen und von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnter Wohnungen zeigt einen höheren Ausstattungsgrad: Der Anteil an Zweit-Balkonen liegt bei 16,7 %, in selbstgenutzten Eigentumswohnungen sogar bei 24,7 %, der Anteil an Gäste-WC liegt bei 20,5 % und die Ausstattung mit einem Aufzug bei 8,2 %.

Die Haushalte im Untersuchungsgebiet Grazer Platz weisen eine hohe Wohnzufriedenheit mit ihrer Wohnung im Hinblick auf die Größe und die Ausstattung auf (vgl. Abbildung 33). Jeweils rund 20 % der Haushalte sind mit dem baulichen Zustand der Wohnung und des Wohngebäudes sowie dem Verhältnis zwischen Miethöhe und Größe/Ausstattung nicht zufrieden. Letzteres kann sowohl auf die bestehenden Sanierungspotenziale im Gebiet, als auch auf ein gestiegenes Mietniveau bei gleichbleibender Wohnungsausstattung hindeuten. In den beiden Teilgebieten sind kaum Unterschiede zu erkennen, die Unzufriedenheit mit dem baulichen Zustand der Wohnung und dem Wohngebäude ist im Teilgebiet Grazer Platz Ost jedoch etwas stärker ausgeprägt (rund 27 % der Haushalte).

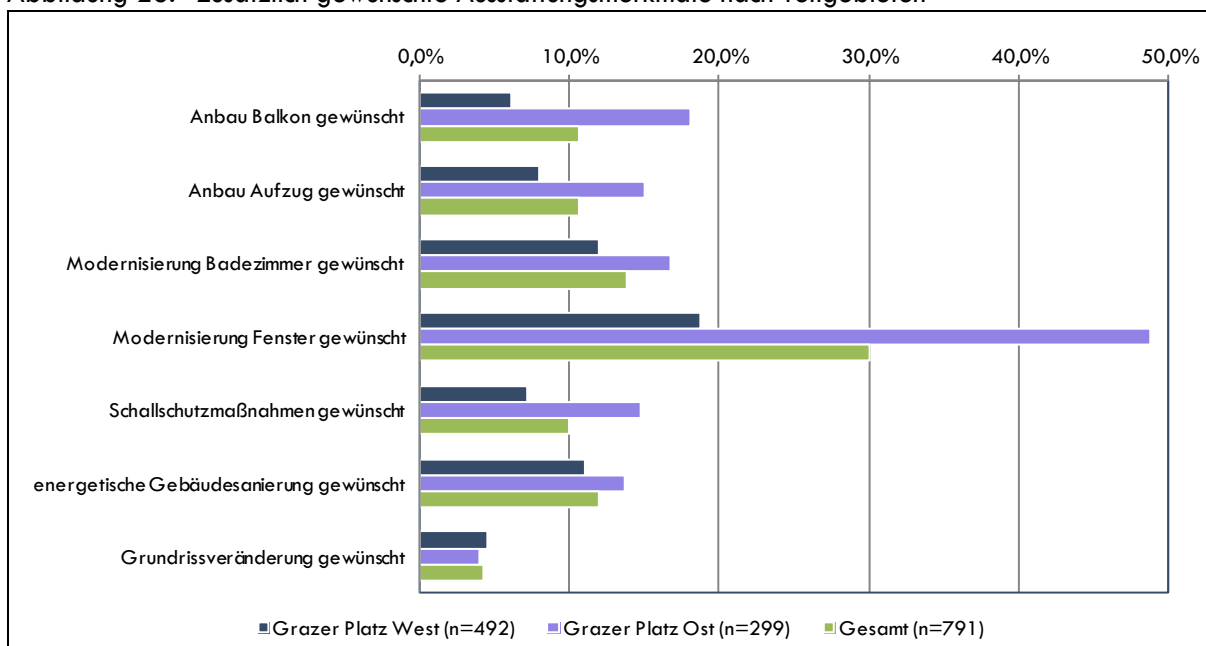
Abbildung 22: Zufriedenheit mit der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Rund 56 % der Haushalte wünschen sich keine zusätzliche Ausstattung, wenn damit eine Erhöhung der Miete einhergeht. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost ist der Anteil mit 44,1 % geringer als im Teilgebiet Grazer Platz West mit 63,6 %. Die Abbildung 23 stellt die von den Haushalten genannten Ausstattungsverbesserungen gegenüber. Rund die Hälfte der Haushalte im Teilgebiet Grazer Platz Ost wünscht sich eine Modernisierung der Fenster, dies korrespondiert eng mit dem festgestellten Sanierungspotenzial der Fenster. Auch im Hinblick auf die Merkmale Balkon und Aufzug entfallen im Teilgebiet Grazer Platz Ost mehr Nennungen als im Teilgebiet Grazer Platz West.

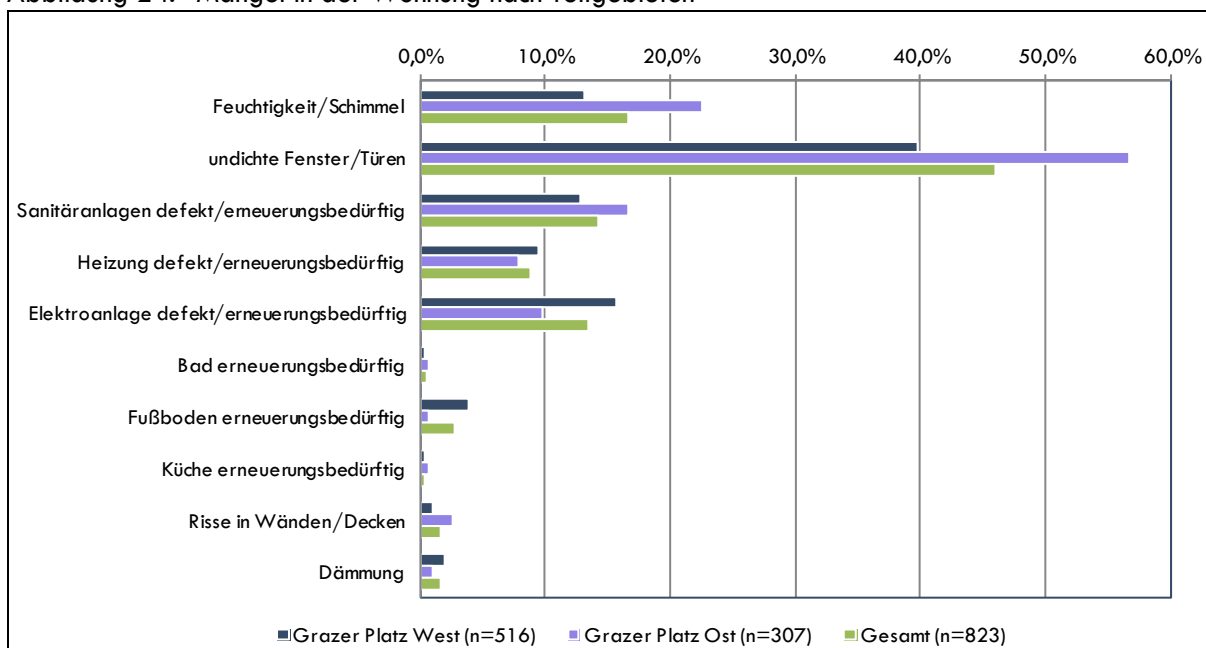
Abbildung 23: Zusätzlich gewünschte Ausstattungsmerkmale nach Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Anknüpfend an die zusätzlichen Ausstattungsmerkmale geben 38,3 % der Haushalte an, keine Mängel in der Wohnung zu haben. Fast die Hälfte aller Haushalte im Untersuchungsgebiet bemängeln undichte Fenster/Türen, im Teilgebiet Grazer Platz Ost sind es sogar fast 60 % der Haushalte (vgl. Abbildung 24). Mit deutlichem Abstand sind Feuchtigkeit/Schimmel und erneuerungsbedürftige Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen weitere genannte Mängel.

Abbildung 24: Mängel in der Wohnung nach Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

2.4.6 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial

In beiden Teilgebieten des Untersuchungsgebietes Grazer Platz lassen sich zum Teil erhebliche Sanierungspotenziale und Möglichkeiten zur Ausstattungsverbesserung feststellen. Insgesamt weisen rund 25,0 % der Gebäude Schäden an der Fassade und an Bauteilen auf. Insbesondere im Teilgebiet Grazer Platz Ost ist das Sanierungspotenzial stark ausgeprägt und umfasst neben der Fassade auch die Fenster, die als häufigster Wohnungsmangel von den Haushalten identifiziert werden. Rund 4 % der Wohnungen sind noch mit Ofenheizungen ausgestattet, d. h. sind nicht gemäß des Berliner Mietspiegels im Vollstandard ausgestattet. Der Anteil an Wohnungen mit einer Ofenheizung ist im gründerzeitlichen Wohnungsbestand stärker ausgeprägt (Teilgebiet Grazer Platz West).

Es bestehen darüber hinaus umfangreiche energetische Modernisierungspotenziale, die die Merkmale gedämmte Fassade, Dach, Kellerdecke oder Heizungs- und Warmwasserleitungen umfassen. Daneben bestehen in beiden Teilgebieten Potenziale für zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie den Einbau einer Fußbodenheizung oder eines Gäste-WCs/Zweitbades, den Anbau eines Aufzuges oder eines zweiten Balkons oder die Erneuerung der Heizungsanlage (entweder Einbau einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgung oder energieeinsparender Heizungsanlage). Außerdem besteht Potenzial für die Zusammenlegung von Wohnraum oder die Grundrissveränderung.

Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes im Teilgebiet Grazer Platz Ost steht unter Denkmalschutz (Siedlung Grazer Damm). Der Anbau von Aufzügen oder Balkonen, der Ausbau von Dachgeschossen, der Austausch von Fenstern oder das Anbringen einer Wärmedämmung unterliegen somit den Richtlinien des Denkmalschutzes. Das soziale Erhaltungsrecht kann im Sinne seiner Wirkweise und den zur Anwendung kommenden Prüfkriterien die Belange des Denkmalschutzes im Gebiet Grazer Platz erweitern, z. B. auf Veränderungen innerhalb der Wohngebäude und die Eigentumsform. Beide Gebietskulissen widersprechen sich nicht, sondern können sich sinnvoll ergänzen.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist fast ausschließlich durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen gekennzeichnet. Nur ein Wohngebäude befindet sich im kommunalen Eigentum, der Anteil an Sozialmietwohnungen ist sehr gering, so dass keine Steuerungswirkung durch die öffentliche Hand bzw. eine preisdämpfende Wirkung durch genossenschaftliches Wohnen im Gebiet besteht. Hinzu kommt, dass das Gebiet attraktiv für die Wohneigentumsbildung ist. Rund 36 % der Wohnungen sind bereits in Eigentum umgewandelt bzw. befinden sich im Wohnungserbbaurecht. Für rund zwei Drittel der Wohnungen besteht im Teilgebiet Grazer Platz West und für rund 80 % der Wohnungen im Teilgebiet Grazer Platz Ost (inklusive der Wohnungen, die sich im Wohnungserbbaurecht befinden) ein Potenzial zur Umwandlung in Eigentum. Im Wohngebiet Grazer Platz ist trotz der bereits festgestellten Wohnungsumwandlungen und einem Eigentümeranteil von rund 20 % der Wohnbestand durch Mietwohnungen geprägt. Die Analyse hat gezeigt, dass Wohnungen, die bereits in Wohneigentum umgewandelt bzw. sich im Wohnungserbbaurecht befinden, über einen höheren Ausstattungsgrad mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen verfügen.

Zusammengefasst besteht im Untersuchungsgebiet Grazer Platz ein großes bauliches Aufwertungspotenzial, was sich durch die fast ausschließlich privatwirtschaftlich dominierte Eigentümerstruktur, die festgestellten Sanierungspotenziale, Möglichkeiten zur Ausstattungsverbesserung durch wohnwerterhöhende und energetische Merkmale sowie ein noch vorhandenes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigen-

tumswohnungen begründet. Der Wohnungsschlüssel bietet im Hinblick auf die Wohnfläche ein heterogenes Wohnungsangebot für verschiedene Haushaltsformen und Haushaltsgrößen. Der Anteil an Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 60 qm umfasst rund 35 % der Wohnungen, für die ein Potenzial zur Wohnungszusammenlegung besteht.

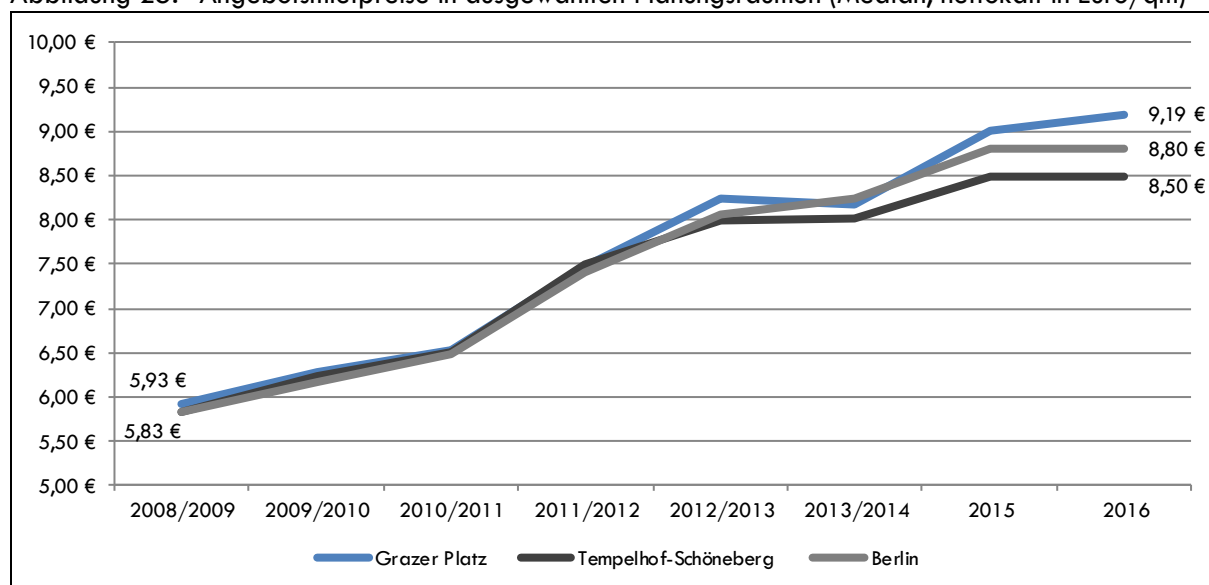
2.5 Aufwertungsdruck

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

Nachfolgend ist die Entwicklung der Angebotsmietpreise (Median) seit 2008 für den Planungsraum Grazer Platz, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie für die Gesamtstadt dargestellt (vgl. Abbildung 25). Es ist ein deutlicher Anstieg der Angebotsmieten zu erkennen. Seit 2008 sind die Angebotsmietpreise im Planungsraum um 55,0 % gestiegen, während im Bezirk ein Anstieg von 45,0 % und in der Gesamtstadt von 51,0 % zu verzeichnen ist. Waren die Angebotsmieten im Jahr 2008 noch annähernd gleich, liegt der Angebotsmietpreis im Planungsraum Grazer Platz seit 2015 mit 9,19 Euro/qm (Median) über den Angebotsmietpreisen des Bezirks und der Gesamtstadt.

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



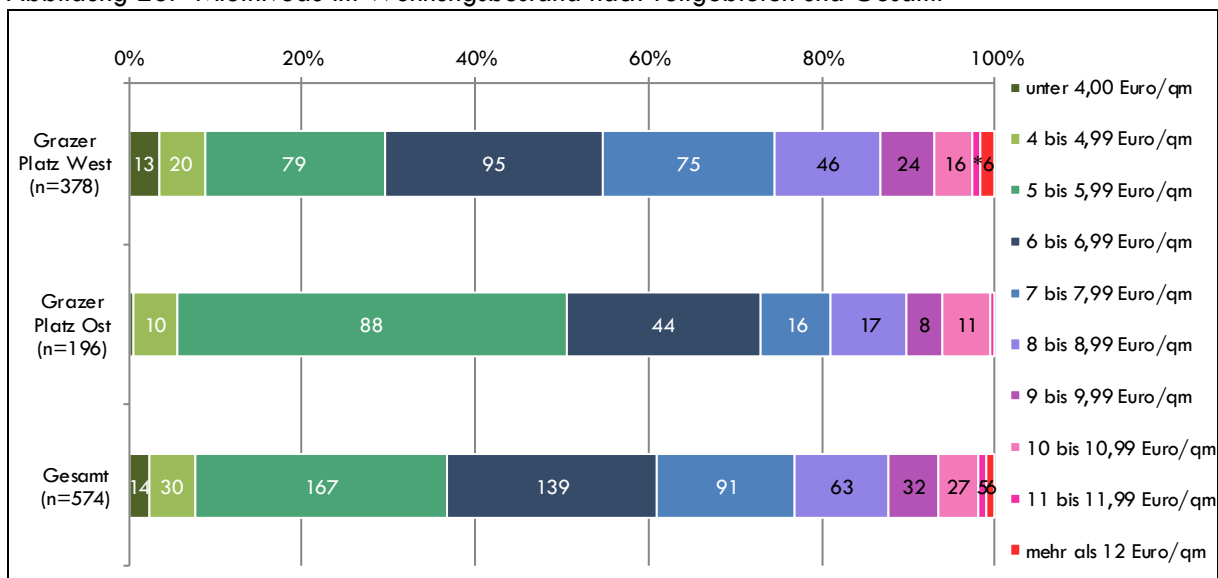
Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Angebotsmieten im Zeitraum 2008 bis 2016 jeweils IV. Quartal - III. Quartal, auf Ebene der Planungsräume

2.5.2 Netto-Kaltmieten/Warmmieten nach Zuzugsjahr und Wohnfläche

Der Median der Netto-Kaltmiete liegt im Untersuchungsgebiet Grazer Platz gemäß Haushaltsbefragung bei 6,49 Euro/qm. In vermieteten Eigentumswohnungen wird mit einem mittleren Quadratmeterpreis von 7,13 Euro/qm vergleichsweise die höchste Miete erzielt. Im Teilgebiet Grazer Platz West beträgt der Median der Netto-Kaltmiete im Bestand 6,74 Euro/qm, während der Median der Netto-

Kaltmiete im Teilgebiet Grazer Platz Ost bei 5,98 Euro/qm liegt. Rund 50 % der Haushalte im Teilgebiet Grazer Platz Ost haben eine Netto-Kaltmiete von unter 6,00 Euro/qm, im Teilgebiete Grazer Platz West sind es rund 30 % der Haushalte (vgl. Abbildung 26). Beide Teilgebiete haben damit eine wichtige Funktion bei der Versorgung der Haushalte mit günstigem Wohnraum zukommt. Insgesamt liegen die Bestandsmieten im Untersuchungsgebiet Grazer Platz größtenteils noch unter den Angebotsmieten, 12,2 % der Haushalte haben bereits jetzt eine Miete von mindestens 9,00 Euro/qm.

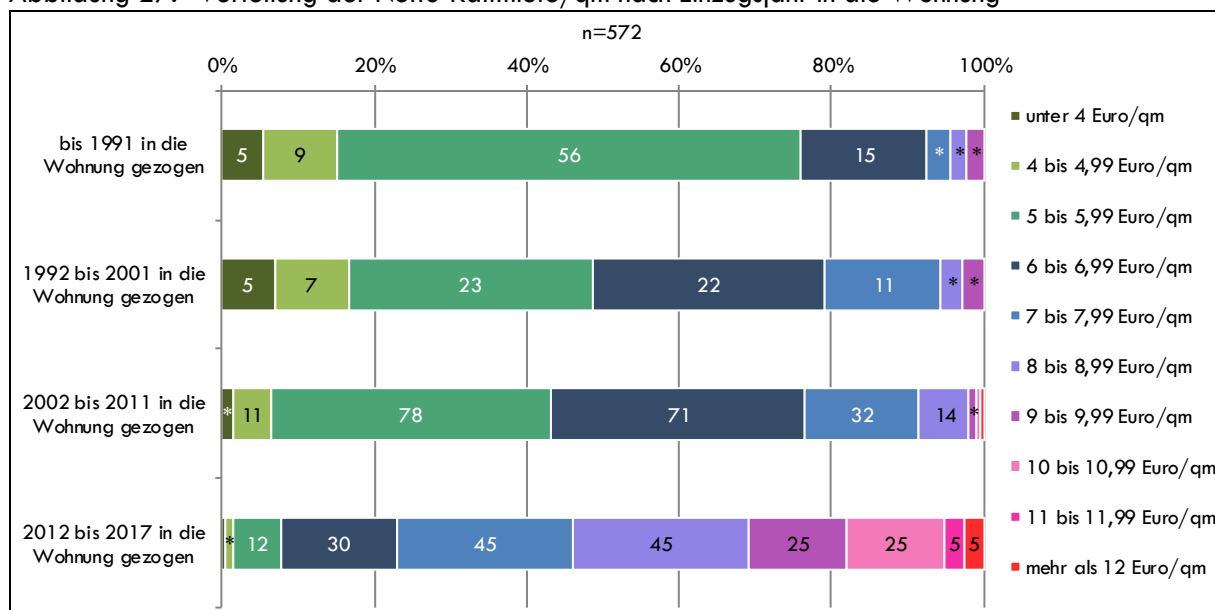
Abbildung 26: Mietniveau im Wohnungsbestand nach Teilgebieten und Gesamt



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Aus der Abbildung 27 wird jedoch ersichtlich, dass mit späterem Einzugsjahr eine deutliche Verschiebung der Netto-Kaltmiete ins höhere Mietpreissegment stattfindet. Ein Viertel der Haushalte, die seit 2012 in das Untersuchungsgebiet gezogen sind, haben eine Netto-Kaltmiete von mehr als 9,00 Euro/qm und lediglich 2,4 % haben noch eine Miete von unter als 6,00 Euro/qm. Deren Anteil umfasste in früheren Zuzugsjahren noch mindestens 40,0 % der Haushalte. Diese Entwicklung ist in beiden Teilgebieten festzustellen.

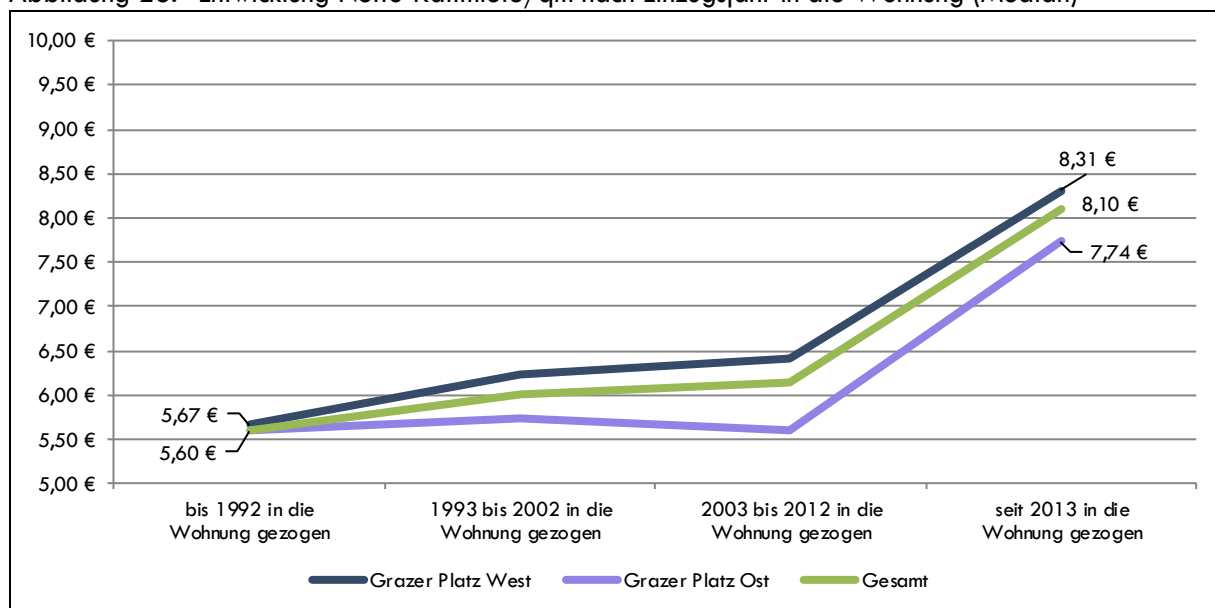
Abbildung 27: Verteilung der Netto-Kaltniete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Im Untersuchungsgebiet hat sich der Median der Bestandsmiete im zeitlichen Verlauf von 5,60 Euro/qm auf 8,10 Euro/qm erhöht, was einem Anstieg von 44,6 %, also 2,50 Euro/qm entspricht. Dabei fällt der Anstieg des Bestandmieteniveaus im Teilgebiet West etwas höher aus als im Teilgebiet Ost.

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



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Das Untersuchungsgebiet Grazer Platz wird gemäß Berliner Mietspiegel 2017 in die mittlere Wohnlagenkategorie eingestuft. In der Tabelle 4 sind die ortsüblichen Vergleichsmieten und die Spannweiten der Baualtersklassen vor 1918 und 1919 bis 1949 des Berliner Mietspiegels den Ergebnissen der Haushaltsbefragung gegenübergestellt. Die mittleren Netto-Kalnmieten im Untersuchungsgebiet unterschreiten die Vergleichswerte teilweise noch sehr leicht (grün dargestellt), liegen in drei Fällen aber bereits über den Vergleichsmieten (rot dargestellt). Die angegebenen Spannwerte 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-Kaltmiete in Euro/qm (Median) nach Wohnfläche in Vollstandard-Wohnungen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel

Wohnfläche	Mietspiegel 2017	Grazer Platz (n=267)	Mietspiegel 2017	Grazer Platz (n=169)
	Altbau vor 1918	Altbau vor 1918	Altbau 1919 bis 1949	Altbau 1919 bis 1949
40 qm bis unter 60 qm	6,61 (5,11 - 10,06)	6,90 (3,53 – 15,5)	6,34 (5,52 - 7,65)	6,29 (4,50 – 10,55)
60 qm bis unter 90 qm	6,78 (4,75 - 10,27)	6,52 (4,18 – 12,21)	6,09 (5,18 - 7,62)	6,06 (4,03 – 10,83)
90 qm und mehr	6,39 (4,38 - 10,18)	6,40 (2,93 – 13,03)	5,63 (4,97 - 7,10)	7,22 (5,23 – 10,43)

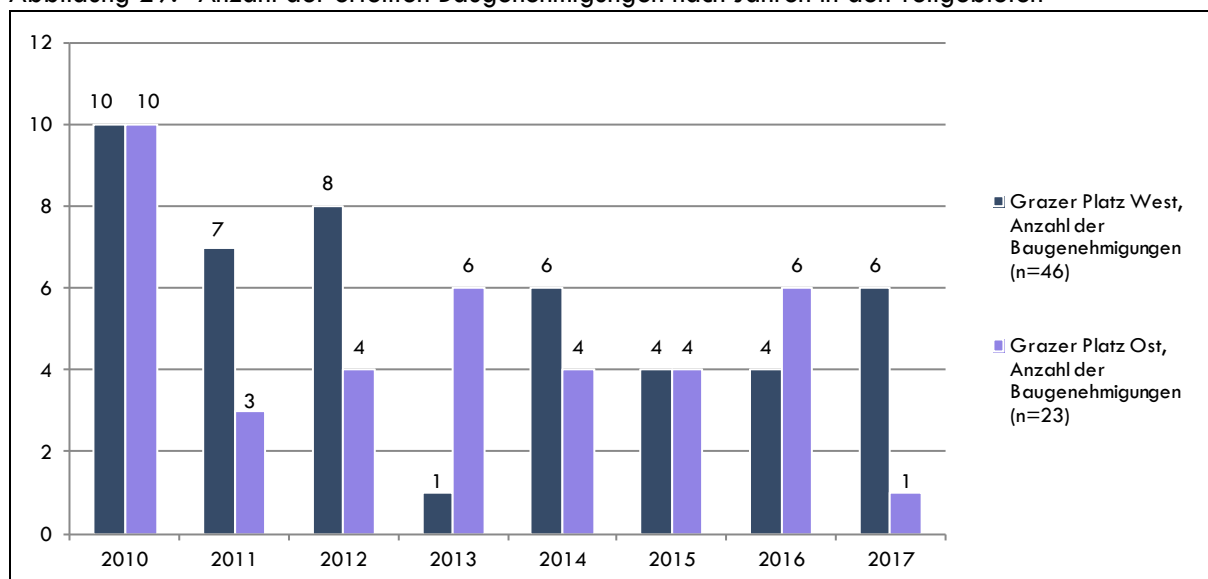
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017; SenStadtWohn, Berliner Mietspiegel 2017; die Kategorie unter 40 qm weist geringe Fallzahlen auf und wird daher nicht dargestellt.

