



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



Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt – Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146

13353 Berlin

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

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

Bearbeitung:

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

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, Januar 2022

Stand:

Mai 2022 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	5
1.2	Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung	6
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	7
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik.....	8
1.3.2	Infrastrukturanalyse.....	9
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
1.3.4	Ortsbildanalyse	15
1.3.5	Gespräche mit Expert*innen	15
2.	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets	16
2.1	Gebiets- und Förderkulissen.....	17
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur	19
3.	Aufwertungspotenzial	22
3.1	Gebäudealter	22
3.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	24
3.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	25
3.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	27
3.5	Ausstattungsmerkmale.....	31
3.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	37
4.	Aufwertungsdruck	39
4.1	Angebots- und Bestandsmieten.....	39
4.2	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Umwandlungen.....	43
4.3	Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik).....	46
4.4	Sozialmietwohnungen (Statistik).....	47
4.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	48
4.6	Zweckentfremdung	50
4.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	51
5.	Verdrängungspotenzial.....	52
5.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	52
5.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	55
5.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	59
5.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	62
5.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	67
5.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung.....	68
5.7	Nutzung sozialer Infrastruktur	73
5.8	Pkw-Nutzung.....	76

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

5.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft	77
5.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	77
6.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	81
6.1	Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	81
6.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen	82
6.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	85
6.4	Verordnungsmieten.....	86
6.5	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung	87
7.	Verzeichnisse	88
7.1	Abbildungsverzeichnis.....	88
7.2	Tabellenverzeichnis.....	90
7.3	Quellenverzeichnis	90
7.3.1	Literatur und Statistik	90
7.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	92
7.3.3	Internet.....	93
Anhang 1:	Steckbrief für den Planungsraum Gesundbrunnen	94
Anhang 2:	Plandarstellungen	99
Anhang 3:	Fragebogen.....	100

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 Erhaltungssatzung¹ ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit dieser Logik ausschließlich städtebauliche Interessen; der Schutz einzelner Mieter*innen ist kein direktes Schutzziel.² Mit der sozialen Erhaltungssatzung kann jedoch „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“³

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind für die Städte nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit sind soziale Erhaltungssatzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB). Zwar können mit dem städtebaulichen Instrument keine generellen Mietobergrenzen festgelegt werden und auch bauliche Angleichungen an 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.⁴ Es muss demnach keine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung vorhanden sein. Vielmehr muss aus der Analyse von Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungspotenzial hervorgehen, dass sich aus bereits stattfindenden oder absehbaren Entwicklungen negative städtebauliche Folgeerscheinungen ergeben, die den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts – zum Beispiel zur Vermeidung von Verdrängungsprozessen – rechtfertigen. Damit wird den Grundsätzen der Bauleitplanung zur Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner*innenstrukturen gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB entsprochen, und städtebauliche Folgekosten werden vermieden.

1.1 Anlass

Zehn der zwölf Berliner Bezirke wenden bereits seit mehreren Jahren das Instrument des sozialen Erhaltungsrechts zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1

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

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

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

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

Nummer 2 BauGB an. Im Jahr 2014/15 wurde ein bezirkswieites Grob-screening für alle 41 Planungsräume des Bezirks Mitte durchgeführt.⁵ Im Ergebnis wurden potenzielle Gebiete für den Erlass von sozialen Erhaltungsverordnungen als Verdachts- und Beobachtungsgebiete eingestuft. In den Folgejahren wurden die Verdachtsgebiete durch vertiefende Untersuchungen auf das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht geprüft. Gegenwärtig sind zwölf soziale Erhaltungsgebiete im Bezirk Mitte festgesetzt.

Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurde nun auch der abschließende Verfahrensschritt zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das **Untersuchungsgebiet Badstraße** gemäß der in Kapitel 1.2 benannten Fragestellungen vollzogen.

1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung

Mit der vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Badstraße ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfüllt sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und des Führens eines Expertengesprächs wurden eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und zu den Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

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

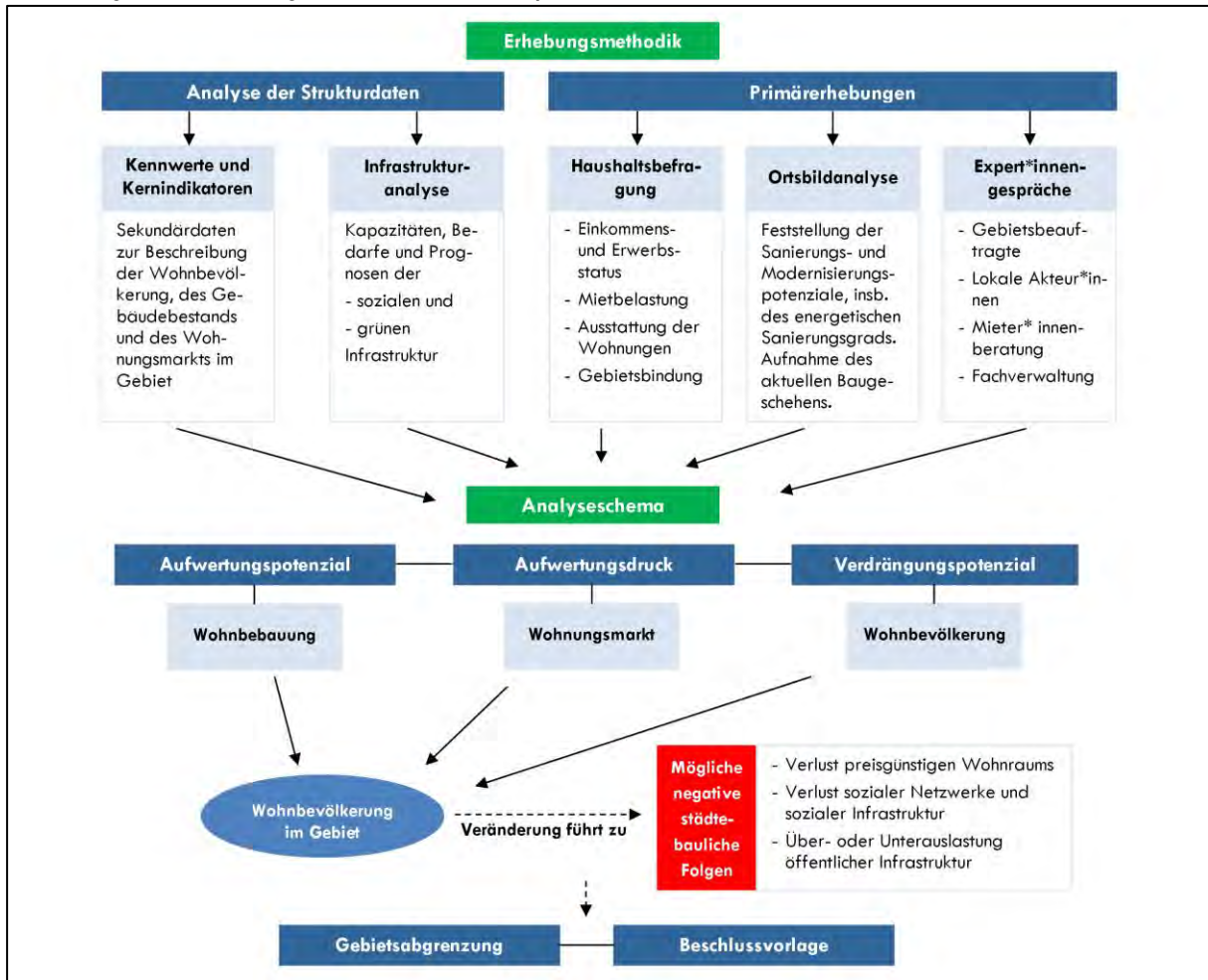
⁵ LPG mbH, Ermittlung von potenziellen Gebieten für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Mitte von Berlin (bezirkswieites Grob-screening), 2015.

1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

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

- Das **Aufwertungspotenzial** beschreibt, welche Möglichkeiten im Untersuchungsgebiet 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 Untersuchungsgebiet 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

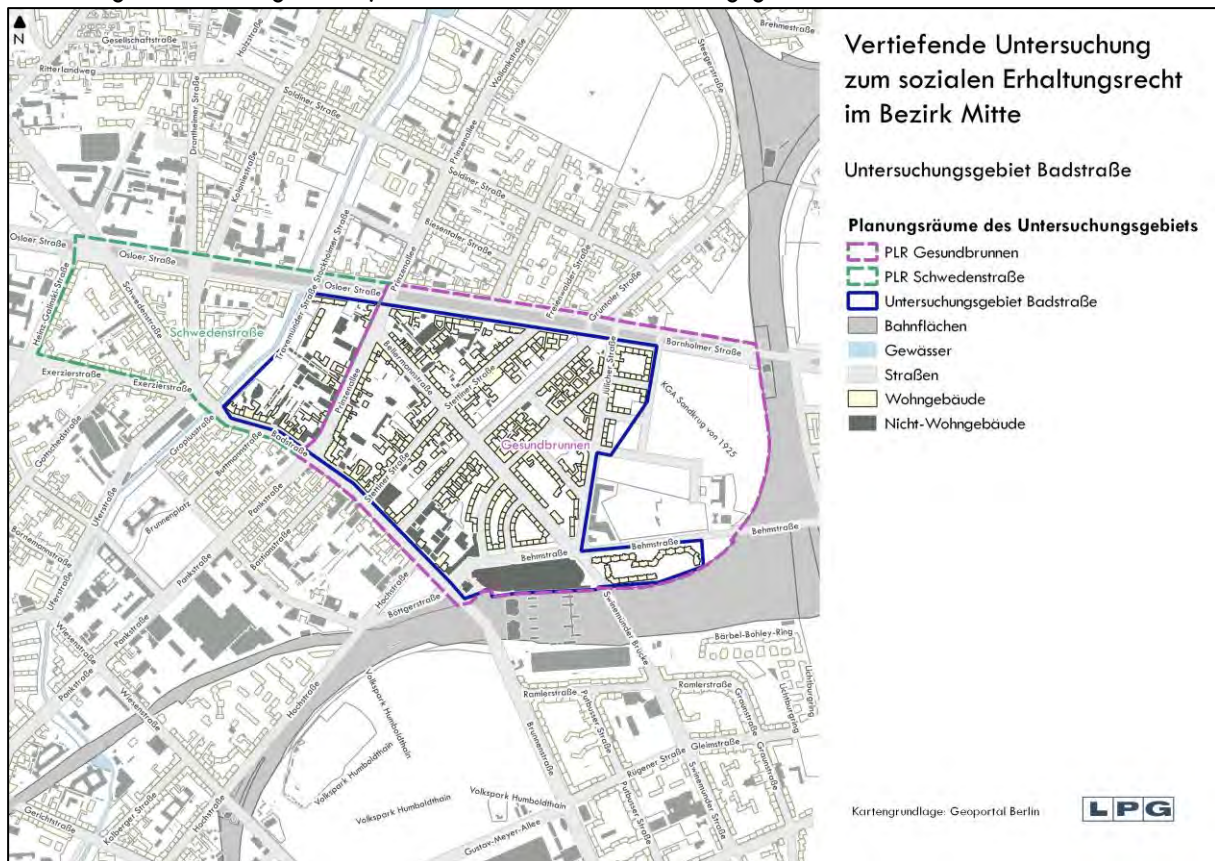
Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amtes für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), des Stadtentwicklungsamts Mitte sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung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

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

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.⁶ Das Untersuchungsgebiet Badstraße liegt in den Planungsräumen Gesundbrunnen und Schwedenstraße, wie in der Abbildung 2 dargestellt. Das Untersuchungsgebiet umfasst den durch Wohnbebauung gekennzeichneten Bereich des Planungsraums Gesundbrunnen. Ausgeschlossen ist das Areal zwischen Behmstraße, Jülicher Straße, Mönkeberger Straße und Sonderburger Straße, welches durch Kleingartenanlagen, eine Schule, Sportplätze, ein Hotel und ein Wohnheim geprägt ist. Das Untersuchungsgebiet Badstraße beinhaltet zudem den statistischen Block 009099 der sich im Planungsraum Schwedenstraße befindet und durch die Prinzenallee, Badstraße, Osloer Straße sowie die Travemünder Straße begrenzt wird. Die Sekundärdaten auf der Ebene des Planungsraums Gesundbrunnen können zur Beschreibung des Untersuchungsgebiets Badstraße verwendet werden. Da das Untersuchungsgebiet nur einen Block des Planungsraums Schwedenstraße umfasst, werden die statistischen Daten des Planungsraums Schwedenstraße nicht für das Untersuchungsgebiet ausgewertet.

Abbildung 2: Planungsräume, in denen sich das Untersuchungsgebiet Badstraße befindet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurden das Bezirksregionenprofil 2021 für die Bezirksregion Osloer Straße, die aus den Planungsräumen Soldiner Straße und Gesundbrunnen besteht, und Informationen aus einem Expertengespräch (vgl. Kapitel 1.3.5) genutzt. Die amtlichen Statistiken wurden durch die schriftliche Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen,

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

gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 5).

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 Untersuchungsgebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im Oktober 2021 an 4.500 von rund 6.400 Haushalten im Untersuchungsgebiet Badstraße verschickt. Die Haushalte wurden anhand eines Adressdatenabzugs unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des Untersuchungsgebiets Badstraße und der Parameter Alter, Geschlecht und Familienstand zufällig ausgewählt. Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Mitte 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 vertiefende Untersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der DSGVO statt.⁷ 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, unterstützt durch eine Online-Befragung, ist im Hinblick sowohl auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung.

⁷ 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).

Auswertung und Analyse

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

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

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Badstraße (vgl. Abbildung 3) erfolgte im Oktober und November 2021. Es wurden 4.500 Haushalte im Untersuchungsgebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden.

Abbildung 3: Blockkarte des Untersuchungsgebiets Badstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 15,8 % erreicht (vgl. Tabelle 1). Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als gut zu bewerten. Von den gewerteten 684 Fragebögen gingen 494 (72 %) postalisch und 190 (28 %) über das Online-Tool ein. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,048 erreicht.⁸ Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten guten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Badstraße

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Badstraße	4.500	712	15,8 %	684*

Quelle: LPG mbH; * 28 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen, da sie doppelt oder unvollständig waren.

Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzer-

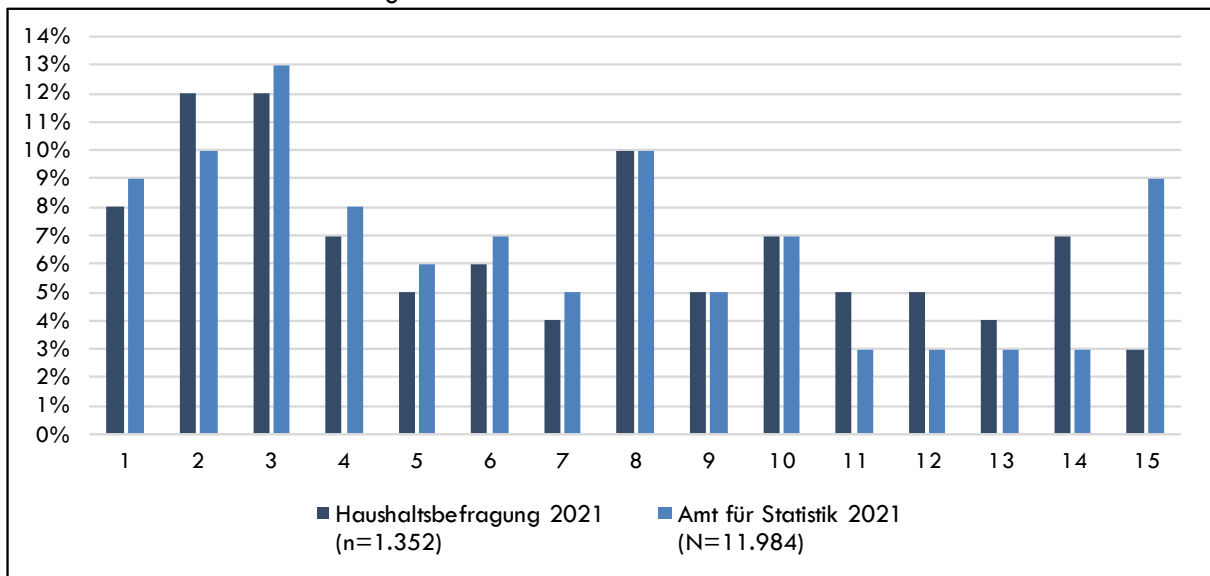
⁸ Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.)

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

rungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und für das Untersuchungsgebiet Badstraße ausgewertet.

Die Abbildung 4 stellt die Verteilung der Einwohner*innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik dar. Die Verteilung weist eine hohe Übereinstimmung auf, leichte Unterschiede bestehen bei den Wohnblöcken 14 und 15.

