



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





## Auftraggeber



Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Abt. Stadtentwicklung, Soziales, Wirtschaft und Arbeit,  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

Alt-Friedrichsfelde 60  
10360 Berlin

## Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH  
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12  
10437 Berlin

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

Bearbeitung:

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

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen

Stand:

Mai 2023 | Endbericht (Entwurf)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	5
1.1	Anlass .....	5
1.2	Fragestellungen der Nachuntersuchung.....	6
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik .....	7
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik.....	8
1.3.2	Infrastrukturanalyse.....	10
1.3.3	Haushaltsbefragung .....	10
1.3.4	Ortsbildanalyse .....	18
2.	Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets .....	19
3.	Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße .....	26
3.1	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung .....	26
3.2	Erhaltung des Wohnungsschlüssels.....	31
3.3	Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands .....	33
3.4	Erhaltung von Mietwohnungen.....	38
3.5	Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.....	39
3.6	Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht .....	41
3.7	Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts .....	42
4.	Aufwertungspotenzial .....	44
4.1	Gebäudealter .....	44
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche .....	45
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	46
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	49
4.5	Ausstattungsmerkmale.....	53
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	60
5.	Aufwertungsdruck .....	63
5.1	Angebots- und Bestandsmieten .....	63
5.2	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen .....	66
5.3	Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik) .....	68
5.4	Sozialmietwohnungen (Statistik).....	69
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen .....	70
5.6	Zweckentfremdung .....	71
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	72

6.	Verdrängungspotenzial.....	75
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	75
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	78
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	81
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	84
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	89
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung.....	90
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur .....	94
6.8	Pkw-Nutzung.....	96
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft.....	97
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	99
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung .....	101
7.1	Räumliche Abgrenzung .....	106
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	107
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts .....	109
7.4	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung .....	110
8.	Verzeichnisse .....	111
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	111
8.2	Tabellenverzeichnis.....	113
8.3	Quellenverzeichnis .....	114
8.3.1	Literatur und Statistik .....	114
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	116
8.3.3	Internet.....	117
Anhang 1:	Fragebogen.....	118

## 1. Einleitung

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

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

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

### 1.1 Anlass

Der Bezirk Lichtenberg wendet das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung in den drei sozialen Erhaltungsgebieten Kaskelstraße, Weitlingstraße und Fanningerstraße an. Die sozialen Erhaltungsgebiete sind zeitlich nicht befristet, sind jedoch in regelmäßigen Abständen auf die Erfüllung der

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

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

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

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

Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen. Diese sogenannte Nachuntersuchung steht turnusmäßig für das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße an, das im Jahr 2017 erstmalig festgesetzt wurde. Damit wird der rechtssichere Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts überprüft.

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

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

### 1.2 Fragestellungen der Nachuntersuchung

Mit der Nachuntersuchung wurde geprüft, ob im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße weiterhin ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung vorhanden sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und von Planwerken 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 Nachuntersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

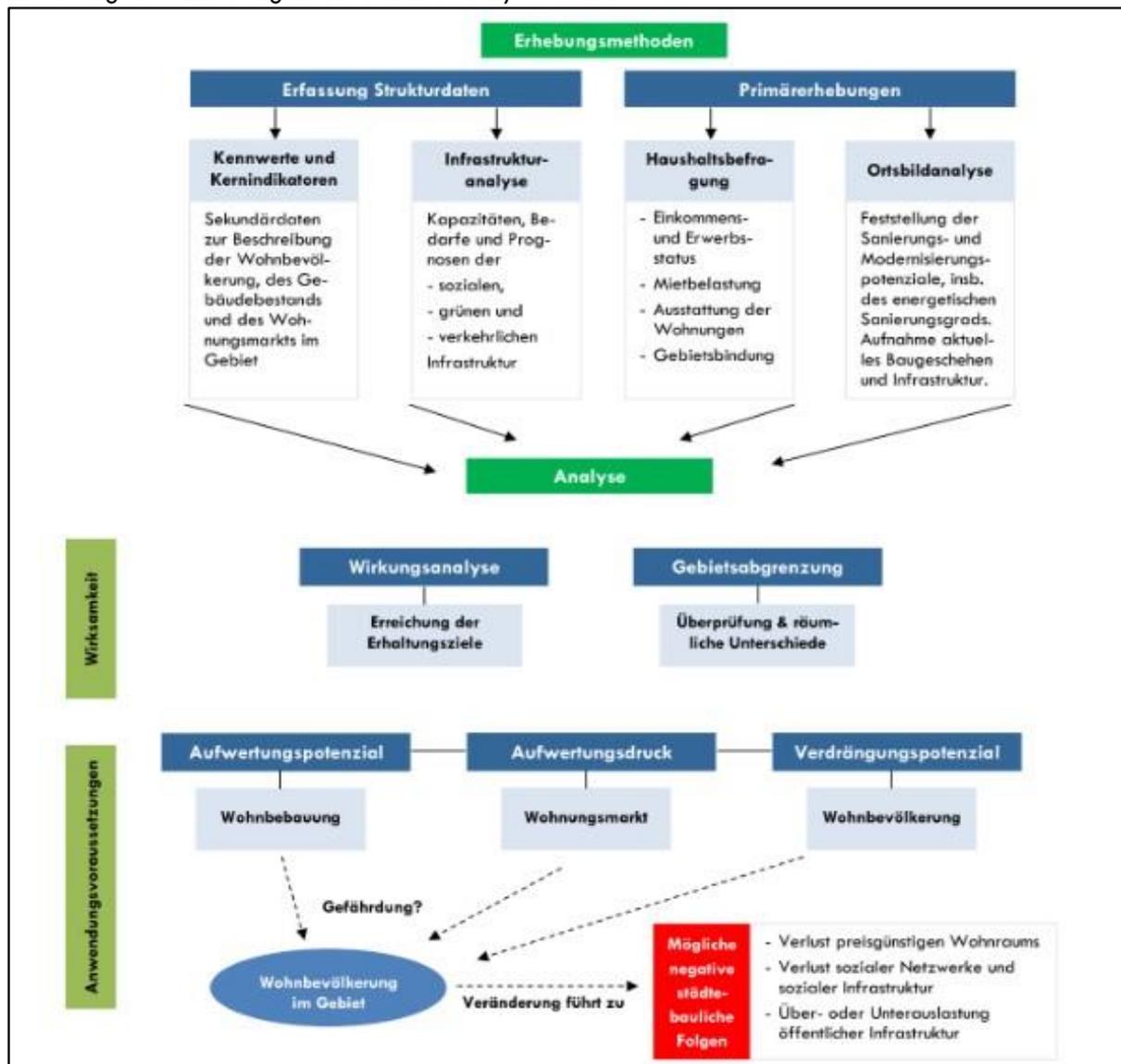
- Wie setzt sich die (zu schützende) Wohnbevölkerung zusammen? Hat sich die Bevölkerungszusammensetzung seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets verändert?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur aus?
- Welcher Zusammenhang besteht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

### 1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der Nachuntersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen, entsprechend der Abbildung 1. In zwei Analyseschritten wurde zum einen die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im Gebiet geprüft, indem u. a. ein Vergleich mit der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2016, die Grundlage für die Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung war, angestellt, eine gezielte flächendeckende Ortsbildanalyse durchgeführt und die erhaltungsrechtlichen Genehmigungen analysiert. Zum anderen wurde überprüft, ob das soziale Erhaltungsgebiet sinnvoll räumlich abgegrenzt ist. Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen und des Fortbestands der sozialen Erhaltungsverordnung wurden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

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

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

### 1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Im Rahmen der Nachuntersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amts für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), des Stadtentwicklungsamts Lichtenberg wie die erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorgänge und bezirkliche Fachplanungen wie die Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplanung sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf der Ebene des sozialen Erhaltungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebiets-scharf 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.<sup>5</sup>

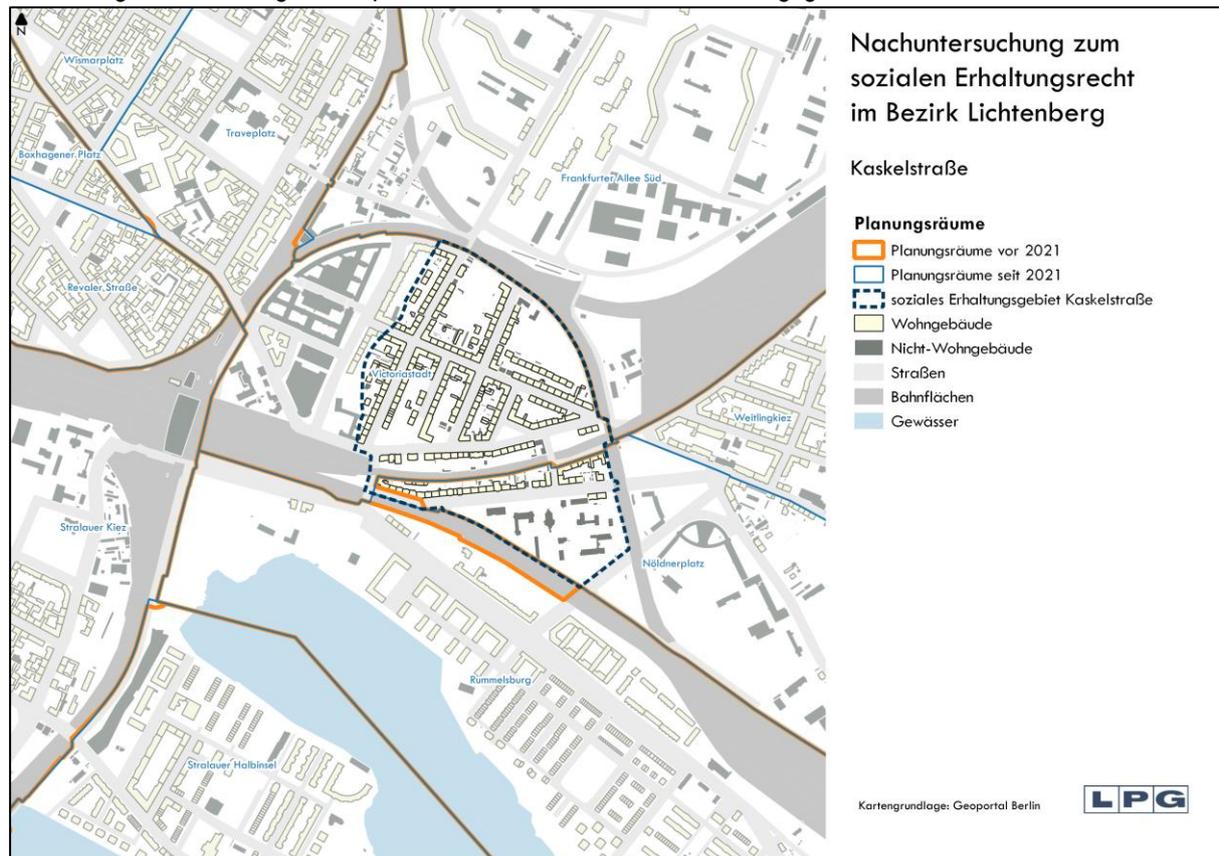
Zum 01.01.2021 wurden die räumlichen Zuschnitte der lebensweltlich orientierten Räume in einigen Gebieten verändert. In Lichtenberg blieben die Zuschnitte der Prognoseräume und Bezirksregion gleich. Anpassungen wurden auf Ebene der Planungsräume vorgenommen.

Von dieser Änderung waren auch die Planungsräume betroffen, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße befindet (vgl. Abbildung 2). Der überwiegende Teil des sozialen Erhaltungsgebiets befindet sich im Planungsraum Victoriastadt, bei dem eine Veränderung der südlichen Grenze erfolgte. Im Hinblick auf die Wohnbebauung hat sich der Umgriff der Planungsraums allerdings nicht verändert, sodass bevölkerungsbezogene statistische Daten für den alten und den neuen Planungsraumumgriff vergleichbar sind. Die Wohnbebauung an der Nöldnerstraße befand sich vor der Modifikation der Planungsräume im Planungsraum Weitlingstraße, der ein weitaus größeres Gebiet umfasste. Dieser Planungsraum wurde 2021 in die vier Planungsräume Nöldnerplatz, Weitlingkiez, Zachertstraße und Mas-sower Straße unterteilt, sodass der südliche Teil des sozialen Erhaltungsgebiets nun im Planungsraum Nöldnerplatz liegt, der zudem den Bereich zwischen Lückstraße, Huronseestraße und Zobtener Straße umfasst. Die Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Angebotsmieten, Verkäufe von Eigentumswohnungen, Grundbuchumschreibungen und Sozialmietwohnungen sowie Monitoring Soziale Stadtentwicklung – liegen nicht vollständig für die neuen Planungsraumzuschnitte vor. Daher werden die Daten – je nach Verfügbarkeit – für die neuen oder die alten Planungsraumgrenzen ausgewertet und dargestellt. Zur Orientierung dient die Abbildung 2.

---

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

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



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

### 1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurden u. a. die bezirkliche Kindertagesstätten- und Schulentwicklungsplanung sowie das Bezirksregionenprofil Neu-Lichtenberg genutzt. Die amtlichen Statistiken wurden durch die schriftliche Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 6).

### 1.3.3 Haushaltsbefragung

#### Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im November 2022 an alle auf Grundlage eines Adressdatenabzugs ermittelbaren 1.851 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet verschickt. Die Haushalte wurden anhand des Adressdatenabzugs unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße und der Parameter Alter, Geschlecht, Herkunft und Familienstand zufällig ausgewählt. Ein solches Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des

Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt.<sup>6</sup> Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Lichtenberg 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.

Die Nachuntersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) statt.<sup>7</sup> Die Rücksendung der Fragebögen durch die Haushalte erfolgte anonym, d. h. ohne die Angabe des Namens oder der Adresse. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen.

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

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

## **Auswertung und Analyse**

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

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße, also die

<sup>6</sup> OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19, S. 11 f.

<sup>7</sup> Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt im Rahmen der Befragung auf Grundlage von Art. 6 Absatz 1 Buchstabe a Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) in Verbindung mit § 30 c des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB).

Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Die Anteile sind gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen (\*) gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

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

Um die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße zu überprüfen (vgl. Kapitel 3), werden Ergebnisse der im Jahr 2016 durchgeführten Voruntersuchung mit den Befragungsergebnissen der Nachuntersuchung aus dem Jahr 2022 gegenübergestellt. Hierbei ist zu beachten, dass es sich jeweils um Stichproben handelt, d. h., dass in beiden Untersuchungen nicht unbedingt dieselben Haushalte befragt wurden. Die sich aus der Gegenüberstellung ableitenden Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind daher als Näherungswerte zu verstehen.

### **Repräsentativität der Haushaltsbefragung**

Die Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße (vgl. Abbildung 3) erfolgte im November und Dezember 2022. Es wurden alle 1.851 ermittelbaren Haushalte im Gebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden (vgl. Ausführungen oben).



## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Kaskelstraße	1.851	520*	28,1 %	512**

Quelle: LPG mbH; \*366 postalisch (70 %), 154 online (30 %); \*\*Acht Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren.

Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Zu beachten ist, dass die Sekundärdaten auf Ebene der statistischen Blöcke vorliegen, die nicht in allen Fällen deckungsgleich mit den Blöcken der Haushaltsbefragung sind. Bei zwei Blöcken  lassen die statistischen Blöcke Wohngebäude, bei denen es sich um Neubauten handelt. Diese wurde bei der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Dementsprechend ist die in diesen Wohngebäuden lebende Bevölkerung auch in der Haushaltsbefragung nicht vertreten. Eine Übersicht über die Blöcke der Haushaltsbefragung und die statistischen Blöcke ist in der Abbildung 4 kartografisch dargestellt.

Abbildung 4: Blöcke der Haushaltsbefragung und statistische Blöcke



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

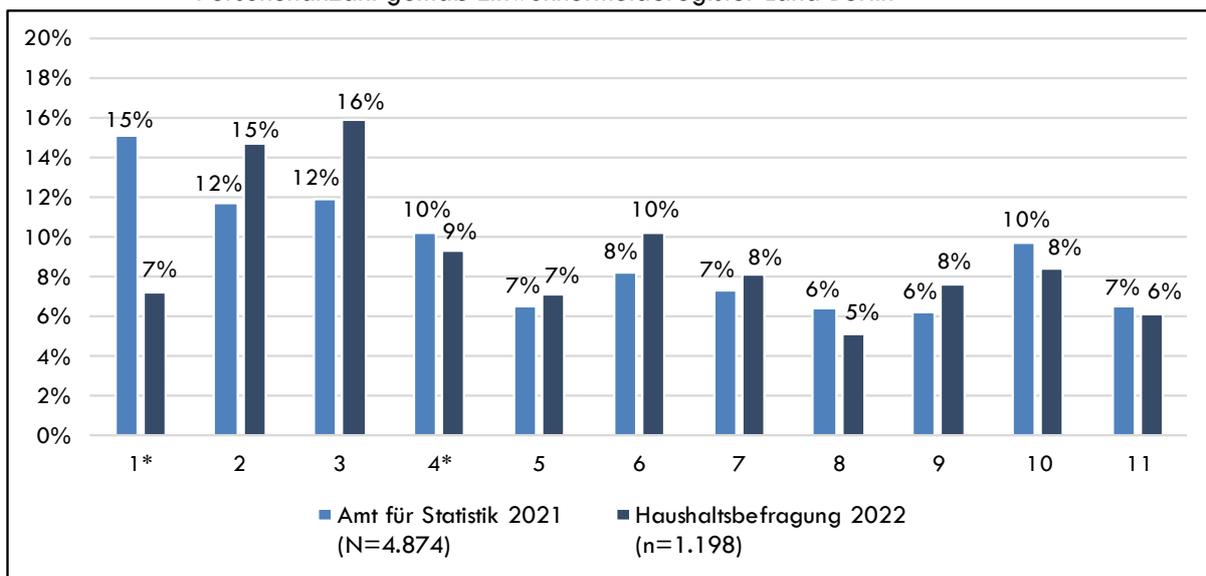
Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße

Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und für das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße aggregiert und ausgewertet.

Die Abbildung 5 stellt die Verteilung der Einwohner\*innen über die Blöcke des sozialen Erhaltungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik dar. Die Verteilung weist eine hohe Übereinstimmung auf. Die größere Abweichung in Block 1 ist damit zu erklären, dass der statistische Block mehr Wohngebäude umfasst als der entsprechende Block der Haushaltsbefragung. Dies gilt in geringerem Maße auch für den Block 4. Insgesamt wird in den Ergebnissen der Haushaltsbefragung ein repräsentativer Querschnitt hinsichtlich der räumlichen Verteilung abgebildet.

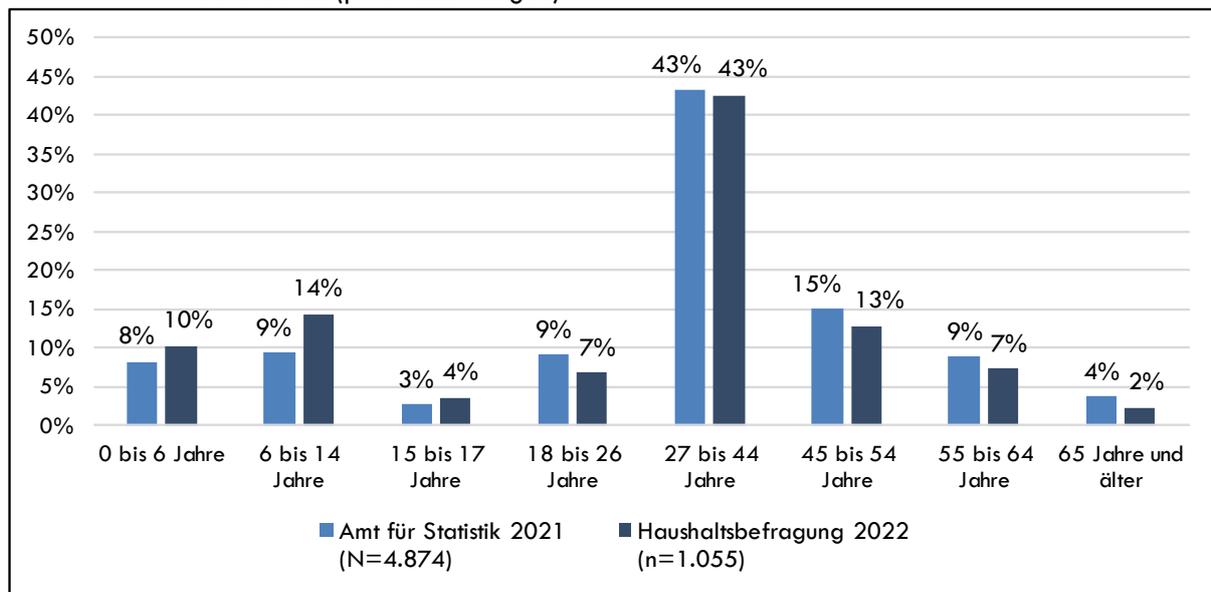
Abbildung 5: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister Land Berlin



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Lichtenberg am 31.12.2021; \*: Statistische Blöcke beinhalten mehr Wohngebäude als die entsprechenden Blöcke der Haushaltsbefragung

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Alterszusammensetzung weist eine hohe Übereinstimmung mit der gemäß der Einwohnerstatistik tatsächlichen Alterszusammensetzung im Gebiet auf. Mit Ausnahme der Altersgruppe zwischen 6 und 14 Jahren mit einer Abweichung von fünf Prozentpunkten werden in allen Altersgruppen Abweichungen von maximal zwei Prozentpunkten erzielt (vgl. Abbildung 6). Hinsichtlich der Alterszusammensetzung wird die Gebietsbevölkerung in den Ergebnissen der Haushaltsbefragung demnach sehr gut abgebildet. Die Auswertung der wesentlichen Indikatoren erfolgt neben der Darstellung für das gesamte soziale Erhaltungsgebiet zusätzlich differenziert nach Familienstand und Alter. Dadurch können Aussagen für alle Altersgruppen getroffen werden.

Abbildung 6: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister Land Berlin (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Lichtenberg am 31.12.2021

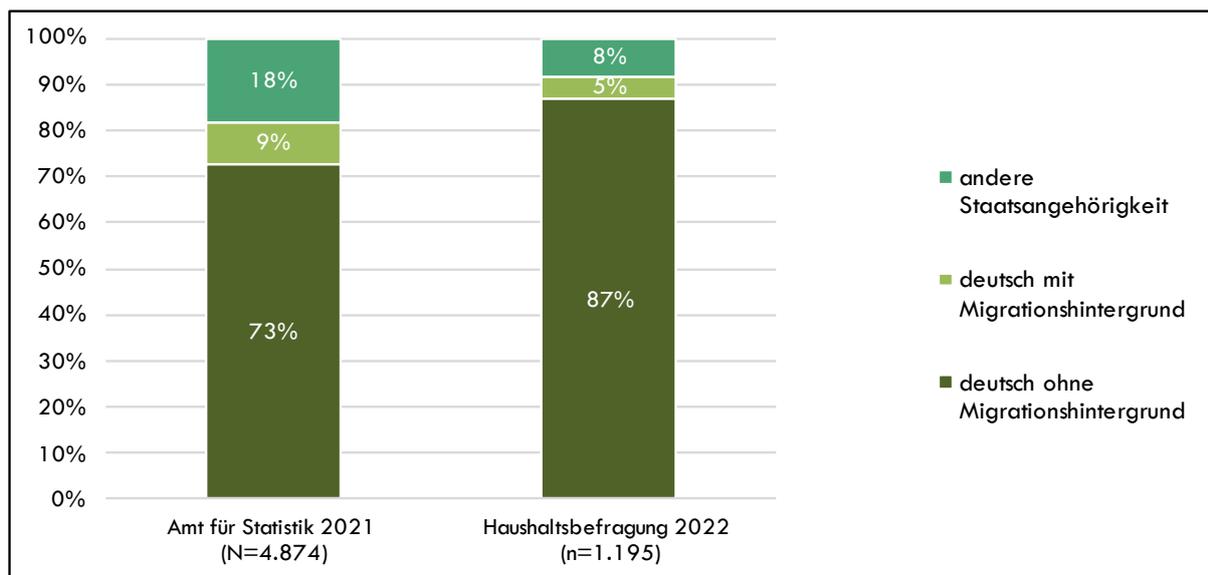
In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf. **Personen** mit ausländischer Staatsangehörigkeit sind in der Stichprobe stark und Deutsche mit Migrationshintergrund leicht unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 7). Der Anteil der **Haushalte**, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, beträgt gemäß der Haushaltsbefragung 21 %, was 103 Haushalten entspricht. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.<sup>10</sup> Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.<sup>11</sup>

Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfolgenden Abbildung 7: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister Land Berlin (personenbezogen)

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

<sup>11</sup> Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

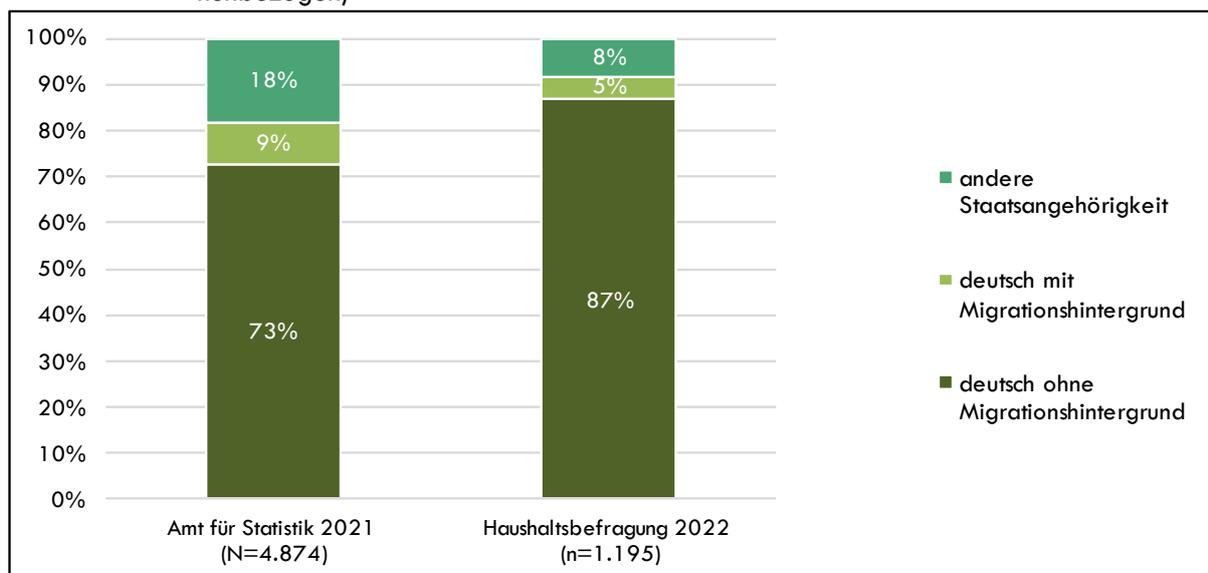
## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Lichtenberg am 31.12.2021

Tabelle 2 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte mit Migrationshintergrund hinsichtlich der Anzahl der Personen im Haushalt etwas größer sind und stärker durch junge Paare ohne Kind sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte gekennzeichnet sind. Die Haushalte mit Migrationshintergrund weisen einen geringeren Anteil an unterbelegten und einen höheren Anteil an gravierend überbelegten Wohnungen auf. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 6.5) unterschreitet bei Haushalten mit Migrationshintergrund das Niveau von Haushalten ohne Migrationshintergrund. Besonders Haushalte mit Kindern und Paare ohne Kinder bis 45 Jahre weisen ein geringeres Äquivalenzeinkommen auf als dieselben Haushaltstypen ohne Migrationshintergrund. Haushalte mit Migrationshintergrund sind zudem häufiger einkommensarmen und zahlen im Mittel eine höhere Miete.

Abbildung 7: Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister Land Berlin (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Lichtenberg am 31.12.2021

Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalt mit Migrationshintergrund (n=103)	Haushalt ohne Migrationshintergrund (n=387)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,53 Personen	2,40 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Alleinlebend 45 Jahre und älter: 12 % Paar mit Kind/ern: 33 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 22 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 21 % Alleinerziehend: 7 %	Alleinlebend 45 Jahre und älter: 0 % Paar mit Kind/ern: 35 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 12 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 12 % Alleinerziehend: 9 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 76 % unterbelegt: 6 % überbelegt: 13 % gravierend überbelegt: 5 %	Bedarfsgerecht: 75 % unterbelegt: 10 % überbelegt: 13 % gravierend überbelegt: 2 %
Äquivalenzeinkommen (Median)	2.098 €	2.143 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählter Haushaltstypen (Median)	Alleinlebend: 2000 € Paar mit Kind/ern: 2.052 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.000 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 2.298 €	Alleinlebend: 2000 € Paar mit Kind/ern: 2.275 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.833 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 3.000 €
Einkommensarme Haushalte	39 %	35 %
Nettokaltmiete (Median)	8,82 Euro pro Quadratmeter	7,61 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	26 %	25 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

### 1.3.4 Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Bearbeitungszeitraum eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet durchgeführt. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erkennbar waren:

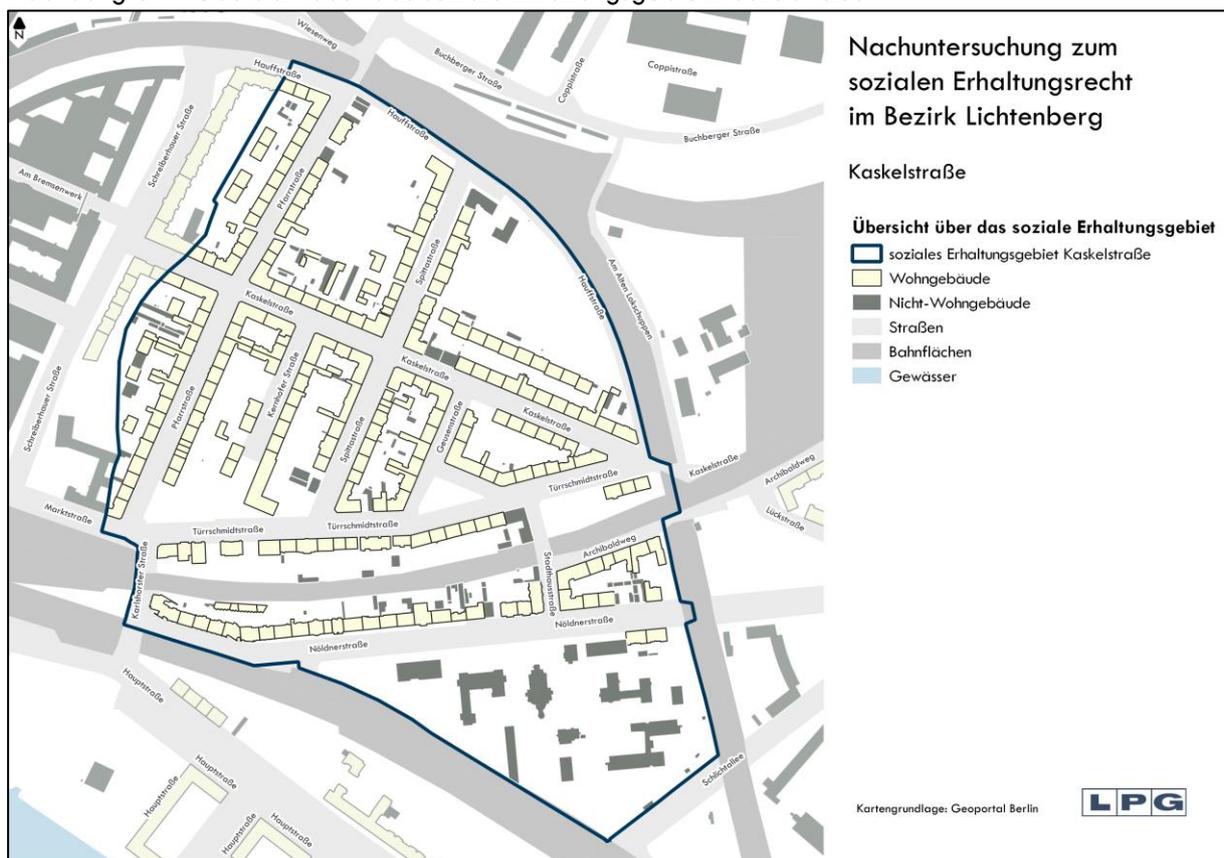
- Fassadenzustand und Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen oder Aufzug
- Fenster (Zustand der Rahmen)
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Erdgeschoss nach Nutzungsart (inkl. Leerstand)
- aktuelle Bautätigkeit

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

## 2. Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets

Das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße (vgl. Abbildung 8) befindet sich im Westen des Bezirks Lichtenberg an der Grenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Das Gebiet ist fast vollständig durch Bahntrassen umschlossen, sodass eine stadträumliche „Insellage“ konstatiert wird. Im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen 4.874 Personen in rund 1.850 Haushalten.<sup>12</sup> Das soziale Erhaltungsgebiet wird im Norden und Osten durch die Hauffstraße und die Bahnanlagen, im Westen durch die Pfarrstraße – inklusive der Wohnbebauung auf der westlichen Straßenseite – und im Süden durch die Nöldnerstraße bzw. die Bahntrasse begrenzt.

Abbildung 8: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße

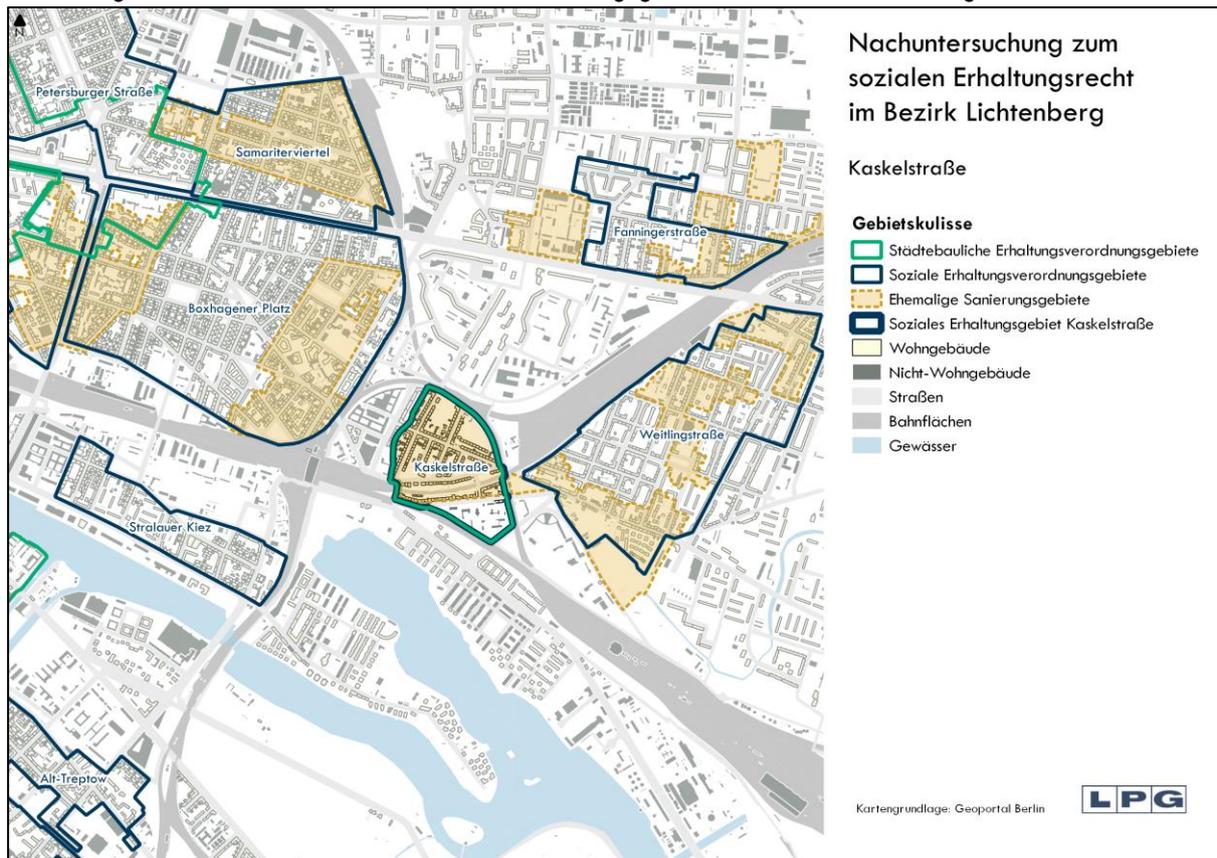


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die S-Bahnhöfe Rummelsburg, Nöldnerplatz und Ostkreuz befinden sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum sozialen Erhaltungsgebiet. Das Gebiet ist durch drei- bis fünfgeschossige gründerzeitliche Wohnbebauung geprägt und war von 1994 bis 2008 förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Im Jahr 1997 wurde zudem die städtebauliche Erhaltungsverordnung „Kaskelstraße/Victoriastadt“ gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt (vgl. Abbildung 9). Westlich an das Gebiet angrenzend, wurden an der Schreiberhauer Straße Neubauten errichtet. Im Süden des Gebiets konzentrieren sich verschiedene Nutzungen aus dem Gemeinwesen und der sozialen Infrastruktur wie die Schule an der Victoriastadt, eine Kirche, ein Jugendclub, eine Kindertagesstätte und die Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin.

<sup>12</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Lichtenberg am 31.12.2021.