2.5.3 Auswertung der Bauanträge

Die Bauanträge im Zeitraum der Jahre 01.01.2010 bis 31.12.2017 wurden hinsichtlich ihrer Maßnahmeart für das Untersuchungsgebiet 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.

Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen nach Jahren ist in der Abbildung 29 für die beiden Teilgebiete dargestellt. Im Grazer Platz West wurden insgesamt 46 Bauanträge gestellt, die 55 Einzelmaßnahmen umfassten, im Grazer Platz Ost entspricht die Zahl der Bauanträge der Anzahl der Einzelmaßnahmen. In beiden Teilgebieten wurden im Jahr 2010 die meisten Baumaßnahmen beantragt. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost ist die Anzahl der Bauanträge im Jahr 2016 und im Grazer Platz Ost im Jahr 2017 erneut angestiegen.

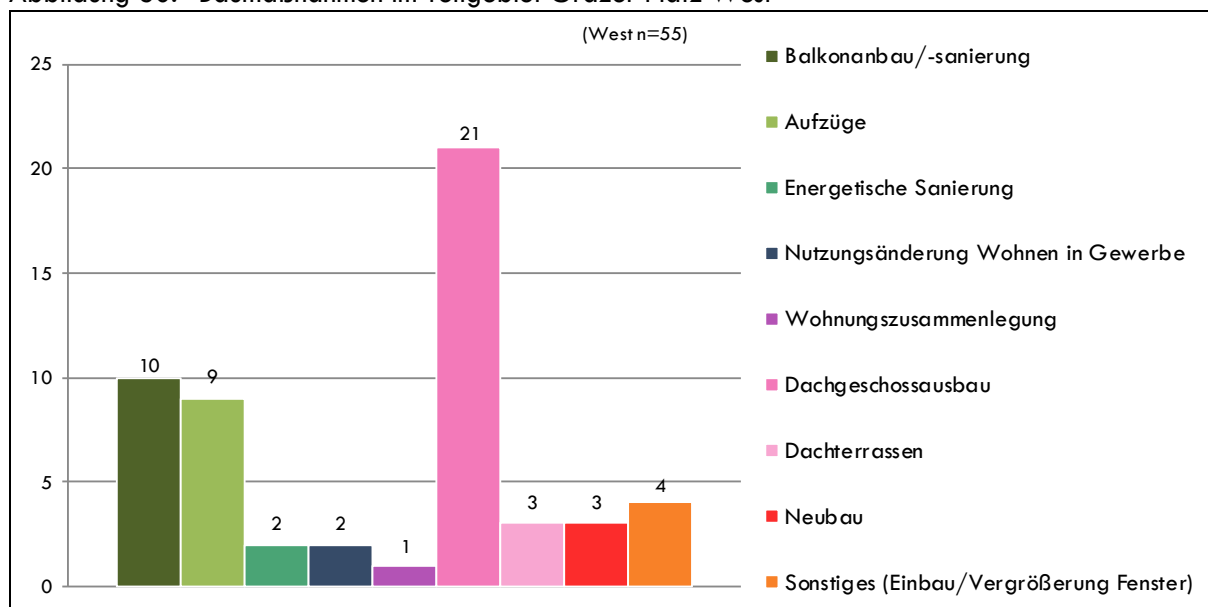
Abbildung 29: Anzahl der erteilten Baugenehmigungen nach Jahren in den Teilgebieten



Quelle: Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, elektronische Bauakten, 01.01.2010 bis 31.12.2017

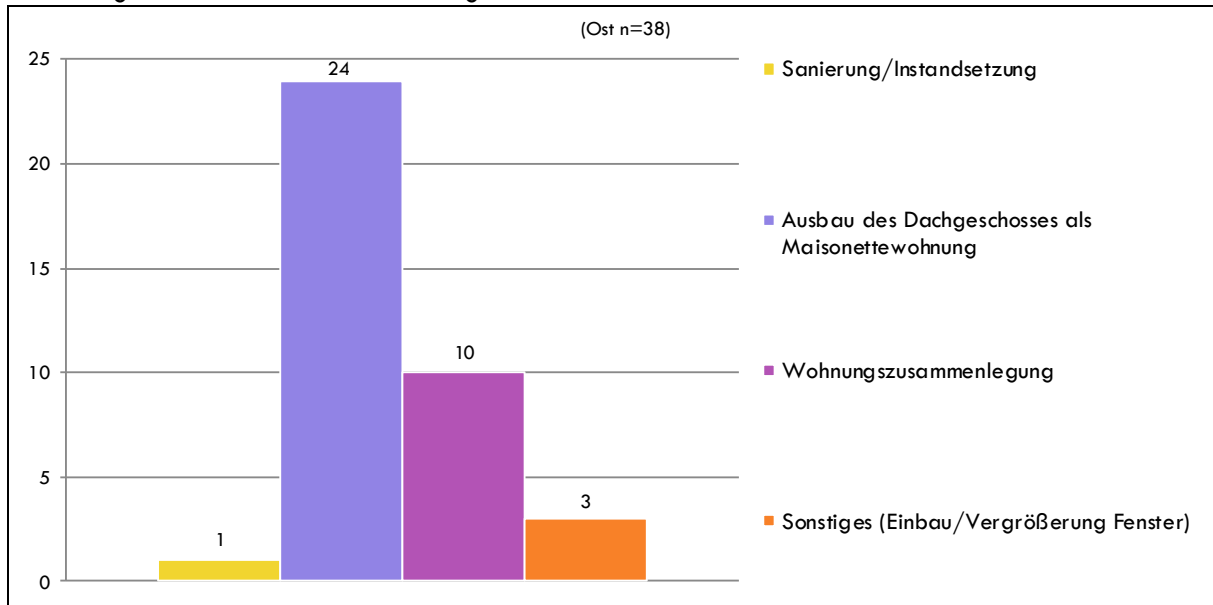
Der Ausbau von Dachgeschossen ist in beiden Teilgebieten die am häufigsten beantragte Maßnahme (vgl. Abbildung 30 und Abbildung 31). Im Teilgebiet Grazer Platz West wird im Vergleich eine deutlich größere Vielfalt bei den Maßnahmen festgestellt, so kann z. B. auch der Anbau von Balkonen und Aufzügen in nennenswerter Größenordnung registriert werden. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost wurden hingegen fast ausschließlich Dachgeschossausbauten in Zusammenhang mit Maisonettewohnungen sowie Wohnungszusammenlegungen beantragt.

Abbildung 30: Baumaßnahmen im Teilgebiet Grazer Platz West



Quelle: Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 31.12.2017

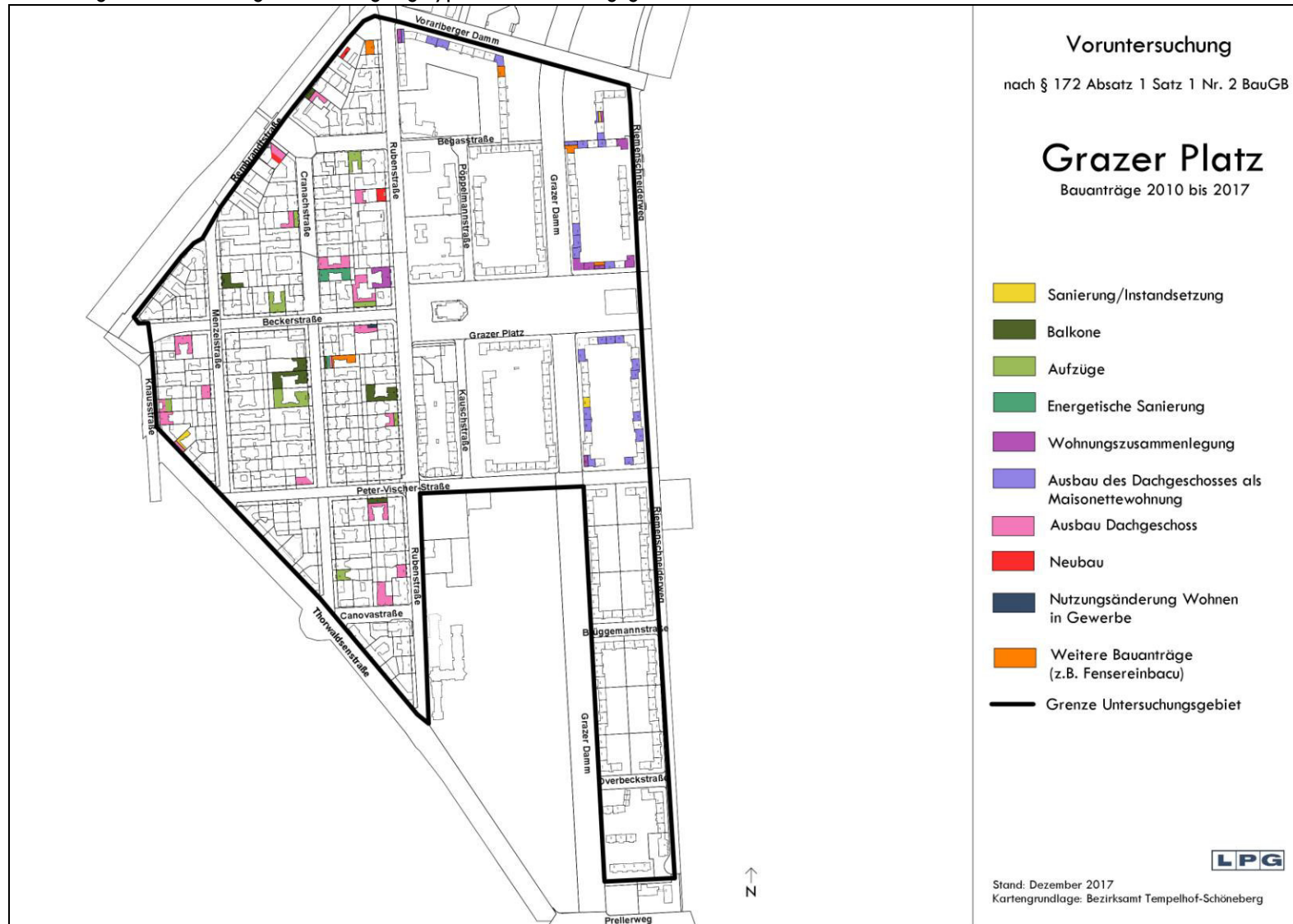
Abbildung 31: Baumaßnahmen im Teilgebiet Grazer Platz Ost



Quelle: Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 31.12.2017

Die Abbildung 32 stellt die Baumaßnahmen räumlich dar. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost beziehen sich alle Baumaßnahmen auf Wohnungen, die sich im Wohnungserbbaurecht befinden. Dabei werden vor allem Maisonettewohnungen und Wohnungszusammenlegungen beantragt. Im Teilgebiet Grazer Platz West verteilen sich die Baumaßnahmen nahezu über das gesamte Gebiet und auf verschiedene Eigentumsformen.

Abbildung 32: Bauanträge nach Vorgangstyp im Untersuchungsgebiet Grazer Platz

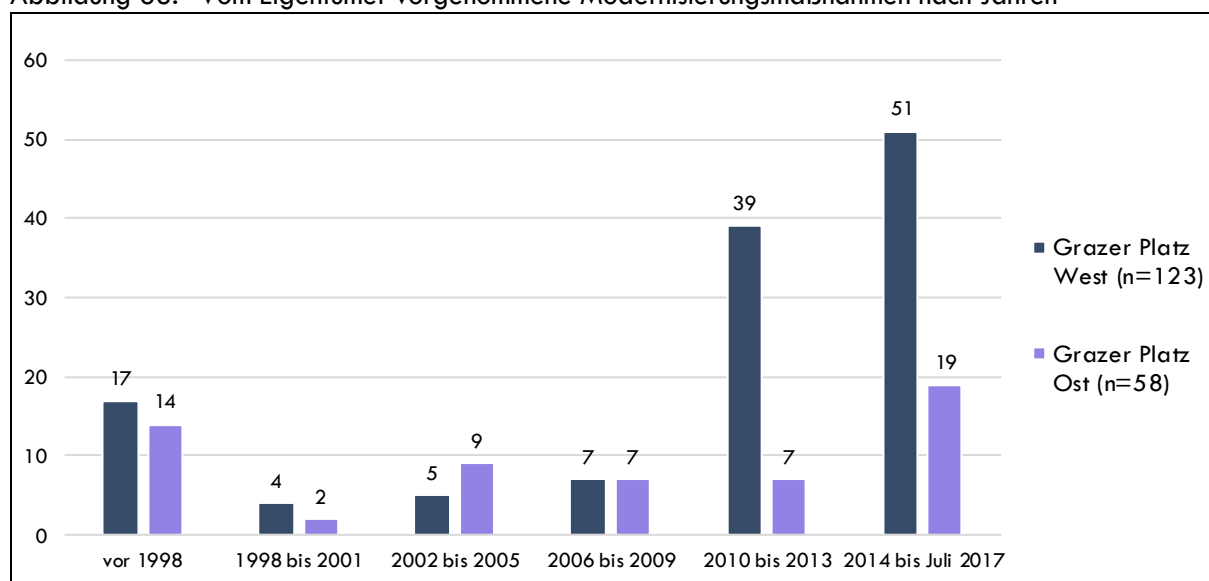


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 31.12.2017

2.5.4 Modernisierungen und ihre Auswirkungen auf die Mietsache

Bei 30,0 % der Haushalte im Teilgebiet Grazer Platz West und bei 28,5 % der Haushalte im Teilgebiet Grazer Platz Ost – jeweils gemäß Haushaltsbefragung – wurde die Wohnung bzw. Wohngebäude während des Mietverhältnisses modernisiert und bei weiteren 3,1 % der Haushalte in Teilgebiet Grazer Platz West und 1,7 % der Haushalte in Teilgebiet Grazer Platz Ost wurde eine Modernisierung angekündigt, d. h. dessen Durchführung steht noch aus. Die Abbildung 33 unterstreicht, dass die Modernisierungsmaßnahmen in beiden Teilgebieten in den vergangenen Jahren angestiegen sind. In dem Teilgebiet Grazer Platz West liegt die Zahl der Modernisierungsmaßnahmen über denen im Teilgebiet Grazer Platz Ost.

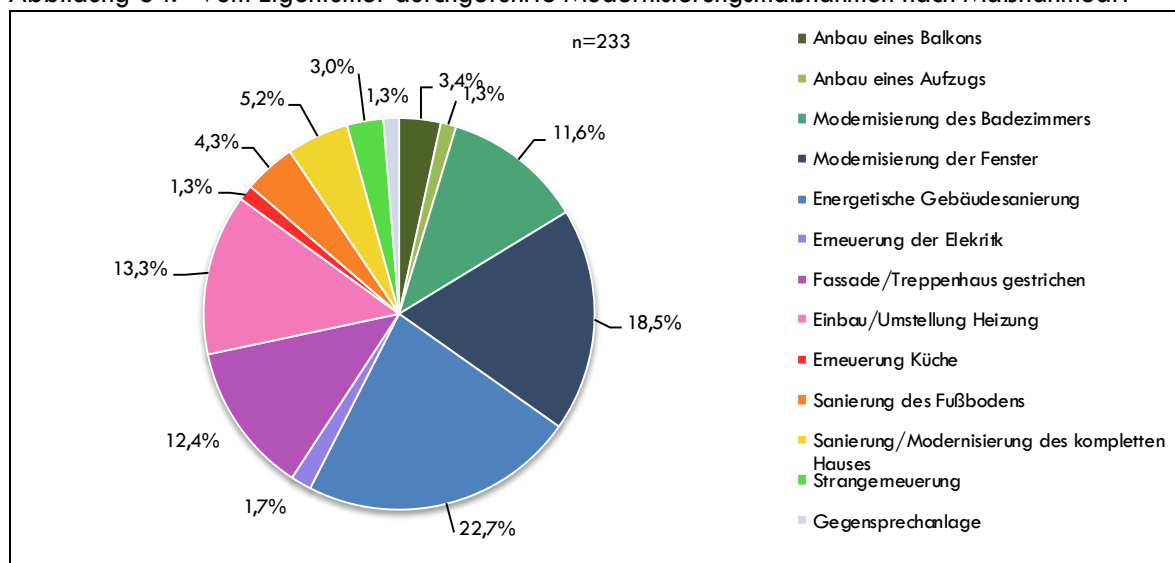
Abbildung 33: Vom Eigentümer vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen nach Jahren



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Im Unterschied zu den analysierten Bauanträgen gemäß den elektronischen Bauakten beinhalten die von den Haushalten angegebenen Modernisierungsmaßnahmen auch verfahrensfreie Baumaßnahmen. Energetische Modernisierungsmaßnahmen wie die energetische Gebäudesanierungen, der Austausch von Fenstern und der Austausch der Heizungsanlage stellen mit rund 55 % den Großteil der Modernisierungsvorhaben im Untersuchungsgebiet dar. Dabei sind zwischen den beiden Teilgebieten kaum Unterschiede festzustellen. Die Modernisierung des Badezimmers stellt in beiden Teilgebieten mit jeweils gut 11,0 % eine häufig durchgeführte Maßnahme dar. Zu erwähnen sind außerdem der Anbau von Balkonen im Teilgebiet Grazer Platz Ost (7,5 %) und der Anbau eines Aufzuges im Teilgebiet Grazer Platz West (2,0 %).

Abbildung 34: Vom Eigentümer durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen nach Maßnahmeart

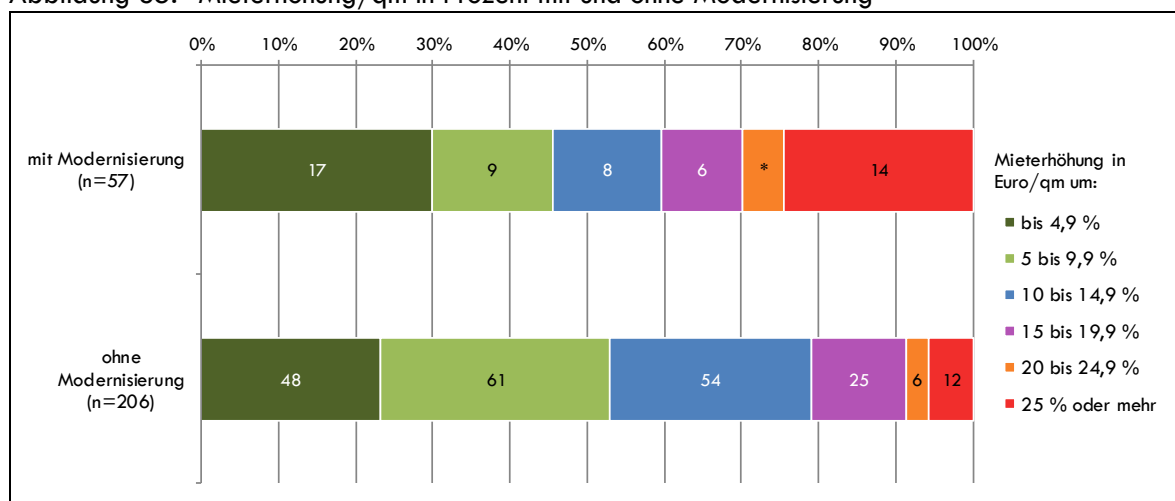


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Bei 17,1 % der Haushalte in Teilgebiet Grazer Platz West und bei 19,0 % der Haushalte in Teilgebiet Grazer Platz Ost kam es gemäß Haushaltsbefragung zu einer modernisierungsbedingten Mieterhöhung. Bei über 50,0 % der Haushalte kam es des Weiteren unabhängig von einer Modernisierung zu einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete, dabei fanden 80,0 % dieser Mieterhöhungen seit 2014 statt. Der Anteil an Haushalten mit einem Staffelmietvertrag liegt im Teilgebiet Grazer Platz West bei 10,2 % und im Teilgebiet Grazer Platz Ost bei 3,2 %.

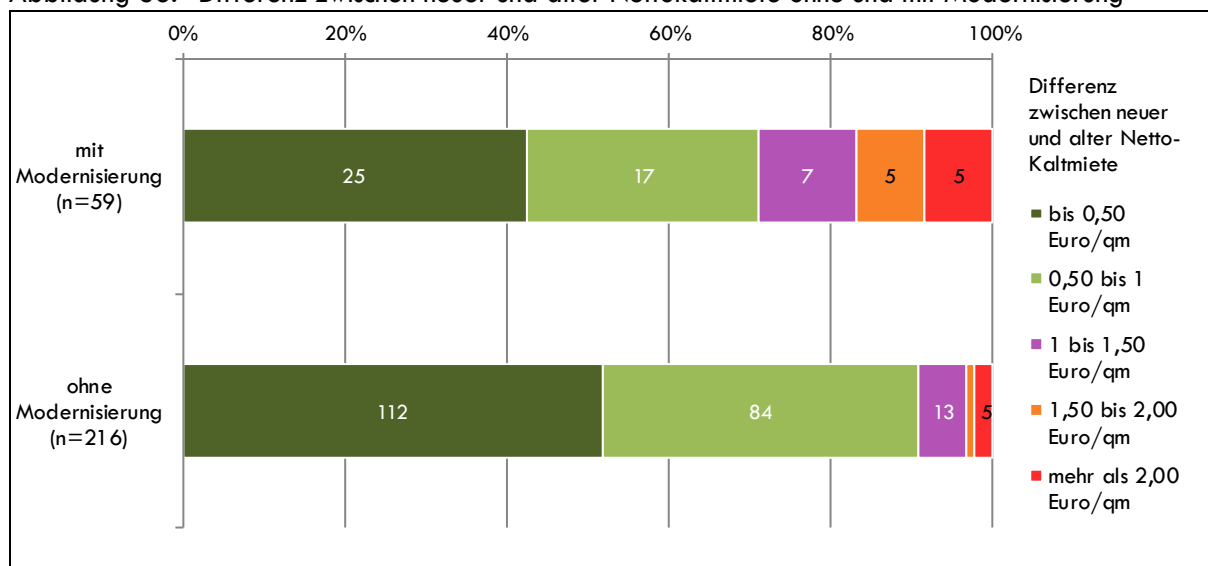
Die Abbildung 35 stellt die Mieterhöhung pro Quadratmeter in Prozent mit und ohne Modernisierung dar und die Abbildung 36 verdeutlicht die Differenz zwischen neuer und alter Netto-Kaltmiete. Die Abbildungen belegen dabei, dass im Zuge von Modernisierungen höhere Mietsteigerungen realisiert werden. Bei einem Viertel der Haushalte, bei denen es im Zuge einer Modernisierung zur Mieterhöhung kam, wurde diese um 25 % oder mehr erhöht. Dadurch können sich für die Eigentümerinnen und Eigentümer Modernisierungsanreize begründen, insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Aufwertungspotenziale.

Abbildung 35: Mieterhöhung/qm in Prozent mit und ohne Modernisierung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Abbildung 36: Differenz zwischen neuer und alter Nettokaltmiete ohne und mit Modernisierung

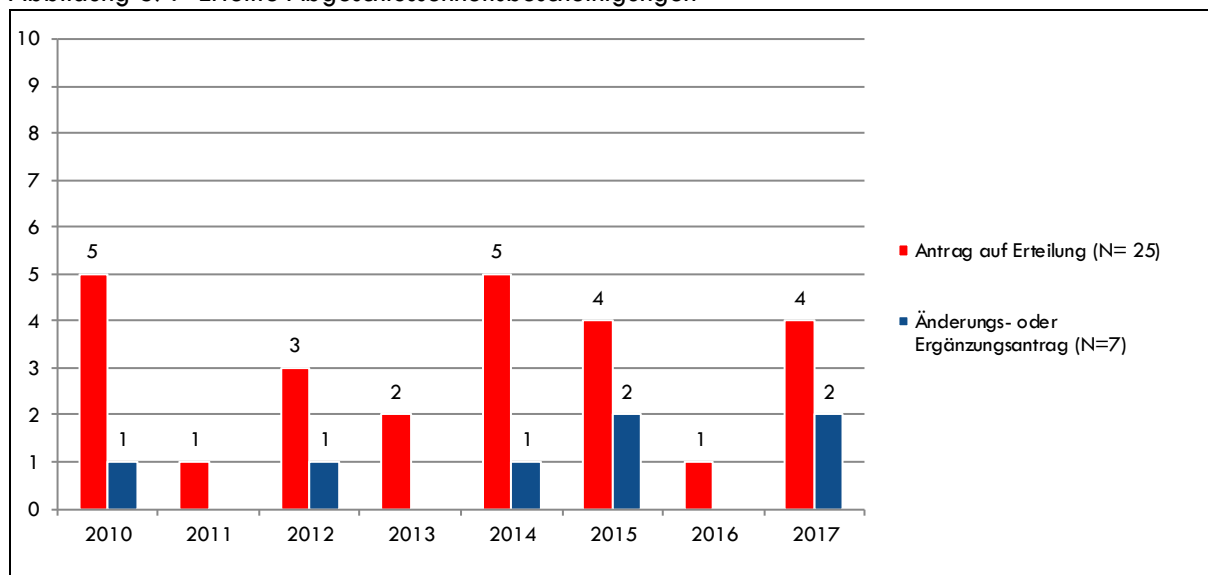


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

2.5.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe

Seit 2010 wurden im Untersuchungsgebiet Grazer Platz 25 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und 7 Änderungs- bzw. Ergänzungsanträge erteilt. Dabei sind bis auf einen Antrag auf Abgeschlossenheit aus dem Jahr 2014 alle Bescheinigungen im Teilgebiet Grazer Platz West zu verorten. Aus der Abbildung 37 wird deutlich, dass sich die Abgeschlossenheitsbescheinigungen relativ gleichmäßig über den betrachteten Zeitraum verteilen. Im Jahr 2016 gab es lediglich eine Abgeschlossenheitsbescheinigung, 2017 ist die Zahl jedoch wieder angestiegen.

