



VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DER ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SOZIALEN ERHALTUNGSVERORDNUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG FÜR DAS GEBIET FRIEDENAU



Auftraggeberin



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

John-F.-Kennedy-Platz
10825 Berlin

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 93
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung:

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

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, September 2021

Stand:

Januar 2022 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	6
1.2	Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung	6
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	7
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik	8
1.3.2	Infrastrukturanalyse	9
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
1.3.4	Ortsbildanalyse	14
2.	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets	15
2.1	Gebietskulissen und Denkmalschutz	15
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur	17
3.	Aufwertungspotenzial	20
3.1	Gebäudealter	20
3.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	22
3.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial	22
3.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse	24
3.5	Ausstattungsmerkmale	28
3.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials	34
4.	Aufwertungsdruck	36
4.1	Bestandsmieten	36
4.2	Mieterhöhungen im Bestand	39
4.3	Entwicklung der Angebotsmieten	39
4.4	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	40
4.5	Umwandlungen, Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen	42
4.6	Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)	45
4.7	Sozialmietwohnungen (Statistik)	46
4.8	Zweckentfremdung	47
4.9	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks	47
5.	Verdrängungspotenzial	49
5.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft	49
5.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform und Haushaltstyp und Wohnungsbelegung	52
5.3	Bildung, Berufstätigkeit und Beteiligung am Erwerbsleben	56
5.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung	59
5.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut	64
5.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	65
5.7	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen	70
5.8	Pkw-Nutzung	73

5.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft	74
5.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials	75
6.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	77
7.	Verzeichnisse	78
7.1	Abbildungsverzeichnis	78
7.2	Tabellenverzeichnis	80
7.3	Quellenverzeichnis	80
7.3.1	Literatur und Statistik	80
7.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	82
7.3.3	Internet.....	82
Anhang:	Fragebogen	84

1. Einleitung

In den Großstädten Deutschlands hat sich die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen verschlechtert. Angespannte Wohnungsmärkte mit drastisch steigenden Mieten sind eine Folge der steigenden Nachfrage nach städtischem Wohnraum und dem gleichzeitig langsamen Ausschöpfen vorhandener Kapazitäten zur Schaffung von neuen Wohnungen. Das gestiegene Interesse an der Verwertung von Immobilien durch Immobilienunternehmen und Privateigentümer_innen sowie gestiegene Ansprüche an Ausstattungsstandards und Wohnkomforts einkommensstarker Haushalte begünstigen Geschäftsmodelle, die z. B. durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und/oder durch kostenaufwändige, mietumlagefähige Modernisierungen auf die Aufwertung von Bestandsimmobilien abzielen. Dadurch ist der Wohnraum der darin lebenden Mieter_innen zusätzlich gefährdet, weil Mietwohnraum verloren geht bzw. die Mietkosten steigen.

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

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

Schutzwürdig ist nach der Rechtsprechung ein Gebiet mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.⁴ Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr muss aus der Analyse

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

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

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

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

von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial hervorgehen, dass sich aus bereits stattfindenden oder absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner_innenstrukturen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB entsprochen, und städtebauliche Folgekosten werden vermieden.

1.1 Anlass

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg waren zum 01.12.2021 acht soziale Erhaltungsgebiete zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB festgesetzt. Neben innenstadtnahen Gebieten in Schöneberg sind mit dem Gebiet Grazer Platz in Schöneberg und dem Gebiet Tempelhof im Jahr 2018 zwei soziale Erhaltungsgebiete dazugekommen, die sich außerhalb des Berliner S-Bahn-Rings befinden. Auch in anderen Bezirken wie Lichtenberg, Neukölln, Spandau und Treptow-Köpenick ist festzustellen, dass nicht nur Innenstadtquartiere von Veränderungsprozessen und einem hohen Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt betroffen sind.

Das Untersuchungsgebiet Friedenau, welches aus den beiden Planungsräumen Friedenau und Cecilienärten besteht, wurde bereits im Rahmen des bezirksweiten Grobscreenings im Jahr 2017 analysiert. Gemäß des von der LPG mbH durchgeführten Grobscreenings wurde für das Untersuchungsgebiet Friedenau aufgrund des „hohen Sanierungs- und Modernisierungsstatus der Wohnbebauung, der bereits sehr hohen Umwandlungsquote und der geringen Ausprägung der Kenndaten zum Erwerbsleben [...] festgestellt, dass durch „das Nutzen der noch vorhanden Aufwertungs- oder Umwandlungspotenziale [...] keine grundlegende Änderung der Zusammensetzung der Bevölkerung zu erwarten [ist], die sich negativ auswirken kann.“⁵ Im Rahmen der nun vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurde die Einschätzung aus dem Grobscreening anhand verschiedener zusätzlicher Analysen und gemäß der in Kapitel 1.2 benannten Fragestellungen überprüft.

1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung

Mit der vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Friedenau 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 erfüllt sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials wurden eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und zu den Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

- Liegen die Anwendungsvoraussetzungen zur Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet oder in Teilen vor?

⁵ Vgl. LPG mbH, Voruntersuchung zur Ermittlung von Verdachtsgebieten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, die die Kriterien für den Erlass von sozialen Erhaltungsverordnungen erfüllen können, S. 51–52.

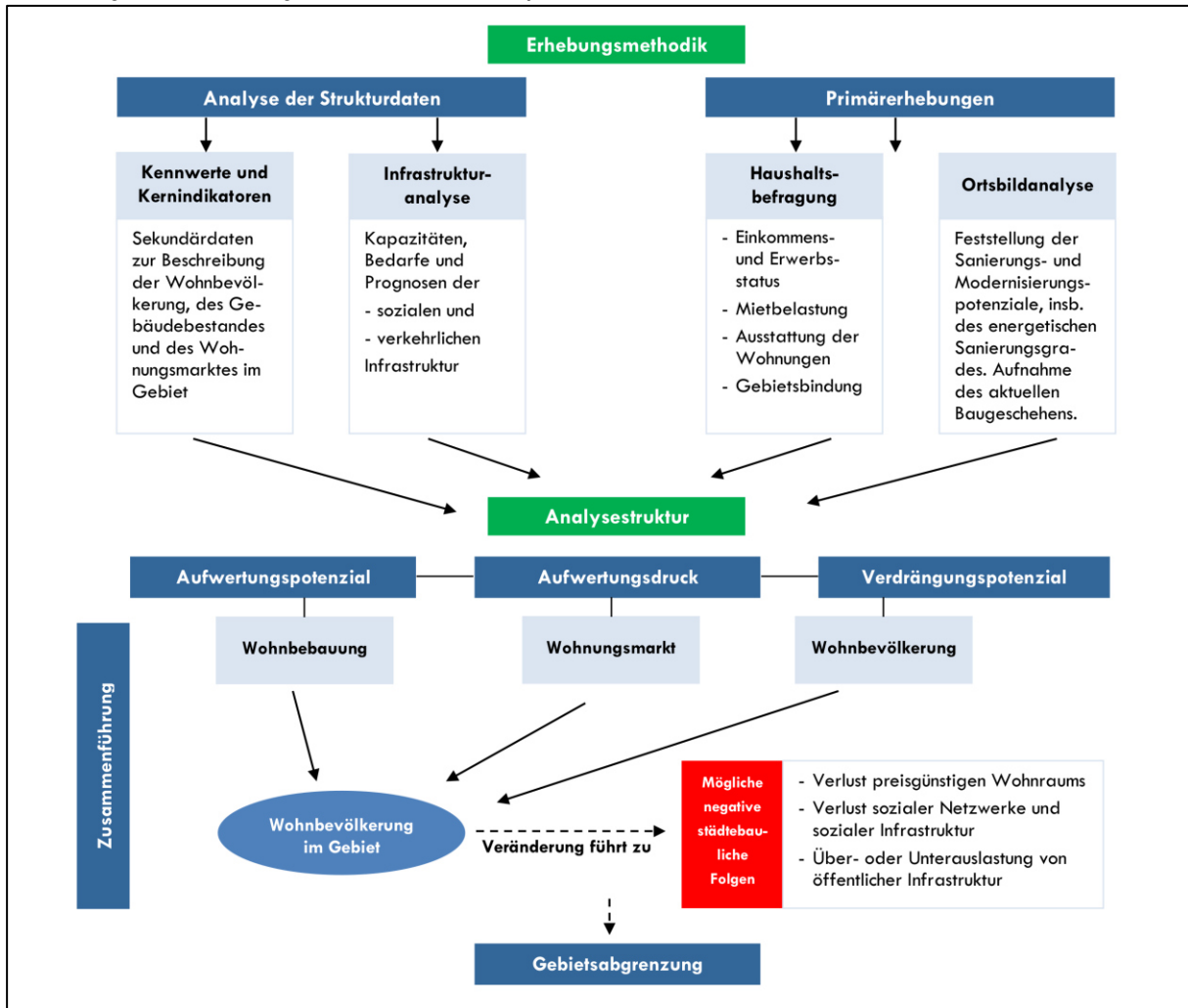
- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen Infrastruktur?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur im Untersuchungsgebiet aus?
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Gebiet und welche Erhaltungsziele sollen mit dem sozialen Erhaltungsrecht im Untersuchungsgebiet oder in Teilen des Untersuchungsgebiets erreicht werden?
- Wie ist das potenzielle soziale Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?

1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 1. Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung wurden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

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

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

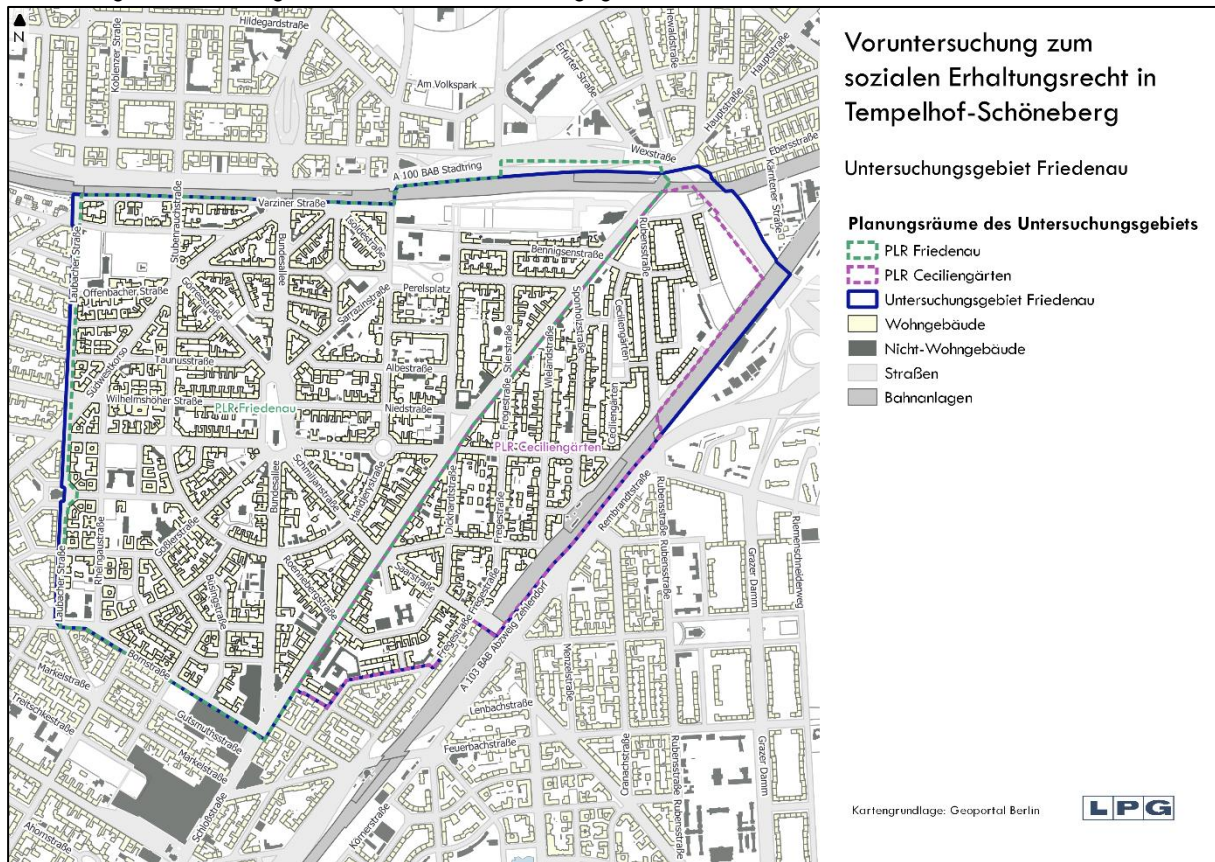
1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amtes für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), des Stadtentwicklungsamts Tempelhof-Schöneberg sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf der Ebene des Untersuchungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet.

Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im Jahr 2006 eingeführt und bilden die Sozialräume Berlins in den drei räumlichen Ebenen Prognoseraum (PRG), Bezirksregion (BZR) und Planungsraum (PLR) ab. Die Gesamtstadt ist in 448 Planungsräume aufgeteilt, die sich an einheitlichen Baustrukturen, großen Straßen und Verkehrsstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine

Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.⁶ Das Untersuchungsgebiet ist bezogen auf die Wohnbebauung deckungsgleich mit den Planungsräumen Friedenau und Ceciliengärten (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Planungsräume⁷ des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale und grüne Infrastruktur im Gebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurden das Bezirksregionenprofil für die Bezirksregion Friedenau, die Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026 und das Soziale-Infrastruktur-Konzept (SIKo) des Bezirks Tempelhof-Schöneberg aus dem Jahr 2018 genutzt. In der Regel wurden diese Daten auf Ebene von Planungsräumen, Bezirksregion oder Prognoseraum ausgewertet. Die amtlichen Statistiken wurden durch die Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 5.7)

⁶ SenSW, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

⁷ Dargestellt sind die Planungsräume (PLR) in ihrem Zuschnitt vor der seit dem 01.01.2021 gültigen Modifikation der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR), da sich die analysierten statistischen Daten auf PLR-Ebene auf die alten PLR beziehen.

1.3.3 Haushaltsbefragung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im Gebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im Mai 2021 an 7.400 Haushalte – und damit an etwa jeden fünften Haushalt – im Untersuchungsgebiet verschickt. Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit dem Bezirksamt oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt werden konnten. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich.

Alternativ konnte der Fragebogen online in einem eigens dafür eingerichteten Online-Tool ausgefüllt werden. Um eine doppelte Teilnahme, d. h. sowohl postalisch als auch online, auszuschließen, wurden die Anschreiben und Fragebögen mit einem individuellen kryptischen Code versehen, der auch als Zugangsschlüssel für die Online-Befragung fungierte. Über das Online-Tool bestand auch die Möglichkeit, den Fragebogen im barrierefreien Format PDF-UA auszufüllen und einzureichen. Das PDF wurde vom blista - Bundesweites Kompetenzzentrum für Menschen mit Blindheit und Sehbehinderung erstellt. Die vertiefende Untersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der DSGVO statt.⁸ Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen. Flankierend hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Pressemitteilung veröffentlicht.

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

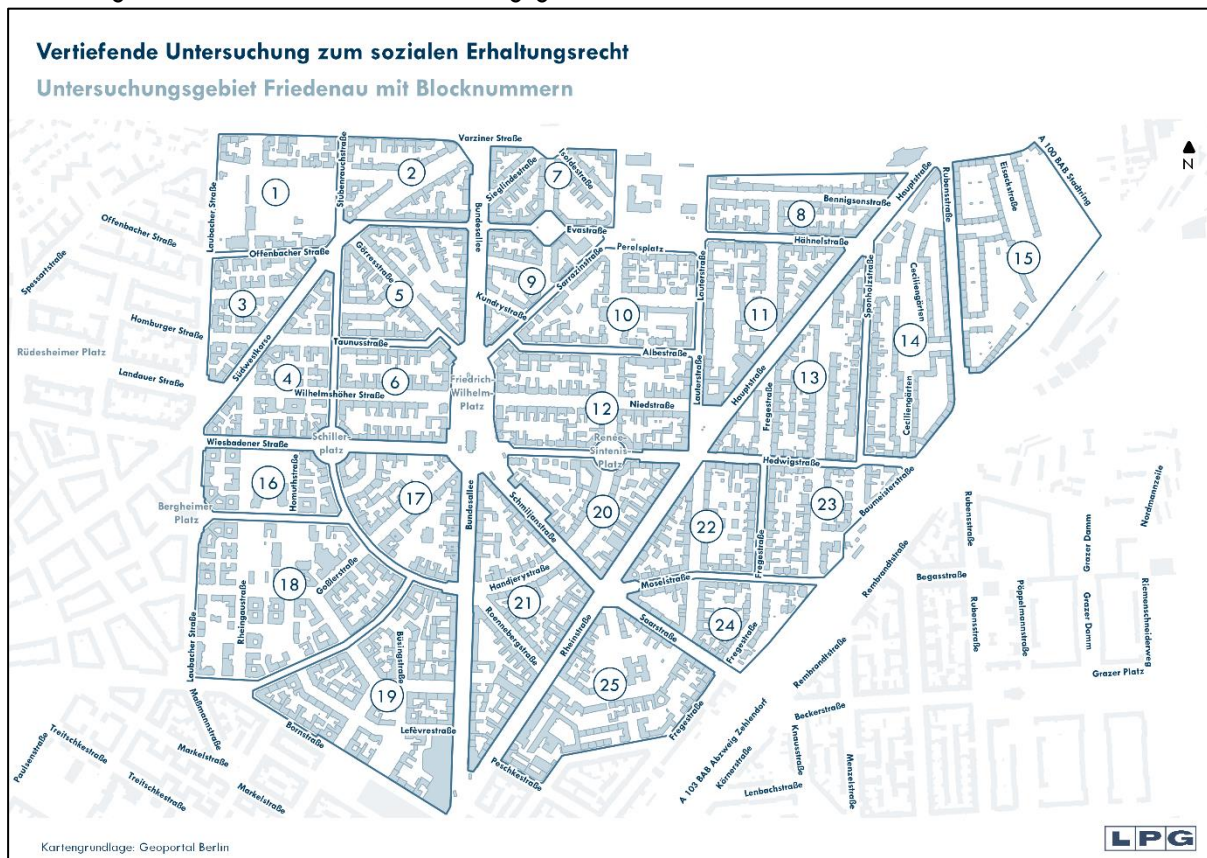
Die Durchführung der Haushaltsbefragung per Fragebogen, unterstützt durch eine Online-Befragung, ist im Hinblick sowohl auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung.

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

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Friedenau (vgl. Abbildung 3) erfolgte im Mai 2021. Es wurden 7.400 Haushalte von rund 19.400⁹ Haushalten im Gebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden.

Abbildung 3: Blockkarte des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 30 % erreicht (vgl. Tabelle 1). Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten sehr guten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Friedenau	7.400	2.235	30 %	2.221*

Quelle: LPG mbH; * 14 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung aussortiert, da sie unvollständig oder doppelt waren

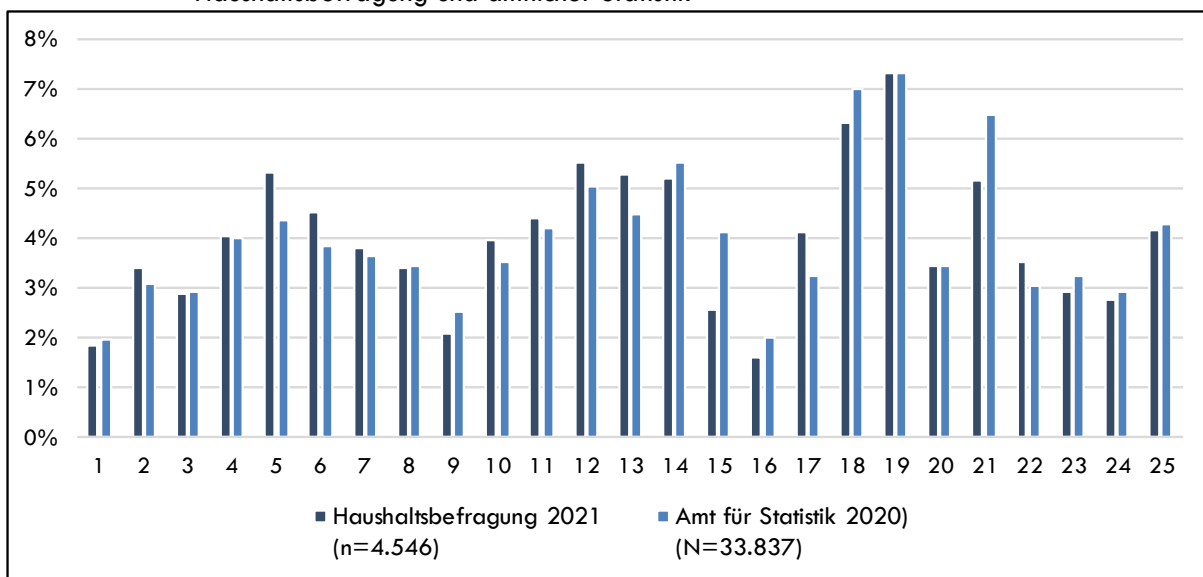
Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltebefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies

⁹ Berechnung nach AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 und AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse Haushaltsgenerierungsverfahren, Anzahl der Privathaushalte in den Planungsräumen Ceciliegärten und Friedenau, 31.12.2017.

ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und gebietsscharf für Untersuchungsgebiet ausgewertet.

Die Abbildung 4 zeigt die Verteilung der Einwohner_innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik. Diese weist eine sehr hohe Übereinstimmung auf.

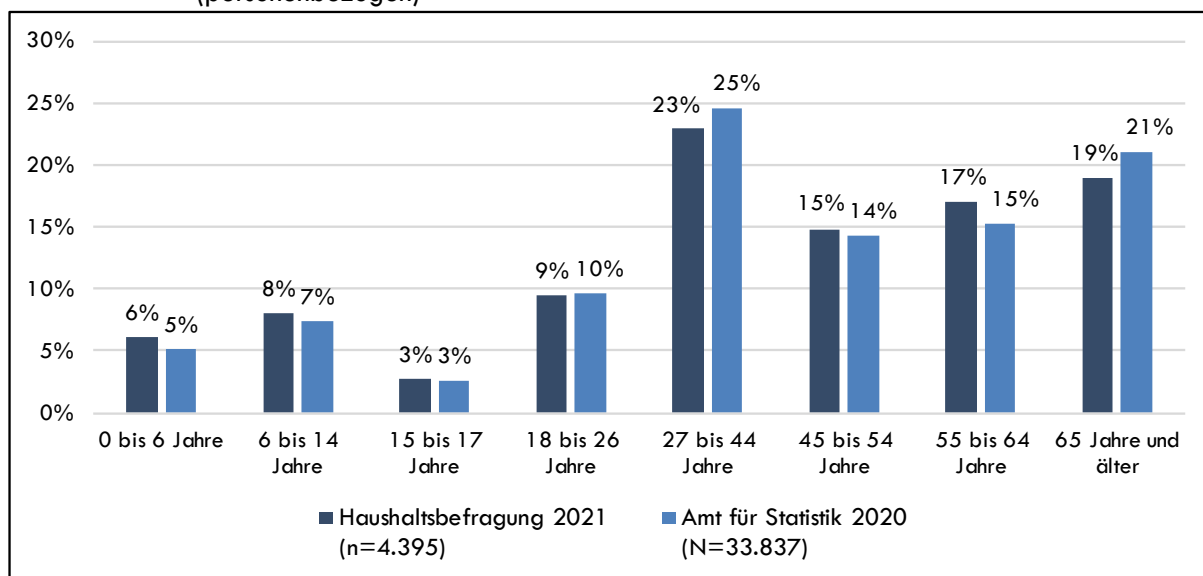
Abbildung 4: Verteilung der Einwohner_innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

Auch die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Altersstruktur weist eine sehr hohe Übereinstimmung mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2020 auf (vgl. Abbildung 5), sodass die Gebietsbevölkerung hinsichtlich der Altersstruktur durch die Haushaltsbefragung sehr genau abgebildet wird.

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



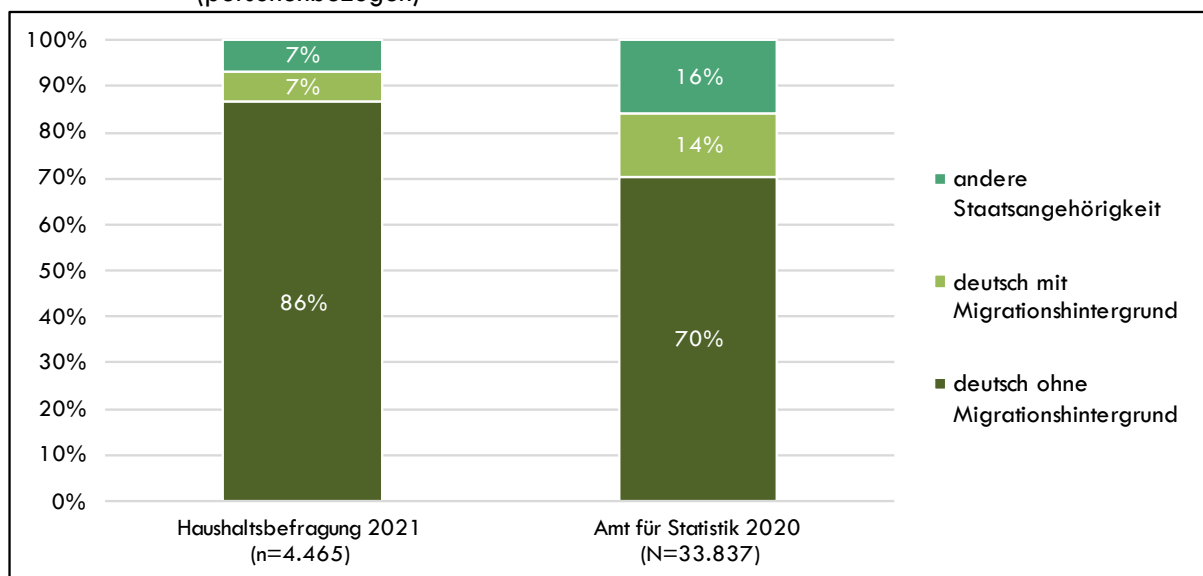
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung werden der herkunftsbezogenen Diversität der Gebietsbevölkerung nicht in vollem Ausmaß gerecht (vgl. Abbildung 6). Der Anteil deutscher Personen ohne Migrationshintergrund ist in der Haushaltsbefragung etwas überrepräsentiert. Bezogen auf die Haushalte leben in 18 % der Haushalte Personen mit Migrationshintergrund. Die Abweichungen zur Sekundärstatistik sind zum einen darauf zurückzuführen, dass der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund gemäß Sekundärstatistik mit 42 % den ermittelten Wert der Haushaltsbefragung von 13 % deutlich übertrifft. Die Abweichung bei Personen im Alter 18 Jahre und älter beträgt hingegen nur 16 % und fällt demnach deutlich geringer aus. Da sich die Befragung an Personen im Alter 18 Jahre und älter richtet, sind die Daten für die erwachsenen Personen demnach ausreichend belastbar. Zum anderen ist die höhere Erfassung von Deutschen ohne Migrationshintergrund bei schriftlichen Befragungen regelmäßig der Fall: Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.¹⁰ Dies hängt mit einer anderen Beteiligungskultur, fehlendem Vertrauen in deutsche Systeme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, fehlendem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie zusammen. Für Befragungen sind vor allem Personen zugänglich, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.¹¹ Bei der alleinigen Darstellung der Herkunft wird deshalb so weit wie möglich auf die Sekundärstatistik zurückgegriffen.

¹⁰ 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.

¹¹ 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.

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

Zusammengefasst lässt sich aus gutachterlicher Sicht feststellen, dass der erhobene Datensatz die repräsentative Beschreibung des Untersuchungsgebiets ermöglicht und keine zusätzliche Gewichtung erfordert.

1.3.4 Ortsbildanalyse

Im September 2021 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt, um den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet zu bewerten. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erkennbar waren:

- Fassadenzustand und Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen oder Aufzug
- Fenster (Material der Rahmen und Zustand)
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Erdgeschoss nach Nutzungsart (inkl. Leerstand)
- aktuelle Bautätigkeit

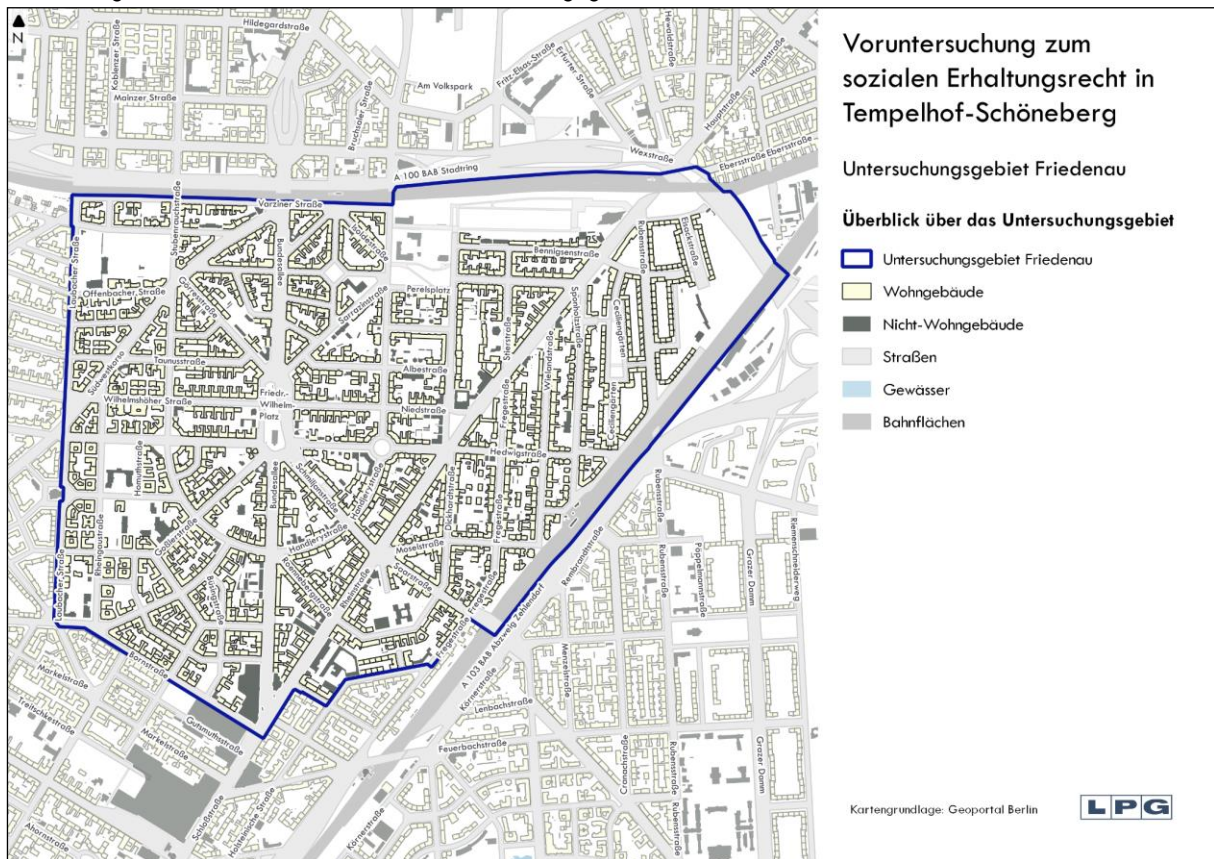
Die Ortsbildanalyse qualifiziert die Haushaltsbefragung und ist grundlegend, um aktuelle Aufwertungstendenzen und vorhandene Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

2. Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Friedenau gehört zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg und befindet sich im Süden von Berlin. Im gesamten Untersuchungsgebiet wohnten am 31.12.2020 33.837 Personen¹². Das Untersuchungsgebiet ist im Norden durch die S-Bahn-Gleise sowie die A 100, im Osten durch die Wohnbebauung an der Fregestraße sowie die A 103, im Süden durch die Born- und Preschkestraße und im Westen durch die Laubacher Straße begrenzt. Die Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet Friedenau ist überwiegend durch Blockrandbebauung der Gründerzeit geprägt.

Verkehrlich ist das Untersuchungsgebiet gut an den ÖPNV angebunden. Dazu gehören die S- und U-Bahnhöfe Bundesplatz und Innsbrucker Platz, sowie die U-Bahnhöfe Friedrich-Wilhelm-Platz und Walther-Schreiber-Platz der U9. Zusätzlich ist das Gebiet durch verschiedene Buslinien erschlossen. Die Autobahnen 100 und 103 verlaufen entlang des Untersuchungsgebiets.