Abbildung 9: Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

### Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 10 ist der Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur – Kindertagesstätten, Schulen, Spiel- und Sportplätze sowie Grünanlagen – im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße dargestellt. Neben den Kindertagesstätten und Schulen befinden sich noch weitere Einrichtungen, die zielgruppenspezifische Angebote bereitstellen, im Gebiet. Dazu gehören u. a.:

- **Familien- und Begegnungsstätte Schmiede** in der Pfarrstraße: Schwerpunkt ist die Familienförderung und -bildung sowohl für Kinder als auch Eltern. Zum Angebot gehören ein Elterncafé, Ernährungsberatung, eine offene Beratung für Frauen, Gesundheitskurse und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Das Angebot und Programm wird durch eine aktive Einbindung der Anwohner:innen entwickelt und auf die Bedarfe vor Ort abgestimmt. So können ehrenamtlich unterstützte Feste wie Viva Victoria, Oster- und Weihnachtsfeste, Kindertheater, Kino und Flohmärkte durchgeführt werden.<sup>13</sup>
- **Kinderhaus Napf in der Hauffstraße:** Das Kinderhaus in Trägerschaft des Kiezspinne FAS e. V. bietet Kindern im Alter von sechs bis 14 Jahren die Möglichkeit, ihre Freizeit zu gestalten. Mit pädagogischer Unterstützung können die Kinder ihre eigenen Ideen entwickeln und in Angeboten und Projekten umsetzen. Zu den Angeboten bzw. Themenkomplexen gehören u. a. Sport- und

<sup>13</sup> SozDia Stiftung Berlin - Gemeinsam Leben Gestalten, alte Schmiede - wir über uns, Internetquelle.

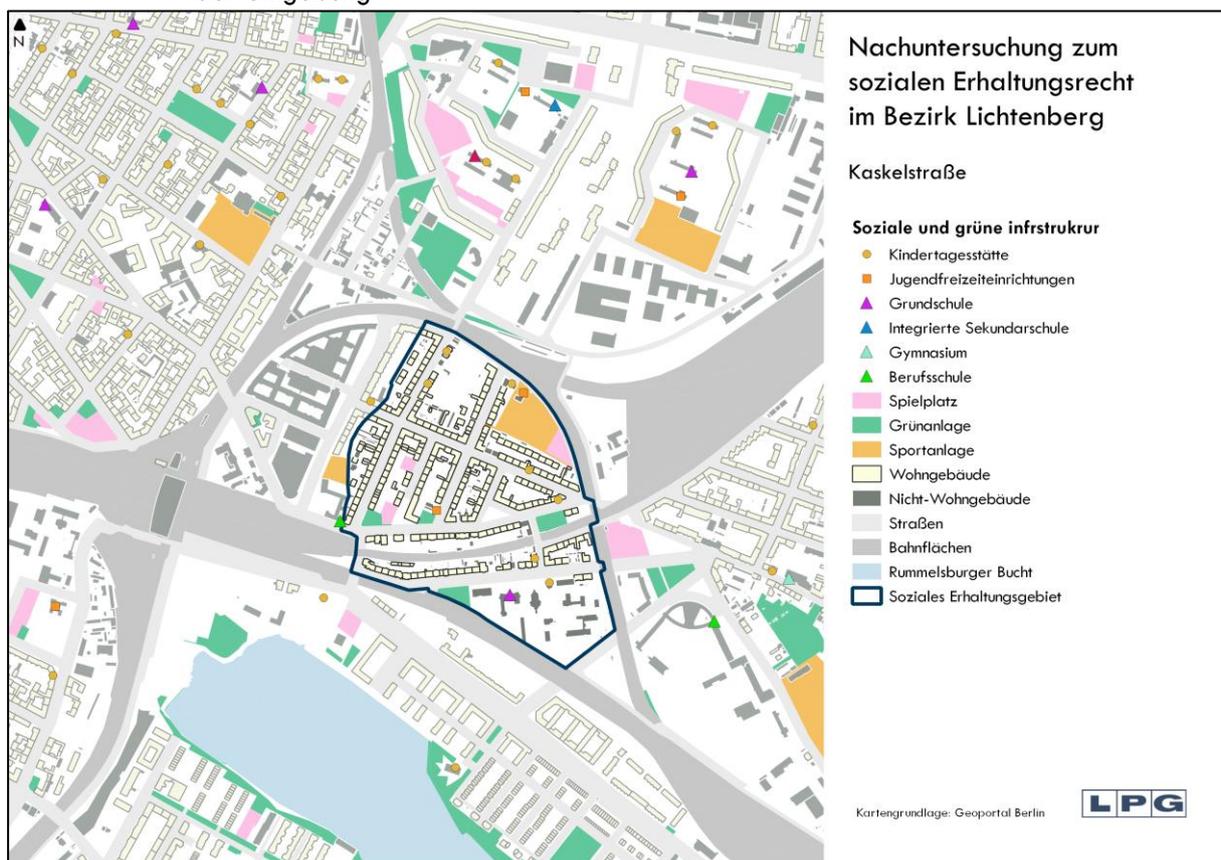
Bewegung, Gestalten und Werken, Natur und Tier, Kochen, Backen und Ernährung sowie Digitale Medien und Multimedia.<sup>14</sup>

- **Jugendhaus Phönix in der Spittastraße:** Schwerpunkte sind Freizeitangebote, Ausflüge und Hausaufgabenhilfe für Kinder und Jugendliche im Alter von zwölf bis 18 Jahren, die ihre eigenen Ideen einbringen können. Es gib ein Jugendcafé, einen Partykeller und Gruppenräume.<sup>15</sup>

Im Bezirksregionenprofil Neu-Lichtenberg wird folgende Einschätzung zur Kinder- und Jugendarbeit abgegeben: „Nach Auskunft der Fachleute in den vor Ort tätigen Projekten der Kinder- und Jugendarbeit, kommen ihre Besucher/-innen aber immer noch überwiegend aus „schwierigen“ Familienzusammenhängen (Alleinerziehende, Stieffamilien, Harz IV Empfänger, Alkoholmissbrauch, niedriger Bildungsstand). Die Kinder und Jugendlichen werden innerhalb ihrer Familien kaum gefördert bzw. gefordert. Die Besucher/-innen der Freizeiteinrichtungen kennen sich durch ihre gemeinsame Wohnsituation. Die die schwierige Sozialisierung in ihrem Kiez grenzen sie sich gegenüber anderen Kindern und Jugendlichen/Jugendgruppen oft ab. Insgesamt gesehen haben die Bewohner/innen eine hohe Identifikation zu ihrem Kiez.“<sup>16</sup>



Abbildung 10: Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße und der Umgebung



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

<sup>14</sup> Kiezspinne FAS – Nachbarschaftlicher Interessenverbund e.V., Kinderhaus Napf - unsere Angebote, Internetquelle.

<sup>15</sup> SozDia Stiftung Berlin - Gemeinsam Leben Gestalten, Jugendhaus Phönix, Internetquelle.

<sup>16</sup> Vgl. Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Arbeitsgruppe Sozialraumorientierung, Stadtteilprofil 2015 Neu- Lichtenberg, S. 41.

Gemäß Kita-Förderatlas 2022 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird eine angespannte Versorgungssituation in der Bezirksregion Neu-Lichtenberg<sup>17</sup> im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** festgestellt. Die Bezirksregion Neu-Lichtenberg wird in die Kategorie 1 eingestuft: Derzeit keine Platzreserven; prognostisch steigender Bedarf. Grundsätzlich sind Projekte zur Kapazitätserweiterung in Gebieten der Kategorie 1 förderfähig.<sup>18</sup>

Die bezirkliche Kindertagesstättenentwicklungsplanung ist sozialräumlich ausgerichtet. Die Bezirksregion stellt die räumliche Bezugsgröße dar. Zum 01.06.2021 befanden sich in der Bezirksregion Neu-Lichtenberg 27 Kindertagesstätten mit zusammen 1.765 angebotenen Plätzen. 1.830 Plätze waren belegt, sodass die Kapazitätsauslastung damit rund 104 % betragen hat.<sup>19</sup> Dies wird damit begründet, dass einige Kitas in Neu-Lichtenberg von der Möglichkeit einer temporären Überbelegung Gebrauch bzw. ihre tatsächlich angebotenen Plätze im ISBJ-System (Integrierte Software der Berliner Jugendhilfe) noch anpassen müssen.<sup>20</sup> Zu den oben genannten Plätzen kommen noch 45 Plätze in fünf Kindertagespflegestellen hinzu. Im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße bzw. direkt daran angrenzend befanden sich zum selben Stichtag acht Kindertagesstätten mit zusammen 375 angebotenen und 388 belegten Plätzen.<sup>21</sup> Die Kapazitätsauslastung beträgt demnach auch in den Kindertagesstätten des sozialen Erhaltungsgebiets über 100 %. Im Zeitraum 01.07.2020 bis 31.06.2021 kam es zu einer Kapazitätserweiterung im Bereich des sozialen Erhaltungsgebiets von + 27 Plätzen in der Kita Buntstift in der Pfarrstraße.<sup>22</sup>

Die Betreuungsquote – Anteil der betreuten Kinder an allen Kindern derselben Altersgruppe – zum 31.12.2020 für die Bezirksregion Neu-Lichtenberg ist in der Tabelle 3 im Vergleich zum Bezirk Lichtenberg dargestellt. Bis auf die Altersgruppe der unter 1-Jährigen ist die Betreuungsquote in der Bezirksregion jeweils höher als die Bezirksquote. Bei den 1- bis unter 3-Jährigen wird im Vergleich der Bezirksregionen sogar die höchste Betreuungsquote erreicht. "Dieses Niveau gilt es weiter zu stabilisieren. Dafür ist der Ausbau der Kitaplatzkapazitäten in Neu-Lichtenberg weiterhin unbedingt erforderlich."<sup>23</sup> Im Vergleich zum Vorjahr ist in allen Altersgruppen der Bezirksregion ein Anstieg der Betreuungsquote festzustellen.

---

<sup>17</sup> Die Bezirksregion Neu-Lichtenberg umfasst die folgenden fünf Planungsräume: 11400927 Victoriastadt, 11400928 Nöldnerplatz, 11400929 Weitlingkiez, 11400930 Zacherstraße und 11400931 Massower Straße

<sup>18</sup> Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2022, S. 7.

<sup>19</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan Fortschreibung 2021 – 2024, S. 52.

<sup>20</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan Fortschreibung 2021 – 2024, S. 53.

<sup>21</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan Fortschreibung 2021 – 2024, S. 52.

<sup>22</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan Fortschreibung 2021 – 2024, S. 19.

<sup>23</sup> Vgl. Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan Fortschreibung 2021 – 2024, S. 53.

Tabelle 3: Betreuungsquoten nach Altersgruppen für die Bezirksregion Neu-Lichtenberg und den Bezirk Lichtenberg zum 31.12.2020

	Altersgruppe	Bezirksregion Neu-Lichtenberg	Bezirk Lichtenberg
Betreuungsquote	0 bis unter 1 Jahr	0,5 %	1,0 %
	1 bis unter 3 Jahre	80,0 %	70,4 %
	3 bis unter 6 Jahre	94,7 %	91,8 %
	0 bis unter 6 Jahre	74,2 %	71,3 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Familie, Jugend, Gesundheit und Bürgerdienste, Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan Fortschreibung 2021 – 2024, S. 10 und 53.

Gemäß der Bedarfsanalyse des Kindertagesstättenentwicklungsplans (KEP) besteht in der Bezirksregion Neu-Lichtenberg gegenwärtig ein hoher ungedeckter Kitaplatzbedarf. Für die Prognosejahre 2021 und 2022 wird ein Platzdefizit von 470 bzw. 472 Plätzen – Differenz zwischen den angebotenen Plätzen (1.765 Plätze) und dem rechnerischen Platzbedarf bei einer Betreuungsquote von 75 % (2.235 bzw. 2.237 Plätze) – ausgegeben, welches dem höchsten ungedeckten Kitaplatzbedarf aller Lichtenberger Bezirksregionen entspricht.<sup>24</sup> Dazu tragen u. a. zahlreiche kleine Wohnungsneubauvorhaben bei, „bei denen der Investor/Bauherr nicht zur Ablösung der daraus resultierenden Kitaplatzbedarfe verpflichtet werden kann.“<sup>25</sup> Gemäß Analyse der elektronischen Bauakten sind seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße innerhalb des Gebiets 97 neue Wohnungen im Rahmen von neun Vorhaben entstanden.<sup>26</sup> Hinzu kommt, dass eine hohe Anzahl an Kindern in Neu-Lichtenberg betreut wird, die in anderen Bezirksregionen wohnen. Dies führt auch dazu, dass Kinder aus Neu-Lichtenberg in anderen Bezirksregionen oder Bezirken betreut werden müssen.

In der Maßnahmeplanung des KEP sind 150 neue Kitaplätze in zwei Neubauvorhaben für die Jahre 2023 und 2024 geplant.<sup>27</sup> Die zwei Standorte befinden sich außerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets im Planungsraum Nöldnerplatz und im sozialen Erhaltungsgebiet Weitlingstraße. Über die beiden konkreten Neubauvorhaben hinaus wird im KEP angemahnt, dass dem Fehlbedarf dringend entgegengewirkt werden müsse und es daher unbedingt erforderlich sei, "in Neu-Lichtenberg weitere Kitaplätze zu schaffen, auch über die aktuelle Maßnahmeplanung hinaus."<sup>28</sup>

Hinsichtlich der schulischen **Bildungssituation** gibt der Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg von Berlin für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25 Auskunft. Zu Grunde liegt die Entwicklung der Einwohner:innen im Zeitraum 2007 bis 2018 und die Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030. Im Zeitraum 2007 bis 2018 ist sowohl die Bevölkerungszahl des Bezirks als auch der Anteil der Einwohner:innen im Schulalter von 6 bis unter 12 Jahren (Grundschulalter) und von 12 bis unter 16 Jahren (weiterführende Schulen ohne Sek II) gestiegen: „Der Anteil der Kinder im Grundschulalter ist um 39 % gestiegen, der Anteil der Jugendlichen im Alter von 12 bis unter 16 Jahren um 33 %.“<sup>29</sup> Auch der Anteil an Personen im

<sup>24</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan Fortschreibung 2021 – 2024, S. 54.

<sup>25</sup> Vgl. Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan Fortschreibung 2021 – 2024, S. 54.

<sup>26</sup> Bezirksamt Lichtenberg, Auszug aus den elektronischen Bauakten 2017 bis 2021.

<sup>27</sup> Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan Fortschreibung 2021 – 2024, S. 55.

<sup>28</sup> Vgl. Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan Fortschreibung 2021 – 2024, S. 54.

<sup>29</sup> Vgl. Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25, S. 11.

Alter über 85 Jahren ist um 40 % angestiegen. In Stadtquartieren, die durch einen hohen Anteil an Personen in diesem Alter gekennzeichnet sind, ist künftig zu erwarten, dass junge Familien nachziehen und sich in diesen Quartieren der Bedarf nach Kita- und Schulplätzen erhöht.<sup>30</sup> Der Prognoseraum Lichtenberg Mitte, in der sich die Bezirksregion Neu-Lichtenberg und das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße befindet, weist einen hohen Anteil von Personen im Alter über 85 Jahren auf. „Aufgrund des demografischen Wandels wäre dort mittelfristig ein Zuwachs an Familien zu erwarten, der einen Aufwuchs von Grundschüler:innen implizieren lässt.“<sup>31</sup> Gemäß der Bevölkerungsprognose 2015 bis 2030 wird für den Prognoseraum Lichtenberg Mitte ein leichter Rückgang der Bevölkerungszahl von - 1,0 % prognostiziert, also eine relativ stabile Entwicklung. Aufgrund des hohen Anteils an Personen im Alter über 85 Jahren „muss langfristig mit der Veränderung der Einwohner:innenzusammensetzung gerechnet werden.“<sup>32</sup>

Bis zum Jahr 2024 wird ein Anstieg der Schulbevölkerung im Alter von 6 bis unter 12 Jahren im Prognoseraum Lichtenberg Mitte von rund 1.400 zusätzlichen Schüler:innen prognostiziert.<sup>33</sup> Dies entspricht einer Steigerung von rund 40 % und stellt das stärkste Wachstum innerhalb des Bezirks Lichtenberg dar. Durch die Fertigstellung von Wohnungsneubauvorhaben ist von einem zusätzlichen Wachstum der Schulbevölkerung auszugehen, das bis 2024 für den Prognoseraum Lichtenberg Mitte 608 Schüler:innen beträgt.<sup>34</sup> Kleinräumige Prognosen für den Grundschulbereich liegen auf der Ebene der Schulplanungsregionen (SPR) vor, die in etwa deckungsgleich mit den Prognoseräumen sind. Das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße befindet sich in der SPR 4 – Lichtenberg Mitte. In der SPR 4 befinden sich neun Grundschulen. Das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße befindet sich im Einschulungsbereich 1107 der Hermann-Gmeiner-Schule und 1116 der Schule an der Victoriastadt. Im Zeitraum der Schuljahre 2018/19 bis 2024/25 wird ein Anstieg der Kapazität in Zügen von 22,0 auf 31,5 Züge prognostiziert. Der Überhang bzw. das Defizit in Zügen entwickelt sich gemäß dem Anstieg der Schulbevölkerung von + 0,1 Zügen zu - 2,2 Zügen. Dies entspricht einem Defizit von - 310 Plätzen im Schuljahr 2024/25.<sup>35</sup> In der Tabelle 4 ist die Versorgungssituation und die Prognose für die beiden Grundschulen dargestellt, in deren Einschulungsbereich sich das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße befindet. In beiden Schulen wird mit einem Anstieg der Schüler:innenzahl und der Kapazität an Zügen<sup>36</sup> gerechnet. Überhang und Defizit der beiden Schulen im Schuljahr 2024/25 würden sich rechnerisch – ohne Berücksichtigung der Einschulungsbereiche – ausgleichen. Zur Ausweitung der Kapazitäten sind in beiden Schulen Maßnahmen geplant. Durch Reaktivierung des Schulgebäudes der Hermann-Gmeiner-Schule können 2,5 Züge und durch einen Modularen Ergänzungsbau (MEB) mit 16 Räumen am Standort der Schule an der Victoriastadt können 1,5 Züge geschaffen werden.<sup>37</sup> Darüber hinaus bestehen insbesondere im SPR 4 Potenziale für den Neubau von Grundschulen oder Ergänzungsbauten (ab 2025), z. B. in der Fischerstraße oder der Lückstraße, die sich östlich vom sozialen Erhaltungsgebiet im Planungsraum Nöldnerplatz befinden und den Status der Vorplanung haben.<sup>38</sup>

<sup>30</sup> Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25, S. 12.

<sup>31</sup> Vgl. Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25, S. 13.

<sup>32</sup> Vgl. Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25, S. 14.

<sup>33</sup> Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25, S. 15.

<sup>34</sup> Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25, S. 16.

<sup>35</sup> Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25, S. 23.

<sup>36</sup> Richt- und Orientierungswerte für Grundschulen: 144 Schüler\*innen pro Zug (ein Zug je eine 1. bis 6. Klasse), 24 Schüler\*innen pro Klasse (Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25, S. 45).

<sup>37</sup> Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25, S. 39.

<sup>38</sup> Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25, S. 41.

Tabelle 4: Versorgungssituation und Prognose der Grundschulen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße

Grundschule	Zahl der Schüler:innen		Kapazität in Zügen		Überhang/Defizit in Zügen/Plätzen	
	IST 2018/19	Prognose 2024/25	IST 2018/19	Prognose 2024/25	IST 2018/19	Prognose 2024/25
Hermann-Gmeiner-Schule (11G07)	378	505	2,5	5,0	-0,1/-18	1,5/215
Schule an der Victoriastadt (11G16)	515	875	3,5	5,0	-0,1/-8	-1,1/-155

Quelle: Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25, S.27 und 28

Im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße wird eine defizitäre Versorgung mit **öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen** festgestellt. Das Gebiet ist diesbezüglich in Nord-Süd-Richtung zu differenzieren. Die Wohnblöcke nördlich der Bahnanlagen werden mit einem Versorgungsgrad von  $\leq 0,1$  Quadratmeter je Einwohner:in als nicht versorgt eingestuft. Die Wohnblöcke südlich der Bahnanlagen an der Nöldnerstraße werden mit einem Versorgungsgrad von 3,0 bis  $< 6,0$  Quadratmetern je Einwohner:in als unterversorgt kategorisiert. Der Richtwert beträgt 6,0 Quadratmeter je Einwohner:in.<sup>39</sup>

Zusammengefasst besteht im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße bzw. den betreffenden Planungsregionen eine angespannte Versorgungssituation im Bereich der Bereitstellung von öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen und Plätzen in der Kindertagesbetreuung sowie den Grundschulen. Um den Defiziten bzw. prognostisch steigenden Bedarfen zu begegnen wurden und werden die Kapazitäten im Kita- und Schulbereich ausgebaut.

<sup>39</sup> SenSBW, Umweltatlas/Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020.

### **3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße**

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

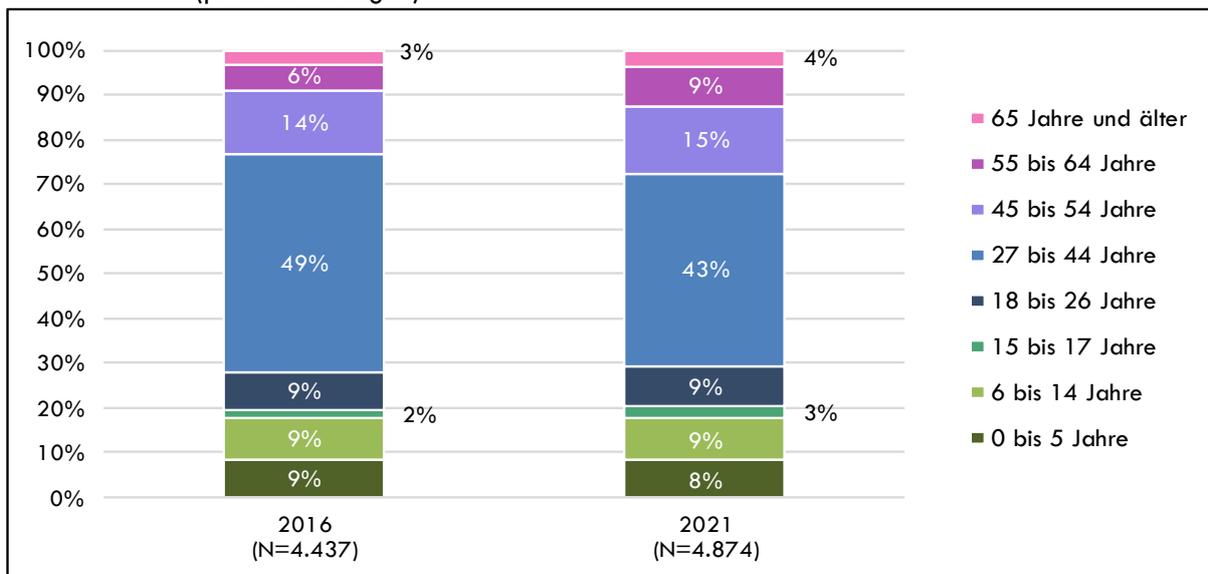
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach soziodemographischen Merkmalen,
- Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen,
- Erhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und Versagung von darüberhinausgehenden wohnwerterhöhenden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

Die Erhaltungsziele stimmen mit den in der Studie aus dem Jahr 2016 formulierten Handlungserfordernissen und der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Kaskelstraße überein. In einem ersten Schritt der Nachuntersuchung (vgl. Kapitel 1) wird geprüft, ob die mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts verbundenen Erhaltungsziele erreicht wurden und welche Wirkung vom städtebaulichen Instrument im sozialen Erhaltungsgebiet erzielt wurde.

#### **3.1 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**

Im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße hat sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf den Altersaufbau der im Gebiet melderechtlich registrierten Einwohner:innen im Zeitraum 2016 bis 2021 leicht verändert (vgl. Abbildung 7). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen ist nahezu konstant geblieben. Veränderungen sind im Hinblick auf einen Rückgang der Personen im Alter 27 bis 44 Jahre festzustellen. Angestiegen ist der Anteil der Personen im Alter über 45 Jahre. Diese Entwicklung entspricht dem bezirklichen und berlinweiten Trend (vgl. Kapitel 6.1).

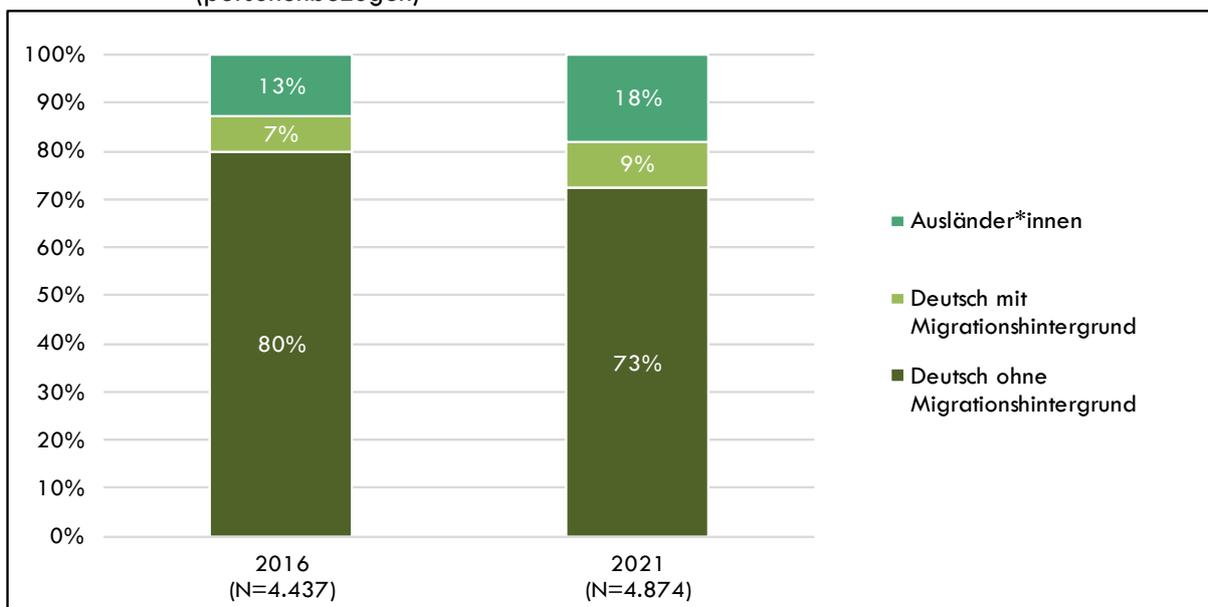
Abbildung 11: Altersaufbau in den Jahren 2016 und 2021 gemäß Einwohnerregister (personenbezogen)



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Lichtenberg am 31.12.2016 und 31.12.2021

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist gemäß Einwohnerregister im Zeitraum 2016 bis 2021 im sozialen Erhaltungsgebiet um rund 7 %-Punkte gestiegen (vgl. Abbildung 12). Dies entspricht der bezirklichen und der gesamtstädtischen Entwicklung: Im Bezirk ist der Anteil um rund 8 %-Punkte und in Berlin um 6 %-Punkte gestiegen. Der Anteil von Personen mit Migrationshintergrund beträgt im Bezirk 30 % und in Berlin 37 %.

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

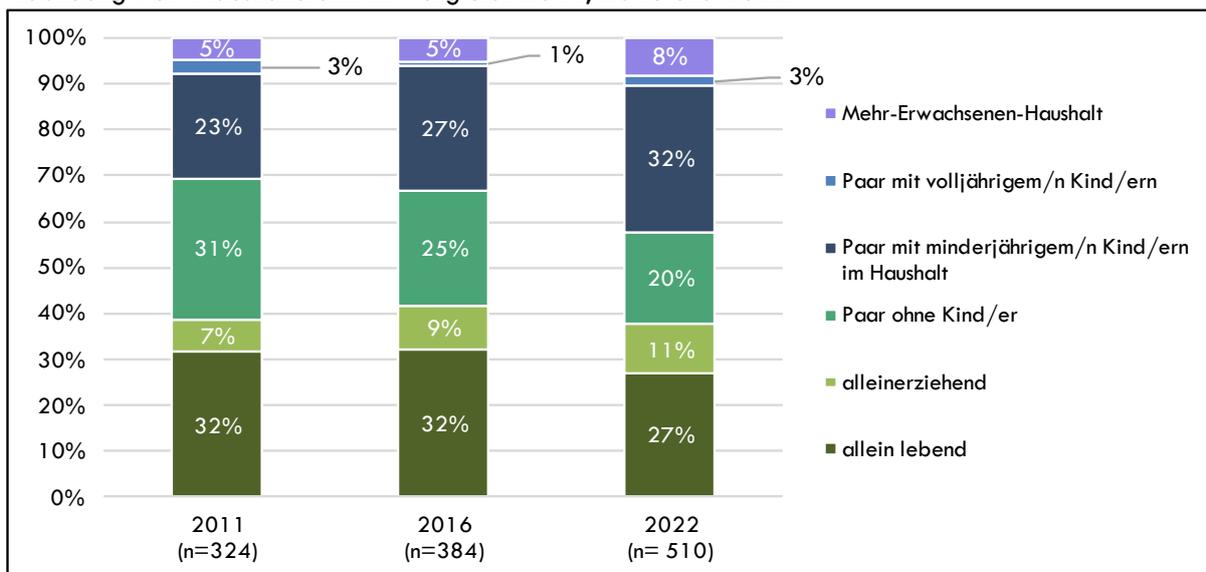


Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Lichtenberg am 31.12.2016 und 31.12.2021

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße

Hinsichtlich der Haushaltsform auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen 2011, 2016 und 2022 wird deutlich, dass sich der Anteil der Alleinlebenden sowie der Paare ohne Kind/er etwas verringert und der Anteil der Haushalte – sowohl Paare als auch Alleinerziehende – mit Kind/ern unter 18 Jahre zugenommen hat. Auch der Anteil der Mehr-Erwachsenen-Haushalte ist leicht gestiegen. Insgesamt hat sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Bezug auf die Haushaltsform zugunsten größerer Haushalte verschoben. Dennoch leben weiterhin verschiedene Haushaltsformen im sozialen Erhaltungsgebiet. Die Wohndauer der Haushalte im Wohngebiet ist seit 2016 konstant geblieben; die Wohndauer in der Wohnung ist gemäß der Abbildung 13 gestiegen. Dies ist ein Beleg für stabile Wohnverhältnisse.

Abbildung 13: Haushaltsform im Vergleich 2011, 2016 und 2022



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

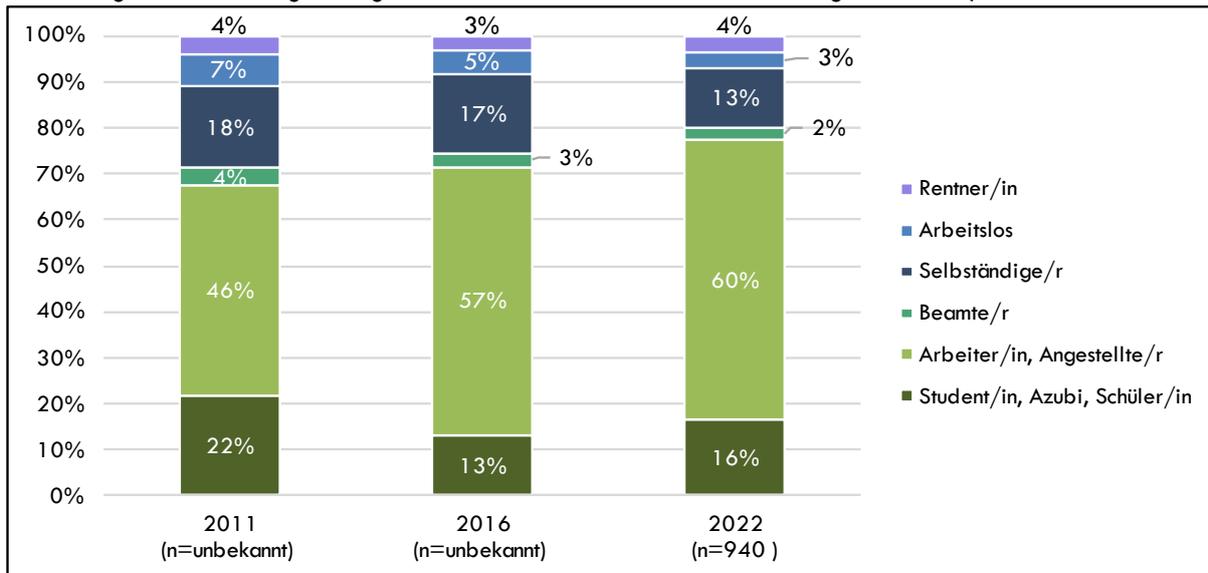
Tabelle 5: Wohndauer in Jahren im Vergleich 2011, 2016 und 2022

Kaskelstraße	2011 (n=?)	2016 (n=401)	2022 (n=509)
durchschnittliche Wohndauer Wohnung	6 Jahre	8 Jahre	10 Jahre
durchschnittliche Wohndauer Wohngebiet	7 Jahre	11 Jahre	11 Jahre

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

Drei Viertel der Personen ab 15 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet gehen einer Erwerbstätigkeit nach. Dies entspricht in etwa dem Vergleichswert aus der Haushaltsbefragung im Jahr 2016, wobei der Anteil der Angestellten etwas gestiegen und der Anteil der Selbständigen etwas gesunken ist. Der Anteil der Erwerbslosen ist leicht gesunken, der Rentner:innenanteil ist weitgehend konstant geblieben. Der Anteil der Personen, die eine Ausbildung oder ein Studium absolvieren, ist gemäß der Befragung im Jahr 2022 wieder leicht gestiegen, nachdem er zwischen 2011 und 2016 stark zurückgegangen war.

Abbildung 14: Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahre im Vergleich 2011, 2016 und 2022



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016



Das bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 6.5) im sozialen Erhaltungsgebiet rund 2.100 Euro im Median. Im Vergleich zur Befragung aus dem Jahr 2016 hat sich das Äquivalenzeinkommen um rund 400 Euro (24 %) erhöht. In Berlin ist das mittlere Netto-Haushaltseinkommen im Zeitraum 2016 bis 2022 um rund 30 % gestiegen.<sup>40</sup> Der Vergleich zwischen Haushalten, die zur Miete wohnen, und Haushalten in selbstgenutzten Eigentumswohnungen belegt, dass Eigentümer:innen-Haushalte weiterhin über wesentlich höhere Einkommen verfügen als Mieter:innen-Haushalte.

Tabelle 6: Äquivalenzeinkommen (Median) im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße

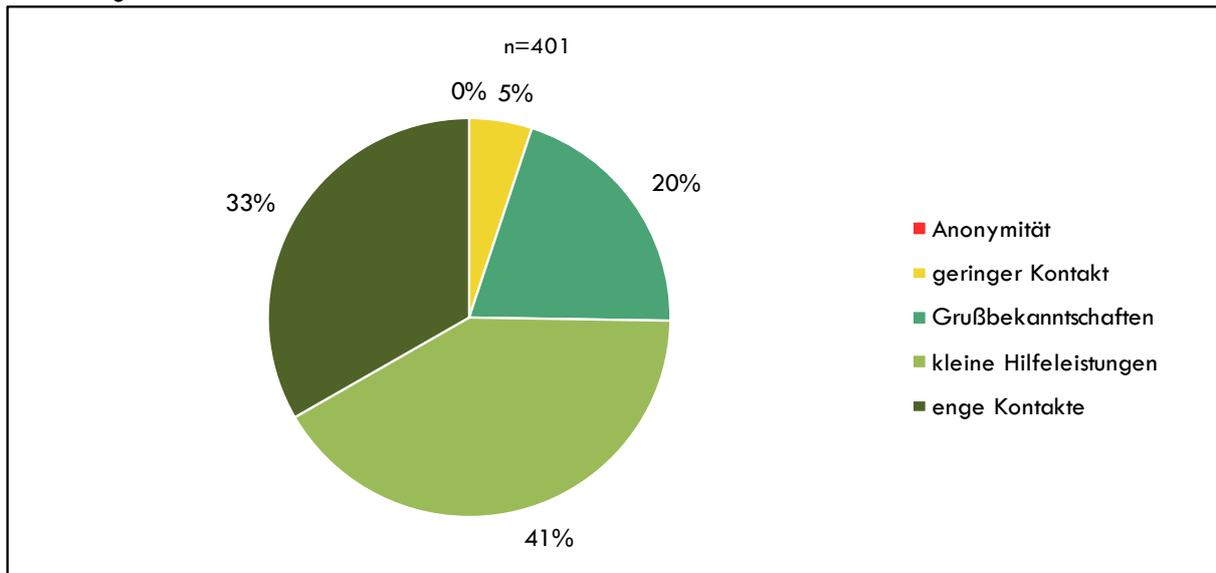
	Soziales Erhaltungsgebiet Kaskelstraße	Mieter:innen-Haushalt	Eigentümer:innen-Haushalt
2016	1.711 Euro*	1.637 Euro*	2.462 Euro*
2022	2.136 Euro	2.045 Euro	2.976 Euro

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016; \*Durchschnitt

Enge nachbarschaftlichen Kontakte und persönlichen Bindungen – dargestellt in den beiden nachfolgenden Abbildungen – wurden im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße bereits im Rahmen der Voruntersuchung im Jahr 2016 nachgewiesen. Etwa drei Viertel der Haushalte pflegt enge Kontakte bzw. erfährt kleine Hilfeleistungen innerhalb der Nachbarschaft. Die engen nachbarschaftlichen Netzwerke im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße wurden durch die Haushaltsbefragung im Jahr 2022 bestätigt. Daran anknüpfend hat sich der Anteil der Haushalte, die nicht aus ihrer Wohnung bzw. dem Wohngebiet wegziehen möchten von 49,5 im Jahr 2011 über 66 % im Jahr 2016 auf 85 % im Jahr 2022 erhöht, wie die Abbildung 17 belegt.