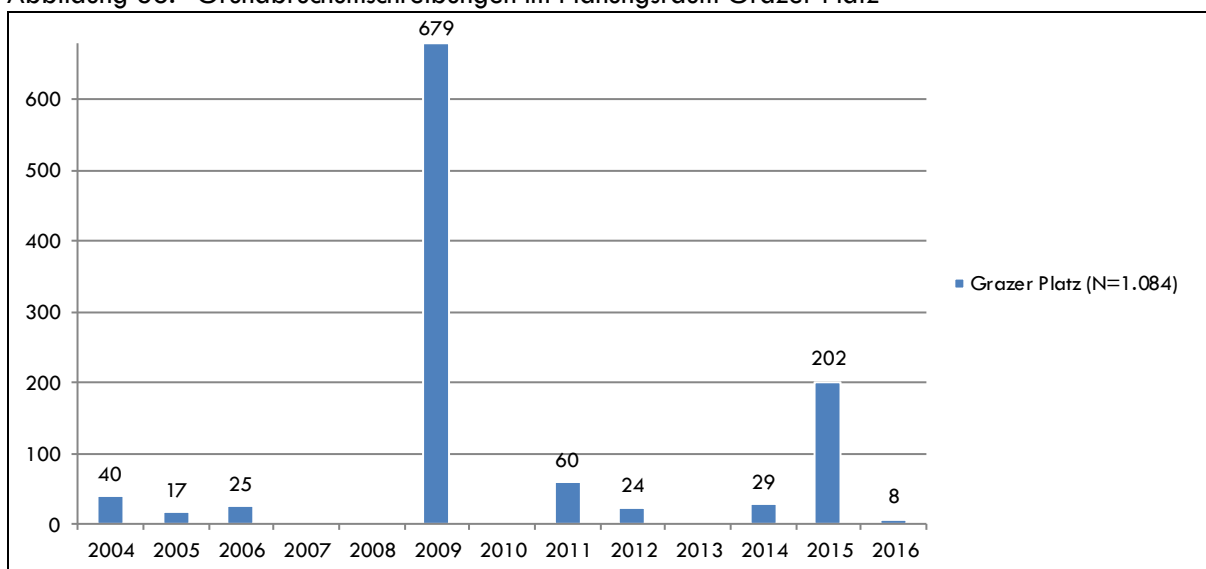
Abbildung 37: Erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen



Quelle: Eigene Darstellung nach Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen 01.01.2010 bis 31.12.2017

Die Zahl der tatsächlichen Grundbuchumschreibungen im Planungsraum Grazer Platz, die sowohl Wohnungsumwandlungen als auch das Wohnungserbbaurecht umfassen, ist in der Abbildung 38 dargestellt. Demnach gab es seit 2004 1.084 Grundbuchumschreibungen im Planungsraum, was 17,6 % des Wohnungsbestandes 2016 (6.170 Wohnungen) entspricht. Im gleichen Zeitraum wurden im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und Berlin insgesamt jeweils lediglich rund 5 % des Wohnungsbestandes umgeschrieben. Über die Hälfte der Grundbuchumschreibungen im Planungsraum Grazer Platz entfällt auf das Jahr 2009: in diesem Jahr wurden die Untersuchungsblöcke 3 und 12 vollständig dem Wohnungserbbaurecht zugeführt. Im Jahr 2015 wurden die 202 Wohnungen im nördlichen Block 2 zwischen Vorarlberger Damm und Begasstraße ebenfalls mit Wohnungserbbaurechten veräußert (Abbildung 39).

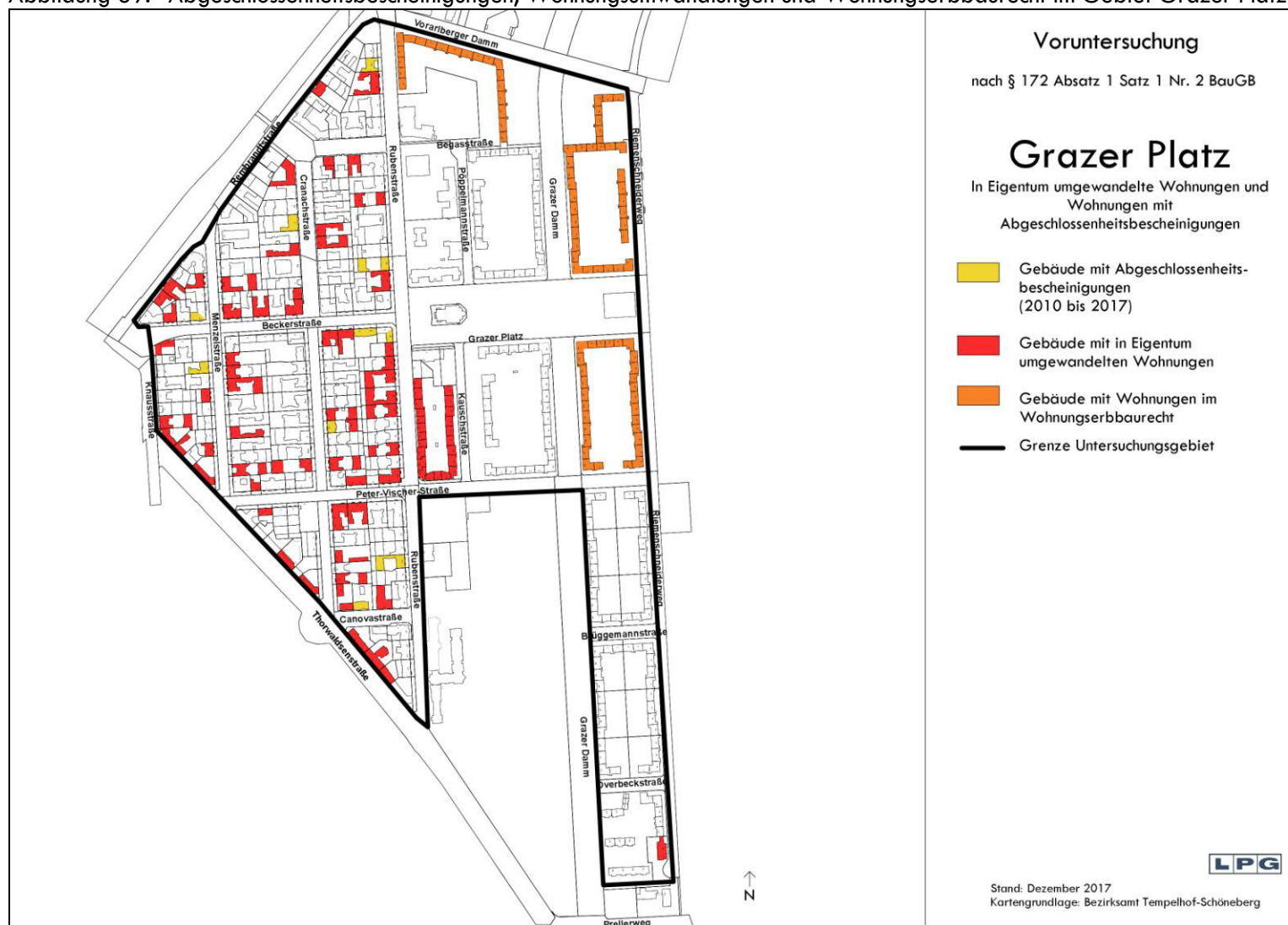
Abbildung 38: Grundbuchumschreibungen im Planungsraum Grazer Platz



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

Die Abbildung 39 zeigt die Gebäude mit Wohnungserbbaurecht, die Gebäude mit Abgeschlossenheitsbescheinigungen und in Eigentum umgewandelten Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost ist neben den Blöcken in Wohnungserbbaurecht, Block 10 vollständig in Eigentum umgewandelt. Im Teilgebiet Grazer Platz West verteilen sich die mit in Eigentum umgewandelten Gebäude über den gesamten Altbaubestand. Im Teilgebiet Grazer Platz West sind 35,6 % der Wohngebäude bereits umgewandelt oder weisen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung auf und im Teilgebiet Grazer Platz Ost befinden sich 34,6 % der Wohngebäude im Wohnungserbbaurecht.

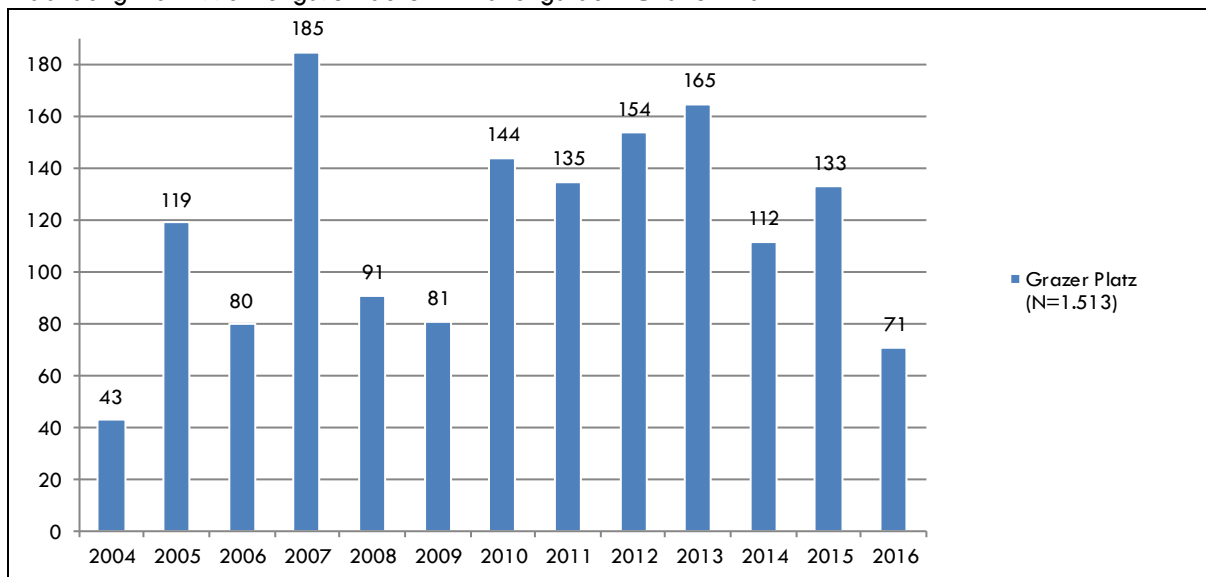
Abbildung 39: Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Wohnungsumwandlungen und Wohnungserbbaurecht im Gebiet Grazer Platz



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH nach Vermessungsamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 13.03.2017; Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus den elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 01/2010 bis 12/2017

Seit 2004 wurden im Planungsraum Grazer Platz 1.513 Wohnungen verkauft, was etwa einem Viertel des Wohnungsbestandes (2016) entspricht (6.170 Wohnungen) (vgl. Abbildung 40). Im Bezirk Tempelhof Schöneberg wurden im gleichen Zeitraum 12,4 % und in der Gesamtstadt 8,8 % des Wohnungsbestandes verkauft. Es zeigt sich demnach eine hohe Dynamik im Planungsraum. Im Jahr 2016 sank die Zahl der Wohnungsverkäufe erstmals seit 2010 wieder auf unter 100 Wohnungen.

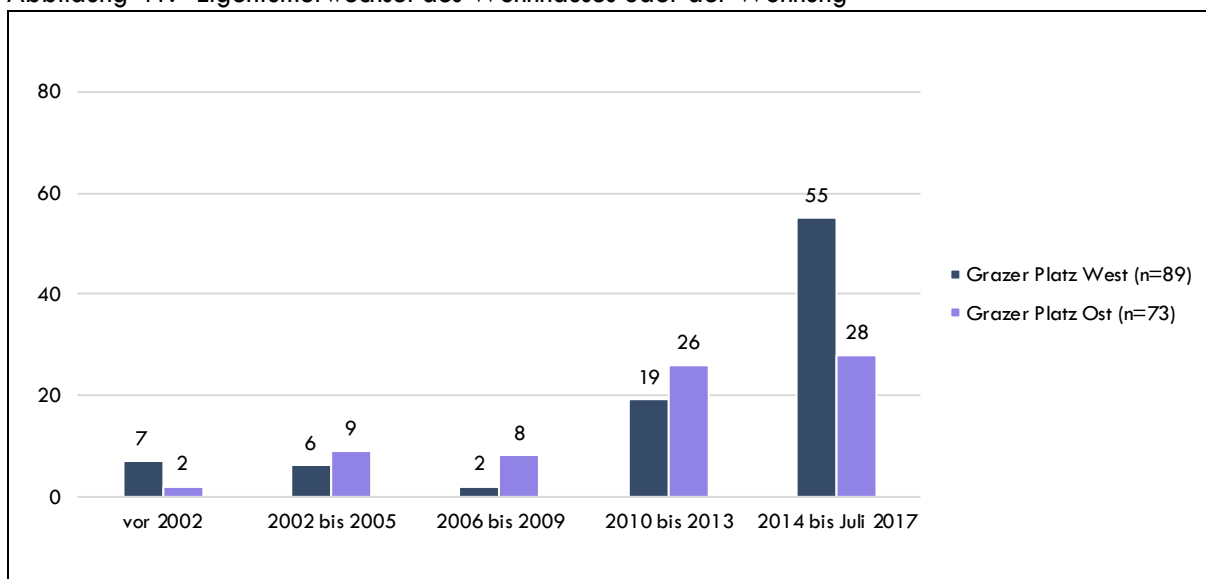
Abbildung 40: Wohnungsverkäufe im Planungsraum Grazer Platz



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

32,0 % der Haushalte gaben an, dass es in den vergangenen Jahren zu einem Eigentümerwechsel während des Mietverhältnisses gekommen ist. Dabei liegt der Anteil im Teilgebiet Grazer Platz Ost mit 44,3 % über dem in Teilgebiet Grazer Platz West von 25,5 %. Die Abbildung 41 belegt, dass die Zahl der Eigentümerwechsel in den letzten Jahren angestiegen ist.

Abbildung 41: Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

2.5.6 Auswirkungen von Umwandlungen auf bauliche Maßnahmen

Die 108 Wohngebäude im Untersuchungsgebiet mit in Eigentum umgewandelten Wohnungen oder Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie die 82 Gebäude mit Wohnungen im Wohnungserbbaurecht wurden hinsichtlich der untersuchten Baumaßnahmen geprüft, um zu identifizieren, ob es Zusammenhänge zwischen den Grundbuchumschreibungen und den Bautätigkeiten im Gebiet gibt. Dabei ist zu beachten, dass nur die genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen ausgewertet werden konnten. Im Teilgebiet Grazer Platz West wurden an 14 der 108 umgewandelten Wohngebäude Baumaßnahmen getätigt, was 13,0 % der umgewandelten Gebäude und vorwiegend Dachgeschossausbauten betrifft. 4,6 % der umgewandelten Gebäude im Teilgebiet Grazer Platz West weisen ferner eine Fassadendämmung auf. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost wurden alle Baumaßnahmen an Gebäuden beantragt, die sich im Wohnungserbbaurecht befinden. Dabei wurden an 31 der 82 Gebäude Maßnahmen durchgeführt, was 37,8 % entspricht. Vor allem im Teilgebiet Grazer Platz Ost gehen folglich in etwa jedem dritten Fall Grundbuchumschreibungen mit baulichen Veränderungen am Gebäude einher.

2.5.7 Ferienwohnungen

4,1 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet geben an, dass es in ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen oder Gästebetreuungen gibt und weitere rund 19 % haben keine Informationen darüber. Die Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke fällt in den Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbots-Verordnung (ZwVbVO).

2.5.8 Abschließende Einschätzung zum Aufwertungsdruck

Der lokale Wohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet Grazer Platz zeigt eine hohe wohnungswirtschaftliche Dynamik im Hinblick auf die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmiete, der Grundbuchumschreibungen und Wohnungsverkäufe sowie der Baumaßnahmen.

Gegenwärtig liegt das Bestandmietniveau im Untersuchungsgebiet Grazer Platz bei 6,49 Euro/qm (nettokalt). Rund 40 % der Haushalte haben (noch) eine Netto-Kaltmiete von unter 6,00 Euro/qm. Im Vergleich zum Angebotsmietniveau der Gesamtstadt von 8,80 Euro/qm (2016) trägt das Quartier Grazer Platz daher in besonderer Form zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei. Die Entwicklung zeigt jedoch sehr deutlich, dass das Angebots- und Bestandmietniveau im Untersuchungsgebiet in den letzten fünf Jahren sehr stark angestiegen ist. Nicht nur die Dynamik übersteigt die gesamtstädtischen und bezirklichen Vergleichswerte, sondern auch der im Jahr 2016 erreichte Angebotsmietpreis von 9,19 Euro/qm (nettokalt, Median). Im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017 zeigt sich, dass noch Mieterhöhungsspielräume im Gebiet bestehen, die zum Teil bereits genutzt wurden. Bei über 50 % der Haushalte ist die Miete in den letzten Jahren gestiegen.

Etwa 29 % der Haushalte waren in den vergangenen Jahren von Modernisierungen betroffen. In beiden Teilgebieten können bauliche Veränderungen festgestellt werden, die sich vorrangig auf den Dachgeschossausbau – im Teilgebiet Grazer Platz Ost in Kombination mit der Herstellung einer Maisonettewohnung –, aber auch auf den Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie energetische Modernisierungen verteilen. Trotz des bestehenden Denkmalschutzes ist es damit auch im Teilgebiet Grazer

Platz Ost zu baulichen Veränderungen der Wohnungen und Gebäude gekommen, die – mit Einschränkungen im Hinblick auf den Anbau von Balkonen in einzelnen Blockinnenbereichen – denkmalverträglich durchgeführt werden konnten. Außerdem ist es zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen und Wohnungszusammenlegungen innerhalb der Wohngebäude gekommen ist, die nicht durch den Denkmalschutz zu beeinflussen sind.

Die Analyse hat gezeigt, dass modernisierungsbedingte Mieterhöhungen (durch die Modernisierungsumlage) größere Mietsteigerungen nach sich ziehen, als Grundmieterhöhungen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete. Die Modernisierungsumlage kann in Kombination mit den in Kapitel 2.4 festgestellten bestehenden baulichen Aufwertungspotenzialen zusätzliche Modernisierungsanreize für die Eigentümerinnen und Eigentümer begründen. Es wird deutlich, dass sich der Aufwertungsdruck im Hinblick auf das Mietniveau sowohl aus dem Anstieg der Angebotsmieten (bei Mieterwechsel), als auch aus dem Anstieg des Bestandsmietniveaus mit und ohne Modernisierung begründet.

Das Untersuchungsgebiet Grazer Platz weist eine hohe Attraktivität zur Eigentumsbildung auf. Wie bereits in Kapitel 2.4.3 beschrieben, ist bereits ein signifikanter Anteil der Wohnungen umgewandelt bzw. befindet sich im Wohnungserbbaurecht. Die Analyse der Grundbuchumschreibungen zeigt, dass in einzelnen Jahren ganze Wohnblöcke mit 200 bis 365 Wohnungen umgewandelt wurden. Dadurch begründet sich die sehr hohe Umwandlungsquote von über 1.000 Wohnungen in den Jahren 2004 bis 2016. Die Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Jahr 2017 lässt einen neuerlichen Anstieg der Grundbuchumschreibungen erwarten, zudem besteht noch ein großes Potenzial für die Umwandlungen des restlichen Mietwohnungsbestandes. Aufgrund der sehr homogenen Eigentümerstruktur im Teilgebiet Grazer Platz Ost ist davon auszugehen, dass wenn es zu weiteren Umwandlungen kommen sollte, direkt ganze Wohnblöcke davon betroffen sein werden, die sich auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirken können.

2.6 Verdrängungspotenzial

Das Verdrängungspotenzial oder auch die Verdrängungsgefährdung bemisst sich anhand der soziodemographischen Rahmenbedingungen im Quartier, denn Gebietsbevölkerung und Wohnungsbestand sind eng miteinander verknüpft. Eine Veränderung im Wohnungsbestand wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft aus, Aufwertungspotenziale und Aufwertungsdruck können zu Verdrängung führen.

2.6.1 Alter und Herkunft

Die nachfolgende Tabelle 5 stellt die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet gemäß amtlicher Statistik aus dem Jahr 2016 dar. Die größte Bevölkerungsgruppe bilden mit fast 30 % die 27- bis 44- Jährigen und über 40 % der Bewohnerinnen und Bewohner sind über 45 Jahre alt, etwa 15 % der Einwohnerinnen und Einwohner sind älter als 65 Jahre. Zwischen den beiden Teilgebieten Grazer Platz West und Grazer Platz Ost gibt es hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur nur geringe Unterschiede. Die Altersstruktur spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Haushaltsbefragung wider. Im Vergleich zum Bezirk ist der Anteil an Personen über 65 Jahren etwas geringer, dafür der Anteil junger Erwachsener und der 27- bis 44-Jährigen stärker ausgeprägt.

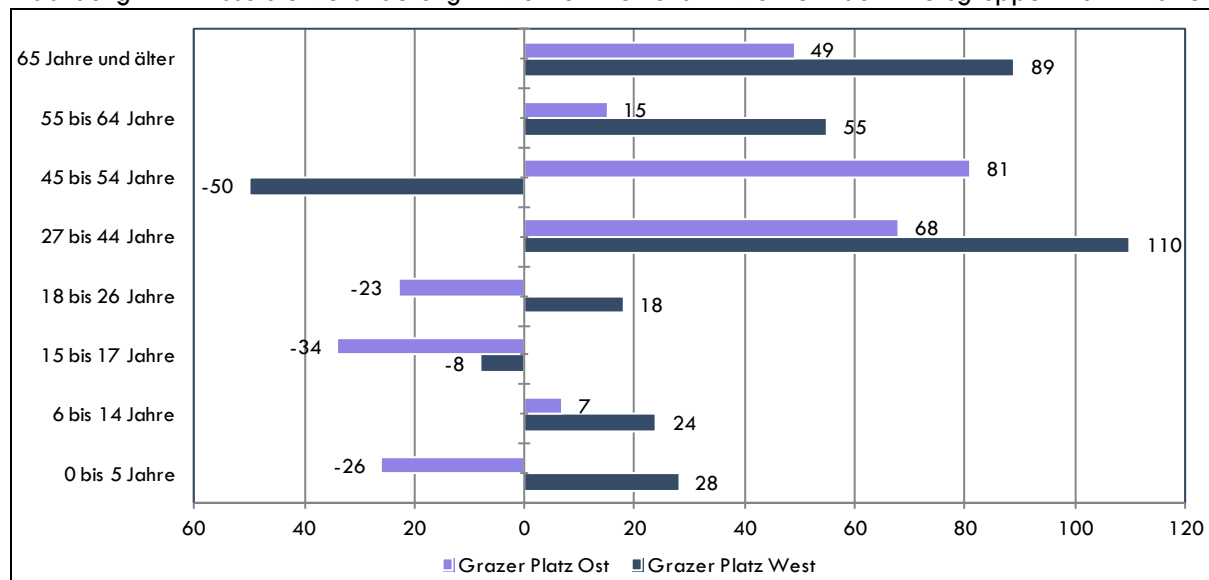
Tabelle 5: Altersstruktur der Personen gemäß amtlicher Statistik

Quartier	Grazer Platz			Bezirk	Berlin
	West	Ost	gesamt		
0-5 Jahre	6,0 %	5,7 %	5,9%	5,4 %	5,9 %
6-14 Jahre	7,3 %	8,8 %	8,0%	7,2 %	7,5 %
15-17 Jahre	2,3 %	2,6 %	2,4%	2,4 %	2,3 %
18-26 Jahre	10,4 %	14,0 %	12,0%	10,3 %	10,2 %
27-44 Jahre	28,6 %	27,8 %	28,2%	25,2 %	28,0 %
45-54 Jahre	16,0 %	16,1 %	16,1%	15,7 %	15,0 %
55-64 Jahre	14,5 %	10,3 %	12,6%	13,0 %	12,0 %
65 Jahre und älter	15,0 %	14,6 %	14,9%	20,7 %	19,1 %

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, AfS Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister und Sonderauswertungen,
Datenstand jeweils 31.12.2016

Ende 2016 lag die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet bei 11.194 Personen und ist seit dem Jahr 2012 um 3,7 % angestiegen, was einem absoluten Zuwachs von 403 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Die Abbildung 42 zeigt, dass im Teilgebiet West vor allem die Gruppe der 27- bis 44-Jährigen angestiegen ist. Auch die Zahl der Kinder und der Personen über 55 Jahre ist angestiegen. Im Teilgebiet Ost sind die Altersgruppen der 27- bis 44-Jährigen und der 45- bis 54-Jährigen angestiegen, während die Zahlen der unter 6-Jährigen, der 15- bis 17-Jährigen sowie der 18- bis 26-Jährigen rückläufig war. Insgesamt können daraus neue Bedarfe an die Versorgung mit Kita- und Grundschulplätzen erwachsen, aber auch Ansprüche an ein barrierefreies Wohnen steigen.

Abbildung 42: Absolute Veränderung Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen 2012-2016

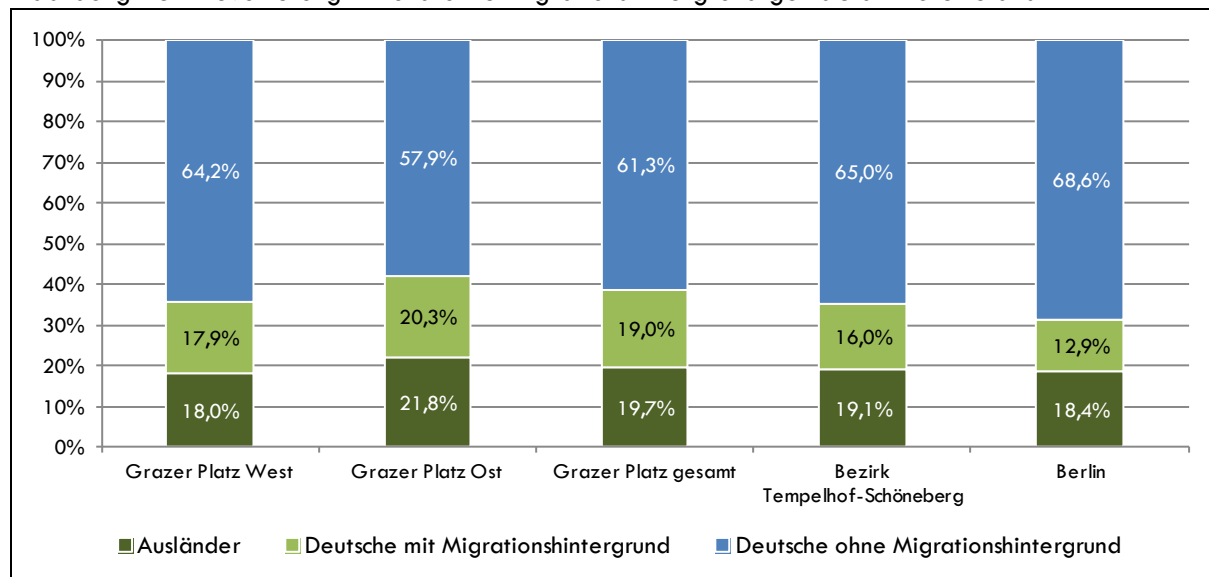


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, AfS Berlin-Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, 31.12.2012 und 31.12.2016

Mit rund 85 % haben insbesondere Deutsche ohne Migrationshintergrund an der Haushaltsbefragung teilgenommen, die übrigen rund 15 % entfallen zu gleichen Teilen auf Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund. Insgesamt haben 137 deutsche Haushalte mit Migrationshintergrund und 125 nicht deutsche Haushalte an der Befragung teilgenommen. Laut Sekundärstatistik weisen im Untersuchungs-

gebiet über 38 % der Bevölkerung einen Migrationshintergrund auf. Damit liegt der Anteil leicht über dem Wert der Gesamtstadt mit 35 % und über dem bezirklichen Vergleichswert von 31 % (vgl. Abbildung 43).