Abbildung 7: Überblick über das Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.1 Gebietskulissen und Denkmalschutz

Seit Juni 1986 ist im Untersuchungsgebiet das städtebauliche Erhaltungsgebiet Friedenau festgesetzt.¹³ Das städtebauliche Erhaltungsgebiet Friedenau umfasst mehrere Blöcke im östlichen Untersuchungsgebiet (vgl. Abbildung 8). Wie auch in sozialen Erhaltungsgebieten stehen in städtebaulichen Erhaltungsgebieten

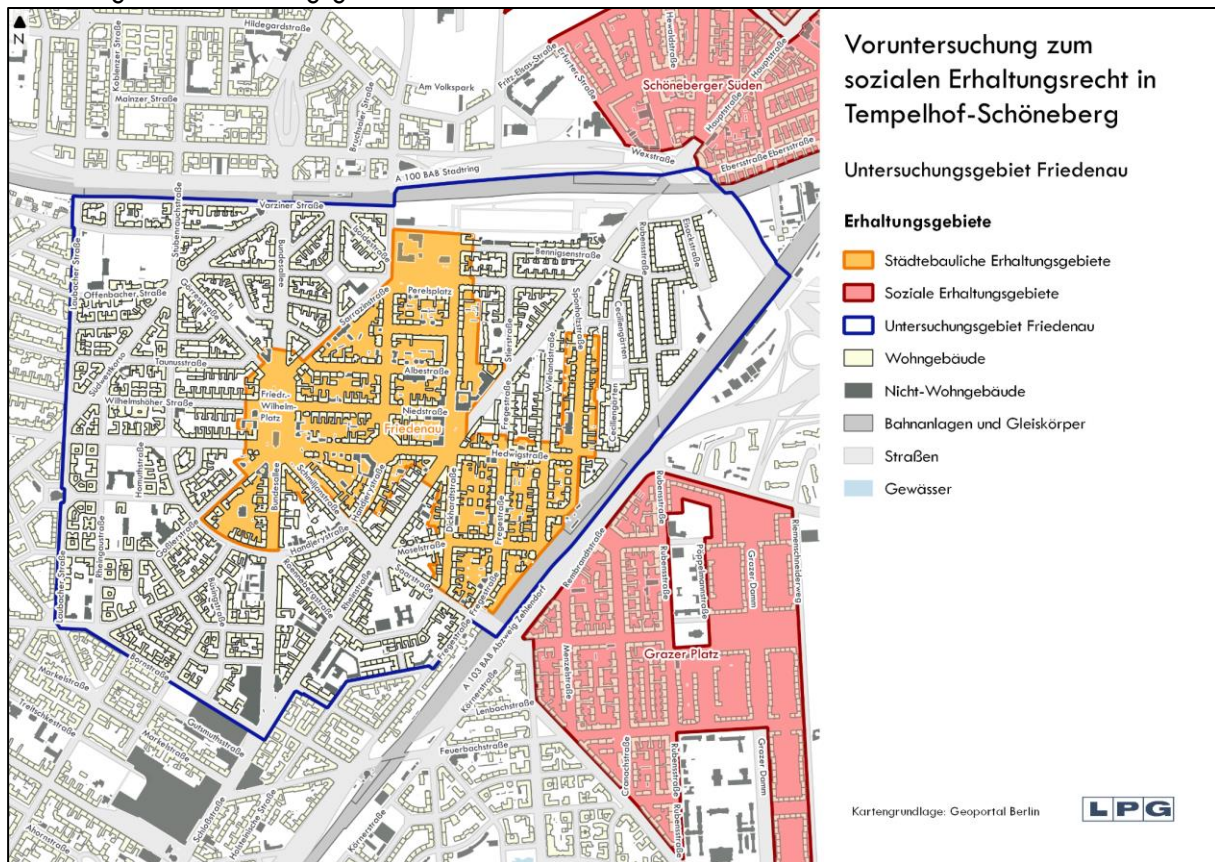
¹² AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

¹³ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Friedenau, Internetquelle.

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen unter einem Genehmigungsvorbehalt. Änderungen an bestehenden baulichen Anlagen dürfen versagt werden, wenn die bauliche Anlage ortsbild-, stadtgestalt- oder landschaftsbildprägend oder anderweitig städtebaulich bedeutsam ist. Neubauten dürfen versagt werden, wenn die geplante bauliche Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebiets beeinträchtigen würde (vgl. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB und § 172 Abs. 3 BauGB). Im Bereich des städtebaulichen Erhaltungsgebiets unterliegen bauliche Veränderungen daher einer stärkeren Reglementierung.

Zwei soziale Erhaltungsgebiete grenzen an das Untersuchungsgebiet an. Im Nordosten befindet sich das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden und im Südosten das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz (vgl. Abbildung 8), die beide im Jahr 2018 festgesetzt wurden.

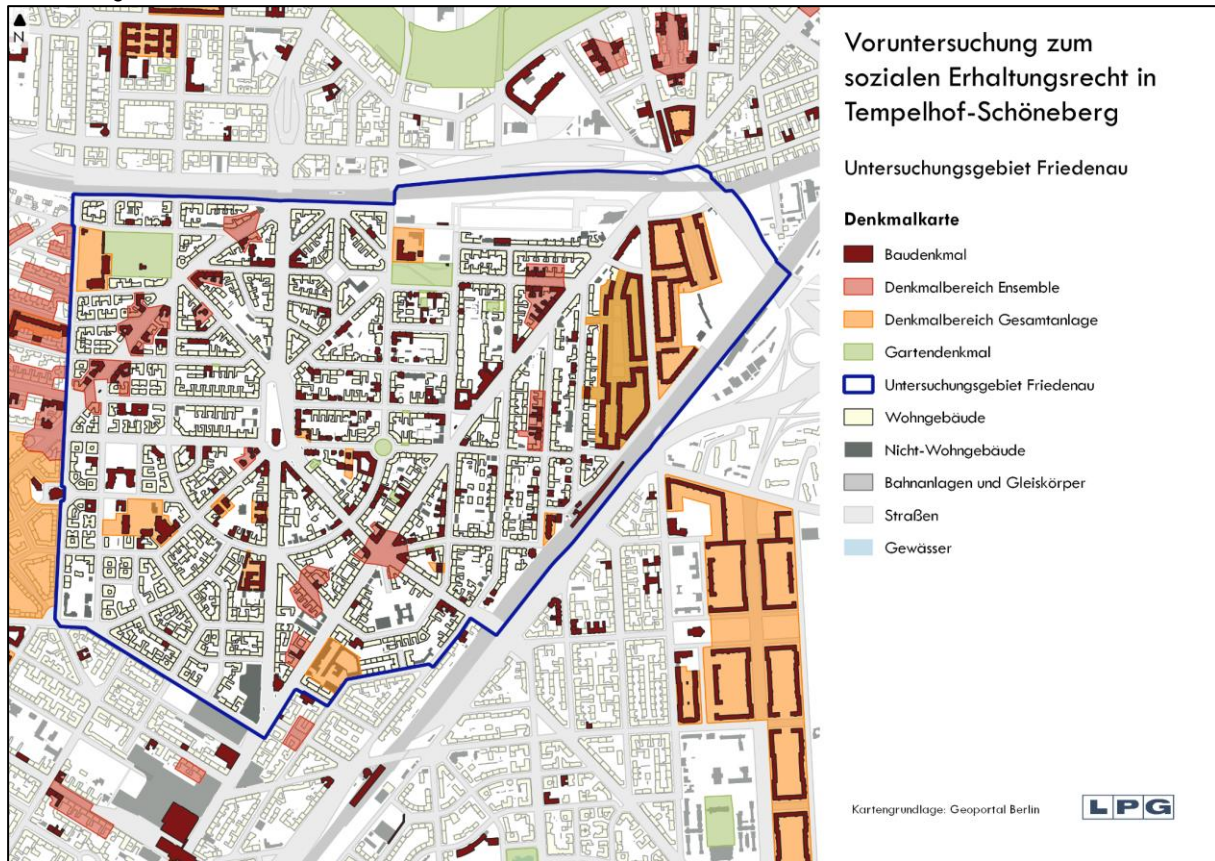
Abbildung 8: Erhaltungsgebiete



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Untersuchungsgebiet Friedenau befindet sich zudem eine Vielzahl an Baudenkmalen und Denkmalbereichen, wie in der Abbildung 9 dargestellt ist. Die größten zusammenhängenden Denkmalbereiche befinden sich im Nordosten des Untersuchungsgebiets. Hier befindet sich die Wohnsiedlung Ceciliegärten und die Wohnanlagen Rubensstraße I und Eisackstraße, die in den 1920er Jahren errichtet wurden. Bauliche Veränderungen an Einzeldenkmalen und insbesondere in den Denkmalbereichen sind nur unter Berücksichtigung denkmalschutzrechtlicher Belange zulässig und unterliegen ähnlich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung einer stärkeren Reglementierung, dies betrifft z. B. den Ausbau von Dachgeschossen, Fassadengestaltung und -dämmung, Anbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale und Austausch von Fenstern.

Abbildung 9: Denkmalkarte



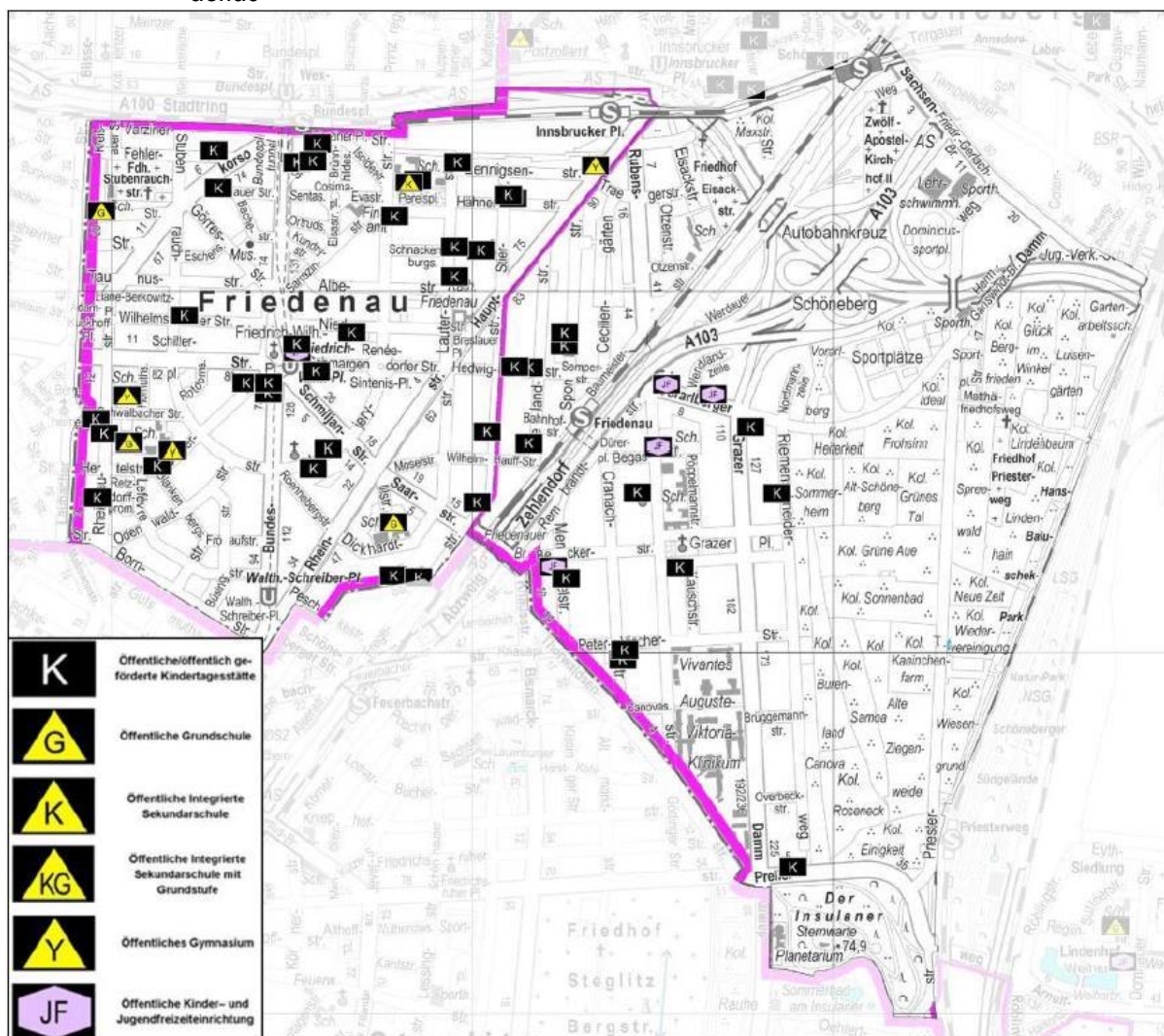
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 10 sind die Standorte der Kindertagesbetreuung, Schulen und Jugendfreizeistätten in der Bezirksregion Friedenau dargestellt. Folgende Einrichtungen befinden sich im Untersuchungsgebiet bzw. in der Bezirksregion:

- 36 Kindertagesstätten innerhalb, acht Kindertagesstätten angrenzend
- drei Grundschulen (Ruppin-GS, Stechlinsee-GS und Fläming-GS), drei Gymnasien und eine integrierte Sekundarschule
- eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung (Die Burg), fünf weitere in der Umgebung
- eine Einrichtung für Senior_innen
- zwei nachbarschaftliche Einrichtungen, eine weitere angrenzend

Abbildung 10: Kindertagesbetreuung, Schulen und Jugendfreizeitstätten in der Bezirksregion Friedenau



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Sozialraumorientierte Planungskoordination, Bezirksregionenprofil Friedenau 2017, Teil 1, S. 27.

Gemäß der Bedarfsplanung für die **Kindertagesbetreuung** in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026 betrug die Auslastungsquote im Juni 2019 in der Bezirksregion Friedenau 99,7 % und übertraf damit die bezirkliche Auslastungsquote von 98,1 %.¹⁴ Gemeinsam mit den Bezirksregionen Mariendorf und Schöneberg-Nord „lässt sich schlussfolgern, dass hier der höchste Bedarf an zusätzlichen Kitaplätzen besteht.“¹⁵ Die Betreuungsquote der Kinder im Alter 0 bis 7 Jahre hat sich im Zeitraum 2017 bis 2019 von 64,2 % auf 66,8 % erhöht. Als Zielbetreuungsquote wird für das Jahr 2020 ein Wert von 68,4 % angestrebt.¹⁶

¹⁴ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 7.

¹⁵ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 8.

¹⁶ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 12.

Gemäß dem Kita-Förderatlas 2019 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion Friedenau, in welcher sich das Untersuchungsgebiet befindet, in die Kategorie 3+ eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit in den Kitas nur noch geringe Platzreserven vorhanden sind und zugleich ein steigender Bedarf prognostiziert wird.¹⁷ Aufgrund dieser Einstufung sind Projekte zum Ausbau der bedarfsgerechten Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion förderfähig. Seit dem Jahr 2017 haben sich die Einstufungen im Kita-Förderatlas kaum verändert, trotz des Ausbaus von Kitaplätzen. In der Bezirksregion Friedenau hat sich die Anzahl der angebotenen Plätze in Kita und Kindertagespflege im Zeitraum 2016 bis 2019 von 2.183 auf 2.376 Plätze erhöht. Im Bezirksvergleich wurden in Friedenau und Schöneberg-Nord die wenigsten Kitaplätze geschaffen. „Ein Rückschluss auf die Förderprogramme lassen diese Daten allerdings nicht zu. Das Angebot wird auch durch andere Faktoren wie z. B. Fachkräfteausstattung/-mangel, Sanierungsbedarf, Baumaßnahmen etc. beeinflusst.“¹⁸

Gemäß Jugendamt könnte die Bezirksregion Friedenau „aktuell den Bedarf für die Kinder der Bezirksregion decken und darüber hinaus sogar noch zusätzliche Plätze zur Verfügung stellen“. Für das Jahr 2025 wird ein Bedarf von 2.283 Plätzen prognostiziert, dieser wäre durch das gegenwärtige Platzangebot von 2.376 Plätzen abdeckbar. Erschwerend kommt jedoch die Nachfrage aus den benachbarten Bezirken Steglitz-Zehlendorf und Charlottenburg-Wilmersdorf hinzu. Deshalb wird für das Jahr 2025 zum 30.06. ein Fehlbedarf von 219 Plätzen prognostiziert.¹⁹

Gemäß dem Sozialen Infrastruktur-Konzept (SIKo) des Bezirks Tempelhof-Schöneberg aus dem Jahr 2018 mit dem Datenstand 31.12.2015 besteht in der **Schulplanungsregion** Friedenau zum Schuljahr 2021/22 ein negativer Saldo von 0,6 bis 0,7 Zügen. Zum Schuljahr 2025 wird ein negativer Saldo von 1,0 bis 1,1 Zügen prognostiziert. Im SIKo werden als Maßnahmen die Arrondierung und Neuschneidung der Einschulungsbereiche, der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zum Wohnungsbaustandort „Güterbahnhof Wilmersdorf“, der zweizügige Ausbau des Grundschul-Standortes Otzenstraße mit Mitteln des Vorhabenträgers und die Standardanpassung sowie Erweiterung der Ruppin-Grundschule um 0,5 Züge benannt.²⁰

Im Hinblick auf die Versorgung mit Plätzen in der **Jugendfreizeit** weist die Bezirksregion Friedenau ein Defizit von 394 Plätzen auf. Rechnerisch beträgt die Versorgungsquote 6,5 Plätze je 100 Einwohner_innen zwischen 6 und 24 Jahren und unterschreitet somit den fachlichen Richtwert von 11,4 Plätzen je 100 Einwohner_innen dieser Altersgruppe deutlich.²¹ **Zielgruppenübergreifende** Angebote werden u. a. im Nachbarschaftshaus Friedenau bereitgestellt.

¹⁷ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2019, S. 2, 5.

¹⁸ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 9.

¹⁹ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 15.

²⁰ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur Konzept Tempelhof-Schöneberg, 2018, S. 25.

²¹ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Sozialraumorientierte Planungscoordination, Bezirksregionenprofil Friedenau 2017, Teil 1, S. 30 f.

3. Aufwertungspotenzial

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

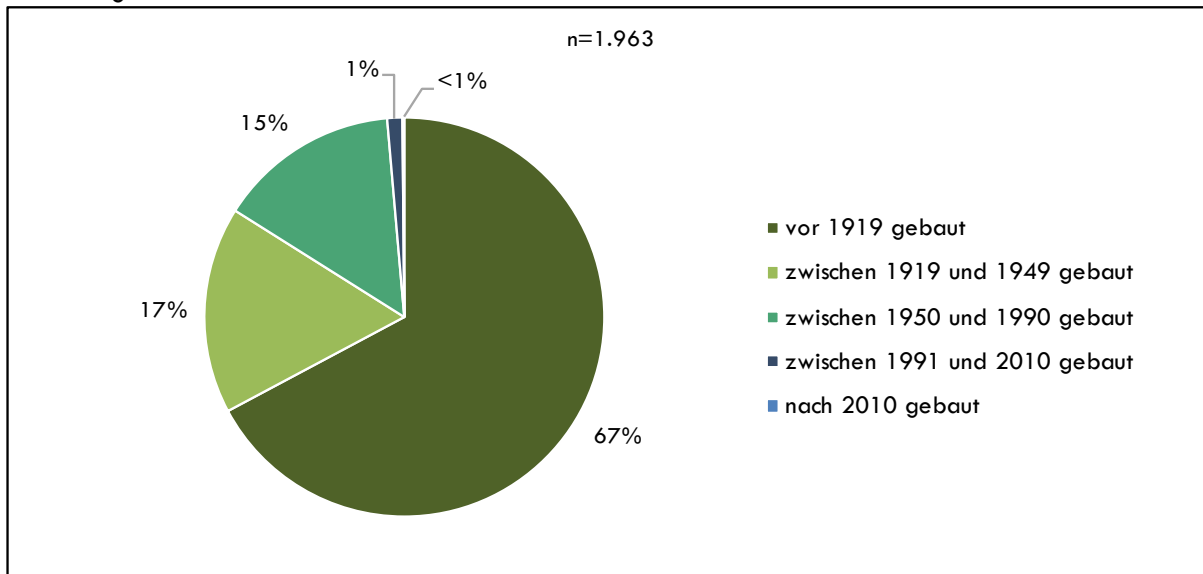
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard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

Je schlechter die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger eine Sanierung zurückliegt, desto höher ist üblicherweise das Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Bauteilen und Ausstattungsmerkmalen. Dies betrifft insbesondere den energetischen Zustand der Wohngebäude im Hinblick auf die Heizungsanlage, die Fenster, das Dach oder die Fassade. Um gebietstypische Besonderheiten herauszuarbeiten und zu einer belastbaren Gesamteinschätzung des Aufwertungspotenzials im Untersuchungsgebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die vorwiegenden Baualtersklassen und Eigentumsverhältnisse betrachtet. Daraus werden Schwerpunkte für die Auswertung der erhobenen Primärdaten (gebäudescharfe Ortsbildanalyse und auf Blockebene anonymisierte Haushaltsbefragung) abgeleitet und der Gebäude- und Wohnungsbestand hinsichtlich dieser Schwerpunkte untersucht. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

3.1 Gebäudealter

Abbildung 11 veranschaulicht anteilig die Verteilung des Wohnungsbestands nach Baualtersklasse im Untersuchungsgebiet. Im Untersuchungsgebiet Friedenau überwiegt mit rund zwei Dritteln der Gebäude der gründerzeitliche Altbaubestand. 17 % der Gebäude entstanden zwischen den Jahren 1919 und 1949, 15 % in der Zeit zwischen 1950 und 1990. Nur rund 1 % der Gebäude wurden zwischen 1991 und 2010 errichtet, noch weniger in der Zeit nach 2010.

Abbildung 11: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Wegen seiner zentralen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der gründerzeitliche Altbaubestand schon lange attraktiv für Mieter_innen und Investor_innen. Neben der Aufteilung in Wohneigentum bestehen Potenziale – wenn bauordnungsrechtlich möglich – durch das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie z. B. Aufzügen, große, hochwertig ausgestattete Badezimmer, neue, größere Balkone oder Zweit-Balkone, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen. Dies belegen Beispiele aus verschiedenen deutschen Großstädten wie Berlin (Nord-Neukölln und Prenzlauer Berg), Leipzig (Osten und Westen) oder Köln (Severinsviertel).

In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch neuere Bestände in den Fokus von Investor_innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. So ermöglichen der Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1990 vielfältige Aufwertungspotenziale für die Eigentümer_innen. Neben den schon beschriebenen Maßnahmen wie der energetischen Ertüchtigung oder der Veränderung von Wohnungsstrukturen, z. B. durch die Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse oder der Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenziale durch die Erneuerung bzw. den Ersteinbau von Bauteilen wie z. B. Balkonen oder Aufzügen. Die Bestände dieser Baualterklassen umfassen zudem oft ganze Gebäudeblöcke oder Siedlungen in homogener Eigentumsstruktur (und entsprechend potenziell großem Umfang an Wohnungen pro Maßnahme), sodass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner_innenstruktur eines Viertels haben können.

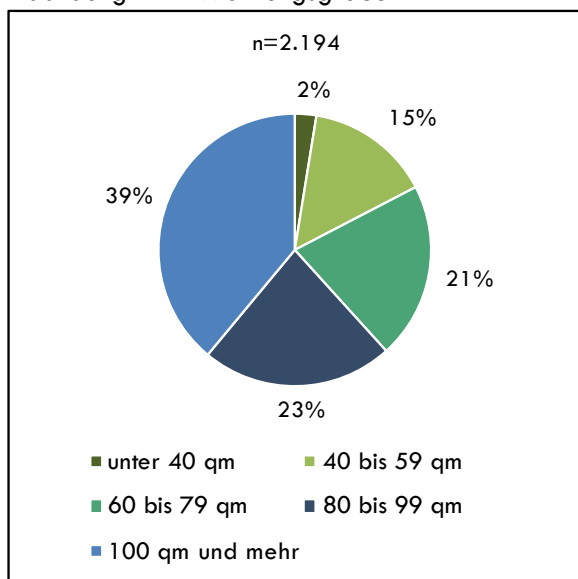
Die oben genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagfähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

3.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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

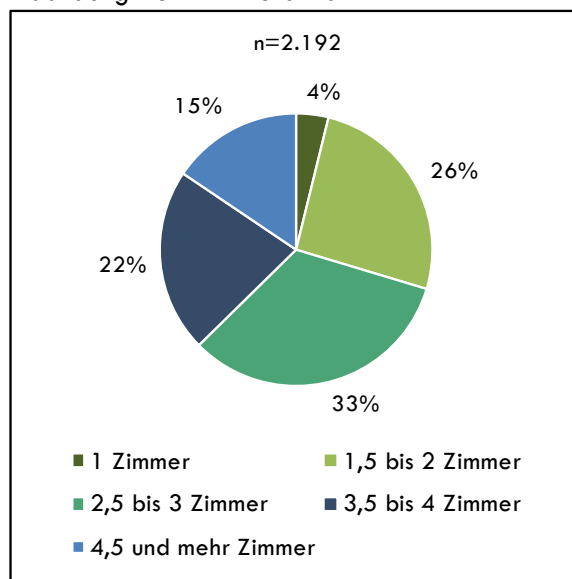
Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet Friedenau ist durch großzügige Wohnungsgrundrisse geprägt. Gemäß der Haushaltsbefragung hat der Großteil der Wohnungen eine Größe von 80 Quadratmetern und mehr. Die mittlere Wohnfläche beträgt 90 Quadratmeter im Median. Wie in Abbildung 12 dargestellt wird, ist der Anteil der Wohnungen mit 100 Quadratmetern und mehr mit 39 % am höchsten, gefolgt von den Wohnungen mit 80 bis 99 Quadratmetern die einen Anteil von 23 % bilden. 21 % der Wohnungen weisen eine Größe zwischen 60 und 79 Quadratmetern auf, 15 % haben zwischen 40 und 59 Quadratmeter. Der Anteil kleiner Wohnungen mit einer Fläche von weniger als 40 Quadratmetern ist mit 2 % am Gesamtwohnungsbestand sehr gering. Aus der Abbildung 13 geht hervor, dass knapp 60 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet 1,5 bis 3 Zimmer²² haben. 37 % der Wohnungen haben 3,5 Zimmer und mehr, der Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen ist mit 4 % sehr gering.

Abbildung 12: Wohnungsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 13: Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsformen bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Infolge der Umwandlung von Miet- in (Einzel-)Eigentum werden die umgewandelten Wohnungen häufig dem Mietwohnungsmarkt entzogen, was langfristig zu einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse in einem Gebiet führen kann, die wiederum oftmals eine Veränderung der Bevölkerungs-

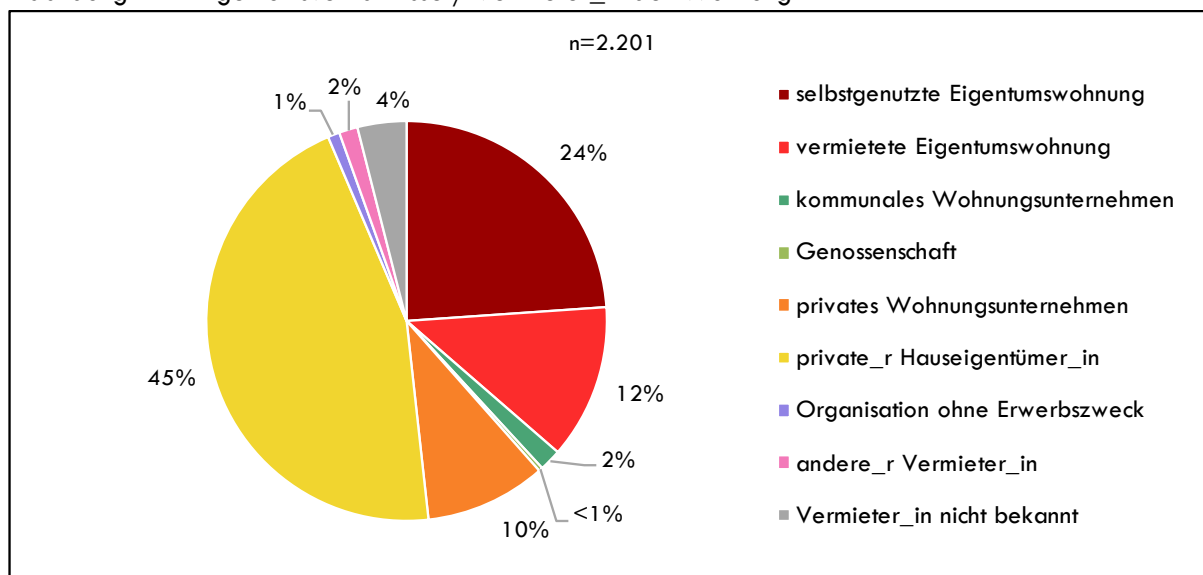
²² Jeweils zzgl. Küche und Bad.

struktur nach sich zieht. Zudem verfügen Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.

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

Das Untersuchungsgebiet Friedenau ist durch Mietwohnungen geprägt. 76 % der Haushalte wohnen zur Miete, demgegenüber sind 24 % der Haushalte selbstnutzende Eigentümer_innen. Im Untersuchungsgebiet dominieren private Eigentumsformen. Abbildung 14 belegt, dass sich mehr als die Hälfte der Wohnungen im Eigentum von privaten Hauseigentümer_innen und privaten Wohnungsunternehmen befinden. Für diese Wohnungen besteht ein hohes Umwandlungspotenzial von knapp 60 %. Der Anteil kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnungen beträgt insgesamt nur 3 %. Ein Viertel der Wohnungen sind von den Eigentümer_innen selbstgenutzte Eigentumswohnungen, 12 % sind vermietete Eigentumswohnungen. Im Eigentum von Organisationen ohne Erwerbszweck wie Kirchen oder Stiftungen befinden sich 1 % der Wohnungen und 2 % sind anderen Vermieter_innen zuzuordnen.

Abbildung 14: Eigentumsverhältnisse / Vermieter_in der Wohnung

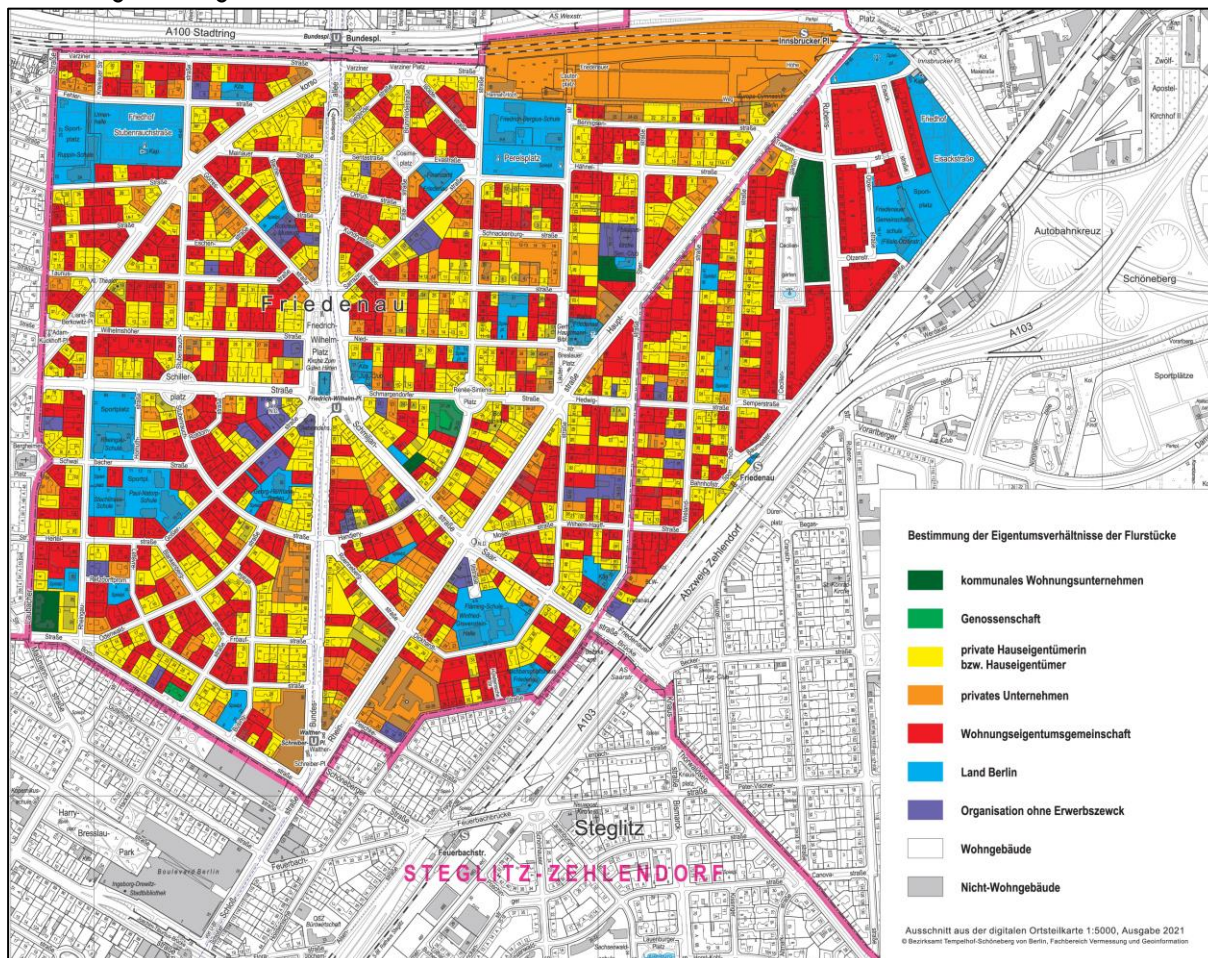


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die räumliche Darstellung der Eigentumsverhältnisse der Flurstücke belegt, dass sich die heterogene Eigentümer_innenstruktur durch beinahe das gesamte Untersuchungsgebiet zieht. Lediglich im Nordosten

des Gebiets befinden sich mit den Wohnsiedlungen des Reformwohnungsbaus aus den 1920er Jahren zusammenhängende Wohnanlagen, die sich überwiegend im Eigentum von Wohnungseigentümer_innengemeinschaften befinden. Nur ein Block der Wohnsiedlung Ceciliengärten ist im Eigentum eines kommunalen Wohnungsunternehmens.

Abbildung 15: Eigentumsverhältnisse der Flurstücke



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Fachbereich Vermessung und Geoinformation, 2021

3.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im September 2021 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durch die LPG mbH durchgeführt, um die Ausstattung der Gebäude zu erfassen. In der Regel handelt es sich um den straßenseitigen Eindruck, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Beim Merkmal Balkon ist nur von einer Annäherung auszugehen; bei diesem Merkmal sind die Ergebnisse der Haushaltsbefragung ggf. stärker in die Beurteilung einzubeziehen. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 1.549 Hausaufgänge im gesamten Untersuchungsgebiet Friedenau erfasst. In den folgenden Tabellen und Abbildungen sind die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse für das Untersuchungsgebiet dargestellt.