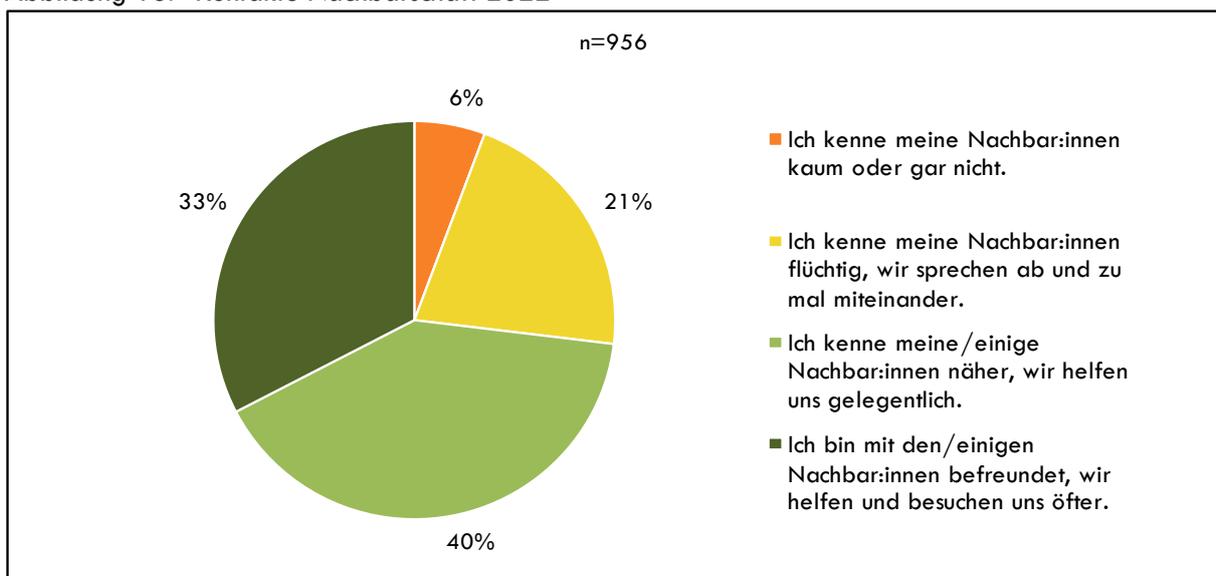
<sup>40</sup> RBB24, Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken, Internetquelle.

Abbildung 15: Kontakte Nachbarschaft 2016



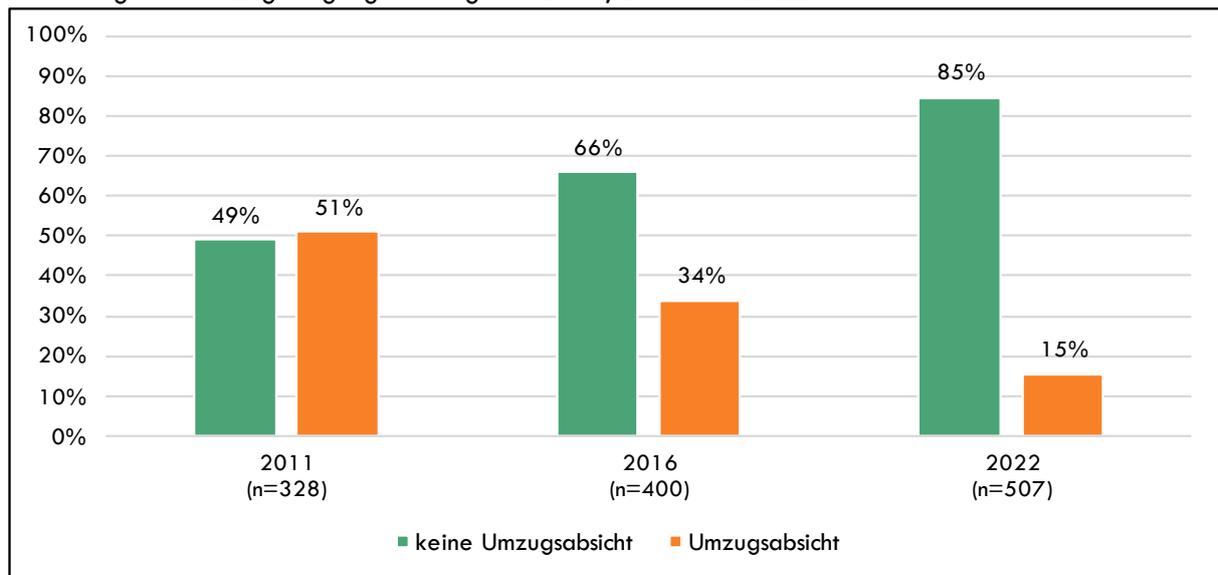
Quelle: Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

Abbildung 16: Kontakte Nachbarschaft 2022



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 17: Umzugsneigung im Vergleich 2011, 2016 und 2022



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

### 3.2 Erhaltung des Wohnungsschlüssels

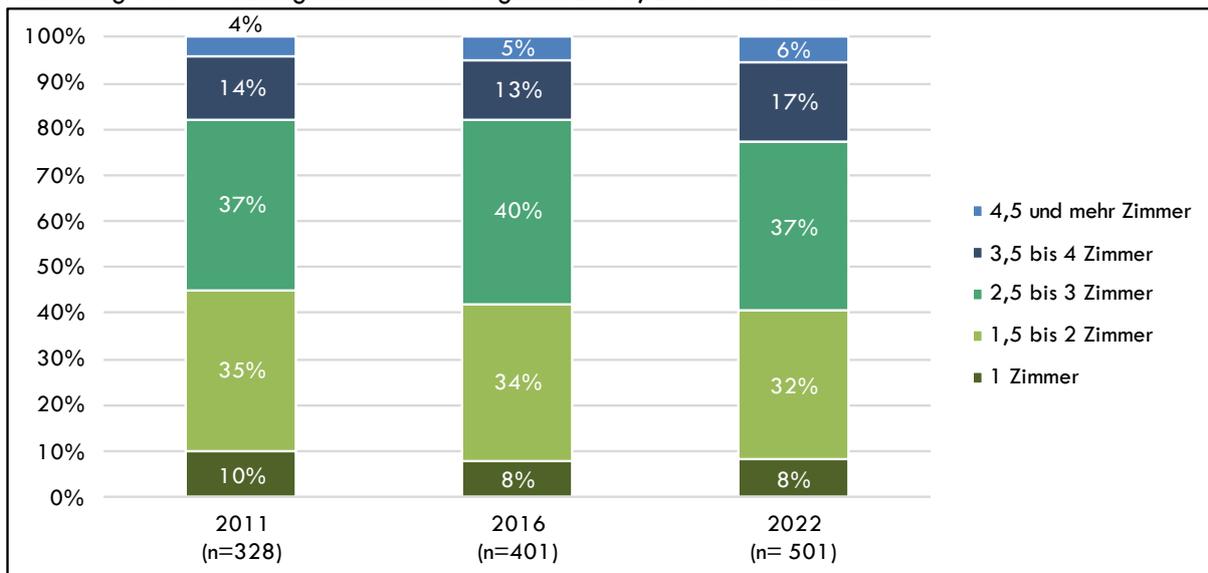
Ziel des sozialen Erhaltungsrechts ist die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestands und der Wohnungsgröße. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bevölkerungszusammensetzung. Die Tabelle 7 und die nachfolgenden Abbildungen belegen, dass der Wohnungsschlüssel – die Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und Wohnungsgröße – im Gebiet leicht gestiegen ist. Dies deckt sich mit der leicht erhöhten mittleren Haushaltsgröße im Rahmen der Haushaltsbefragung 2022, wie die folgenden Abbildungen belegen. Der Wohnflächenverbrauch pro Person ist ebenfalls leicht gestiegen. Grundlegende Veränderungen am Wohnungsschlüssel im Bestand sind nicht erfolgt, das belegen die erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorgänge. Hingegen wurden zwischen 2017 bis 2022 neun Neubauvorhaben mit insgesamt 97 Wohnungen genehmigt.

Tabelle 7: Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2011, 2016 und 2022

Kaskelstraße	2011 (n=?)	2016 (n=401)	2022 (n=509)
Ø Anzahl der Zimmer	2,6	2,7	2,8
Ø Wohnungsgröße in Quadratmetern	76,9	77,4	78,8
Ø Wohnfläche pro Person in Quadratmetern	35,6	34,2	36,0

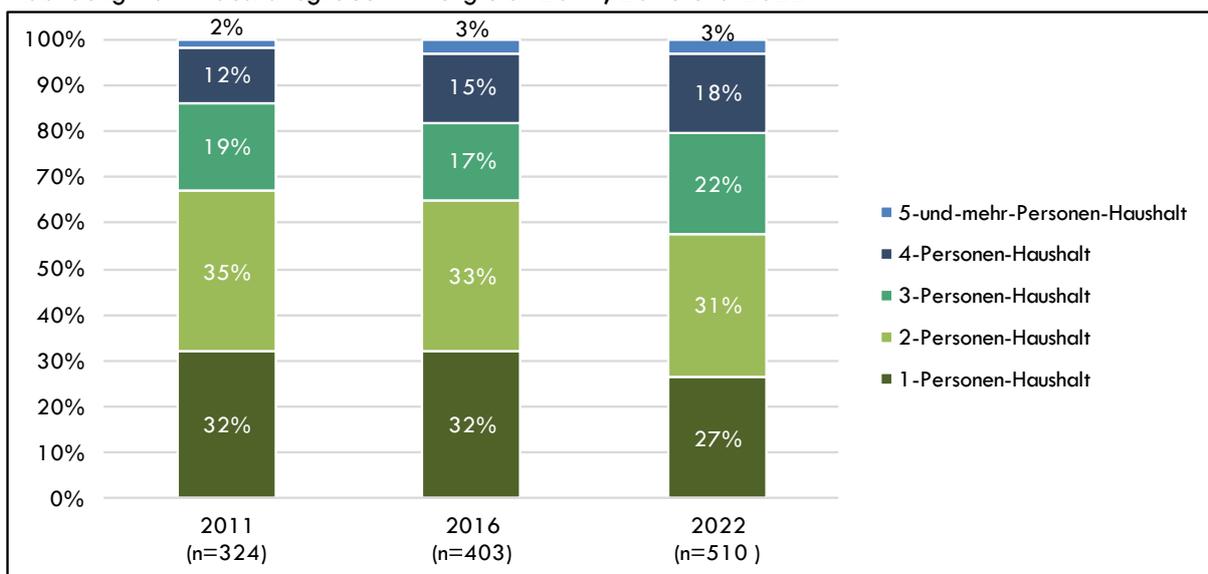
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

Abbildung 18: Wohnungsschlüssel im Vergleich 2011, 2016 und 2022



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

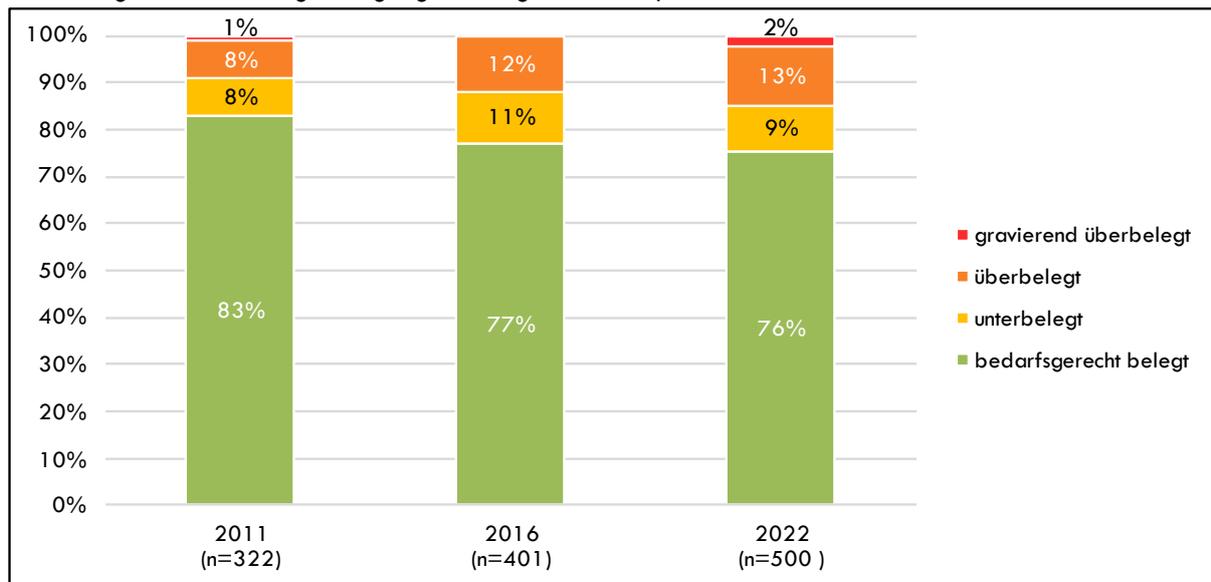
Abbildung 19: Haushaltsgröße im Vergleich 2011, 2016 und 2022



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

Auch eine hohe Passgenauigkeit zwischen der Haushaltsstruktur – bezogen auf die Haushaltsgrößen – und der Wohnungsstruktur – bezogen auf die Zimmeranzahl – im sozialen Erhaltungsgebiet ist weiterhin bei mehr als drei Viertel der Haushalte gegeben. Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2016 ist der Anteil der unterbelegten Wohnungen leicht gesunken. Der Anteil der überbelegten Wohnungen hat sich dagegen etwas erhöht.

Abbildung 20: Wohnungsbelegung im Vergleich 2011, 2016 und 2022



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

### 3.3 Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands

Mit dem sozialen Erhaltungsrecht geht eine konkrete Steuerungswirkung auf bauliche Maßnahmen zur Veränderung des Ausstattungszustands einher. Die Tabelle 8 gibt einen Überblick über ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich der Jahre 2016 und 2022, die jeweils auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelt wurden. Abweichungen können auch damit erklärt werden, dass nicht dieselben Haushalte wie bei der Befragung im Jahr 2016 an der Haushaltsbefragung teilgenommen haben sowie ein unterschiedlicher Kenntnisstand über den Ausstattungszustand des Wohngebäudes in Abhängigkeit von der Wohndauer möglich ist.

Im Vergleich zum Jahr 2016 wurde in der Haushaltsbefragung im Jahr 2021 ein geringerer Anteil an Wohnungen mit einem Substandard wie Einzelöfen ermittelt. Der Anteil der Wohnungen, die über eine Zentralheizung beheizt werden, ist dagegen höher. Dies entspricht einer Anpassung des Wohnungsbestands an den heutigen Ausstattungsstandard. Eine hohe Wirksamkeit wurde im Hinblick auf zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Balkon und Aufzug erreicht, da sich die Werte kaum verändert haben. Der Anteil der Wohngebäude mit Fassadendämmung ist auf einem ähnlichen Niveau, der Ausstattungsgrad mit Solaranlagen ist leicht höher.

Tabelle 8: ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2016 zu 2022

Ausstattungsmerkmale	2016 (n=391)	2022 (n=512)
<b>Badezimmer und Sanitäranlagen</b>		
mit Dusche oder Badewanne	82 %	80 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	18 %	19 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	11 %	15 %
<b>Beheizung der Wohnung</b>		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	3 %	2 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	24 %	16 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	72 %	79 %
<b>Warmwasserversorgung</b>		
dezentrale Warmwasserversorgung	25 %	16 %
zentrale Warmwasserversorgung	74 %	79 %
<b>Fenster (überwiegend)</b>		
Einfachverglasung		13 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	62 %	71 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig		16 %
<b>zusätzliche Ausstattung</b>		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 qm Grundfläche	60 %	35 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 qm Grundfläche		23 %
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse		8 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.		23 %
Aufzug	17 %	19 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen		21 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	92 %	86 %
Gegensprechanlage mit Kamera		5 %
<b>Energieeinsparende Ausstattung</b>		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	4 %	7 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	29 %	28 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022, Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016; 1: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

### Auswertung der Verfahren gemäß § 172 BauGB

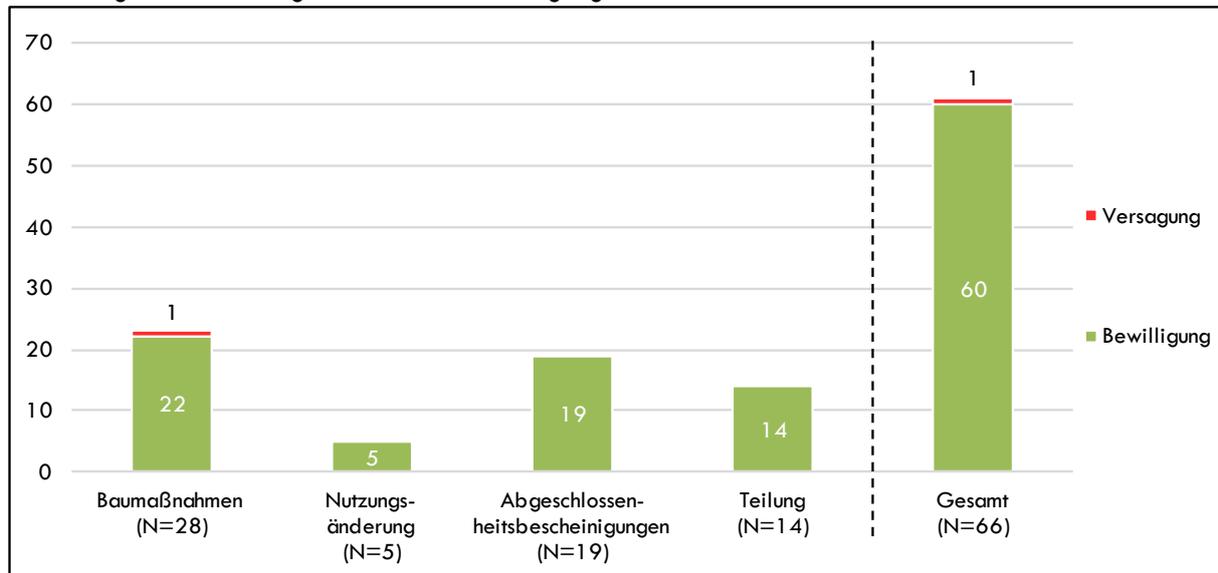
Jedes Bauvorhaben bzw. jede bauliche Maßnahme des bzw. der Eigentümer:in von Gebäuden wird vom Bezirksamt geprüft. Mit einer baulichen Veränderung darf erst begonnen werden, sofern eine erhaltungsrechtliche Genehmigung vorliegt. Die Prüfung der Anträge erfolgt auf der Grundlage der bezirklich festgelegten „Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Lichtenberg“.<sup>41</sup>

Seit dessen Festsetzung wurden im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße 66 Genehmigungsanträge gemäß § 172 BauGB vom Fachbereich Stadtplanung erfasst (vgl. Abbildung 21. Fast alle Anträge

<sup>41</sup> Landesverwaltungsamt Berlin, Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Lichtenberg, ABl. Nr. 35 / 31.08.2018, S. 4818 – 4820.

wurden genehmigt. Die hohe Genehmigungsquote erklärt sich durch das Verfahren der Bauberatung, in dessen Rahmen die Genehmigungsanträge im Hinblick auf die Genehmigungskriterien geprüft und, wenn möglich, darauf abgestimmt werden, um sie „genehmigungsfähig“ im Sinne der Erhaltungsziele zu machen. Die Genehmigungskriterien gewährleisteten Transparenz gegenüber den Antragstellenden und haben sich in der Praxis bewährt. Die genehmigten Anträge betreffen insgesamt rund 10 % aller Adressen im sozialen Erhaltungsgebiet.

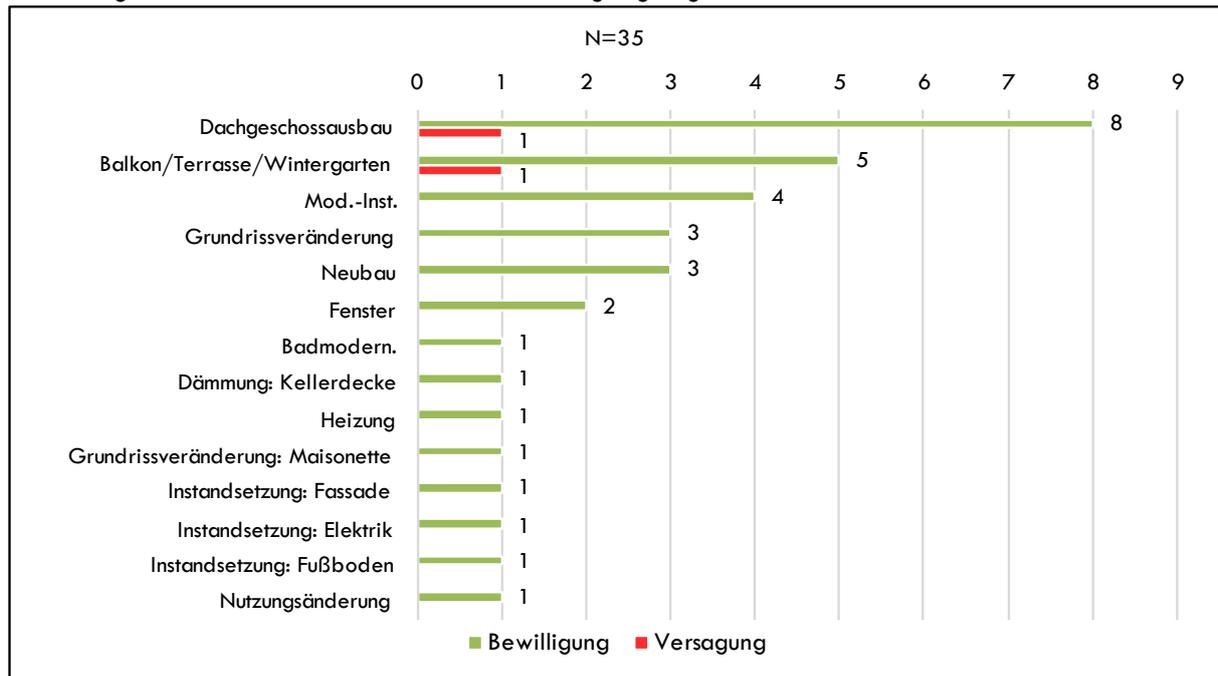
Abbildung 21: Erhaltungsrechtliches Genehmigungsverfahren 2017 bis 2022



Quelle: Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

In der Abbildung 22 sind die Baumaßnahmen nach Maßnahmeart und Vorgangsergebnis dargestellt. Insbesondere wurden Dachgeschosse ausgebaut und damit neuer Wohnraum geschaffen. Zu berücksichtigen ist hierbei auch der Regelungsbereich des städtebaulichen Erhaltungsgebiets. Grundrissveränderungen wurden dann genehmigt, wenn es sich um selbstgenutzte Eigentumswohnungen handelte und die Antragstellenden glaubhaft machen konnten, dass die Grundrissänderung der Verbesserung ihrer eigenen Wohnsituation dient. Die „Mod.-Inst.“-Maßnahmen umfassen vollumfängliche Wohnungsmodernisierungen, bei denen in der Regel mindestens das Bad und die Elektrik, häufig auch der Fußboden erneuert wurde. Der Anbau von Balkonen bezieht sich auf Erstbalkone, die im Rahmen einer Einzelfallprüfung beschieden wurden. Neun Neubauvorhaben mit insgesamt 97 Wohneinheiten wurden zwischen 2017 und 2022 genehmigt. Bei drei Verfahren wurde eine erhaltungsrechtliche Stellungnahme abgefordert. Der Anbau von Aufzügen oder die Dämmung von Fassaden wurden nicht beantragt.

Abbildung 22: Baumaßnahmen nach Art und Vorgangsergebnis aus dem Zeitraum 2017 bis 2022



Quelle: Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

### Auswirkungen auf die Miethöhe

Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist von 6,52 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2016 auf 8,29 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2022 gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von rund 21 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete gemäß Berliner Mietspiegel betrug im Jahr 2021 im Vergleich 6,79 Euro pro Quadratmeter und ist zwischen 2016 und 2021 um 16 % gestiegen. Die prozentuale Mietentwicklung ist damit im sozialen Erhaltungsgebiet etwas höher als in der Gesamtstadt.

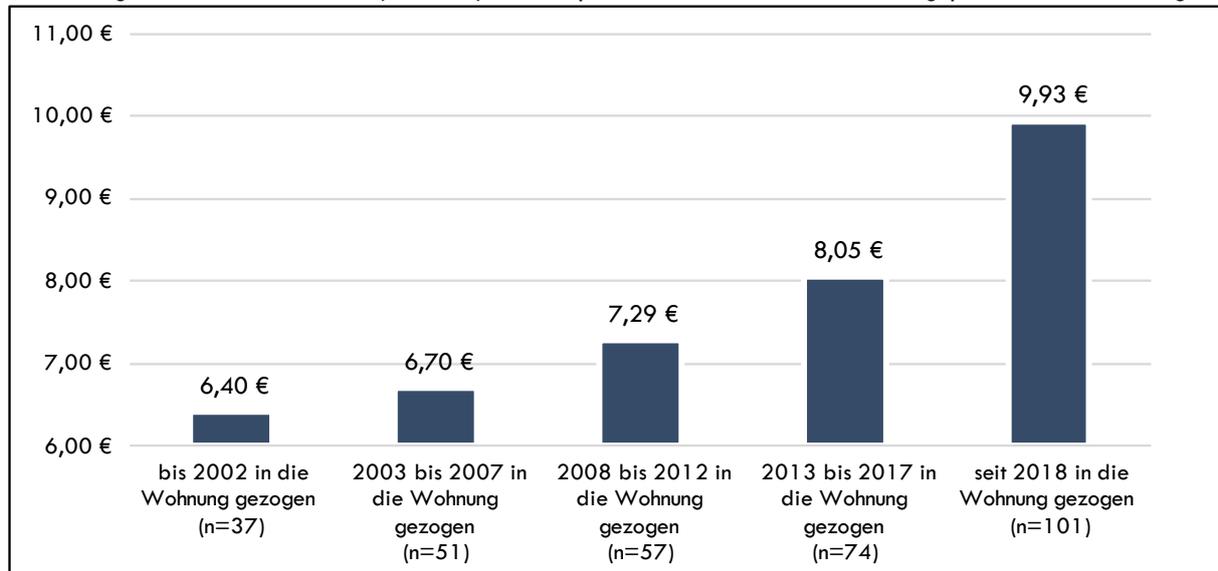
Die Miethöhe wird durch das soziale Erhaltungsrecht nur indirekt über die Versagung bzw. die Einschränkung baulicher Maßnahmen beeinflusst. Der Anstieg des Mietniveaus im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße ist zum einen auf ein deutlich höheres Niveau bei Neuvermietung (vgl. Abbildung 23) und zum anderen auf Mieterhöhungen zurückzuführen: So haben Haushalte, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, eine Nettokaltmiete von 9,93 Euro pro Quadratmeter im Median. Außerdem waren 61 % der Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Mieterhöhung betroffen. Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 78 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 11 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 4 % Modernisierungsmaßnahmen. In der Tabelle 9 ist dargestellt, dass die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit 4 % deutlich geringer ausgefallen ist als nach einer Anpassung an den Berliner Mietspiegel mit 10 %. Dies belegt die dämpfende Wirkung des sozialen Erhaltungsrechts im Hinblick auf Mieterhöhungen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen und somit indirekt beeinflusst werden können.

Tabelle 9: Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung

	Kaskelstraße
Anpassung an ortsübliche Vergleichsmiete	10 %
Staffel-/Indexmietvertrag	6 %
Modernisierungsmaßnahmen	4 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

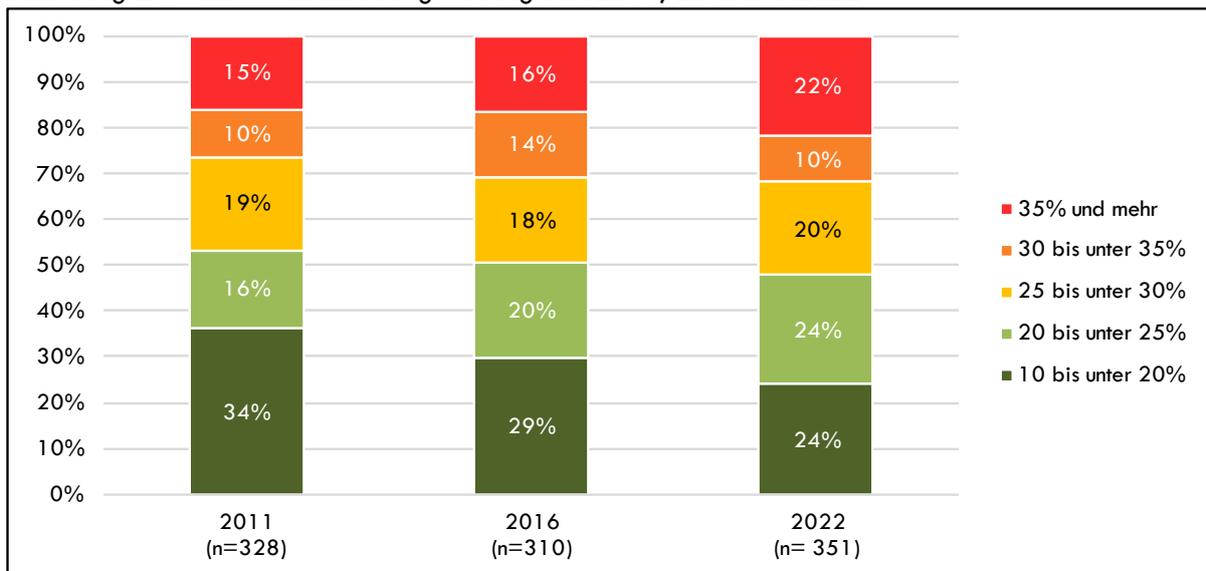
Abbildung 23: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche Warmmietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße 28 %. In der Abbildung 59 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das sozialen Erhaltungsgebiet im Vergleich mit den Jahren 2011 und 2016 dargestellt. 32 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Insgesamt ist die Mietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet leicht gestiegen; insbesondere der Anteil der Haushalte mit einer sehr hohen Warmmietbelastung von 35 % und mehr hat sich im Vergleich zu 2011 und 2016 deutlich erhöht.

Abbildung 24: Warmmietbelastung im Vergleich 2011, 2016 und 2022



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

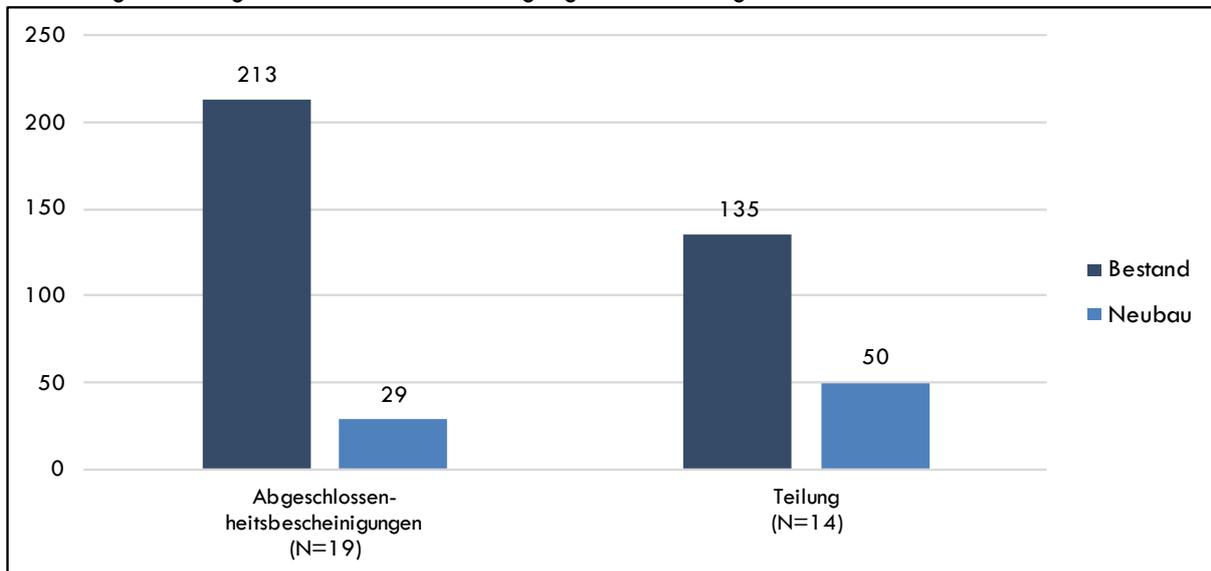
### 3.4 Erhaltung von Mietwohnungen

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

Zwischen den Jahren 2017 und 2022 wurde für insgesamt 213 Wohneinheiten im Bestand eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt (vgl. Abbildung 25). Darüber hinaus wurden 14 Anträge auf Teilung für insgesamt 185 Wohneinheiten gestellt und genehmigt, davon entfallen 135 Wohneinheiten auf den Bestand und 50 Wohneinheiten auf den Neubau. In allen Fällen erfolgte die Genehmigung aufgrund der Ausnahmeregelung nach § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB, d. h. der Selbstverpflichtung des bzw. der Eigentümer:in, die umgewandelte Wohnung innerhalb von sieben Jahren ausschließlich an den bzw. die Mieter:in zu veräußern. Die Aufteilung der Wohnungen in Einzeleigentum konnte demnach auf der Grundlage des § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB nicht verhindert werden (vgl. weitere Ausführungen in Kapitel

5.2). Gemäß der Haushaltsbefragung sind derzeit knapp ein Viertel der Wohnungen Eigentumswohnungen. Es besteht demnach noch ein großes Potenzial zur Bildung von Wohneigentum bzw. eine hohe Steuerungswirkung für die Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB.

Abbildung 25: Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Teilungen im Zeitraum 2017 bis 2022



Quelle: Bezirksamt Lichtenberg, Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Teilungen, Zeitraum 2017 bis 2022

Insgesamt wurden 22 Kauffälle im Zeitraum 2017 bis 2022 im Hinblick auf die Anwendung des Vorkaufsrechts durch den Bezirk geprüft. In sechs Fällen wurde eine Abwendungsvereinbarung zwischen Bezirk und dem Eigentümer geschlossen, wodurch die Ausübung des Vorkaufsrechts abgewendet werden konnte. Aufgrund des Urteils BVerwG 4 C 1.20 vom 09. November 2021 wurde die gängige Praxis, das Vorkaufsrecht zur Abwehr erhaltungswidriger Entwicklungen anzuwenden, beschränkt: „Nach § 26 Nr. 4 Alt. 2 BauGB ist die Ausübung des Vorkaufsrechts ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zielen oder Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird und eine auf ihm errichtete bauliche Anlage keine Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 aufweist.“<sup>42</sup> In der Folge kam es in einigen Fällen zur Rückabwicklung der Abwendungsvereinbarungen. Im Jahr 2022 wurde diesbezüglich eine Aufhebungsverordnung geschlossen, eine Aufhebungsvereinbarung beantragt und in einem weiteren Fall eine Mitteilung des Eigentümers eingereicht, dass die Abwendungsvereinbarung nicht mehr eingehalten wird.



Tabelle 10: Anzahl der geprüfte Kauffälle

	gesamt	Bewilligung	Abwendungsvereinbarung	Vorkauf	Einstellung
Kauffälle	22	15	6*	0	1

Quelle: Bezirksamt Lichtenberg, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung

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

Um negative städtebauliche Folgen für die soziale Infrastruktur abzuwenden, soll in sozialen Erhaltungsgebieten die bedarfsgerechte Nachfrage nach insbesondere zielgruppenspezifischen Einrichtungen

<sup>42</sup> Vgl. BVerwG 4 C 1.20 vom 09. November 2021,

erhalten bleiben. In der Tabelle 11 ist die Nutzung verschiedener Angebote und die Wichtigkeit dieser für die Haushalte im Vergleich 2016 zu 2022 dargestellt. Zu beachten ist, dass sich die Werte im Jahr 2022 auf die Nutzung innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets beziehen, im Jahr 2016 wurde dies nicht räumlich eingegrenzt. Die Nutzung von Kindertagesstätten und der Grundschule ist auf einem ähnlichen Niveau geblieben. Deutlich intensiver ist die Nutzung von Spielplätzen, öffentlichen Grünflächen und Jugendfreizeiteinrichtungen. Kulturelle und medizinische Angebote werden eher in den angrenzenden Quartieren genutzt (vgl. hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 6.7). Die Angebote und Einrichtungen haben eine hohe bis sehr hohe Bedeutung/Wichtigkeit für die Haushalte. Dies korrespondiert stark mit dem Haushaltstyp. Die Tabelle 12 belegt, dass die Angebote und Einrichtungen im Gebiet weiterhin stark und intensiv durch die Wohnbevölkerung nachgefragt werden.