Abbildung 43: Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund gemäß amtlicher Statistik



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, AfS Berlin-Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, 31.12.2012 und 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.²⁴ Dies hängt 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 zusammen. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.²⁵ Durch einen weitgehend standardisierten Fragebogen und telefonische Beratungen 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 43 zeigt – auf Sekundärstatistik zurückgegriffen. Der Abgleich mit ausgewählten Strukturdaten²⁶ weist keine signifikanten Abweichungen zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund auf, so dass die Ergebnisse der Haushaltsbefragung im Hinblick auf die Nationalität repräsentativ sind.

²⁴ 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.

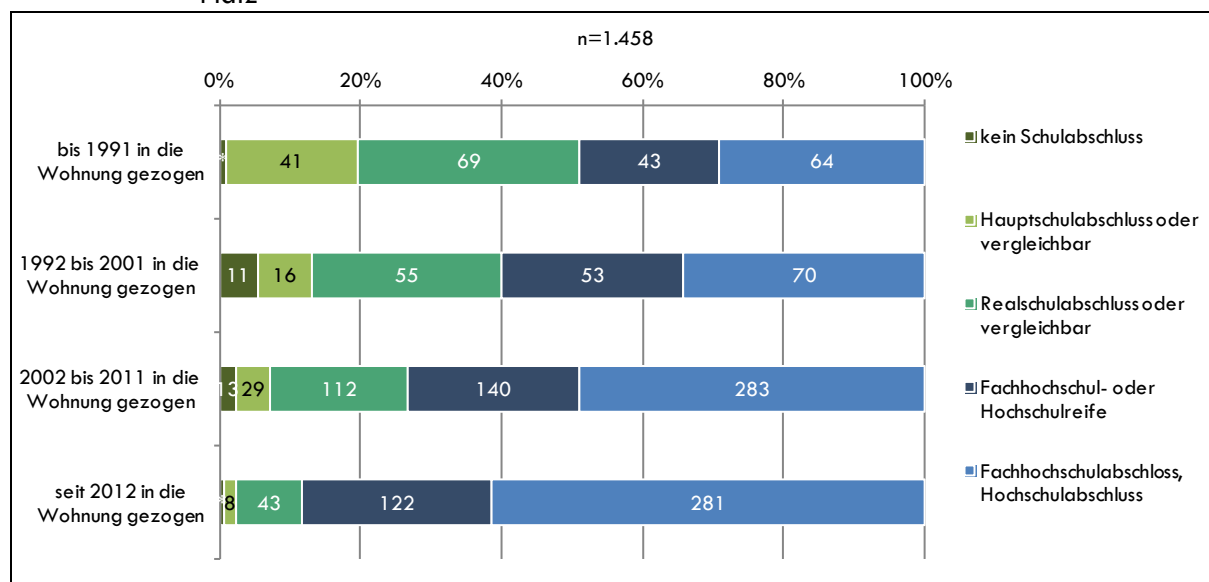
²⁵ Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55-78.

²⁶ Vergleich Haushalte mit Migrationshintergrund und ohne Migrationshintergrund: Haushalte mit Einkommen bis 1.500 Euro (18,0 %/18,4 %), Warmmiete (8,69 Euro/qm/9,17 Euro/qm), Anteil Personen (Fach)Hochschulabschluss (45,3 %/47,6 %), Haushaltsgröße (2,0/2,7), Wohnflächenverbrauch pro Person (45,0 qm/31,0 qm).

2.6.2 Bildungsniveau

Im Untersuchungsgebiet verfügen 47,7 % der über 15-Jährigen über einen Fachhochschul- oder Hochschulabschluss, 2,0 % geben an, keinen Schulabschluss zu haben und rund 7,0 % haben einen Hauptschulabschluss. In der Abbildung 44 ist das Verhältnis von Zuzugsjahr in die Wohnung und Bildungsabschluss dargestellt: Mit einem späteren Zuzugsjahr ist eine Verschiebung hin zu höheren Bildungsabschlüssen zu erkennen. Über 60 % der Haushalte, die seit dem Jahr 2012 in die Wohnung gezogen sind, haben einen (Fach-) Hochschulabschluss. Der Anteil derer, die einen Real- oder Hauptschulabschluss haben, ist mit späterem Einzugsdatum hingegen seit zehn Jahren rückläufig. Die Wohnbevölkerung, die bereits seit zehn oder mehr Jahren im Gebiet wohnt, kennzeichnet sich durch eine deutlich vielfältigere Bevölkerungsmischung hinsichtlich des Bildungsgrades, so verfügen nur rund 35 % der Haushalte über einen (Fach-) Hochschulabschluss, aber etwa 42 % über Abschlüsse bis maximal den Realschulabschluss. Zwischen den beiden Teilgebieten Grazer Platz West und Grazer Platz Ost gibt es hinsichtlich des Bildungsniveaus nur geringe Unterschiede.

Abbildung 44: Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung im Untersuchungsgebiet Grazer Platz

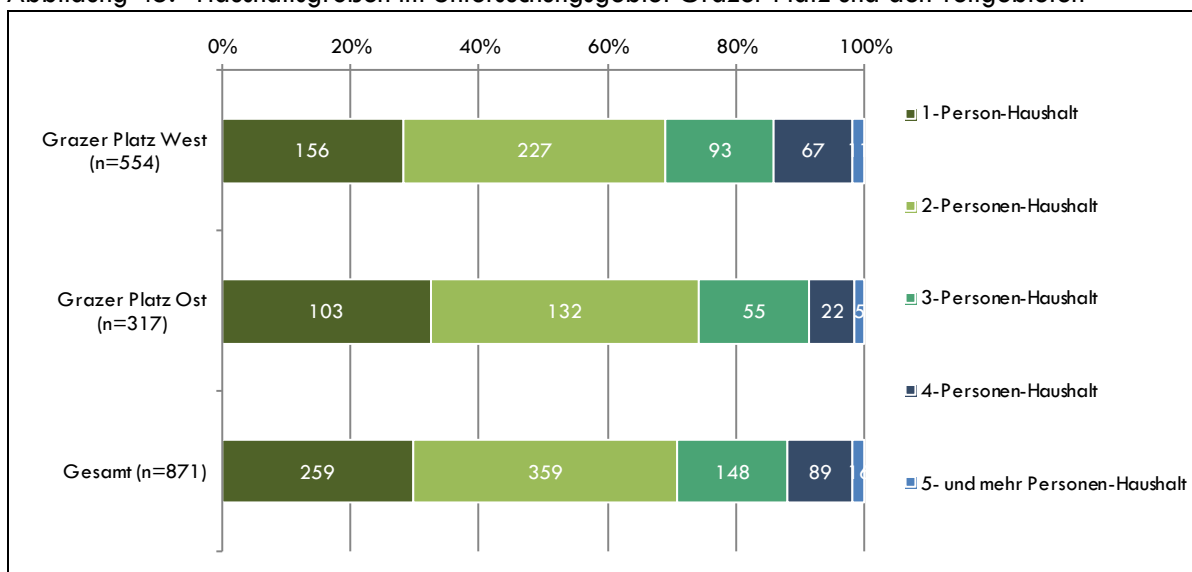


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

2.6.3 Haushaltsgrößen

Im Untersuchungsgebiet sind 1- und 2-Personen-Haushalte mit zusammen rund 70 % die dominierenden Haushaltstypen. Teilräumlich lassen sich leichte Unterschiede feststellen (vgl. Abbildung 45), was mit dem unterschiedlichen Wohnraumangebot in den beiden Teilgebieten korrespondiert (vgl. 2.4.2). In den gründerzeitlichen Quartieren im Teilgebiet Grazer Platz West ist der Anteil an Haushalten mit drei und mehr Personen etwas stärker vertreten als im Teilgebiet Grazer Platz Ost.

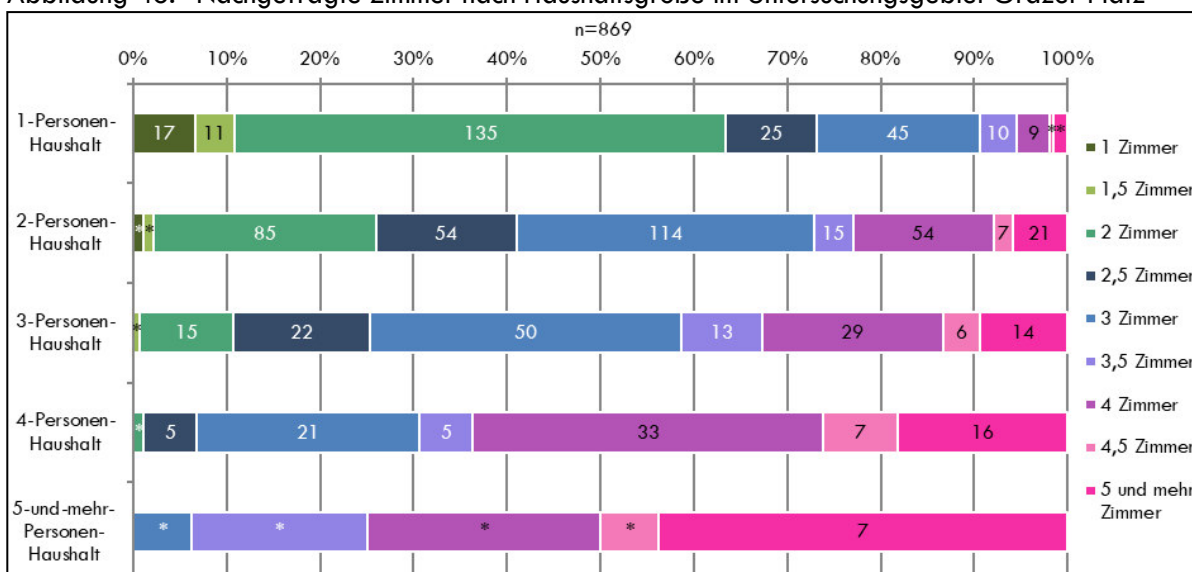
Abbildung 45: Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet Grazer Platz und den Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Abbildung 46 stellt das Verhältnis von Zimmeranzahl zur Anzahl der Personen im Haushalt dar. Über 60 % der 1- und über 70 % der 2-Personen-Haushalte fragen eine Zimmeranzahl nach, die ihrer Haushaltsgröße oder der Haushaltsgröße plus eines Zimmers entsprechen. Demnach bewohnen etwa 35 % bzw. 25 % dieser Haushalte größere Wohnungen, so dass es dort zu leichten Fehlbelegungen kommt²⁷; dies betrifft vor allem Seniorenhaushalte und Paare ohne Kinder. Größere Haushalte, vor allem Familien mit Kindern, leben hingegen zum Teil in kleineren und damit überbelegten Wohnungen. Es ist davon auszugehen, dass diese Haushalte, sobald die Kinder größer werden, mehr Platz und damit neuen Wohnraum benötigen. Zwischen den beiden Teilgebieten Grazer Platz West und Grazer Platz Ost gibt es hinsichtlich der Belegung im Zusammenhang mit der Haushaltsgröße nur geringe Unterschiede.

Abbildung 46: Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet Grazer Platz

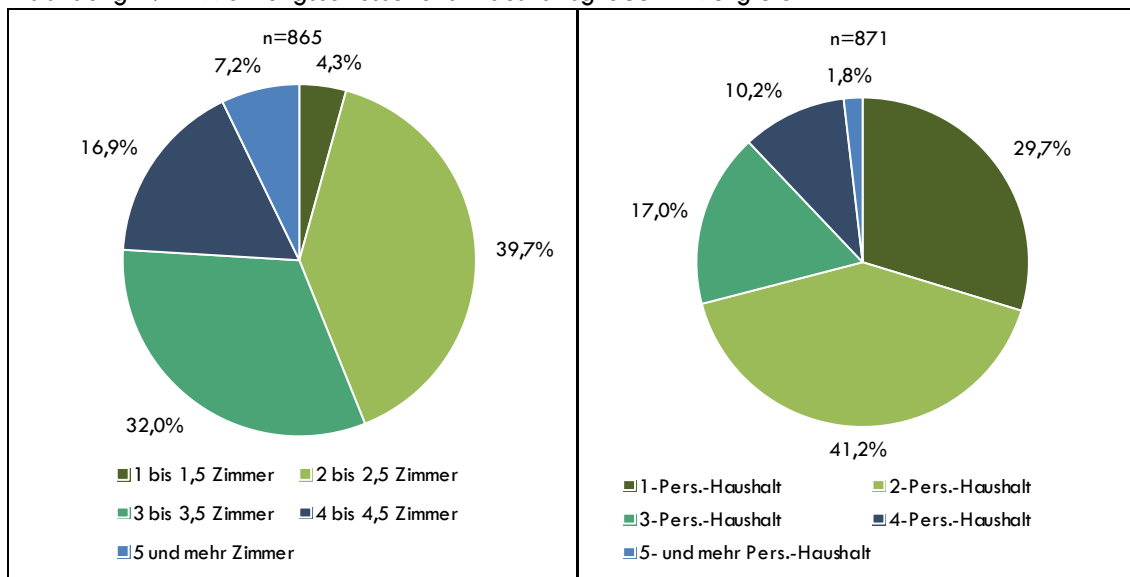


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

²⁷ 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 Haushaltsgröße plus ein Zimmer.

Werden der Wohnungsschlüssel und die Wohnfläche gegenübergestellt (vgl. Abbildung 47), wird deutlich, dass die Versorgung von 1-Personen-Haushalten mit kleinem Wohnraum, der 1- bis 1,5-Zimmer umfasst, nur in einem sehr geringen Umfang möglich ist. Eine nachfragegerechte Belegung kann für diese Haushalte nur über das Wohnungssegment der 2-Zimmer-Wohnungen erreicht werden. Rechnerisch ist für das Quartier eine nachfragegerechte Belegung des Wohnraums möglich.

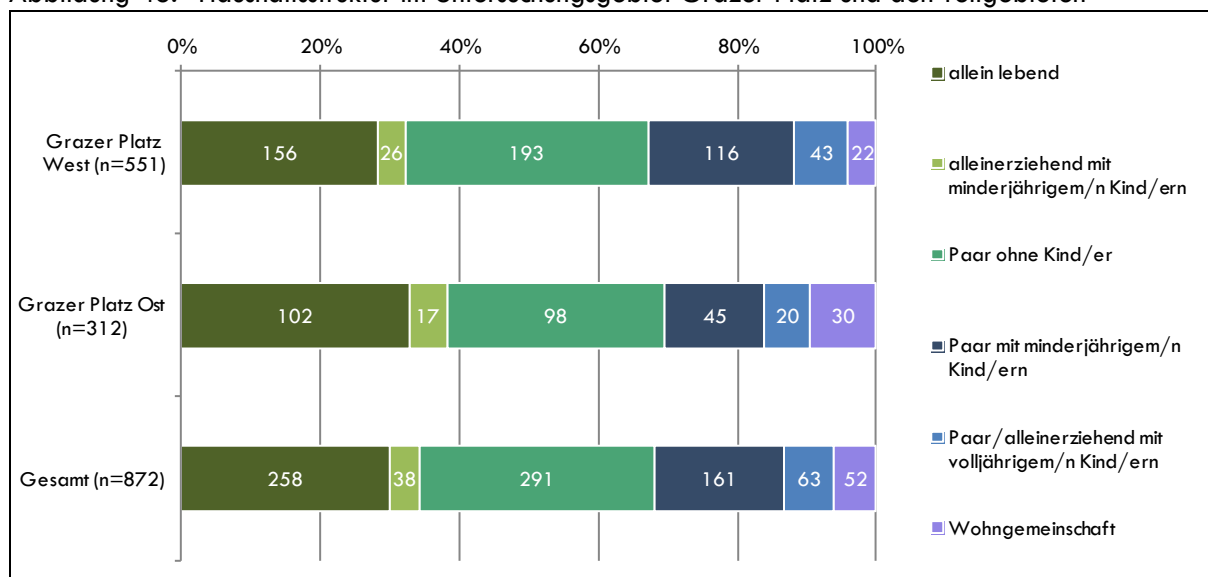
Abbildung 47: Wohnungsschlüssel und Haushaltsgröße im Vergleich



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Alleinlebende mit 29,9 % und Paare ohne Kinder mit 33,7 % stellen im Untersuchungsgebiet Grazer Platz die größten Haushaltsgruppen dar. Die Abbildung 48 zeigt, dass es zwischen den beiden Teilgebieten Grazer Platz West und Grazer Platz Ost leichte Unterschiede gibt. Auffällig ist vor allem der unterschiedliche Anteil an Familien mit Kind/ern: Während im Teilgebiet Grazer Platz West der Anteil bei 21,1 % liegt, sind es im Teilgebiet Grazer Platz Ost 14,4 %. Insgesamt leben in 23,0 % der Haushalte minderjährige Kinder. Der Anteil an Wohngemeinschaften liegt im Untersuchungsgebiet Grazer Platz bei rund 6 %; allerdings gibt es auch bei diesem Haushaltstyp mit 3,6 % im Teilgebiet Grazer Platz West und 9,6 % im Teilgebiet Grazer Platz Ost teilsräumliche Unterschiede.

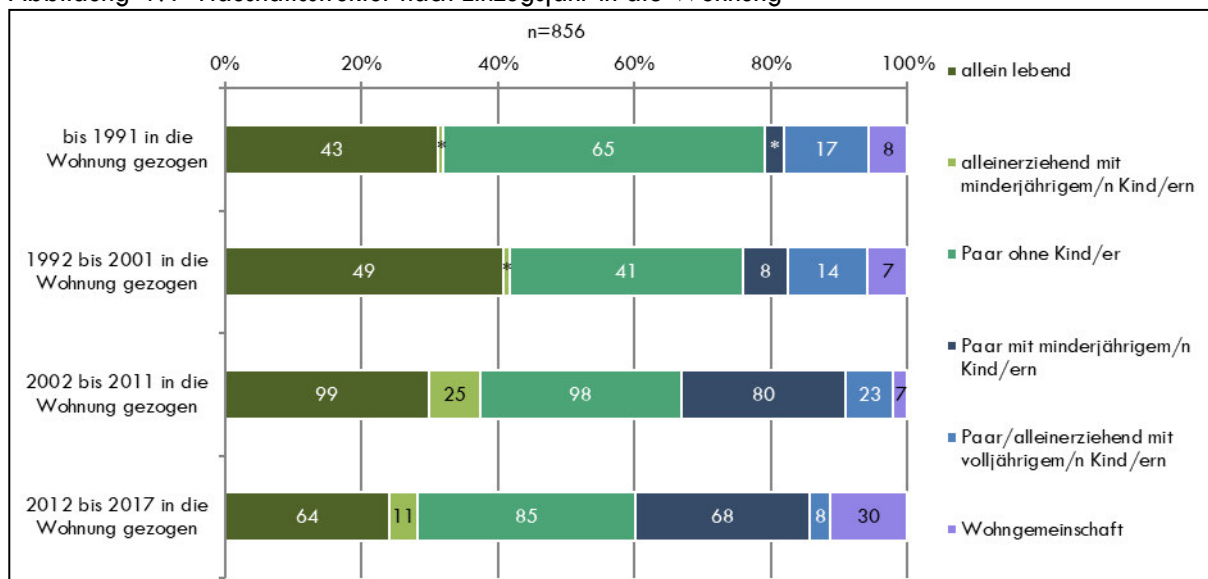
Abbildung 48: Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet Grazer Platz und den Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Gegenüberstellung von Einzugsjahr in die Wohnung und Haushaltsstruktur in Abbildung 49 zeigt, dass der Anteil der alleinlebenden Haushalte mit späterem Einzugsjahr geringer ist. Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet die Anteile an Wohngemeinschaften deutlich und der Anteil an Paaren mit und ohne Kinder leicht steigend.

Abbildung 49: Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Der mittlere Wohnflächenverbrauch pro Person nach Mietverhältnis und Haushaltsstruktur ist in der Tabelle 6 dargestellt. Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch für das gesamte Untersuchungsgebiet liegt bei 41,7 qm pro Person. Eigentümerinnen und Eigentümer bewohnen im Schnitt mit 46,8 qm deutlich mehr Wohnfläche, während Untermieterinnen und Untermieter diesen Wert mit 32,3 qm unterschreiten. Alleinlebenden steht mit einem mittleren Wohnflächenverbrauch von 57,1 qm der meiste Wohnraum zur Verfügung. Alle anderen Haushaltsformen liegen unter dem Durchschnittswert des Gebiets.

Paare mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt haben mit 27,5 qm pro Person den geringsten Wohnflächenverbrauch.

Tabelle 6: Mittlerer Wohnflächenverbrauch (Median) (N=869)

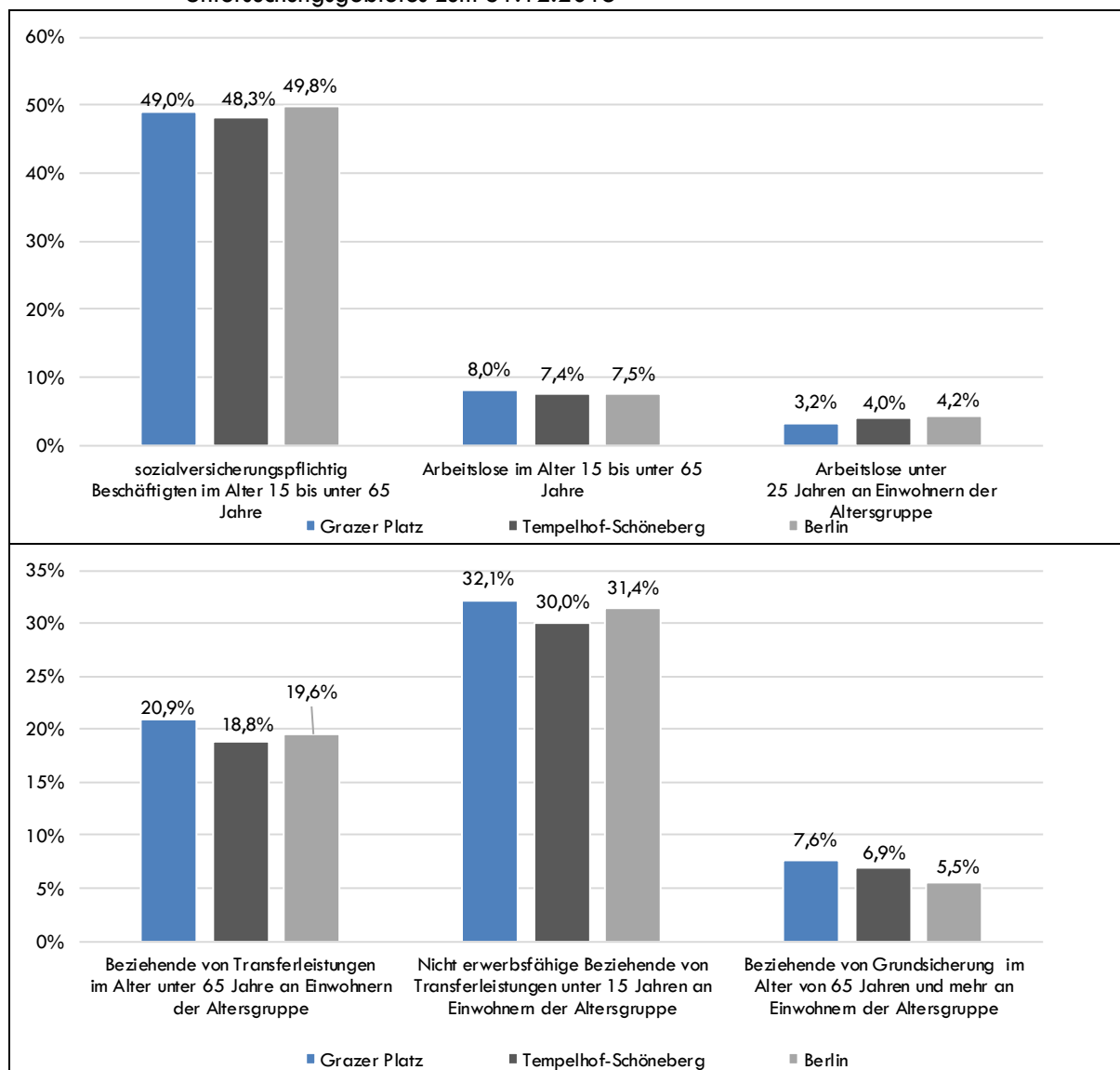
Mietverhältnis bzw. Haushaltsform	Wohnflächenverbrauch pro Person
Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch	41,7 qm
Mieterinnen und Mieter	41,0 qm
Untermieterinnen und Untermieter	32,3 qm
Eigentümerinnen und Eigentümer	46,8 qm
alleinlebende Haushalte	57,1 qm
Alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern	32,7 qm
Paare ohne Kind/er	41,0 qm
Paare mit minderjährigem/n Kind/ern	27,5 qm
Paar/alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern	35,0 qm
Wohngemeinschaften	30,6 qm

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

2.6.4 Beteiligung am Erwerbsleben

Nachfolgend sind ausgewählte sekundärstatistische Indikatoren zum Erwerbsleben für den Planungsraum Grazer Platz, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Gesamtstadt zum 31.12.2015 sowie deren Veränderungen seit dem 31.12.2011 dargestellt. Dabei zeigt sich, dass die Kennzahlen des Planungsraums annähernd den Vergleichswerten entsprechen. Der Anteil der Beziehenden von Transferleistungen sowie von Grundsicherung im Alter liegt leicht über den Vergleichswerten.