Tabelle 2: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude

Merkmal	Kategorien	(N=1.549)	
		absolut	%
Fassadenzustand	neuwertige sanierte Fassade	989	64 %
	normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. einzelne kleinere Schönheitsfehler)	485	31 %
	mäßiger Erhaltungszustand (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)	62	4 %
	schadhafter, heruntergekommener Zustand (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)	12	1 %
Fassaden- dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden	71	5 %
	vsl. nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden	31	2 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	916	59 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (WDVS würde die Attraktivität des Gebäudes abwerten)	529	34 %
Fenster	überwiegend schlechter Zustand, erneuerungsbedürftig, schadhaft	38	2 %
Balkone	Balkon vorhanden	1.392	90 %
DG-Aus- bau/ Aufstockung	Dachgeschoss ausgebaut/aufgestockt	812	52 %
	Potenzial zum Dachgeschossausbau ²³	736	48 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung/Bautätigkeit, Dachgeschossausbau	17	1 %

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

Fassadenzustand

In der Abbildung 16 ist der Fassadenzustand der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet dargestellt. Der mit fast zwei Dritteln überwiegende Teil der Wohngebäude verfügt über neuwertige bzw. neuwertig sanierte Fassaden. Dies betrifft überwiegend den privaten Wohnungsbestand. Knapp ein Drittel der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf. Dies konzentriert sich räumlich im Nordosten des Untersuchungsgebiets. Der Anteil an Fassaden in mäßigem oder ungepflegtem bzw. schadhaftem Zustand umfasst im Untersuchungsgebiet 5 %. Dieser Wert ist aus gutachterlicher Sicht als niedrig einzuschätzen. Sanierungspotenziale bestehen somit nur noch in geringem Umfang.

²³ umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

Abbildung 16: Fassadenzustand im Untersuchungsgebiet

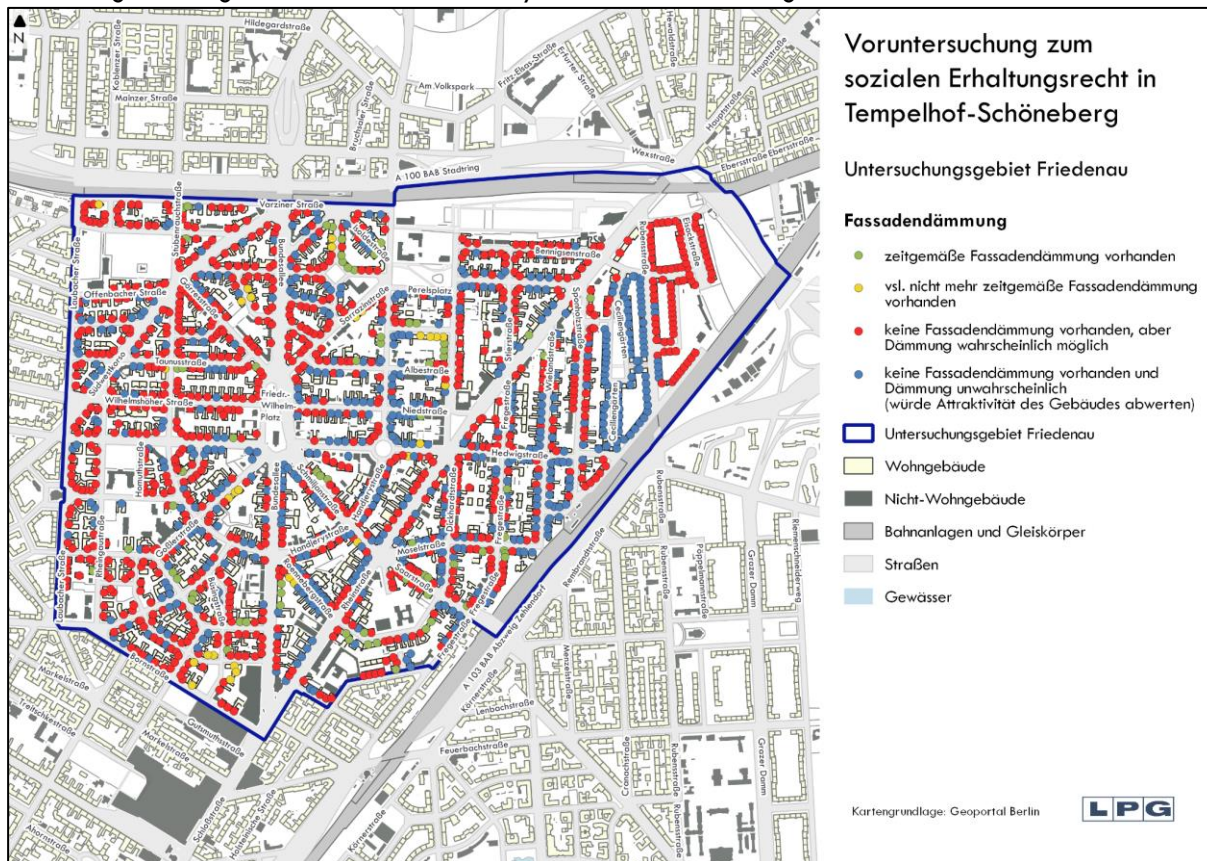


Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

Fassadendämmung

Flächendeckend besteht ein sehr hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden (vgl. Abbildung 17). Nur 5 % der Gebäudefassaden weisen eine zeitgemäße Wärmedämmung auf. Bei 2 % der Gebäude ist die vorhandene Dämmung voraussichtlich nicht mehr zeitgemäß. 93 % der Fassaden im Untersuchungsgebiet sind nicht gedämmt. Bei 59 % der Gebäude ist eine Dämmung voraussichtlich möglich. Dies betrifft vorrangig den privaten Wohnungsbestand, teilweise aber auch genossenschaftliche Wohngebäude. Bei einem Drittel der Gebäude ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich, da sie das Gebäude äußerlich negativ verändern würde, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Letzteres betrifft in der Regel Gründerzeithäuser mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden (beispielsweise wegen individueller Stuckelemente, der Kombination verschiedener Materialien oder dem Einsatz von Naturstein). Das theoretisch hohe Potenzial zur Fassadendämmung ist hinsichtlich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung und des Denkmalschutzes (vgl. Kapitel 2.1) jedoch einzuschränken.

Abbildung 17: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

Fenster

Bei der Ortsbegehung wurden 2 % der Fenster als eindeutig erneuerungsbedürftig und schadhaft identifiziert. Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender Dreifachverglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes vorhanden. In der Haushaltsbefragung wurde demnach auch ein deutlich höheres Potenzial ermittelt (vgl. nächstes Kapitel).

Balkone

In der Regel wurden nur Balkone²⁴ erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen bei 90 % der Gebäude festgestellt. Dieser Wert entspricht in etwa dem in der Haushaltsbefragung ermittelten Ausstattungsgrad mit Balkonen von 86 %. Folglich bestehen im Untersuchungsgebiet nur noch in geringem Umfang Potenziale für den Anbau von Balkonen.

Dachgeschossausbau

Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau

²⁴ Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

von Gebäuden reglementieren –, dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden erhaltungsrechtlich bedeutsam sein. Dies ist dann der Fall, wenn der neu geschaffene Wohnraum mit der darunter liegenden Wohnung verbunden werden soll, sodass eine Maisonettewohnung entsteht. Dies verändert die Wohnungsgröße bzw. die Anzahl der Wohnräume der betroffenen Bestandswohnung. Außerdem kann der Dachgeschossausbau oder die Aufstockung von Wohngebäuden Ausgangspunkt zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Anbau eines Aufzugs sein.

Im Untersuchungsgebiet wurde das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung bereits bei 52 % der Wohngebäude genutzt. Somit besteht für weitere 48 % der Wohngebäude das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung²⁵ des Gebäudes. Auch hier sind die Belange des Denkmalschutzes und der städtebaulichen Erhaltungsverordnung (vgl. Kapitel 2.1) als limitierende Einflussfaktoren zur Ausschöpfung der Potenziale zum Dachgeschossausbau oder zur Aufstockung zu berücksichtigen.

Abbildung 18: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachgeschossausbau



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

3.5 Ausstattungsmerkmale

In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen. Eine soziale

²⁵ umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

Erhaltungsverordnung soll damit nicht dazu beitragen, einen im Quartier möglicherweise vorhandenen baulichen Substandard zu konservieren. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch bei der Antragsstellung. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden.

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.²⁶

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine einheitliche Rechtsprechung. Der 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 aber auch, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.²⁷ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.²⁸ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im Untersuchungsgebiet wurden die in der Tabelle 6 dargestellten Ausstattungsmerkmale in der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert und für das Untersuchungsgebiet Friedenau dargestellt. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

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

Der Ausstattungszustand dient außerdem als Grundlage zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands, der sich aus der überwiegenden Anzahl der vorhandenen Merkmale zusammensetzt.

²⁶ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

²⁷ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

²⁸ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, IBRRS 2004, 3556.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der gebietstypische Ausstattungszustand umfasst die Ausstattungsmerkmale, die in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden sind.²⁹ Damit wird der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB als Standard definiert. Darüber hinaus gehende bzw. zusätzliche Ausstattungsmerkmale würden den Wohnwert und ggf. auch die Miete erhöhen.³⁰ Sie sind somit als Modernisierung zu definieren, für die das soziale Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung erzielen kann.

Der gebietstypische Ausstattungszustand des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet entspricht einer Wohnungsausstattung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Badezimmer mit WC sowie Dusche oder Badewanne
- innenliegende Toilette
- Zentralheizung und Beheizung der Wohnung über Heizkörper
- ein Erstbalkon
- Gegensprechanlage ohne Kamera

Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen mit Elektrospeicheröfen oder anderen Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume oder einfachverglaste Fenster.

Nur einzelne Wohnungen sind noch mit Ofenheizung oder Elektrospeicheröfen ausgestattet. Auch die Ausstattung mit einfachverglasten Fenstern bildet einen Substandard ab. Das nachholende Sanierungspotenzial dieses Merkmals beträgt im Untersuchungsgebiet 11 %.

²⁹ vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen

³⁰ Auch zu genehmigende Maßnahmen können umlagefähige Modernisierungen darstellen.

Tabelle 3: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet und nach Eigentumsform der Wohnung

Ausstattungsmerkmal	Gesamtgebiet (n=2.221)	Mietwohnungen (n=1.292)	Eigentumswohnungen ¹ (n=801)
Badezimmer			
mit Dusche oder Badewanne	76 %	79 %	69 %
mit Dusche und Badewanne	22 %	19 %	29 %
Zusätzliches zweites Badezimmer	10 %	6 %	17 %
Gäste-WC	18 %	14 %	27 %
Beheizung der Wohnung über			
Heizkörper	96 %	96 %	96 %
Elektrospeicheröfen	1 %	2 %	0 %
andere Einzelöfen	2 %	2 %	2 %
Fußbodenheizung	4 %	2 %	6 %
Erzeugung der Wärme für die Wohnung			
dezentral für die Wohnung (Einzelöfen)	3 %	3 %	2 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	32 %	35 %	30 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	63 %	60 %	67 %
Warmwasserversorgung			
dezentrale Warmwasserversorgung	54 %	57 %	49 %
zentrale Warmwasserversorgung	43 %	40 %	50 %
Fenster (überwiegend)			
Einfachverglasung	11 %	12 %	8 %
Kasten-Doppelfenster	62 %	64 %	61 %
Isolier-/Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster	34 %	31 %	40 %
zusätzliche Ausstattung			
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmeter Grundfläche	64 %	66 %	61 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmeter Grundfläche	22 %	18 %	28 %
weitere/r Balkon ²	12 %	9 %	18 %
Aufzug	18 %	15 %	24 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	37 %	29 %	49 %
Einbauküche (von Vermieter_in eingebaut)	33 %	27 %	43 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	84 %	83 %	88 %
Gegensprechanlage mit Kamera	3 %	3 %	3 %
Energiesparende Ausstattung			
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	0 %	*	1 %
gedämmte Fassade	16 %	14 %	20 %
Energiesparende Heizungsanlage ³	4 %	2 %	6 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; ¹: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen; ²: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; ³: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwertechnik Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Energetisches Modernisierungspotenzial

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

Die Tabelle 3 belegt, dass gemäß der Haushaltsbefragung fast drei Viertel des Wohnungsbestands Potenzial für die Ausstattung mit Isolier-/Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenstern bieten. Darüber hinaus bestätigt die Haushaltsbefragung die bereits per Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Bei diesem Merkmal ist auf die gebäudescharfe Erhebung im Rahmen der Ortsbildanalyse abzustellen. Diese Maßnahmen der energetischen Modernisierung sind nach dem BGB mietumlagefähig.

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

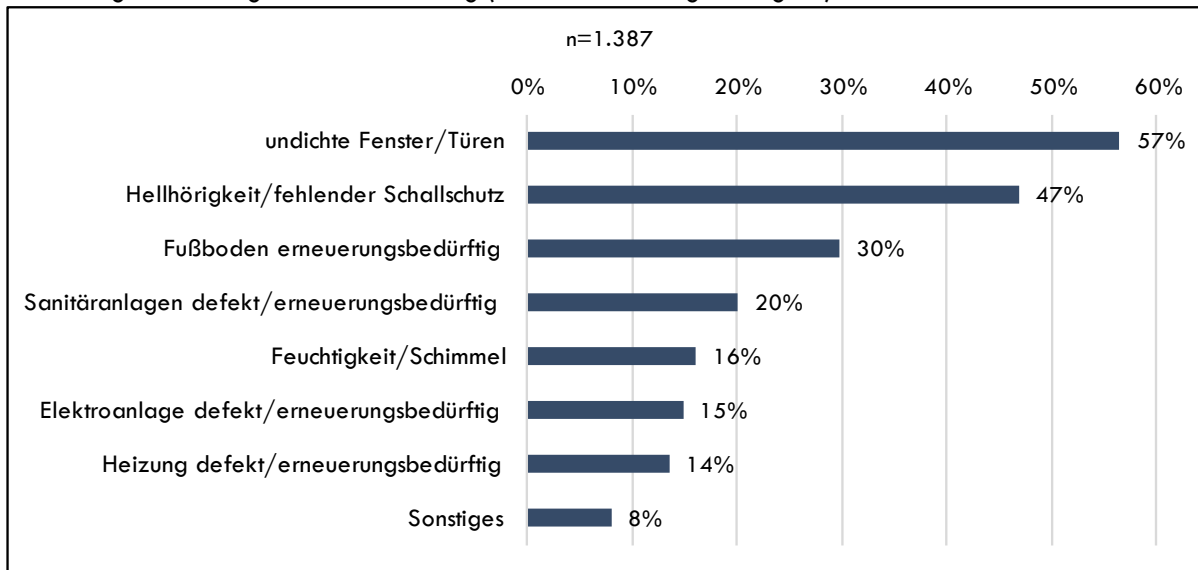
Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard im Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bestehen unterschiedlich große Potenziale für die Ausstattung der Wohnungen mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

Bisher verfügen 22 % des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne. 18 % der Wohnungen verfügen über ein separates Gäste-WC. Über einen Aufzug verfügen bislang 18 % des Wohnungsbestands. Eigentumswohnungen verfügen, der Haushaltsbefragung folgend, zu rund einem Viertel über einen Aufzug. Hinsichtlich des Ausstattungsmerkmals Balkon wird mit 86 % bereits ein hoher Ausstattungsgrad festgestellt. Der deutlich überwiegende Anteil der Balkone ist bis zu 4 Quadratmeter groß. Balkone mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche oder auch ein weiterer Balkon sind besonders im privaten Wohnungsbestand festzustellen. Potenzial besteht demnach für eine Balkonvergrößerung. Ebenso ist das Potenzial zum Anbau von Zweitbalkonen sehr hoch, sofern dies bauordnungsrechtlich möglich ist. Darüber hinaus bestehen Potenziale zum Einbau von Fußbodenheizungen und Gegensprechanlagen mit Kamera.

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung des gegenwärtigen Zustands der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein (vgl. Abbildung 19). 34 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet haben in ihrer Wohnung einen oder mehrere Mängel. Die meistgenannten Mängel in den Wohnungen der Haushalte, die einen oder mehrere Mängel aufweisen, beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen und Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vielfach sind die Fußböden erneuerungsbedürftig, Sanitäranlagen sind defekt oder erneuerungsbedürftig und es treten auch Feuchtigkeit und Schimmel in der Wohnung auf.

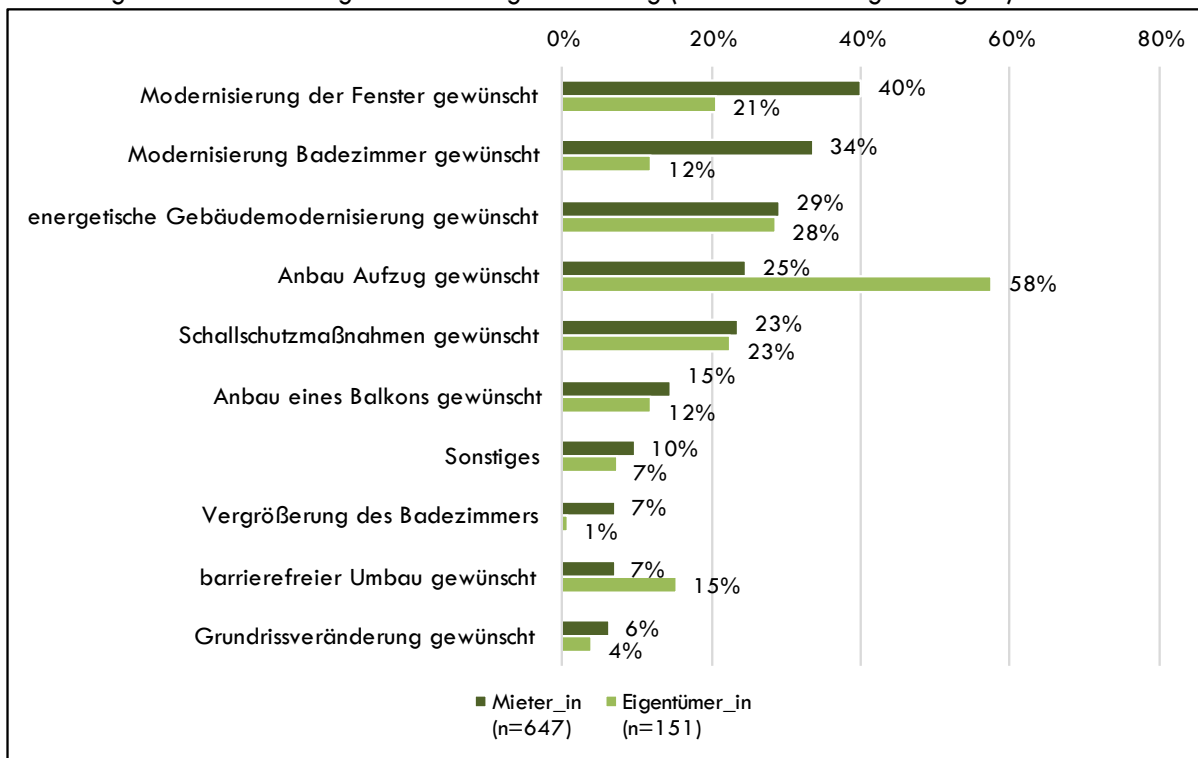
Abbildung 19: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 20 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung – auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden ist – dargestellt. 36 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet wünschen sich Verbesserungen. Die meisten Nennungen der Haushalte, die sich eine Verbesserung wünschen, entfallen auf die Modernisierung der Fenster. Nachfolgend werden die Modernisierung des Badezimmers und eine energetische Gebäudemodernisierung genannt. Dies korrespondiert mit den benannten Wohnungsmängeln. Die Wünsche von Haushalten, die zur Miete wohnen und selbstnutzenden Eigentümer_innen weisen hinsichtlich der Merkmale Aufzug und barrierefreier Umbau Unterschiede auf.

Abbildung 20: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungspotenzial belegt, dass im Untersuchungsgebiet Friedenau teilweise bauliche und eigentumsrechtliche Aufwertungspotenziale bestehen. In der Tabelle 4 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials dargestellt.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Bebauung aus der Gründerzeit geprägt und mit Wohngebäuden aus den 1920er Jahren und der Nachkriegszeit durchsetzt. Die Wohnungen im Untersuchungsgebiet weisen großzügige Wohnungsgrundrisse auf. Mehr als 60 % der Wohnungen sind mindestens 80 Quadratmeter groß. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 90 Quadratmeter. Der Wohnungsbestand ist durch einen heterogenen **Wohnungsschlüssel** gekennzeichnet. Sowohl Wohnungen mit 1,5- bis 2-Zimmer-Wohnungen als auch für Familien geeignete Wohnungen mit 2,5 bis 4 Zimmern sind im Gebiet in nennenswerter Anzahl vorhanden. Lediglich 1-Zimmer-Wohnungen bzw. kleine Wohnungen unter 40 Quadratmeter sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden.

Die **Eigentumsverhältnisse** im Untersuchungsgebiet Friedenau sind durch private Hauseigentümer_innen geprägt. Eigentumswohnungen bilden bereits rund 38 % des Wohnungsbestands und erreichen damit einen sehr hohen Wert. Die Eigentumswohnungen werden zudem zu zwei Dritteln durch die Eigentümer_innen selbstgenutzt. Kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsbestände sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden.

Im Hinblick auf die **Ausstattung** der Wohnungen und Wohngebäude sind vor allem bei der energetischen Modernisierung, aber auch in Bezug auf den Anbau von Aufzügen, die Ausstattung von Badezimmern und den Einbau von Fußbodenheizungen Möglichkeiten vorhanden, die Ausstattung und damit den Wohnwert zu erhöhen. Darüber hinaus bestehen in geringem Umfang Potenziale zur nachholenden Sanierung. Dazu gehören der Austausch von einfachverglasten Fenstern, der Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung und in begrenztem Umfang auch der Einbau einer Sammelheizung anstelle von Einzelöfen oder Elektrospeicheröfen. Die Fassaden der Wohngebäude im Untersuchungsgebiet weisen überwiegend einen **neuwertigen bzw. normalen Erhaltungszustand** auf; Wohngebäude mit schadhafte Fassaden sind kaum vorhanden. Daraus leitet sich keine unmittelbar zu erwartende Sanierungs- oder Modernisierungstätigkeit ab. Bei etwa einem Drittel der Haushalte weisen die Wohnungen Mängel auf. Dies deutet auf ein Instandsetzungspotenzial hin. Die Instandsetzung und die Anpassung der Wohnungen an den zeitgemäßen Ausstattungszustand sind auch im sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig. Steuernd Einfluss kann ggf. nur auf den Umfang der durchzuführenden Maßnahme oder damit verbundene, zusätzliche Maßnahmen genommen werden.

Für den An- oder Einbau von **zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen** wie dem Einbau einer Fußbodenheizung oder eines Gäste-WCs und dem Anbau eines Aufzugs besteht im Untersuchungsgebiet Friedenau zum Teil ein großes Potenzial. Die Nutzung dieser Potenziale kann sich wohnwerterhöhend auswirken. Daneben besteht ein umfassendes energetisches Modernisierungspotenzial. Neben dem Austausch der Fenster und dem Einbau wärmeschutzverglaster Fenster bietet der Einbau energieeinsparender Heizungsanlagen ein großes Potenzial. Darüber hinaus besteht ein hohes Potenzial zur Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade. Das theoretisch hohe Potenzial für eine Wärmedämmung ist unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange sowie des städtebaulichen Erhaltungsgebiets jedoch zu reduzieren.

Tabelle 4: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Untersuchungsgebiet Friedenau
Eigentumsform	überwiegend private Eigentumsformen, Anteil Eigentumswohnungen beträgt 38 %; kaum Wohnungen im genossenschaftlichen oder kommunalen Eigentum
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für knapp 60 % der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	überwiegend neuwertiger bis normaler Erhaltungszustand der Fassaden; 5 % der Fassaden mit Schäden oder starkem Erneuerungsbedarf
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (11 %) und Austausch Einzelöfen (3 %), 34 % der Wohnungen haben Mängel, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab; Einbau zentraler Warmwasserversorgung für 54 % der Wohnungen möglich
gebietstypische Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Badezimmer mit WC sowie Dusche oder Badewanne - innenliegende Toilette - Zentralheizung - ein Erstbalkon/Wintergarten/Loggia/Terrasse (überwiegend mit einer Grundfläche von bis zu 4 Quadratmetern) - Gegensprechanlage ohne Kamera
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Fußbodenheizung - Aufzug - Gäste-WC - getrennte Dusche und Badewanne - hochwertige Bodenbeläge - Einbauküche - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale, 59 % der Fassaden nicht gedämmt, 2 % der Fassaden vsl. nicht zeitgemäß gedämmt → Nutzung in Teilbereichen durch Denkmalschutz und städtebauliche Erhaltungsverordnung stark limitiert

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Zusammengefasst bestehen im Untersuchungsgebiet Friedenau verschiedene bauliche Aufwertungspotenziale, die insbesondere die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, den Wohnwert erhöhender Merkmale umfassen. Limitierend wirken darauf jedoch denkmalschutzrechtliche Belange sowie das städtebauliche Erhaltungsgebiet in einem Teilbereich Friedenaus ein. Hinzu kommt der bereits sehr hohe Anteil an Eigentumswohnungen, die sich über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und in einzelnen Blöcken die dominierende Eigentumsform darstellen. In diesen Bereichen wird der Wirkungsgrad des sozialen Erhaltungsrechts als gering eingestuft.

4. Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit vorhandene Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im Gebiet bereits genutzt werden, oder welche Anhaltspunkte vorliegen, die die Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den nächsten Jahren wahrscheinlich machen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarkts und die wirtschaftliche Attraktivität des Wohnstandorts analysiert. Für die Beurteilung des Aufwertungsdrucks sind u. a. die Höhe und die Entwicklung der Angebots- und Bestandsmieten zentrale Indikatoren. Eine steigende Entwicklung deutet hierbei auf einen starken Aufwertungsdruck hin. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wird analysiert, weil in diesen Fällen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist und die Möglichkeit zur Anmeldung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer_innen besteht. Beides wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohner_innen im betroffenen Wohngebäude aus. Darüber hinaus wird der Aufwertungsdruck anhand der baulichen Maßnahmen im Gebiet ermittelt, etwa durch die Analyse durchgeführter oder absehbarer Modernisierungsmaßnahmen. Mieterhöhungen, die wiederum Einfluss auf die gewachsenen soziodemographischen und sozialräumlichen Verhältnisse haben, sind vor allem im Hinblick auf die Ausschöpfung von Modernisierungspotenzialen zu erwarten, denen mit dem sozialen Erhaltungsrecht begegnet werden kann.

4.1 Bestandsmieten

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

Das Bestandsmietniveau im Untersuchungsgebiet beträgt im Median 8,09 Euro je Quadratmeter (vgl. Tabelle 5). Das durchschnittliche Bestandsmietniveau ist mit 8,41 Euro je Quadratmeter deutlich höher als das Mietspiegelniveau 2020 in Berlin mit 6,79 Euro je Quadratmeter.³¹ In der Abbildung 20 ist die klassifizierte Verteilung der Netto-Kaltmiete je Quadratmeter im Untersuchungsgebiet Friedenau dargestellt. Weniger als ein Viertel der Haushalte hat eine Netto-Kaltmiete von unter 7,00 Euro und liegt demnach unter dem stadtweiten Bestandsmietniveau. Mehr als ein Viertel der Haushalte hat bereits eine Netto-Kaltmiete von mindestens 10 Euro pro Quadratmeter.

Anknüpfend daran ist in Abbildung 22 das Bestandsmietniveau nach Vermieter_in der Wohnung dargestellt. Das geringste Mietniveau weist der kommunalen Wohnungsbestand auf. Kommunale Wohnungen

³¹ F+B GmbH, Berliner Mietspiegel 2019 Methodenbericht, 2020, S. 41. Gemäß der Fortschreibung des Mietspiegels 2021 ergibt sich ein Anstieg um 1,1 % im Vergleich zum Mietspiegel 2019, d. h. ein Anstieg von 6,72 auf 6,79 Euro pro Quadratmeter.

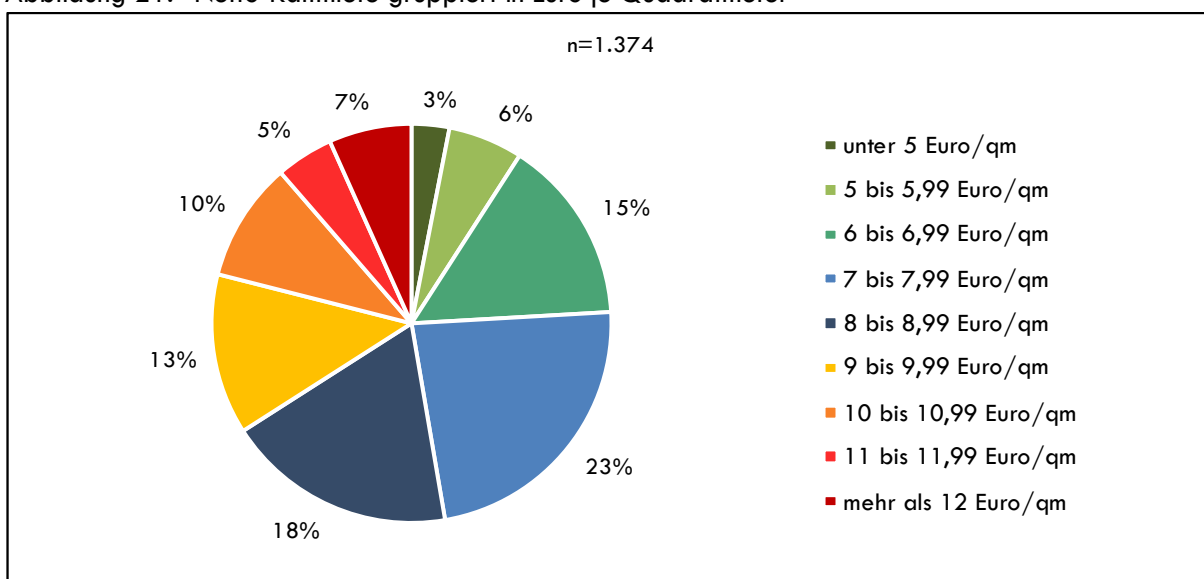
sind im Untersuchungsgebiet allerdings nur in sehr geringem Umfang vorhanden, sodass der lokale Mietwohnungsmarkt durch diese Bestände kaum beeinflusst wird. In den Beständen der dominierenden Vermieter_innenformen – private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer_innen – beträgt die Nettokaltmiete jeweils mehr als 8 Euro pro Quadratmeter im Median. Das höchste Mietniveau weisen vermietete Eigentumswohnungen mit 8,70 Euro pro Quadratmeter auf.