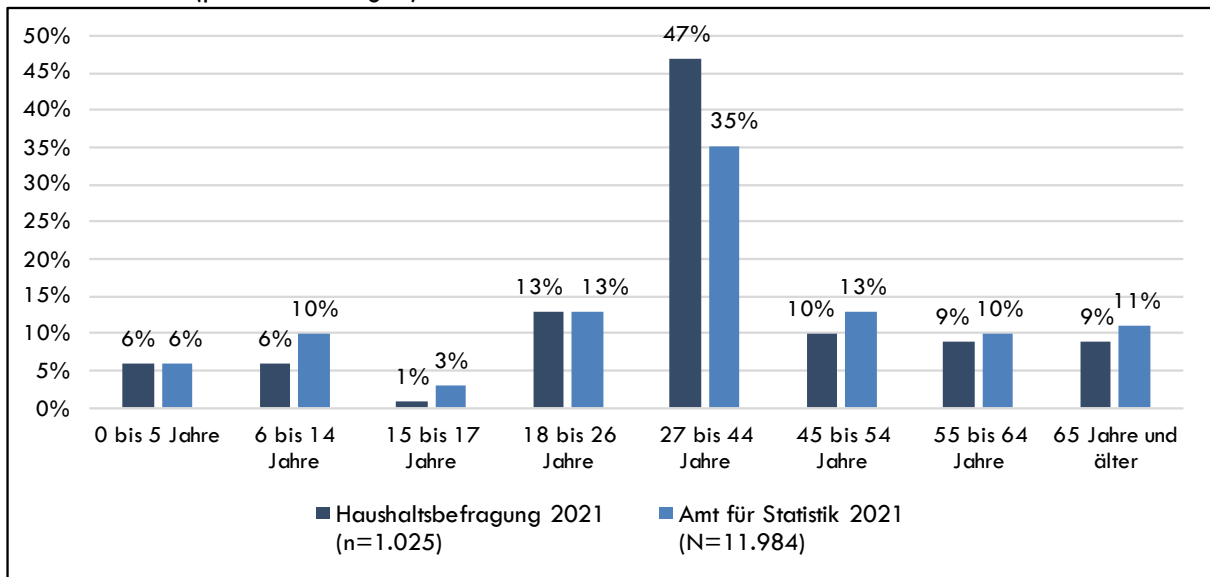
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik



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

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Altersstruktur weist eine hohe Übereinstimmung mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2021 auf (vgl. Abbildung 5). 27- bis 44-Jährige sind überrepräsentiert. Dies kann mit dem Online-Tool begründet werden, da insbesondere Haushalte dieser Altersgruppe verstärkt die Online-Befragung genutzt haben. Bei den Kindern im Alter zwischen 6 und 14 Jahren ist eine leichte Unterrepräsentanz festzustellen. Haushalte mit Kindern machen nicht immer vollständige Angaben zum Alter ihrer Kinder, wodurch diese Abweichungen zu erklären sind.

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



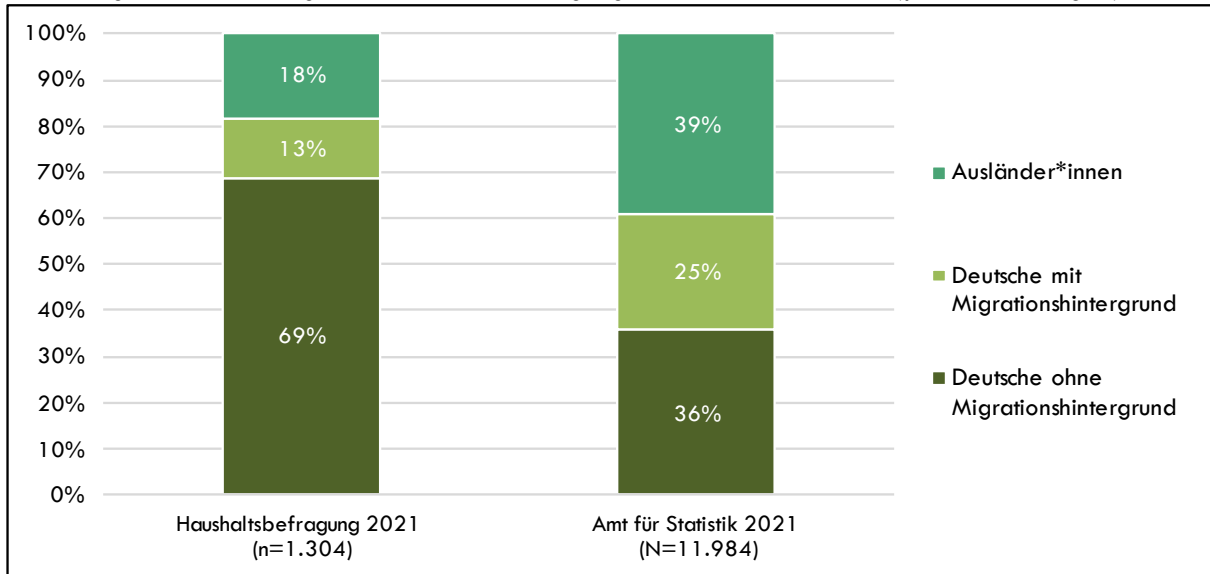
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Mitte am 31.12.2021

In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf. Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Deutsche mit Migrationshintergrund sind in der Stichprobe stark unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 6). Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.⁹ 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.¹⁰ Für die Haushalte mit Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren wie die Haushaltsgröße, der Haushaltstyp und die Einkommensarmut gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Sonderauswertungen befinden sich in verschiedenen Analysekapiteln.

⁹ 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.

¹⁰ Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

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



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

1.3.4 Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Januar 2022 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten Untersuchungsgebiet 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 Aufwertungs-tendenzen und noch vorhandene Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

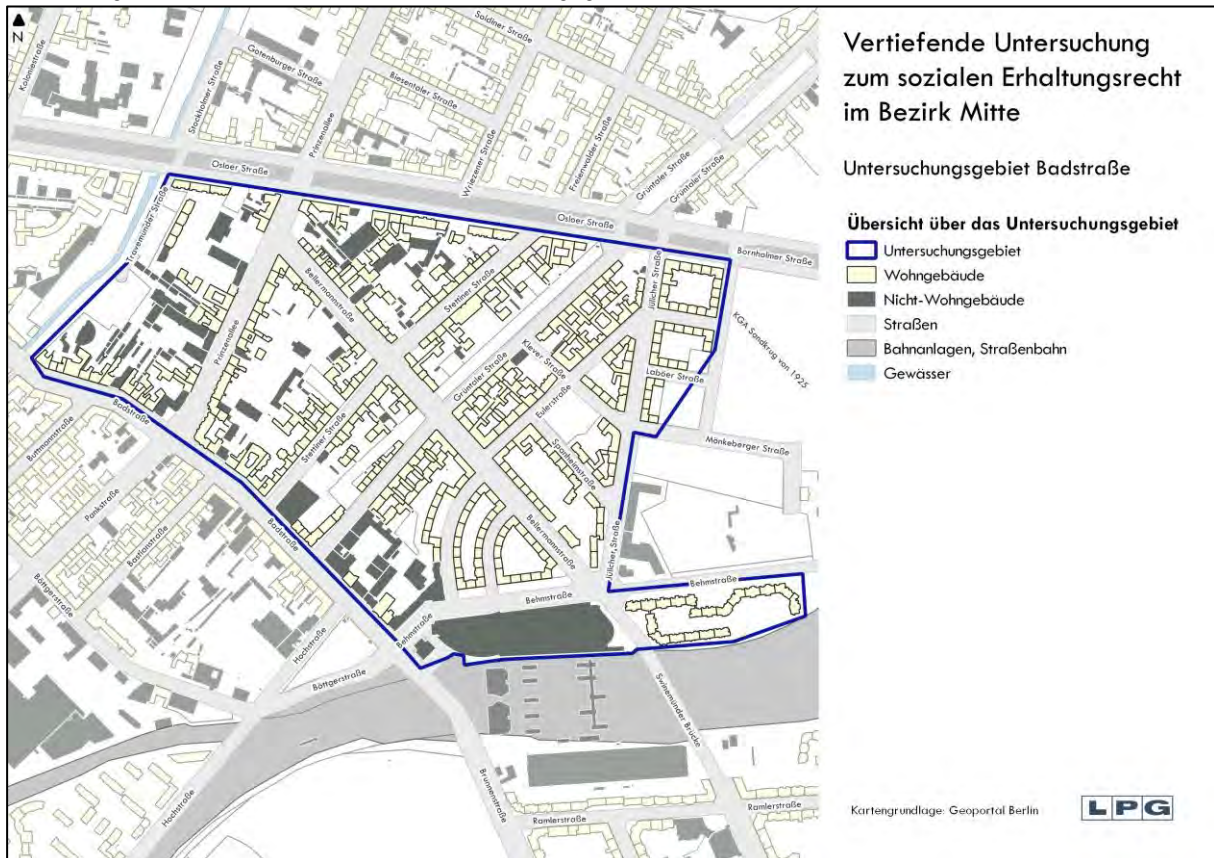
1.3.5 Gespräche mit Expert*innen

Abrundend wurde ein Gespräch mit dem Team des Quartiersmanagements Badstraße zu Bedarfen, Ver-änderungen und Entwicklungen im Untersuchungsgebiet geführt.

2. Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Badstraße (vgl. Abbildung 7) befindet sich im Nordosten des Bezirks Mitte in der Bezirksregion Osloer Straße an der Grenze zum Bezirk Pankow. Im gesamten Untersuchungsgebiet wohnen 11.984 Personen in rund 6.400 Haushalten.¹¹ Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Osloer Straße, im Osten durch die Sonderburger und Jülicher Straße, im Süden durch den Bahnhof und die Gleisanlagen am Gesundbrunnen, im Südwesten durch die Badstraße und im Westen durch die Travemünder Straße bzw. die Panke begrenzt. Das Untersuchungsgebiet ist insbesondere durch gründerzeitliche Wohnbebauung in Blockrandstruktur geprägt. Teilweise sind die Blöcke nicht geschlossen, sondern durch gewerbliche Nutzungen oder Grün- und Spielflächen aufgelockert. In der Grüntaler Straße befinden sich Grün- und Spielflächen. Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren in Blockrandstruktur ist im Osten des Untersuchungsgebiets vorhanden. Im Südosten an der Behmstraße befindet sich eine Großwohnanlage aus den 1970er Jahren mit bis zu elf Geschossen. Gegenüber des Gesundbrunnen-Centers schließt sich die Gartenstadt Atlantic an, die in den 1920er Jahren errichtet wurde und unter Denkmalschutz steht.

Abbildung 7: Übersicht über das Untersuchungsgebiet Badstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. So befinden sich der S-, U-, Regional- und Fernbahnhof Gesundbrunnen, der S-Bahnhof Bornholmer Straße, der U-Bahnhof Pankstraße sowie verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien innerhalb des Untersuchungsgebiets

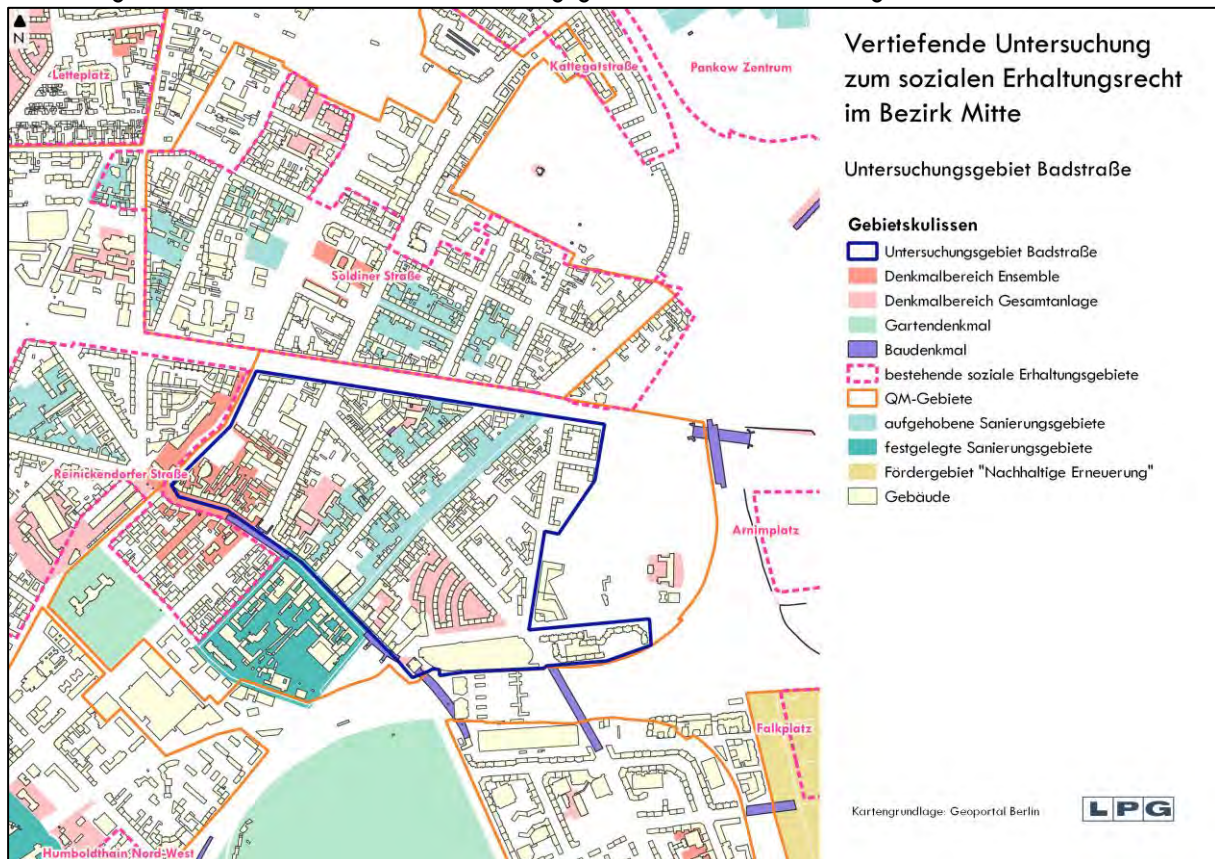
¹¹ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2021.

bzw. grenzen direkt an dieses an. Mit dem Gesundbrunnen-Center befindet sich ein überregional bedeutsames Einkaufszentrum im Untersuchungsgebiet. Die Badstraße ist die Einkaufsstraße innerhalb des Untersuchungsgebiets. Südlich des Untersuchungsgebiets befindet sich zudem der Volkspark Humboldt-hain.

2.1 Gebiets- und Förderkulissen

An das Untersuchungsgebiet Badstraße grenzen die sozialen Erhaltungsgebiete Reinickendorfer Straße und Soldiner Straße auf der Seite des Bezirks Mitte und östlich die sozialen Erhaltungsgebiete Arnimplatz und Falkplatz des Bezirks Pankow an (vgl. Abbildung 8). Neben der bereits erwähnten Gartenstadt Atlantic befinden sich im Untersuchungsgebiet weitere Einzeldenkmale wie das Mietshaus Osloer Straße 119, die 140. und 194. Gemeindeschule & 9. Realschule sowie der U-Bahnhof Gesundbrunnen. Darüber hinaus gehört auch das Denkmalensemble „Zentrum Gesundbrunnen“, das der historische Kern des gleichnamigen Ortsteils ist, in Teilen zum Untersuchungsgebiet. Das „Zentrum Gesundbrunnen“ befindet sich im Westen des Untersuchungsgebiets im Bereich Prinzenallee und Badstraße.

Abbildung 8: Gebietskulissen im Untersuchungsgebiet Badstraße und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Seit Dezember 2015 ist das Untersuchungsgebiet als Quartiersmanagement (QM)-Gebiet Badstraße festgesetzt. Das QM-Gebiet Badstraße ist räumlich etwas weiter gefasst als das Untersuchungsgebiet Badstraße (vgl. Abbildung 8). Das Ziel des QM-Verfahrens ist es, Stadtteile zu stabilisieren, denen droht, von der gesamtstädtischen Entwicklung abgehängt zu werden. „Quartiersmanagement soll negative Fol-

gen von gesellschaftlicher Benachteiligung abmildern oder kompensieren. Damit Quartiere mit besonderen sozialen Integrationsaufgaben ihr Potenzial entwickeln können, aktiviert Quartiersmanagement die Bewohnerschaft und beteiligt sie an der Weiterentwicklung ihres Kiezes.¹²

Das QM-Gebiet ist u. a. durch eine hohe Kinderarmut und einen hohen Anteil an Personen begründet, die auf staatliche Unterstützungen angewiesen sind. Es besteht ein großer Bedarf zur Umgestaltung des öffentlichen Raums und zur Stärkung nachbarschaftlicher Strukturen. Im Rahmen des QM-Verfahrens werden daher Städtebaufördermittel eingesetzt, um den Arbeits-, Wohn- und Lebensort gemeinsam mit den im Gebiet lebenden Bewohner*innen sowie den vor Ort aktiven Akteur*innen, Einrichtungen und Arbeitenden zu gestalten.¹³

Zentrale Projekte des QM-Verfahrens im QM-Gebiet Badstraße sind u. a.¹⁴:

- Verbesserung der Bildungssituation, u.a. durch Vernetzung der Bildungsakteur*innen, Unterstützung der Lernwerkstätten in der Gartenstadt Atlantic (kostenlose Angebote für Kinder und Jugendliche)
- Anlässe zum Austausch wie Kino, Konzerte, Flohmarkt schaffen
- Orte der Begegnung schaffen/stärken wie den Blochplatz (Umgestaltung ab 2022 unter Beteiligung der Bewohner*innen geplant) und den Gemeinschaftsgarten "Wilde 17" im Lobe-Block in der Böttgerstraße
- Ertüchtigung von Einrichtungen wie dem Haus der Volksbildung in der Badstraße 10 als Zentrum für Sprachförderung und einen Jugendclub
- Neubau eines Vereinsheims auf dem Gelände des Vereins Viktoria Mitte mit Räumlichkeiten für die Nachbarschaft (in Planung)
- Entwicklung des Quartiers zum Klimakiez, z. B. durch niedrigschwellige Aktionen zum Klimaschutz, aber auch verkehrliche Umgestaltung (Kiezblocks, Diagonalsperre in der Bellermannstraße / Heidebrinker Straße)
- Netzwerk und Gremienarbeit wie Quartiersrat, Gründung Kiezverein, Unterstützung thematischer Initiativen zu Themen wie Mieten/Wohnen, Verkehr und Klima

Von 1985 bis 2004 war in einem Teilbereich des Untersuchungsgebiets das Sanierungsgebiet Stettiner Straße festgesetzt. Seit dem 25.12.2021 ist im südwestlich an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Block zwischen Badstraße und Böttgerstraße der Teilbereich 1 des Sanierungs- und Stadtumbaugebiets Badstraße/Pankstraße festgesetzt (vgl. Abbildung 8). Folgende Ziele sollen in diesem Gebiet erreicht werden: „Die Ziele der Gebietsentwicklung, die unter Beteiligung der Bewohnerschaft, Gewerbetreibenden, Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken und Fachverwaltungen definiert wurden, sehen eine Mischung aus Wohnen, Infrastruktur, Gewerbe und Handwerk sowie Kultur vor. Bisher einseitig oder wenig genutzte Bereiche sollen neu strukturiert und zukünftig Raum für Wohnen, Arbeiten und Bildung

¹² vgl. Quartiersmanagement Badstraße, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2019-2022, S. 4.