Tabelle 11: Nutzung und Bedeutung von Angeboten/Einrichtungen im Vergleich 2016 zu 2022

Angebot/Einrichtung	2016	2022	2016	2022
	wird genutzt	wird im Gebiet genutzt	ist sehr wichtig	ist wichtig
Kindertagesstätte/Hort	21 %	20 %	48 %	37 %
Grundschule	20 %	19 %		41 %
Spielplätze	37 %	72 %	57 %	89 %
öffentliche Grünflächen	64 %	72 %	75 %	89 %
Jugendfreizeiteinrichtungen	11 %	27 %	46 %	44 %
Seniorenfreizeiteinrichtungen	2 %	3 %	32 %	10 %
kulturelle Einrichtungen	37 %	19 %	59 %	86 %
medizinische Versorgung	41 %	16 %	61 %	90 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022, Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

Tabelle 12: Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen **innerhalb** des sozialen Erhaltungsgebiets

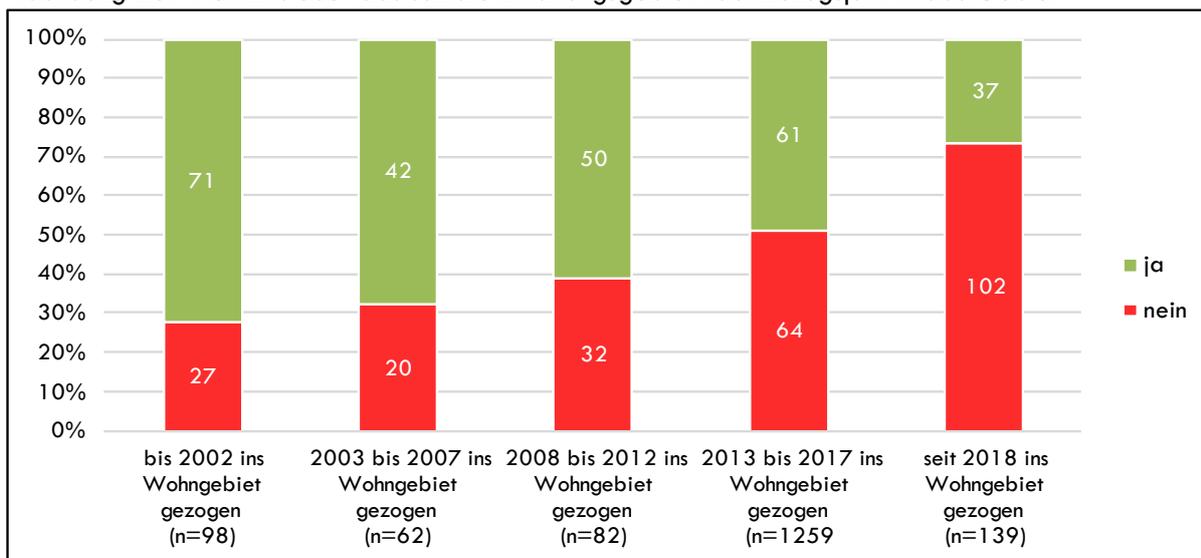
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=200)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=16)	Einkommensarme Haushalte (n=27)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=62)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=103)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	89 %	54 %	80 %	56 %	70 %
Kinderkrippe, Kita	35 %	0 %	27 %	18 %	19 %
Grundschule, Hort	35 %	0 %	25 %	8 %	15 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	51 %	0 %	35 %	18 %	28 %
Nachbarschaftstreff	43 %	33 %	36 %	29 %	35 %
Angebote für Senior/innen	2 %	27 %	2 %	0 %	3 %
Beratungseinrichtungen	19 %	22 %	18 %	15 %	14 %
kulturelle Einrichtungen	21 %	17 %	20 %	18 %	22 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	33 %	40 %	28 %	23 %	34 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

### 3.6 Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde ermittelt, ob bei den Haushalten eine Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet besteht und ob die Haushalte vom sozialen Erhaltungsrecht bereits betroffen waren. 52 % der Haushalte wussten, dass das Gebiet Kaskelstraße ein soziales Erhaltungsgebiet ist. Dabei korreliert eine längere Wohndauer mit einem höheren Anteil an Haushalten, die über das Bestehen des sozialen Erhaltungsgebiets informiert sind. Von den Haushalten, die seit 2018 in das Gebiet gezogen sind, weiß lediglich gut ein Viertel der Haushalte, dass sie in einem sozialen Erhaltungsgebiets wohnen (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet

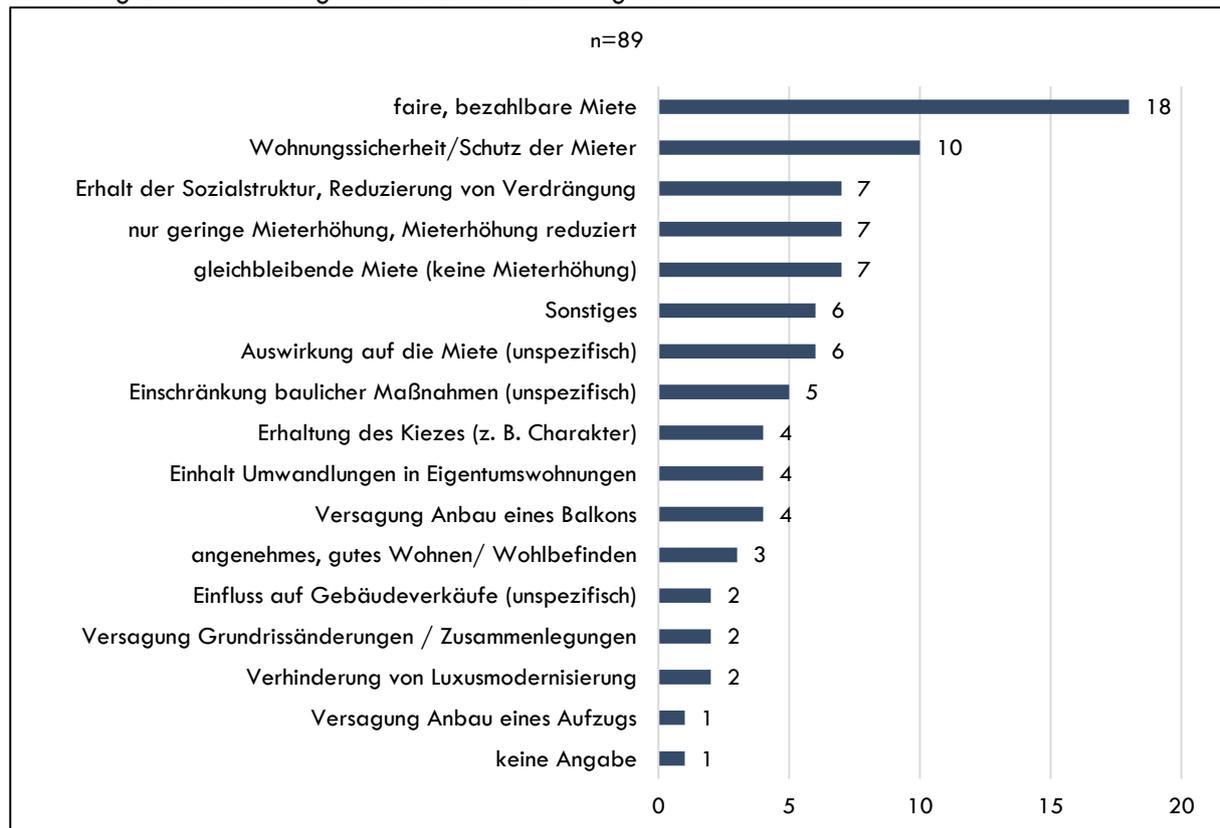


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

18 % der Haushalte gaben an, dass das soziale Erhaltungsrecht bereits Auswirkungen auf sie als Mieter:in bzw. Eigentümer:in gehabt habe. Davon bewerteten 71 % der Haushalte die Auswirkung als positiv, 17 % als negativ; bei 12 % war keine Wertung feststellbar. Die angegebenen Gründe für die Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts sind vielfältig, wie in der Abbildung 27 dargestellt. Am häufigsten wurde das soziale Erhaltungsrecht in einen Zusammenhang zu fairen bzw. bezahlbaren Mieten und der Reduzierung bzw. dem Ausbleiben von Mieterhöhungen in Verbindung gebracht. Damit einhergehend wurde ebenfalls häufig Wohnungssicherheit und Mieter:innenschutz sowie der Erhalt der Sozialstruktur bzw. die Eindämmung von Verdrängung genannt. Auch auf die Einschränkung baulicher Maßnahmen entfiel ein großer Teil der Nennungen.

6 % der befragten Haushalte gaben an, die bezirkliche Mieterberatung genutzt zu haben. Von diesen Haushalten waren 77 % mit der Beratung zufrieden.

Abbildung 27: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts



Quelle: LPG mbh, Haushaltsbefragung 2022

### 3.7 Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts

Die vergleichende Analyse der Indikatoren des Aufwertungspotenzials, des Aufwertungsdrucks und des Verdrängungspotenzials belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele grundsätzlich mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht wurden. Dazu gehört die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach Alter, Herkunft und Haushaltsform. Grundlage ist ein Wohnungsangebot, das nach Größe in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer sowie der Ausstattung mit der Nachfrage durch die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet übereinstimmt. Der Wohnungsschlüssel konnte erhalten, der Effekt von Modernisierungen auf die Miethöhe im Sinne der Genehmigungskriterien gesteuert und der Anteil bedarfsgerechter belegter Wohnungen stabil gehalten werden. Das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße ist weiterhin durch eine breite soziale Mischung und demnach unterschiedliche Bedarfe und Herausforderungen gekennzeichnet. Die sozialen Infrastrukturen und Einrichtungen werden weiterhin von den verschiedenen Zielgruppen intensiv genutzt, die u. a. im Austausch mit den Nutzer:innen und Anwohner:innen entwickelt und an den Bedarfen ausgerichtet werden (vgl. Kapitel 2).

Die Analyse verdeutlicht jedoch auch die Grenzen des sozialen Erhaltungsrechts, z. B. auf die Entwicklung der Mieten und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Einhergehend mit dem Anstieg des Mietniveaus, welcher insbesondere auf Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel zurückzuführen ist, ist auch ein Anstieg einkommensstärkerer Haushalte festzustellen, wenngleich der Anstieg unterdurchschnittlich ausfiel. Das Umwandlungsgeschehen konnte auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB nur eingeschränkt beeinflusst werden. Aufgrund der Ausnahmeregelung der Eigentümerselbstverpflichtung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB

wurden nahezu alle Umwandlungsanträge genehmigt. Mit dem Einsatz der seit 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden (vgl. weitere Ausführungen in Kapitel 4.3).

Die Anzahl der Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB belegt zudem, dass Instandsetzung, Sanierung und Modernisierung des Wohngebäudebestands weiterhin stattfinden, jedoch in ihrem Umfang und den Auswirkungen auf die Mieter:innen durch die Anwendung der bezirklichen Genehmigungskriterien begrenzt werden konnten. In diesem Sinne konnte durch den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts die behutsame und sozial verträgliche Umsetzung von Baumaßnahmen im sozialen Erhaltungsgebiet befördert werden.

## 4. Aufwertungspotenzial

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

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

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

### 4.1 Gebäudealter

Wegen seiner zentralen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der gründerzeitliche Altbaubestand schon lange attraktiv für Mieter:innen und Investor:innen. Neben der Aufteilung in Wohneigentum bestehen Potenziale – wenn bauordnungsrechtlich möglich – durch das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie z. B. Aufzügen, große, hochwertig ausgestattete Badezimmer, neue, größere Balkone oder Zweit-Balkone, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen. Dies belegen Beispiele aus verschiedenen deutschen Großstädten wie Berlin (neben Neukölln z. B. in den Bezirken Mitte und Tempelhof-Schöneberg), Leipzig (Osten und Westen) oder Köln (Severinsviertel).<sup>43</sup>

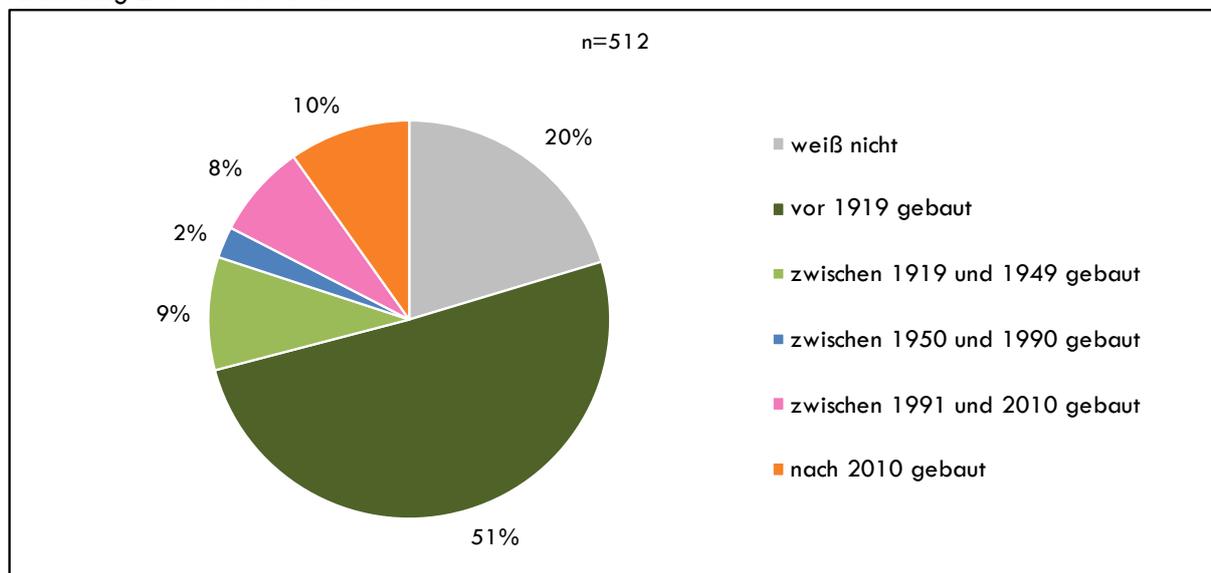
In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch jüngere Bestände in den Fokus von Investor:innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. So ermöglichen der Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1980 vielfältige Aufwertungspotenziale für die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

<sup>43</sup> LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Vertiefte sozialräumliche Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Severinsviertel, 2019; LPG mbH, Detailuntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Satzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Stadträume in der Stadt Leipzig, 2019.

Wohnungsgrundrisse oder die Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen 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 genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagefähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

Wie bereits im Kapitel 2 beschrieben, ist das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße insbesondere durch Wohngebäude gekennzeichnet, die bis zum Jahr 1919 entstanden sind (vgl. Kapitel 2). Darüber hinaus wurden rund 12 % der Wohngebäude in den 1920er und 1930er Jahren errichtet. Auch einige Neubauten befinden sich im Gebiet.

Abbildung 28: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

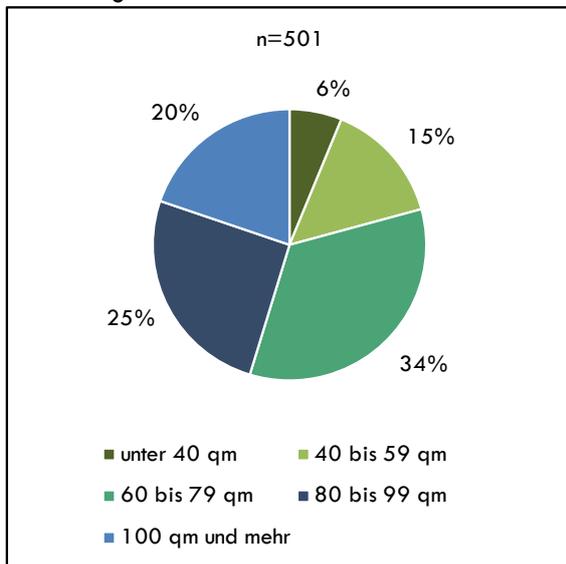
#### 4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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

Das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen) und weist mit rund 45 % auch einen nennenswerten Anteil großer Wohnungen von 80 Quadratmetern und mehr auf. Mehr als zwei Drittel der Wohnungen verfügen über zwei bis drei Zimmer; knapp ein Viertel der Wohnungen haben drei und mehr Zimmer. Der Anteil der Ein-Zimmer-Wohnungen ist mit 8 % gering. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 76 Quadratmeter und drei Zimmer (jeweils im Median). Die

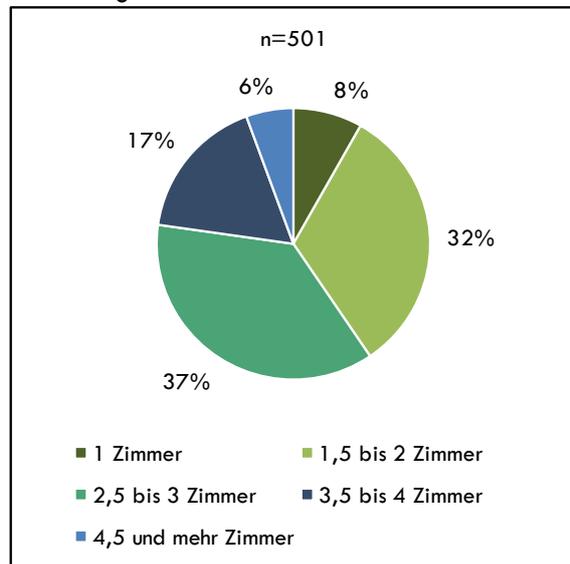
Versorgung unterschiedlicher Haushaltsformen mit adäquatem Wohnraum gemäß der Größe der Wohnung und der Anzahl der Zimmer ist demnach möglich; insbesondere der hohe Anteil großer Wohnungen ist hervorzuheben. Die Wohnungsbelegung ist in Kapitel 6.2 dargestellt.

Abbildung 29: Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 30: Anzahl der Zimmer



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

### 4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird das Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten“ von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache.“<sup>44</sup> Verkaufspreisfördernd wirken sich vor dem Abverkauf einzelner Wohnungen Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist. Verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass

<sup>44</sup> Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.<sup>45</sup>

Hinzu kommt, dass in nicht aufgeteilten Wohngebäuden kaum Möglichkeiten für die Eigentümer:innen bestehen, den Mieter:innen zu kündigen; vorausgesetzt, die Mieter:innen leisten regelmäßig ihre Mietzahlungen und verletzen keine mietvertraglichen Pflichten. Hingegen droht im aufgeteilten Wohneigentum die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB. „Zwar schützt § 577a Mieter nach Umwandlung oder Veräußerung bis zu 3 Jahre bzw. gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 im Verkaufsfall bis zu 10 Jahren, gelingt es aber dem Eigentümer den Mieter dazu zu bewegen, auszuziehen, so kann er die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB scheitert in angespannten Wohnungsmärkten häufig am Kaufpreis“.<sup>46</sup>

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

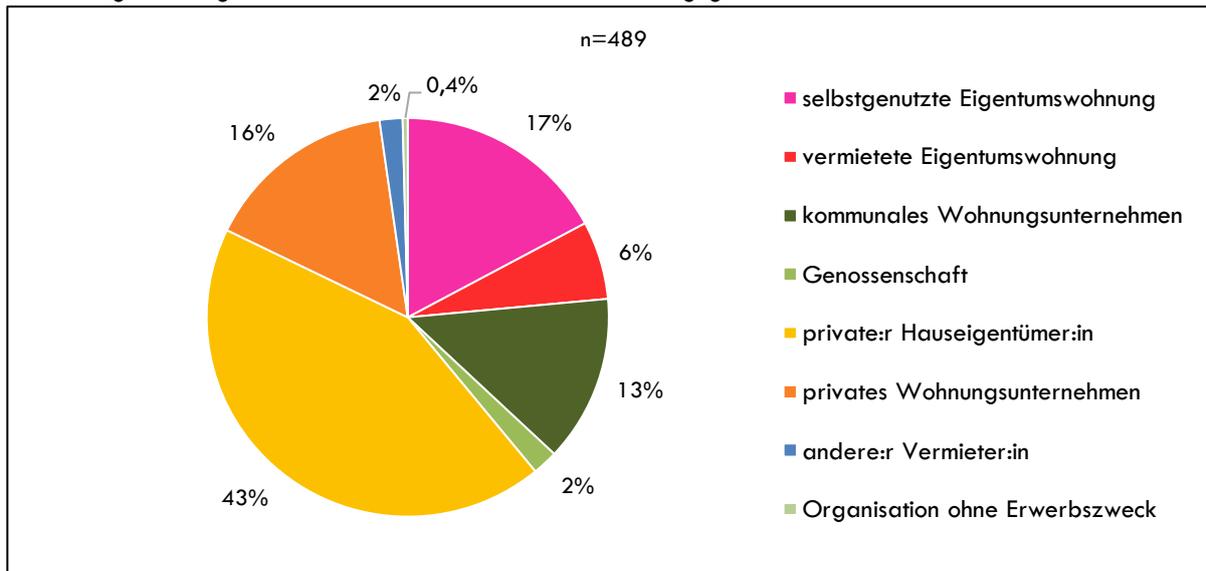
Der Senat von Berlin hat am 21. September 2021 beschlossen, die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach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

Das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße ist weiterhin ein Mietwohnungsquartier, denn rund drei Viertel der Wohnungen sind Mietwohnungen, wie die Abbildung 31 belegt. Rund 23 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. 73 % der Eigentumswohnungen werden durch die Eigentümer:innen selbstgenutzt, 17 % werden vermietet. Der überwiegende Anteil der Wohnungen befindet sich im privaten Eigentum. Private Hauseigentümer:innen und private Wohnungsunternehmen sind die größten Vermietenden von Wohnungen im Gebiet. Wohnungen im Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften umfassen zusammen nur rund 15 % des Wohnungsbestands im sozialen Erhaltungsgebiet. Das anhand der Eigentumsverhältnisse ermittelte Umwandlungspotenzial für das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße beträgt rund 60 %.

<sup>45</sup> LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

<sup>46</sup> Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

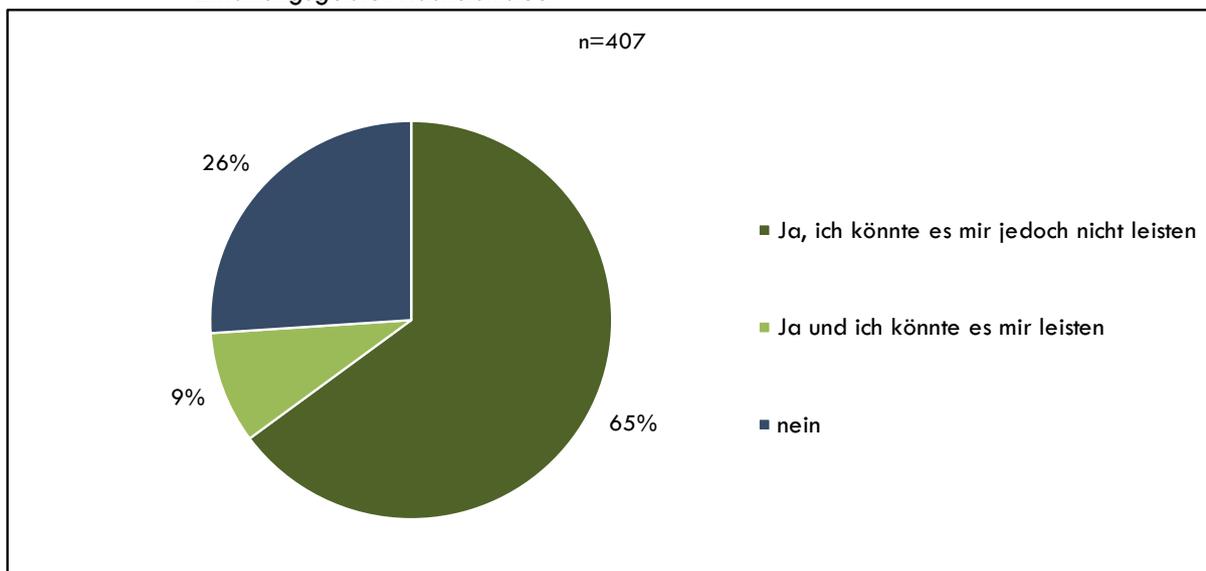
Abbildung 31: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die Mieter:innen-Haushalte zusätzlich gefragt, ob sie die Wohnung, in der sie zur Miete leben, oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen würden. Etwa zwei Drittel der Mieter:innen-Haushalte würden ihre oder eine Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 32). Dies belegt zum einen die hohe Bindung an das Quartier, zum anderen aber auch, dass sich die Haushalte finanziell nicht in der Lage sehen, Wohneigentum zu erwerben. Nur 9 % der Mieter:innen-Haushalte haben Interesse am Kauf einer Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet und könnten es sich auch leisten.

Abbildung 32: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

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

Im Winter 2022/2023 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durch die LPG mbH durchgeführt, um die Ausstattung der Wohngebäude<sup>47</sup> zu erfassen. In der Regel handelt es sich um straßenseitige Einschätzungen; je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Analyseergebnisse beziehen sich insofern auf die vom öffentlichen Straßenland aus einsehbaren Teile der Gebäude. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 230 Aufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße erfasst. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

Der Anteil von **Fassaden** in mäßigem Zustand umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet 23 % der Wohngebäude. Lediglich ein Wohngebäude befindet sich in einem ungepflegtem/schadhaftem Zustand. Die Gebäude im ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand verteilen sich über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf. 4 % sind sehr gepflegt. Kartografisch sind die Ergebnisse der Ortsbildanalyse hinsichtlich des Merkmals Fassadenzustand in Abbildung 33 festgehalten.

Tabelle 13: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude<sup>48</sup>

Merkmal	Kategorien	(n=230)	
		absolut	%
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	10	4 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	163	71 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	52	23 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	1	<1 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. den Anforderungen des GEG)	80	35 %
	nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. nicht den Anforderungen des GEG)	1	<1 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	121	53 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	24	10 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022/2023; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

<sup>47</sup> Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

<sup>48</sup> Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Abbildung 33: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2022/2023

Flächendeckend besteht ein sehr hohes Potenzial für die **Dämmung** der Fassaden. 63 % der Fassaden im Gebiet sind nicht gedämmt. Bei jedem zehnten Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich, da sie das Gebäude äußerlich negativ verändern würde, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Dies betrifft Gebäude mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden bzw. mit Materialwechseln und dem Einsatz von Naturstein, wie z. B. die Wohngebäude in der Pfarrstraße in den folgenden zwei Abbildungen. 35 % der Gebäude weisen bereits eine neuwertige Fassadendämmung auf. Die kartografische Darstellung in der Abbildung 36 belegt, dass sich Wohngebäude mit energetischem Sanierungspotenzial über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilt befinden. Bei der Beurteilung des Potenzials zur energetischen Fassadensanierung ist die städtebauliche Erhaltungsverordnung (vgl. Kapitel 2) zu berücksichtigen, die die Nutzung des theoretisch vorhandenen Potenzials beschränken kann.

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße

Abbildung 34: Gebäude in der Pfarrstraße I



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Winter 2022/23

Abbildung 35: Gebäude in der Pfarrstraße II



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Winter 2022/23

Abbildung 36: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2022/2023

Da bei der Begehung nur die Gebäudeteile eingesehen wurden, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind, wurden in der Regel nur **Balkone**<sup>49</sup> an Vorderhäuser erfasst. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen an 36 % der Gebäude festgestellt, die in der Regel mutmaßlich nicht nachträglich angebracht wurden. In der Haushaltsbefragung wurde bezogen auf die Wohnungen ein höherer Anteil an Balkonen ermittelt (vgl. nächstes Kapitel): 35 % der Haushalte verfügen demnach über einen Balkon<sup>1</sup>

<sup>49</sup> Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

mit bis zu 4 qm Grundfläche, weitere 23 % über einen größeren Balkon. 8 % der Haushalte haben zwei oder mehr Balkone.

Gemäß Ortsbegehung weisen 16 % der Wohngebäude erneuerungsbedürftige und schadhafte **Fenster** auf. Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster mindestens bei diesen Wohngebäuden. Darüberhinausgehende Aufwertungspotenziale durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender Fenster bzw. Fenster mit Dreifach-Verglasung ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Wohngebäudebestands vorhanden. Bei 14 % der Gebäude ist der Fensterzustand uneinheitlich und weicht bei mehreren Wohneinheiten untereinander ab. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Fenster entweder bei Mieter:innenwechsel oder auch durch selbstnutzende Eigentümer:innen ausgetauscht wurden.

Tabelle 14: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude<sup>50</sup>

Merkmal	Kategorien		(n=230)	
			absolut	%
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	85	37 %
	Flachdach	und Dach ist aufgestockt	1	< 1 %
	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen um Dachraum	125	54 %
	Flachdach	und Dach ist nicht aufgestockt	11	5 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)		4	2 %
Ausbaupotenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)		136	59 %
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig		180	78 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden		37	16 %
	Fensterzustand uneinheitlich		9	14 %
Balkone/Loggien o. ä.	Balkon/Loggia vorhanden		83	36 %
	ohne Balkon/Loggia		147	64 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.		5	2 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022/2023; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

An fünf Adressen konnte während der Ortsbegehung eine **Bautätigkeit** beobachtet werden. Zu den erfassten Arbeiten zählen Fassadenarbeiten und der Ausbau von Dachgeschossen.

Zwar unterliegt die Schaffung neuen Wohnraums in sozialen Erhaltungsgebieten grundsätzlich keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren –, dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an

<sup>50</sup> Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße

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 sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße wurde das Potenzial zum **Dachgeschossausbau** bzw. zur Aufstockung bereits bei 37 % der Wohngebäude genutzt. Für mehr als jedes zweite Wohngebäude (59 %) besteht das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung<sup>51</sup> des Gebäudes. Diese Potenziale sind im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet gegeben, wie die Abbildung 37 belegt. Bei der Beurteilung des Potenzials zu Dachgeschossausbau ist die städtebauliche Erhaltungsverordnung (vgl. Kapitel 2) zu berücksichtigen, die die Nutzung des theoretisch vorhandenen Potenzials beschränken kann.

Abbildung 37: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2022/2023

### 4.5 Ausstattungsmerkmale

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

<sup>51</sup> Das Potenzial 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.<sup>52</sup>

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können zwar dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Auf der anderen Seite verhindert diese Regelung, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.<sup>53</sup> Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.<sup>54</sup> Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße wurden die in der Tabelle 15 dargestellten Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

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

festgestellt werden.

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

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

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

### **Gebietstypischer Ausstattungszustand**

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

### **Nachholendes Sanierungspotenzial**

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

Noch rund 2 % der Wohnungen sind mit Einzelöfen ausgestattet, bei 4 % der Wohnungen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Es besteht demnach ein begrenztes Potenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau eines Bades mit Dusche oder Badewanne sowie einer Sammelheizung. Beides ist erhaltungsrechtlich zu genehmigen, da ein zeitgemäßer Ausstattungszustand geschaffen und somit kein Substandard im Gebiet konserviert wird.

Ein weiteres nachholendes Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, da noch rund 13 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 71 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen. Auch die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung und/oder zentrale Heizungsanlage kann ein Modernisierungspotenzial für Teile des Wohnungsbestands darstellen.

### **Energetisches Modernisierungspotenzial**

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße besteht weiterhin ein großes Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands. Neben dem Austausch von einfachverglasten Fenstern hin zu einer Wärmeschutzverglasung besteht ein sehr großes Potenzial für den Einbau energiesparender

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

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

Heizungsanlagen oder den Anbau von Solaranlagen zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom. Die Haushaltsbefragung bestätigt zudem die bereits per Fortschreibung der Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Energetische Modernisierungen sind in einem sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG begrenzt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Mit einer Ausnutzung dieses Potenzials ist daher in naher Zukunft zu rechnen; zu berücksichtigen ist die städtebauliche Erhaltungsverordnung (vgl. Kapitel 2).

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

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

Dazu gehört das Merkmal Aufzug: Über einen Aufzug verfügen rund 19 % der Wohnungen. Das betrifft 38 % Wohnungen, die sich in Wohngebäuden befinden, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden. Ein hoher Ausstattungsgrad mit Aufzügen wird in Wohngebäuden, die nach 1990 errichtet wurden, festgestellt. Im gründerzeitlichen Wohnungsbestand verfügen hingegen nur rund 5 % der Wohnungen über einen Aufzug. Andere Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge und bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts. Dazu gehört auch der Einbau wandhängender WCs und von Handtuchheizkörpern, der – in Standardausführung gemäß der bezirklichen Genehmigungskriterien – genehmigungsfähig ist.

Bisher verfügen 19 % des Wohnungsbestands über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne bzw. 15 % über ein separates Gäste-WC. Rund 58 % der Wohnungen haben einen Balkon<sup>57</sup>. Von den Wohnungen mit einem Balkon sind 60 % mit einem kleinen Balkon, der eine Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern aufweist, ausgestattet. Der Anteil an Wohnungen mit einem Zweitbalkon ist mit 8 % sehr gering. Es besteht damit noch ein großes Potenzial zum Anbau von Erst- und Zweitbalkonen. Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera sind im sozialen Erhaltungsgebiet weiterhin kaum vorhanden.

---

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

Tabelle 15: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße

Ausstattungsmerkmale	2022 (n=512)
<b>Badezimmer und Sanitäranlagen</b>	
mit Dusche oder Badewanne	80 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	19 %
zusätzliches zweites Badezimmer	10 %
Toilette innerhalb der Wohnung	96 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	15 %
WC stehend	35 %
WC wandhängend	63 %
Handtuchheizkörper	44 %
Fußbodenheizung	11 %
ebenerdige Dusche	13 %
<b>Beheizung der Wohnung</b>	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	2 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	16 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	79 %
Fußbodenheizung	8 %
<b>Warmwasserversorgung</b>	
dezentrale Warmwasserversorgung	16 %
zentrale Warmwasserversorgung	79 %
<b>Fenster (überwiegend)</b>	
Einfachverglasung	13 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	71 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	16 %
<b>zusätzliche Ausstattung</b>	
Balkon <sup>1</sup> mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	35 %
Balkon <sup>1</sup> mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	23 %
weiterer Balkon <sup>1</sup>	8 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	23 %
Aufzug	19 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	21 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	86 %
Gegensprechanlage mit Kamera	5 %
<b>Energieeinsparende Ausstattung</b>	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	7 %
gedämmte Fassade / Gebäudehülle	28 %
energiesparende Heizungsanlage <sup>2</sup>	9 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	20 %
gedämmte Kellerdecke	7 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; \*: unter 5 Nennungen; <sup>1</sup>: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse <sup>2</sup>: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwertechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

### Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in der Einleitung des Kapitels 4.3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird – höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen – und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer:innen selbst bewohnt werden, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung. Wie die Haushaltsbefragung belegt (vgl. Kapitel 4.3), werden rund 73 % der Eigentumswohnungen von den Eigentümer:innen selbstgenutzt. Selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind auch potenzielle Mietwohnungen, wenn die Eigentümer:innen ausziehen. Somit würden die dann höherwertigen Wohnungen wieder auf den Markt kommen.

Für das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 16 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie einen Aufzug, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, einen großen Balkon oder eine hochwertigere Ausstattung des Badezimmers aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist es demnach zur Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale gekommen.

Tabelle 16: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen <sup>1</sup>
	(n=374)	(n=115)
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	11 %	47 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	8 %	40 %
WC wandhängend	59 %	80 %
Handtuchheizkörper	37 %	66 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	5 %	33 %
ebenerdige Dusche	6 %	37 %
Einfachverglasung	15 %	6 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	11 %	35 %
Balkon <sup>2</sup> mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	16 %	44 %
weiterer Balkon <sup>2</sup>	5 %	18 %
Aufzug	14 %	33 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	13 %	48 %
Gegensprechanlage mit Kamera	1 %	18 %

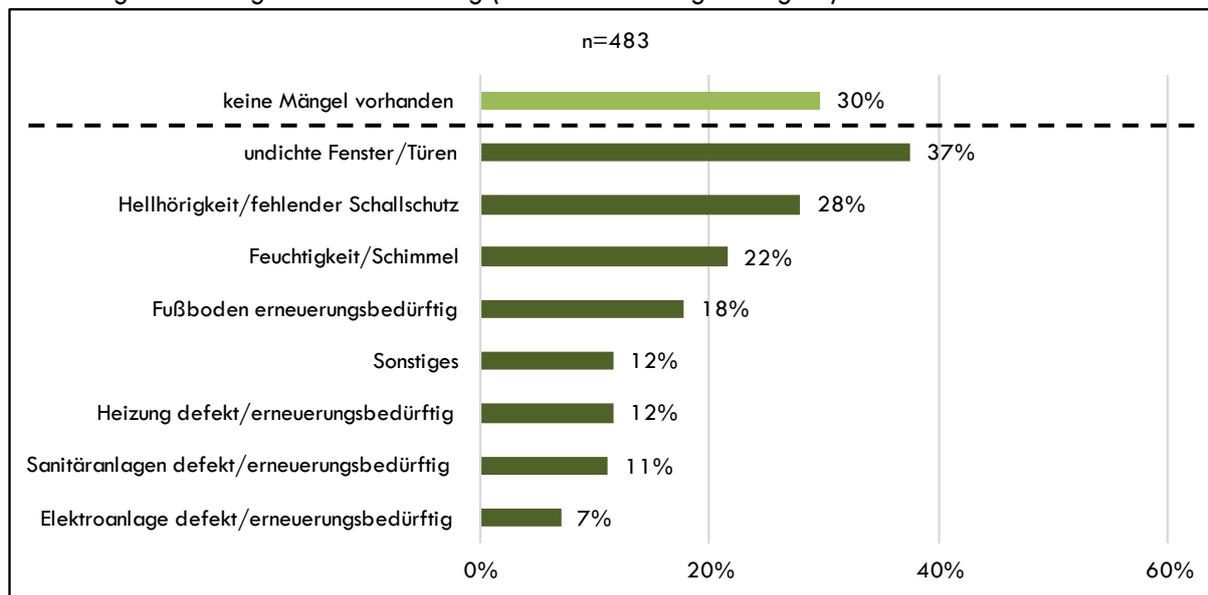
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; <sup>1</sup>: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, <sup>2</sup>: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

### Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner:innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. Rund 70 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße geben an, dass in ihrer Wohnung ein oder mehrere Mängel

vorhanden sind. Im Jahr 2016 betrug der Anteil nur 42 %.<sup>58</sup> Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen und Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem Feuchtigkeit/ Schimmel und/oder erneuerungsbedürftige Fußböden.