Tabelle 5: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt)

	Untersuchungsgebiet (n=1.004)	Land Berlin 2020
Median	8,09 €	-
Durchschnitt	8,41 €	6,79 €

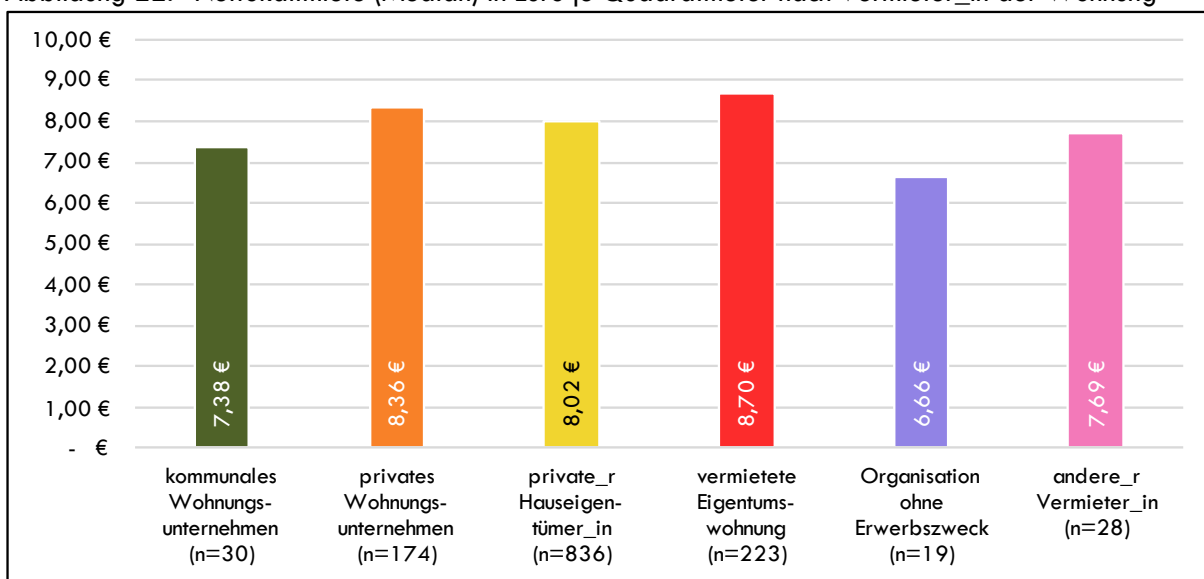
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Wert für Berlin: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, 2021, S. 8

Abbildung 21: Netto-Kaltmiete gruppiert in Euro je Quadratmeter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

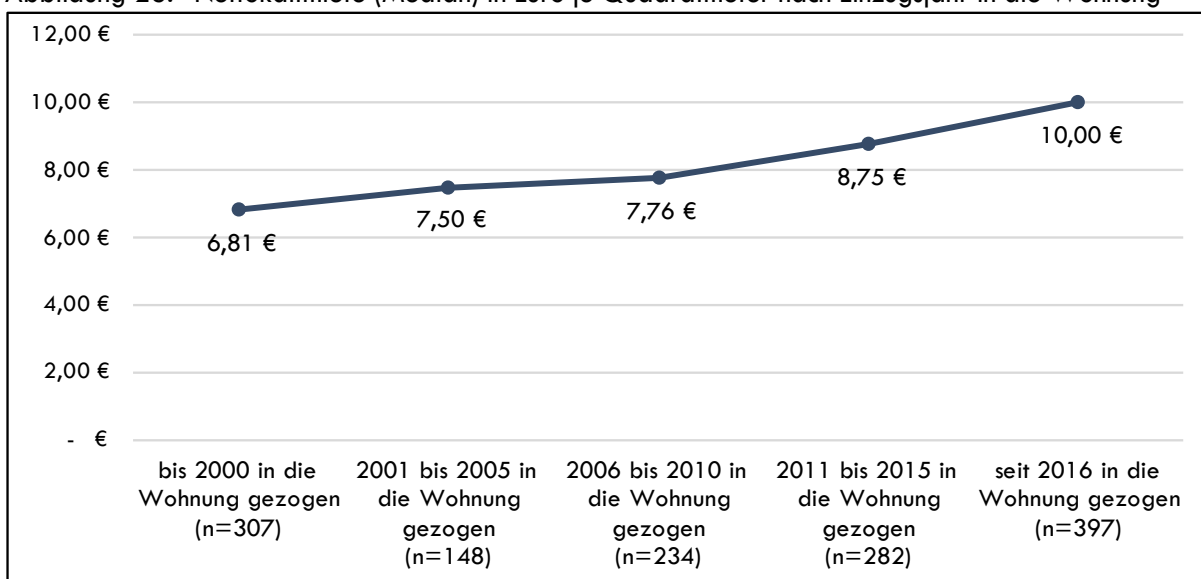
Abbildung 22: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

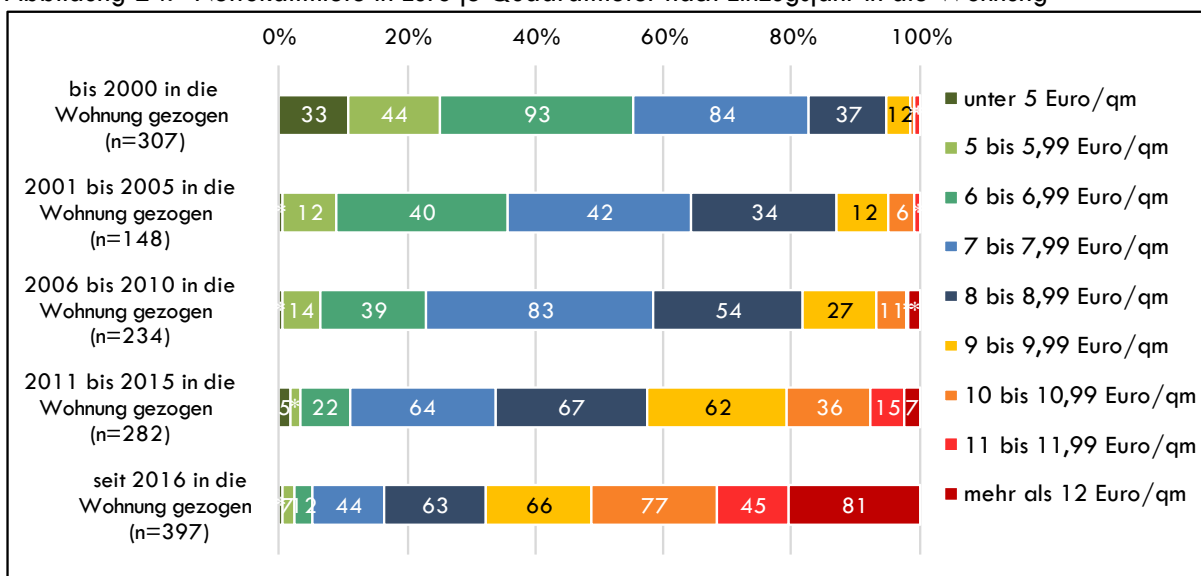
Die Abbildung 23 verdeutlicht auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2021, dass Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung im Untersuchungsgebiet gezogen sind, mit 10 Euro je Quadratmeter eine rund 3 Euro höhere Miete haben als Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren im Gebiet leben. Gemäß Abbildung 24 wird deutlich, dass seit dem Einzugsjahr 2016 und später eine deutliche Spreizung der Bestandsmieten zu erkennen ist. Etwa 95 % der seit dem Jahr 2016 zugezogenen Haushalte haben eine Miete oberhalb des Berliner Mietspiegelniveaus; etwa die Hälfte dieser Haushalte hat bereits eine Nettokaltmiete von mindestens 10 Euro pro Quadratmeter. Hervorzuheben ist auch, dass das Mietniveau im Wohnungsbestand von Haushalten, die bereits seit über zehn Jahren in ihrer Wohnung leben, das Mietspiegelniveau Berlins übertreffen. Im Vergleich zu anderen Gebieten im Bezirk, die als soziale Erhaltungsgebiete festgesetzt sind, trifft das Erhaltungsziel „Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Wohnraum“ daher nicht auf das Untersuchungsgebiet Friedenau zu.

Abbildung 23: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 24: Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

4.2 Mieterhöhungen im Bestand

Bei 53 % der Haushalte erfolgte in den letzten fünf Jahren eine Erhöhung der Netto-Kaltmiete. Fast drei Viertel der Mieterhöhungen wurden mit der Anpassung an den Berliner Mietspiegel und 16 % mit einem Staffel- bzw. Indexmietvertrag begründet (vgl. Tabelle 6). 7 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Modernisierung begründet. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete durch eine Mieterhöhung um rund 19 % gestiegen, im Median um 9 %. Bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen ist ein Anstieg von nur rund 13 % im Durchschnitt bzw. 11 % im Median festzustellen. Die Erhöhung der Miete zur Anpassung an den Berliner Mietspiegel – eingestuft als überwiegend gute Wohnlage – bot in Friedenau demnach ein höheres Steigerungspotenzial, als die modernisierungsbedingte Mieterhöhung. Die Anpassung der Miete an den Berliner Mietspiegel gemäß BGB kann nicht durch das soziale Erhaltungsrecht beeinflusst werden.

Tabelle 6: Begründung und Höhe der Mieterhöhung

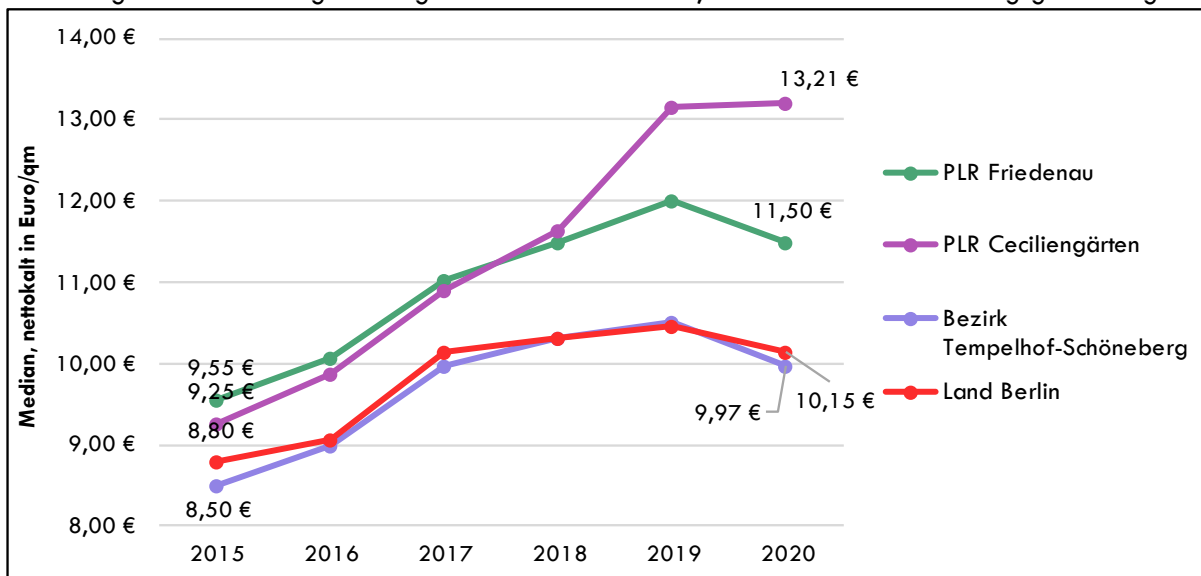
	Begründung der Mieterhöhung (Anteil)	Mittlere prozentuale Mieterhöhung	
		Median	Mittelwert
Berliner Mietspiegel (n=402)	73 %	11 %	16 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=126)	16 %	3 %	4 %
Drei Vergleichsmieten (n=8)	1 %	4 %	8 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=56)	7 %	11 %	13 %
anderer Grund (n=19)	2 %	10 %	13 %
Gesamt	-	9 %	19 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

4.3 Entwicklung der Angebotsmieten

Das Angebotsmietniveau betrug im Jahr 2020 in den Planungsräumen Friedenau 11,50 Euro und Ceciliegärten 13,21 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Damit ordnet sich das Angebotsmietniveau deutlich über dem bezirklichen und dem gesamtstädtischen Vergleichswert ein, wie die Abbildung 25 belegt. Im Vergleich zum Jahr 2015 ist das Angebotsmietniveau bis zum Jahr 2019 auf 12,00 Euro im Planungsraum Friedenau und 13,15 Euro im Planungsraum Ceciliegärten angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 26 % im Planungsraum Friedenau und 42 % im Planungsraum Ceciliegärten. Der Anstieg übersteigt in beiden Planungsräumen den gesamtstädtischen Vergleichswert von 19 %. Im Bezirk ist das Angebotsmietniveau um 24 % angestiegen. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels zu berücksichtigen, die in Friedenau jedoch zu keiner Senkung geführt haben. Das Niveau der Angebotsmieten belegt deutlich, dass in beiden Planungsräumen keine günstigen Mietwohnungen angeboten werden.

Abbildung 25: Entwicklung der Angebotsmieten in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: IDN Immodaten, ImmoScout (13/14) GEWOS; ImmoScout (2015-2017) RegioKontext; empirica-systeme GmbH (2018, 2019, 2020), eigene Berechnungen RegioKontext, VALUE Marktdatenbank (2020), eigene Berechnungen RegioKontext

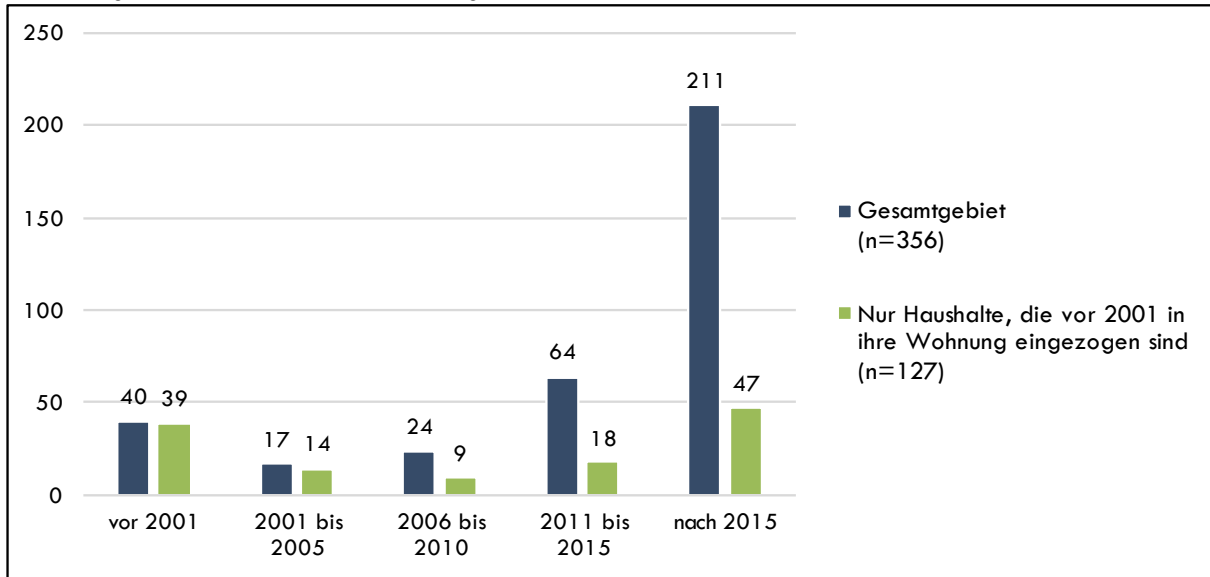
4.4 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Als weitere Indikatoren des Aufwertungsdrucks werden Modernisierungsmaßnahmen sowie bauliche Aktivitäten analysiert. Mit der Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets wird ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eingeführt. Darüber kann Einfluss auf bauliche Vorhaben im Gebiet genommen werden.

Bei 25 % der Haushalte wurden während des Mietverhältnisses Modernisierungen durchgeführt. Bei weiteren 3 % wurde eine Modernisierung angekündigt, d. h. die Umsetzung steht noch bevor. In den vergangenen fünf Jahren wurde bei 13 % der Haushalte eine Modernisierung durchgeführt. Im zeitlichen Verlauf ist ein Anstieg des Modernisierungsgeschehens im Untersuchungsgebiet festzustellen, wie die Abbildung 26 belegt. Dies gilt in abgeschwächter Form auch, wenn nur die Haushalte, die bereits vor 2001 in ihre Wohnung gezogen sind, betrachtet werden.

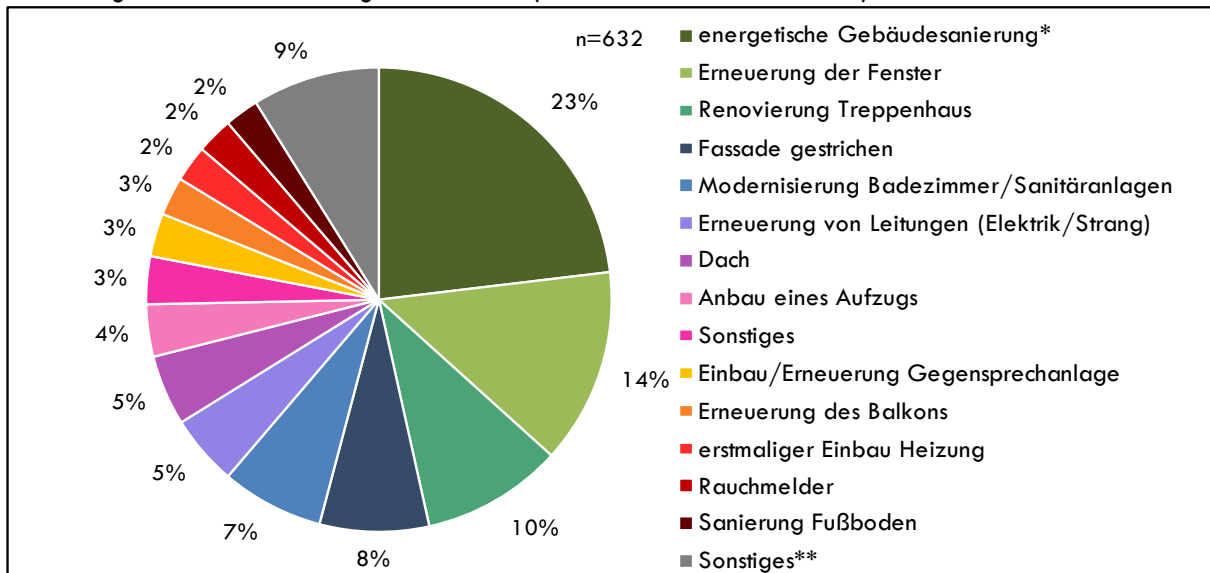
Zu den häufigsten Maßnahmen zählen die energetische Sanierung mit 23 % aller Maßnahmen sowie die Erneuerung der Fenster mit 14 % (vgl. Abbildung 27). 8 % der durchgeführten Maßnahmen betreffen das Streichen der Fassade. Hierbei handelt es sich um eine klassische Instandhaltungsarbeit. Gerade bei Fassadenarbeiten kann es aber auch zu Fehleinschätzungen durch die Befragten in der Haushaltsbefragung kommen, sodass womöglich auch über die Instandsetzung hinaus gehende Maßnahmen hier benannt werden, die ggf. zu einer Umlage geführt haben, z. B. in Kombination mit dem Anbringen einer Wärmedämmung.

Abbildung 26: Jahr der Modernisierung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 27: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



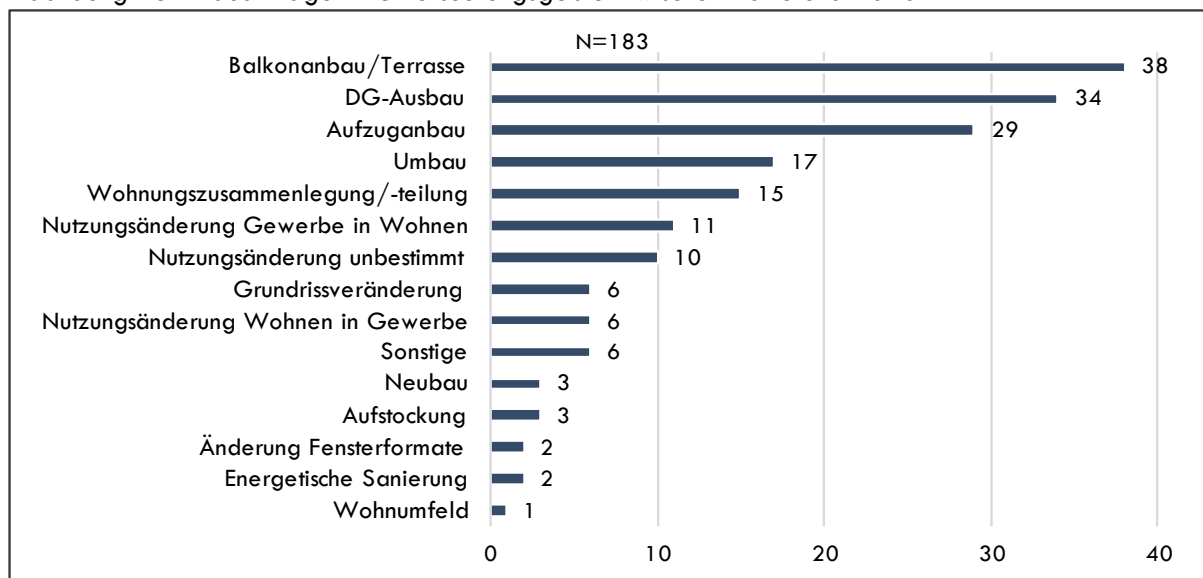
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *einschließlich Dämmung der Fassade oder des Daches und Austausch der Heizung; **Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als 15 Nennungen

Bauanträge

Neben den durch die Haushaltsbefragung ermittelten Modernisierungen, wurden auch die gestellten Bauanträge im Zeitraum der Jahre 2016 bis 2020 analysiert. In den vergangenen fünf Jahren wurden im Untersuchungsgebiet Friedenau 138 Bauanträge, die sich (vermutlich) auf Wohnraum auswirken und genehmigt bzw. freigestellt wurden oder sich noch im Verfahren befinden, für insgesamt 183 Baumaßnahmen eingereicht. Zu berücksichtigen ist, dass bei der Auswertung nur solche Maßnahmen analysiert werden können, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen einer Wärmedämmung an die Hausfassade sind verfahrensfrei und

werden von der Bauaufsicht nur dann erfasst, wenn sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Genehmigung erfordern. In den vergangenen fünf Jahren war der Anbau eines Balkons bzw. einer Terrasse die am häufigsten durchgeführte genehmigungspflichtige Maßnahme, gefolgt von der Schaffung neuen Wohnraums durch den Ausbau von Dachgeschossen und dem Anbau von Aufzügen. Weiterhin wurden Wohnungsumbauten, Wohnungszusammenlegungen bzw. -teilungen und sonstige Grundrissveränderungen sowie Nutzungsänderungen beantragt und genehmigt.

Abbildung 28: Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 2016 und 2020



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten

4.5 Umwandlungen, Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen

Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Beantragung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung durch den bzw. die Eigentümer_in voraus. Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung wird bescheinigt, dass eine Wohnung oder sonstige Räume gemäß § 3 Absatz 3 Wohneigentumsgesetz (WEG) in sich abgeschlossen sind. Zusammen mit einem Aufteilungsplan dient die Abgeschlossenheitsbescheinigung zur Beantragung der Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.³² Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ermöglicht es somit, die zukünftigen Wohnungsumwandlungen abschätzen zu können, hingegen stellen die Grundbuchumschreibungen die tatsächlich vollzogenen Umwandlungen dar.

Wie in Kapitel 3 beschrieben, ist die Quote der Eigentumswohnungen, die vermietet oder von den Eigentümer_innen selbstgenutzt werden, bereits sehr hoch. Es besteht jedoch noch weiteres Umwandlungspotenzial, dessen Nutzung jedoch im Hinblick auf den Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB nur noch eingeschränkt möglich ist – unabhängig vom Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

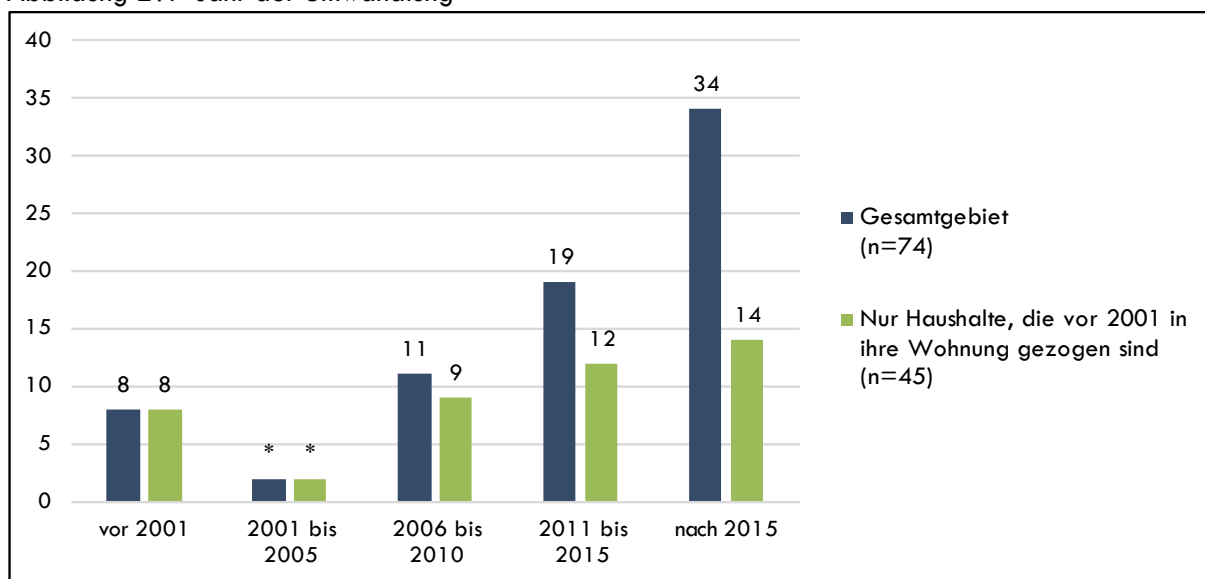
³² Statistisch umfassen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jeweils einen Antrag, der ein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden betreffen kann. Die Umwandlungen können hingegen Grundstücke oder Wohnungen umfassen. Die jeweilige Bezugsgröße ist in den Abbildungsüberschriften aufgeführt.

im Gebiet. Die Ausführungen in Kapitel 3.3 zum Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB sind im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Umwandlungsgeschehens zu berücksichtigen.

Umwandlungen

Bei 6 % der Haushalte wurde während des Mietverhältnisses die Wohnung in Einzeleigentum umgewandelt. In der Abbildung 29 ist der Zeitpunkt der Umwandlungen für alle Haushalte sowie für die Haushalte, die bereits vor 2001 in ihre Wohnung gezogen sind, dargestellt. Das Umwandlungsgeschehen nahm im zeitlichen Verlauf stetig zu. Bei weiteren 2 % der Haushalte wurde eine Umwandlung angekündigt.

Abbildung 29: Jahr der Umwandlung



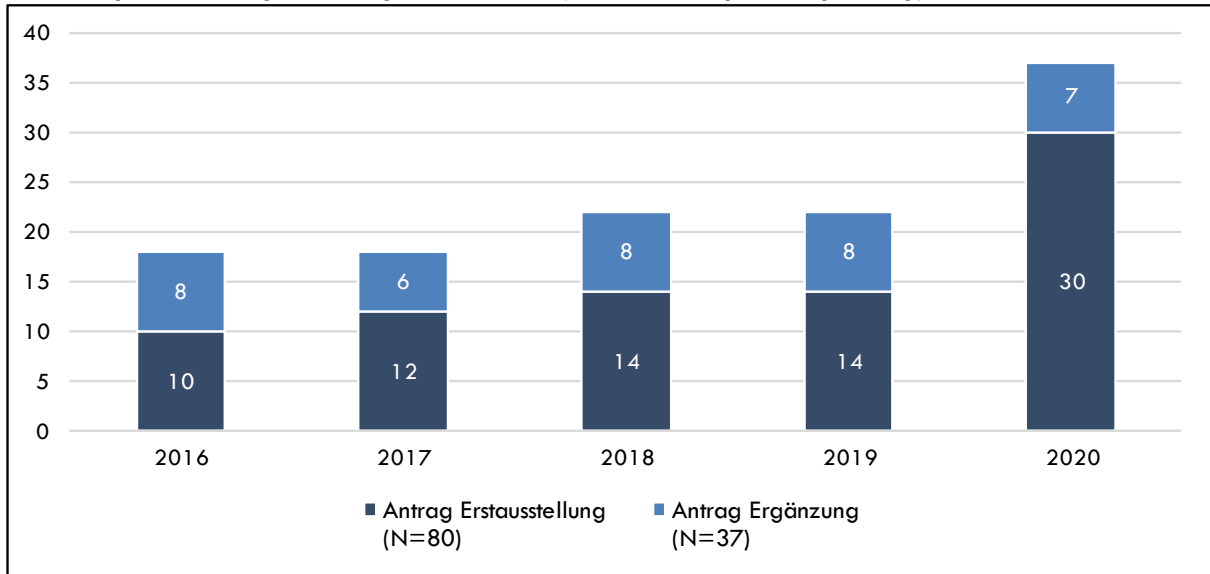
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Seit 2016 wurden im gesamten Untersuchungsgebiet 65 Anträge auf Abgeschlossenheit für 1.139 bestehende Wohneinheiten gestellt. Das entspricht 6,4 % des Gesamtwohnungsbestands.³³ Des Weiteren gab es drei Anträge auf Abgeschlossenheit für neu entstehende Eigentumswohnungen sowie zwölf weitere Anträge in Bearbeitung (Anzahl der Wohneinheiten unbekannt).

³³ Gemäß AfS Berlin-Brandenburg, Fortschreibung Wohngebäudebestand, Statistischer Bericht F | 1-i/20 auf Ebene der beiden Planungsräume Friedenau und Ceciliengärten: 17.881 Wohneinheiten.

Abbildung 30: Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstausstellung und Ergänzung) im zeitlichen Verlauf

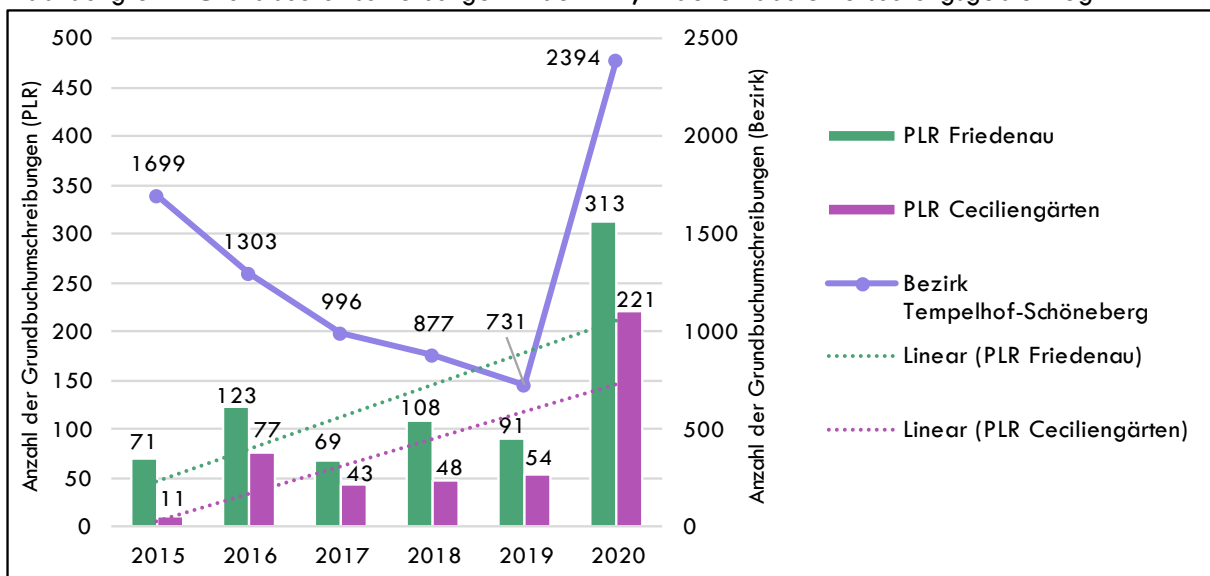


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten

Grundbuchumschreibungen

In der Abbildung 31 ist für den Zeitraum 2015 bis 2020 die Anzahl der Grundbuchumschreibungen in absoluten Werten (Anzahl der Wohnungen) dargestellt. Im Planungsraum Friedenau wurden 775 und im Planungsraum Ceciliengärten 454 Wohnungen umgewandelt. Dies entspricht im Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Planungsraum 6,0 % im Planungsraum Friedenau und 9,1 % im Planungsraum Ceciliengärten. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden im selben Zeitraum 4,4 % und in Berlin 4,7 % der Wohnungen umgewandelt. Die Umwandlungsquote ist demnach in beiden Planungsräumen überdurchschnittlich hoch. Es sind mögliche Vorzieheffekte im Hinblick auf den Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB (siehe oben) zu erkennen.

Abbildung 31: Grundbuchumschreibungen in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt

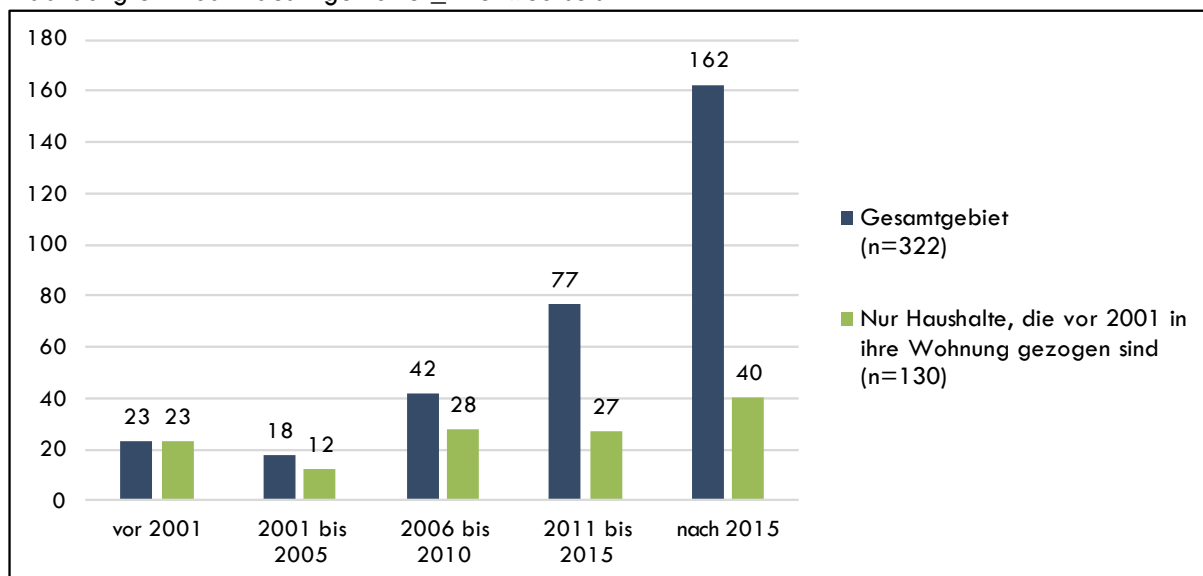


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A 4

4.6 Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Gemäß der Haushaltsbefragung hat bei 22 % der Haushalte während des Mietverhältnisses ein Wechsel der Eigentümerin bzw. des Eigentümers der Wohnung oder des Wohngebäudes stattgefunden, bei 1 % wurde der Wechsel angekündigt. Abbildung 32 verdeutlicht einen Anstieg der Eigentümer_innenwechsel seit dem Jahr 2006.

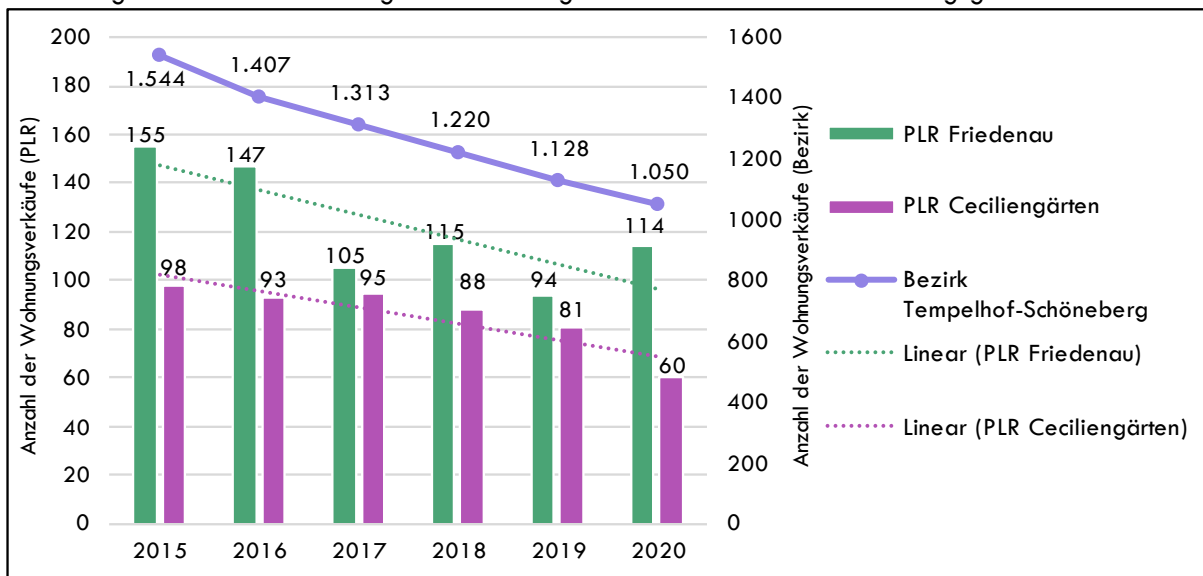
Abbildung 32: Jahr des Eigentümer_innenwechsels



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Anzahl und Entwicklung der Wohnungsverkäufe gibt Aufschluss über die immobilienwirtschaftliche Attraktivität des Gebiets bzw. des darin befindlichen Gebäudebestands. In der Abbildung 33 ist für den Zeitraum 2015 bis 2020 die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen in absoluten Werten (Anzahl der Wohnungen) dargestellt. Nicht eingeschlossen sind neu errichtete Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohneinheiten, die Bestandteil eines Paketverkaufs waren. Im Planungsraum Friedenau wurden 730 und im Planungsraum Ceciliengärten 515 Eigentumswohnungen verkauft. Dies entspricht im Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Planungsraum 5,7 % im Planungsraum Friedenau und 10,4 % im Planungsraum Ceciliengärten. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden im selben Zeitraum 4,2 % und in Berlin 3,5 % der Wohnungen verkauft. Die Verkaufsquote ist demnach in beiden Planungsräumen ebenso wie bei den Umwandlungen überdurchschnittlich hoch, jedoch ist die absolute Anzahl der Verkäufe geringer geworden.