¹³ Expert*innengespräch, 2022.

¹⁴ Expert*innengespräch, 2022.

vorsehen. Die Aufenthaltsqualität und Angebotsstruktur des Stadtteilzentrums Badstraße soll gestärkt und aufgewertet werden. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen sollen an die geänderten Anforderungen angepasst und gegebenenfalls erweitert werden. Öffentliche Freiräume und Quartiersstraßen dienen als Orte der Nachbarschaft, des kulturellen Miteinanders und alltäglicher Kontakte. Grüne Wegeverbindungen öffnen das Quartier im Innern und knüpfen an die umgebenden Stadträume an. Der Ausbau der Fahrradinfrastruktur und die Umgestaltung der Straßenräume erhöhen die Verkehrssicherheit. Bedarfsgerechter Wohnraum und Angebote für Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe mit bezahlbaren Mieten werden aufrechterhalten und zusätzlich entwickelt. Die Entwicklung zu einem klimaangepassten Quartier wird vorangetrieben.“¹⁵

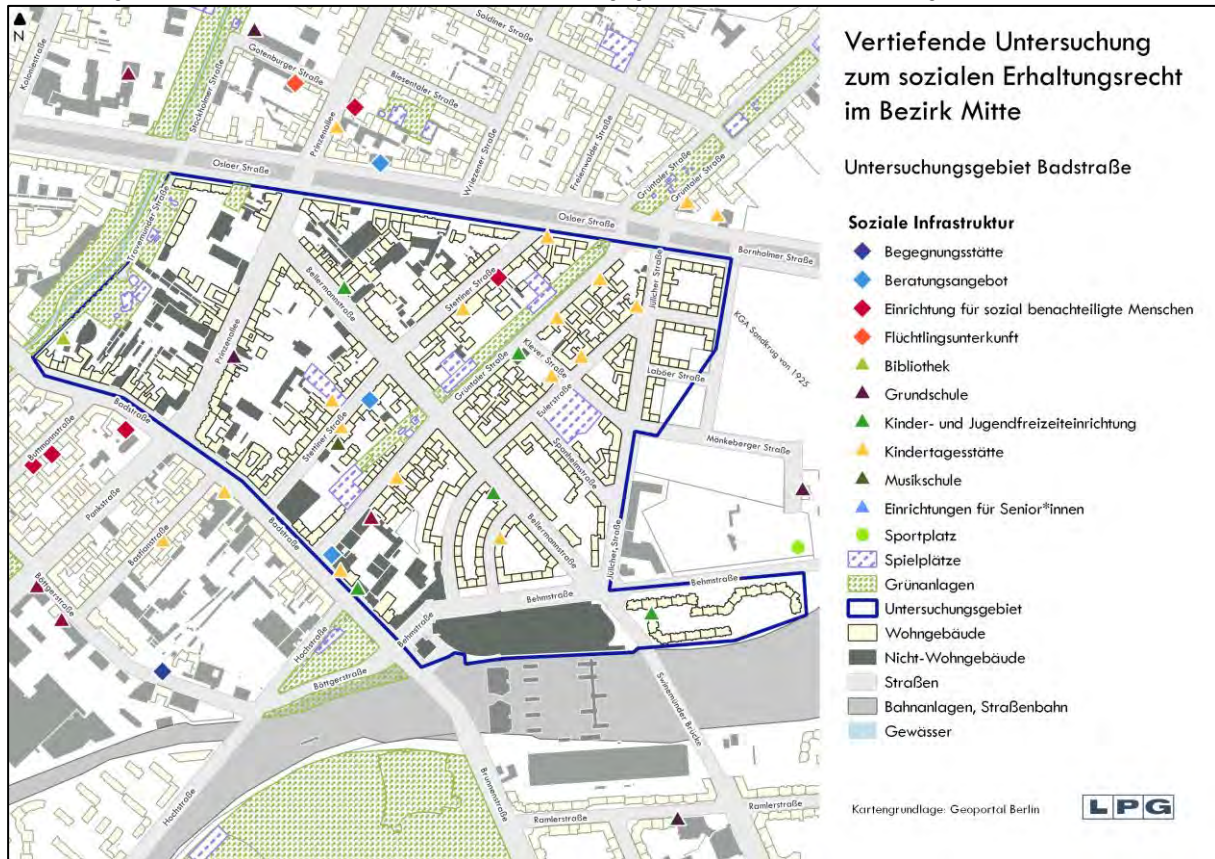
2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 9 sind die Standorte sozialer Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Badstraße und daran angrenzend dargestellt. Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang. Folgende Einrichtungen befinden sich im Untersuchungsgebiet Badstraße bzw. in der näheren Umgebung:

- zwölf Kindertagesstätten innerhalb, fünf angrenzend
- eine Grundschule innerhalb, drei angrenzend
- eine weiterführende Schule innerhalb (Willy-Brandt-Teamschule, Sekundarschule 7. bis 10. Klasse) und drei angrenzend sowie eine Musikschule innerhalb
- fünf Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen innerhalb
- fünf Beratungseinrichtungen und Begegnungsstätten, davon zwei innerhalb
- sechs Einrichtungen für sozial benachteiligte Menschen, davon eine innerhalb
- eine Flüchtlingsunterkunft außerhalb

¹⁵ Bezirksamt Mitte, Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Badstraße/Pankstraße, Pressemitteilung Nr. 471/2021 vom 23.12.2021.

Abbildung 9: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Badstraße und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung gemäß Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Osloer Straße, 2021 und eigene Recherche

Hinsichtlich der schulischen **Bildungssituation** in der Bezirksregion Osloer Straße, in der sich der Planungsraum Gesundbrunnen befindet, gibt das Bezirksregionenprofil Osloer Straße 2021 Auskunft. „93 Prozent der Schülerschaft haben eine nichtdeutsche Herkunftssprache, diese Aussage lässt keine Rückschlüsse über ihre Staatsangehörigkeit zu. Dies entspricht dem bezirklichen Höchstwert im Vergleich der Bezirksregionen. Für viele dieser Kinder besteht ein erhöhter Förderbedarf. Über 84 Prozent aller Kinder sind von den Lernmittelkosten befreit. Das ist der zweithöchste Wert im Bezirk. Dies gibt einen Hinweis auf den hohen Anteil von transferleistungsabhängigen Schülerinnen und Schülern, da diese laut Lernmittelverordnung keinen Eigenanteil für Lernmittel erbringen müssen.“¹⁶

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** wird in der Bezirksregion Osloer Straße eine angespannte Versorgungslage festgestellt. Gemäß dem Kita-Förderatlas 2019 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion Osloer Straße in die Kategorie 1 eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit in den Kitas keine Platzreserven vorhanden sind und zugleich ein steigender Bedarf prognostiziert wird.¹⁷ Aufgrund dieser Einstufung sind Projekte zum Ausbau der bedarfsgerechten Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion förderfähig.

Die Betreuungsquote von 1- bis unter 3-Jährigen beträgt in der Bezirksregion Osloer Straße 52,5 %. Damit wird der Sollwert von 70 % deutlich unterschritten. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Betreuungsquote gesunken. Im Vergleich mit den anderen Bezirksregionen schneidet die Bezirksregion Osloer Straße

¹⁶ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Osloer Straße 2021, Teil 1, S. 20.

¹⁷ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2019, S. 3.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

am schlechtesten ab.¹⁸ „Bei den 3- bis unter 6-jährigen Kinder liegt die Betreuungsquote bei 85,1% (Sollwert 90%) und ist damit zum Vorjahr nahezu gleichgeblieben. Die Betreuungsquoten für 3- bis unter 6-jährige Kinder sollen in den Folgejahren in allen Bezirksregionen auf mindestens 95% wachsen.“¹⁹

Die Versorgungsquote im Bereich der **Jugendfreizeit** beträgt in der Bezirksregion Osloer Straße 4,4 Plätze je 100 Einwohner*innen und unterschreitet somit den fachlichen Richtwert von 11,4 Plätzen je 100 Einwohner*innen. Dieser Versorgungswert unterschreitet auch den bezirklichen Vergleichswert von 5,8 und den gesamtstädtischen Vergleichswert von 7,3.²⁰

Hinsichtlich weiterer zielgruppenspezifischer Angebote im Untersuchungsgebiet und daran angrenzend wird auf folgende Angebote und Einrichtungen verwiesen:

- „Die Bezirksregion ist mit der Fabrik Osloer Straße (FOS) und dem Familienförderzentrum Pankehaus mit Nachbarschaftseinrichtungen gut ausgestattet. Besonders die FOS ist ein über viele Jahre ausgewiesener, qualifizierter Standort der stadtteilbezogenen Gemeinwesenarbeit, offen für alle Kiezbewohner*innen; auch die Stadtteilkoordination ist dort angesiedelt. Das Pankehaus bietet Unterstützung und Angebote für Familien, u. a. in schwierigen Lebenssituationen. (SPK).“²¹
- Bibliothek am Luisenbad, Lernwerkstätten der Lichtburg-Stiftung, MÄDEA Interkulturelles Zentrum für Mädchen und junge Frauen, Grüntaler Treff für Senior*innen, Nachbarschaftsladen „Buttmann 16“.²²
- Gemeinschaftsgarten Wilde 17 als niedrigschwelliger, offener Ort des Austauschs und für nachbarschaftliches Engagement.²³
- Der „Lobe-Block“ in der Böttgerstraße als Ort mit Potenzial für die weitere Entwicklung des Quartiers ist Bestandteil des Sanierungs- und Stadtumbauebiets Badstraße/Pankstraße.

Im Untersuchungsgebiet Badstraße und angrenzend daran befinden sich verschiedene zielgruppenspezifische Einrichtungen, die u. a. durch Städtebaufördermittel im Rahmen des QM-Verfahrens gefördert werden, um den vielfältigen Herausforderungen im Quartier zu begegnen. Daneben wurden Netzwerke aufgebaut und Bewohner*innen im QM-Gebiet in Gestaltungsprozesse eingebunden. Durch die Förderung im QM-Verfahren konnte die bedarfsgerechte Anpassung bzw. Erweiterung sozialer Angebote im Quartier unterstützt werden.²⁴

¹⁸ Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Osloer Straße 2021, Teil 1, S. 26.

¹⁹ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Osloer Straße 2021, Teil 1, S. 26.

²⁰ Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Osloer Straße 2021, Teil 1, S. 27.

²¹ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Osloer Straße 2021, Teil 1, S. 29.

²² Expert*innengespräch, 2022.

²³ Expert*innengespräch, 2022.

²⁴ Expert*innengespräch, 2022.

3. Aufwertungspotenzial

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

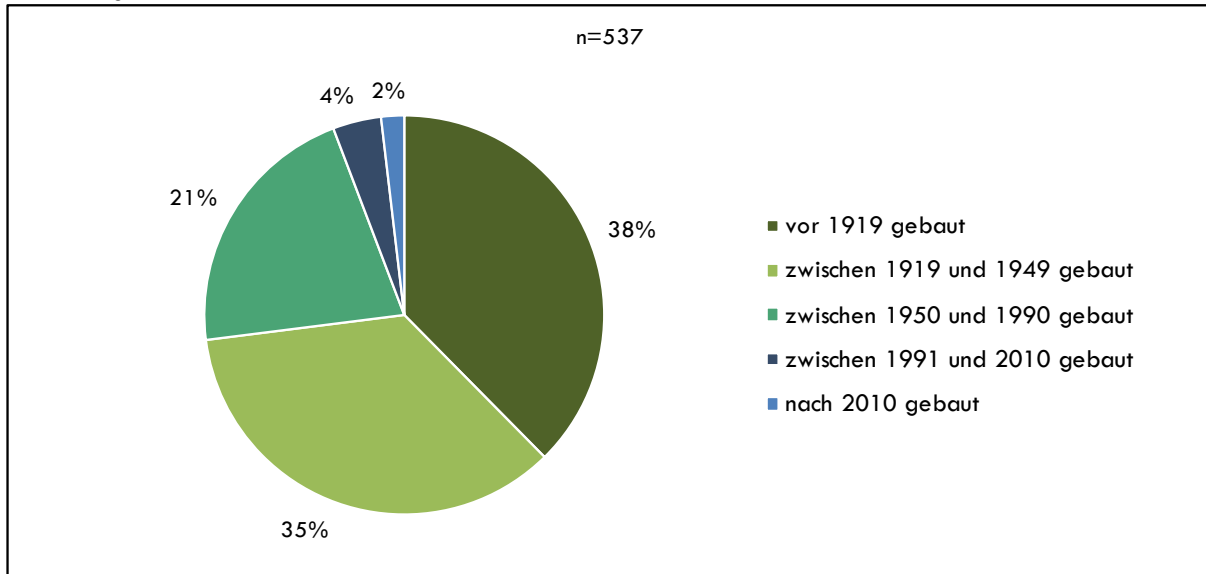
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard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

Je schlechter die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger 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 Untersuchungsgebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im Untersuchungsgebiet vorwiegenden Baualtersklassen und Eigentumsverhältnisse betrachtet. Daraus werden Schwerpunkte für die Auswertung der erhobenen Primärdaten (gebäudescharfe Ortsbildanalyse und auf Blockebene anonymisierte Haushaltsbefragung) abgeleitet und der Gebäude- und Wohnungsbestand hinsichtlich dieser Schwerpunkte untersucht. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

3.1 Gebäudealter

Wie in Kapitel 2 bereits beschrieben, ist das Untersuchungsgebiet Badstraße insbesondere durch gründerzeitlichen Wohnungsbestand sowie Wohngebäude aus den 1920er und 1930er Jahren geprägt. Rund ein Fünftel der Gebäude wurde zudem zwischen 1950 und 1990 errichtet (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 10: Gebäudealter des Wohnhauses



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; von den insgesamt 684 gewerteten Fragebögen gaben 136 Haushalte „weiß nicht“ an und 11 Haushalte machten keine Angabe

Wegen seiner zentralen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der gründerzeitliche Altbaubestand schon lange attraktiv für Mieter*innen und Investor*innen. Neben der Aufteilung in Wohneigentum bestehen Potenziale – wenn bauordnungsrechtlich möglich – durch das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie z. B. Aufzügen, große, hochwertig ausgestattete Badezimmer, neue, größere Balkone oder Zweit-Balkone, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen. Dies belegen Beispiele aus verschiedenen deutschen Großstädten wie Berlin (Nord-Neukölln), Leipzig (Osten und Westen) oder Köln (Severinsviertel).²⁵

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 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. Dies trifft auch auf das Untersuchungsgebiet Badstraße zu; die Gartenstadt Atlantic, die Großwohnanlage in der Behmstraße und die Wohnbebauung zwischen Jülicher Straße und Sonderburger Straße sind beispielhaft zu nennen.

²⁵ 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; 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.

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.

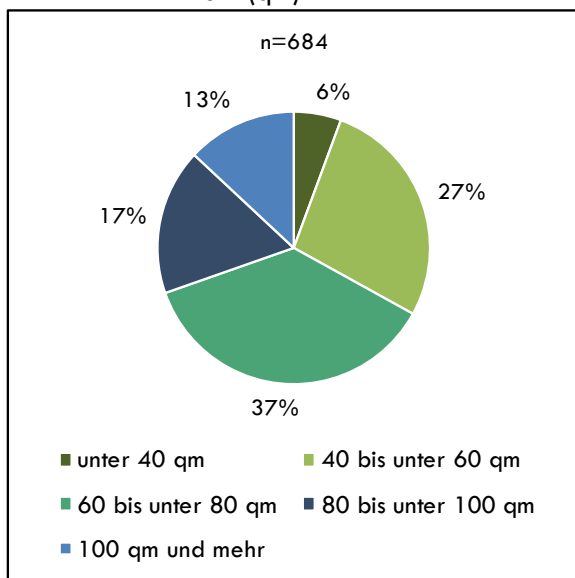
Anknüpfend an das Gebäudealter befinden sich im Untersuchungsgebiet auch denkmalgeschützte Wohngebäude, die einzeln oder als Gesamtanlagen bzw. Ensemble unter Schutz gestellt sind (vgl. Abbildung 8 in Kapitel 2.1). Die an den Wohngebäuden geltenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen können eine hohe Steuerungswirkung entfalten, da auf ihrer Grundlage bauliche Maßnahmen wie Grundrissveränderungen, Dachgeschossaufstockungen oder der Anbau von Aufzügen am Denkmal und in dessen unmittelbarer Umgebung untersagt werden können.