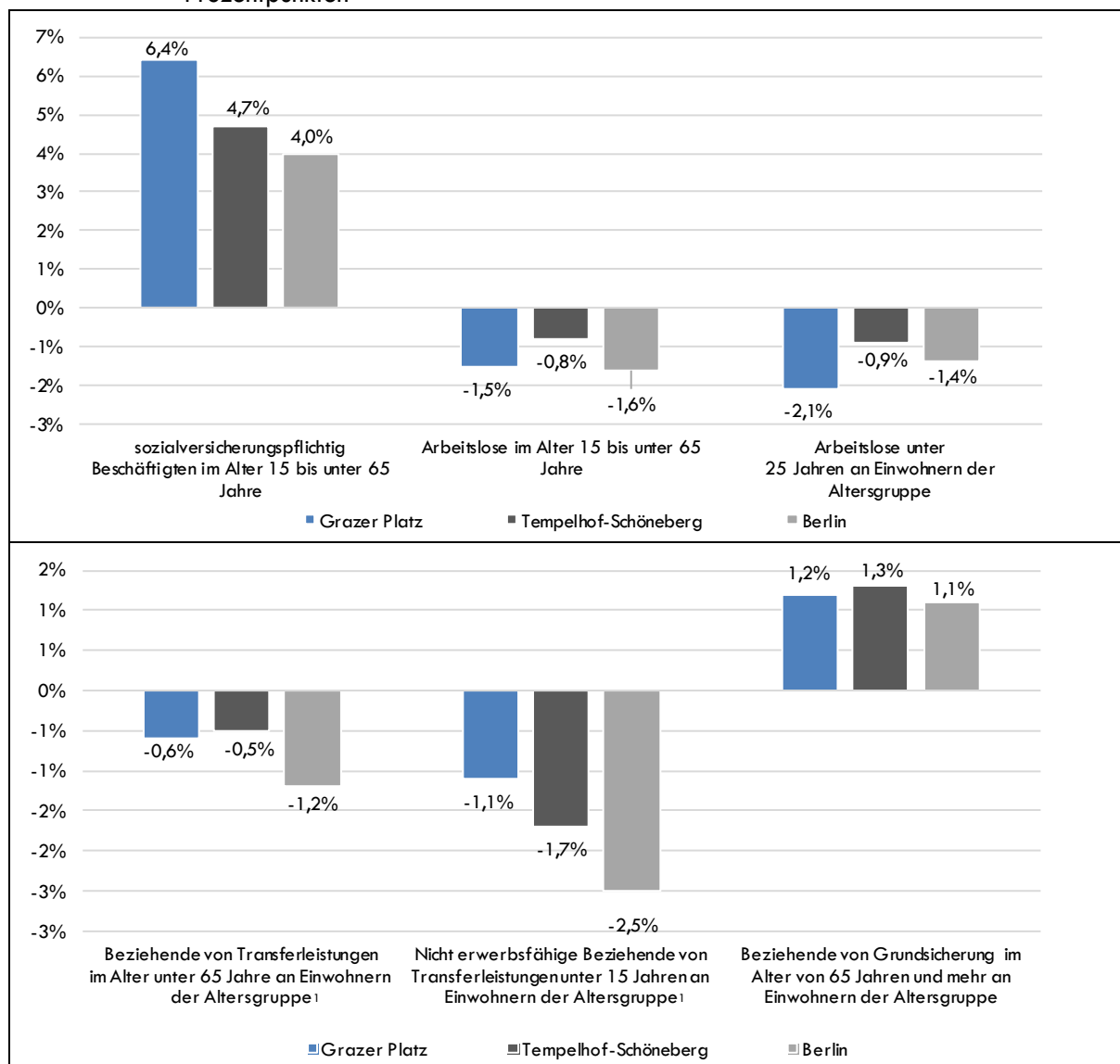
Abbildung 50: Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit in den Planungsräumen des Untersuchungsgebietes zum 31.12.2015



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 seit 2011 zeigt eine Erhöhung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und einen Rückgang der Arbeitslosen und Transferleistungsbeziehenden. Dabei ist der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Planungsraum im betrachteten Zeitraum etwas stärker angestiegen als im Bezirk und in der Gesamtstadt und der Anteil der Arbeitslosen deutlicher zurückgegangen.

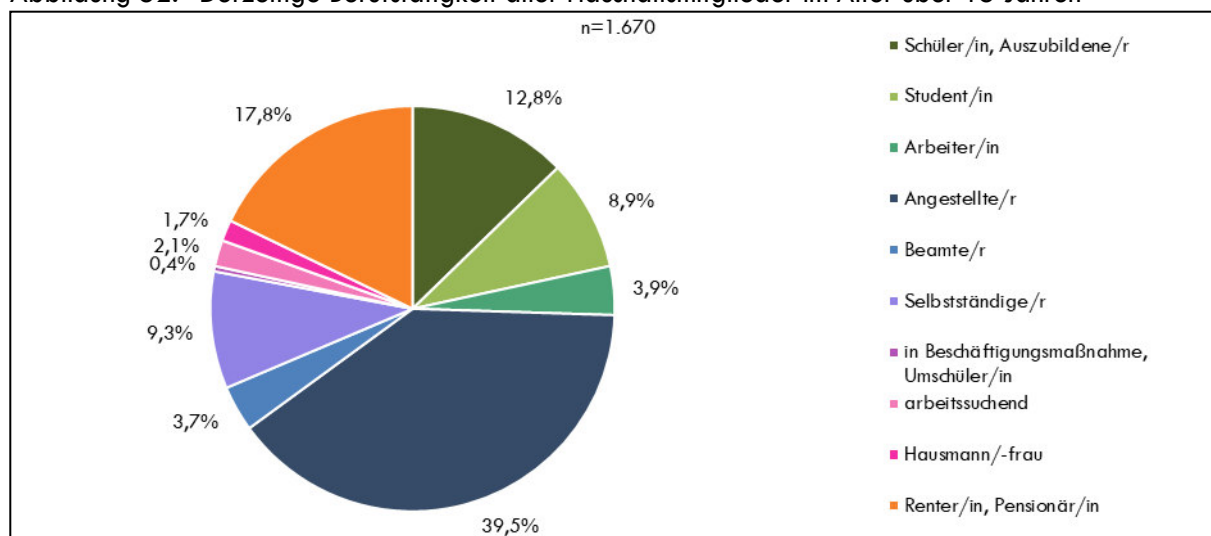
Abbildung 51: Entwicklung der Kennzahlen zum Erwerbsleben im Zeitraum der Jahre 2011 bis 2015 in Prozentpunkten



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. ¹ Vergleichswerte nur zum Vorjahr.

In der Abbildung 52 ist die derzeitige Berufstätigkeit der Haushaltsmitglieder über 15 Jahren dargestellt. Mit knapp 40 % stellen Angestellte die größte Berufsgruppe dar. Es folgen mit rund 18 % Rentnerinnen und Rentner. Etwa 22 % der Personen befinden sich noch in der Schule, in der Ausbildung oder im Studium. Etwa 9 % der Personen sind selbständig. Rund 2 % sind derzeit arbeitsuchend. Die Verteilung der derzeitigen Berufstätigkeit in den beiden Teilgebieten Grazer Platz West und Grazer Platz Ost ist sehr ähnlich; auffällig ist allerdings der höhere Anteil an Angestellten im Teilgebiet Grazer Platz West (41,9 %) und der deutlich höhere Anteil an Studierenden im Teilgebiet Grazer Platz Ost (12,2 %) – was mit den Haushaltstypen korrespondiert (vgl. Kapitel 2.6.3).

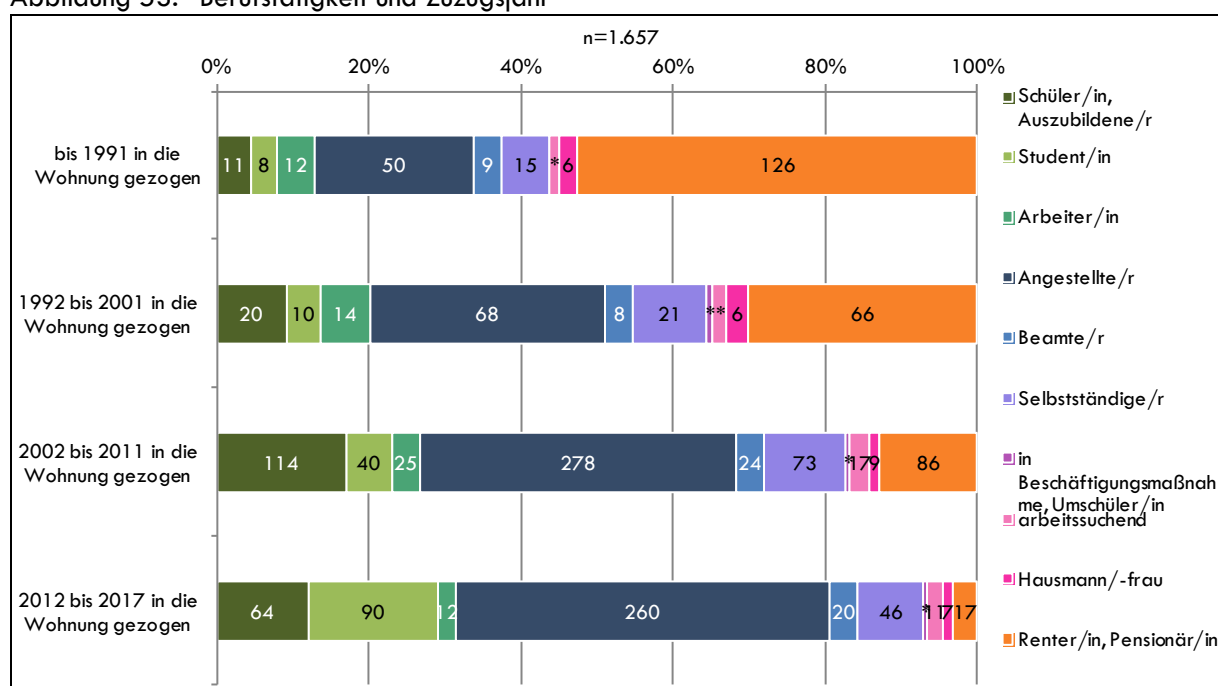
Abbildung 52: Derzeitige Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Im zeitlichen Verlauf wird anhand der Abbildung 53 deutlich, dass der Anteil der Angestellten stetig wächst und auch die Studierenden als Nachfragegruppe auf dem lokalen Wohnungsmarkt größer wird. Der Anteil der Selbstständigen bleibt nahezu konstant. Es kann zudem in der jüngsten Zuzugsgruppe noch ein Zuzug von Arbeiterinnen und Arbeitern sowie Arbeitsuchenden festgestellt werden.

Abbildung 53: Berufstätigkeit und Zuzugsjahr

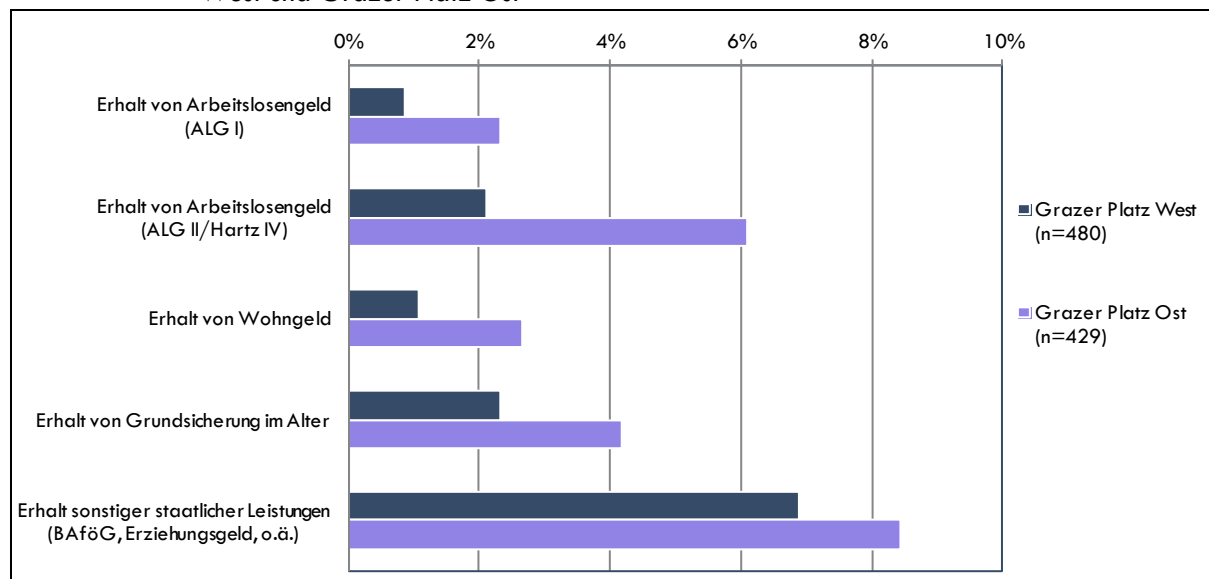


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

17,0 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Grazer Platz gibt an, Transferleistungen bzw. eine Unterstützung zum Lebensunterhalt zu erhalten. Dabei gibt es zwischen den Teilgebieten deutliche Unterschiede: Während im Teilgebiet Grazer Platz West nur 13,3 % der Haushalte Transferleistungen bzw. eine Unterstützung zum Lebensunterhalt erhalten, sind es im Teilgebiet Grazer Platz Ost 23,7 % (vgl. Abbildung 54). Demnach erhalten in den meisten Haushalten mit gut 6 bzw. 8 % sonstige staatliche

Leistungen wie BAföG oder Elterngeld. Auffällig ist auch der hohe Anteil von Empfängerhaushalten von Arbeitslosengeld II im Teilgebiet Grazer Platz Ost. Etwa ein Fünftel der Haushalte hat die Frage offen gelassen und nicht beantwortet. Laut Sekundärstatistik erhalten 20,9 % der Bewohnerinnen und Bewohner im Planungsraum Grazer Platz Transferleistungen bzw. eine Unterstützung zum Lebensunterhalt. Ein Vergleich mit der Sekundärstatistik ist nicht deckungsgleich möglich, da in der Haushaltsbefragung nicht personenscharf der Erhalt von Transferleistungen bzw. Unterstützungen zum Lebensunterhalt abgefragt wurden.

Abbildung 54: Erhalt von Transferleistungen im Haushalt in den beiden Teilgebieten Grazer Platz West und Grazer Platz Ost



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

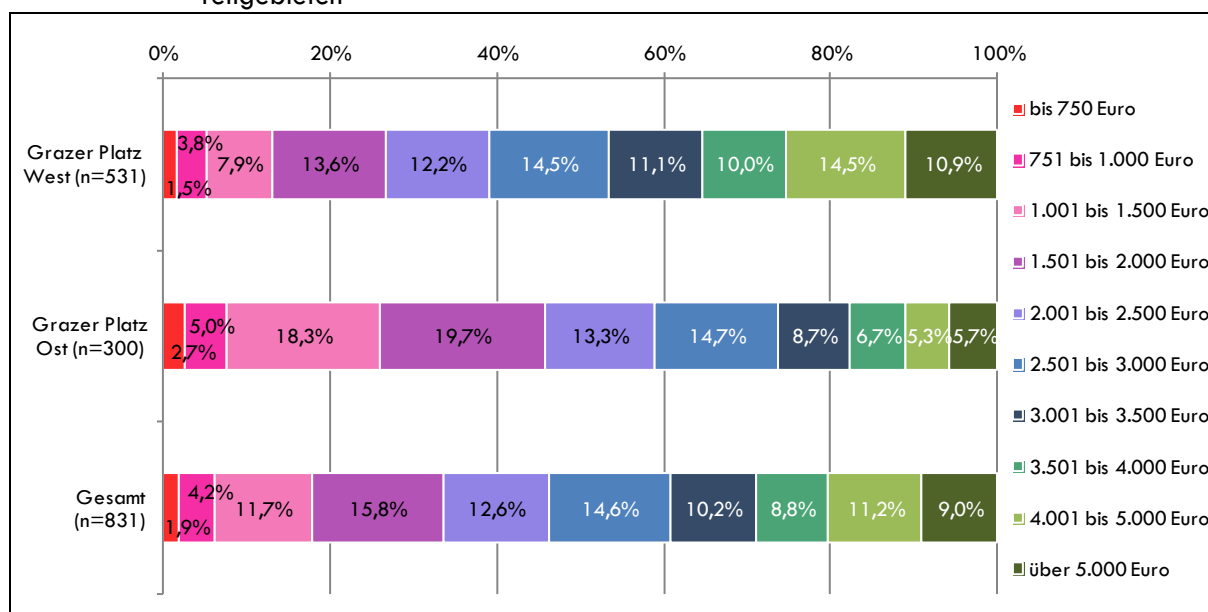
2.6.5 Einkommensverhältnisse

Rund 6 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Grazer Platz verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.000 Euro, weiteren rund 28 % steht ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von 1.001 bis 2.000 Euro zur Verfügung. Damit haben etwa 34 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet ein monatliches Einkommen, das unterhalb des mittleren Berliner Netto-Haushaltseinkommens von 1.950 Euro liegt.²⁸ Etwa 20 % der Haushalte verfügen über ein Netto-Haushaltseinkommen von über 4.000 Euro im Monat.

In der Abbildung 55 ist die Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens in den beiden Teilgebieten Grazer Platz West und Grazer Platz Ost dargestellt. Auffällig ist, dass im Teilgebiet Grazer Platz West die Einkommensgruppen ab 1.501 Euro monatliches Netto-Haushaltseinkommen in etwa gleich stark vertreten sind. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost hingegen sind vor allem die Einkommensgruppen 1.001 bis 1.500 Euro und 1.501 bis 2.000 Euro monatliches Netto-Haushaltseinkommen mit jeweils über 18 % stark ausgeprägt, die höheren Einkommensgruppen ab 4.001 Euro monatliches Netto-Haushaltseinkommen sind mit jeweils weniger als 6 % vorhanden.

²⁸ AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2015 Haushalte, Familien und Lebensformen (A 111 – j / 16), Datenstand: 31.12.2016

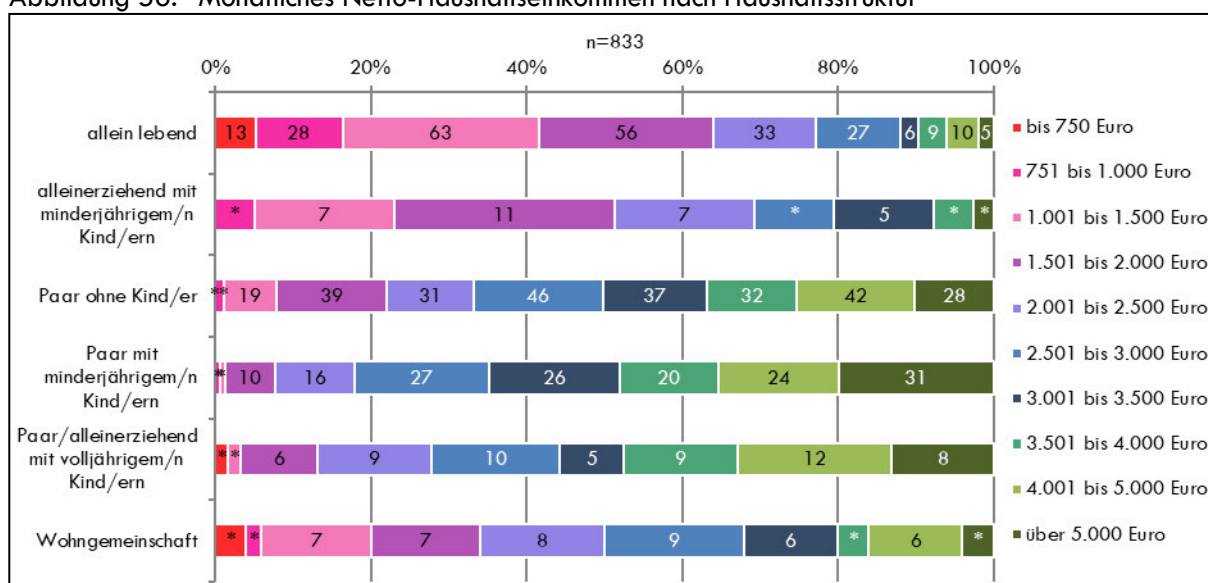
Abbildung 55: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet und den Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Abbildung 56 stellt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur dar. Vor allem Alleinlebende verfügen nur über ein geringes monatliches Einkommen mit bis zu 1.500 Euro. Haushalte mit geringen Einkommen können nur begrenzt auf die Erhöhung der Miete reagieren und sind daher stark verdrängungsgefährdet. Paare mit und ohne Kind/er sowie Paare/Alleinerziehende mit volljährigem/n Kind/ern im Haushalt haben eine deutlich breitere Einkommensverteilung und ein höheres Einkommensniveau. Bei den Paaren ohne Kind/er hat rund die Hälfte und bei Paaren mit Kind/ern haben rund 65 % der Haushalte ein Einkommen von mehr als 3.000 Euro. Eine heterogene Verteilung der Einkommensklassen zeigt sich bei den Wohngemeinschaften: Je nach der Größe der Wohngemeinschaft und der Anzahl der in den Haushalt einfließenden Einkommen erklärt sich die breite Streuung.

Abbildung 56: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Tabelle 7 stellt das Äquivalenzeinkommen²⁹ für die verschiedenen Haushaltsformen im Untersuchungsgebiet dar. Alleinerziehende liegen mit weniger als 1.100 Euro monatliche Netto-Haushaltseinkommen deutlich unter dem Berliner Vergleichswert aus dem Jahr 2016. Paare mit minderjährigem/n Kind/ern im Haushalt sowie Alleinerziehende/Paare mit erwachsenen Kindern im Haushalt liegen mit rund 1.480 Euro monatliche Netto-Haushaltseinkommen leicht unterhalb des Berliner Äquivalenzeinkommens. Alleinlebende liegen mit ihrem monatlichen Netto-Einkommen oberhalb des Berliner Äquivalenzeinkommens. Das höchste Äquivalenzeinkommen erzielen Paare ohne Kind/er.

Tabelle 7: Äquivalenzeinkommen

Haushaltsform	Höhe Äquivalenzeinkommen je Haushaltsmitglied
Berlin	1.538,34 €
Untersuchungsgebiet: alleinlebend	1.697,97 €
Untersuchungsgebiet: alleinerziehend ³⁰	1.094,06 €
Untersuchungsgebiet: Paare ohne Kind/er	2.142,05 €
Untersuchungsgebiet: Paare mit minderjährigem/n Kind/ern ³¹	1.481,12 €
Untersuchungsgebiet: Alleinerziehende/Paare mit erwachsenem/n Kind/ern im Haushalt ³²	1.477,17 €

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

Das monatliche Netto-Haushaltseinkommen und die Berufstätigkeit der Haushaltsmitglieder sind in der Abbildung 57 dargestellt.³³ Arbeitsuchende haben das geringste Einkommensniveau. Rund ein Drittel der Arbeiterinnen und Arbeiter und ein Viertel der Rentnerinnen und Rentner verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro. Beamte haben das höchste Einkommensniveau. In der Berufsgruppe der Angestellten sind die verschiedenen Einkommensgruppen in etwa gleich stark vertreten.

²⁹ 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.

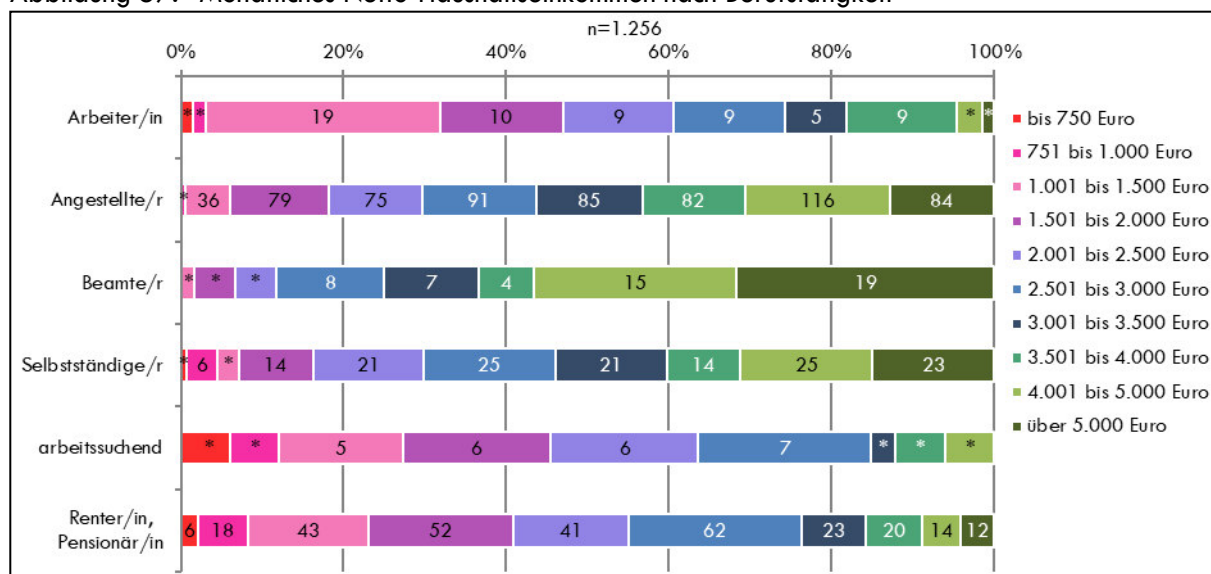
³⁰ bezieht sich auf eine erwachsene Person mit zwei Kindern über 14 Jahren.

³¹ bezieht sich auf 4-Personen-Haushalt mit zwei Kindern über 14 Jahren.

³² bezieht sich auf 4-Personen-Haushalt alle erwachsen.

³³ Es ist zu beachten, dass die Berufstätigkeit für alle Personen im Haushalt individuell abgefragt und ausgewertet wurde. Das monatliche Netto-Haushaltseinkommen hingegen bezieht sich auf den gesamten Haushalt, der aus unterschiedlichen Berufsgruppen und unterschiedlich vielen Berufstätigen bestehen kann.

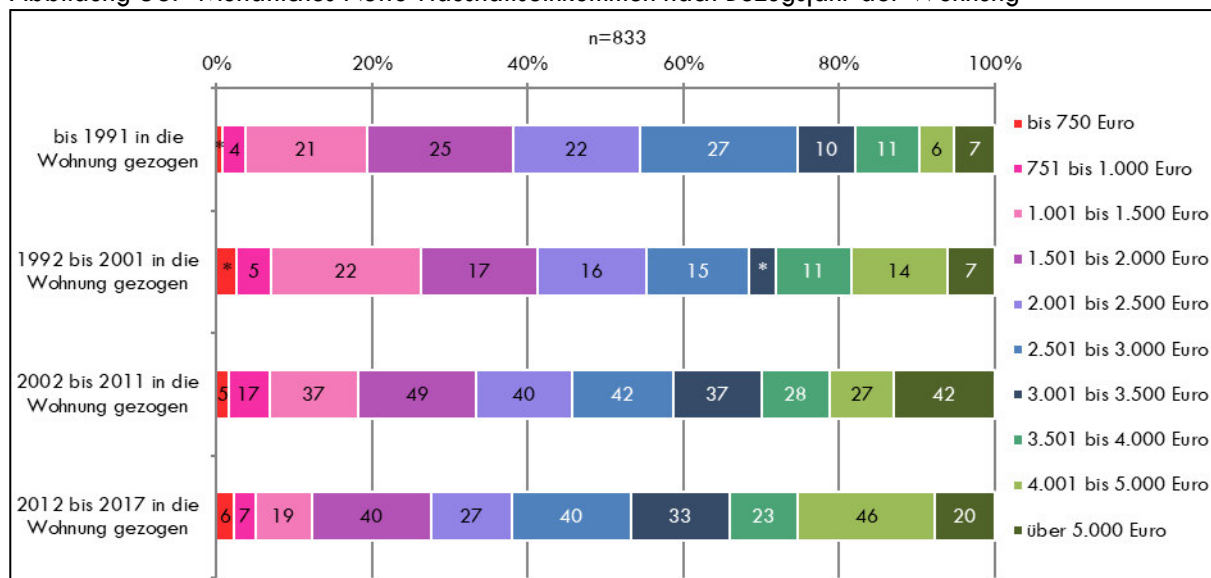
Abbildung 57: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Berufstätigkeit



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Eine Gegenüberstellung des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens und des Bezugsjahrs der Wohnung ist in der Abbildung 58 zu sehen. Im zeitlichen Verlauf wird eine leichte Verschiebung der Einkommensgruppen deutlich, indem die Einkommensgruppe 1.001 bis 1.500 Euro prozentual kleiner wird und stattdessen die mittleren Einkommensgruppen leicht und die Einkommensgruppe 4.001 bis 5.000 Euro stärker ansteigt. Gegenwärtig ziehen noch unterschiedliche Einkommensgruppen in das Untersuchungsgebiet Grazer Platz mit der Tendenz hin zu einkommensstärkeren Haushalten. Dies stimmt mit dem festgestellten Mietniveau überein, das zwar ansteigt, aber auch noch preisgünstigen Wohnraum bereithält.