Abbildung 38: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



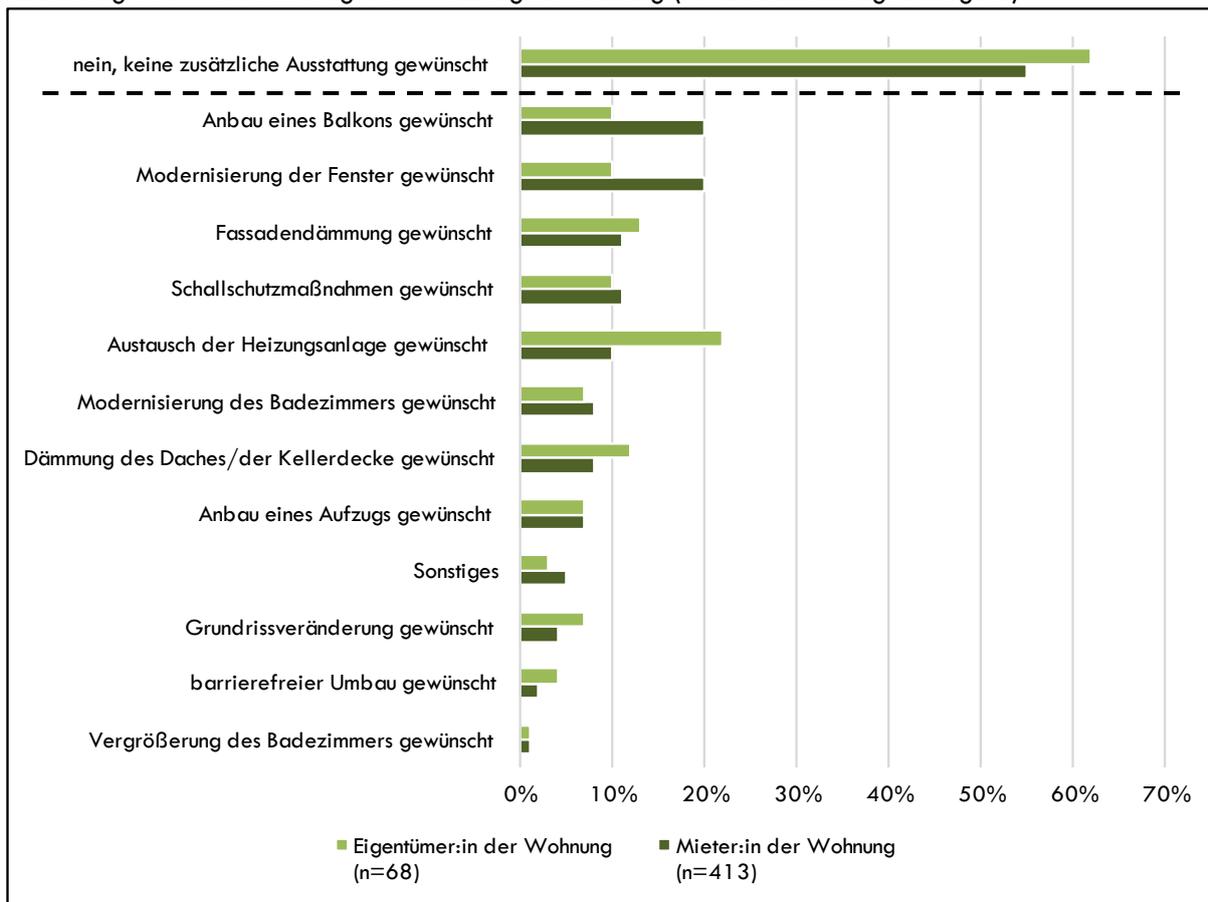
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

57 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung. In der Abbildung 39 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung für die Mieter:innen- und Eigentümer:innen-Haushalte dargestellt – auch wenn damit für die Mieter:innen-Haushalte eine Mieterhöhung verbunden sein sollte.

Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die zur Miete wohnen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern und den Anbau eines Balkons sowie auf Schallschutzmaßnahmen und die Dämmung von Fassaden. Energetische Maßnahmen wie der Austausch der Heizungsanlage, die Dämmung von Fassade, Dach oder Kellerdecke wird von den Eigentümer:innen stärker gewünscht als von den Mieter:innen.

<sup>58</sup> Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016.

Abbildung 39: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

#### 4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse des Aufwertungspotenzials belegt in Kombination mit der Analyse der Wirksamkeit der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts in Kapitel 3, dass im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße weiterhin umfassende Potenziale zur Aufwertung, z. B. durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwert-erhöhender Ausstattungsmerkmale oder zur Veränderung des Wohnungsbestands durch die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder die Änderung von Grundrissen sowie zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen. In der Tabelle 17 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

Der Wohnungsbestand ist durch ein vielfältiges Wohnungsangebot nach Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer gekennzeichnet, sodass verschiedene Haushaltsformen passenden Wohnraum finden können. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, weil bei 76 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 3.2).

Das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße ist ein Mietwohnungsquartier, denn rund drei Viertel der Haushalte wohnen zur Miete. Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum; private Hauseigentümer:innen, private Wohnungsunternehmen und Wohneigentumsgemeinschaften sind die

dominierenden Eigentumsformen. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet noch rund 60 % der Wohnungen.<sup>59</sup>

Tabelle 17: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Soziales Erhaltungsgebiet Kaskelstraße
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, 17 % selbstnutzende Eigentümer:innen
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rund 60 % der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	24 % der Wohngebäude mit Potenzial zur Instandsetzung oder Sanierung von Fassaden
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (13 %) und Austausch Einzelöfen (2 %), 70 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fußbodenheizung</li> <li>- Aufzug</li> <li>- Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer</li> <li>- getrennte Dusche und Badewanne</li> <li>- Erst- und Zweitbalkon</li> <li>- Handtuchheizkörper</li> <li>- hochwertige Bodenbeläge</li> <li>- bodentiefe Fenster / französischer Balkon</li> <li>- Gegensprechanlage mit Kamera</li> </ul>
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Dämmung oberste Geschossdecke / Dach und Kellerdecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Anhand der Ortsbildanalyse und der Ermittlung des Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude auf der Grundlage der Haushaltsbefragung lassen sich im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße weiterhin umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale identifizieren, deren Nutzung durch das soziale Erhaltungsrecht gesteuert werden kann. Dazu gehört zum einen die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, die die energetische Ertüchtigung von Fassaden, Fenstern und Heizungsanlagen umfasst. Zum anderen ist ein großes Potenzial zum An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie den Anbau von Aufzügen und Balkonen, die Ausstattung von Badezimmern, den Einbau von Fußbodenheizungen oder Gegensprechanlagen mit Kamera vorhanden. Der An- oder Einbau dieser Merkmale kann den Wohnwert deutlich erhöhen. Der überwiegende Anteil der Haushalte wünscht sich jedoch keine Verbesserung des Ausstattungszustands, wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte. Der gebietstypische Ausstattungszustand im sozialen Erhaltungsgebiet verdeutlicht, dass weiterhin Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts gegeben sind und somit eine hohe Steuerungswirkung vom sozialen Erhaltungsrecht – auch in Kombination mit der städtebaulichen Erhaltungsverordnung – ausgeht.

<sup>59</sup> Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 4.3 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße

Rund 70 % der Haushalte beklagen Mängel in ihrer Wohnung. Es bestehen zudem in begrenztem Umfang noch Potenziale zur nachholenden Sanierung und Instandsetzung von Ausstattungsmerkmalen in Wohnungen oder an Wohngebäuden. So sind noch rund 2 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 13 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet. Daneben besteht bei rund 24 % der Wohngebäude noch ein Potenzial zur Sanierung oder Instandsetzung der Fassade gemäß der Ortsbildanalyse.

## 5. Aufwertungsdruck

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

### 5.1 Angebots- und Bestandsmieten

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

#### Bestandsmietniveau

Die mittlere Nettokaltmiete im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 7,82 Euro pro Quadratmeter im Median und 8,29 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt (vgl. Tabelle 18). Die durchschnittliche Bestandsmiete überschreitet damit den Vergleichswert des Berliner Mietspiegels für das Jahr 2021 von 6,79 Euro pro Quadratmeter<sup>60</sup>. Haushalte mit Migrationshintergrund haben mit 8,81 Euro pro Quadratmeter im Median eine deutlich höhere Netto-Kaltmiete. Das Bestandsmietniveau ist seit 2016 um 27 % im Durchschnitt gestiegen und übersteigt damit auch den Anstieg des Berliner Mietspiegels von 16 % (Median).

<sup>60</sup> ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, S. 8.

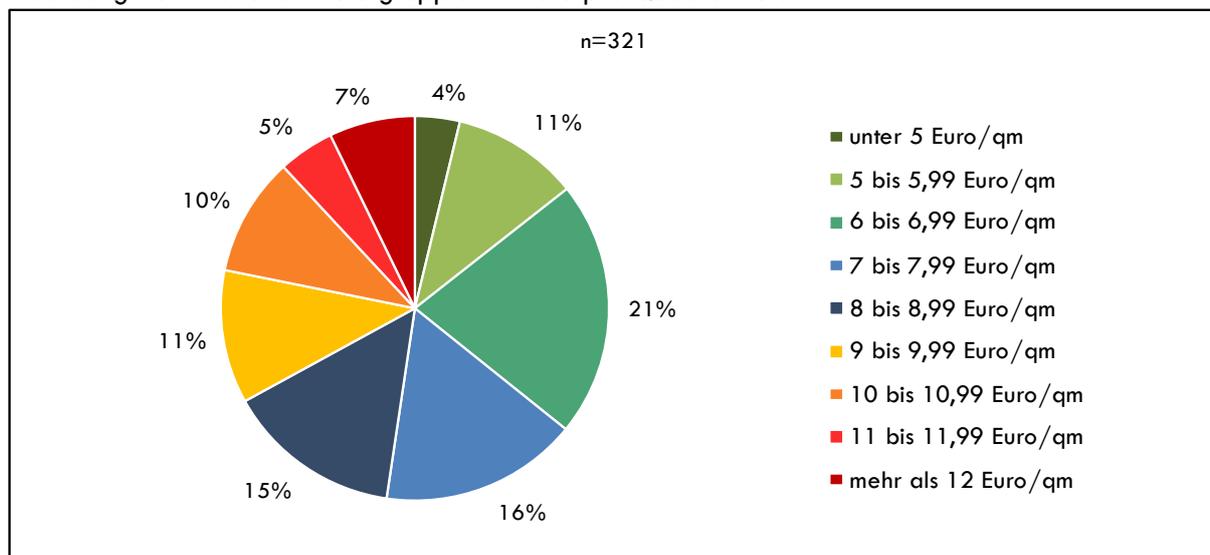
Tabelle 18: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2016 zu 2022

	Mietniveau in Euro/qm		Entwicklung	
	2016	2022	in Euro	in %
Median	-	7,82 €	-	-
Durchschnitt	6,52 €	8,29 €	+ 1,77 €	+ 27 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

In der Abbildung 40 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. 36 % der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr haben 22 % der Haushalte.

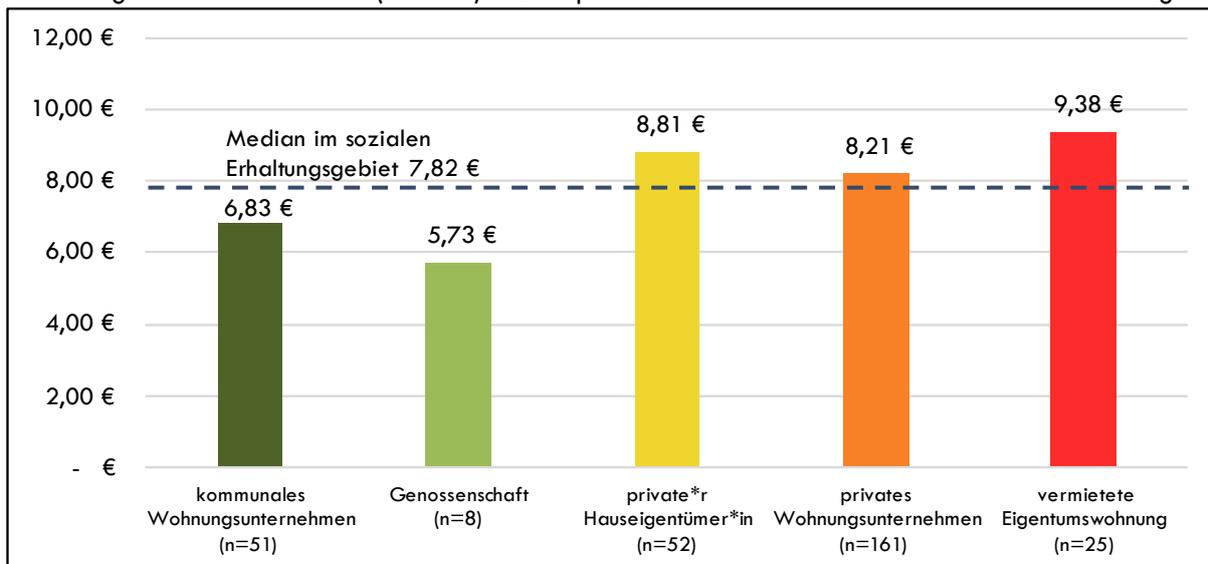
Abbildung 40: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 41 ist der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter:in der Wohnung dargestellt. Überdurchschnittliche Mieten werden für vermietete Eigentumswohnungen, Wohnungen von privaten Hauseigentümer:innen sowie privaten Wohnungsunternehmen aufgerufen. In den Beständen privater Hauseigentümer:innen, in denen sich rund 43 % der Wohnungen befinden (vgl. Kapitel 4.3), wird das zweithöchste Mietniveau von 8,81 Euro pro Quadratmeter im Median abgerufen. Die Bestände von kommunalen Wohnungsunternehmen weisen mit 6,83 Euro pro Quadratmeter im Median ein deutlich geringeres Mietniveau auf.

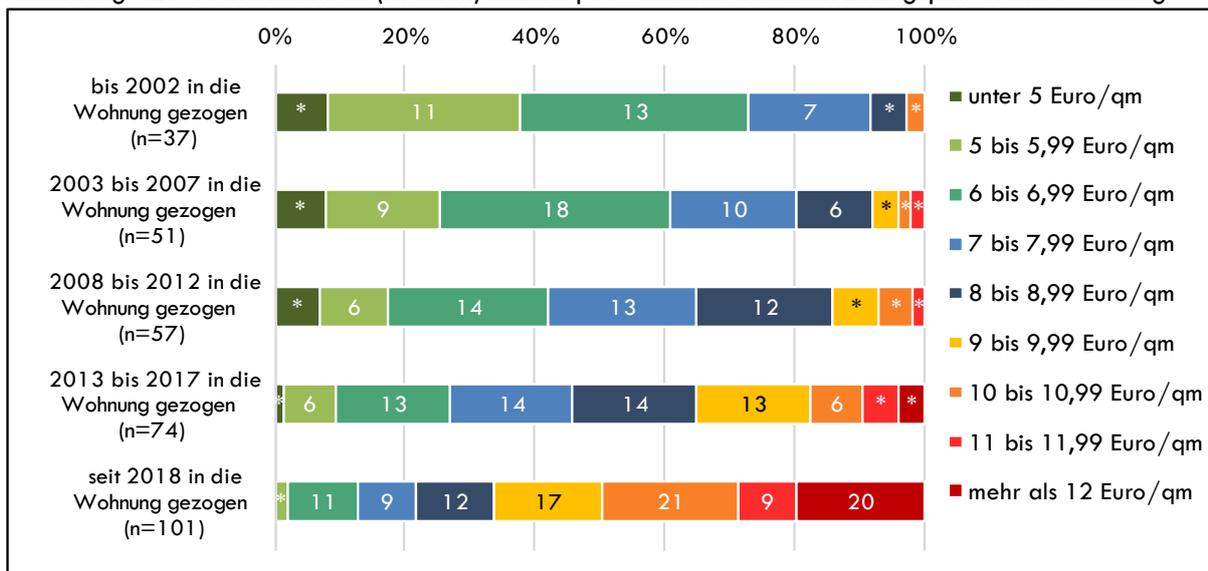
Abbildung 41: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter:in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 42 ist die Entwicklung der Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,40 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 9,93 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 8,05 Euro pro Quadratmeter und liegt damit 1,88 Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. Von den Haushalten, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, hat ein Fünftel eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr.

Abbildung 42: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung

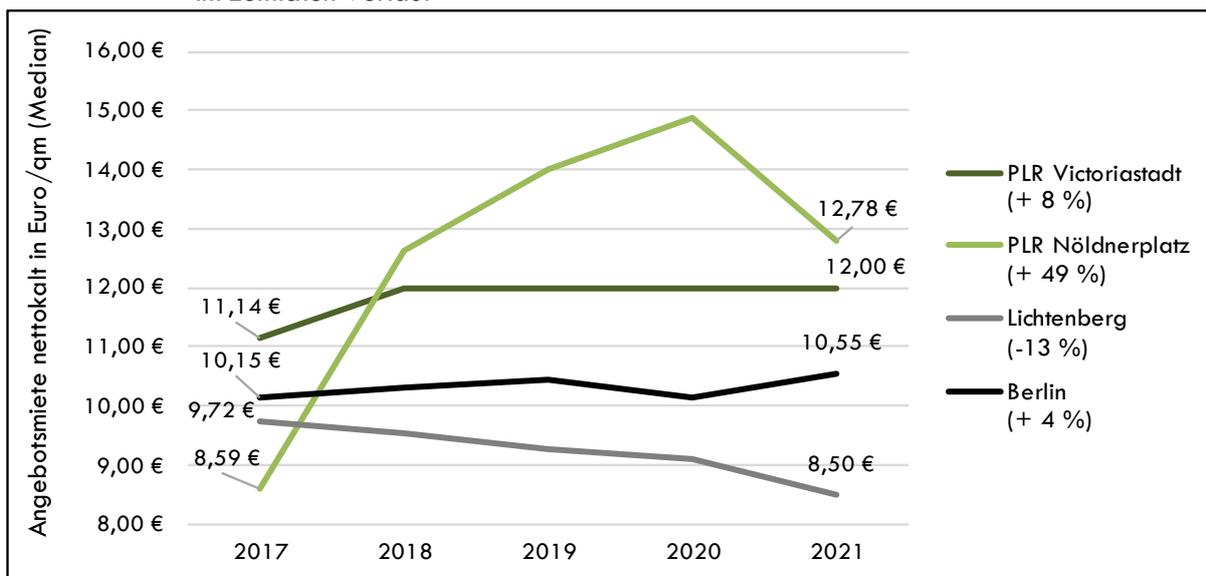


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

### Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 43 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus für die zwei Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße befindet, im Vergleich zum Bezirk Lichtenberg und der Gesamtstadt dargestellt. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels<sup>61</sup> zu berücksichtigen, die berlinweit einen Rückgang des Mietniveaus bewirkten. Etwas verzögert ist dies auch im Planungsraum Nöldnerplatz sichtbar. Dies deutet darauf hin, dass dort die Vermieter:innen in hohem Maße ihre Mietforderungen reduzieren mussten. Im Planungsraum Victoriastadt war dagegen kein Rückgang zu verzeichnen; das Angebotsmietniveau lag hier jedoch ohnehin seit 2018 konstant bei rund 12,00 Euro pro Quadratmeter. Im gesamten abgebildeten Zeitraum 2017 bis 2021 ist das Angebotsmietniveau in der Gesamtstadt um 4 % gestiegen und im Bezirk Lichtenberg um 13 % gesunken. Demgegenüber steht ein Anstieg um 8 % im Planungsraum Victoriastadt und um 49 % im Planungsraum Nöldnerplatz. Damit lag das Angebotsmietniveau in beiden Planungsräumen mit 12,00 bzw. 12,78 Euro pro Quadratmeter deutlich über den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerten von 8,50 bzw. 10,55 Euro pro Quadratmeter.

Abbildung 43: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße, im Bezirk Lichtenberg und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

### 5.2 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

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

<sup>61</sup> Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) wurde am 24.02.2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, über das Einfrieren, Deckeln und Absenken von Mieten in den folgenden fünf Jahren „Mietende vor den Entwicklungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zu schützen“. Im März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für nichtig. (Vgl. SenSW, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).

Großstädten belegen<sup>62</sup>, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter:innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

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

Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Unsere Analysen in Erhaltungsgebieten zeigen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.<sup>63</sup> Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer:innen. Umgewandelte Wohnungen werden nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden können. Ein Umzug der betroffenen Mietenden ist die Folge.

Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.<sup>64</sup>

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

### **Grundbuchumschreibungen**

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel 3.4 ist in der Abbildung 44 die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen je 1.000 Bestandswohneinheiten zwischen 2017 und 2021 in den Planungsräumen, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße befindet, im Bezirk Lichtenberg und in der Gesamtstadt vergleichend dargestellt. Zwischen 2017 und 2021 wurden in den Planungsräumen zusammen 376 Wohneinheiten umgewandelt, davon 255 im Planungsraum Victoriastadt und 121 im Planungsraum Nöldnerplatz. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2021 entspricht dies im Planungsraum Victoriastadt 11,9 % und im Planungsraum Nöldnerplatz 8,1 % der Wohnungen. Im Bezirk Lichtenberg waren

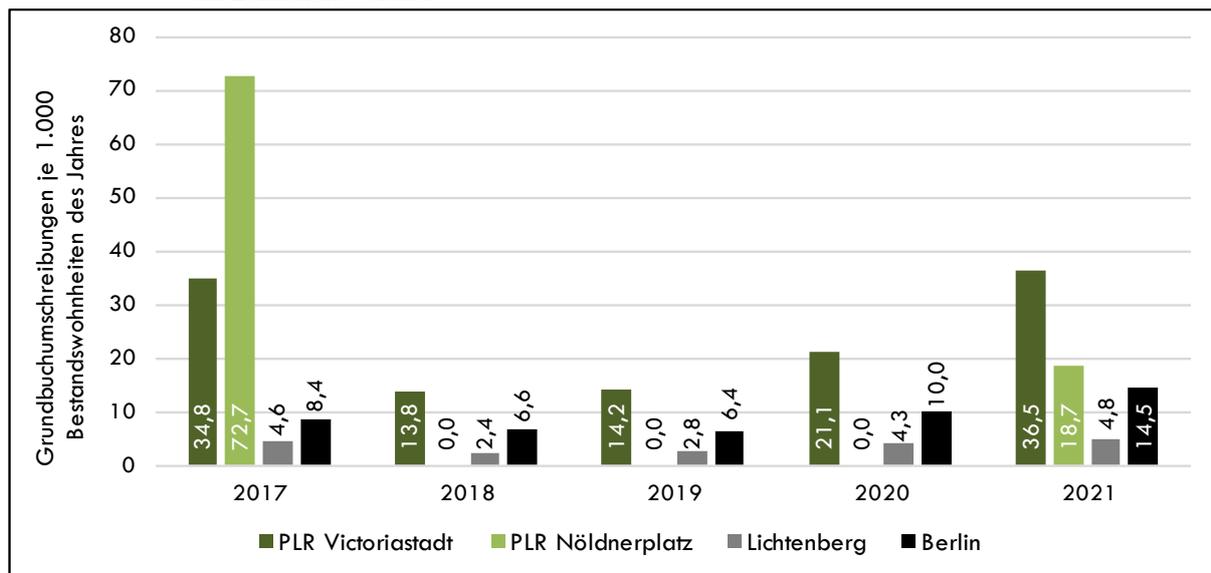
<sup>62</sup> Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Röllberg/Körnerpark, 2015-2016.

<sup>63</sup> LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

<sup>64</sup> Statistisch umfassen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jeweils einen Antrag, der ein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden betreffen kann. Die Umwandlungen können hingegen Grundstücke oder Wohnungen umfassen. Die jeweilige Bezugsgröße ist in den Abbildungsüberschriften aufgeführt.

es 1,8 % und in der Gesamtstadt 4,5 %. Dies belegt ein deutlich stärker ausgeprägtes Umwandlungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße als im Bezirk und der Gesamtstadt. Während im Planungsraum Nöldnerplatz, der nur einen kleinen Teil des sozialen Erhaltungsgebiets umfasst, im zeitlichen Verlauf keine Tendenz festzustellen ist, war im Planungsraum Victoriastadt zuletzt wieder ein Anstieg der Grundbuchumschreibungen zu erkennen, wie aus der Abbildung 44 hervorgeht.

Abbildung 44: Grundbuchumschreibungen je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße, im Bezirk Lichtenberg und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

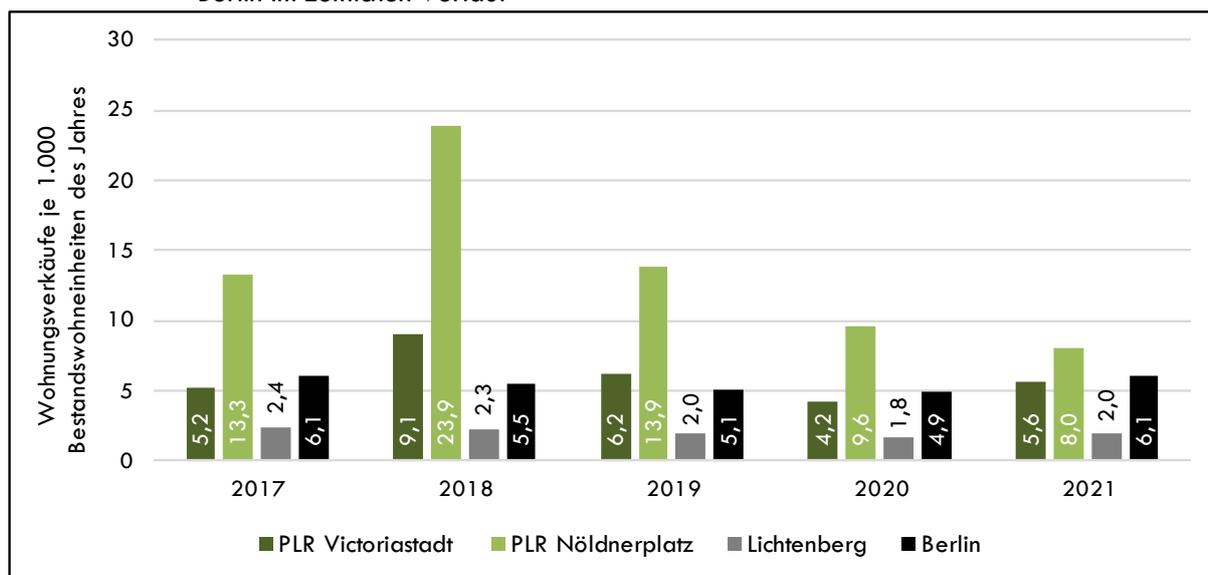
### 5.3 Eigentümer:innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei rund 17 % der Mieter:innenhaushalte fand während des Mietverhältnisses ein Eigentümer:innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes statt, bei 1 % wurde ein Eigentümer:innenwechsel angekündigt. Weitere 12 % waren sich darüber nicht sicher. Von den angegebenen Wechseln der Eigentümer:innen entfällt mit 86 % der überwiegende Anteil auf den Zeitraum zwischen 2018 und 2022.

In der Abbildung 45 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** je 1.000 Bestandswohneinheiten im Zeitraum 2017 bis 2021 in den zwei Planungsräumen, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet, im Bezirk Lichtenberg und in der Gesamtstadt vergleichend dargestellt. In diesem Zeitraum wurden in den zwei Planungsräumen zusammen 157 Eigentumswohnungen verkauft. Davon entfallen auf den Planungsraum Victoriastadt 64 verkauften Eigentumswohnungen bzw. 3,0 % des Gesamtwohnungsbestands und auf den Planungsraum Nöldnerplatz 93 verkaufte Eigentumswohnungen bzw. 6,2 % des Gesamtwohnungsbestands von 2021. Zum Vergleich betrug die Verkaufsquote im Bezirk Lichtenberg 1,0 % und in Berlin 2,7 %. Damit war die Dynamik der Verkäufe von Eigentumswohnungen im dargestellten Zeitraum im sozialen Erhaltungsgebiet überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Im Planungsraum Victoriastadt war die Entwicklung der Verkäufe von Eigentumswohnungen im betrachteten Zeitraum konstant, wie die Abbildung 45 belegt. Im Planungsraum Nöldnerplatz ist seit 2018 ein Rückgang des Verkaufsgeschehens zu verzeichnen.

Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße angestiegen, wie im Kapitel 5.2 beschrieben. Aufgrund der Verpflichtung zum Verkauf der Wohnung nur an die Mieter:innen (vgl. Kapitel 3.4), ist davon auszugehen, dass der Verkauf der gebildeten Eigentumswohnungen erst nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist erfolgen wird. Somit ist die verhaltene Entwicklung der Verkäufe im Gebiet in den letzten Jahren zu erklären. Mit Ablauf der Frist ist mit einem Anstieg der Wohnungsverkäufe und in diesem Zuge erfolgenden Ankündigungen von Eigenbedarf zu rechnen.

Abbildung 45: Verkäufe von Eigentumswohnungen<sup>65</sup> je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße, im Bezirk Lichtenberg und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

#### 5.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2017 und 2021 im Planungsraum Victoriastadt von 49 auf 47 und im Planungsraum Nöldnerplatz von 16 auf 15 Wohnungen reduziert, da die Wohnungen aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind.<sup>66</sup> Dies entspricht einem Rückgang von rund 4 bzw. 6 %. Insgesamt beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 2020 noch 2,2 % im Planungsraum Victoriastadt und 1,0 % im Planungsraum Nöldnerplatz. Im Bezirk Lichtenberg waren 2021 noch 1,5 %, in Berlin 4,9 % aller Wohnungen Sozialmietwohnungen. Für den Bezirk Lichtenberg ist seit 2019 entgegen der berlinweiten Entwicklung sogar ein Anstieg der Zahl an Sozialmietwohnungen zu verzeichnen, der sich allerdings im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße nicht niederschlägt. Für die Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind, gilt: „Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG),

<sup>65</sup> Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

<sup>66</sup> „Zu jedem Jahresende verlieren Tausende von Wohnungen ihre Eigenschaft als Sozialwohnung. Die öffentlichen Baudarlehen sind zurückgezahlt beziehungsweise laufende Aufwendungshilfen werden nicht mehr gewährt oder die zehn- bis 15-jährige sogenannte Nachwirkungsfrist (vgl. § 16 WoBindG, § 50 WoFG und in Berlin § 11 a WoG Bln) bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel ist abgelaufen. Dadurch entfällt sowohl die Belegungsbindung als auch die Bindung an die Kostenmiete (Mietpreisbindung)“ (vgl. Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle).

sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)<sup>67</sup>.

## 5.5 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

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

Der Umfang und die Art der erhaltungsrechtlich relevanten baulichen Maßnahmen wurden im Kapitel 3.3 im Detail beschrieben. Insbesondere der Ausbau von Dachgeschossen wurde häufig beantragt und genehmigt. Auch der Anbau von Balkonen, „Mod.-Inst.“-Maßnahmen und Grundrissveränderungen wurden mehrmals beantragt und genehmigt. Zusätzlich zu den erhaltungsrechtlich relevanten Genehmigungsanträgen (vgl. Kapitel 3.3) wurden ausgewählte in der elektronischen Bauakte erfasste Bauanträge im Zeitraum 2017 bis Ende 2021 betrachtet. Es wurden neun Neubauvorhaben mit insgesamt 97 Wohneinheiten genehmigt. Darüber hinaus kam es vor der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße im Jahr 2017 zu drei Balkonanbauten und je einem Dachgeschossausbau bzw. einer Nutzungsänderung (Gewerbe in Wohnen).

In der Haushaltsbefragung gaben rund 11 % der Haushalte, die im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung stattgefunden hat. Rund 6 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter:innen nach einer Modernisierung. Bei weiteren 2 % der Haushalte lag zum Zeitpunkt der Haushaltsbefragung eine Modernisierungsankündigung vor. Im Gebiet findet demnach weiterhin eine rege Bautätigkeit statt.

Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig<sup>68</sup>, die Kosten müssen von den Vermietenden getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter:innen umgelegt werden.<sup>69</sup> In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen; zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäreinrichtungen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäreinrichtungen allerdings durch neue, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

In der Abbildung 46 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Die meistgenannten Maßnahmen sind die Modernisierung von Bädern und Sanitäreinrichtungen, die Erneuerung der Fenster, die Sanierung von Fußböden und die Renovierung des Treppenhauses. Weitere Maßnahmen umfassen unter anderem den Austausch der Heizung und das Streichen der Fassade, was eine reine

<sup>67</sup> Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle.

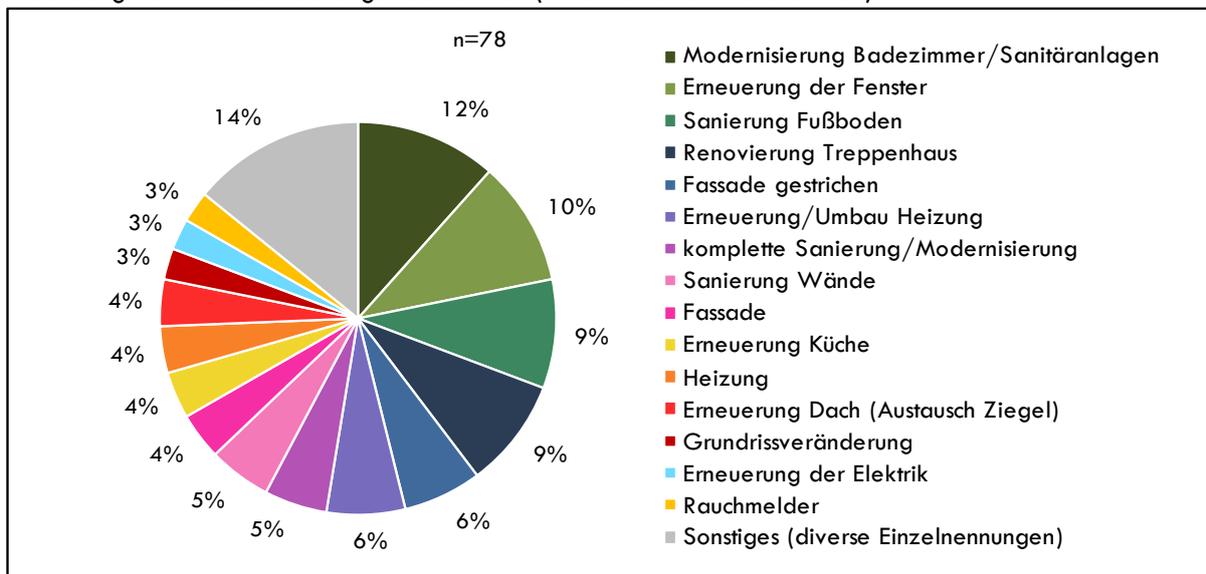
<sup>68</sup> Vgl. § 559 Abs. 2 BGB.

<sup>69</sup> Vgl. § 559 Abs. 1 BGB.

Erhaltungsmaßnahme darstellt. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – wie die Dämmung der Fassade oder des Daches, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen rund ein Viertel der Modernisierungsmaßnahmen. Auch bei den umfassenden Sanierungen/Modernisierungen der Wohneinheit ist davon auszugehen, dass energetische Belange berührt werden. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen und Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB überein.

Der Zusammenhang zwischen Modernisierungen, Miethöhe und Bewohnerschaft wird anhand eines Vergleichs des Netto-Haushaltseinkommens und der Miethöhe je nach Modernisierungsstand deutlich. Haushalte, bei denen in den letzten fünf Jahren keine Modernisierung durchgeführt wurden, verfügen im Median über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von 3.000 Euro und haben eine Netto-Kaltmiete von 7,62 Euro pro Quadratmeter im Median. Bei Haushalten mit einer Modernisierung innerhalb der letzten fünf Jahre beträgt das Einkommen 3.650 Euro und die Miete 8,00 Euro pro Quadratmeter. Erstbeziehende nach einer Modernisierung verfügen mit 4.150 Euro über die höchsten Einkommen und haben mit 9,93 Euro pro Quadratmeter auch die höchste Netto-Kaltmiete.

Abbildung 46: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

### 5.6 Zweckentfremdung

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

- die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke,
- bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen,
- den Abbruch von Wohnraum sowie

- länger als drei Monate andauernder Leerstand.<sup>70</sup>

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

Gemäß der Haushaltsbefragung sind 4 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 8 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.<sup>71</sup> Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

### 5.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Sowohl die Wirksamkeitsanalyse als auch die Auswertung der Indikatoren des Aufwertungsdrucks belegen, dass weiterhin ein hoher Druck auf dem lokalen Wohnungsmarkt nachgewiesen werden kann, der sich in einem steigenden Mietniveau, einer regen Bautätigkeit sowie einem anhaltenden Umwandlungsgeschehen seit der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung geäußert hat.

Das Angebotsmietniveau ist im Planungsraum Victoriastadt, der den Großteil des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße umfasst, zwischen 2017 und 2021 um 8 % gestiegen, während es im Bezirk Lichtenberg gesunken und in Berlin um nur 4 % gestiegen ist. Bereits 2017 lag es deutlich über dem Lichtenberger und Berliner Mietniveau, und auch 2021 überstieg es mit 12,00 Euro pro Quadratmeter nettokalt den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert deutlich. Die Einführung des Mietendeckels hatte auf das Angebotsmietniveau im Planungsraum Victoriastadt keine Auswirkung; im Planungsraum Nöldnerplatz, der den südlichen Teil des Gebiets beinhaltet, sank das Angebotsmietniveau jedoch deutlich. Dies deutet darauf hin, dass die Vermietenden von Wohnraum ihre Mietforderungen deutlich reduzieren mussten.

Die hohen Neuvertragsmieten führen neben Mieterhöhungen – rund 61% der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Mieterhöhung betroffen – zum Anstieg des Mietniveaus im sozialen Erhaltungsgebiet. Die Bestandsmiete im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt im Median 7,82 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die 2018 und später in das soziale Erhaltungsgebiet gezogen sind, übersteigt diesen Wert mit 9,93 Euro pro Quadratmeter deutlich. Im Wohnungsbestand trägt das soziale Erhaltungsgebiet noch zur Versorgung mit günstigem Mietwohnraum bei, da rund 36 % der Haushalte noch eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter haben. Preisdämpfend wirkt sich der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestand aus, der jedoch nur in geringem Maße im Gebiet zur Verfügung steht. Dies gilt auch für den geringen Anteil an Sozialmietwohnungen: Insgesamt beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 2020 im Planungsraum Victoriastadt nur noch 2,2 % und im Planungsraum Nöldnerplatz nur 1,0 % und ist damit geringer als im Bezirk Lichtenberg

<sup>70</sup> Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

<sup>71</sup> Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

mit 1,5 % und der Gesamtstadt mit 4,9 %. In den beiden Planungsräumen zusammen waren 2021 absolut lediglich 62 Sozialwohnungen vorhanden. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 78 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 11 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 4 % Modernisierungsmaßnahmen. Die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit 4 % im Median war geringer als Mietsteigerungen nach Anpassung an den Berliner Mietspiegel mit 10 %. Dies belegt die dämpfende Wirkung des sozialen Erhaltungsrechts im Hinblick auf Mieterhöhungen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen und somit indirekt beeinflusst werden können.

Die Analyse der Verfahren gemäß § 172 BauGB in Kapitel 3.3, die ergänzend ausgewerteten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im sozialen Erhaltungsgebiet in den letzten Jahren genutzt wurden und trotz sozialer und städtebaulicher Erhaltungsverordnung weiterhin eine rege bauliche Aktivität nachgewiesen werden kann. Rund 10 % der Wohngebäude waren von Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen. Von den Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB entfiel ein Großteil auf Dachgeschossausbauten, den Anbau von Balkonen und die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen.

Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße und der Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen Victoriastadt und Nöldnerplatz verdeutlicht, dass das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch nach der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung genutzt wurde. Insgesamt wurden im Zeitraum 2017 bis 2022 für 213 Wohneinheiten Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Für 135 bestehende Wohneinheiten wurde die Teilung genehmigt. Im Planungsraum Victoriastadt wurden zwischen 2017 und 2021 255 und im Planungsraum Nöldnerplatz 121 Wohneinheiten von Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt, was rund 12 % bzw. 8 % des Gesamtwohnungsbestands entspricht. Die Umwandlungsquote war in den Planungsräumen damit deutlich höher als im Bezirk Lichtenberg mit 1,8 % und in Berlin mit 4,5 %. Alle Umwandlungsgenehmigungen erfolgten auf Grundlage der Eigentümerselbstverpflichtung, wonach die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter:innen verkauft werden dürfen. Mit dem Verkauf der umgewandelten Eigentumswohnungen ist nach Ablauf der 7-Jahres-Frist zu rechnen, ebenso kann es dann zur Häufung von Eigenbedarfskündigungen kommen. Mit dem Einsatz der seit 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden. In der Folge ist von einem deutlichen Rückgang der Umwandlungen auszugehen.

Neben dem Umwandlungsgeschehen ist auch das Verkaufsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Im Planungsraum Victoriastadt betrug der Anteil der verkauften Eigentumswohnungen am Gesamtwohnungsbestand zwischen 2017 und 2021 3,0 %, im Planungsraum Nöldnerplatz 6,2 %. Im Bezirk Lichtenberg waren es dagegen nur 1,0 % und in Berlin 2,7 %. Bei rund 17 % der Mieter:innen fand während ihres Mietverhältnisses ein Eigentümer:innenwechsel ihrer Wohnung bzw. ihres Wohnhauses statt, davon der Großteil während der letzten fünf Jahre. Das anhaltend dynamische Verkaufsgeschehen belegt die wohnungswirtschaftliche Attraktivität des sozialen Erhaltungsgebiets.

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße

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

## 6. Verdrängungspotenzial

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

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.<sup>72</sup> Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.<sup>73</sup> Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur 'bewährt' hat.“<sup>74</sup>

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

### 6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Zwischen 2016 und 2021 ist die Bevölkerungszahl in den statistischen Blöcken, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße<sup>75</sup> befindet, um 9,8 % gestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 437 Personen.<sup>76</sup> In Lichtenberg ist die Bevölkerungszahl im selben Zeitraum um 5,9 % und in Berlin um 2,9 % gestiegen. Der starke Anstieg hängt mit dem Wohnungsneubau an der Schreiberhauer Straße (Statistischer Block 147614) zusammen. In diesem Wohnblock waren zum 31.12.2021 327 Personen mehr gemeldet als zum 31.12.2016. Dieser Wohnblock befindet sich nur etwa zur Hälfte im sozialen

<sup>72</sup> Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

<sup>73</sup> Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

<sup>74</sup> Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

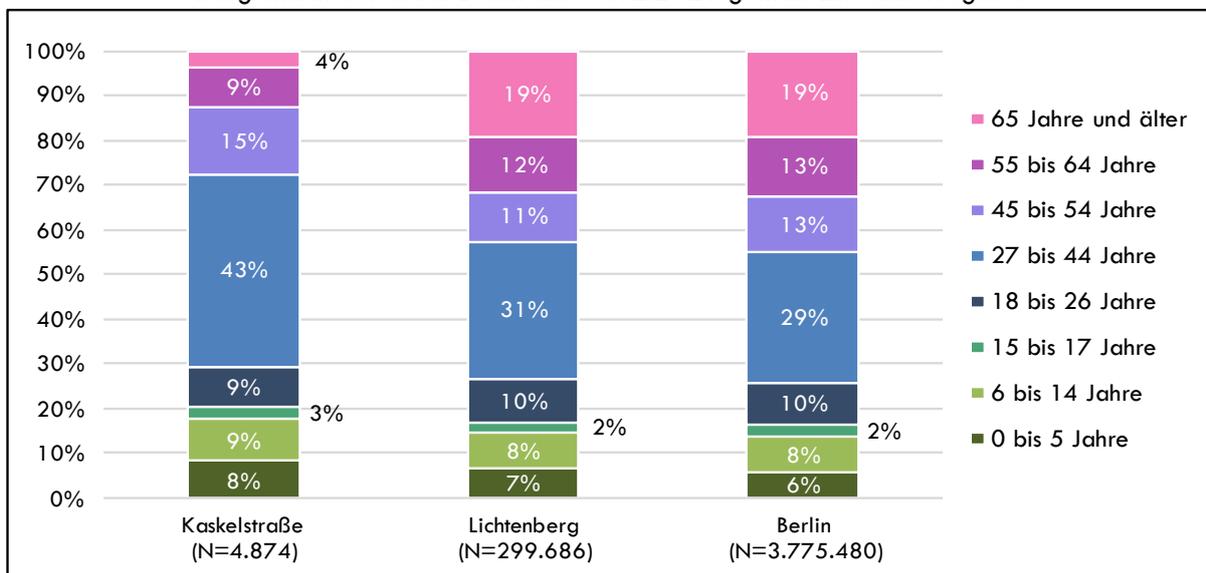
<sup>75</sup> In den nachfolgenden Ausführungen beziehen sich Aussagen zum sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße jeweils auf eine Aggregation aller Wohnblöcke, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet (vgl. Kapitel 1.3.1).

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

Erhaltungsgebiet. Die Neubauten befinden sich außerhalb. Wird der betreffende statistische Block nicht berücksichtigt, ergibt sich für die übrigen Blöcke des sozialen Erhaltungsgebiets zwischen 2016 und 2021 ein moderater Bevölkerungsanstieg um 2,7 %.

In der Abbildung 47 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße im Vergleich zum Bezirk Lichtenberg und der Gesamtstadt dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im sozialen Erhaltungsgebiet mit 43 % einen größeren Anteil umfasst als im Bezirk mit 31 % und in Berlin mit 29 %. Personen im Alter von über 54 Jahren und insbesondere ab 65 Jahren sind im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich weniger vertreten als im Bezirk und in der Gesamtstadt. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren ist mit 20 % im Vergleich zum Bezirk Lichtenberg und der Gesamtstadt mit 17 % bzw. 16 % etwas höher. Zusammenfassend ist das soziale Erhaltungsgebiet durch einen im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt höheren Anteil an Personen im Erwerbsalter und eine jüngere Wohnbevölkerung gekennzeichnet.

Abbildung 47: Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße, im Bezirk Lichtenberg und in der Stadt Berlin am 31.12.2021 gemäß Einwohnerregister



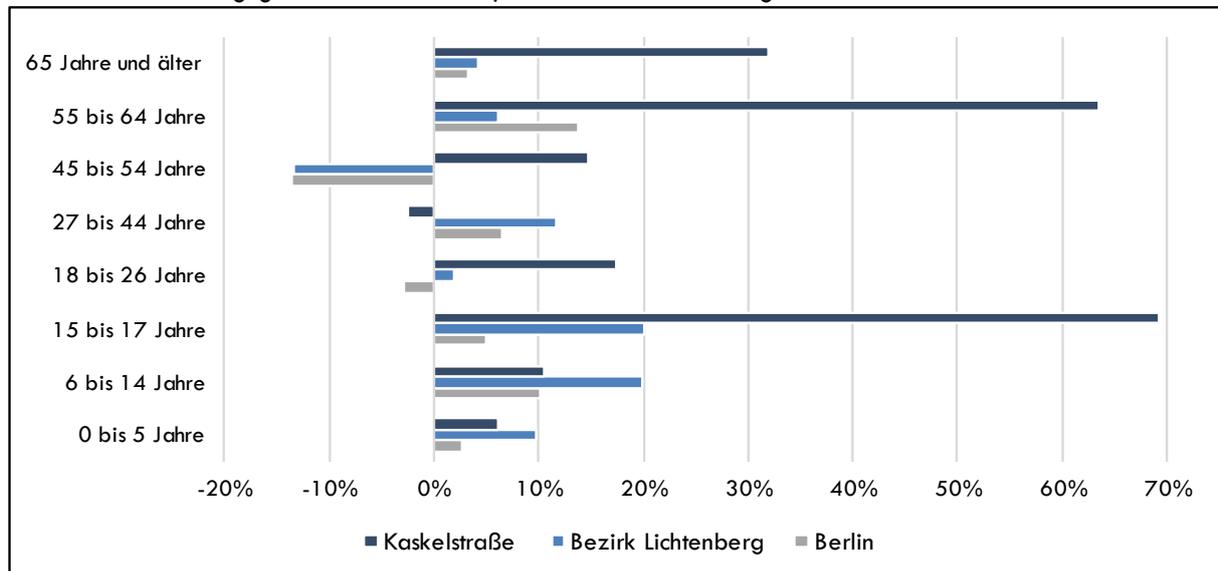
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 31.12.2021

In der Abbildung 48 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen zwischen 2016 und 2021 auf Grundlage der Einwohnerregisterstatistik dargestellt. Die Entwicklung im sozialen Erhaltungsgebiet unterscheidet sich aufgrund der geringeren absoluten Anzahl der Personen in ihrer Intensität bei den Altersgruppen der 15- bis 17-Jährigen, der 55- bis 64-Jährigen und der über 64-Jährigen von den Vergleichswerten. Die Entwicklungstendenz ist jedoch dieselbe. Eine unterschiedliche Entwicklungstendenz weist die Altersgruppe der 45- bis 54-Jährigen auf. Die Anzahl der Personen in dieser Altersgruppe ist im sozialen Erhaltungsgebiet angestiegen, wohingegen im Bezirk und der Gesamtstadt ein Rückgang zu verzeichnen ist. Auch die Altersgruppe der 18- bis 26-Jährigen weist einen Anstieg auf, der im Bezirk weniger stark ausfällt und in der Gesamtstadt rückläufig ist. Bei der am stärksten vertretenen Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist im sozialen Erhaltungsgebiet hingegen ein Rückgang im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt festzustellen. Zusammengefasst ist ein Anstieg

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße

der Personen im Alter über 54 Jahren (+ 210 Personen) und der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren (+ 120 Personen) zu erkennen.

Abbildung 48: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße, den Bezirk Lichtenberg und die Stadt Berlin



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

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 19 für das soziale Erhaltungsgebiet, den Bezirk Lichtenberg und die Gesamtstadt gegenübergestellt. Der anteilige Rückgang der Altersgruppe der Personen im Alter von 27 bis 44 Jahren fällt mit 5,5 % deutlich aus und steht im Widerspruch zur bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklung. Absolut hat sich diese Altersgruppe nur um 53 Personen verringert. Begründet werden kann diese Entwicklung mit dem starken Bevölkerungswachstum, welches durch den Neubau im statistischen Block 147614 beeinflusst ist. Der Neubaubestand ist jedoch nicht Teil des sozialen Erhaltungsgebiets, wie in Kapitel 1.3.3 beschrieben wurde. Der Anteil an Personen im Alter über 54 Jahren ist im sozialen Erhaltungsgebiet mit 13 % deutlich geringer als im Bezirk und der Gesamtstadt. Die Anzahl der Personen in dieser Altersgruppe hat sich in den vergangenen Jahren jedoch erhöht. Dies schlägt sich auch in einem Anstieg des Bevölkerungsanteils nieder.

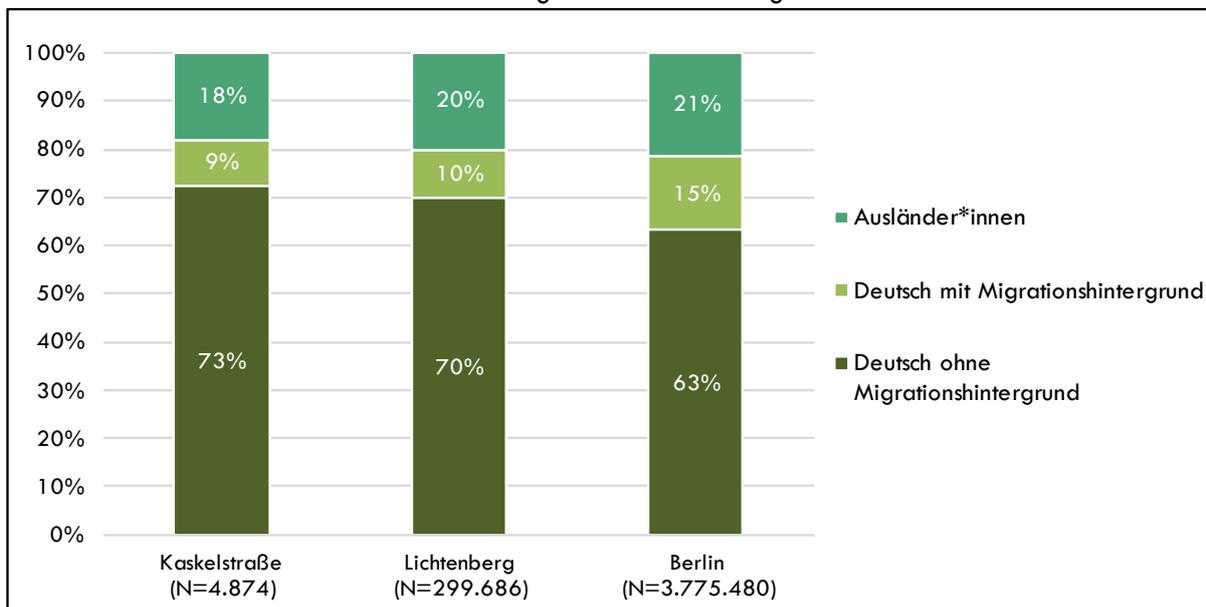
Tabelle 19: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße, den Bezirk Lichtenberg und die Stadt Berlin

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

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

Im Vergleich zum Bezirk Lichtenberg und Berlin leben im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße anteilig weniger Personen mit einem Migrationshintergrund, wie die Abbildung 49 belegt.

Abbildung 49: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße, im Bezirk Lichtenberg und in der Stadt Berlin am 31.12.2021 gemäß Einwohnerregister



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

## 6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

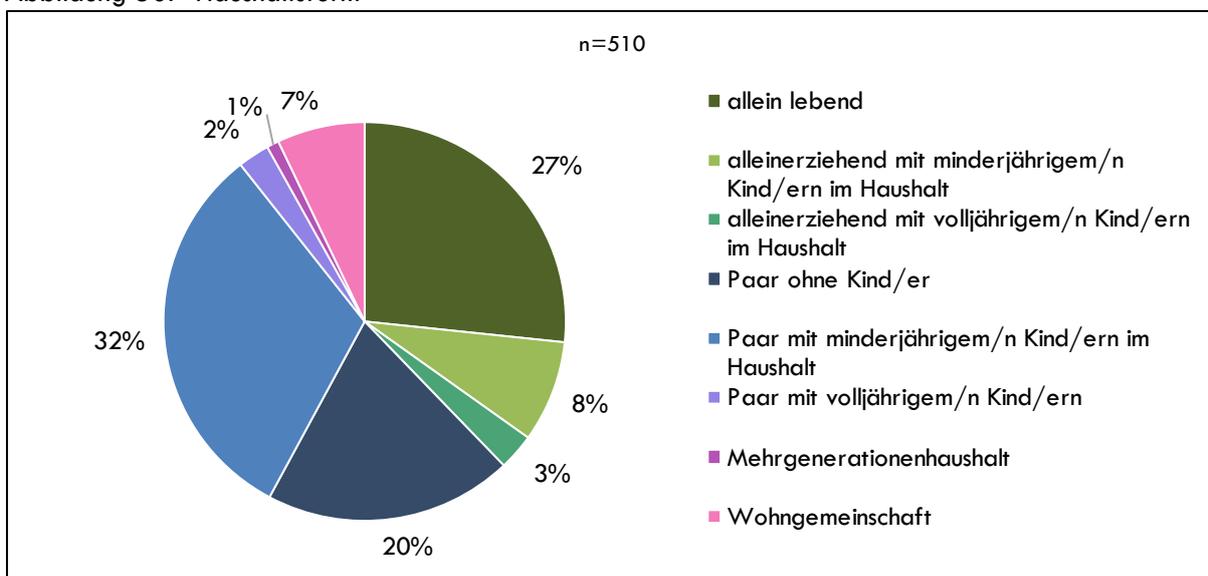
Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Bedingung dafür ist, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend

übereinstimmt und es zu einer überwiegend bedarfsgerechten Wohnungsbelegung kommt. In Kapitel 3.2 wurde nachgewiesen, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich des Wohnungsschlüssels mit der Haushaltsgröße übereinstimmt und eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung bei rund drei Vierteln der Haushalte gegeben ist.

### Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 50 ist die Haushaltsform der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße dargestellt. Mit 32 % sind Paare mit minderjährigem/n Kind/ern am stärksten vertreten, gefolgt von 1-Personen-Haushalten mit 27 %. Ein Fünftel der Haushalte sind kinderlose Paare. Zudem leben viele Personen in Wohngemeinschaften, die 7 % der Haushalte umfassen.

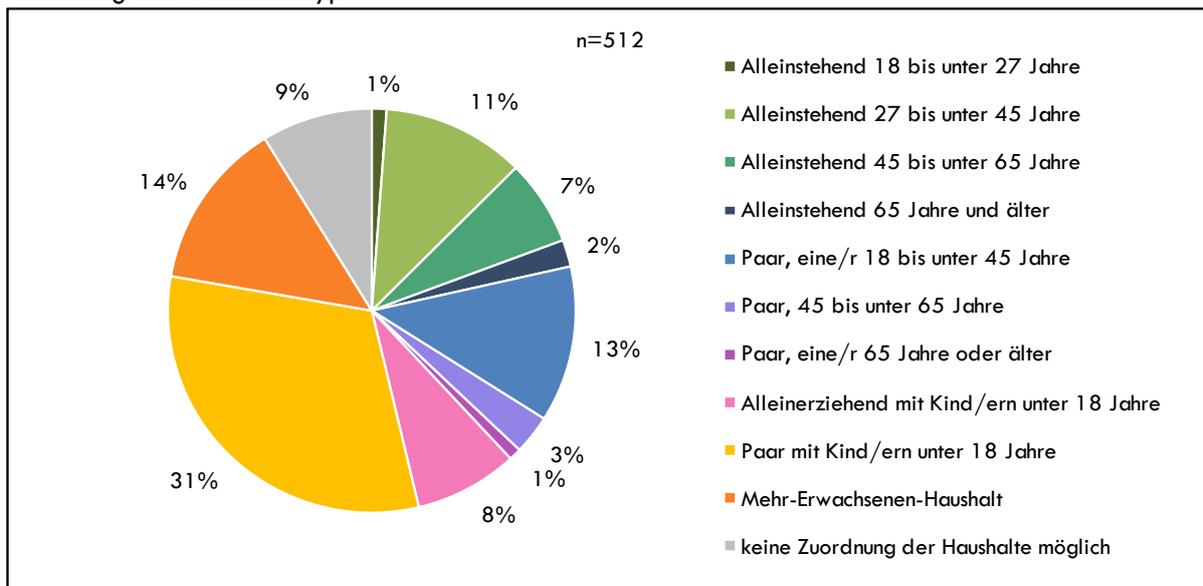
Abbildung 50: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 51 die Haushaltstypen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Nicht bei allen Haushalten wurden vollständige Angaben zur Haushaltsform und/oder dem Alter der im Haushalt lebenden Personen gemacht, sodass rund 9 % der Haushalte keinem Haushaltstyp zugeordnet werden konnten. Unter den Alleinstehenden dominieren die Altersgruppen der 27- bis 44-Jährigen und der 45- bis 64-Jährigen. Alleinstehende junge Erwachsene unter 27 Jahren sowie ältere Alleinlebende ab 65 Jahren sind kaum vertreten. Bei den Paaren ohne Kind/er bilden die Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren den größten Anteil. Diese befinden sich aufgrund des Alters in der Familiengründungsphase. In rund 39 % der Haushalte leben Kinder im Alter unter 18 Jahren.

Abbildung 51: Haushaltstyp

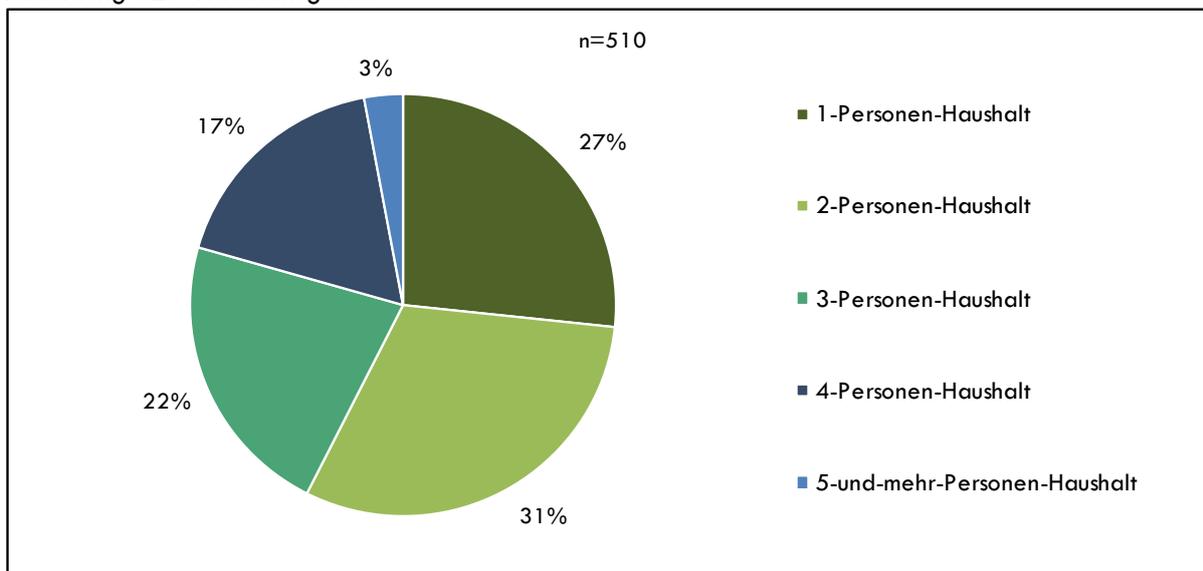


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

### Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 58 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße, wie aus der Abbildung 52 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 2,4 Personen und übersteigt damit den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von jeweils 1,8 Personen<sup>77</sup>. Die Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund beträgt zum Vergleich 2,5 Personen.

Abbildung 52: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

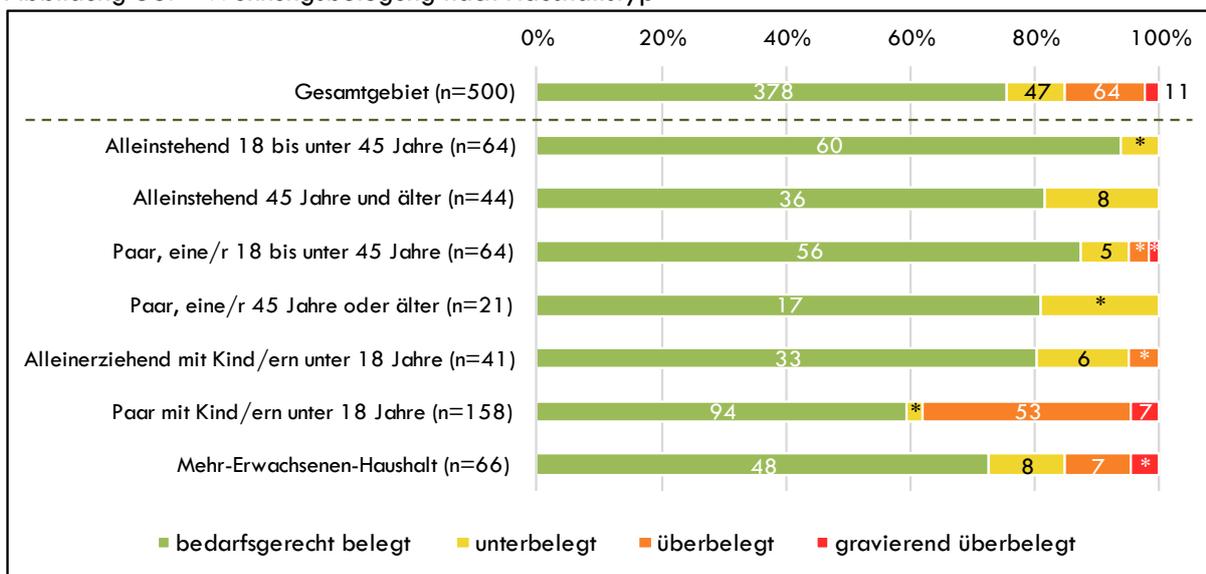
Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird

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

angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. In der Abbildung 53 wird die Wohnungsbelegung im im sozialen Erhaltungsgebiet und differenziert nach Haushaltstyp dargestellt. Die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße sind im Jahr 2022 zu 76 % bedarfsgerecht belegt; 9 % sind unterbelegt, 13 % sind überbelegt und 2 % gravierend überbelegt. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße stimmt somit gut überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher.

Die Differenzierung nach Haushaltstyp veranschaulicht, dass größere Anteile an Unterbelegungen vor allem bei Alleinstehenden und Paaren der mittleren und gehobenen Altersklassen ab 45 Jahren auftritt. Diese Haushaltstypen sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet, d. h., dass Haushalte in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. Dies korrespondiert mit dem günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen, die bereits vor zehn oder mehr Jahren angemietet wurden (vgl. Kapitel 5.1). In überbelegten und stark überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte. Haushalte mit Migrationshintergrund leben zu 18 % in (gravierend) überbelegten Wohnungen, während dies bei 15 % der Haushalte ohne Migrationshintergrund der Fall ist.

Abbildung 53: Wohnungsbelegung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

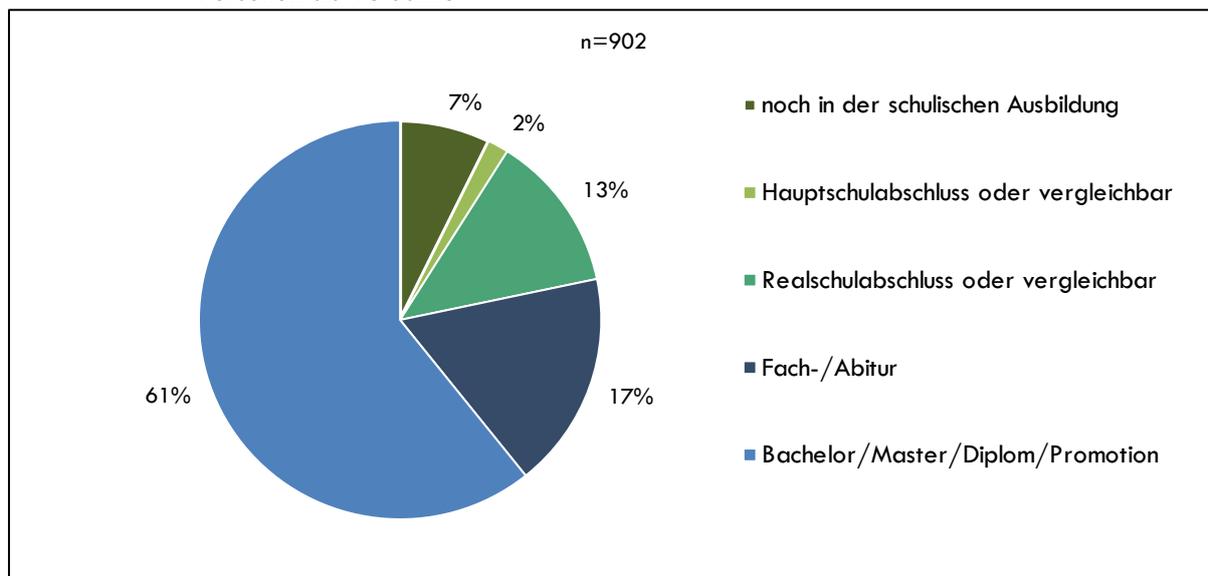
### 6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

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

## Bildung

Gemäß der Haushaltsbefragung 2022 ist das soziale Erhaltungsgebiet durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 54 erkennbar ist. 61 % der Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 17 % über das Fach-/Abitur.

Abbildung 54: Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre

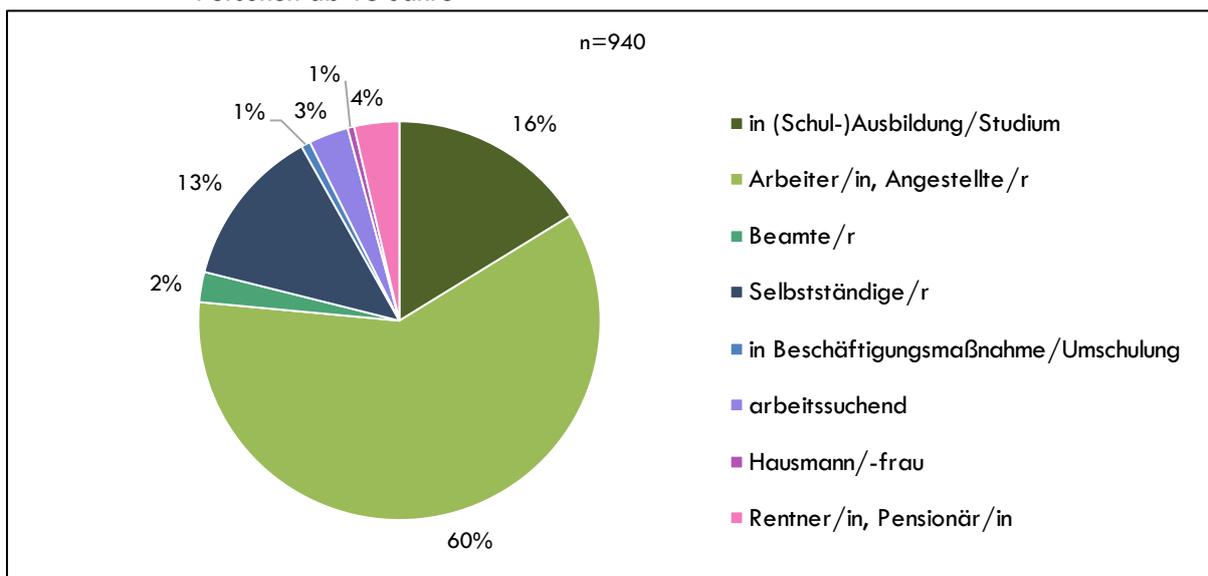


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

## Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 55 dargestellt. 16 % befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium; drei Viertel sind berufstätig. Rund 9 % der Personen ab 15 Jahre sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, die größten Anteile entfallen dabei auf Personen in Rente oder Pension sowie Arbeitssuchende.

Abbildung 55: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

### Bezug von Transferleistungen

In der Tabelle 20 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner:innen der Planungsräume Victoriastadt und Nöldnerplatz sowie für den Bezirk Lichtenberg und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Der Arbeitslosenanteil und der Anteil der Transferleistungsbeziehenden nach SGB II und XII sind in beiden Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets niedriger als im Bezirk Lichtenberg und in der Gesamtstadt. Dies trifft auch auf den Anteil der von Kinderarmut betroffenen Personen unter 15 Jahre zu. Die Altersarmut ist im Planungsraum Victoriastadt jedoch deutlich stärker ausgeprägt als im Bezirk und in der Gesamtstadt. Im Planungsraum Nöldnerplatz liegt der Anteil der von Altersarmut betroffenen Personen ab 65 Jahren zwischen den gesamtstädtischen und bezirklichen Vergleichswerten. Der Anteil der ausländischen Transferleistungsbeziehenden ist in beiden Planungsräumen geringer als im Bezirk und in der Gesamtstadt.

Tabelle 20: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2020), personenbezogen

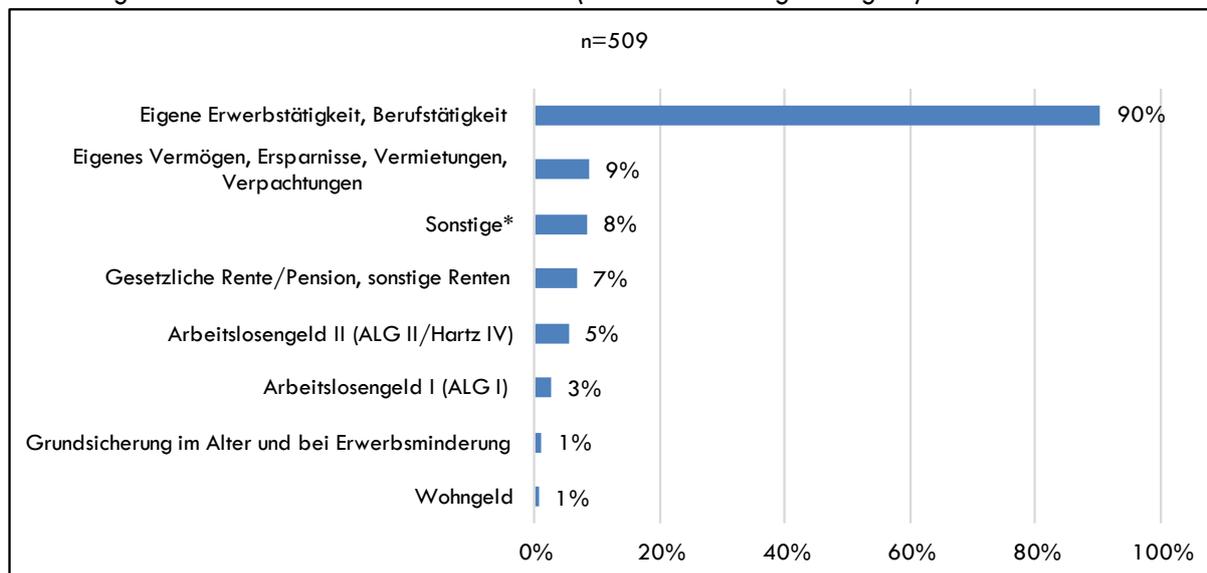
	PLR Victoriastadt	PLR Nöldnerplatz	Lichtenberg	Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	3,2 %	3,2 %	5,3 %	5,4 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	6,3 %	6,4 %	11,3 %	11,8 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	10,2 %	12,6 %	27,5 %	26,9 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII im Alter von 65 Jahren und älter)	14,6 %	5,8 %	3,7 %	6,5 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	9,6 %	12,1 %	29,0 %	25,9 %

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021

In der Abbildung 56 sind die Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 12 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum

Lebensunterhalt<sup>78</sup>, wobei der größte Anteil auf das Arbeitslosengeld II entfällt. Rund 7 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. 90 % der Haushalte beziehen Einkommen aus Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit.

Abbildung 56: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; \*z. B. Elterngeld, Unterhaltszahlungen, BAföG

#### 6.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

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

##### Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2022 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße 3.434 Euro im Median und ist somit höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2022<sup>79</sup> Wie in der Tabelle 21 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 3.941 Euro im Median ein um mehr als 1.400 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 2.521 Euro.

<sup>78</sup> Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

<sup>79</sup> Monatliches Netto-Haushaltseinkommen Berlin: 2.550 Euro (RBB24, Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken, Internetquelle).

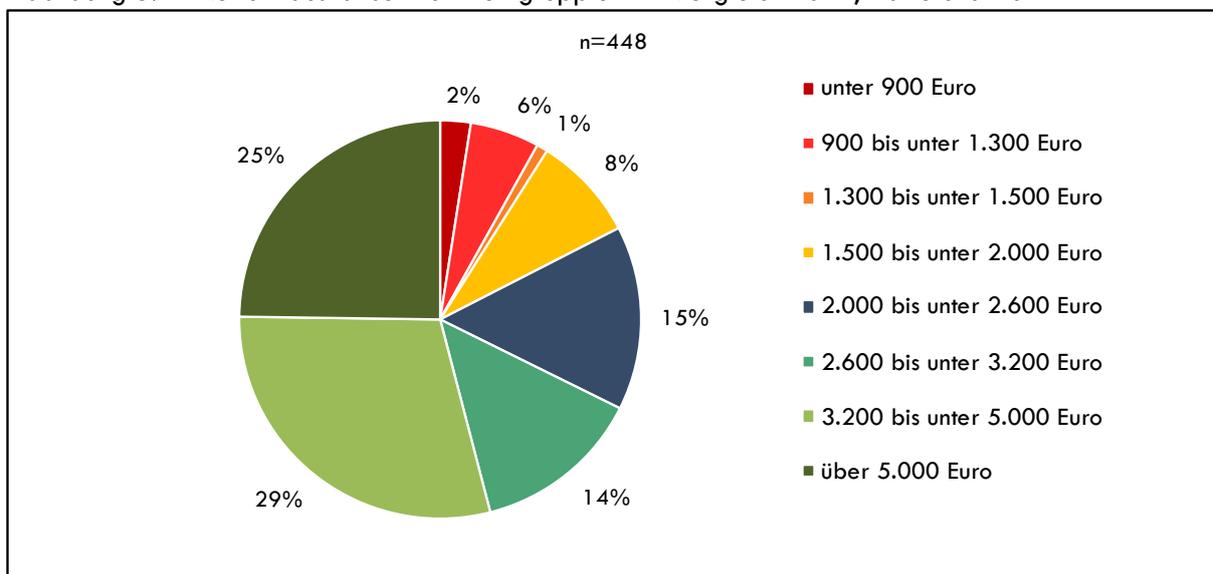
Tabelle 21: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Median) im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße

	Soziales Erhaltungsgebiet Kaskelstraße	Mieter:innen-Haushalt	Eigentümer:innen-Haushalt
2016	2.500 Euro	2.521 Euro*	3.941 Euro*
2022	3.434 Euro	3.000 Euro	5.000 Euro

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016; \*Durchschnitt

Die Abbildung 57 zeigt die Verteilung der Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2022. 17 % der Haushalte verfügen über weniger als 2.000 Euro monatlich. Mehr als die Hälfte der Haushalte verfügt über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von 3.200 Euro und mehr.