3.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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

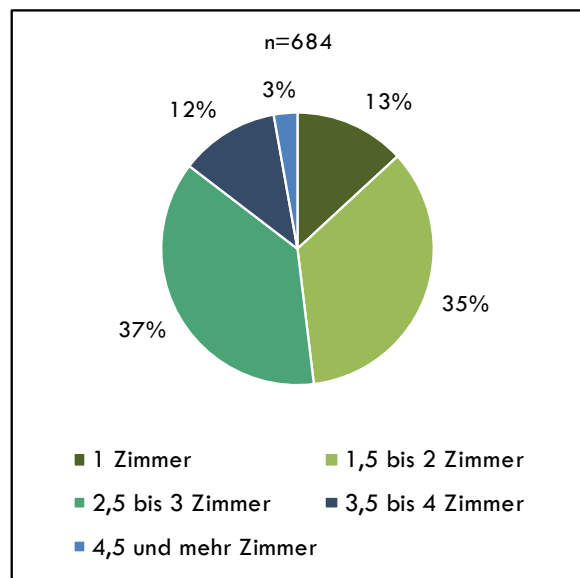
Das Untersuchungsgebiet Badstraße ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Rund 80 % der Wohnungen haben eine Größe von 40 bis unter 100 Quadratmeter. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 65 Quadratmeter und drei Zimmer (jeweils Median). 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen umfassen rund 85 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Im Untersuchungsgebiet sind sowohl kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern als auch familiengerechte Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern vorhanden, sodass unterschiedliche Haushaltsformen mit Wohnraum in zentraler städtischer Lage versorgt werden können.

Abbildung 11: Wohnungsgröße in Quadratmetern (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 12: Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Infolge der Umwandlung von Miet- in (Einzel-)Eigentum werden die umgewandelten Wohnungen häufig dem Mietwohnungsmarkt entzogen, was langfristig zu einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse in einem Gebiet führen kann, die wiederum oftmals eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur nach sich zieht. Zudem verfügen Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist; dies belegen verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung.²⁶

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).

Das Untersuchungsgebiet Badstraße ist ein Mietwohnungsquartier: 96 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet wohnen zur Miete; demgegenüber sind nur 3 % der befragten Haushalte selbstnutzende Eigentümer*innen.²⁷ Der überwiegende Anteil der Wohnungen befindet sich im privaten Eigentum, wie in der Abbildung 13 dargestellt ist. Private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer*innen umfassen zusammen rund 63 % des Wohnungsbestands. Wohnungen im Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Organisationen ohne Erwerbszweck und sonstigen Vermieter*innen bilden insgesamt nur rund ein Viertel des Bestands ab. 3 % der Wohnungen sind vermietete Eigentumswohnungen. Rechnerisch besteht für mindestens 65 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial.²⁸

In der Abbildung 14 sind die Eigentumsverhältnisse kartografisch dargestellt. Daran wird ersichtlich, dass sich der genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestand räumlich konzentriert: im Osten des Untersuchungsgebiets zwischen Jülicher Straße und Sonderburger Straße, zwischen Bellermannstraße und Spannheimstraße sowie westlich im Bereich Travemünder Straße / Osloer Straße. Das übrige Untersuchungsgebiet wird durch private Eigentumsformen dominiert. Die Gartenstadt Atlantic sowie die Großwohnanlage in der Behmstraße befinden sich im Eigentum privater Wohnungsunternehmen. Einzelne

²⁶ 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.

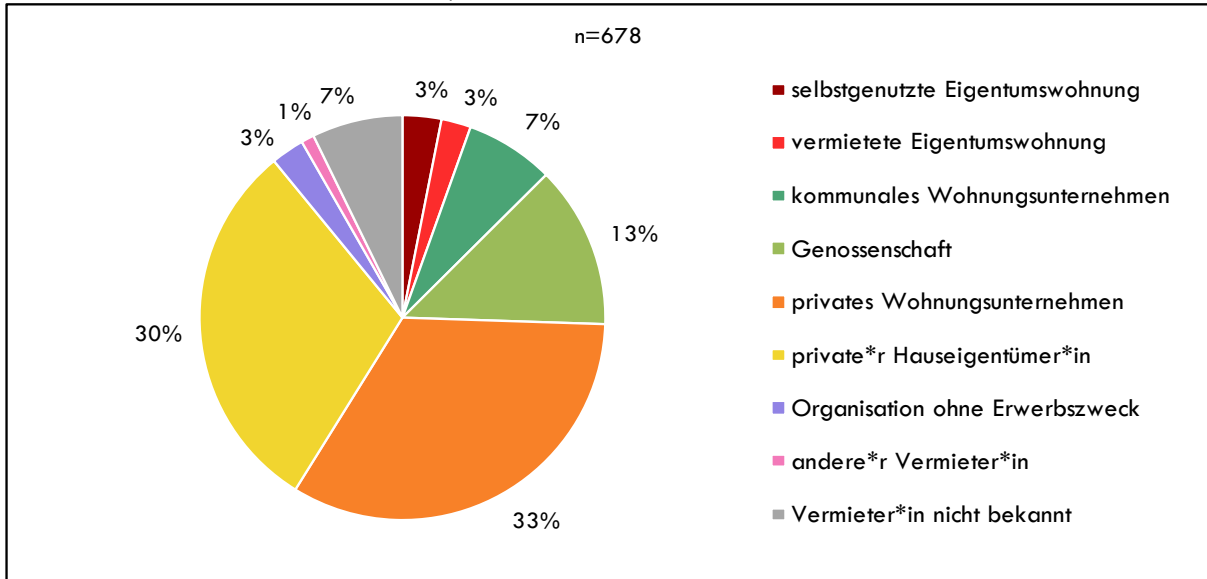
²⁷ <1 % der Haushalte hat keine Angabe zum Miet- bzw. Eigentumsverhältnis gemacht.

²⁸ Nicht eingeordnet werden können die Angaben „Vermieter*in nicht bekannt“, die 49 Haushalte umfassen.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

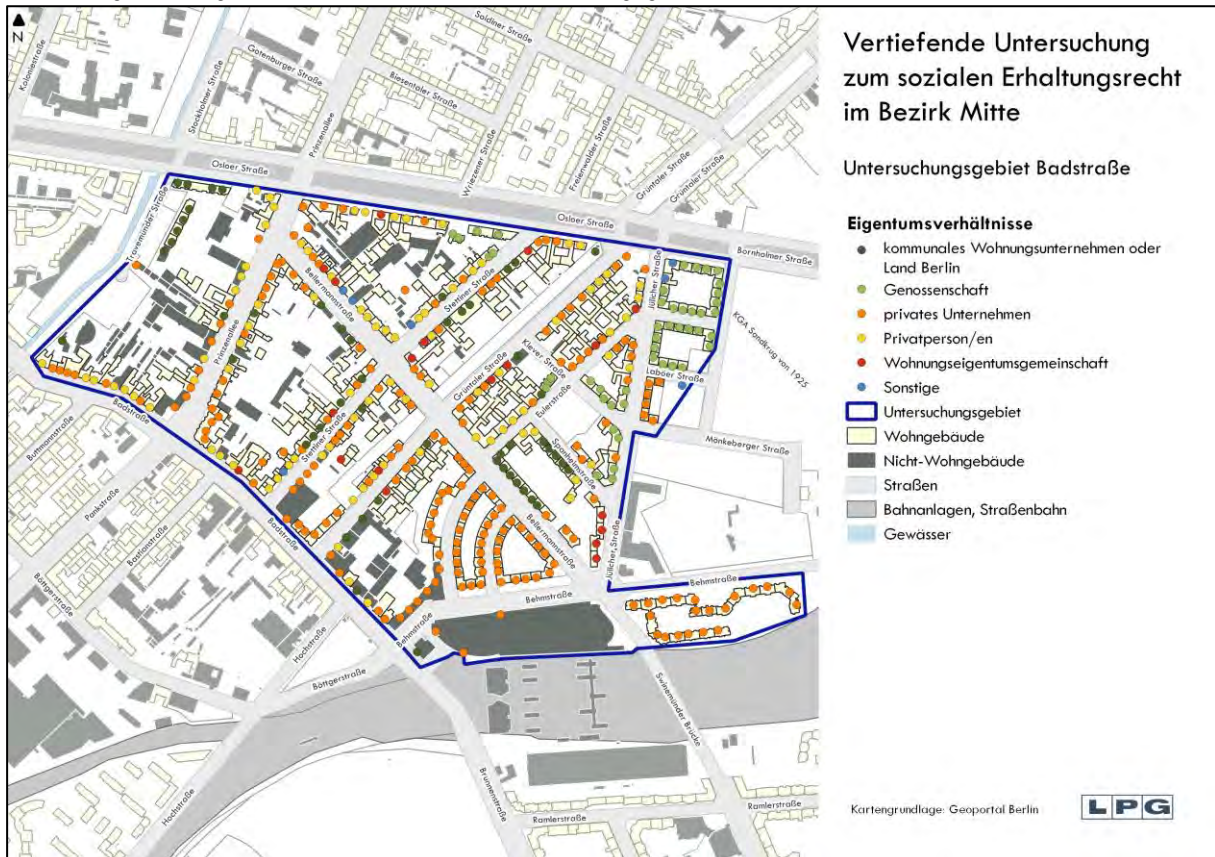
Wohngebäude befinden sich im Eigentum von Wohneigentumsgemeinschaften, dies betrifft sowohl gründerzeitlichen Wohnbestand als auch Wohngebäude aus den 1950er und 1960er Jahren, z. B. in der Jülicher Straße.

Abbildung 13: Eigentumsverhältnisse / Vermieter*in der Wohnung im Untersuchungsgebiet Badstraße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 14: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet Badstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Mitte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 30.04.2022

3.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Januar 2022 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durch die LPG mbH durchgeführt, um Zustand und Ausstattung der Gebäude zu erfassen. In der Regel handelt es sich um den **straßenseitigen Eindruck**, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Aktuelle Bautätigkeiten an Bestandsgebäuden wurden zum Zeitpunkt der Ortsbegehung in neun Fällen festgestellt. Insgesamt wurden 375 Hausaufgänge im gesamten Untersuchungsgebiet Badstraße erfasst, wobei ein Gebäude – je nach Gebäudetyp – einen oder mehrere Aufgänge umfassen kann. In der Tabelle 2 und den nachfolgenden Abbildungen sind die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse für das Untersuchungsgebiet dargestellt.

Tabelle 2: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Gebäudeaufgänge im Untersuchungsgebiet Badstraße

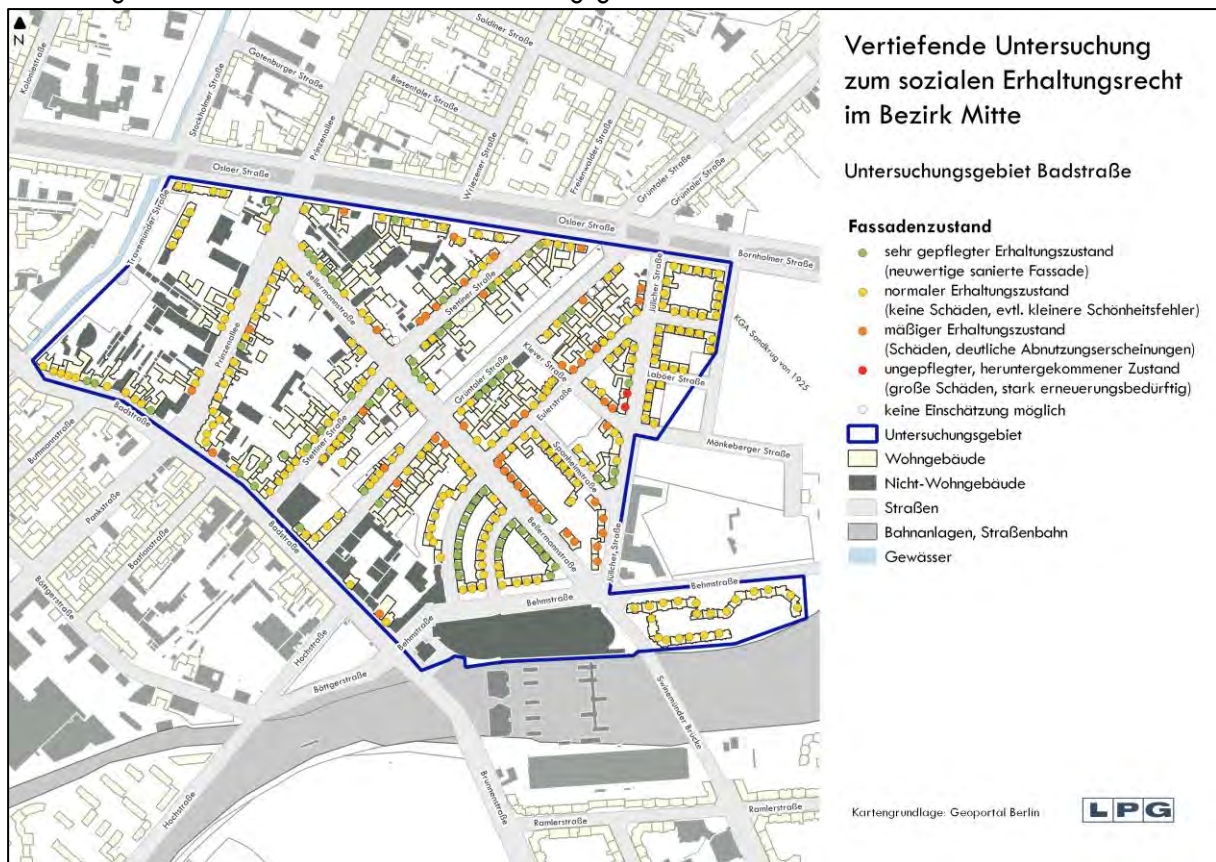
Merkmal	Kategorien	(N=375)*	
		absolut	%
Fassadenzustand	neuwertige sanierte Fassade	72	19 %
	normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. einzelne kleinere Schönheitsfehler)	246	66 %
	mäßiger Erhaltungszustand (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)	49	13 %
	schadhafter, heruntergekommener Zustand (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)	2	< 1 %
Fassadendämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden	28	8 %
	vsl. nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden	1	< 1 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	249	66 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (Dämmung würde die Attraktivität des Gebäudes abwerten)	91	24 %
Fenster	überwiegend schlechter Zustand, erneuerungsbedürftig, schadhaft	0	0 %
Balkon	vorhanden	198	53 %
Dach	ausgebaut/aufgestockt	88	24 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung/Bautätigkeit: Dachgeschossausbau	9	2 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein; *an sechs Gebäudeaufgängen war keine Einschätzung zum Fassadenzustand und zur Fassadendämmung möglich.

Fassadenzustand

Mit 66 % befindet sich der überwiegende Anteil der Gebäudeaufgänge (vgl. Ausführungen im ersten Absatz des Kapitels 3.4) im Untersuchungsgebiet in einem normalen Erhaltungszustand. Über eine neuwertige bzw. neuwertig sanierte Fassade verfügen bislang nur rund 19 % der Gebäudeaufgänge. Dies betrifft einen Teil der Gebäude der Gartenstadt Atlantic, wie in der Abbildung 15 dargestellt ist. 13 % der Gebäudeaufgänge weisen einen mäßigen Erhaltungszustand auf. Diese Gebäude verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Eine Konzentration ist im Bereich der Bellermannstraße und der angrenzenden Jülicher Straße festzustellen. Zwei Gebäudeaufgänge weisen zudem einen stark erneuerungsbedürftigen Zustand auf. Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang.

Abbildung 15: Fassadenzustand im Untersuchungsgebiet Badstraße

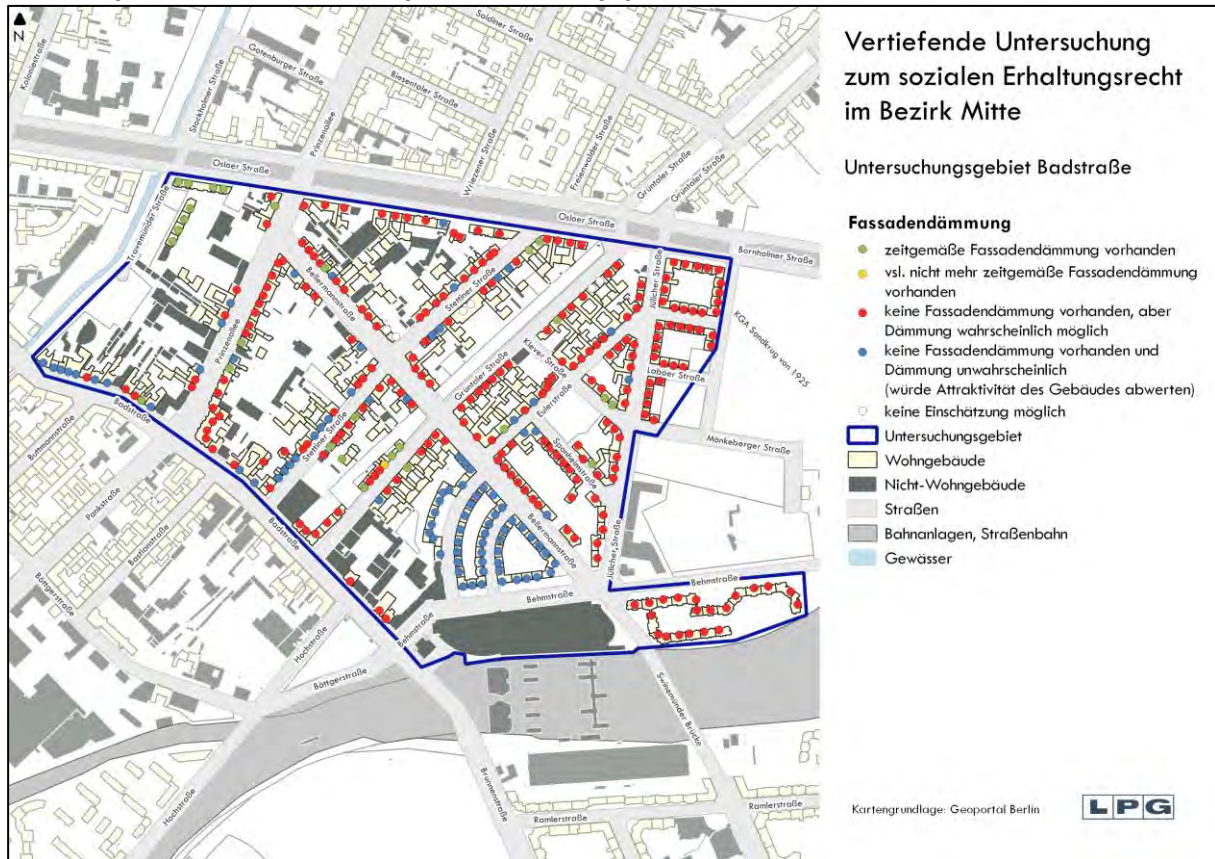


Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022

Fassadendämmung

Nur rund 8 % der Gebäudeaufgänge verfügen über eine augenscheinlich in der jüngeren Vergangenheit angebrachte Fassadendämmung, die den Anforderungen des GEG entspricht. Wie in Abbildung 16 dargestellt ist, konzentrieren sich diese im Bereich Travemünder Straße / Osloer Straße, d. h. im kommunalen Wohnungsbestand. Rund 90 % der Gebäude sind nicht gedämmt. Für 66 % der Gebäudeaufgänge ist eine Dämmung wahrscheinlich möglich, woraus sich ein energetisches Sanierungspotenzial ergibt. Bei rund einem Viertel der Gebäudeaufgänge ist eine Dämmung unwahrscheinlich, dazu gehören vor allem die Gebäude der Gartenstadt Atlantic, die unter Denkmalschutz stehen. Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang.