Abbildung 33: Verkäufe von Eigentumswohnungen³⁴ in den PLR des Untersuchungsgebiets

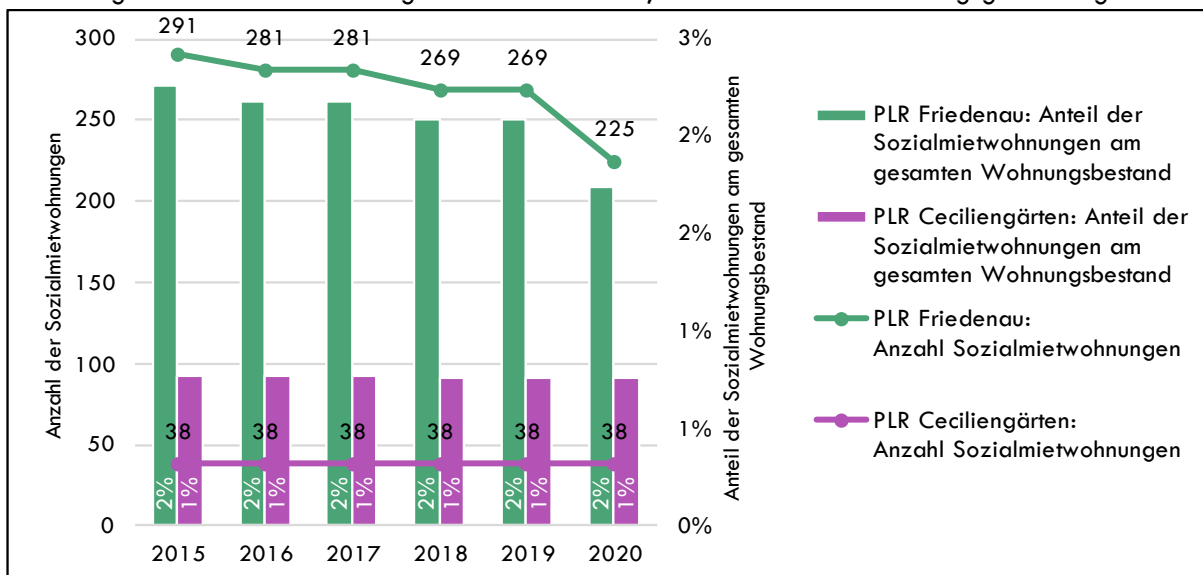


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A 4

4.7 Sozialmietwohnungen (Statistik)

Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2015 und 2020 im Planungsraum Friedenau um 23 % verringert. Im Planungsraum Ceciliengärten gab es hingegen keine Veränderungen. Die Abbildung 34 verdeutlicht, dass der Bestand an Sozialmietwohnungen im Planungsraum Friedenau durch das Auslaufen von Belegungsbindungen stetig abnimmt. Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg verzeichnet einen Rückgang von Sozialmietwohnungen um 19 % und die Gesamtstadt um 22 %. Insgesamt betrug der Anteil an Sozialmietwohnungen im Jahr 2020 zwischen 1 und 2 % (Bezirk: 7 %, Berlin: 5 %).³⁵

Abbildung 34: Sozialmietwohnungsbestand in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A4

³⁴ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

³⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A 4.

4.8 Zweckentfremdung

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

- die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke,
- bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen,
- den Abbruch von Wohnraum sowie
- länger als drei Monate andauernder Leerstand.³⁶

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

Gemäß der Haushaltsbefragung ist 4 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 14 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.³⁷ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

4.9 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Das Untersuchungsgebiet wird in der Wohnlagenkarte des Berliner Mietspiegels als überwiegend gute **Wohnlage** eingestuft. Entsprechend hoch ist das Angebots- und Bestandsmietniveau im Gebiet: Das durchschnittliche Bestandsmietniveau im Untersuchungsgebiet Friedenau beträgt 8,41 Euro je Quadratmeter. Das Berliner Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2020 mit durchschnittlich 6,79 Euro wird damit deutlich übertroffen. Mieten von unter 7 Euro pro Quadratmeter sind nur noch bei weniger als einem Viertel der Haushalte vorhanden. Innerhalb der letzten fünf Jahre wurden bei Neuvermietungen bei der Hälfte der Haushalte Nettokaltmieten von 10 Euro und mehr pro Quadratmeter erzielt. In diesem Zeitraum wurden kaum noch Wohnungen für weniger als 7 Euro pro Quadratmeter nettokalt vermietet. Dies wird durch den kontinuierlichen Anstieg der Angebotsmieten begünstigt. Das **Angebotsmietniveau** im Untersuchungsgebiet übersteigt die bezirklichen und berlinweiten Vergleichswerte deutlich. Zudem sind kaum kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsbestände vorhanden, die sich dämpfend auf das Mietniveau auswirken könnten.

³⁶ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

³⁷ Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leer stehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

Von Mieterhöhungen im Bestand waren in den letzten fünf Jahren rund 53 % der Haushalte betroffen. Die meisten Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Berliner Mietspiegel begründet. Nur rund 7 % der Mieterhöhungen waren durch Modernisierungsmaßnahmen bedingt.

Die analysierten **Bauanträge** und die durch die Haushaltsbefragung erfassten **Modernisierungen** belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im Untersuchungsgebiet Friedenau in den letzten Jahren bereits genutzt wurden. Rund 13 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen. Diese umfassten vor allem energetische Modernisierungen und den Austausch von Fenstern. Etwa ein Viertel der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen führten zu einem Anstieg der Miete von 20 % und mehr. Die nach einer Modernisierung zu erwartende Steigerung der Mieteinnahmen kann Anreize für Eigentümer_innen begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Die Bauanträge belegen zudem eine hohe Dynamik hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten im Bestand sowie hinsichtlich des Anbaus zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie Balkone und Aufzüge im Bestand.

Die Analyse der erteilten **Abgeschlossenheitsbescheinigungen** zwischen den Jahren 2016 und 2020 verdeutlicht einen kontinuierlichen Anstieg. Insgesamt waren rund 6 % des Gesamtwohnungsbestands im Gebiet von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung betroffen. Hinsichtlich der tatsächlichen Umwandlungen wird im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt eine leicht überdurchschnittliche Umwandlungsquote in den Planungsräumen Friedenau und Ceciliengärten festgestellt: In diesen Planungsräumen wurden zwischen 2015 und 2020 6,0 % bzw. 9,1 % des Wohnungsbestands umgewandelt. Insbesondere der Anstieg im Jahr 2020 kann als Vorzieheffekt auf den Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB betrachtet werden, die die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bis zum 31.12.2025 deutlich erschwert. Auch die Verkaufsquote von Eigentumswohnungen im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand ist im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt mit rund 5,7 % im Planungsraum Friedenau leicht und im Planungsraum Ceciliengärten mit 10,4 % stark erhöht.

Zusammenfassend wird im Untersuchungsgebiet Friedenau ein in Teilen stark ausgeprägter Aufwertungsdruck festgestellt. Das hohe und ansteigende Angebotsmietniveau belegt, dass im Gebiet im Vergleich zur Gesamtstadt kaum günstiger Mietwohnraum angeboten wird. Auch das Bestandsmietniveau ist überdurchschnittlich hoch. Die Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum als ein mögliches städtebauliches Erhaltungsziel, das mit dem sozialen Erhaltungsrecht zu erreichen versucht werden kann, ist im Gebiet Friedenau demnach nicht begründbar. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurde in den vergangenen Jahren genutzt. Aufgrund der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB ist in den kommenden Jahren die Umwandlung, unabhängig vom Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung, stark eingeschränkt.

5. Verdrängungspotenzial

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

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.³⁸ Dieser Umstand verdeutlicht, dass einseitige Bevölkerungsstrukturen keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.³⁹ Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur ‚bewährt‘ hat.“⁴⁰

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

5.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

In den Jahren zwischen 2016 und 2020 hat sich ein sehr geringer Bevölkerungsrückgang um 0,6 % vollzogen. Das entspricht einem Rückgang um 209 Personen. Im Gegensatz dazu ist die Gesamtbevölkerung Berlins im gleichen Zeitraum um 1,5 % gewachsen.

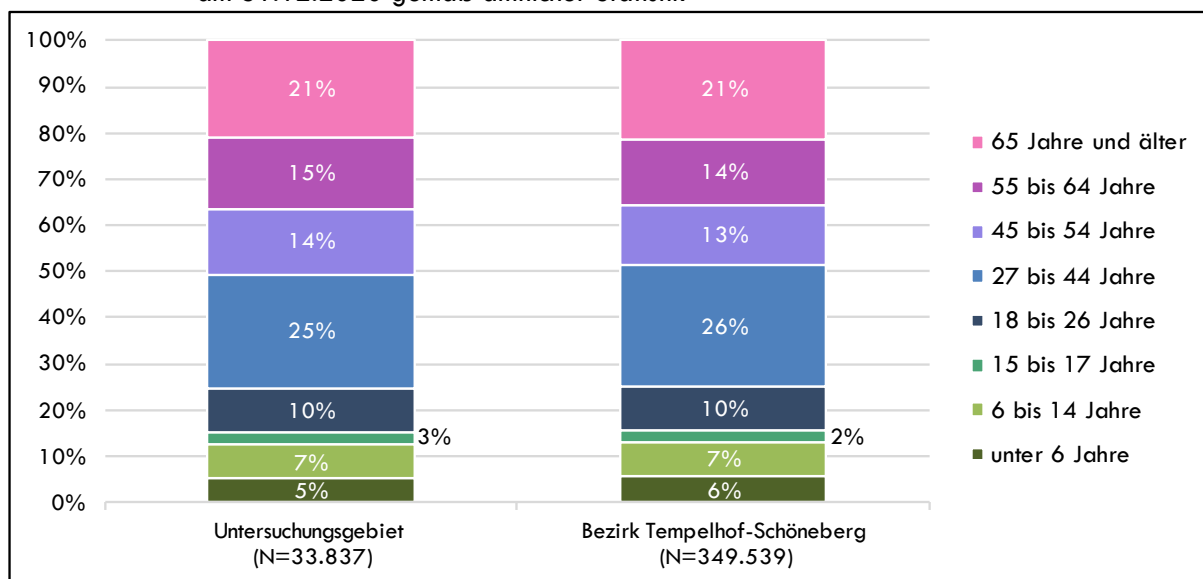
In der Abbildung 35 ist die Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet dargestellt. Die Personen im Erwerbsalter zwischen 18 und 64 Jahren stellen jeweils den größten Anteil an Einwohner_innen. Der Vergleich mit der Alterszusammensetzung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg belegt, dass sich die Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet nicht wesentlich von der im Bezirk unterscheidet.

³⁸ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

³⁹ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

⁴⁰ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

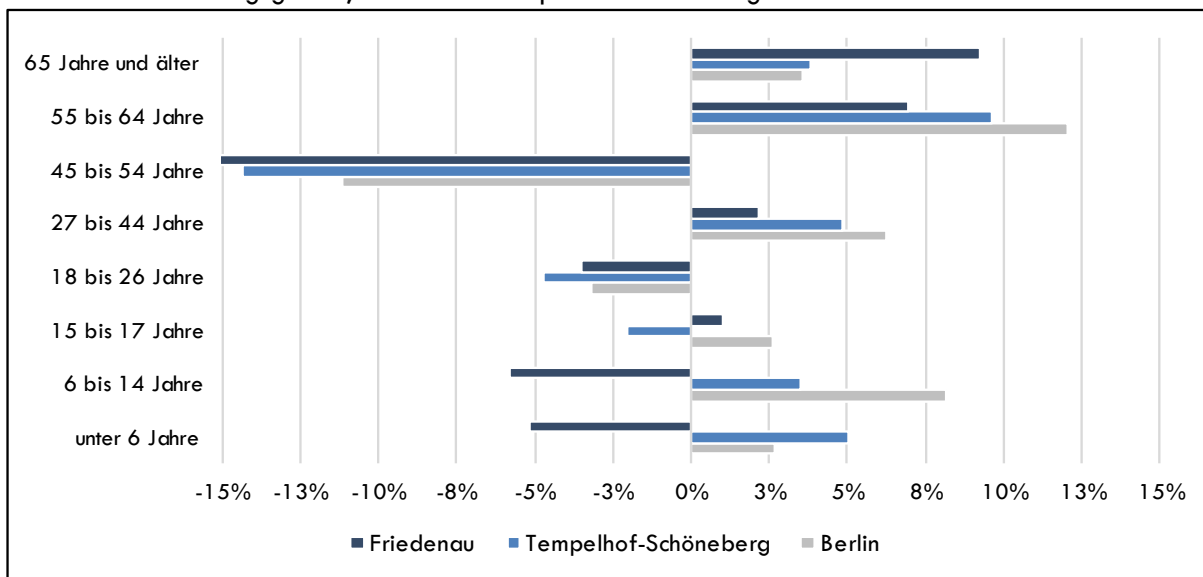
Abbildung 35: Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

Die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet Friedenau ist im Gegensatz zum Bezirk und zur Gesamtstadt in den letzten Jahren leicht zurückgegangen. In der Abbildung 36 sind die prozentualen Veränderungen der Altersgruppen auf der Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Sowohl im Untersuchungsgebiet als auch im Bezirk und der Gesamtstadt ist die Anzahl der Personen im Alter von 45 bis 54 Jahre stark rückläufig. Auch die Anzahl der Personen im Alter von 18 bis 26 Jahre ging zurück. Demgegenüber steht der starke Anstieg der Altersgruppen ab 55 Jahren und älter um 940 Personen im Untersuchungsgebiet zwischen 2016 und 2020. Dies entspricht einem Anstieg um 8 %. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist der Wert um 6 % und in der Gesamtstadt um 7 % angestiegen. Die Bevölkerungszahl der Kinder bis 14 Jahre ist ebenfalls rückläufig. Im Jahr 2020 lebten insgesamt 251 Kinder im Alter unter 15 Jahren weniger im Untersuchungsgebiet als noch im Jahr 2016. Dies entspricht einem Rückgang von 6 %. Im Bezirk und in Berlin ist die Anzahl der Kinder dieser Altersgruppe dagegen gestiegen.

Abbildung 36: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2020 für das Untersuchungsgebiet, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg und Berlin am 31.12.2020

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebenden anteilmäßigen Veränderungen der Alterszusammensetzung sind in der Tabelle 7 für das Untersuchungsgebiet Friedenau, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin aufgeschlüsselt. Insgesamt hat sich die Alterszusammensetzung nur leicht verändert. Im Wesentlichen spiegeln sich die beschriebenen absoluten Veränderungen der Altersgruppen auch in der Entwicklung der anteiligen Bevölkerungszusammensetzung wider. Der Anteil der 27- bis 44-Jährigen und der Personen ab 55 Jahre stieg an, wohingegen die Anteile der Kinder bis 14 Jahre, der 18- bis 26-Jährigen und der 45- bis 54-Jährigen zurückgegangen ist.

Tabelle 7: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2020 für das Untersuchungsgebiet, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin

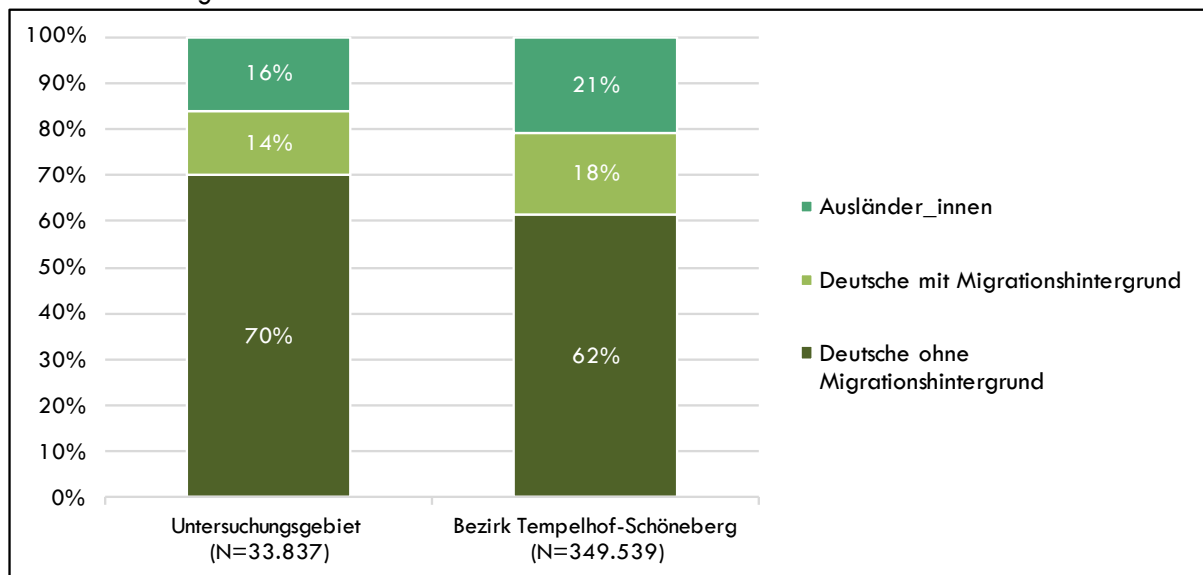
Altersgruppe	Untersuchungsgebiet Friedenau	Tempelhof-Schöneberg	Berlin
0 bis 5 Jahre	-0,2 %-Punkte	0,2 %-Punkte	0,0 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	-0,4 %-Punkte	0,2 %-Punkte	0,4 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	0,0 %-Punkte	-0,1 %-Punkte	0,0 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-0,3 %-Punkte	-0,6 %-Punkte	-0,6 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	0,7 %-Punkte	1,0 %-Punkte	1,0 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-2,7 %-Punkte	-2,4 %-Punkte	-2,0 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	1,1 %-Punkte	1,1 %-Punkte	1,1 %-Punkte
65 Jahre und älter	1,9 %-Punkte	0,6 %-Punkte	0,2 %-Punkte

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg und Berlin am 31.12.2020

Die Anteile der Deutschen mit und ohne Migrationshintergrund sowie der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit werden in der Abbildung 37 für das Untersuchungsgebiet und den Bezirk Tempelhof-

Schöneberg gegenübergestellt. Der Anteil der Deutschen ohne Migrationshintergrund ist mit 70 % am höchsten, gefolgt von Ausländer_innen mit 16 % und Deutschen mit Migrationshintergrund mit 14 %. Im Vergleich mit dem Bezirk ist das Untersuchungsgebiet durch einen höheren Anteil an Deutschen ohne Migrationshintergrund und geringere Anteile an Personen mit Migrationshintergrund gekennzeichnet.

Abbildung 37: Herkunft im Untersuchungsgebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

5.2 Haushaltgröße, Haushaltsform und Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

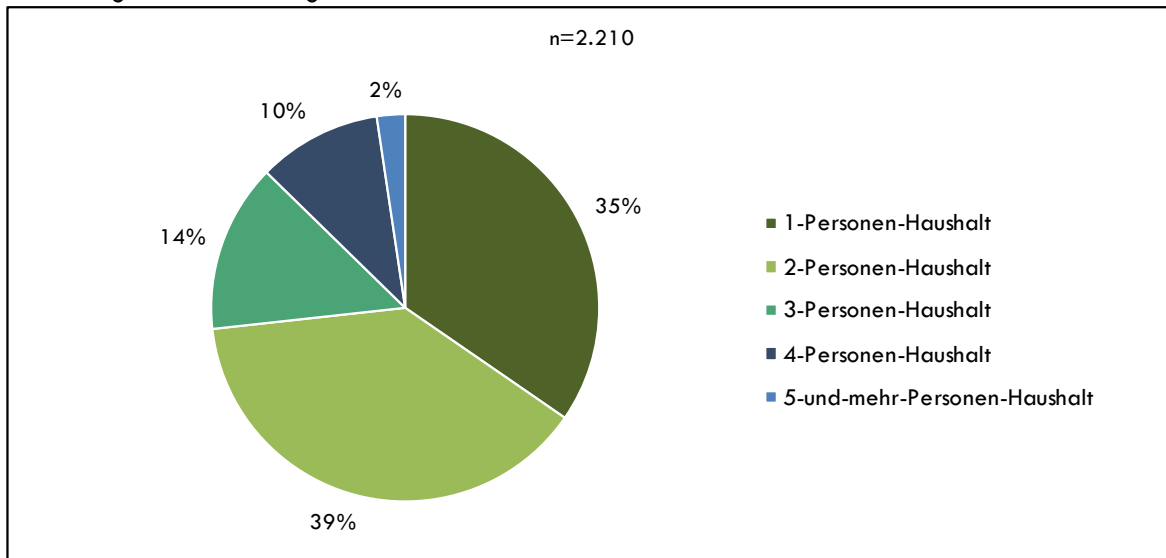
Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung dafür ist, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und es zu einer überwiegend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

Haushaltgröße und Wohnungsbelegung

Die Verteilung der Haushaltgrößen im Untersuchungsgebiet ist in der Abbildung 38 dargestellt. Es dominieren 1- und 2-Personen-Haushalte mit einem Anteil von insgesamt 74 %. Die durchschnittliche Haushaltgröße liegt bei 2,1 Personen und überschreitet damit knapp den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von jeweils 1,8⁴¹.

⁴¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020, Statistischer Bericht A | 11 – j / 19, S. 44.

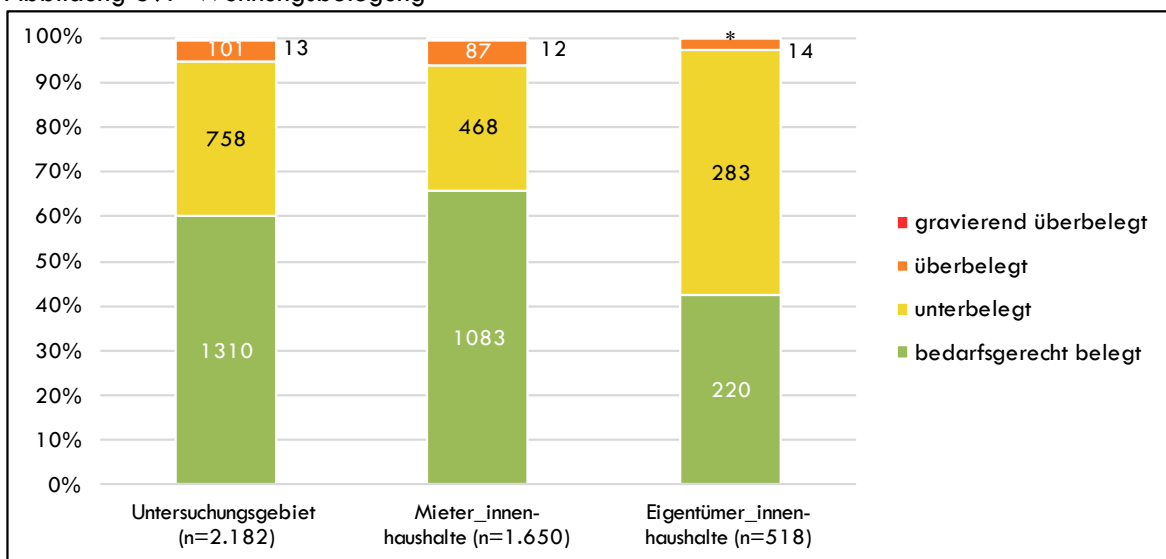
Abbildung 38: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbeliegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. In den folgenden Abbildungen ist die Wohnungsbelegung, d. h. das Verhältnis von Haushaltsgröße zur Zimmeranzahl der belegten Wohnung differenziert nach Mieter_innen- und Eigentümer_innenhaushalten, Haushaltsgröße und -typ dargestellt. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Das Wohnungsangebot nach der Anzahl der Zimmer stimmt nur zu 60 % mit den Haushaltsgrößen im Gebiet überein. Mehr als ein Drittel der Wohnungen ist unterbelegt; der bestehende Wohnraum wird somit in nennenswertem Umfang nicht optimal belegt. Eine Unterbelegung liegt bei 46 % der selbstgenutzten Eigentumswohnungen und bei 28 % der Mieter_innenhaushalte vor. 6 % der Wohnungen sind überbelegt.

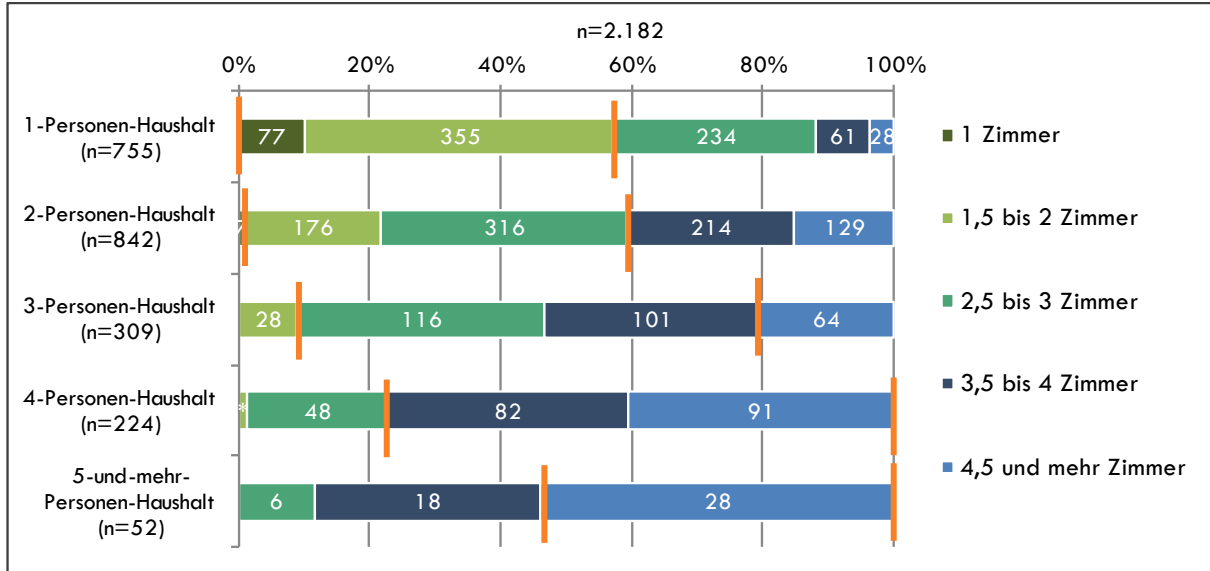
Abbildung 39: Wohnungsbelegung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Annahme: bedarfsgerechte Wohnungsbelegung = Haushaltsgröße minus ein halbes Zimmer bis Haushaltsgröße plus ein Zimmer, unterbelegt = Haushaltsgröße plus mehr als ein Zimmer, überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein halbes Zimmer, gravierend überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein Zimmer.

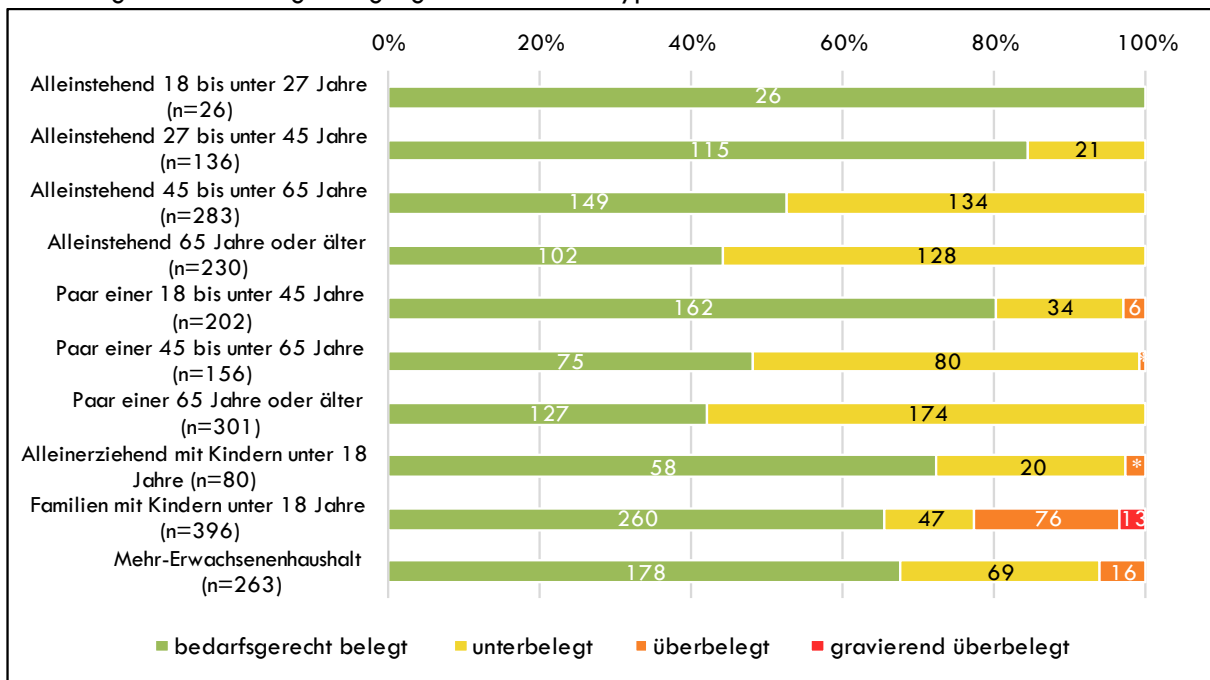
In Abbildung 40 und Abbildung 41 ist die Auswertung der Wohnungsbelegung nach Haushaltsgröße und Haushaltstyp dargestellt. Überbelegungen treten insbesondere bei 4- und mehr-Personen-Haushalten auf. Dies betrifft insbesondere Paare mit minderjährigen Kindern. Zu Unterbelegungen kommt es insbesondere bei Alleinlebenden ab 45 Jahre und bei Paaren ohne Kind ab 45 Jahre.

Abbildung 40: Wohnungsbelegung: Haushaltsgröße nach Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltebefragung, 2021

Abbildung 41: Wohnungsbelegung: nach Haushaltstyp

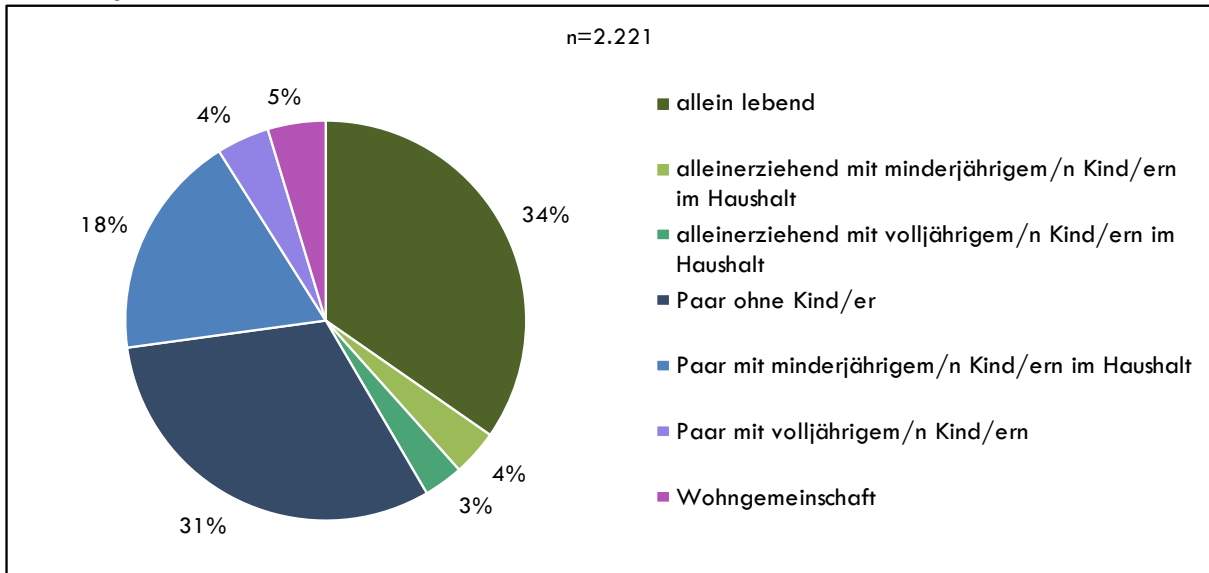


Quelle: LPG mbH, Haushaltebefragung, 2021; Annahme: bedarfsgerechte Wohnungsbelegung = Haushaltsgröße minus ein halbes Zimmer bis Haushaltsgröße plus ein Zimmer, unterbelegt = Haushaltsgröße plus mehr als ein Zimmer, überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein halbes Zimmer, gravierend überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein Zimmer.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 42 ist die Verteilung der Haushaltsformen dargestellt. Alleinstehende bilden mit 34 % die größte Gruppe im Untersuchungsgebiet, gefolgt von kinderlosen Paaren mit 31 %. Paare mit minderjährigen Kindern sind mit 18 % vertreten, Paare mit volljährigen Kindern mit 4 %. Alleinerziehende mit minder- oder volljährigen Kindern bilden zusammen 7 % der Haushalte.