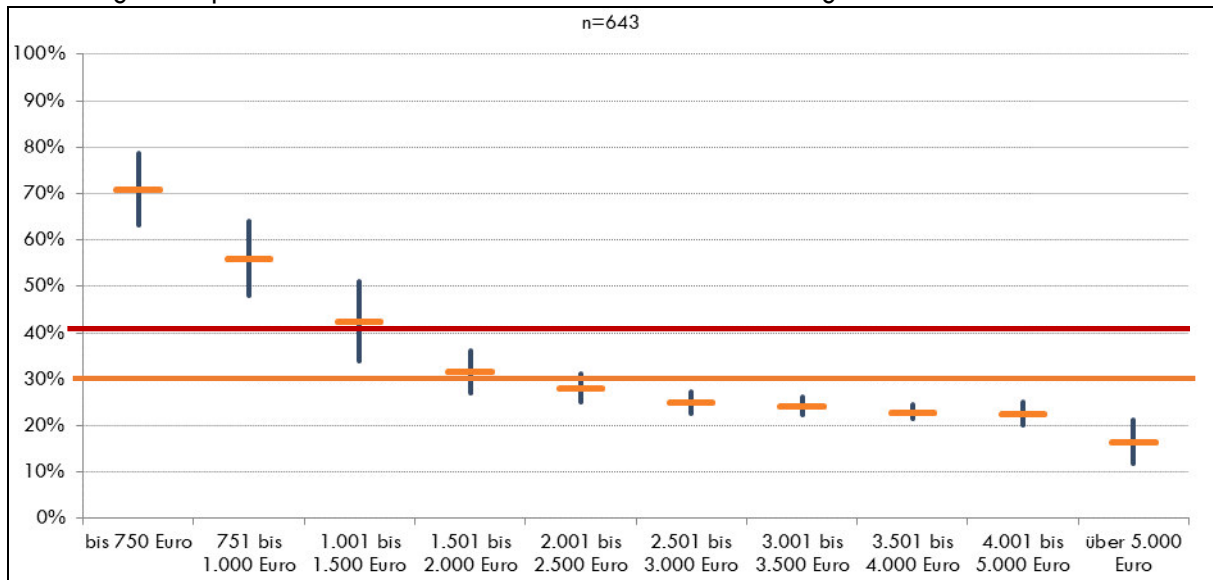
Abbildung 58: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Bezugsjahr der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

In der Abbildung 59 ist die durchschnittliche Warmmietbelastung für die unterschiedlichen Einkommensgruppen dargestellt.³⁴ Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro müssen davon über 40 % für die Warmmiete aufwenden. Aufgrund dieser sehr hohen Warmmietbelastung können diese Haushalte nur begrenzt Mietpreissteigerungen finanzieren und sind daher stark verdrängungsgefährdet. Im Untersuchungsgebiet Grazer Platz betrifft das rund 18 % der Haushalte (vgl. Abbildung 60). Auch Haushalte mit mittleren Einkommen bis zu 2.000 Euro müssen bereits rund ein Drittel des Einkommens für die Warmmiete aufwenden. Insgesamt weisen daher etwa 42 % der Haushalte eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % auf. In den beiden Teilgebieten sind die Belastungsgrenzen aufgrund der unterschiedlichen Verteilung der Einkommensklassen und der Mietkosten verschieden (vgl. Abbildung 60): Während im Teilgebiet Grazer Platz Ost 26,0 % der Haushalte von einer sehr hohen Warmmietbelastung von über 40 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens betroffen sind, sind es im Teilgebiet Grazer Platz West nur halb so viele Haushalte (13,2 %). Dafür befinden sich rund 26 % der Haushalte im Teilgebiet Grazer Platz West bereits sehr nahe an der 40 %-Schwelle.

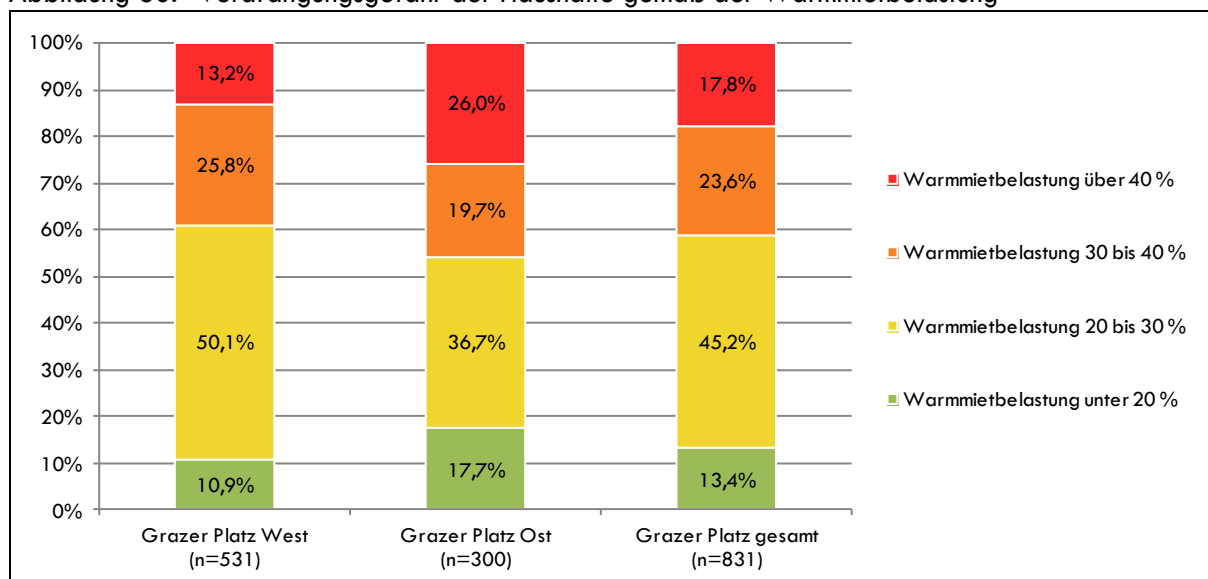
Abbildung 59: Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

³⁴ 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 60: Verdrängungsgefahr der Haushalte gemäß der Warmmietbelastung

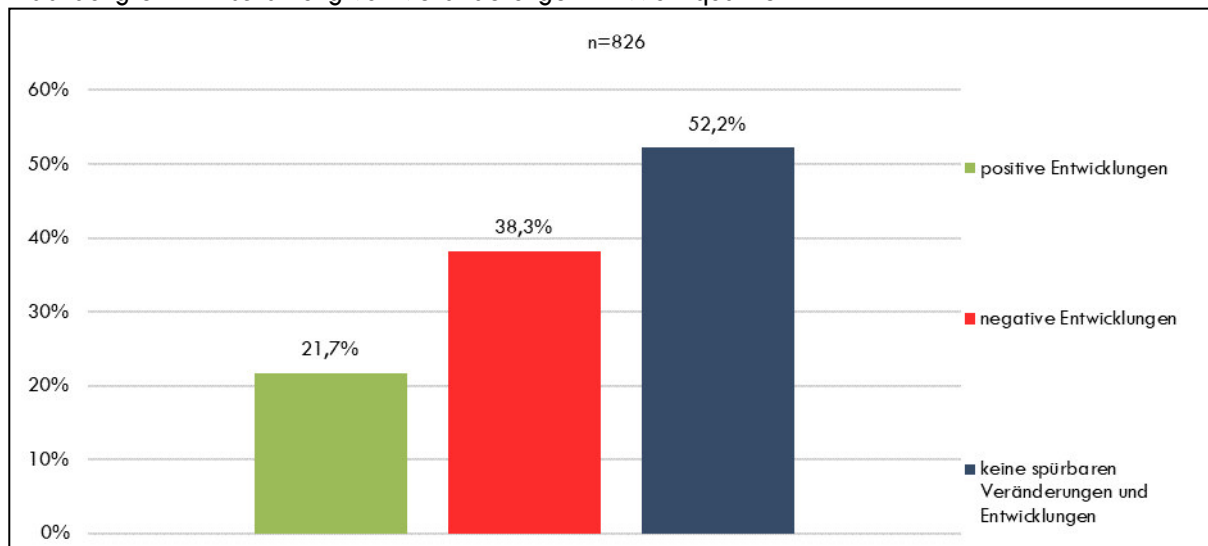


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

2.6.6 Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft

In der Abbildung 61 sind die von den Haushalten eingeschätzten Veränderungen im Wohnquartier dargestellt. In den letzten beiden Jahren hat etwa ein Fünftel der Haushalte positive Veränderungen im Untersuchungsgebiet festgestellt. Fast 40 % der Haushalte haben in den letzten beiden Jahren negative Veränderungen im Quartier wahrgenommen. Über die Hälfte der Haushalte hat keine Veränderungen wahrgenommen.

Abbildung 61: Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die jeweils zehn meist genannten positiven und negativen Entwicklungen für das Untersuchungsgebiet sind in der Abbildung 62 dargestellt: Positive Veränderungen sind grün und negative Veränderungen rot dargestellt. Je größer ein Wort abgebildet ist, desto häufiger wurde es genannt. Auffällig ist, dass insgesamt mehr negative Entwicklungen genannt wurden als positive. Vor allem die Entwicklung der

Mietpreise wird kritisiert. Die Verkehrs- und Parkplatzsituation, die fehlende Sauberkeit sowie die Verdrängung des Kleingewerbes bzw. der Gewerbeleerstand werden ebenfalls negativ bewertet. Die Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung in Kombination mit Zuzug und Verdrängung sowie Neubauten und Umwandlungen sind weitere negative Entwicklungen innerhalb der letzten beiden Jahre, die von den Haushalten wahrgenommen wurden. Als positiv werden Neubau- und Sanierungstätigkeiten sowie das gestiegene Angebot für Familien und Kinder und in der Gastronomie bewertet.

Abbildung 62: Veränderungen im Wohnquartier

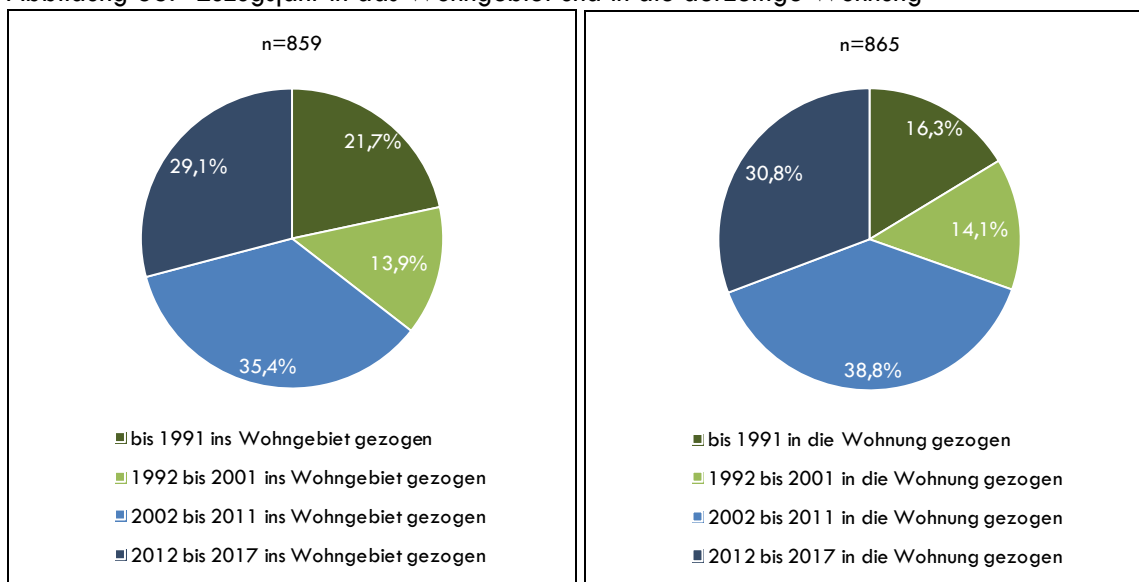


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

2.6.7 Gebietsbindung und Umzugswunsch

Die Abbildung 63 verdeutlicht, dass knapp ein Drittel der Haushalte in den letzten fünf Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen ist. 86,0 % der Haushalte sind zeitgleich in ihre Wohnung und in das Wohngebiet gezogen. Ein Fünftel der Haushalte lebt bereits seit mehr als 27 Jahren im Untersuchungsgebiet. Rund 54 % der Haushalte wohnen bereits seit zehn oder mehr Jahren im Untersuchungsgebiet (=Stammbevölkerung).

Abbildung 63: Zuzugsjahr in das Wohngebiet und in die derzeitige Wohnung

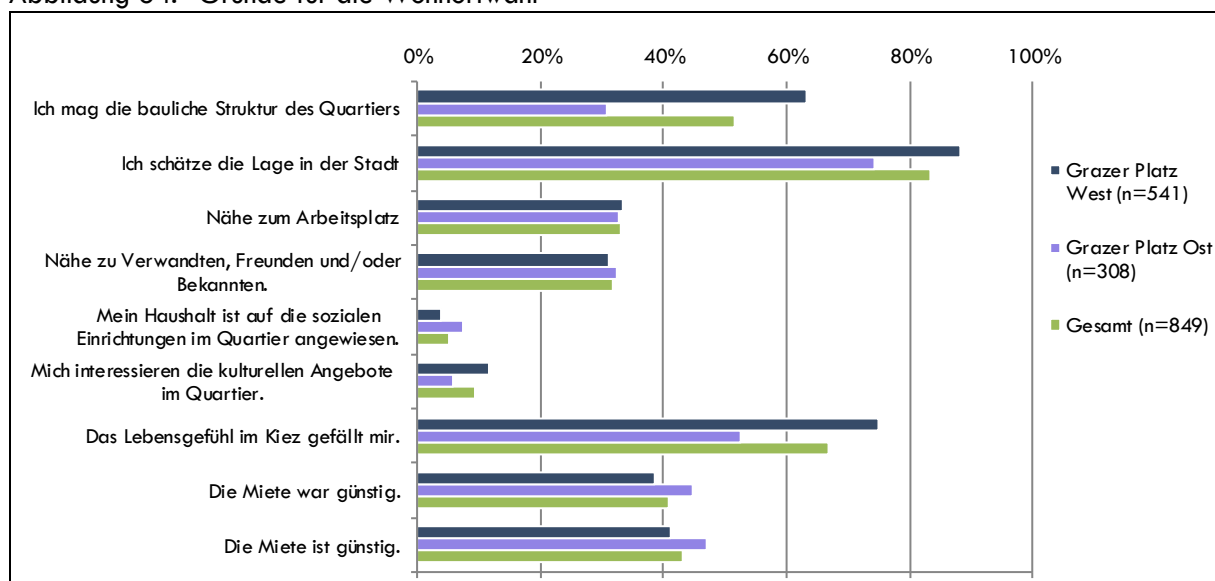


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Als Gründe für die Wohnortwahl wurden im Teilgebiet Grazer Platz West vor allem die gute Lage in der Stadt sowie die bauliche Struktur des Quartiers und das Lebensgefühl im Kiez angegeben. Die Lage in der Stadt sowie das Lebensgefühl waren auch im Teilgebiet Grazer Platz Ost ausschlaggebend, allerdings liegt der Anteil dort unter dem in Teilgebiet Grazer Platz West. Des Weiteren war

sowohl die günstige Miete zum Zeitpunkt des Einzugs als auch aktuell ausschlaggebend für die Wohnortwahl.

Abbildung 64: Gründe für die Wohnortwahl



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Abbildung 65 zeigt, was die Haushalte im Wohngebiet besonders schätzen. Die gute Verkehrsanbindung und gleichzeitig die ruhige Lage des Wohngebietes werden von dem Großteil der Haushalte als bedeutend angesehen. Die Grünanlagen und guten Einkaufsmöglichkeiten sind des Weiteren wichtig. Dabei werden die Grünanlagen im Teilgebiet Grazer Platz Ost und die Einkaufsmöglichkeiten im Teilgebiet Grazer Platz West positiver bewertet. Die Nähe zu Freunden oder Verwandten, die Lage in der Stadt sowie die Bevölkerungswichtigkeit sind ferner für viele Haushalte schätzenswert.

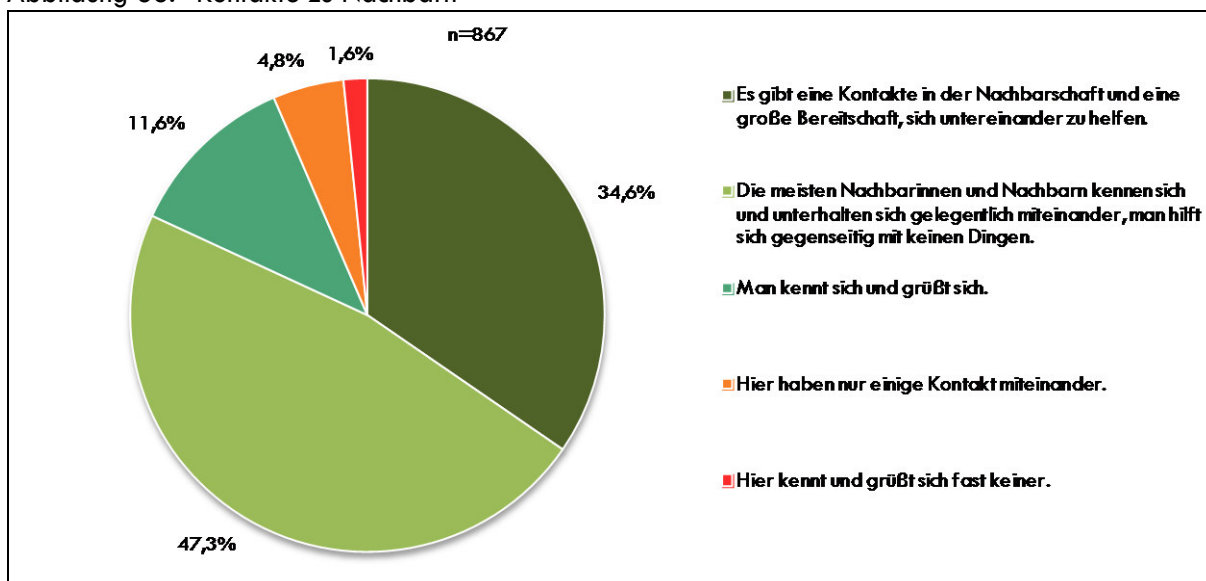
Abbildung 65: „Was schätzen Sie am Wohngebiet?“



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Rund 35 % der Haushalte pflegen intensive Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn (vgl. Abbildung 66). Weitere rund 47 % geben an, die Nachbarinnen und Nachbarn zu kennen und sich auch mit kleinen Dingen wie der Annahme der Post zu unterstützen. Dies deutet auf enge nachbarschaftliche und soziale Bindungen im Quartier hin. Nur 6,4 % der Haushalte bewerten die nachbarschaftlichen Kontakte als anonym oder schwach ausgeprägt. Im Teilgebiet Grazer Platz West sind enge Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn etwas intensiver ausgeprägt.

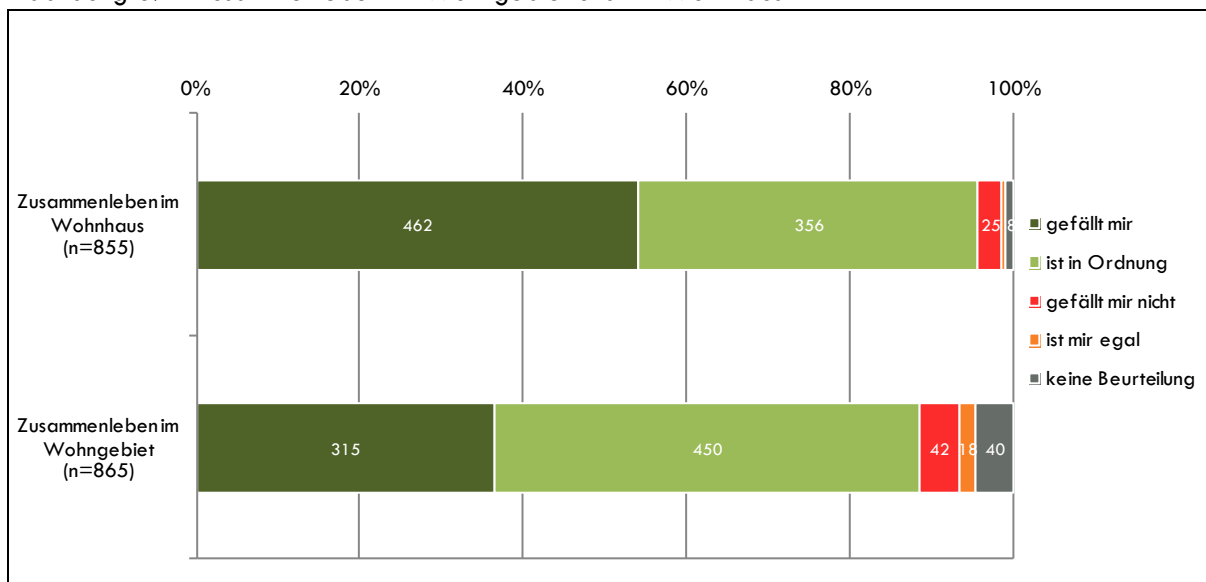
Abbildung 66: Kontakte zu Nachbarn



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die engen Kontakte zwischen den Nachbarinnen und Nachbarn spiegeln sich auch im Hinblick auf die Bewertung des Zusammenlebens im Wohnhaus und im Wohngebiet wider (Abbildung 67). Rund 95 % der Haushalte bewerten das Zusammenleben im Wohnhaus und etwa 88 % der Haushalte das Zusammenleben im Wohngebiet als mindestens in Ordnung.

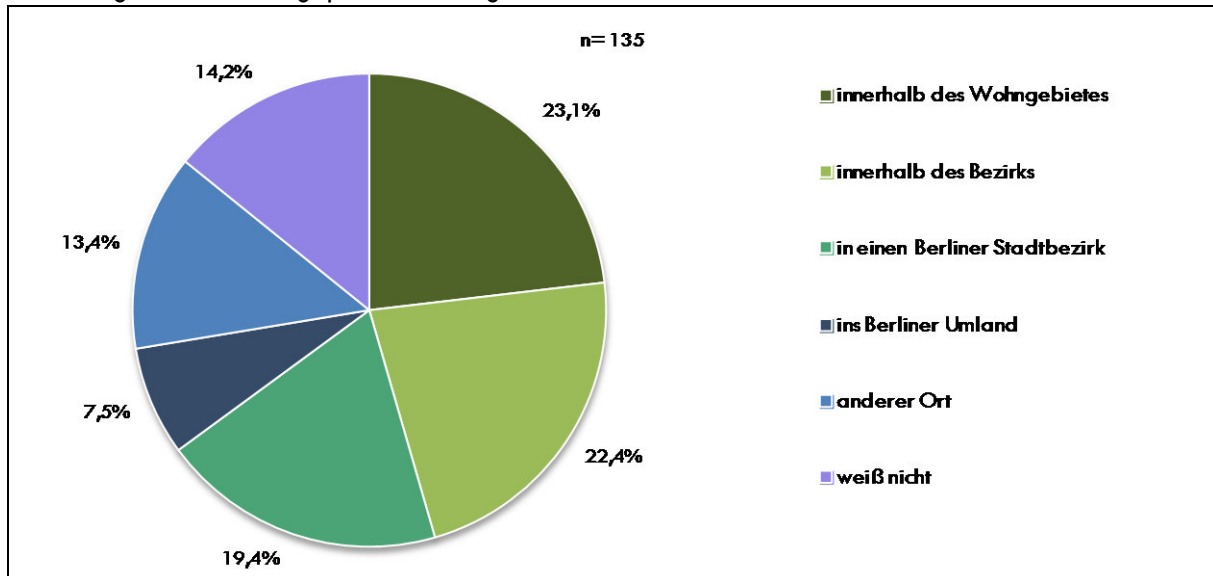
Abbildung 67: Zusammenleben im Wohngebiet und Im Wohnhaus



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Umzugsneigung ist im Untersuchungsgebiet Grazer Platz gering ausgeprägt. Entsprechend der hohen Zufriedenheit mit dem Zusammenleben im Wohngebiet sowie der engen sozialen Netze geben nur rund 16 % der Haushalte an, in den kommenden zwei Jahren aus der Wohnung ausziehen zu wollen oder zu müssen. In beiden Teilgebieten ist der Anteil nahezu deckungsgleich. 23,1 % dieser Haushalte möchte im Wohnquartier, weitere 22,4 % innerhalb des Bezirks umziehen (vgl. Abbildung 68).

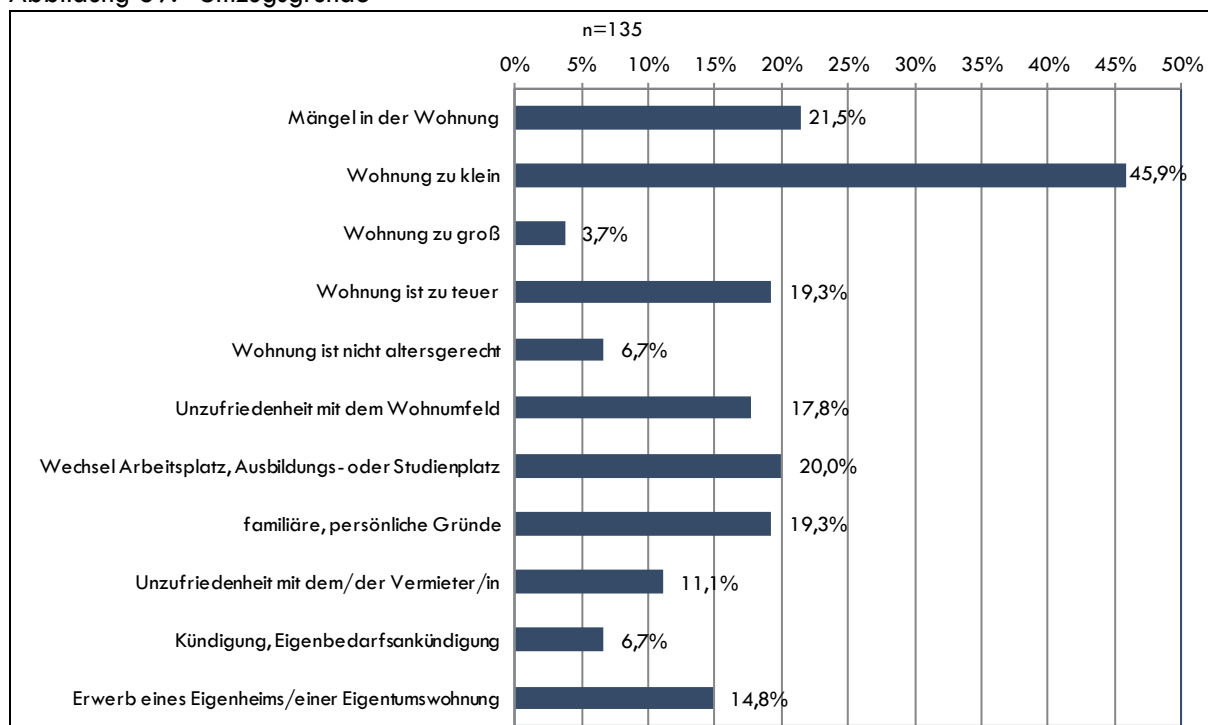
Abbildung 68: Ziel des geplanten Umzugs



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die angegebenen Umzugsgründe der umzugswilligen 135 Haushalte ist in der Abbildung 69 dargestellt. Insgesamt haben 62 Haushalte die zu kleine Wohnung als häufigsten Umzugsgrund angegeben. Dies entspricht mit 37 Haushalten im Teilgebiet Grazer Platz West und 25 Haushalten im Teilgebiet Grazer Platz Ost in beiden Gebieten rund 44 % bzw. 48 % der Nennungen. Jeweils rund 20 % der Nennungen entfallen in beiden Teilgebieten auf den Mietpreis der Wohnung. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost geben 25 % der umzugswilligen Haushalte ferner Wohnungsmängel an was sich mit dem festgestellten Sanierungspotenzialen deckt. 9 Haushalte haben angegeben, aufgrund von Eigenbedarf/Kündigung aus der Wohnung ausziehen zu müssen. Auffällig ist noch der Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnungen: Hier entfallen fast alle Nennungen auf das Teilgebiet Grazer Platz West.