Abbildung 16: Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Badstraße



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022

Fenster

Im Untersuchungsgebiet Badstraße wurden im Rahmen der Ortsbildanalyse keine schadhafte Fenster an Wohngebäuden identifiziert. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender Dreifach-Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestands vorhanden.

Balkone

Das Vorhandensein von Balkonen wurden bei rund 53 % der Gebäudeaufgänge festgestellt. Dieser Wert unterschreitet den Ausstattungsstand, der in der Haushaltsbefragung ermittelt wurde (vgl. Ausstattungsmerkmale in Kapitel 3.5). In der Regel wurden nur Balkone erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.²⁹ Es besteht im Untersuchungsgebiet Badstraße folglich noch weiteres Potenzial für den Anbau von Balkonen – vorbehaltlich der bauordnungs- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Dachgeschossausbau

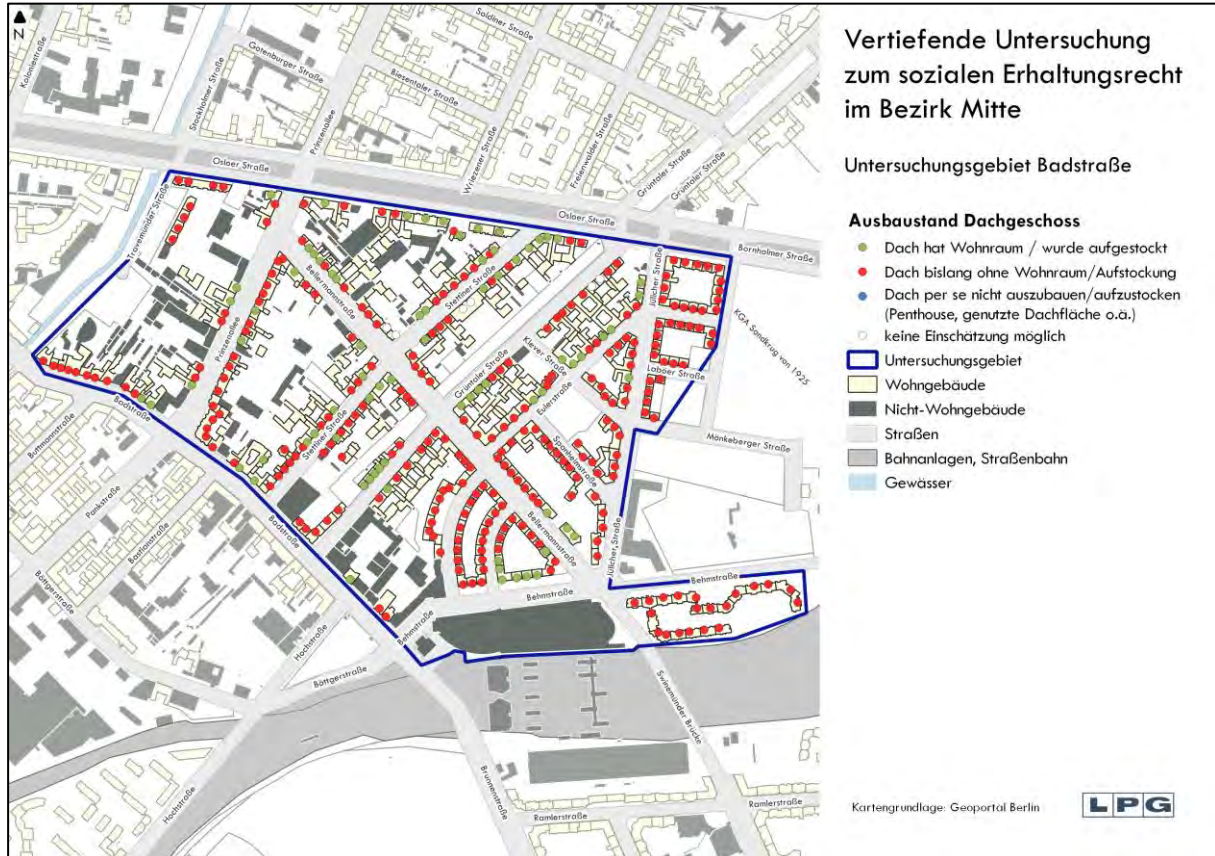
Bei rund 24 % der Gebäudeaufgänge wurden Potenziale zum Dachgeschossausbau bereits genutzt. Dementsprechend bestehen weiterhin große Potenziale für den Ausbau von Dachgeschossen bzw. für die

²⁹ Zu beachten ist, dass Hinterhäuser und Seitenflügel gründerzeitlicher Gebäude i. d. R. nicht über bauzeitliche Balkone verfügen.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

Aufstockung von Gebäuden mit Flachdächern. Das Potenzial zum Ausbau bzw. zur Aufstockung ist in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets demnach noch – vorbehaltlich der bauordnungs- und denkmal-schutzrechtlichen Genehmigung – möglich (vgl. Abbildung 17). Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang.

Abbildung 17: Ausbaustand Dachgeschoss im Untersuchungsgebiet Badstraße



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022

3.5 Ausstattungsmerkmale

In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen. Eine soziale 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.³⁰

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine einheitliche Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können 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.³¹ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.³² Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im Untersuchungsgebiet Badstraße wurden die in der Tabelle 3 dargestellten Ausstattungsmerkmale in der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. In der Tabelle 4 sind die Ausstattungsmerkmale für die drei im Untersuchungsgebiet Badstraße dominierenden Baualtersklassen – vor 1919, 1919 bis 1949 und 1950 bis 1990 gebaut – dargestellt. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

- **nachholende Sanierungspotenziale** zur Anpassung an einen zeitgemäßen Ausstattungszustand, z. B. durch den Einbau einer Sammelheizung, eines Bades oder einer innenliegenden Toilette,
- das **energetische Modernisierungspotenzial**, z. B. durch die Dämmung von Fassaden oder den Austausch von einfachverglasten Fenstern und

³⁰ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

³¹ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

³² OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

- die Möglichkeiten für den An- oder Einbau **zusätzlicher, wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie einer Fußbodenheizung oder eines Aufzugs

festgestellt werden.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der in dieser Untersuchung erhobene vorhandene Ausstattungszustand dient als Anhaltspunkt zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Bauliche Merkmale die zum Zeitpunkt der Erhebung in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden waren, werden als „gebietstypisch“ bezeichnet.³³ 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.³⁴

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.

Rund 3 % der Wohnungen sind mit Einzelöfen ausgestattet, bei 1 % der Wohnungen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Beides betrifft Wohnungen, die sich in Wohngebäuden befinden, die bis zum Jahr 1949 errichtet wurden. 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 18 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Dies betrifft vor allem den gründerzeitlichen Wohnungsbestand, aber auch Wohnungen, die sich in Wohngebäuden befinden, die nach 1950 errichtet wurden. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 73 % 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 weite Teile des Wohnungsbestands darstellen.

³³ 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.

³⁴ vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

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 Untersuchungsgebiet Badstraße besteht noch 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 Heizungsanlagen oder den Anbau von Solaranlagen zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom in allen Baualterklassen. Die Haushaltsbefragung bestätigt zudem die bereits per Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Energetische Modernisierungen sind in einem sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG begrenzt werden. Regulierend kann bei einigen Gebäuden der Denkmalschutz wirken, indem eine Fassadendämmung untersagt wird, wenn dadurch negative Auswirkungen für das Erscheinungsbild des Denkmals entstehen. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Mit einer Ausnutzung dieses Potenzials ist daher in naher Zukunft zu rechnen.

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

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

Dazu gehört das Merkmal Aufzug. Über einen Aufzug verfügen nur rund 23 % der Wohnungen. Ein hoher Ausstattungsgrad wird in Wohngebäuden, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden, festgestellt. Im Wohnungsbestand, der vor 1950 errichtet wurde, verfügen nur wenige 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.

Bisher verfügen nur 6 % des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne oder über ein separates Gäste-WC. Über einen Balkon, eine Loggia, einen Wintergarten oder eine Terrasse verfügen bislang rund 69 % der Wohnungen. Nur 6 % der Wohnungen weisen zwei Balkone auf. Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera sind kaum vorhanden.

Tabelle 3: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet Badstraße

Ausstattungsmerkmal	Badstraße 2021 (n=684)
Badezimmer	
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	1 %
mit Dusche oder Badewanne	90 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	6 %
zusätzliches zweites Badezimmer	4 %
Toilette innerhalb der Wohnung	96 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	7 %
Ausstattung Badezimmer	
WC stehend	53 %
WC wandhängend	42 %
einfacher Heizkörper	53 %
Handtuchheizkörper	39 %
Fußbodenheizung	2 %
ebenerdige Dusche	8 %
Beheizung der Wohnung	
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	64 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	27 %
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	3 %
Fußbodenheizung	2 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	44 %
zentrale Warmwasserversorgung	51 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	18 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	73 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	7 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	69 %
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	6 %
Aufzug	23 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	14 %
bodentiefe Fenster/französischer Balkon o.ä.	5 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	81 %
Gegensprechanlage mit Kamera	*
Energiesparende Ausstattung	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	*
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	15 %
Energiesparende Heizungsanlage ¹	4 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *: unter 5 Nennungen; 1: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse²: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Tabelle 4: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet Badstraße nach Baualter

Ausstattungsmerkmal	Baujahr des Wohngebäudes		
	vor 1919 (n=202)	1919 bis 1949 (n=190)	1950 bis 1990 (n=114)
Badezimmer			
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	3 %	*	0 %
mit Dusche oder Badewanne	86 %	95 %	94 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	9 %	4 %	*
zusätzliches zweites Badezimmer	5 %	*	*
Toilette innerhalb der Wohnung	97 %	98 %	95 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %	0 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	8 %	4 %	*
Ausstattung Badezimmer			
WC stehend	60 %	39 %	65 %
WC wandhängend	36 %	59 %	28 %
einfacher Heizkörper	53 %	39 %	64 %
Handtuchheizkörper	36 %	58 %	24 %
Fußbodenheizung	0 %	0 %	*
ebenerdige Dusche	8 %	7 %	*
Beheizung der Wohnung			
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	62 %	49 %	84 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	29 %	47 %	13 %
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	4 %	3 %	0 %
Fußbodenheizung	0 %	0 %	*
Warmwasserversorgung			
dezentrale Warmwasserversorgung	50%	43%	46%
zentrale Warmwasserversorgung	47%	54%	52%
Fenster (überwiegend)			
Einfachverglasung	15%	9%	22%
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	79%	78%	74%
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	4%	9%	4%
zusätzliche Ausstattung			
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	63%	71%	86%
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	9%	4%	5%
Aufzug	7%	3%	70%
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	15%	14%	7%
bodentiefe Fenster/französischer Balkon o.ä.	4%	3%	*
Gegensprechanlage ohne Kamera	80%	88%	79%
Gegensprechanlage mit Kamera	*	*	*
Energiesparende Ausstattung			
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	0 %	0 %	*
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	13%	18%	18%
Energiesparende Heizungsanlage ¹	4%	3%	*

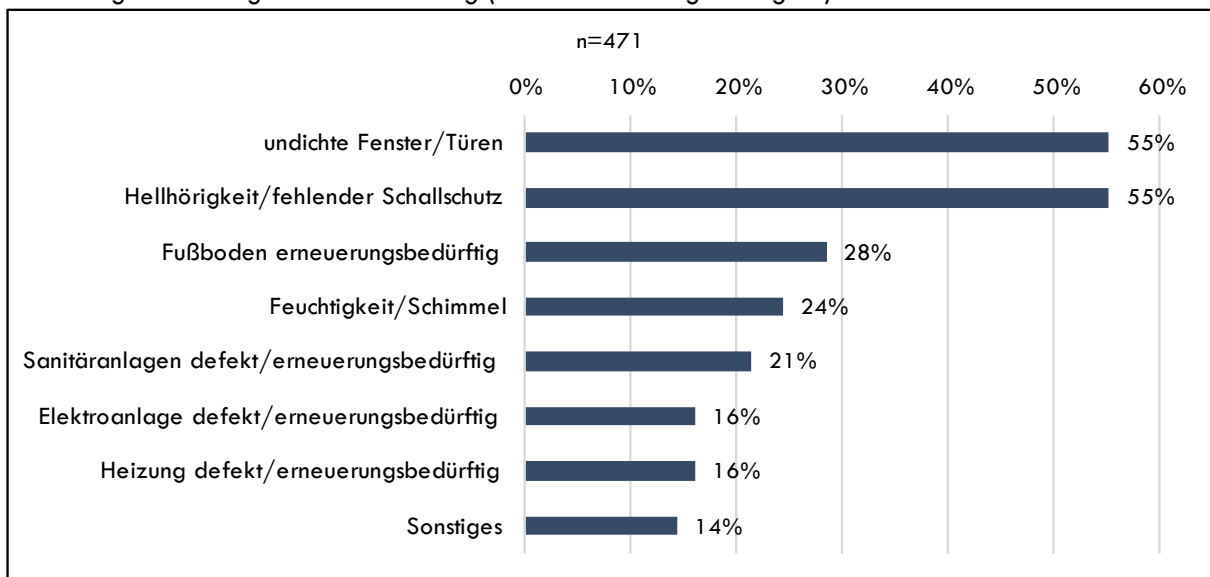
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *: unter 5 Nennungen; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse ²: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwertechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %; 31 Nennungen entfallen auf Baualterklassen nach 1990, 136 auf „weiß nicht“, 11 machten keine Angabe zum Baualter.

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 69 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Badstraße geben in ihrer Wohnung einen oder mehrere Mängel an. Die meistgenannten Mängel in den Wohnungen dieser Haushalte beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen und Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem erneuerungsbedürftige Fußböden, Feuchtigkeit und/oder Schimmel sowie defekte/erneuerungsbedürftige Sanitäranlagen (vgl. Abbildung 18).

Abbildung 18: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

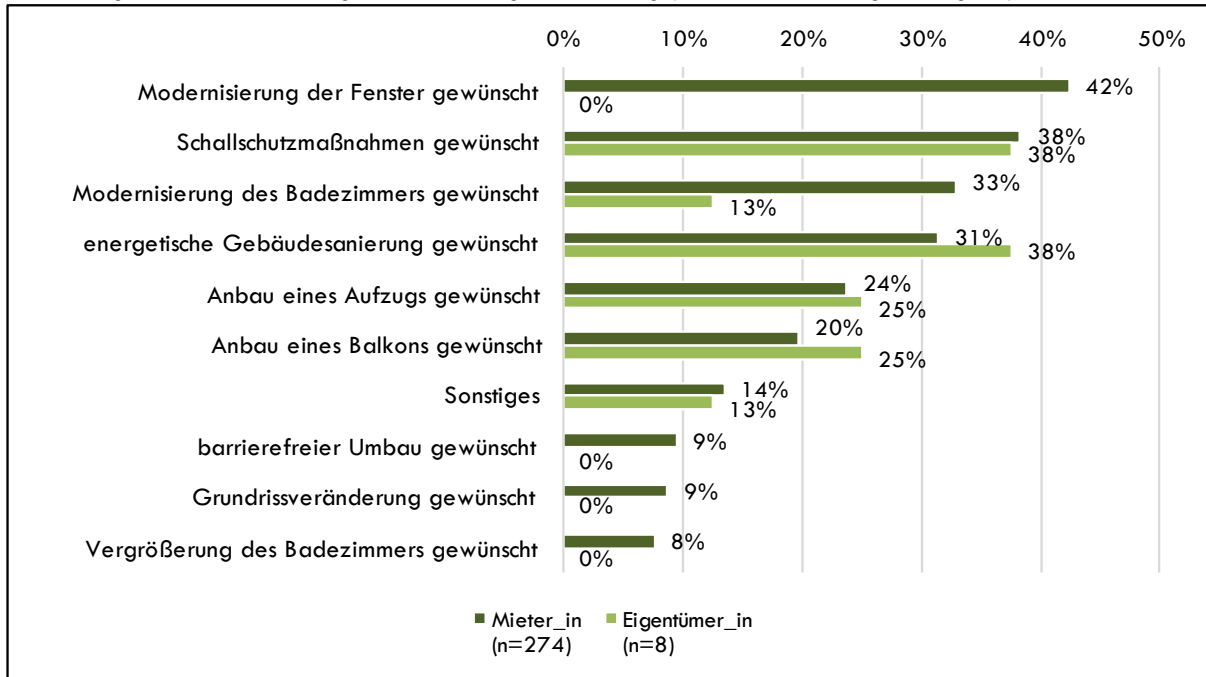


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 19 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung – auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden ist – dargestellt. 58 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Badstraße wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung.

Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die sich eine Verbesserung wünschen und zur Miete wohnen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern. Nachfolgend werden Schallschutzmaßnahmen zu gleichen Anteilen von Mieter*innen und Eigentümer*innen genannt. Die Modernisierung des Badezimmers ist wiederum insbesondere von Mieter*innen gewünscht. Es ist davon auszugehen, dass selbstnutzende Eigentümer*innen ihre Bäder bereits selbst nach ihren Wünschen umgestaltet haben. Die energetische Gebäudesanierung wird von den Eigentümer*innen stärker gewünscht als von den Mieter*innen.

Abbildung 19: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Das Untersuchungsgebiet Badstraße ist durch Wohnbebauung aus verschiedenen Baualtersklassen geprägt, die aufgrund eines vielfältigen Wohnungsangebots nach Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer Wohnraum für verschiedene Haushaltsformen und -größen bereithält. Sowohl kleine Wohnungen mit unter 40 Quadratmetern und/oder ein bis zwei Zimmern als auch familiengerechter Wohnraum mit 3,5 und mehr Zimmern sind im Untersuchungsgebiet vorhanden. Insbesondere für sehr kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmeter und sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmeter Potenzial zur Zusammenlegung oder Teilung. Zusammen umfassen diese beiden Wohnungsgrößenklassen 19 % der Wohnungen. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, da bei 79 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 5.2).

Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privatwirtschaftlichen Eigentum. 63 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen und privaten Hauseigentümer*innen, deren Bestände teilweise komplette Wohnblöcke umfassen. Nur rund 6 % der Wohnungen sind Eigentumswohnungen. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im Untersuchungsgebiet rund zwei Drittel der Wohnungen.³⁵

Anhand der gebäudescharfen Ortsbildanalyse und der durchgeführten Haushaltsbefragung lassen sich umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale im Untersuchungsgebiet Badstraße 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

³⁵ Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 3.3 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

und Heizungsanlagen umfasst. Aus der Ortsbildanalyse leitet sich ein energetisches Modernisierungspotenzial für das Anbringen einer Fassadendämmung bei 66 % der Gebäudeaufgänge im Untersuchungsgebiet ab. 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. Rund 69 % 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 wurde anhand der Ortsbildanalyse an rund 14 % der Gebäudeaufgänge ein schadhafter Fassadenzustand festgestellt. Die Nutzung dieser Potenziale kann mit weiteren Maßnahmen verbunden sein. Denkmalschutz und soziales Erhaltungsrecht können sich im Untersuchungsgebiet sinnvoll ergänzen; die Regelungsbereiche stehen nicht im Widerspruch (vgl. Ausführungen in Kapitel 6.3). In der Tabelle 5 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

Tabelle 5: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Untersuchungsgebiet Badstraße
Eigentumsverhältnisse	überwiegend private Eigentumsformen, private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer*innen dominieren zusammen mit rund 63 %, Anteil Eigentumswohnungen beträgt rund 6 %
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rund zwei Drittel der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	überwiegend normales Erscheinungsbild ohne Schäden; rund 14 % der Fassaden mit Schäden, Erneuerungsbedarf oder in schlechtem Erhaltungszustand
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (18 %) und Austausch Einzelöfen (3 %), keine Dusche/Badewanne im Bad (6 %), 69 % 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"> - Fußbodenheizung - Aufzug - Gäste-WC - getrennte Dusche und Badewanne - Balkon - wandhängendes WC - Handtuchheizkörper - hochwertige Bodenbeläge - Einbauküche - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale, bei 66 % der Gebäudeaufgänge kann die Fassade gemäß der Ortsbildanalyse noch gedämmt werden

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

4. Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit vorhandene Potenziale zur Erhöhung des Wohnwerts im Untersuchungsgebiet 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 Untersuchungsgebiet 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.

4.1 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 umlagefähiger Modernisierungsarbeiten in der Wohnung oder am Wohngebäude sein. Ein hohes Angebotsmietniveau und die Aussicht auf potenziell höhere Mieteinnahmen bieten (auch aufgrund derzeit niedriger Zinsen) Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen 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 Bestandsmiete im Untersuchungsgebiet Badstraße beträgt 7,08 Euro pro Quadratmeter im Median und 7,79 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. Die durchschnittliche Bestandsmiete überschreitet damit den Berliner Vergleichswert für das Jahr 2021 um einen Euro pro Quadratmeter, wie die Tabelle 6 veranschaulicht. Haushalte mit Migrationshintergrund haben eine durchschnittliche Miete von 8,38 Euro pro Quadratmeter bzw. 7,57 Euro pro Quadratmeter im Median.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

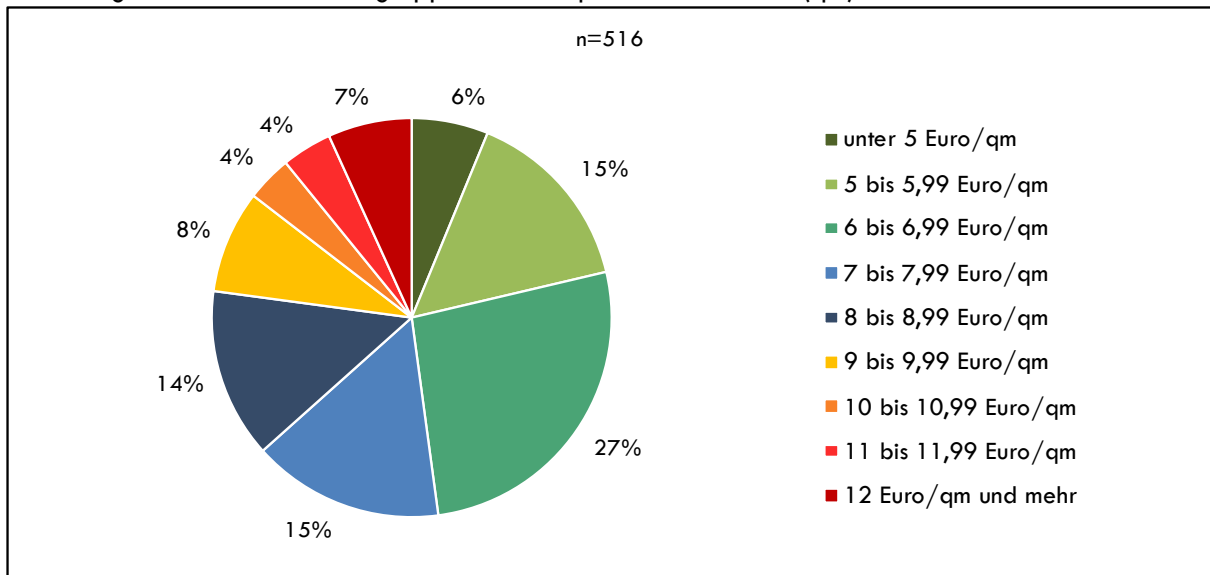
Tabelle 6: Bestandsmietniveau in Euro pro Quadratmeter (nettokalt)

	Untersuchungsgebiet Badstraße (n=516)	Land Berlin 2021
Median	7,08 €	-
Durchschnitt	7,79 €	6,79 €

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

In der Abbildung 20 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Untersuchungsgebiet dargestellt. Fast zwei Drittel der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 8,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr haben 15 % der Haushalte.

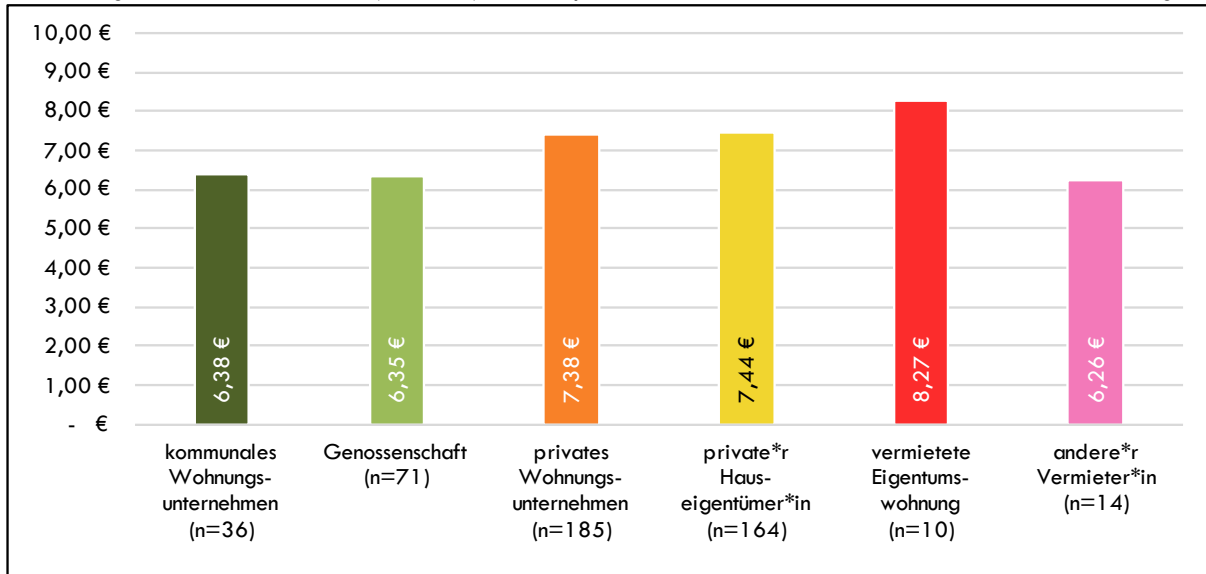
Abbildung 20: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 21 ist der Median der Bestandsmiete differenziert nach Vermieter*in der Wohnung dargestellt. Das höchste Bestandsmietniveau wird in den vermieteten Eigentumswohnungen erreicht. Die Bestände von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und anderen Vermieter*innen weisen das niedrigste Mietniveau auf. Private Hauseigentümer*innen und private Wohnungsunternehmen ordnen sich dazwischen ein, übersteigen das kommunale und genossenschaftliche Mietniveau um rund 1,00 Euro pro Quadratmeter.

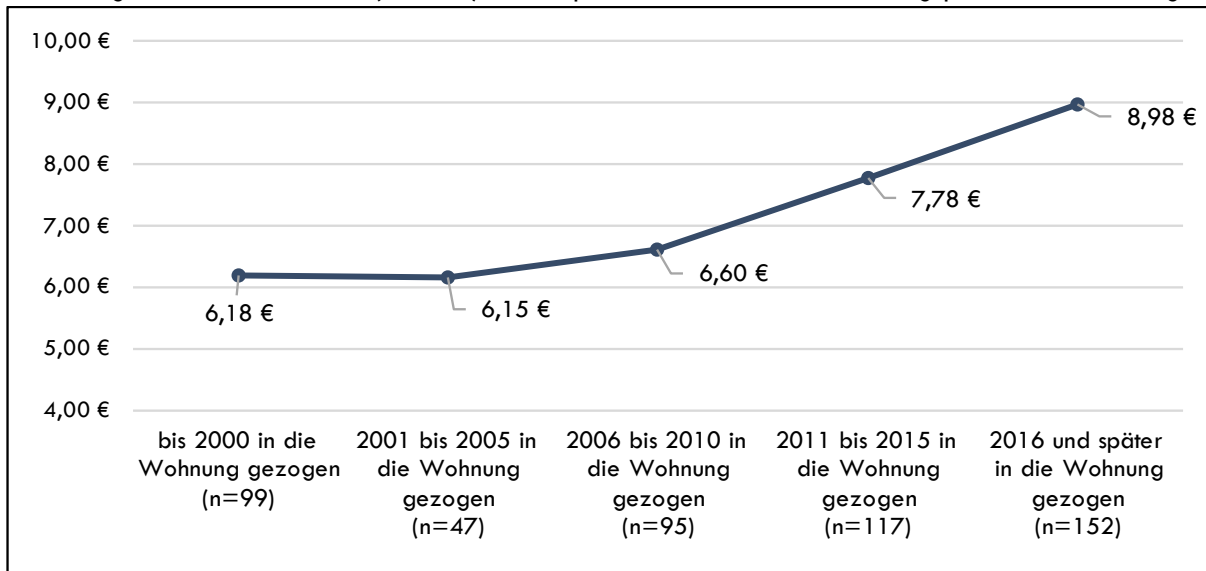
Abbildung 21: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Abbildung 22 stellt die Entwicklung der Nettokaltmiete im Median aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dar. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2000 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,18 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2016 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 8,98 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2011 und 2015 in ihre Wohnung gezogen sind, liegt mehr als einen Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind.

Abbildung 22: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



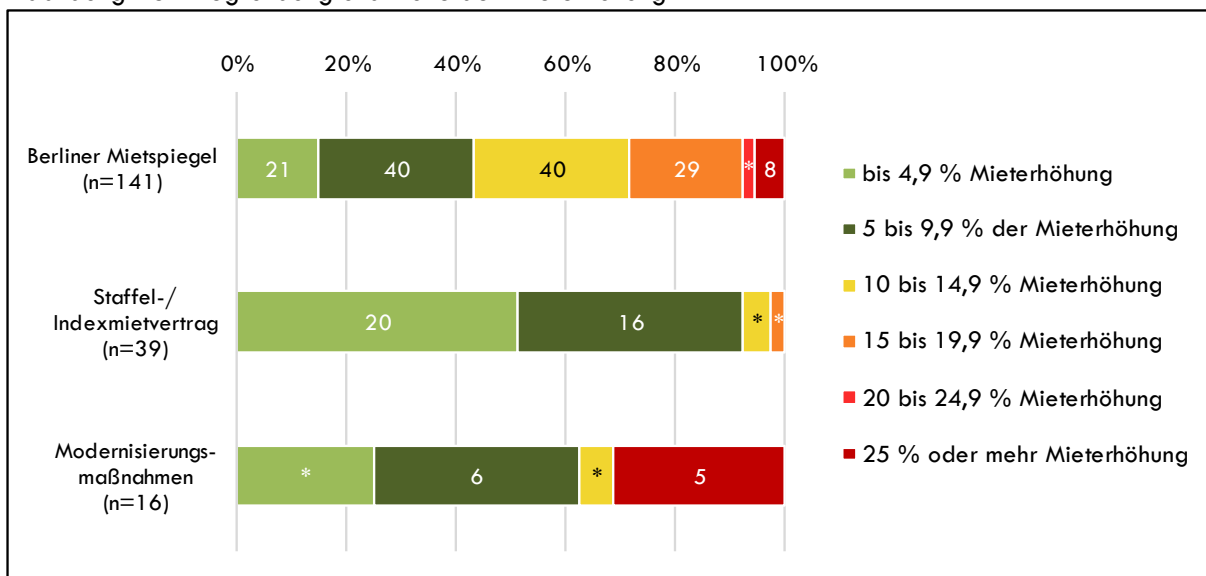
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Mieterhöhungen im Bestand

Bei 62 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Badstraße wurde in den letzten fünf Jahren die Nettokaltmiete erhöht. In der Abbildung 23 ist die Höhe der Mieterhöhung in Abhängigkeit von der Begründung

dargestellt. In 59 % der Fälle wurden Mieterhöhungen mit dem Berliner Mietspiegel, durch Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete, begründet. Dabei variiert die Höhe der Mieterhöhung. 72 % der Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel betragen maximal 15 %. 16 % der Mieterhöhungen waren durch Staffel- bzw. Indexmietverträge begründet. Diese hatten in mehr als 90 % der Fälle eine Mieterhöhung von weniger als 10 % zur Folge. Modernisierungsmaßnahmen waren der Grund für 8 % der Mieterhöhungen. Überwiegend betragen die modernisierungsbedingten Mieterhöhungen weniger als 10 %; bei einem Drittel waren sie mit 25 % und mehr jedoch besonders hoch. Diese Mieterhöhungen folgten u. a. aus Fassadenarbeiten einschließlich dem Anbringen einer Fassadendämmung und dem Anbau eines Aufzugs.

Abbildung 23: Begründung und Höhe der Mieterhöhung



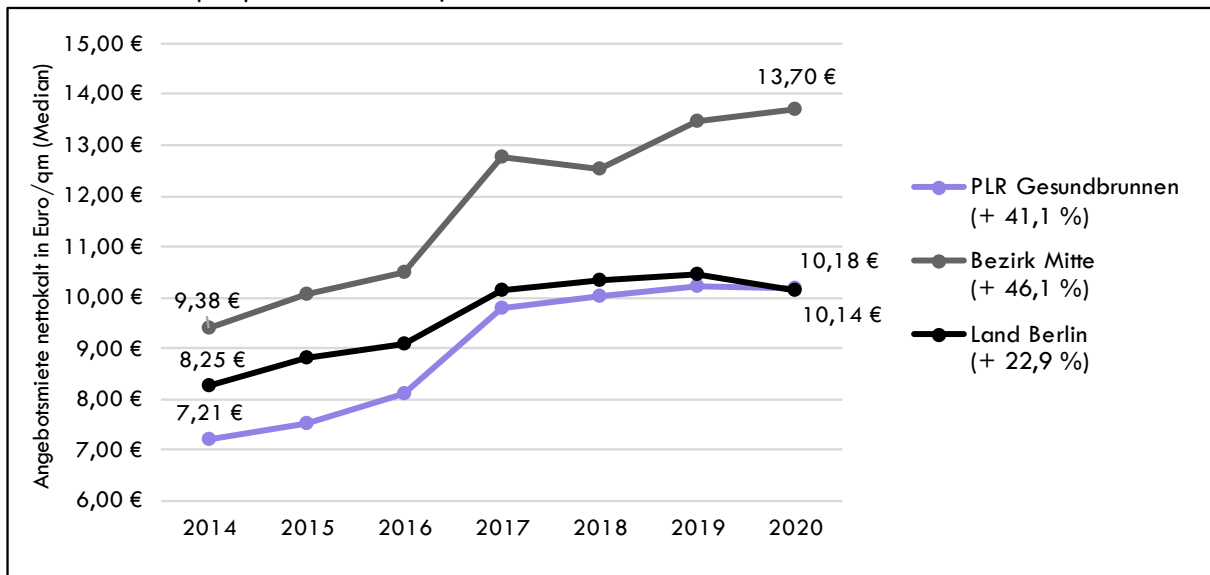
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Entwicklung der Angebotsmieten

Wie aus der Abbildung 24 hervorgeht, unterschritten die Angebotsmieten im Planungsraum Gesundbrunnen zwischen 2014 und 2016 die gesamtstädtischen wie auch bezirklichen Vergleichswerte deutlich. Seit dem Jahr 2017 ist eine Annäherung an das gesamtstädtische Niveau zu verzeichnen; im Jahr 2020 überschritt das Angebotsmietniveau im Planungsraum Gesundbrunnen den Berliner Vergleichswert erstmalig. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels³⁶ zu berücksichtigen, die sich der Abbildung 24 folgend, gesamtstädtisch stärker niederschlugen als im Planungsraum Gesundbrunnen. Der Vergleich mit dem bezirklichen Vergleichswert bestätigt aber auch, dass der Planungsraum Gesundbrunnen innerhalb des Bezirks immer noch zur Versorgung mit vergleichsweise günstigen Mietwohnungen beiträgt.