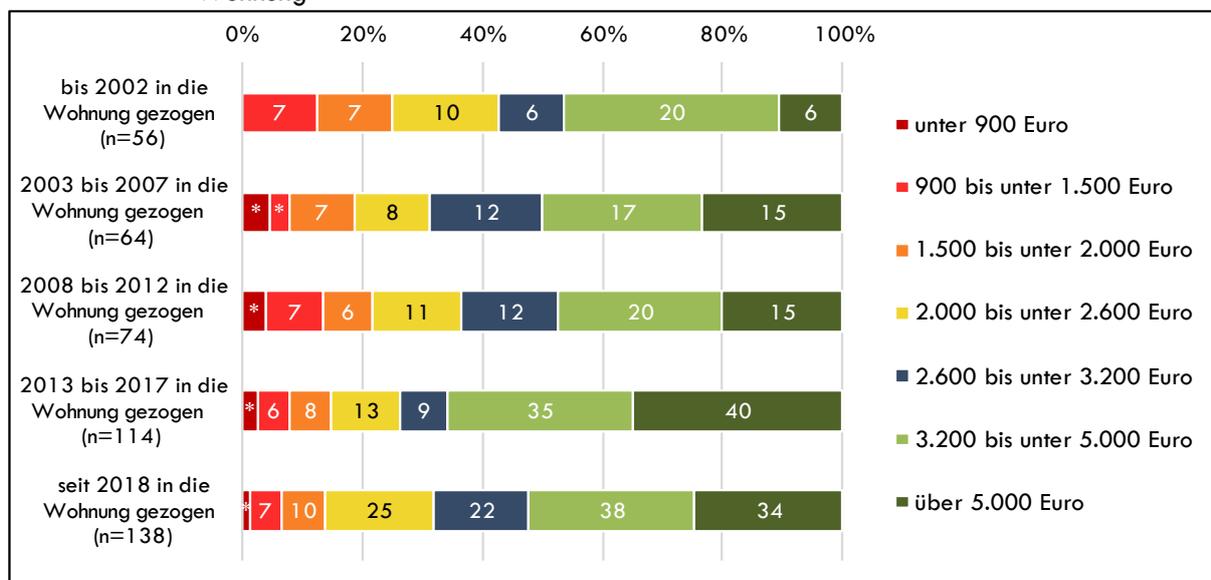
Abbildung 57: Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2011, 2016 und 2022



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 58 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Haushalte, die innerhalb der letzten zehn Jahre in ihre Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet gezogen sind, verfügen über höhere Netto-Haushaltseinkommen als Haushalte, die bereits länger in ihrer Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr umfasst bei den Haushalten, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, über 50 %. Dennoch ziehen auch Haushalte mit geringeren Einkommen weiterhin in das Gebiet.

Abbildung 58: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

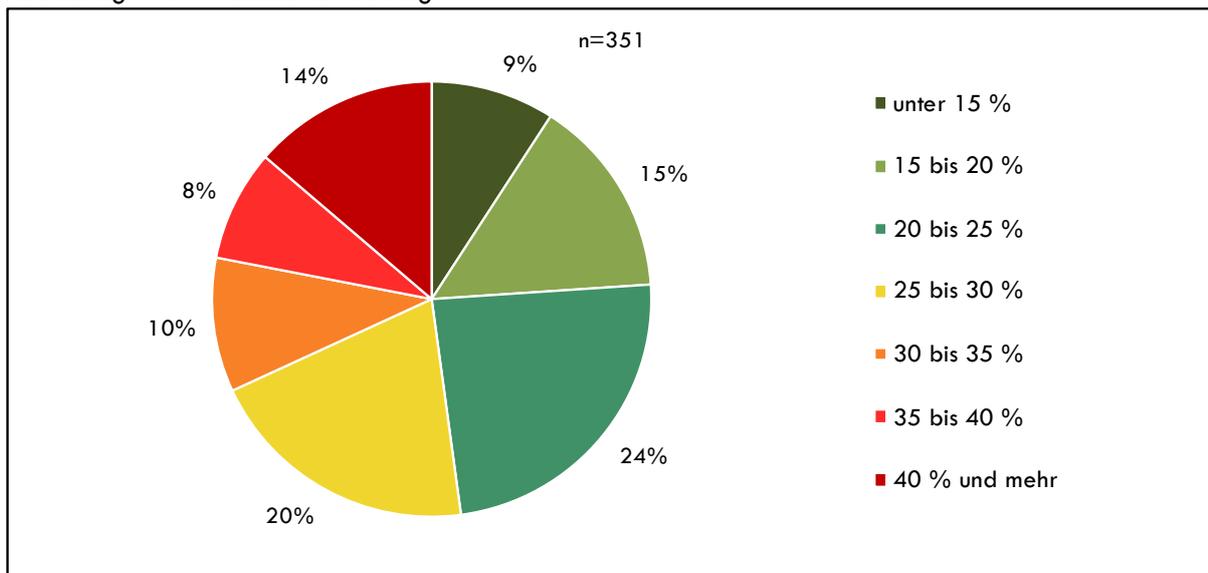
### Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden in die Brutto-Kaltnmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Vergleichsdaten genutzt werden können, und in die Warmmietbelastung, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Kaltmiete und allen Betriebskosten umfasst. Nur durch die Warmmietbelastung kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte.<sup>80</sup>

Im Jahr 2022 beträgt die durchschnittliche Warmmietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße 28 %. In der Abbildung 59 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das soziale Erhaltungsgebiet dargestellt. 32 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Bei 14 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung sogar 40 % und mehr. Darüber hinaus haben 20 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

<sup>80</sup> Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

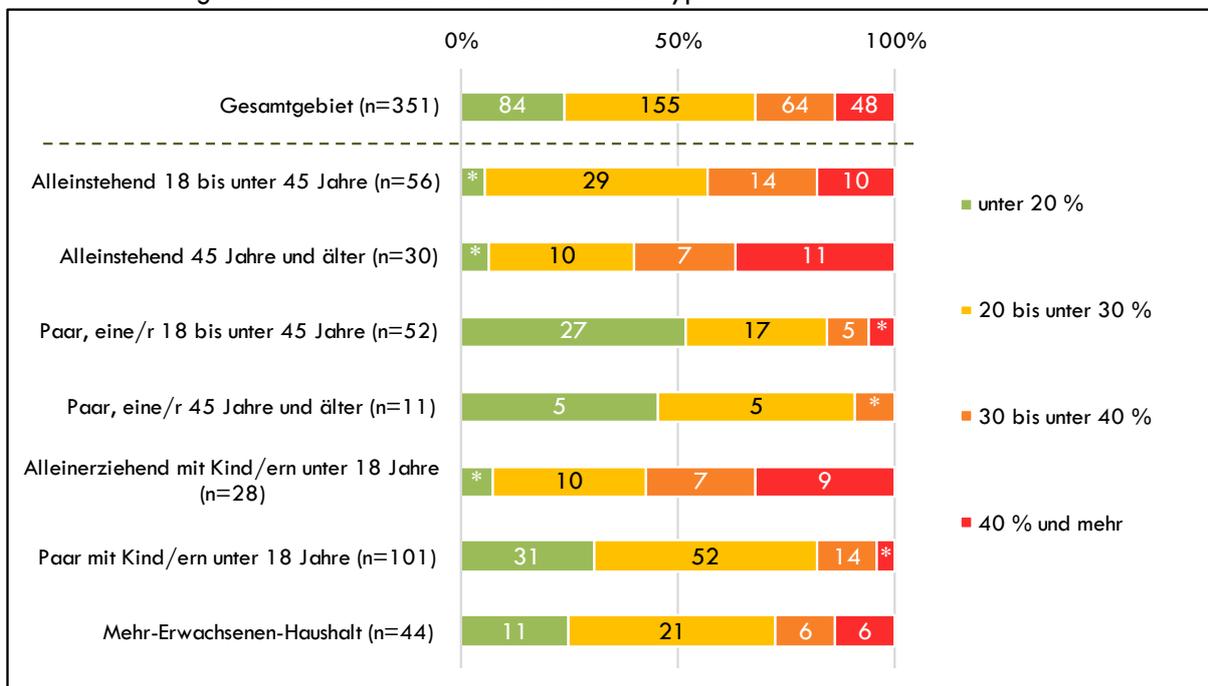
Abbildung 59: Warmmietbelastung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind ältere Erwachsene – sowie Alleinerziehende mit Kind/ern unter 18 Jahren, wie die Abbildung 60 belegt. Paare ohne Kind/er im Alter 18 bis 44 Jahre weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

Abbildung 60: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße und nach Haushaltstyp

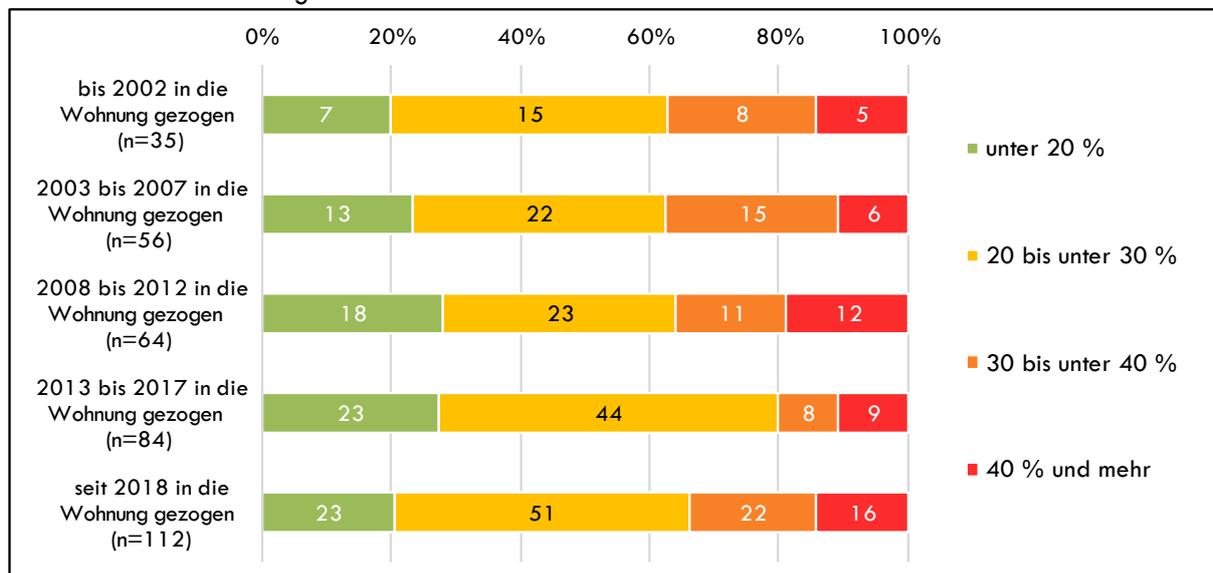


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung ist in allen Zuzugskohorten – mit Ausnahme der Haushalte, die zwischen 2013 und 2017 eingezogen sind – eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr bei jeweils mehr als einem Drittel der Haushalte festzustellen (vgl. Abbildung 61). Dies korrespondiert mit der

Einkommenssituation der Haushalte, da Haushalte der Zuzugskohorte 2013 bis 2017 im Vergleich häufiger über höhere Einkommen ab 5.000 Euro monatlich verfügen.

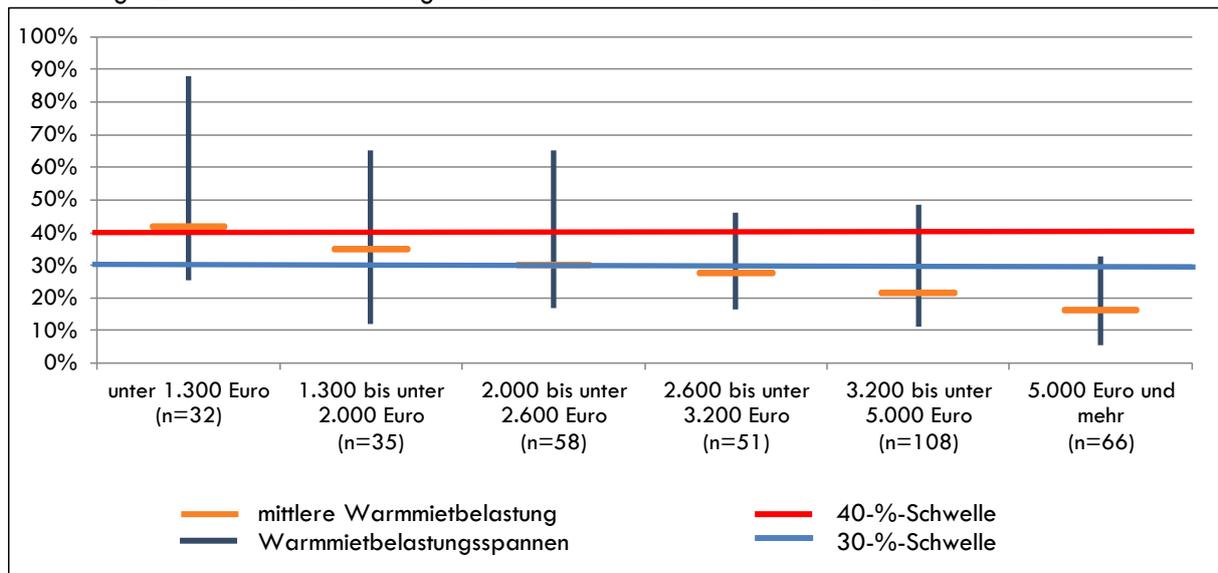
Abbildung 61: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 62 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet. Im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.600 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro beträgt der Median sogar 42 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.600 bis 3.200 Euro wenden im Median bereits mehr als 25 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 42 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 62: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

## 6.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.<sup>81</sup> Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur Armutsgefährdungsschwelle berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen räumlichen Ebenen ermittelt, so auch für das Land Berlin.<sup>82</sup> Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist.

In der Tabelle 22 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße 2.136 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 32 %, welche die Armutsgefährdungsquoten des Bezirks Lichtenberg von 19,9 % und des Landes Berlin mit 17,8 % überschreitet.<sup>83</sup> Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile

<sup>81</sup> Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

<sup>82</sup> Orientiert wird sich an den „Armutsgefährdungsschwellen in Euro nach ausgewählten deutschen Großstädten und Haushaltszusammensetzung auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens“ für das Land Berlin, 2019. Zur Berechnung wird der regionale Median der Äquivalenzeinkommen herangezogen. Die Armutsgefährdungsschwelle auf Basis des Haushaltsnettoeinkommens liegt bei 60 % des jeweiligen Medians multipliziert mit dem Bedarfsgewicht des Haushalts (nach neuer OECD-Skala). Liegt das Haushaltsnettoeinkommen eines Haushalts mit gegebener Zusammensetzung unter diesem Betrag wird von Armutsgefährdung ausgegangen. (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung, Internetquelle).

<sup>83</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.

einkommensarmer Haushalte auf. Alleinerziehende und ältere Alleinstehenden weisen ein sehr geringes Äquivalenzeinkommen auf.

Tabelle 22: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis 44 Jahre (n=60)	2.275 €	12 %
	45 Jahre und älter (n=37)	1.800 €	19 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=58)	2.667 €	16 %
	45 Jahre und älter (n=16)	2.333 €	6 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=33)	1.667 €	39 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=135)	2.222 €	48 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalte (n=45)		1.923 €	44 %
Gesamtgebiet (n=384)		2.136 €	32 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 2.098 Euro im Median ein im Vergleich etwas niedrigeres Äquivalenzeinkommen auf. Der Anteil der einkommensarmen Haushalte ist unter den Haushalten mit Migrationshintergrund mit 31 % etwa genauso hoch wie unter den Haushalten ohne Migrationshintergrund.

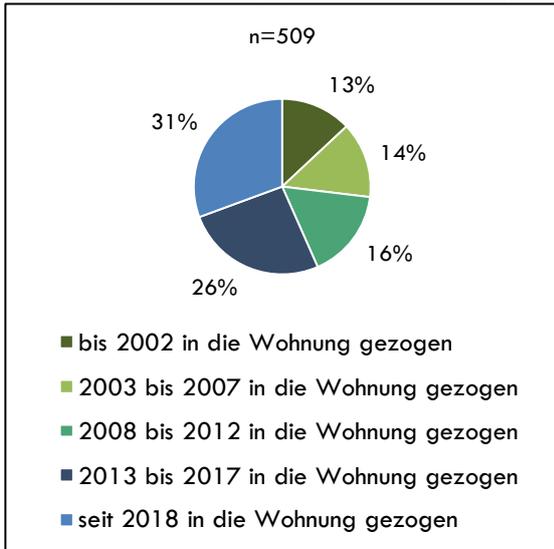
## 6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

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

### Wohndauer

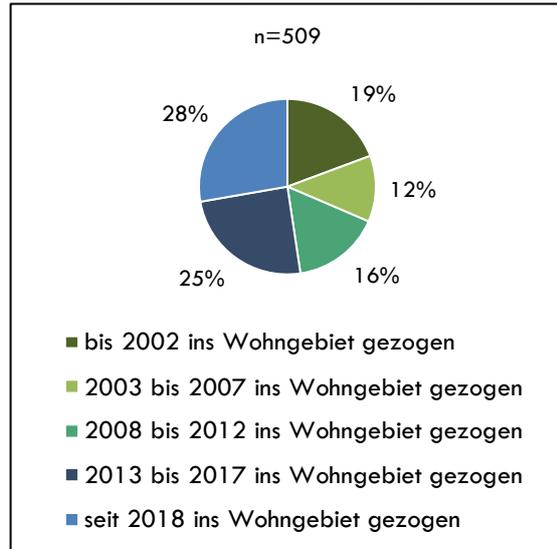
Wie in Kapitel 3.1 bereits dargestellt, beträgt die mittlere Wohndauer der Haushalte in der Wohnung acht Jahre im Median. 43 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. Abbildung 63). Die mittlere Wohndauer der Haushalte im Wohngebiet beträgt im Median neun Jahre. 47 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße (vgl. Abbildung 64). Dies deutet darauf hin, dass ein Teil der Haushalte bereits innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets umgezogen ist.

Abbildung 63: Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 64: Zuzug in das Wohngebiet

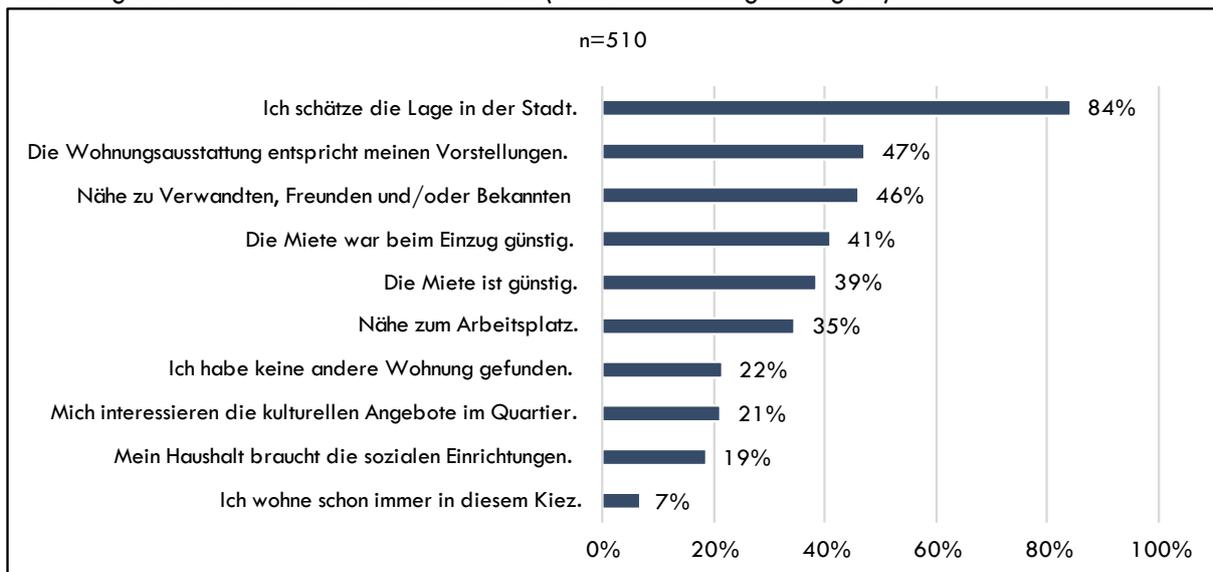


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

### Gründe für die Wohnortwahl

In Abbildung 65 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Von besonderer Bedeutung war für die Haushalte die zentrale Lage des Gebiets, die den eigenen Vorstellungen entsprechende Wohnungsausstattung und die Nähe zu Freunden, Verwandten und/oder Bekannten. 41 % der Haushalte geben an, dass die Miete für sie günstig ist. Bei dieser Einschätzung besteht eine starke Abhängigkeit zur tatsächlichen Miethöhe. 39 % gaben an, dass die Miete beim Einzug in die Wohnung günstig war. 19 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Alleinerziehende geben zu 55 % und Paare mit Kind/ern zu 32 % an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein. Dies trifft auch auf 35 % der einkommensarmen Haushalte zu.

Abbildung 65: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

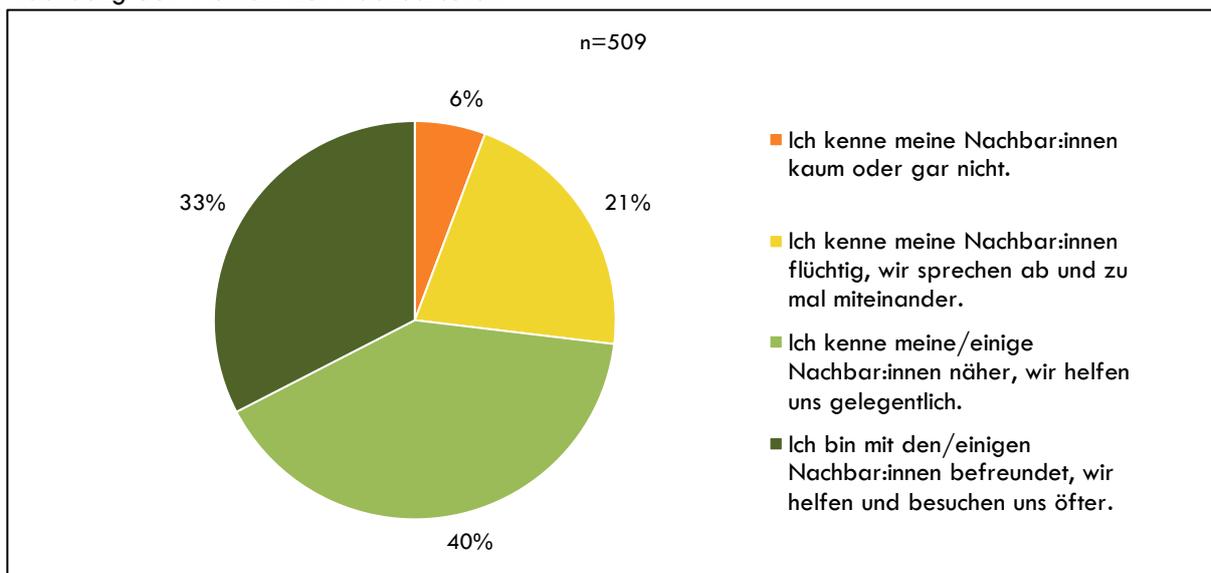


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

### Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 66 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein sehr stabiles soziales Gefüge hin, denn fast drei Viertel der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar:innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Nur 6 % der Haushalte kennen ihre Nachbar:innen gar nicht.

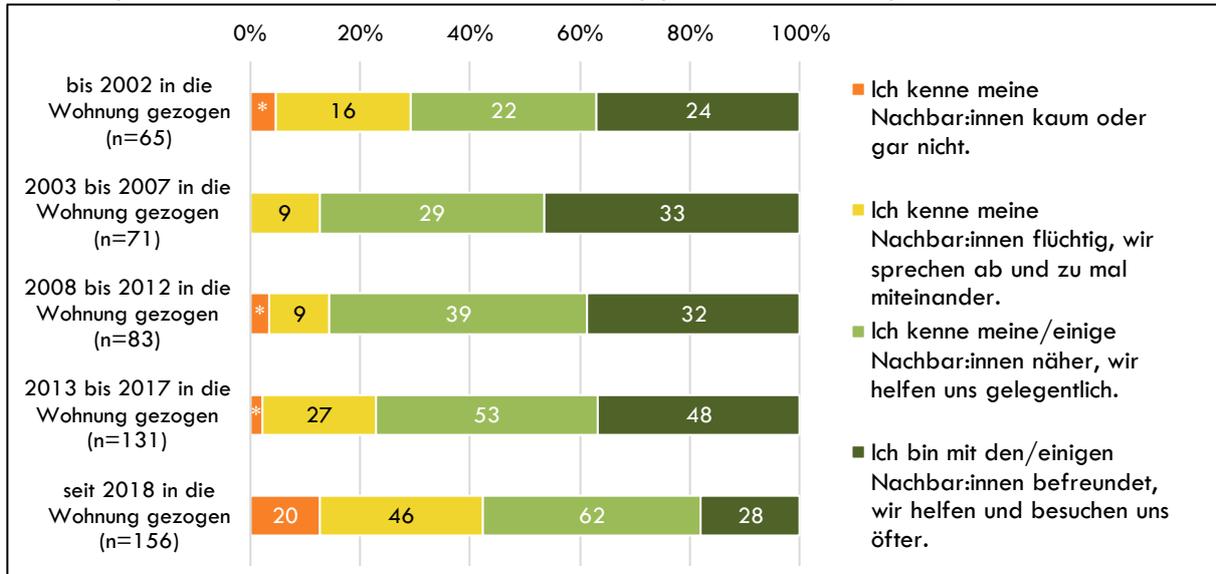
Abbildung 66: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 67 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Haushalte, die bereits zehn Jahre oder länger in ihrer Wohnung leben, haben sogar mehr als 80 % ein enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft. In der jüngsten Zuzugsgruppe sind es 58 %. Dies verdeutlicht, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Es besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung von Haushalten, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Abbildung 67: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

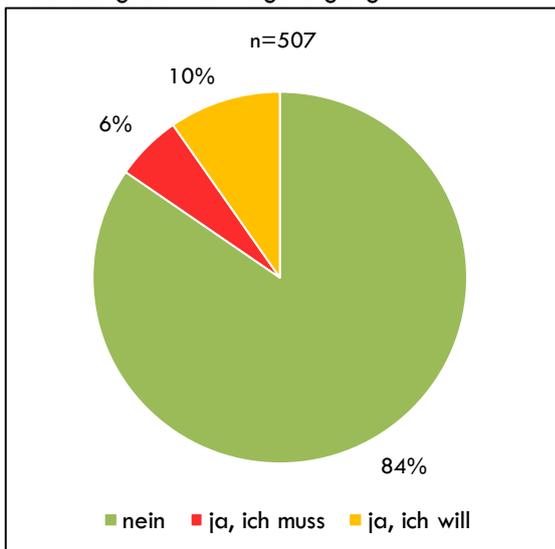


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

### Umzugsneigung

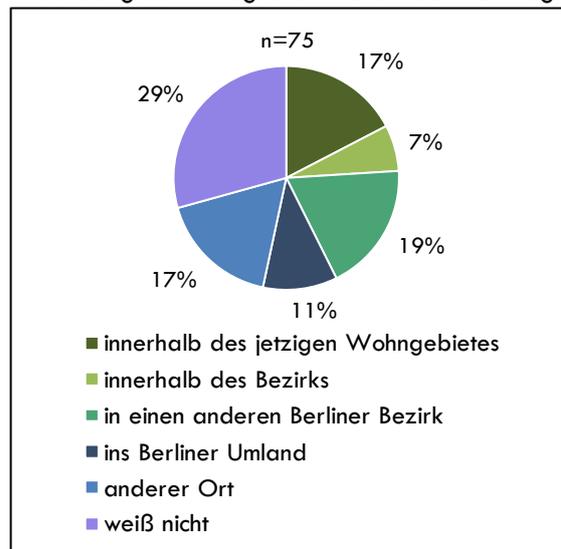
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, ist die Umzugsneigung im sozialen Erhaltungsgebiet gesunken. 84 % der Haushalte planen keinen Umzug; 6 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 10 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 68). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden voraussichtlich 17 % im derzeitigen Wohngebiet und 7 % im Bezirk verbleiben. 29 % der Haushalte sind sich über den Zielort noch unentschieden, wie aus der Abbildung 69 hervorgeht.

Abbildung 68: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 69: Möglicher Zielort beim Umzug

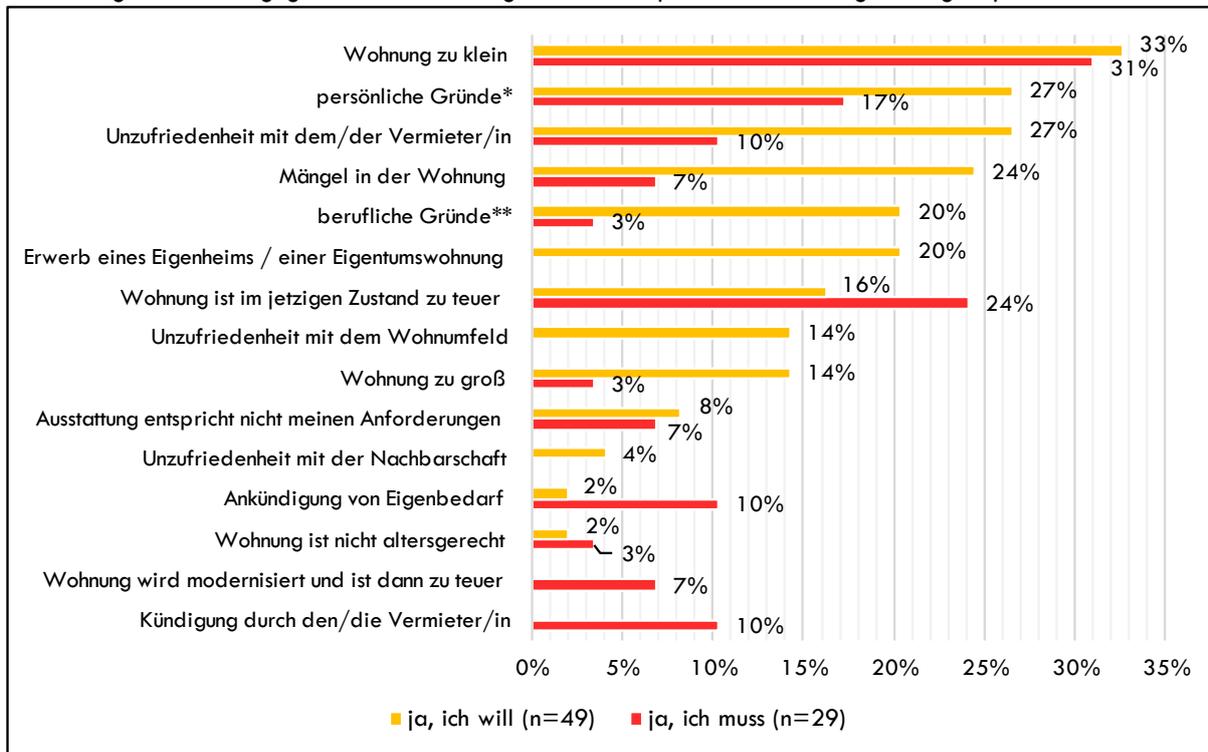


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 70 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die umziehen müssen, sind in erster Linie eine zu geringe Wohnungsgröße, eine zu teure Wohnung sowie persönliche Gründe ausschlaggebend für den geplanten Umzug. Weiterhin werden Unzufriedenheit mit

dem bzw. der Vermieter:in, eine Kündigung durch den bzw. die Vermieter/in sowie die Ankündigung von Eigenbedarf benannt. Die Wohnungsgröße ist auch für Haushalte, die umziehen wollen, die hauptsächliche Umzugsmotivation. Dies betrifft insbesondere Paare mit Kind/ern, Alleinerziehende sowie Alleinstehende und Paare bis unter 45 Jahren. Die umzugswilligen Haushalte benennen zudem häufiger persönliche Gründe, Unzufriedenheit mit dem bzw. der Vermieter:in, Wohnungsmängel, berufliche Gründe und den Erwerb von Wohneigentum als ausschlaggebend für den Umzug.

Abbildung 70: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



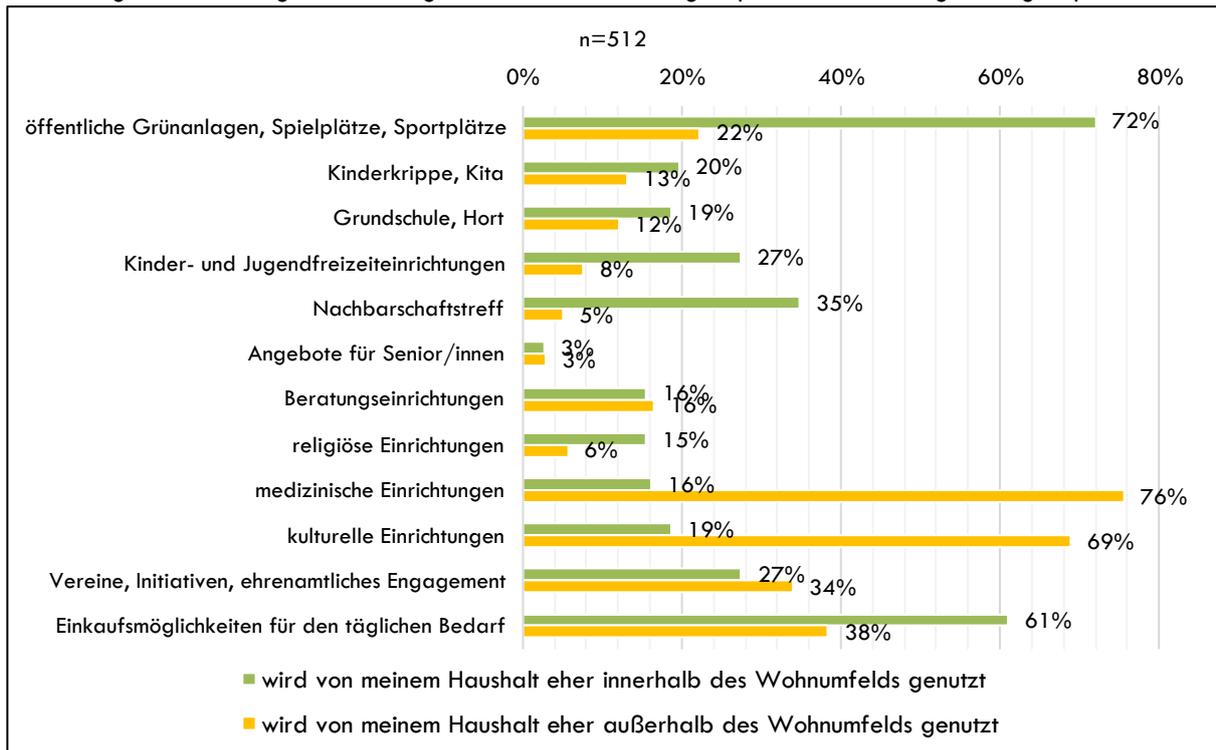
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; \*z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes; \*\*z. B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel

### 6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote nutzt und welcher Anteil diese im sozialen Erhaltungsgebiet nutzt, ist nachfolgend in der Abbildung 71 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren öffentliche Grünflächen und Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Einrichtungen der sozialen nachbarschaftsbezogenen Infrastruktur wie Nachbarschaftstreffs, Vereine und Initiativen sowie Angebote und Einrichtungen, die sich an Kinder und Jugendliche richten. Medizinische und kulturelle Einrichtungen werden überwiegend außerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets aufgesucht. Hinsichtlich der Nutzung zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ist eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Abbildung 71: Nutzungsort von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Die Tabelle 23 zeigt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior:innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Sowohl Beratungsangebote als auch Nachbarschaftstreffs werden häufig von Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen sowie einkommensarmen Haushalten genutzt. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben.

Tabelle 23: Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen **innerhalb** des sozialen Erhaltungsgebiets

	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=200)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=16)	Einkommensarme Haushalte (n=27)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=62)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=103)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	89 %	54 %	80 %	56 %	70 %
Kinderkrippe, Kita	35 %	0 %	27 %	18 %	19 %
Grundschule, Hort	35 %	0 %	25 %	8 %	15 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	51 %	0 %	35 %	18 %	28 %
Nachbarschaftstreff	43 %	33 %	36 %	29 %	35 %
Angebote für Senior/innen	2 %	27 %	2 %	0 %	3 %
Beratungseinrichtungen	19 %	22 %	18 %	15 %	14 %
kulturelle Einrichtungen	21 %	17 %	20 %	18 %	22 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	33 %	40 %	28 %	23 %	34 %

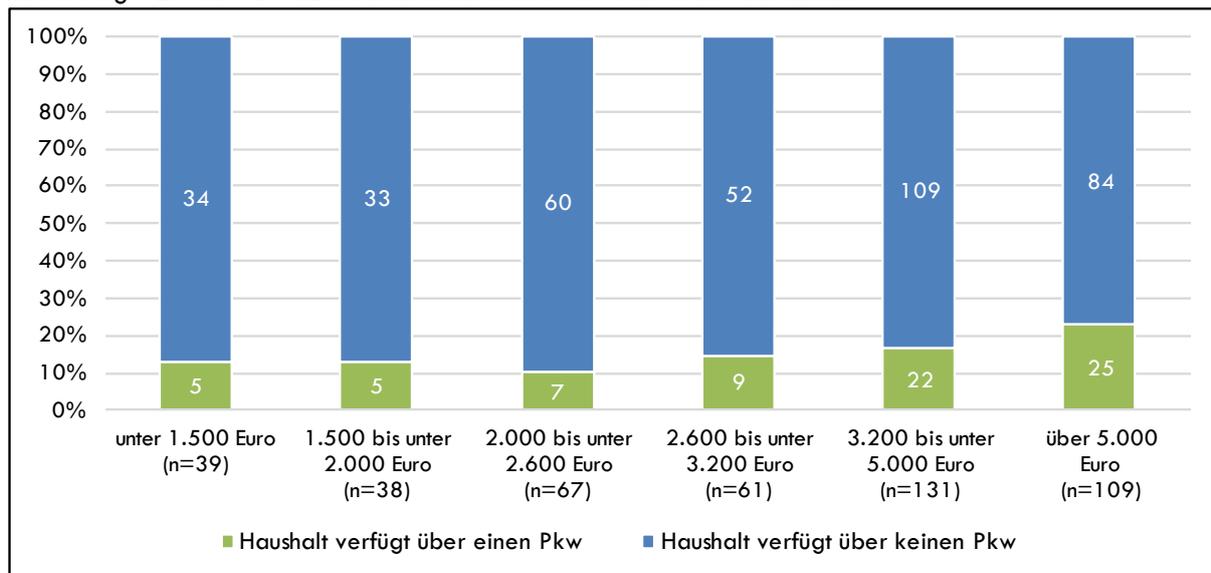
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

91 % der Haushalte benennen in ihrem Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. Die häufigsten Nennungen entfallen auf den Wunsch nach mehr Angeboten der ärztlichen Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Weitere Nennungen beziehen sich auf Freizeit- und Kulturangebote, Sportplätze, die Kita- und Schulversorgung, Grün- und Freiflächen sowie gastronomische Angebote.