Abbildung 69: Umzugsgründe



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

2.6.8 Abschließende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial

Die Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet Grazer Platz ist gegenwärtig durch eine vielfältige Struktur hinsichtlich der Merkmale Alter, Bildung, Nationalität, Einkommen und Haushaltsform gekennzeichnet. Im Gebiet leben rund 54 % der Haushalte bereits seit mindestens zehn Jahren, was auf gewachsene nachbarschaftliche Strukturen und informelle Netzwerke schließen lässt. Die Bewertung des Zusammenlebens und der nachbarschaftlichen Kontakte wird von den Haushalten sehr positiv bewertet. Die hohe Wohnzufriedenheit – trotz der Wahrnehmung negativer Prozesse wie der steigenden Mieten, der Verdrängung von Haushalten und ein hoher Gewerbeleerstand – zeigt sich auch anhand der sehr gering ausgeprägten Umzugsneigung der Haushalte. Die Haushalte haben eine überwiegend hohe Gebietsbindung, die sich durch die positive Bewertung und Nutzung der lokalen Infrastrukturen ebenfalls zeigen.

Rund 34 % der Haushalte verfügen im Untersuchungsgebiet Grazer Platz über ein Einkommen unterhalb des mittleren Berliner Haushaltseinkommens, etwa 20,9 % der Personen im Planungsraum Grazer Platz beziehen Transferleistungen (ALG-II) und 7,6 % Grundsicherung im Alter. In den vergangenen fünf Jahren ist ein Rückgang dieser Werte zu erkennen, der – insbesondere im Hinblick auf den deutlichen Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erkennen lassen. Veränderungen lassen sich auch durch die Haushaltsbefragung feststellen: 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 mit Kindern steigt. Im Hinblick auf die Wohnungsbelegung konnte festgestellt werden, dass die nachfragegerechte

Belegung der Wohnungen im Gebiet rechnerisch möglich ist, es jedoch zu Fehlbelegungen größerer Wohnungen durch kleine Haushalte kommt. 1- und 2-Personen-Haushalte stellen die größte Nachfragegruppe am lokalen Wohnungsmarkt. Insbesondere der Anteil kleiner Wohnungen ist gering und daher besonders schützenswert, um das Zusammenspiel zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel zu erhalten.

Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro müssen mindestens ein Drittel davon für die Warmmiete aufwenden. Dies betrifft im Untersuchungsgebiet etwa 41 % 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 Haushalte mit Kindern, also Alleinerziehende und Paare mit Kindern über ein geringes Äquivalenzeinkommen. Auch ein großer Teil der Rentnerinnen und Rentner und der Arbeiterinnen und Arbeiter verfügt über geringe monatliche Netto-Haushaltseinkommen. Diese Haushaltstypen verteilen sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet.

2.7 Öffentliche Infrastruktur

2.7.1 Amtliche Bedarfe und Prognosen

Kindertageseinrichtungen

Das Untersuchungsgebiet Grazer Platz liegt in der Bezirksregion Friedenau, die neben dem Planungsraum Grazer Platz die Planungsräume Friedenau und Ceciliengärten umfasst. In der Bezirksregion ist die Anzahl der angebotenen Kitaplätze seit 2013 um 38 Plätze (- 8 %) zurückgegangen und auch die Betreuungsquote ist leicht gesunken (-1,1 %). Es wird allerdings davon ausgegangen, dass die Betreuungsquote wieder ansteigen wird.³⁵ Gemäß des Kitabedarfsatlas wird die Bezirksregion demnach in die Kategorie 3+ eingestuft, das heißt es gibt momentan noch geringe Platzreserven, der Bedarf ist prognostisch aber steigend, so dass langfristig Handlungsbedarf besteht.³⁶

Im Untersuchungsgebiet Grazer Platz befinden sich sieben Kindertagesstätten mit einer Kapazität von 423 Plätzen. Unmittelbar im Süden grenzt ferner eine weitere Kindertagesstätte mit 125 Plätzen an das Untersuchungsgebiet an.³⁷

Schulen

Die Zahl der Grundschülerinnen und Grundschüler sowie der Gymnasiasten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wird sich gemäß dem Schulentwicklungsplan für das Land Berlin bis 2022/23 erhöhen, während sich die Zahl der Schülerinnen und Schüler, die eine integrierte Sekundarschule besuchen, re-

³⁵ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Kindertagesbetreuungsbedarfsplanung Tempelhof-Schöneberg - 2017/2018, S. 5f.

³⁶ SenBJF, Kindertagesbetreuung Bedarfsatlas 2017, Berlin, 2017, S.4.

³⁷ Bezirksregionenprofil Friedenau 2017, S. 29.

duzieren wird.³⁸ Im Untersuchungsgebiet Grazer Platz befinden sich die Grund- und Sekundarschule Prignitz Schule, die einer der drei Schulen im Bezirk mit sonderpädagogischen Förderschwerpunkt³⁹ ist sowie die Friedenauer Gemeinschaftsschule.⁴⁰

Grün- und Freiflächen sowie Spielplätze

Der Versorgungsgrad von öffentlichen Spielplätzen im Planungsraum Grazer Platz entspricht mit 1,0 qm pro Einwohnerin bzw. Einwohner dem Richtwert und liegt über dem bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert, der jeweils 0,6 qm pro Einwohnerin bzw. Einwohner beträgt.⁴¹

Die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen – Hans-Baluschek-Park, Insulaner – im Planungsraum Grazer Platz ist sehr gut und liegt mit 18,8 qm pro Einwohnerin bzw. Einwohner deutlich über dem Richtwert von 6 qm/Person. Auch der bezirkliche Vergleichswert von 15,2 qm/Person und der gesamtstädtische Vergleichswert von 17,0 qm/Person wird vom Planungsraum Grazer Platz überschritten.⁴² Das Untersuchungsgebiet wird im Osten durch Kleingartenkolonien abgegrenzt und im Süden des Untersuchungsgebiets schließt der Insulaner mit einer Fläche von 95.391 qm an.⁴³

Unterstützende Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet Grazer Platz ist keine städtebauliche Förderkulisse, so dass dort weniger soziale Angebote vorhanden sind als beispielsweise in Quartiersmanagementgebieten der sozialen Stadt. Dennoch gibt es durch das Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V. ein breites Angebot an sozialen Angeboten. Das Menzeldorf und der Schülerclub Oase sind beispielsweise Anlaufstellen für Kinder und Jugendliche im Quartier.⁴⁴ Das Menzeldorf stellt einen Ort für Kinder dar, den sie selber gestalten und als Treffpunkt nutzen können. Ferner gibt es dort ein großes Ferien- und Kursangebot⁴⁵ und der Schülerclub Oase bietet Schülerinnen und Schülern nach dem Unterricht ein vielfältiges Freizeitprogramm mit Sport- oder Kreativkursen sowie Ausflüge und Ferienprogramme an.⁴⁶ Das Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V. hat darüber hinaus ein vielfältiges Angebot, das sich nicht nur an Kinder und Jugendliche richtet. Der Nachbar – Stadtteiltriff in der Cranachstraße stellt beispielsweise einen Ort der Vernetzung dar, an dem unterschiedliche Interessensgruppen, beispielsweise zum Thema Kochen, Malen, Spielen sowie zu Gesprächsgruppen zusammenkommen und sich austauschen können.⁴⁷ Des Weiteren gibt es durch das Nachbarschaftsheim Schöneberg durchgeführte Beratungsangebote für arabisch und türkischstämmige Frauen sowie Selbsthilfegruppen, deren Einrichtungen sich jedoch außerhalb des Untersuchungsgebietes Grazer Platz befinden.⁴⁸

³⁸ SenBiJuWi, Schulentwicklungsplan für das Land Berlin 2014 – 2018, Berlin, 2014, S.93f.

³⁹ SenBiJuWi, Schulentwicklungsplan für das Land Berlin 2014 – 2018, Berlin, 2014, S.94.

⁴⁰ Bezirksregionenprofil Friedenau 2017, S. 30.

⁴¹ AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, 31.12.2015.

⁴² AfS Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, 31.12.2015.

⁴³ Bezirksregionenprofil Friedenau 2017, S. 35f.

⁴⁴ Bezirksregionenprofil Friedenau 2017, S. 30f.

⁴⁵ Nachbarschaftstreff Schöneberg e.V., Kinderfreizeitreff Menzeldorf, Internetquelle.

⁴⁶ Nachbarschaftstreff Schöneberg e.V., Schülerclub Oase, Internetquelle.

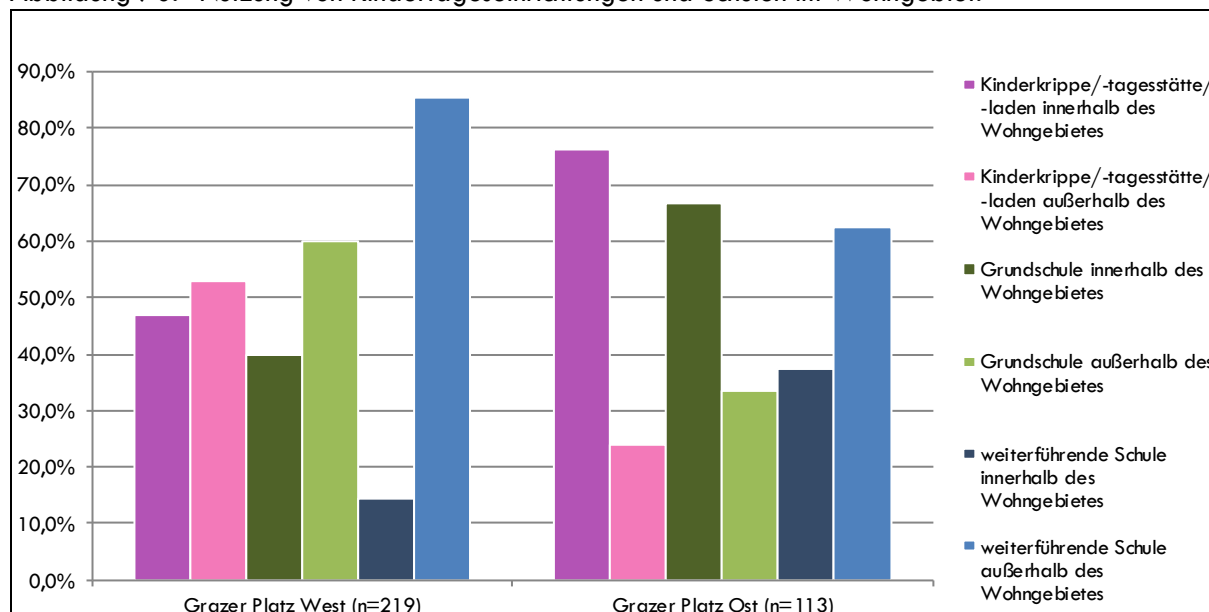
⁴⁷ Nachbarschaftstreff Schöneberg e.V., Der Nachbar – Stadtteiltriff, Internetquelle.

⁴⁸ Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V., Einrichtungen und Projekte, Internetquelle.

2.7.2 Angewiesenheit und Bewertung konkreter Infrastrukturangebote

Der Anteil der Haushalte, die Bildungseinrichtungen außerhalb des Untersuchungsgebietes nutzen ist im Teilgebiet Grazer Platz West höher als im Teilgebiet Grazer Platz Ost und liegt im Teilgebiet Grazer Platz West jeweils über dem Anteil der Kinder und Jugendlichen, die Einrichtungen innerhalb des Untersuchungsgebietes nutzen. Vor allem weiterführende Schulen werden außerhalb des Untersuchungsgebietes besucht. Im Teilgebiet Grazer Platz Ost besteht hingegen eine höhere Abhängigkeit von den Bildungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet.

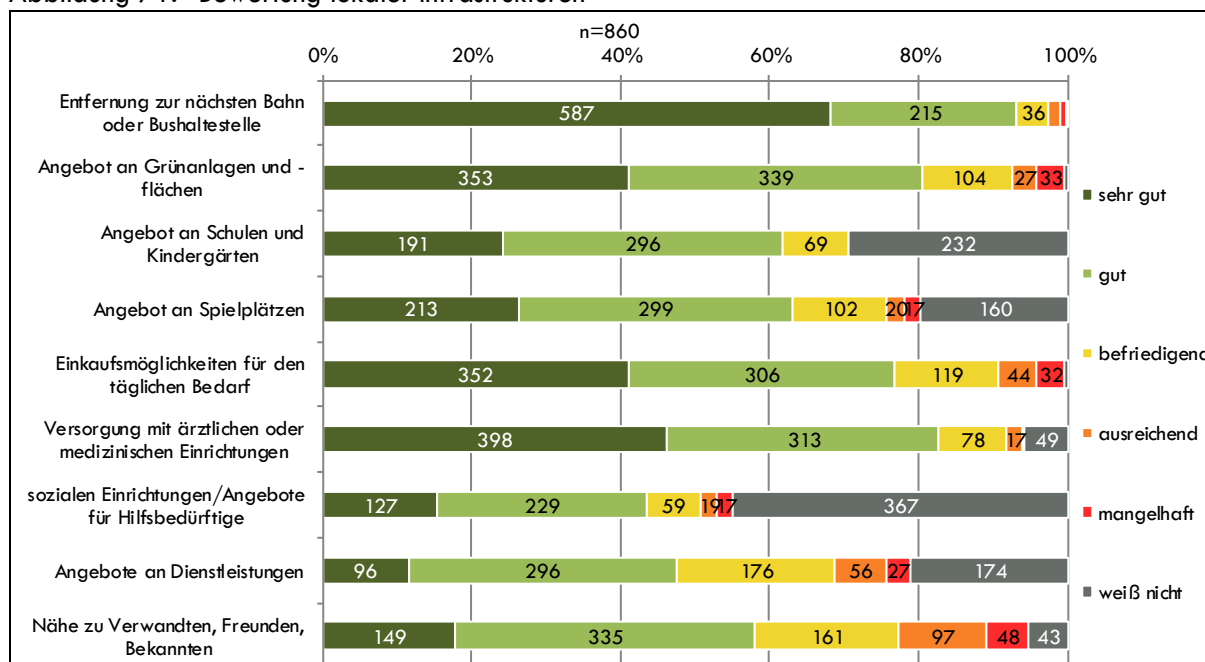
Abbildung 70: Nutzung von Kindertageseinrichtungen und Schulen im Wohngebiet.



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Abbildung 71 legt die Bewertung der Infrastruktureinrichtungen im Untersuchungsgebiet durch die Haushalte dar. Die Entfernung zur nächsten ÖPNV-Haltstelle wird von über 90,0 % der Haushalte mindestens als gut bewertet. Das Angebot an Grünflächen wird von 40,0 % als sehr gut und von weiteren 40,0 % der Haushalte als gut bewertet. Dabei fällt die Bewertung der Grünflächen im Teilgebiet Grazer Platz Ost etwas besser aus als im Teilgebiet Grazer Platz West. Die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie medizinischen Einrichtungen fällt ebenfalls gut aus (80,0 %), wobei hier auf den Unterschied zwischen den beiden Teilgebieten zu verweisen ist, da die Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten im Teilgebiet Grazer Platz Ost etwas schlechter ausfällt. Die gute medizinische Ausstattung ist durch das Vivantes Auguste-Viktoria-Klinikum zu begründen, das sich zwischen Rubensstraße und Grazer Damm befindet. Das Angebot an Schulen und Kindergärten sowie an Spielplätzen wurde nicht von allen Haushalten bewertet werden, ebenso die Angebote für Hilfsbedürftige, die lediglich von gut 60,0 % der Haushalte bewertet wurden. Von den 541 Haushalten, die die sozialen Einrichtungen bzw. Angebote für Hilfe im Quartier bewertet haben, empfinden 65,0 % das Angebot als (sehr) gut.

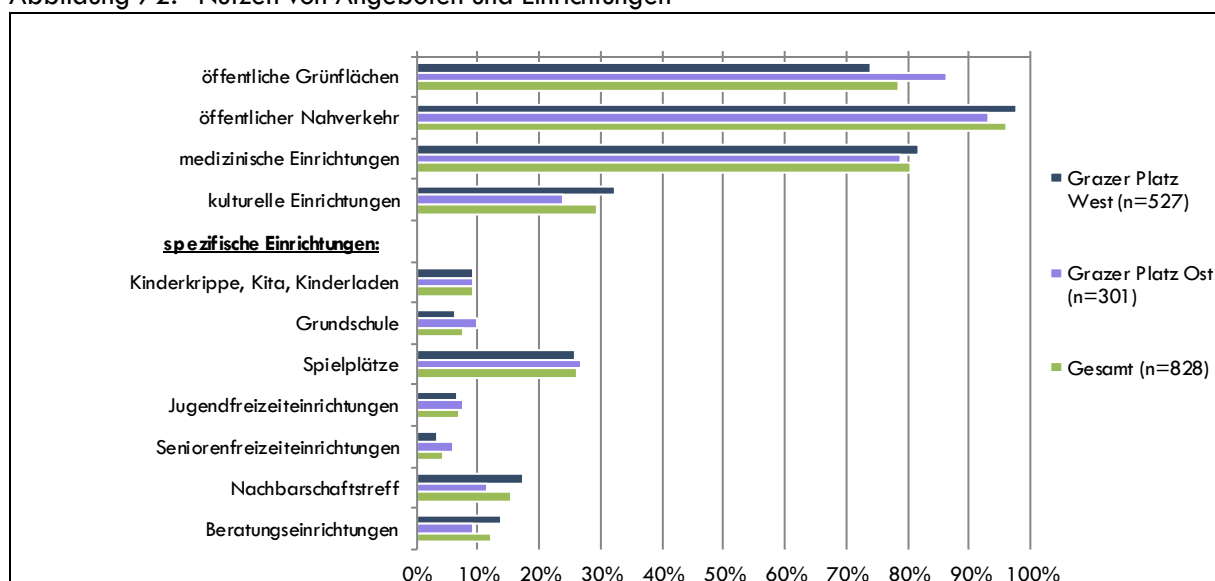
Abbildung 71: Bewertung lokaler Infrastrukturen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die gute Bewertung des öffentlichen Nahverkehrs, der Grünflächen sowie der medizinischen Einrichtungen korreliert mit der häufigen Nutzung der Angebote durch die Haushalte. Aus der Abbildung 72 wird dabei ersichtlich, dass es zwischen den beiden Teilgebieten kaum Unterschiede gibt und sich auch die stärkere Nutzung der Grünflächen im Teilgebiet Grazer Platz Ost mit der vorangehenden positiveren Bewertung deckt. Das Teilgebiet Grazer Platz Ost grenzt unmittelbar an die Kleingartenkolonien sowie an den Insulaner. Bei den spezifischen Einrichtungen werden vor allem Spielplätze durch die Haushalte genutzt, gefolgt von Nachbarschaftstreffs und Beratungseinrichtungen. Beratungseinrichtungen werden im Teilgebiet Grazer Platz West etwas mehr nachgefragt als im Teilgebiet Grazer Platz Ost.

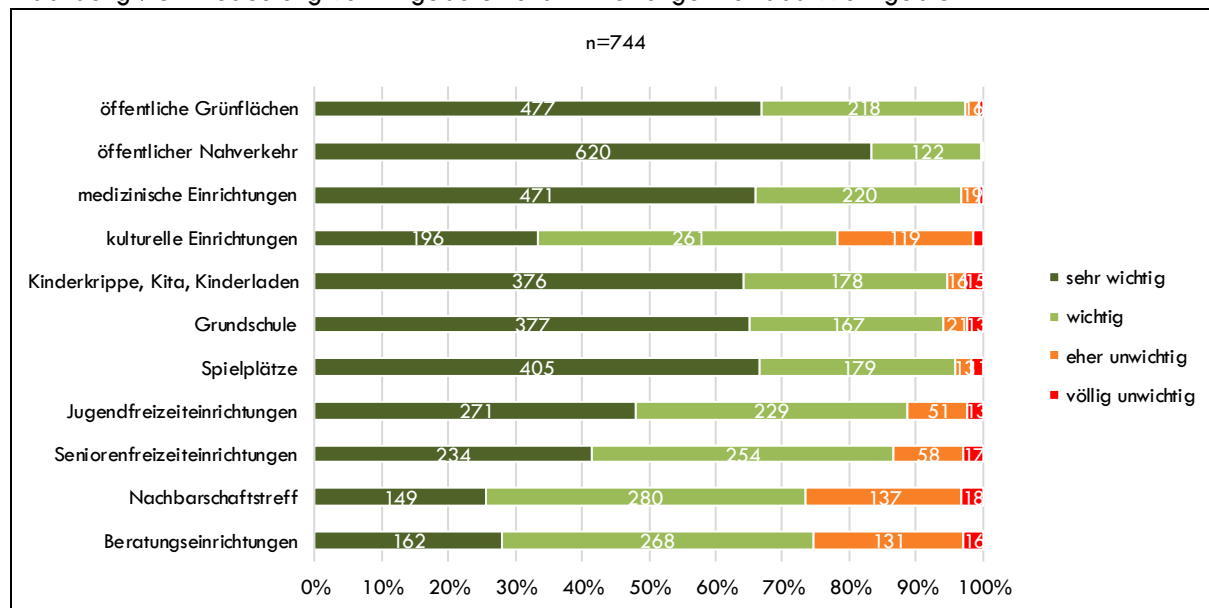
Abbildung 72: Nutzen von Angeboten und Einrichtungen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Insgesamt werden die Infrastruktureinrichtungen im Untersuchungsgebiet von den Haushalten überwiegend als wichtig für das Wohngebiet eingestuft, auch wenn diese nicht durch alle Haushalte genutzt werden. Lediglich kulturelle Einrichtungen sowie Beratungseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs werden jeweils von gut einem Viertel der Haushalte als eher unwichtig eingestuft. Bei den beiden Letzteren handelt es sich jedoch auch um ein spezifisches Angebot, das nicht von allen Haushalten nachgefragt wird. Dass drei Viertel der Haushalte diese Einrichtungen dennoch als wichtig einstufen, verdeutlicht ihre Bedeutung für das Wohngebiet.

Abbildung 73: Bedeutung von Angeboten und Einrichtungen für das Wohngebiet

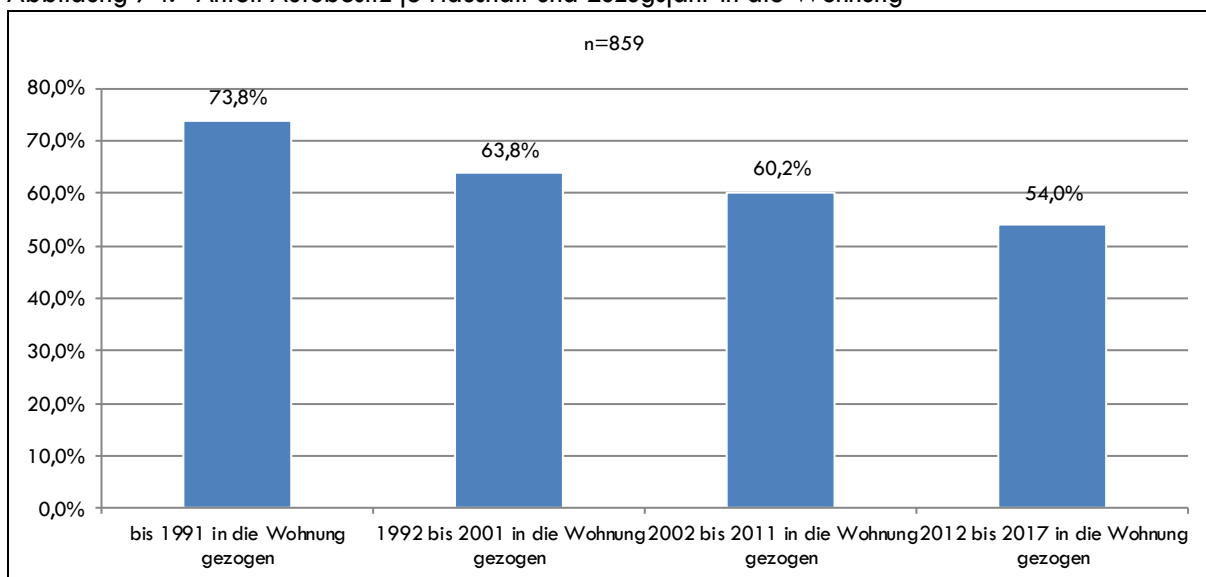


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

PKW-Nutzung

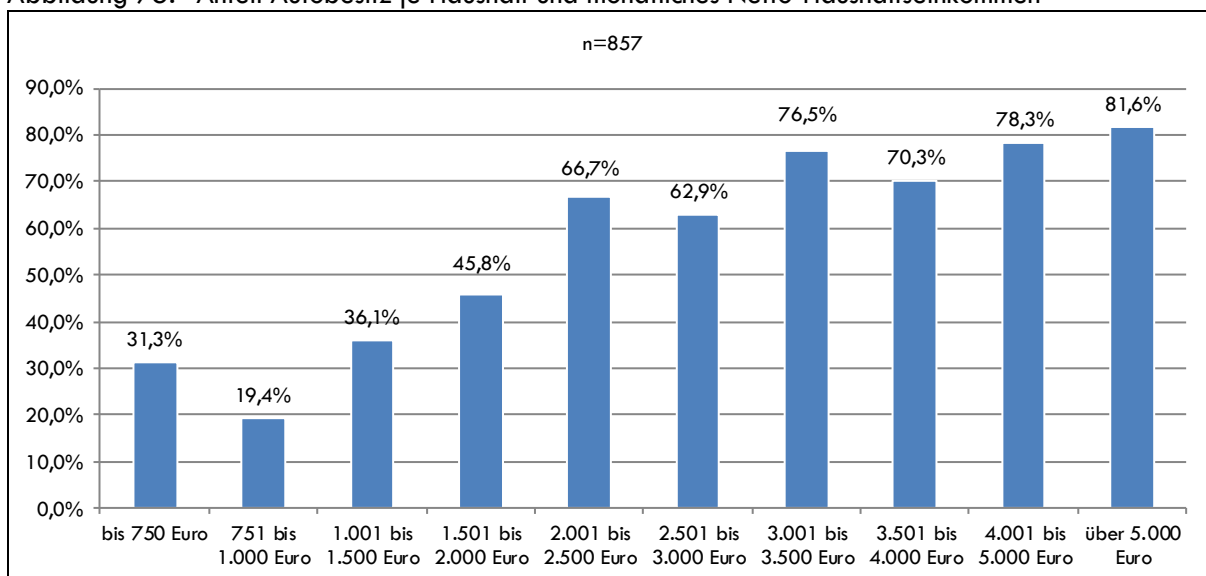
62,2 % der Haushalte im Teilgebiet Grazer Platz West und 54,0 % der Haushalte im Teilgebiet Grazer Platz Ost verfügt über mindestens ein Auto. Insgesamt entfallen auf die 870 Haushalte 563 Autos. Dabei zeigt sich in der Abbildung 74, dass mit späterem Zuzugsjahr in das Untersuchungsgebiet der Anteil der Haushalte mit PKW zurückgeht. Des Weiteren belegt die Abbildung 75 den steigenden Motorisierungsgrad in Abhängigkeit von höherem Netto-Haushaltseinkommen. Der Zuzug einkommensstarker Haushalte kann demnach dazu führen, dass der Motorisierungsgrad im Untersuchungsgebiet zunimmt und es zu einem erhöhten Parkdruck kommt, was sich negativ auf die städtebauliche Struktur des Viertels auswirken kann. Die Auswertung der wahrgenommenen Veränderungen der letzten beiden Jahre in Kapitel 2.6.6 hat ergeben, dass die Parkplatz- und Verkehrssituation im Gebiet bereits jetzt als negativ wahrgenommen wird. Die direkte Anbindung des Wohngebietes an die Berliner Stadtautobahn macht das Wohngebiet darüber hinaus für Autofahrer attraktiv.