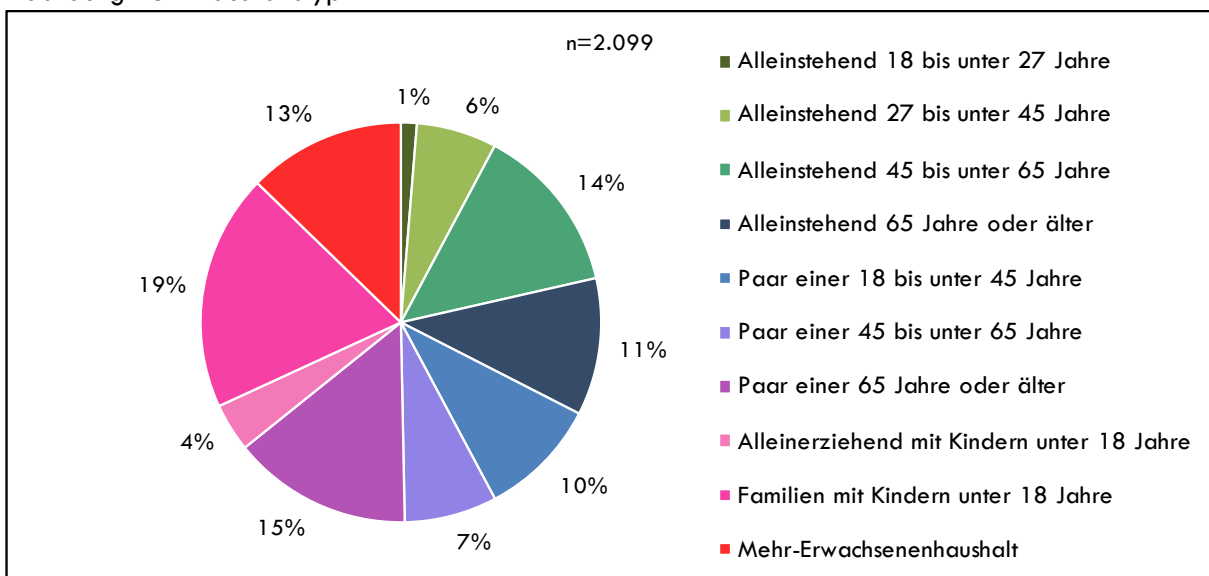
Abbildung 42: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Haushaltsform lässt sich anhand des Alters weiter ausdifferenzieren (vgl. Abbildung 43). Die Gruppe der Alleinlebenden wird insbesondere durch Personen im Alter über 44 Jahren dominiert. Paare ohne Kinder sind zu einem großen Teil 65 Jahre oder älter, aber auch jüngere Paare im Familiengründungsalter sind vertreten. Haushalte mit minderjährigen Kindern umfassen 23 % und Mehr-Erwachsenenhaushalte 13 % der Haushalte.

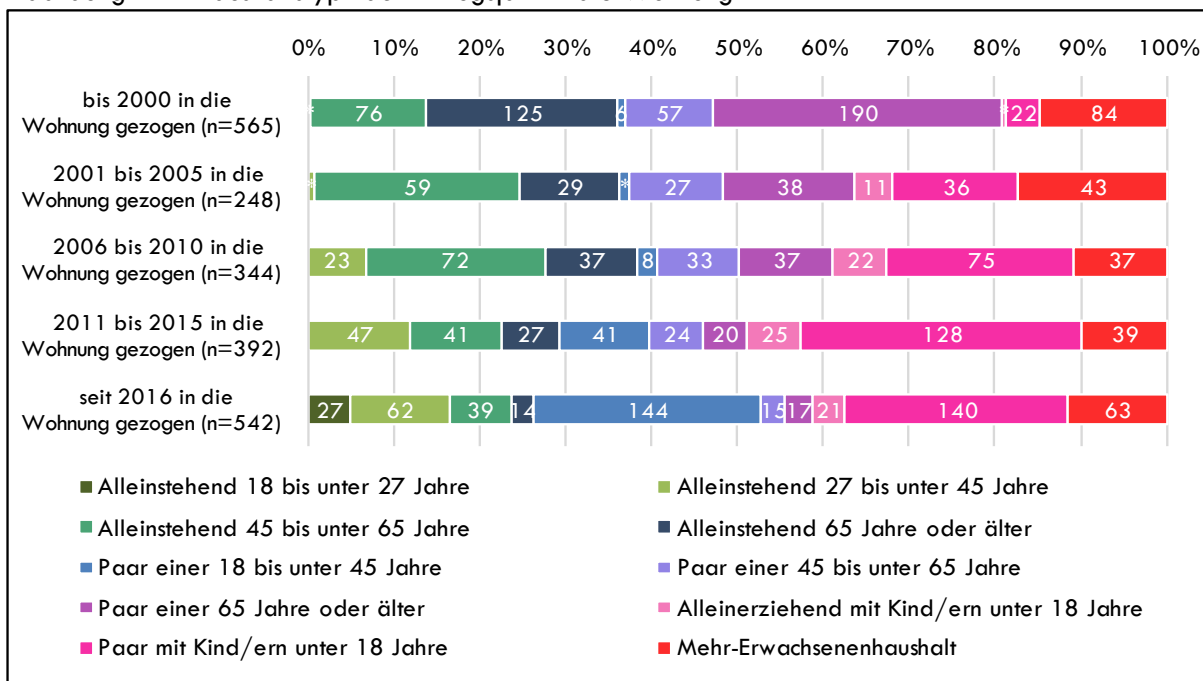
Abbildung 43: Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Verteilung der Haushaltstypen variiert in Abhängigkeit vom Einzugsjahr der Haushalte in ihre Wohnung, wie in der Abbildung 44 dargestellt ist. Seit dem Jahr 2016 sind verstärkt Paare im Alter von 18 bis 45 Jahre, d. h. in der Familiengründungsphase, sowie Paare mit minderjährigen Kind/ern zugezogen.

Abbildung 44: Haushaltstyp nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

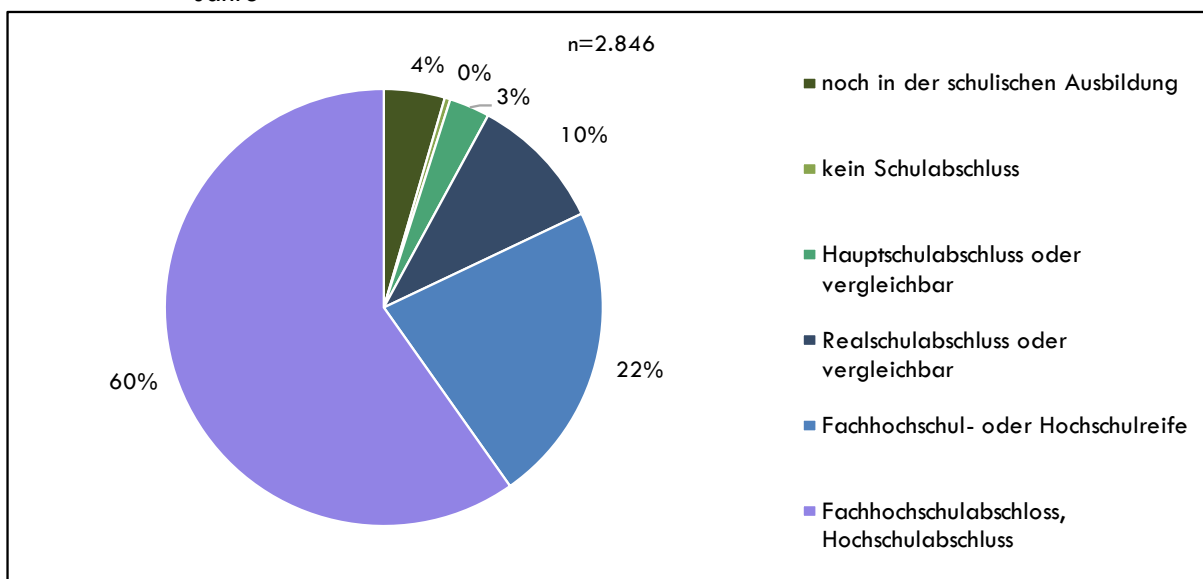
5.3 Bildung, Berufstätigkeit und Beteiligung am Erwerbsleben

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

Bildung

Die Verteilung der höchsten Schulabschlüsse geht aus der Abbildung 45 hervor. Der Akademisierungsgrad im Untersuchungsgebiet ist sehr hoch. Von den Personen ab 15 Jahre verfügen 60 % über einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss. Weitere 22 % haben die Hochschul- oder Fachhochschulreife erlangt. 10 % haben einen Realschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. Der Anteil der Personen mit Hauptschulabschluss ist mit 3 % sehr gering. 4 % sind mindestens 15 Jahre alt und befinden sich noch in der schulischen Ausbildung. Es wohnen kaum Personen ohne Schulabschluss im Untersuchungsgebiet.

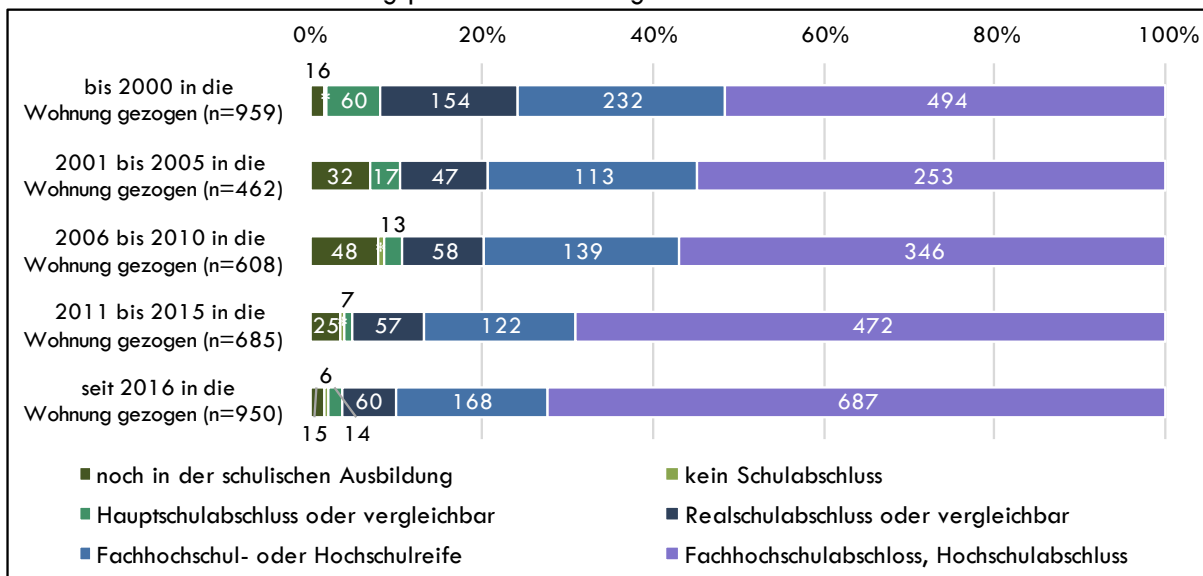
Abbildung 45: Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Anhand der Abbildung 46 wird ersichtlich, dass der Anteil der Personen mit akademischem Bildungsweg mit späterem Zuzugsjahr angestiegen ist, während der Anteil der Personen mit Haupt- oder Realschulabschluss in den späteren Zuzugskohorten rückläufig ist.

Abbildung 46: Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre nach Zuzugsjahr in die Wohnung



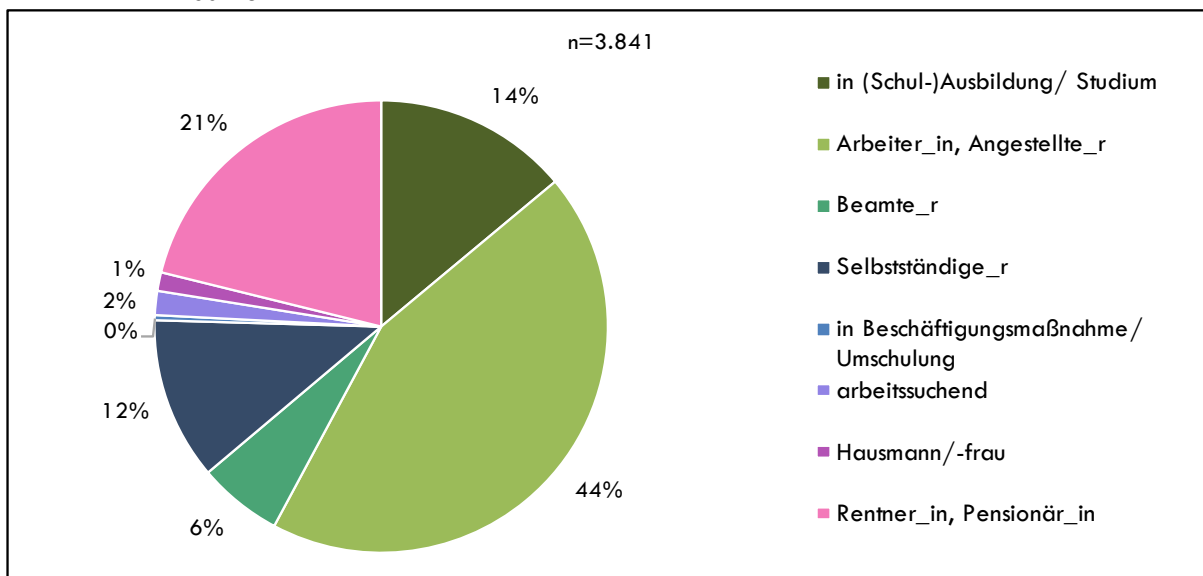
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Berufstätigkeit

Die größte Berufsgruppe der Personen ab 15 Jahre ist die der Arbeiter_innen und Angestellten mit 44 % (vgl. Abbildung 47). 12 % sind selbstständig, 6 % sind Beamte. Die Gruppe der Erwerbstätigen umfasst damit 62 % der Personen ab 15 Jahre im Untersuchungsgebiet. Etwa ein Fünftel sind Rentner_innen bzw.

Pensionär_innen. 2 % sind derzeit arbeitssuchend. 14 % der Personen befinden sich noch in (Schul-)Ausbildung oder Studium.

Abbildung 47: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Beteiligung am Erwerbsleben

Über die Sozialstruktur der Gebietsbevölkerung geben auch die Indikatoren zum Erwerbsleben aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung Auskunft. Diese sind in der Tabelle 8 für die beiden Planungsräume Friedenau und Ceciliengärten sowie für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Gesamtstadt dargestellt. Die Indikatoren sind in den beiden Planungsräumen des Untersuchungsgebiets im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt deutlich günstiger ausgeprägt. Im Planungsraum Friedenau, der den Großteil des Untersuchungsgebiets umfasst, sind die Anteile der Arbeitslosen, der (ausländischen) Transferleistungsbeziehenden und der von Kinder- bzw. Altersarmut Betroffenen jeweils noch niedriger als im Planungsraum Ceciliengärten. Hinsichtlich der Indikatoren zum Erwerbsleben besteht demnach kein Aufmerksamkeitsbedarf, der auf eine besonders hohe Verdrängungsgefahr der Haushalte hindeutet.

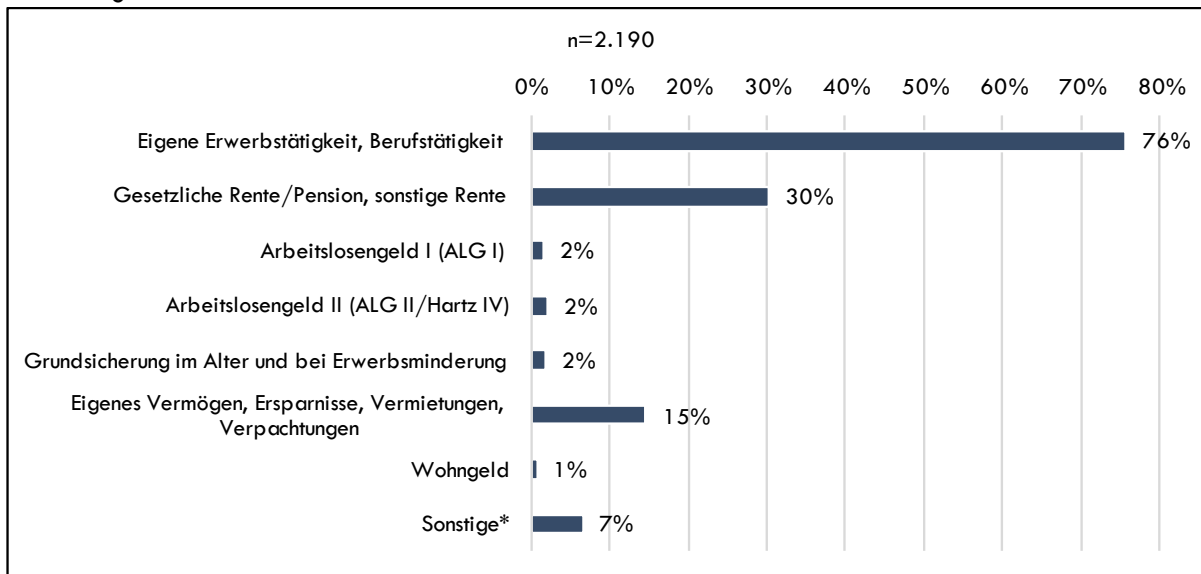
Tabelle 8: Indikatoren zum Erwerbsleben (Stand: 31.12.2018)

	PLR Friedenau	PLR Ceciliengärten	Bezirk Tempelhof-Schöneberg	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	1,5 %	2,0 %	3,9 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	5,2 %	6,4 %	12,7 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	7,9 %	12,0 %	27,6 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	4,5 %	4,7 %	7,2 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	12,0 %	15,0 %	26,8 %	26,7 %

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

Etwa drei Viertel der Haushalte beziehen ein Einkommen aus eigener Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit, 30 % der Haushalte beziehen eine Rente oder Pension (vgl. Abbildung 48). 15 % der Haushalte verfügt über Vermögen, Ersparnisse oder Einnahmen aus Vermietungen bzw. Verpachtungen. Der Anteil der Haushalte, die eine Unterstützung zum Lebensunterhalt erhalten, beträgt insgesamt rund 6 %.⁴²

Abbildung 48: Einkommensarten der Haushalte



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

5.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

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

Einkommensverhältnisse

Das Einkommensniveau im Untersuchungsgebiet Friedenau beträgt 3.500 Euro im Median (vgl. Tabelle 9) und ist somit höher als im Bezirk mit 2.200 Euro und der Gesamtstadt mit 2.175 Euro.⁴³ Zu berücksichtigen ist, dass die Vergleichswerte aus dem Jahr 2019 stammen, der ermittelte Wert der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021.⁴⁴

⁴² Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

⁴³ LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19.

⁴⁴ Die Entwicklung des Einkommensniveaus der vergangenen drei Jahre auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt betrug je rund 4 %. Bei einer Fortschreibung des Einkommensniveaus 2019 für die Jahre 2020 und 2021 zu je 4 % errechnet sich ein bezirkliches Einkommensniveau von rund 2.400 Euro und gesamtstädtisch von 2.350 Euro.

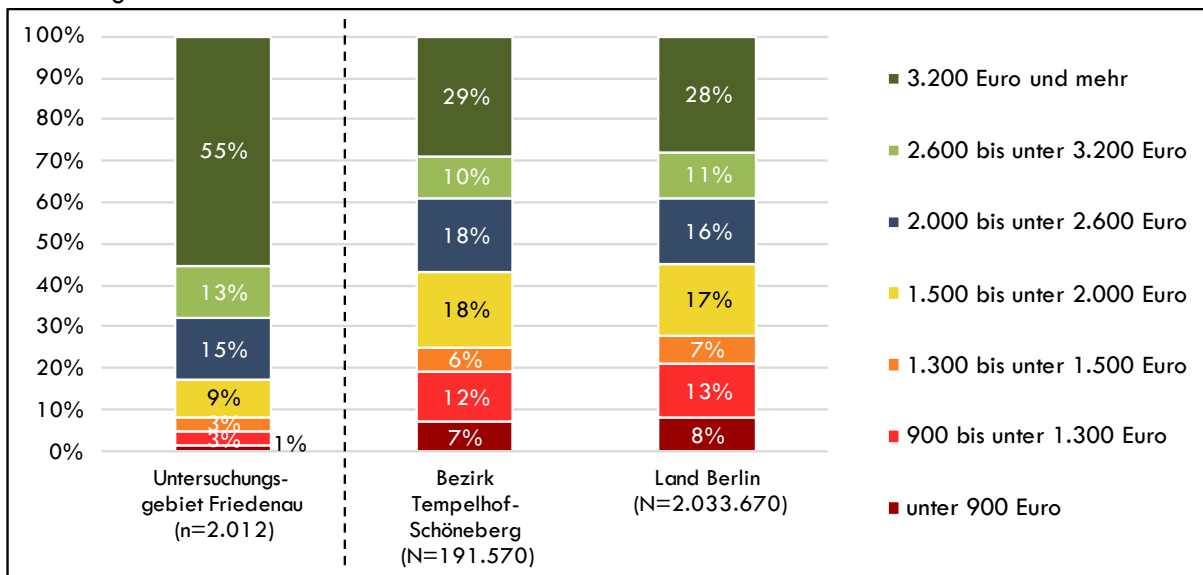
Tabelle 9: Einkommensniveau im Untersuchungsgebiet im Vergleich zum Bezirk u. zur Gesamtstadt

	Untersuchungsgebiet (n=2012)	Bezirk Tempelhof-Schöneberg 2019	Land Berlin 2019
Durchschnitt	3.875 €	-	-
Median	3.500 €	2.200 €	2.175 €

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

In der Abbildung 49 ist das klassierte Einkommen für das Untersuchungsgebiet Friedenau, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Gesamtstadt gegenübergestellt. Zu beachten ist auch hier der unterschiedliche Bezugszeitraum. Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro beträgt im Untersuchungsgebiet 17 %, im Bezirk und der Gesamtstadt beträgt der Anteil 43 bzw. 45 %. Der Anteil an Haushalten im mittleren Einkommenssegment von 2.000 Euro bis unter 3.200 Euro liegt bei 27 %. Der Anteil der Haushalte mit einem hohen Einkommen von über 3.200 Euro beträgt im Untersuchungsgebiet 55 % und übersteigt somit den des Bezirks und der Gesamtstadt um mehr als 25 Prozentpunkte.

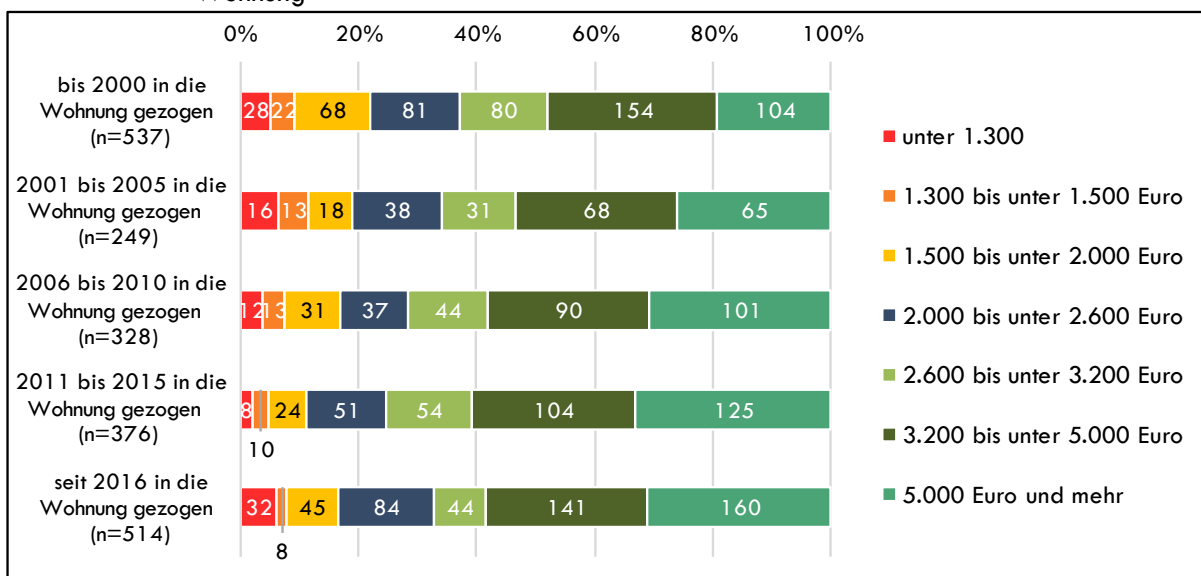
Abbildung 49: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



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

Die Abbildung 50 veranschaulicht die jeweilige Zusammensetzung der Einkommensgruppen nach dem Einzugsjahr in die Wohnung. Es wird deutlich, dass der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr unabhängig von der Wohndauer einen Anteil von etwa 50 bis 60 % der Haushalte umfasst. Hervorzuheben ist, dass auch in den letzten fünf Jahren noch Haushalte mit geringem Einkommen in das Gebiet zugezogen sind.

Abbildung 50: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im Untersuchungsgebiet für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden in die Brutto-Kaltmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Vergleichswert genutzt werden kann, und die Warmmietbelastung, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Kaltmiete und allen Betriebskosten umfasst. Nur durch die Warmmietbelastung kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte.⁴⁵

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote betrug im Jahr 2018 28 % in Berlin und 29 % im Bezirk Tempelhof-Schöneberg – jeweils bezogen auf die Bruttokaltmiete.^{46,47} Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte durchschnittliche Bruttokaltmietbelastung beträgt im Untersuchungsgebiet Friedenau 26 % und unterschreitet damit die Vergleichswerte. Zu beachten ist der unterschiedliche Betrachtungszeitraum. Im Hinblick auf steigende Wohn- und Energiekosten ist anzunehmen, dass die Mietbelastungsquote in den vergangenen Jahren weiter angestiegen ist, sodass sich der Unterschied zwischen dem Untersuchungsgebiet und den Vergleichsgebieten weiter erhöht hat.

⁴⁵ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

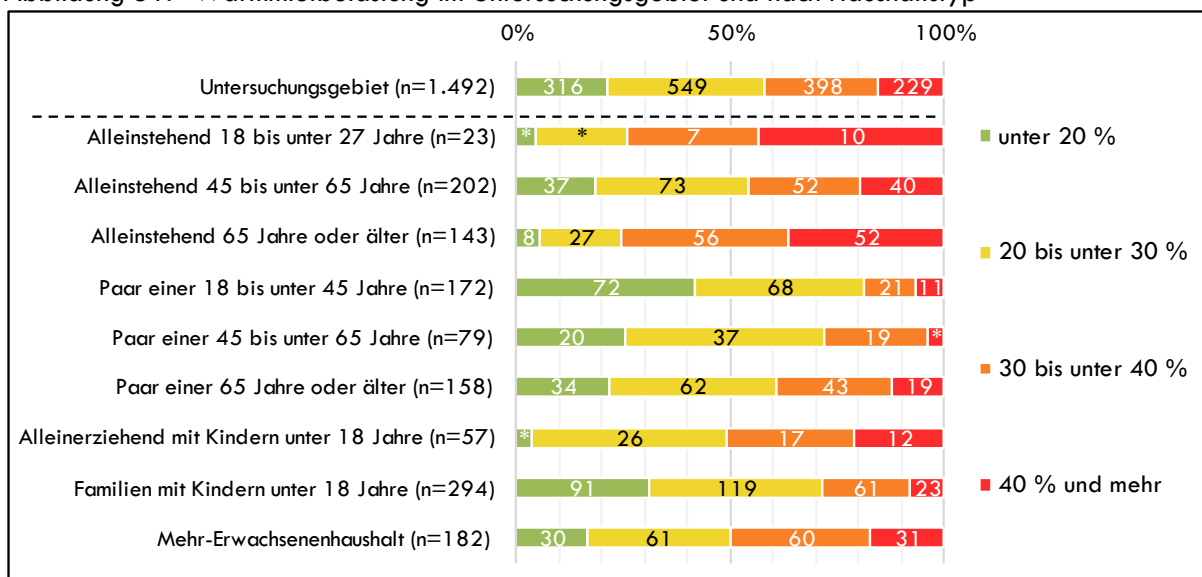
⁴⁶ AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018.

⁴⁷ Weil das Haushaltsnettoeinkommen im Mikrozensus in Kategorien erhoben wird, wurden zur Berechnung der Bruttokaltmietbelastung näherungsweise die Mittelwerte der Einkommensklassen herangezogen (Jörg Fellbach, Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zur Wohnsituation, Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 4/2019, S. 39f.).

Die Warmmietbelastung im Untersuchungsgebiet beträgt 27 % im Median und 29 % im Durchschnitt. Eine Warmmietbelastung von über 30 % haben 42 % der Haushalte, davon wenden 15 % bereits 40 % und mehr ihres Einkommens für die Warmmiete auf.

Die Differenzierung der Warmmietbelastung nach den verschiedenen Haushaltstypen in Abbildung 51 ergibt, dass insbesondere Alleinlebende von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind. Drei Viertel der älteren Alleinstehenden ab 65 Jahre wenden mindestens 30 % ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. Bei den Alleinstehenden bis 27 Jahre verhält es sich ähnlich. Von den Alleinerziehenden und Mehr-Erwachsenenhaushalten ist jeweils die Hälfte von einer hohen Warmmietbelastung betroffen.

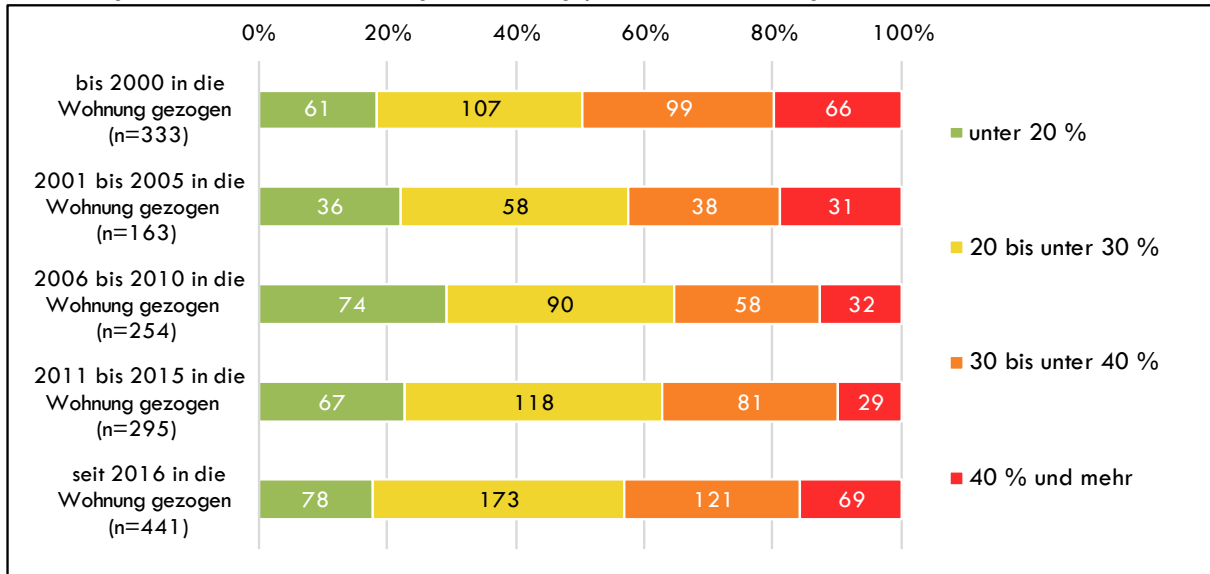
Abbildung 51: Warmmietbelastung im Untersuchungsgebiet und nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 52 ist die Verteilung der Warmmietbelastungsquoten nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Von einer hohen Warmmietbelastung sind demnach nicht ausschließlich kürzlich zugezogene Haushalte betroffen.

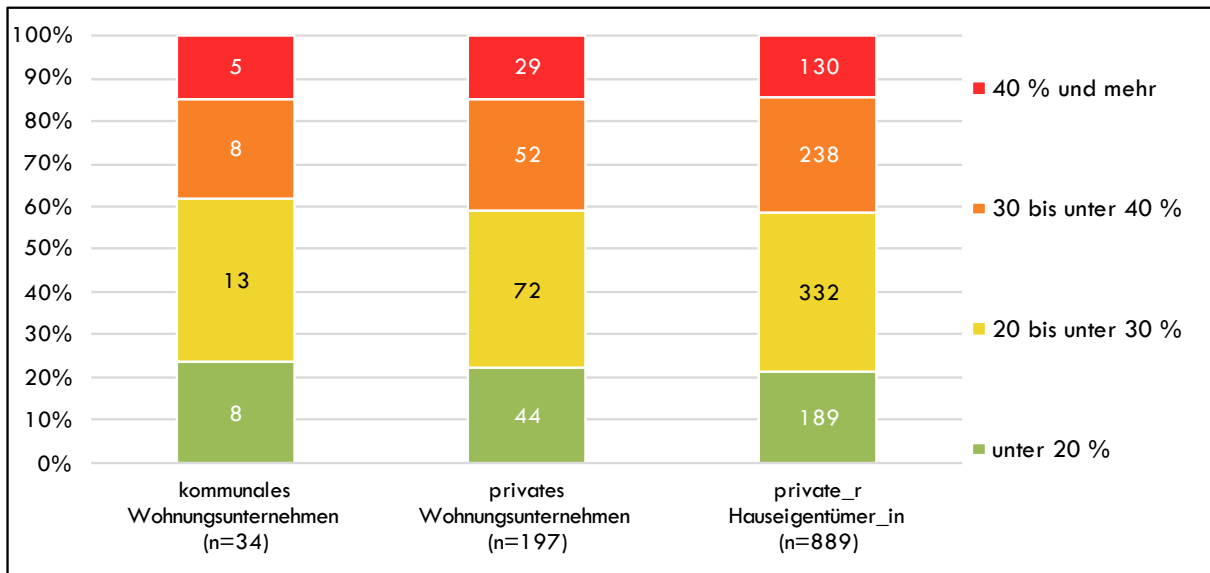
Abbildung 52: Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 53 ist die Warmmietbelastung der Haushalte im Untersuchungsgebiet in Abhängigkeit von der Vermieter_innenform dargestellt. Sowohl Haushalte im kommunalen Wohnungsbestand als auch Haushalte in Wohnungen privater Wohnungsunternehmen oder privater Hauseigentümer_innen haben zu etwa 40 % eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr.