³⁶ Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) wurde am 24.02.2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, über das Einfrieren, Deckeln und Absenken von Mieten in den folgenden fünf Jahren „Mietende vor den Entwicklungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zu schützen“. Im März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für nichtig. (Vgl. SenSW, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).

Abbildung 24: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum (PLR) Gesundbrunnen, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

4.2 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Umwandlungen

Wie in Kapitel 3.3 beschrieben, besteht im Untersuchungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen³⁷, 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.³⁸ 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

³⁷ 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 Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Roll-berg/Körnerpark, 2015-2016.

³⁸ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. Ein Umzug der betroffenen Mietenden ist die Folge.

Die Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung ist ein mehrstufiger Prozess: Der Umwandlung geht zuerst die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung voraus. Mit der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung kann eine Umwandlungsgenehmigung für das Grundstück/Gebäude beantragt werden. Die Umwandlung wird erst durch das Anlegen neuer Grundbuchblätter – eines für jede Wohnung – durch das Grundbuchamt vollzogen, es erfolgt eine so genannte Grundbuchumschreibung.³⁹ Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ermöglicht es somit, die zukünftigen Wohnungsumwandlungen abschätzen zu können, hingegen stellen die Grundbuchumschreibungen die tatsächlich vollzogenen Umwandlungen dar.

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

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

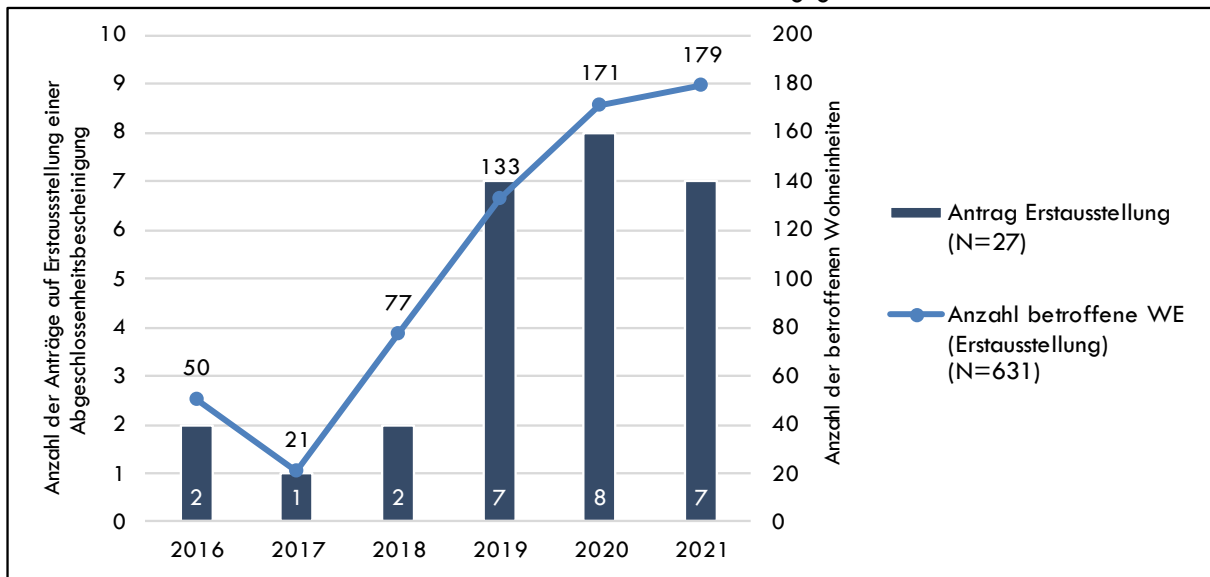
In der Abbildung 25 ist die Entwicklung der Anträge auf Erstaussstellungen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für bestehende Wohnungen (kein Neubau) seit dem Jahr 2016 im Untersuchungsgebiet Badstraße dargestellt. Insgesamt wurden 27 dieser Anträge für insgesamt 631 bestehende Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet Badstraße gestellt. Dies entspricht 12,1 % des Gesamtwohnungsbestands⁴⁰ im Untersuchungsgebiet Badstraße. Im gesamten betrachteten Zeitraum wurden vier Anträge auf Ergänzung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt, betroffen waren ca. 30 Wohneinheiten. Die Bildung von Wohneigentum im Untersuchungsgebiet ist demnach attraktiv geworden. Dies belegt auch sehr deutlich der Vergleich mit dem Grobscreening aus dem Jahr 2015: Im Zeitraum der Jahre 2009 bis 2014 waren nur 0,8 % der Wohneinheiten im Planungsraum Gesundbrunnen von einer erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigung betroffen.⁴¹ Das Umwandlungsgeschehen ist in den vergangenen Jahren somit sehr stark angestiegen und verdeutlicht den zunehmenden wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck im Untersuchungsgebiet Badstraße.

³⁹ 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.

⁴⁰ Gemäß AfS Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin 31.12.2020: 5.209 Wohneinheiten im Planungsraum Gesundbrunnen.

⁴¹ LPG mbH, Ermittlung von potenziellen Gebieten für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Mitte von Berlin (bezirkswieites Grobscreening), 2015.

Abbildung 25: Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstausstellungen) und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf im Untersuchungsgebiet Badstraße



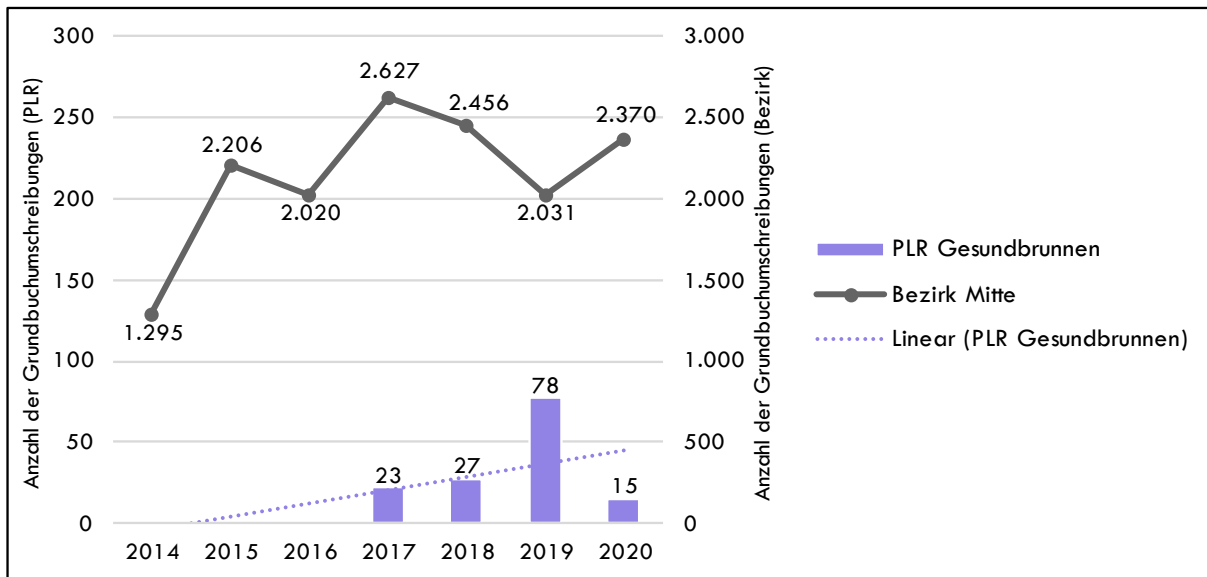
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Mitte, elektronische Bauakten

Grundbuchumschreibungen

In der Abbildung 26 ist die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen 2014 und 2020 im Planungsraum Gesundbrunnen sowie im Bezirk Mitte abgebildet. Im Planungsraum Gesundbrunnen erfolgten zwischen 2014 und 2016 keine Grundbuchumschreibungen; zwischen 2017 und 2020 wurden Grundbuchumschreibungen für 143 Wohneinheiten erfasst. Das entspricht 2,8 % des Wohnungsbestands. Im Grobscreening 2015 betrug die Umwandlungsquote im Planungsraum Gesundbrunnen 2,2 %. Im Hinblick auf die steigende Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen in den Jahren 2020 und 2021 ist von einem Anstieg der Umwandlungsquote auszugehen. Im Vorfeld des Erlasses der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB – die die Aufteilung von Wohngebäuden in Einzeleigentum erschwert – ist es demnach zu einem Anstieg der Umwandlungen und zu einer Umwandlung auf Vorrat gekommen.⁴²

⁴² Zu beachten ist, dass mit der Aufteilung des Gebäudes nicht zeitgleich auch der Einzelverkauf der Wohneinheiten beginnen muss, d. h., dass der Eigentümer des Gebäudes „weiterhin als alleiniger Eigentümer der aufgeteilten Wohnungen firmieren kann. Oft kommt es erst mit Zeitverzug zu sukzessiven Einzelverkäufen an die späteren Mitglieder einer Wohneigentümergeinschaft, die die aufgeteilten Wohnungen zum Zweck der Selbstnutzung oder zur Vermietung erwerben.“ Dies entspricht einer Umwandlung auf Vorrat (vgl. Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 9).

Abbildung 26: Grundbuchumschreibungen im Planungsraum (PLR) Gesundbrunnen, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf

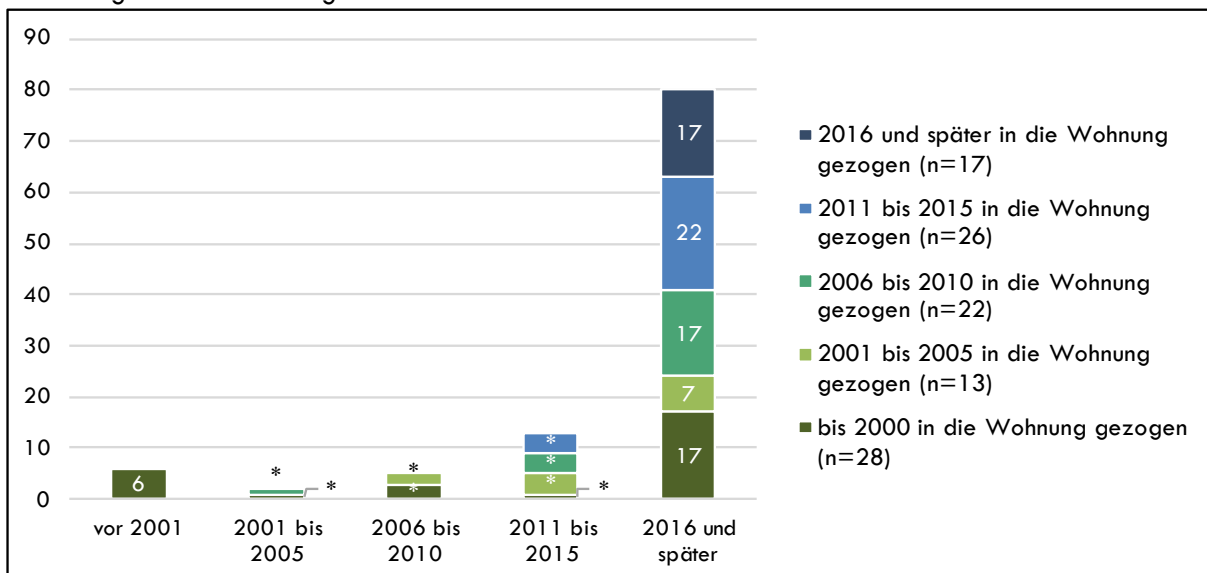


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IV A 4, Wohnatlas; Lineare Darstellung stellt Trendlinie für die Entwicklung dar, Skala PLR

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

Bei 19 % der Mieter*innenhaushalte fand während des Mietverhältnisses ein Eigentümer*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes statt. In der Abbildung 27 ist das Jahr der Eigentümer*innenwechsel dargestellt. Hervorzuheben ist, dass erst ab dem Jahr 2016 eine Verkaufsdynamik eingesetzt hat.

Abbildung 27: Jahr des Eigentümer*innenwechsels

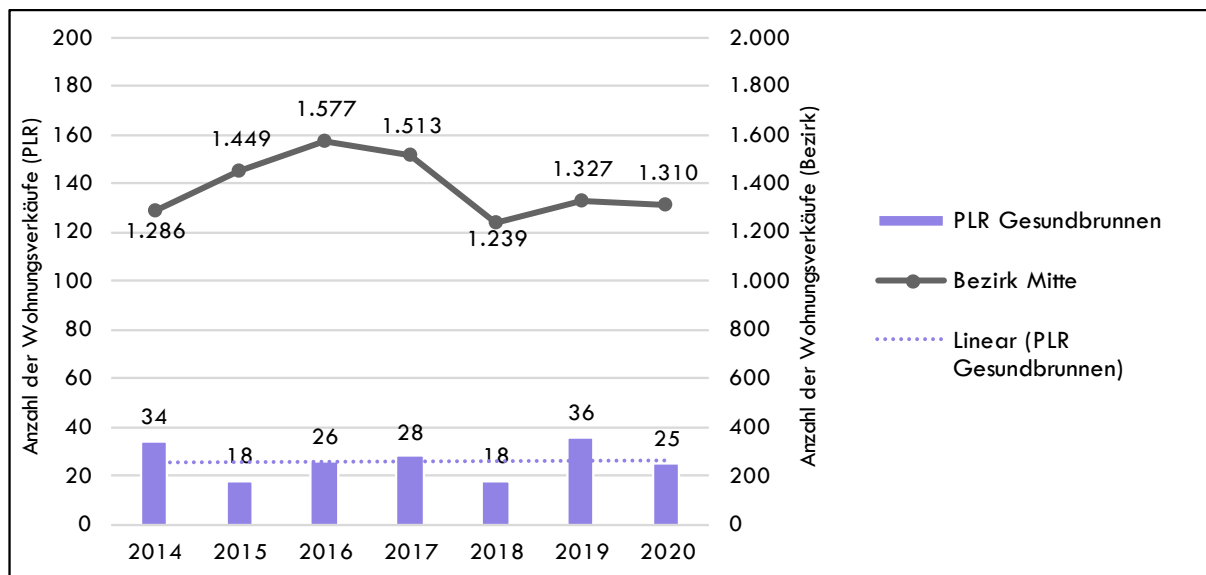


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 28 ist die zeitliche Entwicklung der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Planungsraum Gesundbrunnen und im Bezirk Mitte dargestellt. Zu beachten ist, dass u. a. Paketverkäufe, also Verkäufe von mehreren Eigentumswohnungen in einem Gebäude, unberücksichtigt bleiben. Im Bezirk Mitte ist eine

sinkende Tendenz ablesbar. Im Planungsraum Gesundbrunnen ist ein konstantes Verkaufsgeschehen um jährlich rund 30 Wohneinheiten auf niedrigem Niveau festzustellen. Die zwischen 2014 und 2020 verkauften Eigentumswohnungen entsprechen 3,6 % des Gesamtwohnungsbestands im Planungsraum Gesundbrunnen. Dieser Wert liegt geringfügig unter dem gesamtstädtischen Vergleichswert von 4,4 % und dem bezirklichen Vergleichswert von 5,2 %.⁴³ Im Vergleich zum Grobscreening 2015 ist die Verkaufsquote von 3,3 % auf 3,6 % angestiegen.⁴⁴

Abbildung 28: Verkäufe von Eigentumswohnungen⁴⁵ im Planungsraum (PLR) Gesundbrunnen, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IV A 4, Wohnatlas; Lineare Darstellung stellt Trendlinie für die Entwicklung dar, Skala PLR

4.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2014 und 2020 im Planungsraum Gesundbrunnen um 69 Wohnungen bzw. 8 % erhöht (vgl. Abbildung 29). Damit verläuft die Entwicklung im Planungsraum gegenläufig zu der des Bezirks Mitte mit einem Rückgang des Sozialmietwohnungsbestands um 17 % und der Gesamtstadt mit einem Rückgang um 29 %.⁴⁶ Der Anstieg der Sozialmietwohnungen im Planungsraum kann mit dem Neubau von Mehrfamilienhäusern zusammenhängen, die gemäß der Auswertung der Bauanträge im Untersuchungsgebiet Badstraße genehmigt wurden.⁴⁷

⁴³ Um die Verkäufe von Eigentumswohnungen miteinander vergleichen zu können, wurden diese in Korrelation mit dem Gesamtwohnungsbestand (Miet- und Eigentumswohnungen) der jeweiligen Betrachtungsebene gesetzt.