Abbildung 74: Anteil Autobesitz je Haushalt und Zuzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Abbildung 75: Anteil Autobesitz je Haushalt und monatliches Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

2.7.3 Abschließende Einschätzung zur Infrastruktur

Die Analyse der Einrichtungen und Angebote im Untersuchungsgebiet bekräftigt die hohe Nutzung der Gebietsinfrastruktur durch die Haushalte. Dabei werden vor allem der öffentliche Nahverkehr, die Grünflächen sowie medizinische Einrichtungen nachgefragt. Aber auch zielgruppenspezifische Einrichtungen, die nur von einem Teil der Gebietsbevölkerung genutzt werden, werden überwiegend als wichtig für das Wohngebiet bewertet. Wichtiger Träger im Untersuchungsgebiet ist das Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V., das verschiedene Anlaufstellen im Quartier schafft und zur Vernetzung (auch über die Untersuchungsgebietsgrenze hinweg) beiträgt. Das Infrastrukturangebot im Wohngebiet wird überwiegend positiv bewertet.

Im Untersuchungsgebiet liegen ferner zwei Schulen und sieben Kindertagesstätten, die vor allem durch die Bevölkerung des Teilgebietes Grazer Platz Ost genutzt werden. Die Bedarfsanalyse der kommenden Jahre ergibt einen steigenden Bedarf an Kitaplätzen in der Bezirksregion Friedenau, der durch den Zuzug junger Paare und Familien noch einmal verstärkt werden kann.

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 Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet Grazer Platz als zusammenhängende Gebietskulisse empfohlen, da

- ein bauliches Aufwertungspotenzial im Hinblick auf teilträumlich stark ausgeprägte Sanierungspotenziale, die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen und zur energetischen Modernisierung der Gebäudesubstanz, die über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen können, festgestellt werden
- ein ansteigender wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck im Hinblick auf eine hohe Umwandlungs- und Verkaufsquote, stark ansteigende Angebots- und Bestandsmieten und durchgeführte Modernisierungen am Wohnungsbestand nachgewiesen sowie
- ein soziales Verdrängungspotenzial für bestimmte Haushalts- und Einkommensgruppen begründet ist, die im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz stark verdrängungsgefährdet sind – so sind aufgrund einer hohen Warmmietbelastung 18 % der Haushalte sehr stark und weitere 24 % stark verdrängungsgefährdet, d. h. 42 % der Haushalte weisen eine Verdrängungsgefahr auf – und
- aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgewirkungen resultieren wie der Verlust von preiswerten Mietwohnraums, der Segregationsprozesse befördert, eine nicht bedarfsgerechte Auslastung der Gebietsinfrastruktur (z. B. Überauslastung bei Kitas), 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 8: Einschätzung zum Aufwertungspotenzial im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	- hoher Anteil an kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 60 qm (35,5 %) - Wohnungsbestand durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen dominiert (99 %), nur ein Gebäude in kommunalen Eigentum - hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, rund ein Drittel der Wohnungen bereits umgewandelt - teilräumlich wurde das Umwandlungspotenzial bereits genutzt	Erhalt der Struktur, des Angebotes und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarktes, durch Reglementierung von Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen, dem Wohnungsabriss oder der Umwandlung in Wohneigentum.
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	- Wohnungsbestand mit umfassenden energetischen Modernisierungspotenzialen (z. B. 92 % der Gebäude ohne Wärmedämmung) - hohes Sanierungspotenzial für 25 % des Gebäudebestandes - Potenzial für Dachgeschossausbauten bei rund 42 % Gebäude gegeben	- Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. - Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Bildung von Maisonettewohnungen kann versagt werden, um kleinen Wohnraum bzw. den gegenwärtigen Wohnungsschlüssel zu erhalten
Ausstattungs- zustand der Gebäude und Wohnungen	- Potenzial für nachholende Sanierung: - ca. 4 % der Wohnungen noch mit Ofenheizung und/oder Badeofen ausgestattet - rund 44 % der Fenster weisen einen Erneuerungsbedarf auf - ca. 80 % der Wohnungen verfügen über einen Erstbalkon - hohes Potenzial für Sondermerkmale und zusätzliche Ausstattung: 2. Balkon (69 % n. v.) - Aufzug (95 % n. v.) - Gäste-WC (90 % n. v.) - alle energiesparenden Merkmale	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.

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

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

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	- starker Anstieg der Angebots- (+55 % im Zeitraum 2008 bis 2016) und Bestandsmieten (+35 % im Vergleich Zuzug vor 2002 und nach 2012) - vor allem seit dem Zuzugsjahr 2012 starker, sprunghafter Anstieg der Netto-Kaltmiete auf durchschnittlich 8,10 Euro/qm - Vergleich mit dem Mietspiegel verdeutlicht Mietsteigerungspotenziale, die teilweise bereits genutzt wurden	Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen	- konstante Entwicklung der Bauanträge - häufigste Bauanträge: - Dachgeschossausbau (auch mit Maisonette), - Balkone, - Wohnungszusammenlegungen und - Aufzüge 29 % der Haushalte von Modernisierungen betroffen - Modernisierungsmaßnahmen nehmen zu, bei rund 55 % der durchgeführten Modernisierungen handelt es sich um energetisch bedeutsame Maßnahmen wie den Austausch von Fenstern und Heizungsanlagen sowie dem Anbringen einer Wärmedämmung - modernisierungsbedingte Mietsteigerungen bei einem Drittel der Modernisierungen bei über 20 %	- indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. - Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der EnEV hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	- sehr hohe Umwandlungsquote (17,3 %) - sehr hohe Verkaufsquote (ca. 25 %) - Potenzial für Umwandlungen weiterhin für gegeben - Eigentümerwechsel nehmen seit 2010 kontinuierlich zu	- Erhalt des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung - Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung
Zweckentfremdung	4,1 % der Haushalte geben konkret an, dass in ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen vermietet werden, 19 % sind sich darüber unsicher	Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → ergänzt den Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Tabelle 10: Einschätzung zum Verdrängungspotenzial im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Haushaltsstruktur	■ hoher Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten (70 %) ■ Unterbelegungen bei kleinen Haushalten und Überbelegung bei größeren Haushalten ■ 40 % der Einwohnerinnen und Einwohner weisen einen Migrationshintergrund auf, der Wert liegt über den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerten. ■ 34 % der Haushalte verfügen über ein Einkommen unter dem mittleren Berliner Haushaltsnettoeinkommen ■ hohe Warmmietbelastung von 40 % und mehr bei Einkommensgruppen mit unter 1.500 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen (= 18% der Haushalte), weitere 24 % der Haushalte bereits mit Warmmietbelastung über 30 % ■ Haushalte mit Kindern mit geringem Äquivalenzeinkommen	■ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Wohnungszusammenlegungen (auch beim Dachgeschossausbau) ■ Erhaltung der Wohnungszerschnitte durch Versagung von Grundrissänderungen ■ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete, zum Erhalt preisgünstigen Mietwohnraums für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen ■ 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
Veränderungen der Haushaltsstruktur	■ Zuzug verschiedener Haushaltsformen und Einkommensgruppen gegenwärtig noch erkennbar, aber es zeichnen sich Veränderungen ab und sind aufgrund veränderter Rahmenbedingungen weiter zu erwarten: ■ Rückgang Einkommensgruppen unter 2.500 Euro ■ Zahl der Personen mit höheren Bildungsabschlüssen steigt an ■ Zahl Paare mit und ohne Kind/er und Wohngemeinschaften steigt an, Anteil der alleinlebenden Haushalte geht zurück	
Soziodemographische Sekundärdaten	■ Anteil der Arbeitslosen, Beziehenden von Transferleistungen und Kinder in Bedarfsgemeinschaften mit leicht erhöhten Werten im Bezirks- und Berlin-Vergleich ■ Rückgang des Arbeitslosenanteils und Beziehenden von Transferleistungen, Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	
Gebietsbindung	■ Hoher Anteil an Haushalten mit Wohndauer über zehn Jahre (54 %) ■ positive Bewertung der Gebietsinfrastruktur und des Zusammenlebens ■ geringe Umzugsneigung ■ Nachfrage nach nutzer- und zielgruppenspezifischen Infrastrukturen	

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Die Analyse hat gezeigt, dass in beiden untersuchten Teilgebieten der Dreiklang aus baulichem Aufwertungspotenzial, wohnungswirtschaftlichem Aufwertungsdruck und sozialem Verdrängungspotenzial vorliegen und daher den Erlass einer zusammenhängenden Gebietskulisse rechtfertigen. Im Ergebnis der Untersuchung wird daher empfohlen, ein soziales Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das in der Abbildung 76 dargestellte Gebiet festzusetzen.

[illegible]

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁴⁹ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁵⁰, 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 Geltungsbe-
reich hat sich damit für die empfohlene Gebietskulisse bestätigt.

LPG

3.2 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

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

- **Verlust von preisgünstigem Mietwohnraum, der Segregationsprozesse befördert:** Das Quartier Grazer Platz ist durch Mietwohnungen im privatwirtschaftlichen Eigentum geprägt. Das gegenwärtige Mietpreisniveau und der vielfältige Wohnungsschlüssel tragen dazu bei, dass im Quartier unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen wohnen. Die Wohnbevölkerung ist gegenwärtig durch eine vielfältige Zusammensetzung hinsichtlich der Merkmale Alter, Bildung, Einkommen und Haushaltsform gekennzeichnet. Der Zuzug von verschiedenen Haushaltsgruppen in das Gebiet ist gegenwärtig noch möglich, es zeichnen sich jedoch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung ab, die sich aufgrund eines stark ansteigenden Mietniveaus, einer sehr hohen Umwandlungs- und Verkaufsquote in den vergangenen Jahren und weiterhin bestehender Umwandlungspotenziale sowie zum Teil umfassender Sanierungspotenziale im Gebäudebestand zukünftig verstärken werden. Das Gebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Besonders verdrängungsgefährdet sind Haushalte 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 zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums bei, der zur Versorgung der Gebietsbevölkerung dient und somit Segregationsprozessen entgegenwirkt.
- **Verlust nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität.** Die Haushalte weisen eine hohe Gebietsbindung aufgrund eines gering ausgeprägten Umzugsinteresses, einem hohen Anteil an Stammbevölkerung (54 %), einer positiven Bewertung der Wohnung und enger Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn auf. 35 % der Haushalte pflegen intensive Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn und weisen eine hohe Bereitschaft auf, sich gegenseitig zu helfen. Weitere 47 % 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. Deutlich wird auch, dass sich durch die subjektiv wahrgenommenen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und im soziostrukturellen Bereich, Veränderungen im Zusammenleben innerhalb des Wohngebiets ergeben und Konfliktpotenziale entstehen (z. B. Verdrän-

gung, Verschmutzung). Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine – wie im Gebiet Grazer Platz festgestellte – gemischte Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich Haushaltsstruktur, Herkunft, Bildung und Einkommen geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen⁵¹ – kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.

- **Nicht bedarfsgerechte Auslastung der Gebietsinfrastruktur.** Die Analyse hat ergeben, dass die Nutzung der Gebietsinfrastruktur intensiv und die Bewertung der Angebote überwiegend positiv ist. Nutzer- oder zielgruppenspezifische Einrichtungen werden von den Haushalten 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 hohe Warmmietbelastung für bestimmte Einkommensgruppen und die Mietentwicklung im Quartier belegen, dass der lokale Wohnungsmarkt insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen und Haushalte mit Kindern immer unzugänglicher wird. Die Inanspruchnahme der sozialen Infrastrukturangebote durch diese Haushalte kann durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung nicht mehr sichergestellt werden. Daneben ist zu erkennen, dass die Kapazitätsgrenzen der Tagesbetreuung im Kitabereich nahezu erreicht sind und es zu einer Überauslastung kommen kann. Veränderungen am Wohnungsschlüssel durch Wohnungszusammenlegungen oder grundrissverändernde Maßnahmen können dies weiter verschärfen.
- **Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen.** Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem Untersuchungsgebiet können städtebauliche Folgeprobleme 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.
- **Verschärfung von Verkehrs- und Stellplatzproblemen.** 59 % 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. Die Parkplatz- und Verkehrssituation wird im Gebiet bereits jetzt als negativ wahrgenommen. Die direkte Anbindung des Wohngebietes an die Berliner Stadtautobahn macht das Wohngebiet für Autofahrer attraktiv.

⁵¹ § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

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 sowie Grundrissänderungen.
- **Erhaltung der städtebaulichen Strukturen** durch Verhinderung von Abriss der Wohngebäude.
- **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 Grazer Platz	11
Abbildung 3:	Denkmalkarte Grazer Platz.....	12
Abbildung 4:	Wohnblöcke im Untersuchungsgebiet Grazer Platz	13
Abbildung 5:	Rücklauf Fragebögen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken (in %)......	14
Abbildung 6:	Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung	15
Abbildung 7:	Blockrandbebauung bis 1919.....	16
Abbildung 8:	Blockrand 1919 bis 1949.....	16
Abbildung 9:	Zeilenbebauung nach 1950.....	16
Abbildung 10:	Neubau nach 1990	16
Abbildung 11:	Anzahl der Zimmer nach Teilgebieten	17
Abbildung 12:	Wohnungsgröße (in qm) nach Teilgebieten.....	17
Abbildung 13:	Anteil der Wohnungen nach Eigentumsform des Wohngebäudes.....	18
Abbildung 14:	Eigentums- und Mietverhältnis der Wohnungen.....	18
Abbildung 15:	Eigentumsform der Gebäude im Untersuchungsgebiet Grazer Platz.....	20
Abbildung 16:	Umfassendes Sanierungspotenzial	22
Abbildung 17:	Fassadensanierung	22
Abbildung 18:	nachträglicher Balkonanbau.....	22
Abbildung 19:	Energetisch saniertes Gebäude	22
Abbildung 20:	Sanierungspotenziale und aktuelle Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Grazer Platz.....	23
Abbildung 21:	Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Grazer Platz.....	24
Abbildung 22:	Zufriedenheit mit der Wohnung	27
Abbildung 23:	Zusätzlich gewünschte Ausstattungsmerkmale nach Teilgebieten.....	28
Abbildung 24:	Mängel in der Wohnung nach Teilgebieten	28
Abbildung 25:	Angebotsmietpreise in ausgewählten Planungsräumen (Median, nettokalt in Euro/qm)	30
Abbildung 26:	Mietniveau im Wohnungsbestand nach Teilgebieten und Gesamt	31
Abbildung 27:	Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	32
Abbildung 28:	Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median).....	32
Abbildung 29:	Anzahl der erteilten Baugenehmigungen nach Jahren in den Teilgebieten.....	34
Abbildung 30:	Baumaßnahmen im Teilgebiet Grazer Platz West	34
Abbildung 31:	Baumaßnahmen im Teilgebiet Grazer Platz Ost.....	35
Abbildung 32:	Bauanträge nach Vorgangstyp im Untersuchungsgebiet Grazer Platz	36
Abbildung 33:	Vom Eigentümer vorgenommene Modernisierungsmaßnahmen nach Jahren.....	37

Abbildung 34:	Vom Eigentümer durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen nach Maßnahmeart	38
Abbildung 35:	Mieterhöhung/qm in Prozent mit und ohne Modernisierung	38
Abbildung 36:	Differenz zwischen neuer und alter Nettokaltmiete ohne und mit Modernisierung	39
Abbildung 37:	Erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen	39
Abbildung 38:	Grundbruchumschreibungen im Planungsraum Grazer Platz	40
Abbildung 39:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Wohnungsumwandlungen und Wohnungserbbaurecht im Gebiet Grazer Platz	41
Abbildung 40:	Wohnungsverkäufe im Planungsraum Grazer Platz	42
Abbildung 41:	Eigentümerwechsel des Wohnhauses oder der Wohnung	42
Abbildung 42:	Absolute Veränderung Einwohnerinnen und Einwohner nach Altersgruppen 2012-2016	45
Abbildung 43:	Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund gemäß amtlicher Statistik	46
Abbildung 44:	Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung im Untersuchungsgebiet Grazer Platz	47
Abbildung 45:	Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet Grazer Platz und den Teilgebieten	48
Abbildung 46:	Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet Grazer Platz	48
Abbildung 47:	Wohnungsschlüssel und Haushaltsgröße im Vergleich	49
Abbildung 48:	Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet Grazer Platz und den Teilgebieten	50
Abbildung 49:	Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung	50
Abbildung 50:	Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit in den Planungsräumen des Untersuchungsgebietes zum 31.12.2015	52
Abbildung 51:	Entwicklung der Kennzahlen zum Erwerbsleben im Zeitraum der Jahre 2011 bis 2015 in Prozentpunkten	53
Abbildung 52:	Derzeitige Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren	54
Abbildung 53:	Berufstätigkeit und Zuzugsjahr	54
Abbildung 54:	Erhalt von Transferleistungen im Haushalt in den beiden Teilgebieten Grazer Platz West und Grazer Platz Ost	55
Abbildung 55:	Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet und den Teilgebieten	56
Abbildung 56:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur	56
Abbildung 57:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Berufstätigkeit	58
Abbildung 58:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Bezugsjahr der Wohnung	58
Abbildung 59:	Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen	59
Abbildung 60:	Verdrängungsgefahr der Haushalte gemäß der Warmmietbelastung	60
Abbildung 61:	Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier	60
Abbildung 62:	Veränderungen im Wohnquartier	61
Abbildung 63:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet und in die derzeitige Wohnung	61
Abbildung 64:	Gründe für die Wohnortwahl	62
Abbildung 65:	„Was schätzen Sie am Wohngebiet?“	62
Abbildung 66:	Kontakte zu Nachbarn	63
Abbildung 67:	Zusammenleben im Wohngebiet und Im Wohnhaus	63

Abbildung 68:	Ziel des geplanten Umzugs.....	64
Abbildung 69:	Umzugsgründe	65
Abbildung 70:	Nutzung von Kindertageseinrichtungen und Schulen im Wohngebiet.....	68
Abbildung 71:	Bewertung lokaler Infrastrukturen	69
Abbildung 72:	Nutzen von Angeboten und Einrichtungen.....	69
Abbildung 73:	Bedeutung von Angeboten und Einrichtungen für das Wohngebiet	70
Abbildung 74:	Anteil Autobesitz je Haushalt und Zuzugsjahr in die Wohnung	71
Abbildung 75:	Anteil Autobesitz je Haushalt und monatliches Netto-Haushaltseinkommen	71
Abbildung 76:	Gebietsabgrenzung des sozialen Erhaltungsgebiets Grazer Platz.....	77

4.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung	13
Tabelle 2:	Ausstattungsmerkmale gemäß Ortsbildanalyse	21
Tabelle 3:	Ausstattung der Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen	25
Tabelle 4:	Netto-Kaltniete in Euro/qm (Median) nach Wohnfläche in Vollstandard-Wohnungen im Vergleich zum Berliner Mietspiegel	33
Tabelle 5:	Altersstruktur der Personen gemäß amtlicher Statistik.....	45
Tabelle 6:	Mittlerer Wohnflächenverbrauch (Median) (N=869)	51
Tabelle 7:	Äquivalenzeinkommen	57
Tabelle 8:	Einschätzung zum Aufwertungspotenzial im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht.....	74
Tabelle 9:	Einschätzung zum Aufwertungsdruck im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht.....	75
Tabelle 10:	Einschätzung zum Verdrängungspotenzial im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und Steuerungsmöglichkeiten durch das soziale Erhaltungsrecht.....	76

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 31.12.2017

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im Zeitraum 01.01.2010 bis 31.12.2017

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, Bezirksregionenprofil 2017 (Entwurf), Friedenau 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

Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V., Der Nachbar – Stadtteiltriff,
<https://www.nbhs.de/stadtteilarbeit/der-nachbar-stadtteiltriff/>
Zugriff: 07.03.2018

Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V., Einrichtungen und Projekte,
<https://www.nbhs.de/stadtteilarbeit/orte-fuer-die-nachbarschaft/>
Zugriff: 07.03.2018

Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V., Kinderfreizeittreff Menzeldorf,
<https://menzeldorf.nbhs.de/unsere-einrichtung/>,
Zugriff: 07.03.2018

Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V., Schülerclub Oase,
<https://schuelerclub-oase.nbhs.de/>,
Zugriff: 07.03.2018

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

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 Expertengespräch

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

6. Anhang: Fragebogen

Haushaltsbefragung zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Grazer Platz 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

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

Wohnung

5. Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? Bitte geben Sie Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an. Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad?
a. Anzahl Zimmer _____
b. Küche · ja ☐ · nein ☐
c. Badezimmer · ja ☐ · nein ☐
6. Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung? _____ m²
7. Wann wurde Ihr Wohngebäude gebaut?
· vor 1918 gebaut ☐ · zwischen 1950 und 1990 gebaut ☐
· zwischen 1919 und 1949 gebaut ☐ · nach 1990 gebaut ☐
8. In welchem Gebäudeteil wohnen Sie?
· Vorderhaus ☐
· Seitenflügel/Quergebäude/Hinterhaus ☐
9. Sind Sie Mieter/in, Untermieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung?
a. Ich bin **Mieter/in**: ☐
Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?
· kommunales Wohnungsunternehmen. ☐
(z. B. degewo, Stadt und Land)
· Genossenschaft ☐
· 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 | ☐ | ☐ | ☐ |
| b. | Toilette innerhalb der Wohnung | ☐ | ☐ | ☐ |
| c. | Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne | ☐ | ☐ | ☐ |
| d. | Badezimmer ist überwiegend gefliest | ☐ | ☐ | ☐ |
| e. | Gäste-WC | ☐ | ☐ | ☐ |
| f. | Heizung | | | |
| | Ofenheizung | ☐ | ☐ | ☐ |
| | Nachtspeicherheizung | ☐ | ☐ | ☐ |
| | Gasetagenheizung | ☐ | ☐ | ☐ |
| | Zentralheizung/Fernheizung | ☐ | ☐ | ☐ |
| | energiesparende Heizungsanlage
(z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik) | ☐ | ☐ | ☐ |
| | Fußbodenheizung | ☐ | ☐ | ☐ |
| g. | Warmwasserversorgung | | | |
| | Badeofen | ☐ | ☐ | ☐ |
| | Elektroboiler/ Durchlauferhitzer | ☐ | ☐ | ☐ |
| | Gas-Warmwasserspeicher | ☐ | ☐ | ☐ |
| | zentrale Warmwasserversorgung | ☐ | ☐ | ☐ |
| h. | Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse | ☐ | ☐ | ☐ |
| i. | weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse | ☐ | ☐ | ☐ |
| j. | Aufzug | ☐ | ☐ | ☐ |

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

17. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?

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

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 ☐ | · außerhalb ☐ |
| b. Grundschule | · innerhalb ☐ | · außerhalb ☐ |
| c. weiterführende Schule | · innerhalb ☐ | · außerhalb ☐ |

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 . . .	☐	☐	☐	☐	☐	☐
b. Angebot an Grünanlagen, Grünflächen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
c. Angebot an Schulen und Kindergärten	☐	☐	☐	☐	☐	☐
d. Angebot an Spielplätzen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
e. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	☐	☐	☐	☐	☐	☐
f. Versorgung mit ärztlichen oder medizinischen Einrichtungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
g. Versorgung mit sozialen Einrichtungen/ Angebote für Hilfsbedürftige	☐	☐	☐	☐	☐	☐
h. Angebot an Dienstleistungen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
i. Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten	☐	☐	☐	☐	☐	☐

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

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 | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| • Zusammenleben im Wohnhaus | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

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 ☐ | • Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld ☐ |
| • Wohnung ist zu klein ☐ | • Wohnung ist zu groß ☐ |
| • Wohnung ist zu teuer ☐ | • Wohnung ist nicht altersgerecht ☐ |
| • Arbeitsplatzwechsel/Ausbildungs- oder Studienplatz ☐ | • Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung ☐ |
| • persönliche Gründe (z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes) ☐ | • Kündigung des Vermieters/der Vermieterin, Ankündigung von Eigenbedarf ☐ |
| • Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter/in. ☐ | |

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

- | | |
|--|--|
| • Umzug innerhalb des jetzigen Wohngebietes ☐ | • ins Berliner Umland ☐ |
| • Umzug innerhalb des Bezirks ☐ | • anderer Ort ☐ |
| • in einen anderen Berliner Stadtbezirk ☐ | • weiß nicht ☐ |

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	☐	☐	☐	☐	☐
deutsch mit Migrationshintergrund	☐	☐	☐	☐	☐
nicht deutsch	☐	☐	☐	☐	☐
d. derzeitiger Beruf/derzeitige Tätigkeit					
Schüler/in, Auszubildende/r	☐	☐	☐	☐	☐
Student/in	☐	☐	☐	☐	☐
Arbeiter/in	☐	☐	☐	☐	☐
Angestellte/r	☐	☐	☐	☐	☐
Beamte/r	☐	☐	☐	☐	☐
Selbstständige/r	☐	☐	☐	☐	☐
in Beschäftigungsmaßnahme/ Umschüler/in	☐	☐	☐	☐	☐
arbeitssuchend	☐	☐	☐	☐	☐
Hausmann/-frau	☐	☐	☐	☐	☐
Rentner/in, Pensionär/in	☐	☐	☐	☐	☐
e. höchster Bildungsabschluss					
kein Schulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐
Hauptschulabschluss oder vergleichbar	☐	☐	☐	☐	☐
Realschulabschluss oder vergleichbar	☐	☐	☐	☐	☐
Fachhochschul- oder Hochschulreife	☐	☐	☐	☐	☐
Fachhochschulabschluss, Hochschulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐

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 €	☐	· 2.500 bis 3.000 €	☐
· 750 bis 1.000 €	☐	· 3.000 bis 3.500 €	☐
· 1.000 bis 1.500 €	☐	· 3.500 bis 4.000 €	☐
· 1.500 bis 2.000 €	☐	· 4.000 bis 5.000 €	☐
· 2.000 bis 2.500 €	☐	· über 5.000 €	☐

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 ☐	· nein ☐	· ja ☐	· nein ☐
· Arbeitslosengeld (ALG II/Hartz IV)	· ja ☐	· nein ☐	· ja ☐	· nein ☐
· Wohngeld	· ja ☐	· nein ☐	· ja ☐	· nein ☐
· Grundsicherung im Alter	· ja ☐	· nein ☐	· ja ☐	· nein ☐
· Sonstige staatliche Leistungen (BAföG, Erziehungsgeld etc.)	· ja ☐	· nein ☐	· ja ☐	· nein ☐

35. Verfügt Ihr Haushalt über ein Auto?

· ja ☐ Anzahl _____ · nein ☐

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens **29. September 2017** mit dem beigefügten Rückumschlag kostenfrei und anonym an die **LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin** zurück.