Abbildung 53: Warmmietbelastung nach Vermieter_in der Wohnung in % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens

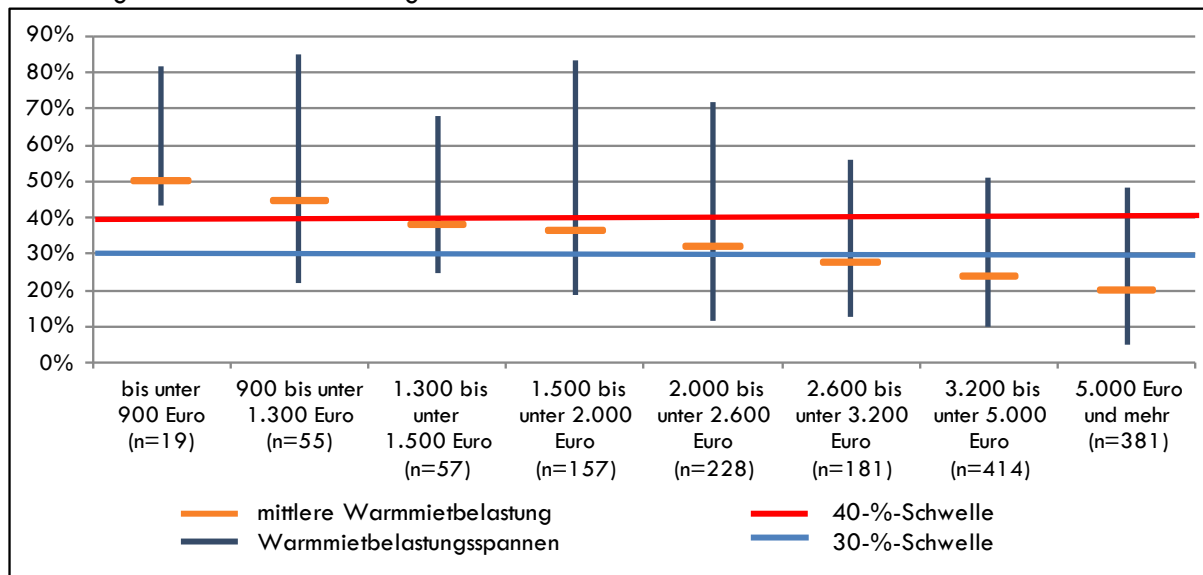


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 54 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet. Wie aus der Abbildung hervorgeht, haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von 1.300 bis unter 2.600 Euro pro Monat Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit geringeren Einkommen liegt der Median zwischen 40 % und 50 %. Untere

Einkommensgruppen sind demnach durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Diese Einkommensgruppen sind im Untersuchungsgebiet allerdings nur zu geringen Anteilen vertreten.

Abbildung 54: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Äquivalenzeinkommen

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.⁴⁸ Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur **Armutsgefährdungsschwelle** berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen räumlichen Ebenen ermittelt, so auch für das Land Berlin. Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist.

In der Tabelle 10 ist das Äquivalenzeinkommen im Untersuchungsgebiet und differenziert nach Haushaltstypen dargestellt. Das Äquivalenzeinkommen im Untersuchungsgebiet beträgt 2.480 Euro. Im Jahr 2019

⁴⁸ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt. Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach ausgewählten deutschen Großstädten und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für das Land Berlin, 2019. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

waren im Land Berlin 16,5 % und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg 15,6 % der Haushalte einkommensarm.⁴⁹ Im Untersuchungsgebiet beträgt der Anteil der einkommensarmen Haushalte gemäß der Haushaltsbefragung rund 16 % und befindet sich auf dem bezirklichen bzw. gesamtstädtischen Niveau. Von Einkommensarmut sind Haushalte mit minderjährigen Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte betroffen. Alleinerziehende weisen das geringste Äquivalenzeinkommen auf. Sowohl von den Alleinerziehenden als auch von den Paaren mit Kind/ern unter 18 Jahre ist knapp ein Drittel einkommensarm. Von den jungen Alleinstehenden bis unter 27 Jahre sind 40 % einkommensarm; diese Gruppe ist im Untersuchungsgebiet jedoch kaum vertreten.

Tabelle 10: Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Gesamtgebiet (n=1.869)	
		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis unter 27 Jahre (n=25*)	(1.300 €)	(40 %)
	27 bis unter 45 Jahre (n=132)	2.300 €	4 %
	45 bis unter 65 Jahre (n=261)	2.700 €	2 %
	65 Jahre oder älter (n=216)	2.000 €	10 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis unter 45 Jahre (n=194)	2.883 €	14 %
	45 bis unter 65 Jahre (n=136)	3.333 €	7 %
	eine/r 65 Jahre oder älter (n=276)	2.600 €	12 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=71)	1.933 €	31 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=335)	2.500 €	32 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalte (n=177)		2.000 €	28 %
Gesamt		2.500 €	16 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *geringe Fallzahl

5.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

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

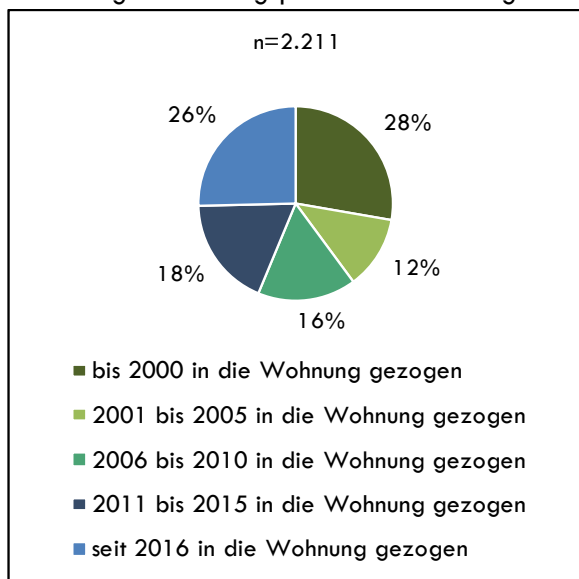
Wohndauer

In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die Wohndauer der Gebietsbevölkerung bezogen auf das Wohngebiet sowie die Wohnung dargestellt. 56 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung; im Wohngebiet wohnen 62 % der Haushalte seit mindestens zehn Jahren. Das lässt darauf schließen, dass ein Teil der Haushalte innerhalb des Wohngebiets umgezogen

⁴⁹ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019, S. 7.

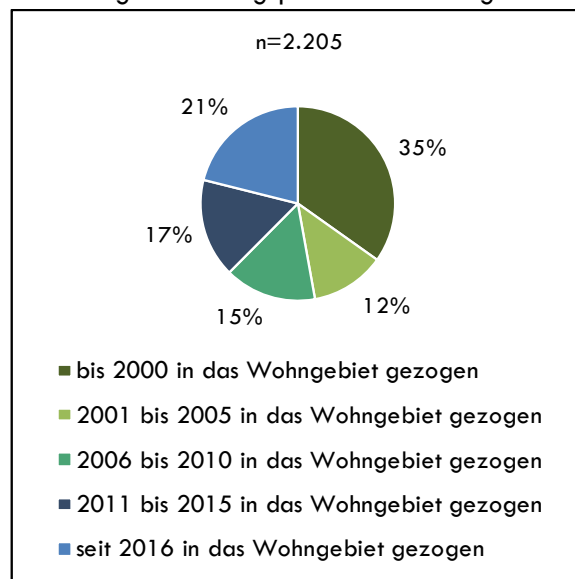
ist. Nur rund 20 % der Haushalte sind in den letzten fünf Jahren in das Wohngebiet zugezogen. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt rund 18 Jahre im Wohngebiet und rund 15 Jahre in der Wohnung.

Abbildung 55: Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 56: Zuzugsjahr in das Wohngebiet

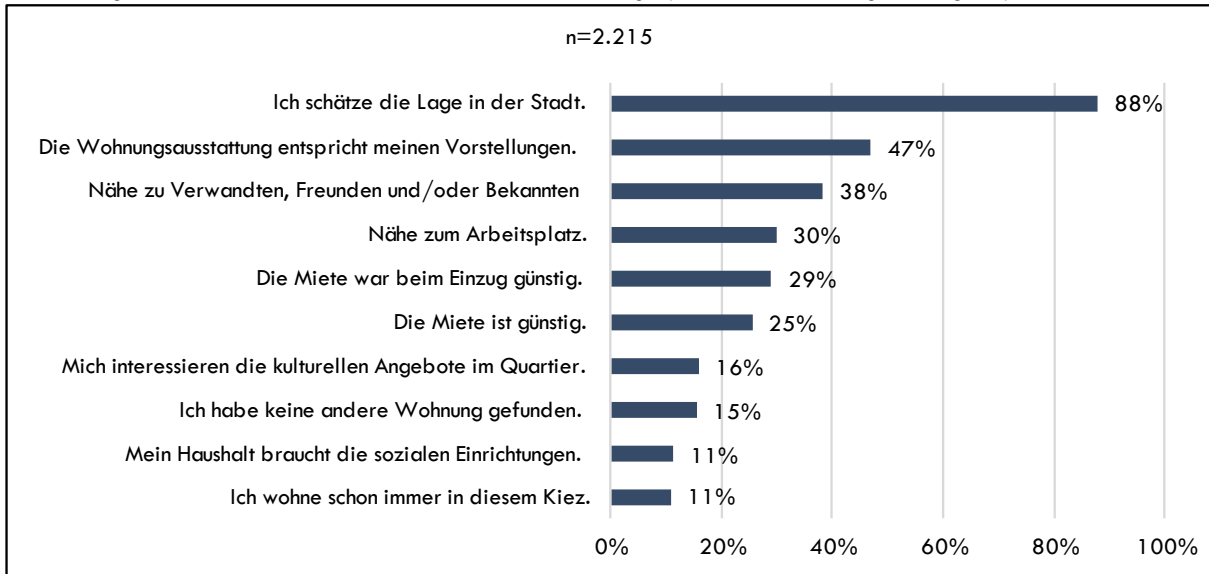


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Gründe für die Wohnortwahl

In der Abbildung 57 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Der meistgenannte Grund ist die Lage des Untersuchungsgebiets in der Stadt, die für 88 % der Haushalte ausschlaggebend für die Wohnungswahl war. Die Ausstattung der Wohnung war für 47 %, die Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten für 38 % der Haushalte ein Entscheidungsgrund. Dies verdeutlicht das Vorhandensein sozialer Kontakte und Bindungen über die eigene Wohnung hinaus. Für fast ein Drittel stellt die Nähe zum Arbeitsplatz einen Standortvorteil dar. Damit verbunden ist ein kurzer Arbeitsweg, der – je nach Verkehrsmittelwahl – zur Entlastung der Verkehre beitragen kann. Weitere 29 % hatten zum Einzug in die Wohnung eine günstige Miete; 25 % haben nach eigener Einschätzung noch immer eine günstige Miete. An kulturellen Angeboten sind 16 % interessiert. 15 % der Haushalte haben keine andere Wohnung gefunden. Jeweils 11 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Gebiet angewiesen bzw. wohnen schon immer in diesem Kiez.

Abbildung 57: Warum wohnen Sie in dieser Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)

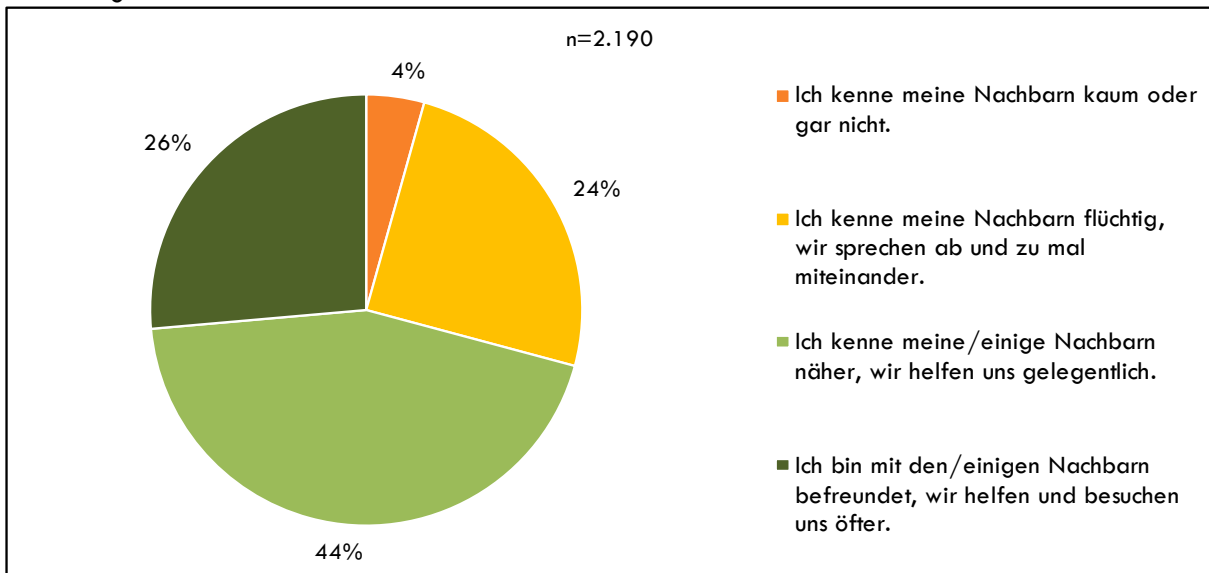


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Kontakt zur Nachbarschaft

Die nachbarschaftlichen Kontakte, dargestellt in der Abbildung 58, deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin. Rund 70 % der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar_innen, indem freundschaftliche Beziehungen bestehen oder eine gegenseitige Unterstützung erfolgt. Nur 4 % der Haushalte kennen ihre Nachbar_innen kaum oder gar nicht.

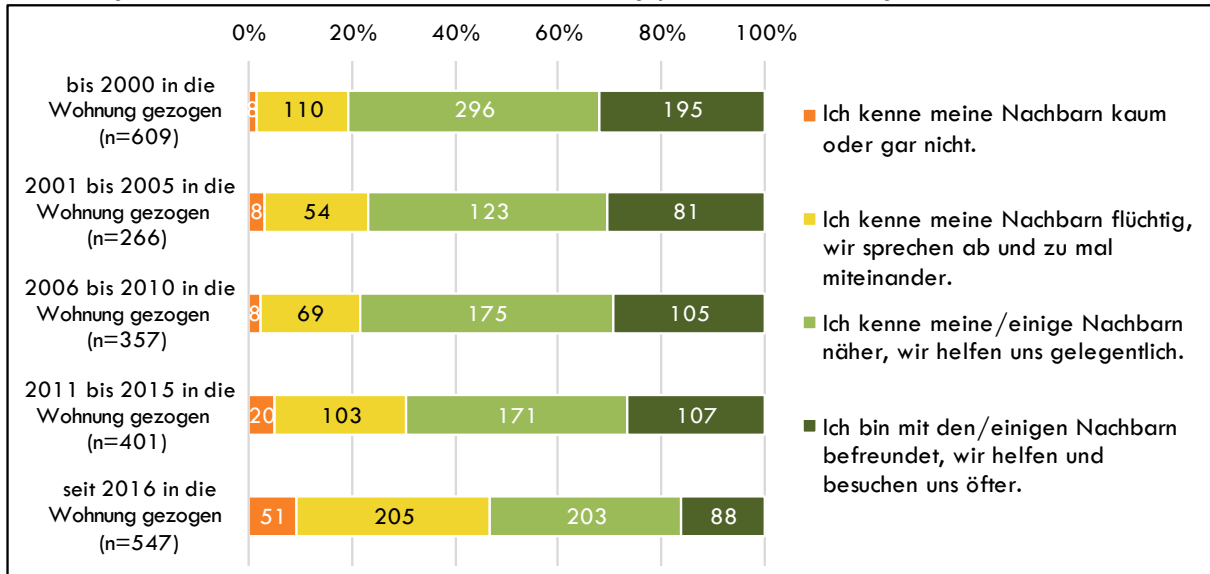
Abbildung 58: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 59 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Je länger die Verweildauer in der derzeitigen Wohnung, desto höher ist der Anteil der Haushalte mit engen oder sehr engen Kontakten zu ihren Nachbar_innen. Dies bestätigt, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Von den seit 2016 zugezogenen Haushalten pflegt dennoch mehr als die Hälfte engere Kontakte zur Nachbarschaft.

Abbildung 59: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

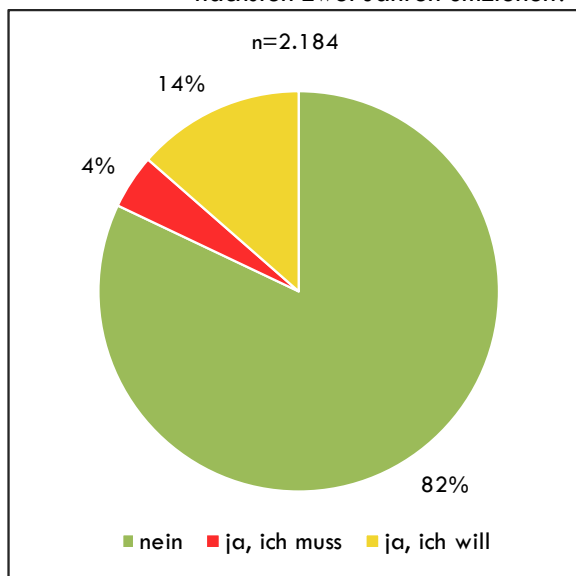


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Umzugsneigung

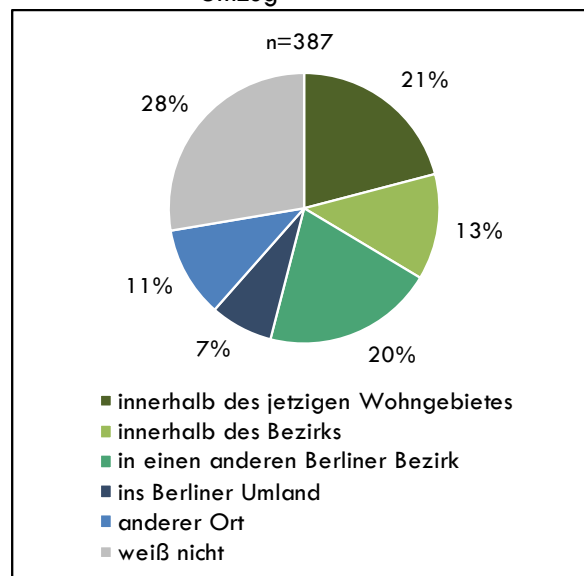
Die Umzugsneigung, dargestellt in der Abbildung 60, gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. 82 % der Haushalte planen keinen Umzug. 14 % der Haushalte wollen umziehen und 4 % der Haushalte geben an, umziehen zu müssen. In der Abbildung 61 ist der voraussichtliche Zielort bei einem Umzug dargestellt. Mehr als ein Viertel der Haushalte, die einen Umzug planen, ist sich über den neuen Wohnort bislang unschlüssig. 21 % wollen innerhalb des jetzigen Wohngebiets wohnen bleiben. 20 % werden voraussichtlich in einen anderen Berliner Bezirk ziehen; 13 % möchten weiterhin im Bezirk Schöneberg-Tempelhof wohnen.

Abbildung 60: Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren umziehen?



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

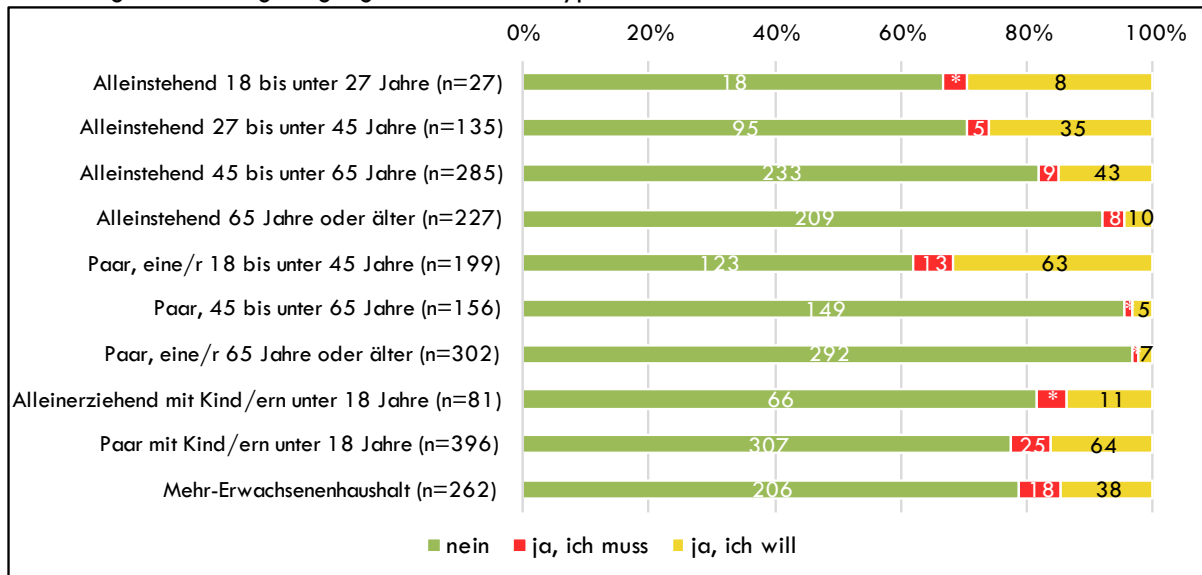
Abbildung 61: Voraussichtlicher Zielort bei einem Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Umzugsneigung im Untersuchungsgebiet ist insgesamt gering. Eine besonders geringe Umzugsneigung weisen ältere Alleinstehende ab 65 Jahre sowie Paare ohne Kinder ab 45 Jahre auf. Eine überdurchschnittliche Umzugsneigung ist bei sowohl Paaren als auch Alleinstehenden im Alter von bis zu 44 Jahren festzustellen. Daneben planen Paare und Alleinerziehende mit Kind/ern unter 18 Jahre, Mehr-Erwachsenenhaushalte und Alleinstehende im mittleren Alter zu je etwa einem Fünftel, innerhalb der nächsten zwei Jahr umzuziehen.

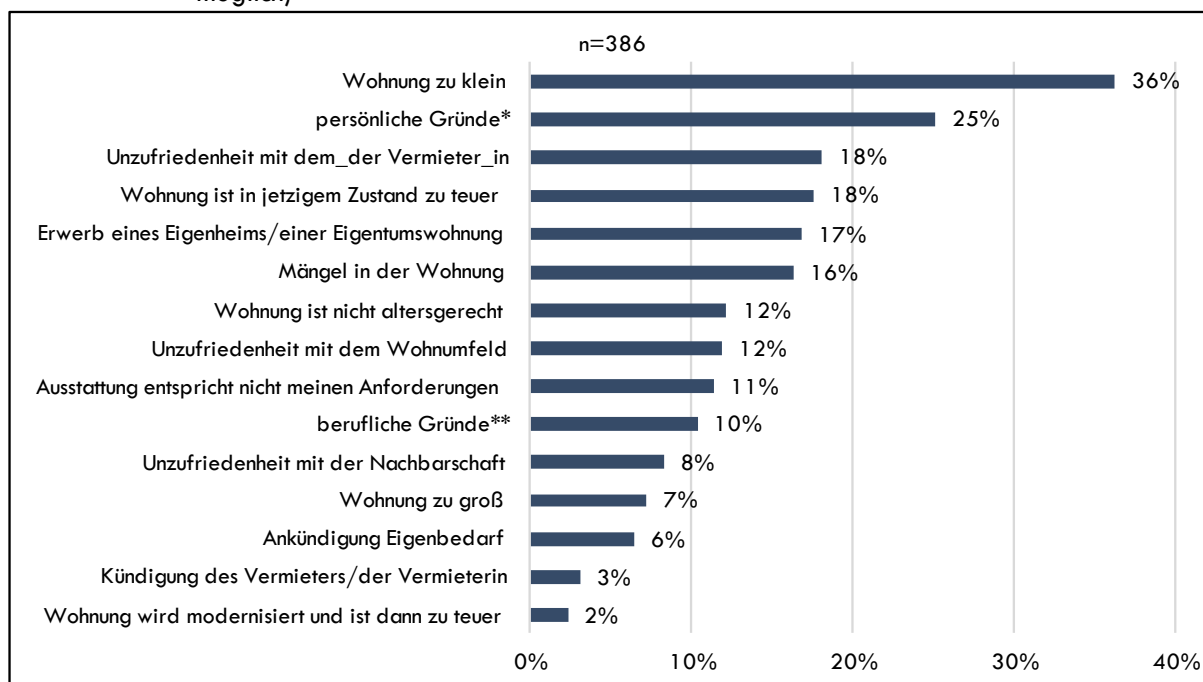
Abbildung 62: Umzugsneigung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die erhöhte Umzugsneigung unter Alleinstehenden und Paaren im Familiengründungsalter spiegelt sich in den Umzugsgründen der Haushalte wider, die in der Abbildung 63 dargestellt sind. Die meistgenannten Umzugsgründe sind eine zu kleine Wohnung bzw. persönliche Gründe wie eine Haushaltsvergrößerung oder -verkleinerung durch Heirat, Geburt oder den Auszug eines Kindes. Da im Untersuchungsgebiet nur wenige Überbelegungen festgestellt wurden (vgl. Kapitel 6.2), betrifft dieser Umzugsgrund vermutlich in erster Linie Haushalte, die mit einer Haushaltsvergrößerung rechnen. Häufig genannte Umzugsgründe sind zudem die Unzufriedenheit mit dem bzw. der Vermieter_in oder eine zu teure Wohnung sowie der Erwerb einer Eigentumswohnung bzw. eines Eigenheims. Auch Wohnungsmängel sind häufig ein Grund für einen Umzugwunsch.

Abbildung 63: Umzugsgründe der Haushalte, die umziehen wollen oder müssen (Mehrfachnennungen möglich)



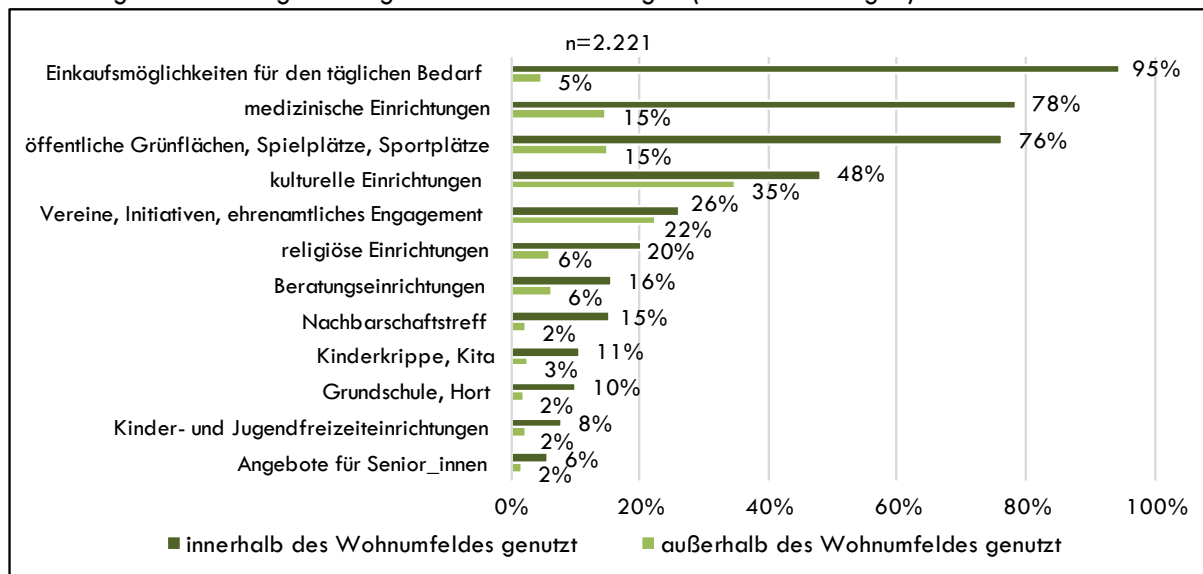
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes; **z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel

5.7 Nutzung von Angeboten und Einrichtungen

Hohe Nutzungsquoten der im Wohngebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine den Bedürfnissen der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung des Gebiets hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im Gebiet nutzt, ist nachfolgend in der Abbildung 64 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Einrichtungen, öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze sowie kulturelle Einrichtungen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des Gebiets sichergestellt. 26 % der Haushalte ist in Vereinen und Initiativen involviert oder engagiert sich ehrenamtlich. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich zumeist um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll ist; diese ist in der Tabelle 11 dargestellt. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior_innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen überdurchschnittlich hohe Nutzungsquoten. Nachbarschaftstreffs werden von Senior_innenhaushalten überdurchschnittlich stark genutzt. Beratungseinrichtungen werden zielgruppenspezifisch bei Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen und einkommensarmen Haushalten intensiver nachgefragt. Das Engagement in Vereinen, Initiativen oder im Ehrenamt hat insbesondere bei Haushalten mit minderjährigen Kindern einen hohen Stellenwert.

Abbildung 64: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (haushaltsbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *da die Antworthäufigkeiten je nach Einrichtung/Angebot variieren, bezeichnet hier n nicht die Anzahl der Antworten, sondern die Gesamtzahl der Haushalte

Tabelle 11: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds*

Angebot/ Einrichtung	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (n=484*)	Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und mehr (n=500*)	Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen (n=112*)	Einkommens- arme Haushalte ⁵⁰ (n=303*)
öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Sportplätze	93 %	70 %	78 %	81 %
Kinderkrippe, Kita	46 %			
Grundschule, Hort	43 %			
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	34 %			
Angebote für Senior_innen		17 %		
Nachbarschaftstreff	14 %	20 %	18 %	15 %
Beratungseinrichtungen	18 %	16 %	31 %	23 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	39 %	26 %	24 %	26 %

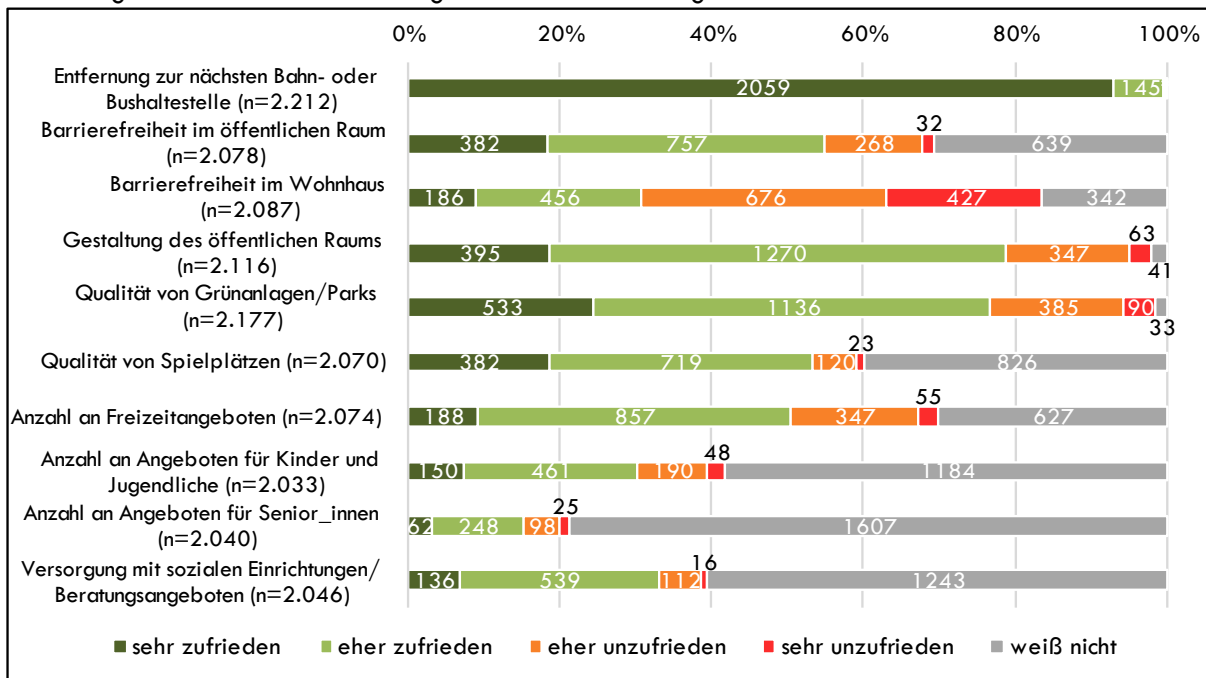
Quelle: Haushaltsbefragung 2021; *da die Antworthäufigkeiten je nach Einrichtung/Angebot variieren, bezeichnet hier n nicht die Anzahl der Antworten, sondern die Häufigkeit der jeweiligen Zielgruppe

Die Haushalte im Gebiet sind überwiegend zufrieden bis sehr zufrieden mit den Angeboten und Einrichtungen im Untersuchungsgebiet, wie die Abbildung 65 belegt. Insbesondere die Anbindung an den ÖPNV, die Qualität von Grünanlagen und Parks sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums werden sehr positiv bewertet. Der einzige überwiegend negativ bewertete Aspekt ist die Barrierefreiheit im Wohnhaus. Dies

⁵⁰ Als einkommensarm gelten Haushalte, deren Äquivalenzeinkommen die Armutsgefährdungsschwelle unterschreitet, d. h. weniger als 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten beträgt (vgl. Kapitel 5.4).

entspricht dem durch die Haushaltsbefragung ermittelten geringen Ausstattungsgrad mit Aufzügen (vgl. Kapitel 3.5).