## 6.8 Pkw-Nutzung

18 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet verfügen über ein eigenes Auto. Der Motorisierungsgrad ist damit gering. In der Abbildung 72 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Es wird deutlich, dass Haushalte mit höheren Einkommen und insbesondere in der höchsten Einkommensgruppe etwas häufiger über einen oder mehrere Pkw verfügen als Haushalte mit niedrigeren Einkommen. In Kombination mit den festgestellten Veränderungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist bei einem weiteren Anstieg des Mietniveaus und dem damit einhergehenden Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten in das soziale Erhaltungsgebiet auch ein steigendes Pkw-Aufkommen erwartbar. Dies würde sich negativ auf die Stellplatzverfügbarkeit und das motorisierte Verkehrsaufkommen im sozialen Erhaltungsgebiet auswirken.

Abbildung 72: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



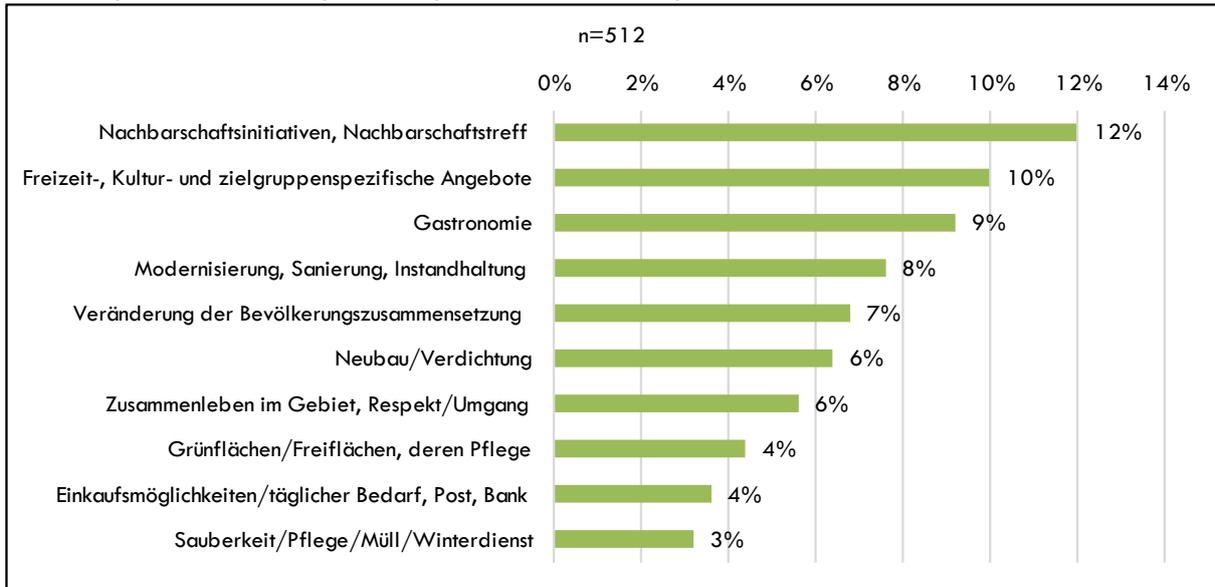
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

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

Neben der Nutzung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier wahrgenommen haben (Mehrfachnennungen möglich). 31 % haben positive, 61 % negative Entwicklungen wahrgenommen. Etwa ein Viertel der Haushalte hat keine spürbaren Veränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen sind in Abbildung 73 und Abbildung 74 dargestellt.

Die positiven Veränderungen, die von den Haushalten im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen wurden, beziehen sich vor allem auf das nachbarschaftliche Leben – Nachbarschaftsinitiativen und -treffs – sowie auf kultur- und zielgruppenspezifische Angebote und das gastronomische Angebot vor Ort. Weiterhin wurden die bauliche Aufwertung bzw. Instandhaltung des Gebäudebestands sowie Neubau und die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung als positive Veränderungen benannt. Auch das Zusammenleben im Gebiet hat sich nach der Wahrnehmung einiger Haushalte verbessert, ebenso wie der Zustand der Grün- und Freiflächen, die Sauberkeit im öffentlichen Raum und die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

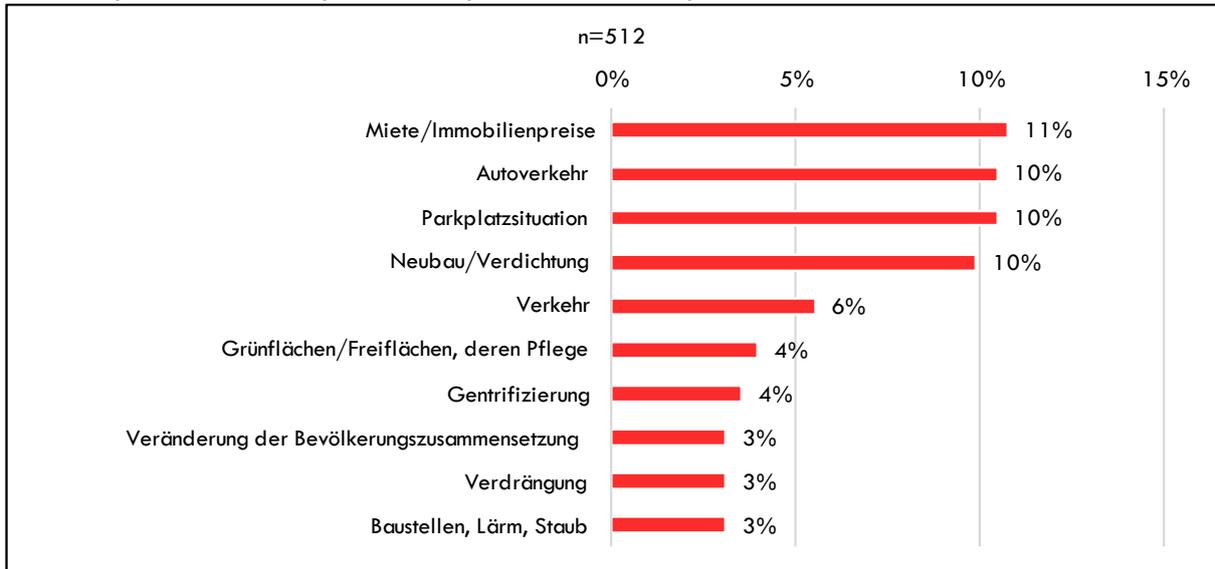
Abbildung 73: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Negativ wurde von den Haushalten vor allem die Entwicklung der Mieten und Immobilienpreise, der Autoverkehr und die Parkplatzsituation sowie Neubautätigkeit und Verdichtung im Kiez bewertet. Im Zusammenhang mit steigenden Mieten wurden von einigen Haushalten auch die Themen Gentrifizierung, Verdrängung und die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung als negative Veränderungen benannt. Die Verkehrssituation im Allgemeinen sowie der Zustand von Grün- und Freiflächen sowie die Belastung der Nachbarschaft durch Baustellen sind weitere von einigen Haushalten negativ bewertete Entwicklungen.

Abbildung 74: Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

## 6.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

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

Die Wohnbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße ist durch eine im Vergleich zum Bezirk Lichtenberg und zur Stadt Berlin sehr junge Bewohnerschaft gekennzeichnet: Insgesamt sind 72 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet unter 45 Jahre alt; ein Fünftel sind Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 27 %, was den bezirklichen und den gesamtstädtischen Vergleichswert unterschreitet. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine etwas höhere Haushaltsgröße auf; dies begründet sich durch einen geringeren Anteil an Alleinstehenden und einen höheren Anteil an Paaren und Mehr-Erwachsenen-Haushalten. Insgesamt ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ gekennzeichnet. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung belegt, dass bei 76 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage weitgehend übereinstimmt.

Das Einkommensniveau im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße ist in den vergangenen Jahren weiter angestiegen. Der Trend, den die Vorstudien bestätigen, hat sich fortgesetzt. Der Anstieg des Einkommensniveaus mit 24 % war jedoch im Vergleich zur Gesamtstadt mit rund 30 % im Zeitraum 2016 bis 2022 unterdurchschnittlich. Trotz dieser Entwicklung beträgt der Anteil einkommensarmer Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße 32 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert von rund 18 % bzw. rund 20 % überschritten. Alleinerziehende, Paare mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. 42 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Hinzu kommt, dass die Altersarmut im Planungsraum Victoriastadt mit rund 15 % deutlich stärker ausgeprägt als im Bezirk mit rund 4 % und in der Gesamtstadt mit rund 7 %.

32 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 22 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 35 %. Außerdem befinden sich 20 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.600 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits über der 30 %-Schwelle. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.600 bis unter 3.200 Euro wenden im Median bereits 29 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf.

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

- Alleinstehend 45 Jahre oder älter (60 %)
- Alleinerziehend (57 %)
- Alleinstehend 18 bis unter 45 Jahre (43 %)

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

**Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte:** 32 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Einkommensarme Haushalte sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

**Haushalte mit Kindern:** Die im sozialen Erhaltungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 48 % aller Paare mit Kind/ern und 39 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Haushalte mit Kindern leben häufiger in rechnerisch überbelegten Wohnungen, da diese noch bezahlbar sind. Im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße befinden sich verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Kinder- und Jugendbereich, die sich an den Bedarfen der Kinder und Jugendlichen orientieren. Die Versorgung mit Plätzen in Kindertagesstätten und der Grundschule ist angespannt, der Bezirk hat damit auf einen Ausbau der Kapazitäten reagiert.

**Personen im Alter über 64 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer:** Der Anteil von Personen, die von Altersarmut betroffen sind, ist im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich stärker ausgeprägt als im Bezirk und in der Gesamtstadt. Haushalte mit langer Wohndauer haben im Vergleich zu anderen Zuzugskohorten die ungünstigste Einkommenssituation. Der Anteil der älteren Haushalte ist in den vergangenen Jahren leicht angestiegen. Diese Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Dies wird auch durch den höheren Anteil unterbelegter Wohnungen verdeutlicht, da ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu gleichen Mieten nicht mehr möglich ist. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei bzw. sind auch auf diese informellen Unterstützungsnetzwerke angewiesen.

## 7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

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

Die **Wirkungsanalyse** zu den Effekten der sozialen Erhaltungsverordnung hat belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht wurden. Es wird deutlich, dass zwar Veränderungsprozesse stattfinden, diese aber abgedämpft werden. Einige Ursachen von Veränderungsprozessen können nicht unmittelbar mit dem städtebaulichen Instrument gesteuert werden, wie die Entwicklung der Mieten oder die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltung des Wohnungsschlüssels und der bedarfsgerechten Wohnungsbelegung sowie die Reglementierung von baulichen Maßnahmen sind als wesentliche Erfolge hervorzuheben.

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße ist weiterhin ein baulicher und wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festzustellen. Die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale wurden im Rahmen der bezirklichen Genehmigungskriterien und in Kombination mit der städtebaulichen Erhaltungsverordnung in Teilen genutzt. Daneben wurde eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und eine hohe Verkaufsquote von Eigentumswohnungen festgestellt. Mieterhöhungen, Modernisierungen und die Entwicklung der Neuvertragsmieten führten zu einem weiteren Anstieg des Mietniveaus. Gleichzeitig trägt das noch geringe Bestandsmietniveau zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer attraktiven städtischen Lage bei.

Das soziale Erhaltungsgebiet ist gegenwärtig durch eine gemischte Bevölkerungszusammensetzung in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen, Herkunft und Haushaltsform geprägt. Es wurde zudem eine hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen festgestellt. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets nahezu stabil. Die Anteile der unterschiedlichen Haushaltsformen und -größen haben sich nicht grundlegend verändert. Dennoch ist ein Zuzug einkommensstärkerer Haushalte und der Anstieg des Einkommensniveaus festzustellen. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein hohes **Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dies begründet sich in einem überdurchschnittlich hohen Anteil von einkommensarmen Haushalten und einer hohen Altersarmut. Die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind gegenwärtig zu 76 % bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt. Wohnwerterhöhende Maßnahmen können die Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung erhöhen, da weiterhin eine hohe Warmmietbelastung nachgewiesen werden kann, wodurch eine Veränderung der Zusammensetzung bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung zu erwarten ist.

Die bei der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets auf der Grundlage der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2016 formulierten negativen städtebaulichen Folgewirkungen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind, liegen weiterhin vor. Dazu gehört der Verlust günstigen Mietwohnraums, der Verlust bedarfsgerecht nachgefragten Mietwohnraums und bedarfsgerecht aufgebauter Infrastruktur. Dies kann zu Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen führen (vgl. Kapitel 7.2).

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

Tabelle 24: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials<sup>84</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Gebäude- und Wohnungsstruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen</li> <li>➤ 76% der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung</li> <li>■ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen</li> <li>➤ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 60 % des Wohnungsbestands gegeben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von:             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen,</li> <li>■ Wohnungsabriss oder</li> <li>■ Umwandlung in Einzeleigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3))</li> </ul> </li> </ul>
<b>Sanierungs- und Modernisierungspotenziale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Wohnungsbestand durch gründerzeitliche Wohngebäude geprägt</li> <li>■ Rund 24 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf</li> <li>■ 64 % der Fassaden nicht gedämmt</li> <li>➤ Potenzial zur Instandsetzung</li> <li>➤ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Fenster, Heizung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.</li> <li>■ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.</li> </ul>
<b>Ausstattungs-zustand der Gebäude und Wohnungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Potenzial für nachholende Sanierung:             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Beseitigung von Wohnungsmängeln (70 %)</li> <li>➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (18 %)</li> <li>➤ Austausch einfachverglaster Fenster (13 %)</li> <li>➤ Einbau einer Sammelheizung (2 %)</li> </ul> </li> <li>➤ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale:             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Fußbodenheizung</li> <li>➤ getrennte Dusche und Badewanne</li> <li>➤ WC wandhängend, Handtuchheizkörper</li> <li>➤ Erstabkonn / zusätzlicher Balkon</li> <li>➤ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.</li> <li>➤ Aufzug</li> <li>➤ hochwertige Bodenbeläge</li> <li>➤ Gegensprechanlagen mit Kamera</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.</li> </ul>

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

<sup>84</sup> Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 25: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks<sup>85</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Anstieg der Angebots- und Bestandsmieten</li> <li>➤ Vergleichswerte werden bei den Angebots- und Bestandsmieten überschritten</li> <li>➤ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2012 bezogen wurden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.</li> </ul>
Bauanträge und Modernisierungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 61 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen</li> <li>➤ 78 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 4 % durch Modernisierung</li> <li>■ 10 % der Gebäude von Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB betroffen</li> <li>■ es erfolgten insbesondere Dachgeschossausbauten, Balkonanbauten und die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen</li> <li>➤ Bauanträge und Genehmigungsverfahren belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie Dachgeschossausbau, Modernisierung Badezimmer, Erneuerung der Fenster aber auch Neubau und Nutzungsänderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden.</li> <li>■ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden.</li> <li>■ Bezirkliche Mieterberatung bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung im Einsatz.</li> </ul>
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ hohe Umwandlungsdynamik: zwischen 2017 und 2021 wurden 376 Wohneinheiten umgewandelt</li> <li>■ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen</li> <li>➤ Wirksamkeit der Anwendung der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB verhindert keine Umwandlung, verschiebt den Verkauf durch die 7-Jahres-Frist in die Zukunft</li> <li>➤ Potenzial für Umwandlungen ist für rund 60 % der Wohnungen weiterhin gegeben</li> <li>■ überdurchschnittlich hohe Verkaufsquote von Eigentumswohnungen zwischen 2017 und 2021</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands</li> <li>■ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3)</li> <li>■ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mietereigenschaft bei Verkauf umgewandelter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6</li> </ul>
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung Berlins</li> </ul>

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

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

Tabelle 26: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials<sup>86</sup>

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
<b>Zusammensetzung der Wohnbevölkerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform</li> <li>■ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 27 %                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 76 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht</li> <li>➤ Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung sichergestellt, keine grundlegende Veränderung seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets</li> </ul> </li> <li>■ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 32 % der Haushalte sind einkommensarm                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr</li> </ul> </li> <li>■ rund 17 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro</li> <li>■ 32 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 14 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ davon sind besonders betroffen:                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Alleinlebende aller Altersklassen, insbesondere ältere Alleinstehende,</li> <li>➤ Alleinerziehende,</li> <li>➤ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen</li> <li>■ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum</li> <li>■ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke</li> <li>■ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung</li> </ul>
<b>Soziodemografische Sekundärdaten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Indikatoren auf Ebene der Planungsräume im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt weitgehend unterdurchschnittlich</li> <li>➤ überdurchschnittlich hohe Altersarmut</li> </ul>	
<b>Gebietsbindung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen</li> <li>■ sehr enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft</li> <li>➤ Angebot der sozialen Infrastruktur ermöglicht eine weitgehend bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner:innen</li> <li>➤ Ausbau und Erweiterung der Plätze Bereich Kindertagesstätten und Grundschule</li> </ul>	

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

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



Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird deshalb empfohlen, die Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße unverändert aufrechtzuerhalten (vgl. Abbildung 75). Mit der festgesetzten Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.<sup>87</sup> Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters<sup>88</sup>, der in der vorliegenden Nachuntersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen. Das wird durch die Wirkungsanalyse der bisherigen Anwendung bestätigt.

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

Die soziale Erhaltungsverordnung Kaskelstraße im Bezirk Lichtenberg von Berlin ist ein Baustein zur Zielerreichung der Leitlinie 6 des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren.“ Demnach soll „der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen in der Vielfalt des Berliner Wohnungsmarkts gewährleistet werden – durch Neubau und durch die Sicherung entsprechender Wohnangebote im Bestand. Dabei hat der Aspekt der dauerhaften Bezahlbarkeit zentrale Bedeutung. Um bezahlbares Wohnen in Berlin langfristig zu sichern, muss auch der bereits vorhandene kostengünstige Wohnungsbestand bezahlbar bleiben: Er wird auch 2030 noch den größten Teil des Gesamtbestands ausmachen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt.“<sup>89</sup> Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen an Wohnraum nach der Bauordnung Berlin und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. voramls der Energieeinsparverordnung (EnEV),
- die Erhaltung des vorhandenen kostengünstigen Wohnraumangebots und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

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

<sup>87</sup> OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

<sup>88</sup> BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

<sup>89</sup> SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab. Aus diesem Grund ist der Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung weiterhin geboten.

**Verlust günstigen Mietwohnraums:** Der Wohngebäudebestand im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße bietet weiterhin umfassende Potenziale für Instandsetzung, Sanierung und insbesondere die Modernisierung durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale sowie für energetische Maßnahmen. Die Wohnungen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum, kommunaler oder genossenschaftlicher Wohnraum ist kaum vorhanden. Es besteht zudem noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, welches in den vergangenen Jahren trotz Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB bereits intensiv genutzt wurde. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch einen hohen Anteil einkommensarmer Haushalte und Haushalte mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet ist. Die Nutzung der Aufwertungspotenziale, die modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, die Veränderung des Wohnungsschlüssels und/oder Eigenbedarfskündigungen im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach sich ziehen kann, ist dazu geeignet, Verdrängungsprozesse zu begründen. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen wie den Neubau adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis nach sich ziehen. Die Möglichkeit, mit dem sozialen Erhaltungsrecht bestimmte bauliche Maßnahmen zu untersagen oder in ihrem Umfang zu begrenzen, trägt vor diesem Hintergrund dazu bei, passgenauen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit der Gentrifizierung auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken. In Kombination mit der städtebaulichen Erhaltungsverordnung kann ein hoher Wirkungsgrad erreicht werden.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung günstigen Mietwohnraums durch die sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen und unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands sowie die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von Ersatzwohnraum vermieden werden. Information und Beratung der Bewohner:innen durch die bezirkliche Mieter:innenberatung sowie der Eigentümer:innen sind dafür sinnvoll.

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

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

**Verlust der sozialen Mischung:** Das soziale Erhaltungsgebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Beleg für eine breite soziale Mischung in einer attraktiven

städtischen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots im Hinblick auf Größe, Miete und Ausstattung, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten. Vor dem Hintergrund der angespannten Versorgungslage im Bereich der Kindertagesstätten und Grundschule, trägt dies zur Erhaltung der zielgruppenspezifischen Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet bei.

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.<sup>90</sup>

### 7.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

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

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

<sup>90</sup> Vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

Widerspruch zur städtebaulichen Erhaltungsverordnung. Beide Instrumente können sich gegenseitig in ihrer Wirkung unterstützen.

Die bezirklichen Genehmigungskriterien des Bezirks sind geeignet, die Erhaltungsziele weiterhin zu erreichen – vor allem im Hinblick auf energetische Maßnahmen wie die Dämmung von Fassaden, den Austausch von Fenstern oder Heizungsanlagen, die über die Mindestanforderungen des GEG hinausgehen, den An- oder Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Aufzügen oder Balkonen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder für die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen das Umwandlungsgeschehens und die Ausübung des Vorkaufsrechts.

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

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

Eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“<sup>91</sup> Nach der Festsetzung sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Rechtsverordnung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.<sup>92</sup> Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

---

<sup>91</sup> Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

<sup>92</sup> VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

## 8. Verzeichnisse

### 8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße befindet ...	10
Abbildung 3:	Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße .....	13
Abbildung 4:	Blöcke der Haushaltsbefragung und statistische Blöcke .....	14
Abbildung 5:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß Einwohnermelderegister Land Berlin .....	15
Abbildung 6:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister Land Berlin (personenbezogen) .....	16
Abbildung 7:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und Einwohnermelderegister Land Berlin (personenbezogen).....	17
Abbildung 8:	Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße .....	19
Abbildung 9:	Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße und angrenzend .....	20
Abbildung 10:	Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße und der Umgebung.....	21
Abbildung 11:	Altersaufbau in den Jahren 2016 und 2021 gemäß Einwohnerregister (personenbezogen).....	27
Abbildung 12:	Staatsangehörigkeit in den Jahren 2014 und 2021 gemäß Einwohnerregister (personenbezogen).....	27
Abbildung 13:	Haushaltsform im Vergleich 2011, 2016 und 2022 .....	28
Abbildung 14:	Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahre im Vergleich 2011, 2016 und 2022 .....	29
Abbildung 15:	Kontakte Nachbarschaft 2016 .....	30
Abbildung 16:	Kontakte Nachbarschaft 2022 .....	30
Abbildung 17:	Umzugsneigung im Vergleich 2011, 2016 und 2022 .....	31
Abbildung 18:	Wohnungsschlüssel im Vergleich 2011, 2016 und 2022 .....	32
Abbildung 19:	Haushaltsgröße im Vergleich 2011, 2016 und 2022 .....	32
Abbildung 20:	Wohnungsbelegung im Vergleich 2011, 2016 und 2022.....	33
Abbildung 21:	Erhaltungsrechtliches Genehmigungsverfahren 2017 bis 2022.....	35
Abbildung 22:	Baumaßnahmen nach Art und Vorgangsergebnis aus dem Zeitraum 2017 bis 2022 .....	36
Abbildung 23:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung .....	37
Abbildung 24:	Warmmietbelastung im Vergleich 2011, 2016 und 2022.....	38
Abbildung 25:	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Teilungen im Zeitraum 2017 bis 2022.....	39
Abbildung 26:	Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet .....	41
Abbildung 27:	Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts .....	42
Abbildung 28:	Gebäudealter .....	45
Abbildung 29:	Wohnfläche in Quadratmetern.....	46
Abbildung 30:	Anzahl der Zimmer .....	46

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße

Abbildung 31:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße .....	48
Abbildung 32:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße .....	48
Abbildung 33:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand .....	50
Abbildung 34:	Gebäude in der Pfarrstraße I .....	51
Abbildung 35:	Gebäude in der Pfarrstraße II .....	51
Abbildung 36:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung .....	51
Abbildung 37:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau .....	53
Abbildung 38:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich) .....	59
Abbildung 39:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich) .....	60
Abbildung 40:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter .....	64
Abbildung 41:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter:in der Wohnung .....	65
Abbildung 42:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung .....	65
Abbildung 43:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße, im Bezirk Lichtenberg und in Berlin im zeitlichen Verlauf .....	66
Abbildung 44:	Grundbuchumschreibungen je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße, im Bezirk Lichtenberg und in Berlin im zeitlichen Verlauf .....	68
Abbildung 45:	Verkäufe von Eigentumswohnungen je 1.000 Bestandswohneinheiten in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Kaskelstraße, im Bezirk Lichtenberg und in Berlin im zeitlichen Verlauf .....	69
Abbildung 46:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen) .....	71
Abbildung 47:	Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße, im Bezirk Lichtenberg und in der Stadt Berlin am 31.12.2021 gemäß Einwohnerregister .....	76
Abbildung 48:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße, den Bezirk Lichtenberg und die Stadt Berlin .....	77
Abbildung 49:	Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße, im Bezirk Lichtenberg und in der Stadt Berlin am 31.12.2021 gemäß Einwohnerregister .....	78
Abbildung 50:	Haushaltsform .....	79
Abbildung 51:	Haushaltstyp .....	80
Abbildung 52:	Haushaltsgröße .....	80
Abbildung 53:	Wohnungsbelegung nach Haushaltstyp .....	81
Abbildung 54:	Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre .....	82
Abbildung 55:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre .....	83
Abbildung 56:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich) .....	84
Abbildung 57:	Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2011, 2016 und 2022 .....	85
Abbildung 58:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung .....	86
Abbildung 59:	Warmmietbelastung .....	87

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße

Abbildung 60:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße und nach Haushaltstyp.....	87
Abbildung 61:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	88
Abbildung 62:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen .....	89
Abbildung 63:	Einzugsjahr in die Wohnung .....	91
Abbildung 64:	Zuzug in das Wohngebiet .....	91
Abbildung 65:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich) .....	91
Abbildung 66:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	92
Abbildung 67:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung .....	93
Abbildung 68:	Umzugsneigung .....	93
Abbildung 69:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	93
Abbildung 70:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich) .....	94
Abbildung 71:	Nutzungsort von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich).....	95
Abbildung 72:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	97
Abbildung 73:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez .....	98
Abbildung 74:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez .....	98
Abbildung 75:	Soziales Erhaltungsgebiet Kaskelstraße .....	106

### 8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung .....	14
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund.....	18
Tabelle 3:	Betreuungsquoten nach Altersgruppen für die Bezirksregion Neu-Lichtenberg und den Bezirk Lichtenberg zum 31.12.2020 .....	23
Tabelle 4:	Versorgungssituation und Prognose der Grundschulen im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße.....	25
Tabelle 5:	Wohndauer in Jahren im Vergleich 2011, 2016 und 2022 .....	28
Tabelle 6:	Äquivalenzeinkommen (Median) im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße .....	29
Tabelle 7:	Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2011, 2016 und 2022 .....	31
Tabelle 8:	ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2016 zu 2022 .....	34
Tabelle 9:	Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung.....	37
Tabelle 10:	Anzahl der geprüfte Kauffälle .....	39
Tabelle 11:	Nutzung und Bedeutung von Angeboten/Einrichtungen im Vergleich 2016 zu 2022 .....	40
Tabelle 12:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen <b>innerhalb</b> des sozialen Erhaltungsgebiets .....	40
Tabelle 13:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	49
Tabelle 14:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	52
Tabelle 15:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße .....	57

## Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Kaskelstraße

Tabelle 16:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung.....	58
Tabelle 17:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials .....	61
Tabelle 18:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2016 zu 2022.....	64
Tabelle 19:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das soziale Erhaltungsgebiet Kaskelstraße, den Bezirk Lichtenberg und die Stadt Berlin.....	78
Tabelle 20:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2020), personenbezogen .....	83
Tabelle 21:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Median) im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße .....	85
Tabelle 22:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp.....	90
Tabelle 23:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen <b>innerhalb</b> des sozialen Erhaltungsgebiets.....	96
Tabelle 24:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials .....	103
Tabelle 25:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks .....	104
Tabelle 26:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	105

### 8.3 Quellenverzeichnis

#### 8.3.1 Literatur und Statistik

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

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

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

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

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

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Lichtenberger Kindertagesstättenentwicklungsplan Fortschreibung 2021 – 2024

Bezirksamt Lichtenberg, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Lichtenberg für die Schuljahre 2018/19 - 2024/25

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Arbeitsgruppe Sozialraumorientierung, Stadtteilprofil 2015 Neu- Lichtenberg

Bezirksamt Lichtenberg, Auszug aus den elektronischen Bauakten, 2017 bis 2021

Bezirksamt Lichtenberg, Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Teilungen, 2017 bis 2022

Bezirksamt Lichtenberg, Verfahren gemäß § 172 BauGB, 2017 bis 2022

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

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

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

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

Landesverwaltungsamt Berlin, Prüfkriterien für die Umsetzung der sozialen Erhaltungsverordnungen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Lichtenberg, ABl. Nr. 35 / 31.08.2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SenSBW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Referat IV A 4, Wohnatlas, Angebotsmieten, Grundbuchumschreibungen, Wohnungsverkäufe, Sozialmietwohnungen, 2017 bis 2021

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

SenSBW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Umweltatlas/Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen 2020

SenSBW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021

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

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

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

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

Topos Stadtforschung, Untersuchung zur Prüfung der Voraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung für das Gebiet Kaskelstraße, 2016

### **8.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen**

BVerwG 4 C 1.20 - Urteil vom 09. November 2021

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

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

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

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

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

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

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

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

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993

### 8.3.3 Internet

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

<https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-47-ende-der-preisbindung-im-sozialen-wohnungsbau-was-bedeutet-dies-fuer-mieterhoehungen-betriebskosten-vertragsaenderung-kuendigung.htm>

Zugriff am 11.11.2022

SenSW, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Mietendeckel,

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

Zugriff am 11.11.2022

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

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

Zugriff am 24.10.2022

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

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

Zugriff am 28.10.2022

RBB24, Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken,

<https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2023/04/wohnungsnott-mittlere-einkommen-berlin-foerderpolitik-mieten.html>

Zugriff am 19.04.2023

Kiezspinne FAS – Nachbarschaftlicher Interessenverbund e.V., Kinderhaus Napf - unsere Angebote,

<https://www.kinderhaus-napf.de/unsere-angebote/>

Zugriff am 28.04.2023

SozDia Stiftung Berlin - Gemeinsam Leben Gestalten, alte Schmiede - wir über uns,

<http://www.sozdia.de/Wir-ueber-uns.1760.0.html>

Zugriff am 28.04.2023

SozDia Stiftung Berlin - Gemeinsam Leben Gestalten, Jugendhaus Phönix,

<http://www.sozdia.de/Neuigkeiten.148.0.html>

Zugriff am 28.04.2023

**Anhang 1: Fragebogen**

**Fragebogen zur Wohnsituation im sozialen Erhaltungsgebiet Kaskelstraße**



**Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens**

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

Kästchen zum Ankreuzen     Platzhalter zum Ausfüllen

**Erklärung zum Datenschutz**

Ihre Angaben unterliegen dem Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) und der DSGVO. Sie werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach deren Abschluss (vgl. im Frühling 2023) sachgerecht vernichtet.

**Zugangscode für die Online-Befragung**

Webseite: [www.jpgebh.de/kaskelstrasse](http://www.jpgebh.de/kaskelstrasse)

Zugangscode:

**Allgemein**

1. Wussten Sie, dass das Gebiet Kaskelstraße ein soziales Erhaltungsgebiet ist?  
 nein                       ja
2. Hatte die soziale Erhaltungsverordnung bisher Auswirkungen auf Sie als Mieter/in oder Eigentümer/in?  
 nein                       ja und zwar: \_\_\_\_\_
3. Haben Sie die kostenfreie bezirkliche Mieter/innenberatung bereits in Anspruch genommen?  
 nein                       ja  
     ☞ Waren Sie mit der Beratung zufrieden?     nein     ja
4. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.  
 a. Straße \_\_\_\_\_  
 b. Blocknummer (1-11) \_\_\_\_\_ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Rückseite des Anschreibens.*
5. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? \_\_\_\_\_
6. In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? \_\_\_\_\_

**Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?**

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

<input type="checkbox"/> Die Miete <u>ist</u> günstig.	<input type="checkbox"/> Ich schätze die Lage in der Stadt.
<input type="checkbox"/> Die Miete <u>war</u> beim Einzug günstig.	<input type="checkbox"/> Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten
<input type="checkbox"/> Ich habe keine andere Wohnung gefunden.	<input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz
<input type="checkbox"/> Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen.	<input type="checkbox"/> Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
<input type="checkbox"/> Ich wohne schon immer in diesem Kiez.	<input type="checkbox"/> Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).
8. Wie schätzen Sie die folgenden Einrichtungen und Angebote in Ihrem Wohnumfeld ein?  
*Falls Sie die jeweiligen Einrichtungen und Angebote nutzen, machen Sie bitte pro Zeile drei Kreuze.*

	...wird/werden von meinem Haushalt häufiger innerhalb/außerhalb des Wohnumfeldes genutzt			...ist/sind für meinen Haushalt im Alltag wichtig		...ist/sind in meinem/unserem Wohngebiet ausreichend vorhanden	
	gar nicht	eher im Gebiet	eher außerhalb	wichtig	nicht wichtig	ausreichend	nicht ausreichend
a. öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Kinderkrippe, Kita .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Grundschule, Hort .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Nachbarschaftstreff .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Angebote für Senior/innen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Beratungseinrichtungen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. religiöse Einrichtungen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. medizinische Einrichtungen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. kulturelle Einrichtungen .....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k. Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Fragebogen zur Wohnsituation: Kaskelstraße



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

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

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

---

11. Wie würden Sie das Verhältnis zu Ihren Nachbar/innen oder Ihrer Nachbarschaft beschreiben?

Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

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

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

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

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

**Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?**

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

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

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

14. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

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

Fragebogen zur Wohnsituation: Kaskelstraße



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

Ich bin Mieter/in

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. HOWOGE)       private/r Hauseigentümer/in  
 Genossenschaft       vermietete Eigentumswohnung  
 privates Wohnungsunternehmen       anderer Vermieter: \_\_\_\_\_

↳ Würden Sie Ihre Wohnung oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen?

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

Ich bin Eigentümer/in der Wohnung

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

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

Ich bin Eigentümer/in des gesamten Wohnhauses

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

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

- ja       früher ja, jetzt nicht mehr       nein       weiß nicht

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

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

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

↳ darin enthalten: Kaltmiete..... €

Betriebskosten..... €

Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser..... €

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

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

19. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude seit dem Jahr 2017 modernisiert?

- nein     nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt     Erstbezug nach Modernisierung

ja

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

20. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete seit dem Jahr 2017 erhöht?

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

nein    *Weiter mit Frage 21.*

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

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (Berliner Mietspiegel / drei Vergleichsmieten)

Modernisierungsmaßnahmen       Auslaufen der Sozialbindung

Staffel-/Indexmietvertrag       anderer Grund, und zwar: \_\_\_\_\_

21. Gab es seit dem Jahr 2017 einen Eigentümerwechsel Ihrer Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses und/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"/>

Fragebogen zur Wohnsituation: Kaskelstraße



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

vorhanden    weiß nicht

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

4 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Kaskelstraße



23. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

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

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

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

- nein  ja, und zwar:
- Anbau eines Aufzugs
- Modernisierung der Fenster
- Schallschutzmaßnahmen
- Fassadendämmung
- Austausch der Heizungsanlage
- Dämmung des Daches/Kellerdecke
- Grundrissveränderung
- Modernisierung des Badezimmers
- Vergrößerung des Badezimmers
- Anbau eines Balkons
- barrierefreier Umbau
- Sonstiges: \_\_\_\_\_

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

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

26. Trifft eine der folgenden Aussagen auf Ihren Haushalt zu?

- a. Ihre Wohnung wird möbliert vermietet.  ja  nein  
*Möbel wie Bett und Sofa sind im Mietvertrag enthalten. Herd, Spüle oder Einbauküche zählen nicht als Möblierung. Die Frage bezieht sich auf die gesamte Wohnung und nicht auf ein evtl. untervermietetes WG-Zimmer.*
- b. Ihr Mietvertrag ist befristet.  ja  nein
- c. Sie wissen von Wohnungen in Ihrem Haus, die ausschließlich möbliert und zeitlich befristet vermietet werden.  ja  nein

27. Wollen oder müssen Sie innerhalb der nächsten zwei Jahre aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- nein Weiter mit Frage 28.
- ja, ich muss  ja, ich will

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

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

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

- innerhalb des jetzigen Wohngebiets
- innerhalb des Bezirks
- in einen anderen Berliner Bezirk
- ins Berliner Umland
- anderer Ort
- weiß nicht

Fragebogen zur Wohnsituation: Kaskelstraße



28. Welche(s) Verkehrsmittel nutzen Sie auf dem Weg zur Arbeit bzw. zum Ausbildungsplatz?

- eigene(s) Auto(s) → Anzahl: \_\_\_\_\_  Carsharing  überwiegend zu Fuß  
 ÖPNV (Bus, U-Bahn, S-Bahn, Tram etc.)  Fahrrad

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

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

30. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

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

31. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

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

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

32. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

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

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

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

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

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

- Eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit  BAföG  
 Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten  Unterstützung durch Angehörige  
 Arbeitslosengeld I (ALG I)  Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung  
 Arbeitslosengeld II (ALG II/Hartz IV)  Wohngeld in Höhe von: \_\_\_\_\_ €  
 Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung  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.