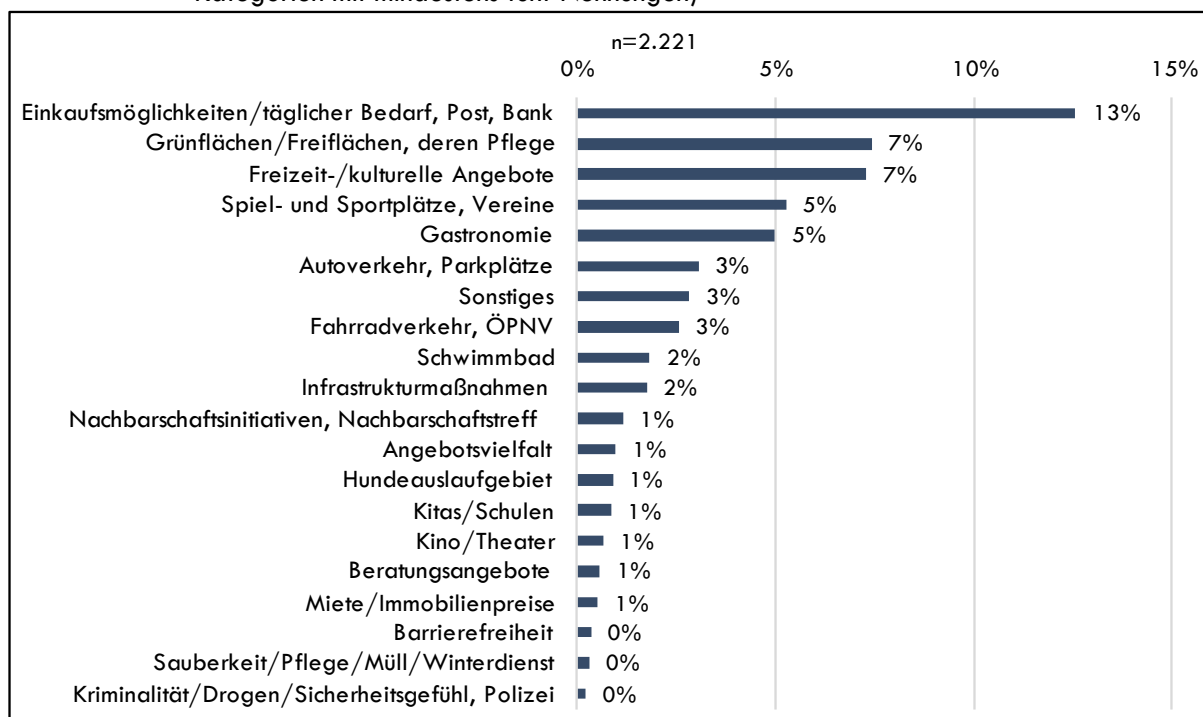
Abbildung 65: Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen im Gebiet



Quelle: Haushaltsbefragung 2021

38 % der Haushalte benennen in ihrem Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. In der Abbildung 66 ist bezogen auf die Gesamtzahl aller Haushalte im Untersuchungsgebiet dargestellt, wie häufig in der jeweiligen Kategorie fehlende Einrichtungen oder Angebote benannt wurden. Den Haushalten fehlen insbesondere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Konkret wurde besonders häufig das Fehlen eines Drogeriemarkts benannt. Jeweils 7 % benennen Defizite in der Versorgung mit Grün- und Freiflächen sowie im Kultur- und Freizeitangebot, 5 % der Haushalte fehlen Spiel- bzw. Sportplätze oder Sportvereine sowie gastronomische Angebote.

Abbildung 66: Fehlende Angebote und Einrichtungen im Wohngebiet (Mehrfachnennungen möglich, nur Kategorien mit mindestens fünf Nennungen)

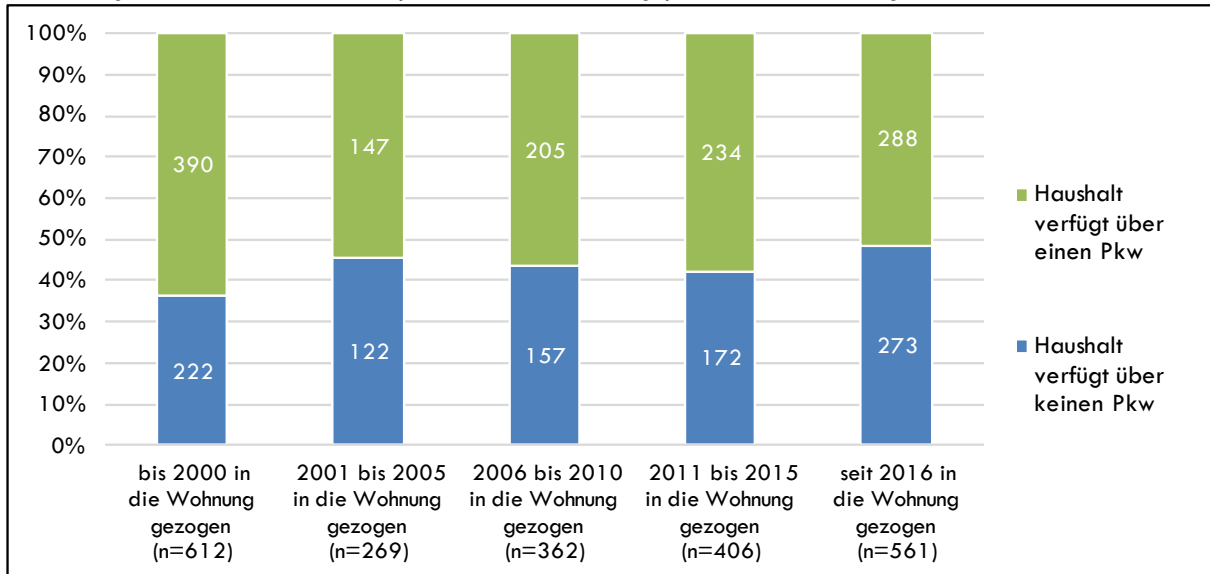


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.8 Pkw-Nutzung

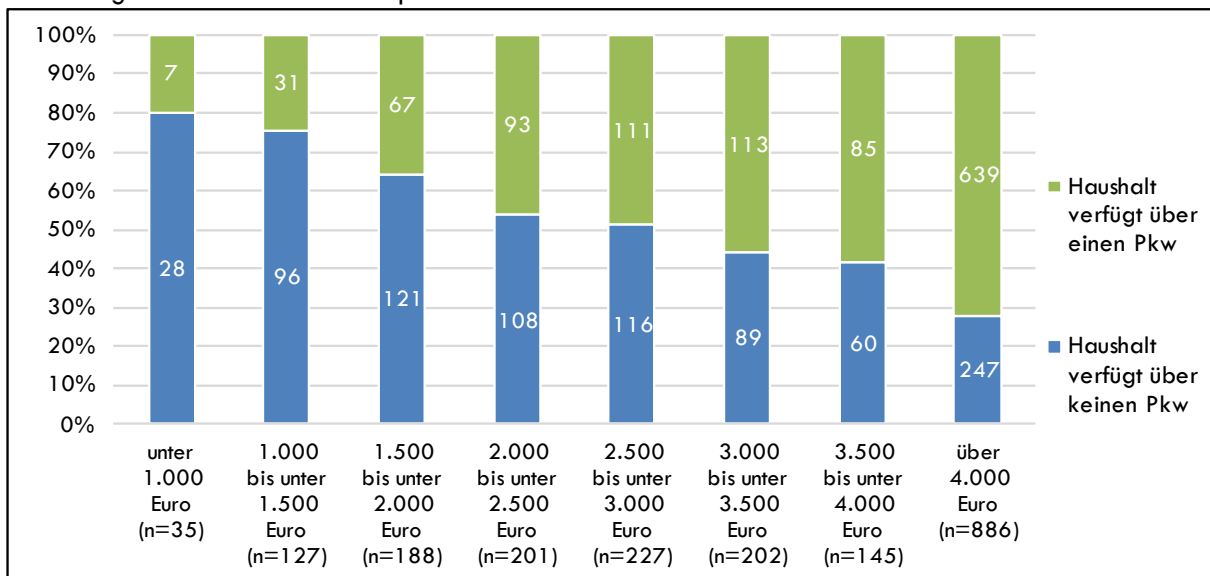
In den nachfolgenden Abbildungen sind differenzierte Ausführungen zum Thema Pkw dargestellt. Der Motorisierungsgrad der Haushalte beträgt im Untersuchungsgebiet Friedenau 57 %. Familien mit Kindern unter 18 Jahren und Paare ohne Kinder im Alter von 45 Jahre oder älter haben einen Motorisierungsgrad von rund 75 %. In der Abbildung 67 ist der Anteil der Haushalte, die einen Pkw besitzen, in Abhängigkeit vom Zuzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Haushalte, die bis zum Jahr 2000 in ihre Wohnung gezogen sind, haben anteilig häufiger einen oder mehrere Pkw als später zugezogene Haushalte. Von den seit 2016 zugezogenen Haushalten hat etwa die Hälfte einen Pkw. Ergänzend ist in der Abbildung 68 dargestellt, wie der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit vom monatlichen Netto-Haushaltseinkommen variiert. Es wird deutlich, dass der Pkw-Besitz stark mit der Höhe des Netto-Haushaltseinkommens korreliert. Haushalte mit höheren Einkommen verfügen anteilig häufiger über einen Pkw als Haushalte mit geringen Einkommen.

Abbildung 67: Anteil Autobesitz je Haushalt und Zuzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 68: Anteil Autobesitz je Haushalt und monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

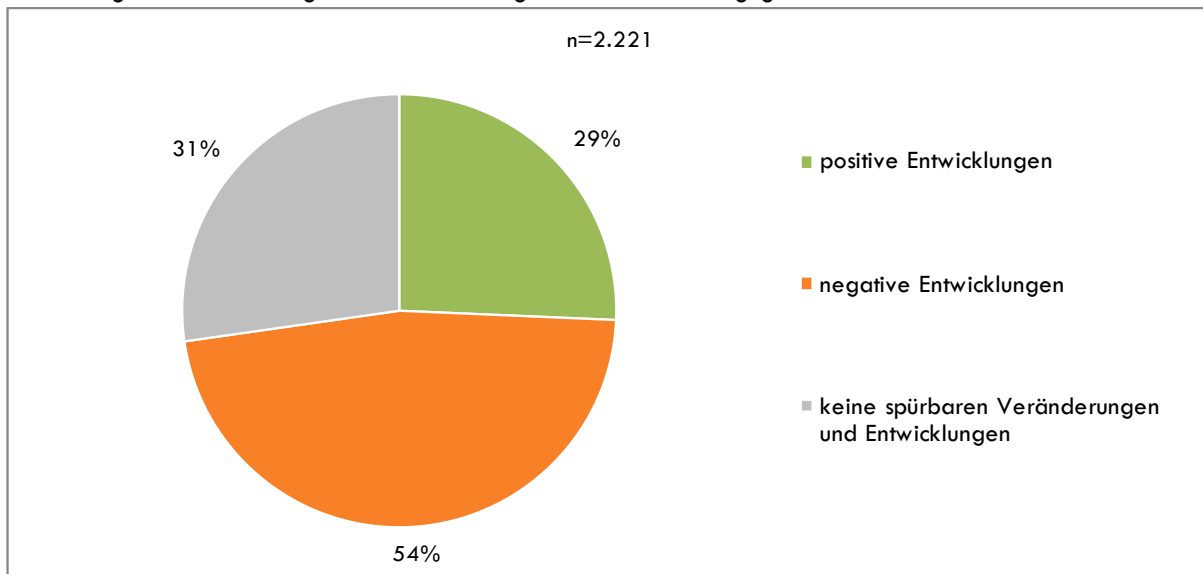
5.9 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft

Neben der Bewertung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier wahrgenommen haben. Knapp ein Drittel der Haushalte hat keine spürbaren Veränderungen im Gebiet wahrgenommen.

30 % der Haushalte haben positive Veränderungen wahrgenommen. Dazu zählen insbesondere die Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen, die Aufwertung von Grün- und Freiflächen oder auch die veränderte Bevölkerungszusammensetzung im Gebiet. Weitaus häufiger – von 56 % der Haushalte – wurden negative Veränderungen wahrgenommen. Dies betrifft insbesondere ein steigendes Pkw-Verkehrsaufkommen und eine erhöhte Verkehrslärmbelastung sowie eine mangelnde Stellplatzverfügbarkeit. Als wei-

tere negative Veränderungen werden die schwindende Angebotsvielfalt bzw. Veränderung der Gewerbestruktur sowie Mängel hinsichtlich der Sauberkeit und Pflege wie die zunehmende Vermüllung des öffentlichen Raums als negativ wahrgenommen. Etwa ein Zehntel der Nennungen entfällt auf steigende Miet- und Immobilienpreise im Untersuchungsgebiet.

Abbildung 69: Bewertung der Veränderungen im Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

Aus dem bestehenden baulichen Aufwertungspotenzial und dem wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck ergibt sich nur für einen geringen Teil der Gebietsbevölkerung im Untersuchungsgebiet Friedenau eine Verdrängungsgefahr. Dies lässt sich anhand der Analyse der Indikatoren des Verdrängungspotenzials ableiten.

Die **Kennwerte zum Erwerbsleben** der Planungsräume unterschreiten alle bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte teilweise sehr deutlich. So liegt der Anteil der Arbeitslosigkeit nach SGB II, der Transferleistungsbezug nach SGB II und XII sowie die Kinder- und Altersarmut unter den Vergleichswerten. Insbesondere die geringe Kinderarmut mit 7,9 % im Planungsraum Friedenau und 12 % im Planungsraum Ceciliengärten ist im Vergleich zum Bezirk mit 27,6 % und der Gesamtstadt mit 28,3 % hervorzuheben. Gemäß der Haushaltsbefragung erhalten lediglich rund 6 % der Haushalte einen Zuschuss zum Lebensunterhalt wie Arbeitslosengeld II/Hartz IV sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Eine Konzentration dieser an für sich schützenswerten Haushalte in einem Teilgebiet liegt jedoch nicht vor.

Das **monatliche Netto-Haushaltseinkommen** beträgt im Untersuchungsgebiet Friedenau 3.500 Euro im Median und ist somit deutlich höher als im Bezirk mit 2.200 Euro und der Gesamtstadt mit 2.175 Euro. Haushalte, die seit dem Jahr 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, haben ein Einkommen von rund 3.900 Euro im Median. Aber auch Haushalte, die bereits seit über zehn Jahren in ihrer Wohnung leben, verfügen mit rund 3.000 Euro über ein überdurchschnittlich hohes Einkommen. Haushalte mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro sind im Gebiet deutlich unterrepräsentiert: 17 % im Untersuchungsgebiet stehen 43 bzw. 45 % im Bezirk und der Gesamtstadt gegenüber.

Das gemäß der Anzahl der Haushaltsmitglieder gewichtete **Äquivalenzeinkommen** im Untersuchungsgebiet Friedenau beträgt 2.480 Euro. Insbesondere Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte verfügen über ein geringeres Äquivalenzeinkommen. Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt 16 % und befindet sich damit auf dem gesamtstädtischen bzw. dem bezirklichen Niveau. Daraus leitet sich keine erhöhte Verdrängungsgefahr für die Gebietsbevölkerung ab.

Die **Mietbelastungsquote** bezogen auf die Bruttokaltmiete ist mit 26 % niedriger als die Vergleichswerte aus dem Jahr 2018 für Berlin mit 28 % und für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit 29 %. Im Hinblick auf die steigenden Wohn- und Energiekosten ist anzunehmen, dass die Mietbelastungsquote in den vergangenen Jahren weiter angestiegen ist, sodass der Unterschied zwischen dem Untersuchungsgebiet und dem Bezirk und der Gesamtstadt weiter angestiegen ist. 42 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Friedenau haben eine **Warmmietbelastung** von 30 % oder mehr. Von einer hohen Warmmietbelastung sind einkommensschwächere Haushalte stärker betroffen, deren Anteil an allen Haushalten jedoch gering ist. Einkommensstärkere Haushalte weisen zum Teil ebenfalls eine hohe Warmmietbelastung auf; zu erklären ist diese mit dem höheren Wohnflächenverbrauch und dem Missverhältnis zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsgröße (s. u.). Zudem ist der Anteil an verfügbarem Einkommen nach Abzug der Warmmiete deutlich höher als bei einkommensschwächeren Haushalten, sodass sich keine einkommensübergreifende Verdrängungsgefahr aufgrund der Mietbelastung für die Gebietsbevölkerung in Friedenau ableiten lässt.

Das Wohnungsangebot nach der Anzahl der Zimmer stimmt nur bedingt mit der Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet überein, d. h. die **Belegung der Wohnungen** ist in Teilen nicht bedarfsgerecht. Mehr als ein Drittel der Wohnungen ist unterbelegt, dies betrifft sowohl Haushalte, die zur Miete wohnen als auch selbstnutzende Eigentümer_innen. Somit wird der bestehende Wohnraum in nennenswertem Umfang nicht optimal ausgenutzt.

Die Wohnbevölkerung ist durch gewachsene **nachbarschaftliche Strukturen** geprägt. Dazu trägt der Anteil an Haushalten bei, die bereits seit vielen Jahren im Gebiet wohnen. Intensive nachbarschaftliche Kontakte, die gegenseitige Unterstützung ermöglichen, deuten ebenfalls auf ein stabiles soziales Gefüge hin. Auch die bedarfsgerechte Nutzung **zielgruppenspezifischer Angebote** wird durch die Haushaltsbefragung bestätigt. Im Untersuchungsgebiet ist eine Vielzahl sozialer Infrastruktureinrichtungen für verschiedene Zielgruppen vorhanden.

Zusammengefasst wird ein geringes Verdrängungspotenzial für die Wohnbevölkerung ermittelt. Die Wohnbevölkerung ist durch einen hohen Akademisierungsgrad, ein überdurchschnittlich hohes Einkommensniveau bei einer unterdurchschnittlichen Mietbelastungsquote sowie einer durchschnittlichen Einkommensarmut gekennzeichnet. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt ist die Wohnbevölkerung im Hinblick auf einkommens- und erwerbsbezogene Indikatoren wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähig und nur in geringem Umfang verdrängungsgefährdet.

6. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung im Untersuchungsgebiet Friedenau wird der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB **nicht empfohlen**.

Insgesamt kann für das Untersuchungsgebiet Friedenau unter Einbeziehung aller in die vertiefende Untersuchung eingeflossen Indikatoren der drei Analyseebenen kein hinreichender und für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung notwendiger Einklang von baulichem Aufwertungspotenzial, wohnungswirtschaftlichem Aufwertungsdruck und sozialem Verdrängungspotenzial festgestellt werden. Da vor allem die Identifikation einer verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung Voraussetzung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ist, liegt eine rechtssichere Grundlage für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung zur Abwendung negativer städtebaulicher Folgen nicht vor. Die Wohnbevölkerung ist durch ein im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich hohes Einkommensniveau bei unterdurchschnittlicher Mietbelastungsquote und günstig ausgeprägten erwerbsbezogenen Indikatoren gekennzeichnet.

Mit dem sozialen Erhaltungsrecht werden folgende Ziele zu erreichen versucht, die der Situation in Friedenau gegenüberstehen:

Erhaltung einer bedarfsgerechten Wohnungsbelegung: Der Wohnflächenverbrauch und der Anteil an unterbelegten Wohnungen ist hoch, sodass keine schutzwürdige bedarfsgerechte Wohnungsbelegung festgestellt wird.

Erhaltung günstigen Mietwohnraums: Das Angebots- und Bestandsmietniveau ist überdurchschnittlich hoch. Es wird kein günstiger Wohnraum angeboten. Die Versorgung der Wohnbevölkerung mit günstigem Wohnraum ist nicht begründbar. Der Anteil an (selbstgenutzten) Eigentumswohnungen ist bereits sehr hoch. Weitere Umwandlungen sind aufgrund der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB nicht zu erwarten. Die Reglementierung von baulichen Veränderungen in bestehenden selbstgenutzten Eigentumswohnungen trägt nicht zur Zielerreichung bei.

Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung: Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist durch wirtschaftlich leistungsfähige Haushalte mit überdurchschnittlichem Einkommensniveau und unterdurchschnittlicher Mietbelastung gekennzeichnet. Aus der Nutzung bestehender baulicher Aufwertungspotenziale ergibt sich daher keine allgemeine Verdrängungsgefahr für die Gebietsbevölkerung.

In der **Zusammenfassung** der Analyse ist der Wirkungsgrad des sozialen Erhaltungsrechts hinsichtlich der baulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Bedingungen im Gebiet – z. B. denkmalschutzrechtliche Belange und städtebauliches Erhaltungsgebiet, hoher Anteil an (selbstgenutzten) Eigentumswohnungen, hohes Angebots- und Bestandsmietniveau, geringe bedarfsgerechte Wohnungsbelegung, wirtschaftlich leistungsfähige Wohnbevölkerung – stark eingeschränkt. **Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erfordert aus städtebaulichen Gründen nicht den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts.**

7. Verzeichnisse

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Planungsräume des Untersuchungsgebiets.....	9
Abbildung 3:	Blockkarte des Untersuchungsgebiets.....	11
Abbildung 4:	Verteilung der Einwohner_innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik.....	12
Abbildung 5:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	13
Abbildung 6:	Herkunft der Einwohner_innen gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	14
Abbildung 7:	Überblick über das Untersuchungsgebiet.....	15
Abbildung 8:	Erhaltungsgebiete.....	16
Abbildung 9:	Denkmalkarte.....	17
Abbildung 10:	Kindertagesbetreuung, Schulen und Jugendfreizeitstätten in der Bezirksregion Friedenau.....	18
Abbildung 11:	Gebäudealter.....	21
Abbildung 12:	Wohnungsgröße.....	22
Abbildung 13:	Zimmeranzahl.....	22
Abbildung 14:	Eigentumsverhältnisse / Vermieter_in der Wohnung.....	23
Abbildung 15:	Eigentumsverhältnisse der Flurstücke.....	24
Abbildung 16:	Fassadenzustand im Untersuchungsgebiet.....	26
Abbildung 17:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung.....	27
Abbildung 18:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachgeschossausbau.....	28
Abbildung 19:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	33
Abbildung 20:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich).....	33
Abbildung 21:	Netto-Kaltmiete gruppiert in Euro je Quadratmeter.....	37
Abbildung 22:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung.....	37
Abbildung 23:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	38
Abbildung 24:	Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	38
Abbildung 25:	Entwicklung der Angebotsmieten in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt.....	40
Abbildung 26:	Jahr der Modernisierung.....	41
Abbildung 27:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen).....	41
Abbildung 28:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 2016 und 2020.....	42
Abbildung 29:	Jahr der Umwandlung.....	43
Abbildung 30:	Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstausstellung und Ergänzung) im zeitlichen Verlauf.....	44

Abbildung 31:	Grundbuchumschreibungen in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt... 44
Abbildung 32:	Jahr des Eigentümer_innenwechsels..... 45
Abbildung 33:	Verkäufe von Eigentumswohnungen in den PLR des Untersuchungsgebiets 46
Abbildung 34:	Sozialmietwohnungsbestand in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt 46
Abbildung 35:	Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik..... 50
Abbildung 36:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2020 für das Untersuchungsgebiet, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin 51
Abbildung 37:	Herkunft im Untersuchungsgebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik..... 52
Abbildung 38:	Haushaltsgröße 53
Abbildung 39:	Wohnungsbelegung 53
Abbildung 40:	Wohnungsbelegung: Haushaltsgröße nach Zimmeranzahl..... 54
Abbildung 41:	Wohnungsbelegung: nach Haushaltstyp 54
Abbildung 42:	Haushaltsform..... 55
Abbildung 43:	Haushaltstyp 55
Abbildung 44:	Haushaltstyp nach Einzugsjahr in die Wohnung 56
Abbildung 45:	Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre..... 57
Abbildung 46:	Höchster Bildungsabschluss der der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre nach Zuzugsjahr in die Wohnung 57
Abbildung 47:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahre..... 58
Abbildung 48:	Einkommensarten der Haushalte 59
Abbildung 49:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen 60
Abbildung 50:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung..... 61
Abbildung 51:	Warmmietbelastung im Untersuchungsgebiet und nach Haushaltstyp 62
Abbildung 52:	Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung 63
Abbildung 53:	Warmmietbelastung nach Vermieter_in der Wohnung in % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens 63
Abbildung 54:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen 64
Abbildung 55:	Einzugsjahr in die Wohnung 66
Abbildung 56:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet..... 66
Abbildung 57:	Warum wohnen Sie in dieser Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)..... 67
Abbildung 58:	Kontakt zur Nachbarschaft..... 67
Abbildung 59:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung 68
Abbildung 60:	Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren umziehen? 68
Abbildung 61:	Voraussichtlicher Zielort bei einem Umzug 68
Abbildung 62:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp 69
Abbildung 63:	Umzugsgründe der Haushalte, die umziehen wollen oder müssen (Mehrfachnennungen möglich)..... 70

Abbildung 64:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (haushaltsbezogen)	71
Abbildung 65:	Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen im Gebiet.....	72
Abbildung 66:	Fehlende Angebote und Einrichtungen im Wohngebiet (Mehrfachnennungen möglich, nur Kategorien mit mindestens fünf Nennungen)	73
Abbildung 67:	Anteil Autobesitz je Haushalt und Zuzugsjahr in die Wohnung	74
Abbildung 68:	Anteil Autobesitz je Haushalt und monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	74
Abbildung 69:	Bewertung der Veränderungen im Untersuchungsgebiet	75

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung	11
Tabelle 2:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	25
Tabelle 3:	Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet und nach Eigentumsform der Wohnung	31
Tabelle 4:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	35
Tabelle 5:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt).....	37
Tabelle 6:	Begründung und Höhe der Mieterhöhung.....	39
Tabelle 7:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2020 für das Untersuchungsgebiet, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin.....	51
Tabelle 8:	Indikatoren zum Erwerbsleben (Stand: 31.12.2018).....	58
Tabelle 9:	Einkommensniveau im Untersuchungsgebiet im Vergleich zum Bezirk u. zur Gesamtstadt	60
Tabelle 10:	Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp	65
Tabelle 11:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds*	71

7.3 Quellenverzeichnis

7.3.1 Literatur und Statistik

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011, Potsdam, 2020

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwoh-
nung in Tempelhof-Schöneberg am 30.12.2020

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse Haushaltsgenerierungsverfahren, Anzahl der Pri-
vathaushalte in den Planungsräumen Ceciliengärten und Friedenau, 31.12.2017

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Mikrozensus - Haushalte, Familien und Lebensformen, 2019

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A | 11 – j / 19, 2020

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018

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

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse Haushaltsgenerierungsverfahren, Anzahl der Privathaushalte in den Planungsräumen, 31.12.2017

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus den elektronischen Bauakten

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Vermessung und Geoinformation, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 2021

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Bezirksregionenprofil Friedenau 2017, Teil 1

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur Konzept Tempelhof-Schöneberg, 2018

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2017): Berliner Mietspiegel 2017. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017. Methodenbericht

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2020): Berliner Mietspiegel 2019. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019. Methodenbericht

Fellbach, Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zur Wohnsituation, Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 4/2019

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

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

Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026

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

LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015

LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015

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

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

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2019

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Berliner Mietspiegel 2019

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

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, Sozialwohnungen 2008 bis 2020 auf Ebene der Planungsräume

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 Immobilien-Scout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext, VALUE Marktdatenbank (2020), eigene Berechnungen RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2008 bis 2020 auf Ebene der Planungsräume

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2008 bis 2020 auf Ebene der Planungsräume

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

Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012

7.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

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

Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017

Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019

OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, IBRRS 2004

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

7.3.3 Internet

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Friedenau,

<https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungs-vo/bauliche-erhaltungs-vo/artikel.332822.php>

Zugriff am 11.10.2021

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Amtliche Sozialberichtserstattung, Mediane und Armutsgefährdungsschwellen,

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

Zugriff am 29.06.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen

https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/

Zugriff am 28.06.2021

Anhang: Fragebogen

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

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

Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

- Kästchen zum Ankreuzen
- Platzhalter zum Ausfüllen

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) und der DSGVO und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss der Untersuchung (vgl. im Sommer 2021) sachgerecht vernichtet.

Zugangscode für die Online-Befragung

Webseite: www.lpgmbh.de/friedenau

Zugangscode:

Allgemein

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

- a. Straße _____
- b. Blocknummer (1-25) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Karte auf der Rückseite des Anschreibens.*

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

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

4. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?

- nein
- ja → Anzahl: _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

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

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

6. Welche der folgenden Einrichtungen und Angebote nutzen Sie üblicherweise **ungeachtet der Einschränkungen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie** in Ihrem Wohnumfeld?

Bitte machen Sie in jeder Zeile ein Kreuz.

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

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

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

8. Welche Angebote und Einrichtungen fehlen Ihrem Haushalt im **Wohngebiet Friedenau**?

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

Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

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

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

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

- positive Veränderungen, und zwar _____
- negative Veränderungen, und zwar _____
- keine spürbaren Veränderungen

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

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

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

- a. Wohnfläche _____ Quadratmeter
- b. Anzahl Zimmer _____ Bitte zählen Sie Küche und Bad nicht mit und geben Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.
- c. Küche ja nein
- d. Bad ja nein

12. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

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



13. Sind Sie Mieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung?

Ich bin Mieter/in

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. degewo)

private/r Hauseigentümer/in

Genossenschaft

vermietete Eigentumswohnung

privates Wohnungsunternehmen (z. B. ADO, Deutsche Wohnen)

anderer Vermieter: _____

Ich bin Eigentümer/in

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

Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 21.

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

ja

früher ja, jetzt nicht mehr

nein

weiß nicht

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

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

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

↳ darin enthalten: Kaltmiete..... €

Betriebskosten..... €

Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser..... €

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

nein ja, und zwar monatlich _____ €

17. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude während Ihres Mietverhältnisses modernisiert?

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt

ja, und zwar im Jahr _____

↳ Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? _____

18. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete während Ihres Mietverhältnisses innerhalb der letzten 5 Jahre erhöht?

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

nein *Weiter mit Frage 19.*

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

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

Berliner Mietspiegel

Modernisierungsmaßnahmen

Staffel-/Indexmietvertrag

anderer Grund, und zwar (bitte nennen): _____

Drei Vergleichsmieten _____

19. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete aktuell durch den Mietendeckel gesenkt?

nein *Weiter mit Frage 20.*

ja Wie hoch war die Netto-Kaltmiete vor der Absenkung? _____ €

20. Gab es während Ihres Mietverhältnisses einen Eigentümerwechsel Ihrer Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses oder wurde Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt?

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

21. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeit? Bitte Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.

vorhanden weiß nicht

a. Badezimmer

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| mit Dusche <u>oder</u> Badewanne | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| mit Dusche <u>und</u> Badewanne getrennt voneinander | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zusätzliches zweites Badezimmer..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

b. Toilette

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| innerhalb der Wohnung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zusätzliches Gäste-WC/Zweites WC | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

c. Beheizung der Wohnung über

- | | | |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Heizkörper..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Elektrospeicheröfen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Fußbodenheizung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| andere Einzelöfen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

d. Erzeugung der Wärme für die Wohnung

- | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| zentral für das Gebäude (Zentralheizung)..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zentral für die Wohnung (Etagenheizung) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

e. Warmwasserversorgung

- | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer).... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| zentrale Warmwasserversorgung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

f. Fenster (überwiegend)

- | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Einfachverglasung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kasten-Doppelfenster | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Isolier-/Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

g. Zusätzliche Ausstattung

- | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit bis zu</u> 4 m ² Grundfläche | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit mehr als</u> 4 m ² Grundfläche | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Aufzug | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gegensprechanlage <u>ohne</u> Kamera | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Gegensprechanlage <u>mit</u> Kamera..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

h. Energiesparende Ausstattung

- | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| gedämmte Fassade/Gebäudehülle | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

22. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

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

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

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

- nein ja, und zwar:
- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Anbau eines Aufzugs | <input type="checkbox"/> Grundrissveränderung |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung der Fenster | <input type="checkbox"/> Modernisierung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> Schallschutzmaßnahmen | <input type="checkbox"/> Vergrößerung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> energetische Gebäudesanierung
z. B. Fassadendämmung oder
Austausch der Heizungsanlage | <input type="checkbox"/> Anbau eines Balkons |
| | <input type="checkbox"/> barrierefreier Umbau |
| | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |

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

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

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

- nein *Weiter mit Frage 26.*
 ja, ich muss ja, ich will

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

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

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

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



Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

26. Wie viele Personen leben dauerhaft in Ihrer Wohnung, Sie selbst eingeschlossen? _____

27. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> allein lebend | <input type="checkbox"/> Paar mit minderjährigem/n Kind/ern |
| <input type="checkbox"/> alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern | <input type="checkbox"/> Paar mit volljährigem/n Kind/ern (im Haushalt) |
| <input type="checkbox"/> alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern | <input type="checkbox"/> Wohngemeinschaft |
| <input type="checkbox"/> Paar ohne Kind/er | |

28. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

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

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

29. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

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

monatliches Netto-Haushaltseinkommen aller Personen im Haushalt zusammen: _____ €

Wie viele Personen tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei? _____

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

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit | <input type="checkbox"/> Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung |
| <input type="checkbox"/> Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten | <input type="checkbox"/> Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung |
| <input type="checkbox"/> Arbeitslosengeld I (ALG I) | <input type="checkbox"/> Wohngeld |
| <input type="checkbox"/> Arbeitslosengeld II (ALG II/Hartz IV) | <input type="checkbox"/> Sonstige: _____ |

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

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