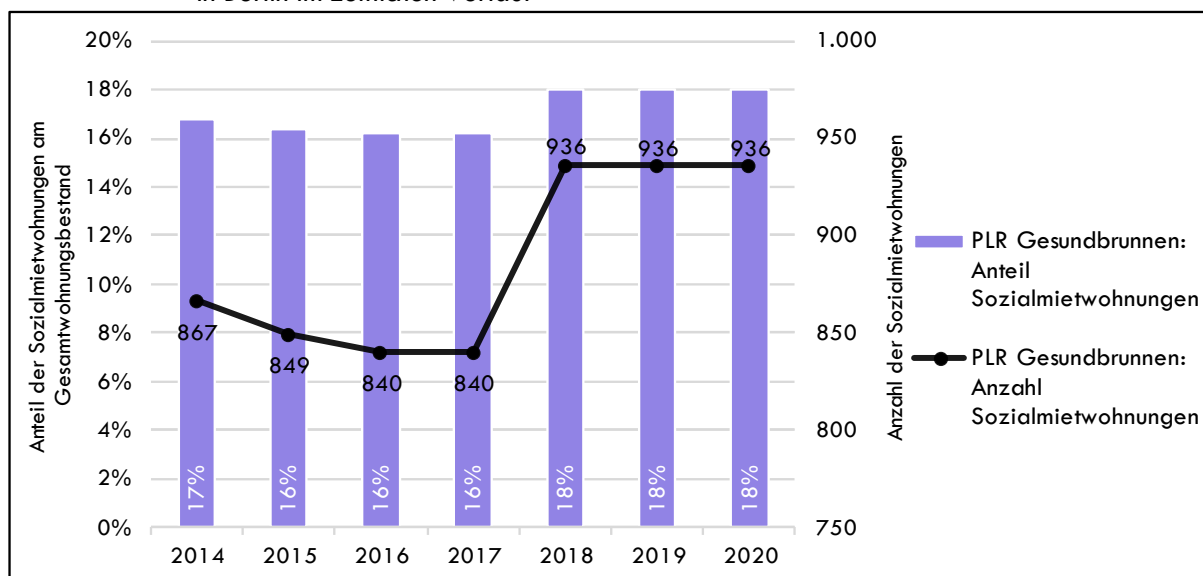
⁴⁴ LPG mbH, Ermittlung von potenziellen Gebieten für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Mitte von Berlin (bezirkswieites Grobscreening), 2015.

⁴⁵ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

⁴⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IV A 4, Wohnatlas, Zeitraum 31.12.2014 bis 31.12.2020.

⁴⁷ Bezirksamt Mitte, elektronische Bauakten.

Abbildung 29: Sozialmietwohnungsbestand im Planungsraum (PLR) Gesundbrunnen, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

4.5 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Die Analyse des Modernisierungsgeschehens dient als Indikator für die Bewertung des Aufwertungsdrucks. Modernisierungsmaßnahmen bedingen in der Regel Mietpreiserhöhungen, die wiederum die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflussen. Viele Modernisierungsmaßnahmen lassen auf ein hohes Aufwertungs geschehen und eine starke Ausschöpfung des Aufwertungspotenzials schließen. Hier kann das Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung entfalten.

In der Haushaltsbefragung gaben 18 % der Haushalte, die im Untersuchungsgebiet Badstraße zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung stattgefunden hat. 7 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig⁴⁸, die Kosten müssen in der Regel von den Vermieter*innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter*innen umgelegt werden.⁴⁹ In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäranlagen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäranlagen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

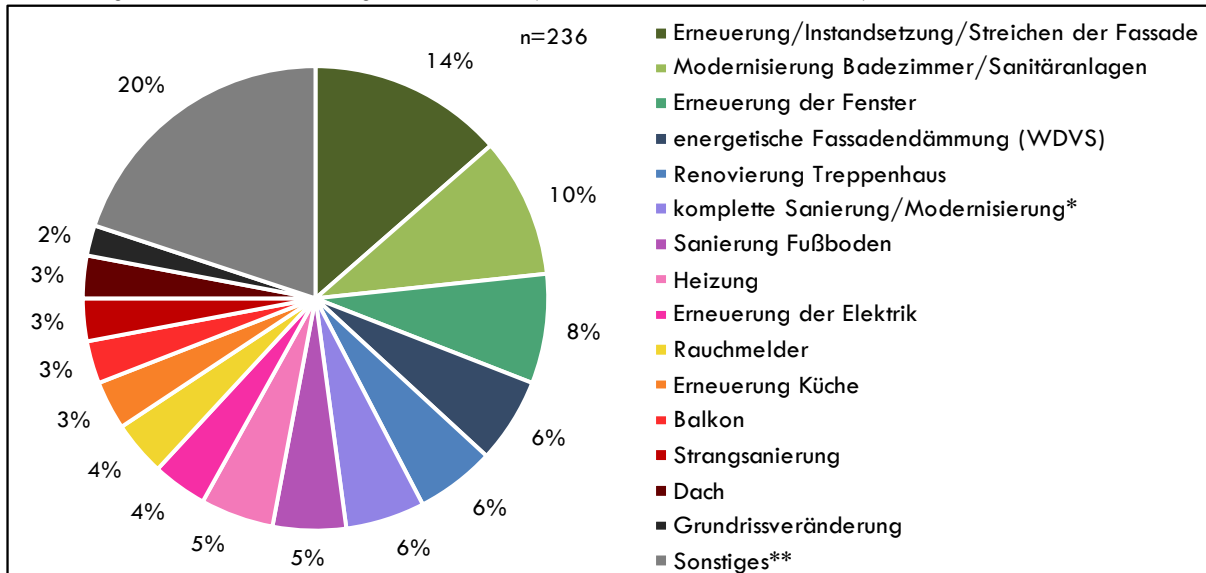
In der Abbildung 30 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – die Dämmung der Fassade oder des Daches, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen gut ein Fünftel der Modernisierungsmaßnahmen. 14 % der Maßnahmen entfallen auf Arbeiten an der Fassade, wie z. B. die Erneuerung oder ein Anstrich der Fassade. Hierbei kann es teilweise zu ungenauen oder fehlerhaften Benennungen

⁴⁸ vgl. § 559 Abs. 2 BGB

⁴⁹ vgl. § 559 Abs. 1 BGB

der Maßnahmen durch die Befragten kommen, wenn z. B. das Anbringen einer Wärmedämmung mit einer Fassadensanierung verwechselt wird. Ein Zehntel der Maßnahmen entfällt auf die Modernisierung des Badezimmers oder der Sanitäranlagen. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein, d. h. die baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen fünf Jahren bereits genutzt.

Abbildung 30: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; * der Wohneinheit; **Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen

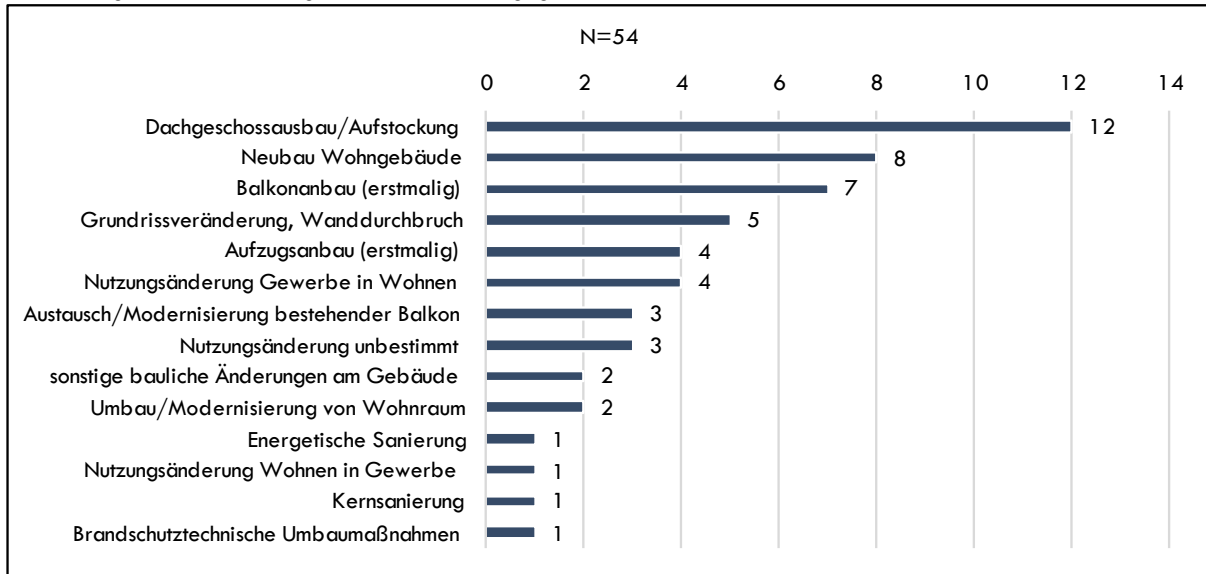
Die Auswertung der elektronischen Bauakte ergibt, dass 37 Bauanträge für insgesamt 54 bauliche Maßnahmen im Zeitraum von 2016 bis 2020 im Untersuchungsgebiet Badstraße gestellt wurden, die (vermutlich) Wohnraum betreffen⁵⁰ und genehmigt bzw. freigestellt wurden oder sich noch im Verfahren befinden. Bei der Auswertung können nur die Maßnahmen analysiert werden, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden nicht von der Bauaufsicht erfasst. Diese Maßnahmen werden nur dann erfasst, wenn sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Genehmigung erfordern.

Insgesamt wurden an 30 Adressen bauordnungspflichtige Maßnahmen beantragt, dies entspricht 8,0 % der Wohngebäudeadressen und belegt eine rege bauliche Aktivität im Untersuchungsgebiet Badstraße.⁵¹ In Abbildung 31 ist die inhaltliche Verteilung dieser Maßnahmen ausdifferenziert. Überwiegend wurden Anträge zur Schaffung von Wohnraum gestellt, wie die Aufstockung bzw. der Dachgeschossausbau sowie der Neubau von Wohngebäuden. Es wurden aber auch Maßnahmen beantragt, die sich auf den Ausstattungszustand bzw. die Wohnungsstruktur auswirken, wie der Anbau von Aufzügen und Balkonen sowie die Änderung von Grundrissen bzw. Wanddurchbrüche belegen. Dies sind erhaltungsrechtlich bedeutende Maßnahmen, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können.

⁵⁰ In die Kategorie „Nutzungsänderung unbestimmt“ fallen Bauanträge, bei denen die vorherige oder beantragte Nutzung nicht eindeutig benannt ist. Eventuell sind hier auch Anträge enthalten, die keinen Wohnraum betreffen.

⁵¹ Gemäß Ortsbildanalyse 2022: 375 Gebäudeaufgänge im Untersuchungsgebiet Badstraße.

Abbildung 31: Bauanträge im Untersuchungsgebiet Badstraße zwischen 2016 und 2021



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Mitte, elektronische Bauakten

4.6 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.⁵²

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

Gemäß der Haushaltsbefragung sind in 6 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 10 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.⁵³ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

⁵² Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

⁵³ Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leer stehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

4.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Das Bestandsmietniveau im Untersuchungsgebiet Badstraße beträgt im Median 7,08 Euro pro Quadratmeter und im Durchschnitt 7,79 Euro pro Quadratmeter. Damit wird das Berliner Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2020 mit 6,79 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt zwar übertroffen, dennoch trägt das Untersuchungsgebiet zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei: Knapp die Hälfte der Haushalte hat eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Auch das Angebotsmietniveau ist im Vergleich zum Bezirk bislang deutlich niedriger. Preisdämpfend wirken sich insbesondere der kommunale und der genossenschaftliche Wohnungsbestand aus. Gleichzeitig ist ein Anstieg des Angebotsmietniveaus in den letzten Jahren zu verzeichnen. Dies spiegelt sich auch im Vergleich des Bestandsmietniveaus bei langjährigen Mieter*innen und neu in ihre Wohnung gezogenen Haushalten wider. Letztere haben in der Regel eine deutlich höhere Miete. Von Mieterhöhungen im Wohnungsbestand waren in den letzten fünf Jahren 62 % der Mieter*innenhaushalte betroffen. Insbesondere modernisierungsbedingte Mieterhöhungen können zu hohen Mietsteigerungen führen. Die nach einer Modernisierung zu erwartende Steigerung der Mieteinnahmen kann Anreize für Eigentümer*innen begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 5) ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

Die analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im Untersuchungsgebiet in den letzten Jahren bereits genutzt wurden und eine rege bauliche Aktivität im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden kann. Knapp ein Fünftel der Haushalte war in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen, 7 % der Haushalte sind Erstbeziehende nach Modernisierung. Die Modernisierungen umfassten insbesondere die energetische Gebäudesanierung, Arbeiten an der Gebäudefassade, die Erneuerung von Bädern und Sanitärausstattung. Die Bauanträge belegen eine hohe Dynamik hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten und Aufstockungen im Bestand sowie Neubau. Aber auch wohnwerterhöhende Maßnahmen – wie der Anbau von Balkonen oder Aufzügen – sowie die Veränderung von Wohnungsgrundrissen werden häufig durchgeführt. Die Art der durchgeführten Maßnahmen belegt die Möglichkeiten zur erhaltungsrechtlichen Steuerung.

Die Analyse der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen den Jahren 2016 und 2021 belegt einen im Vergleich zum Grob screening 2015 deutlichen Anstieg der Umwandlungsaktivität. Für 631 Wohneinheiten wurden im Zeitraum 2016 bis 2021 Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Dies entspricht 12,1 % des Gesamtwohnungsbestands. Die gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials identifizierten großen Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Untersuchungsgebiet wurden demnach vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB verstärkt genutzt.

Zusammenfassend ist im Untersuchungsgebiet Badstraße ein ansteigender wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck im Vergleich zum Grob screening aus dem Jahr 2015 festzustellen. Dies hängt mit einer regen baulichen Aktivität, der steigenden Anzahl an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und dem Anstieg des Mietniveaus zusammen. Gleichzeitig trägt das noch geringe Angebots- und Bestandsmietniveau zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in zentraler städtischer Lage bei.

5. 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.⁵⁴ 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.⁵⁵ 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.“⁵⁶

Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter soziodemographischer Merkmale besonders verdrängungsgefährdet sind, weil sie aufgrund ihrer finanziellen Ausstattung 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 ermöglicht, kann hierzu gezählt werden. Eine niedrige Umzugsneigung kann die geringe Flexibilität bzw. fehlende Ortsunabhängigkeit auf dem Wohnungsmarkt ebenfalls verdeutlichen.

5.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Zwischen 2016 und 2021 ist die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet Badstraße um 4 % gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 441 Personen. Im Bezirk Mitte stieg die Bevölkerungszahl im selben Zeitraum um 3,8 %.⁵⁷

In der Abbildung 32 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Badstraße im Vergleich mit dem Bezirk Mitte dargestellt. Jeweils ist die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen am stärksten vertreten, wobei diese im Untersuchungsgebiet mit 35 % einen größeren Anteil umfasst als im Bezirk mit 29 %. Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet ist jünger als im Bezirk, da der Anteil an Personen im Alter über 54 Jahre geringer – 21 % im Untersuchungsgebiet zu 32 % im Bezirk – und der

⁵⁴ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

⁵⁵ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

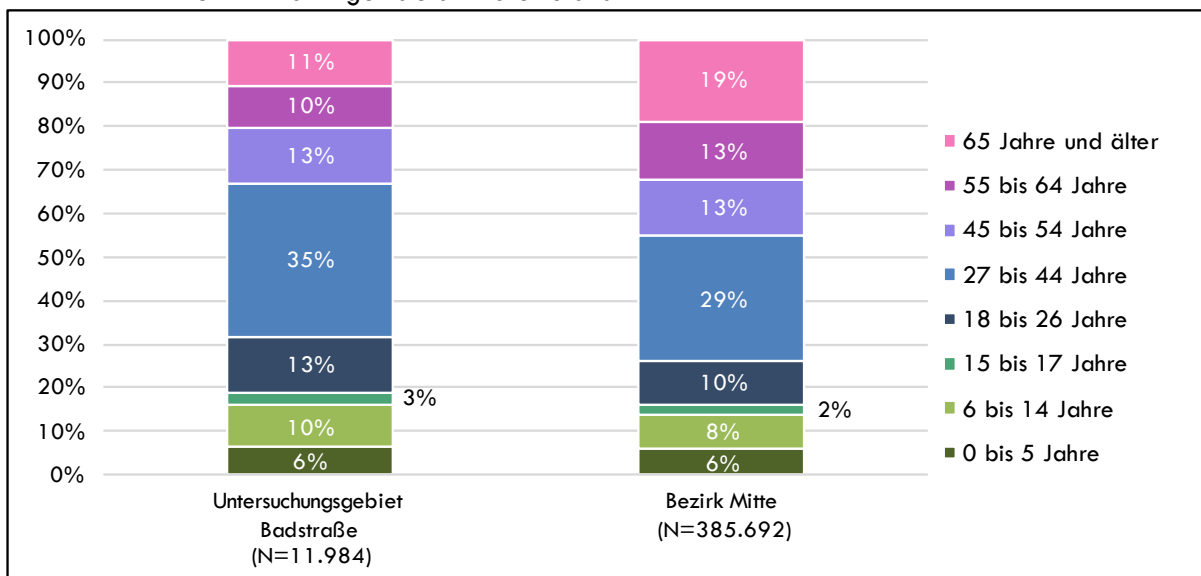
⁵⁶ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

⁵⁷ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Mitte am 31.12.2016 und 31.12.2021.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

Anteil an minderjährigen Personen mit 19 % größer ist als im Bezirk mit 16 %. Insgesamt sind 66 % der Personen im Untersuchungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Mitte sind es hingegen nur 55 %.

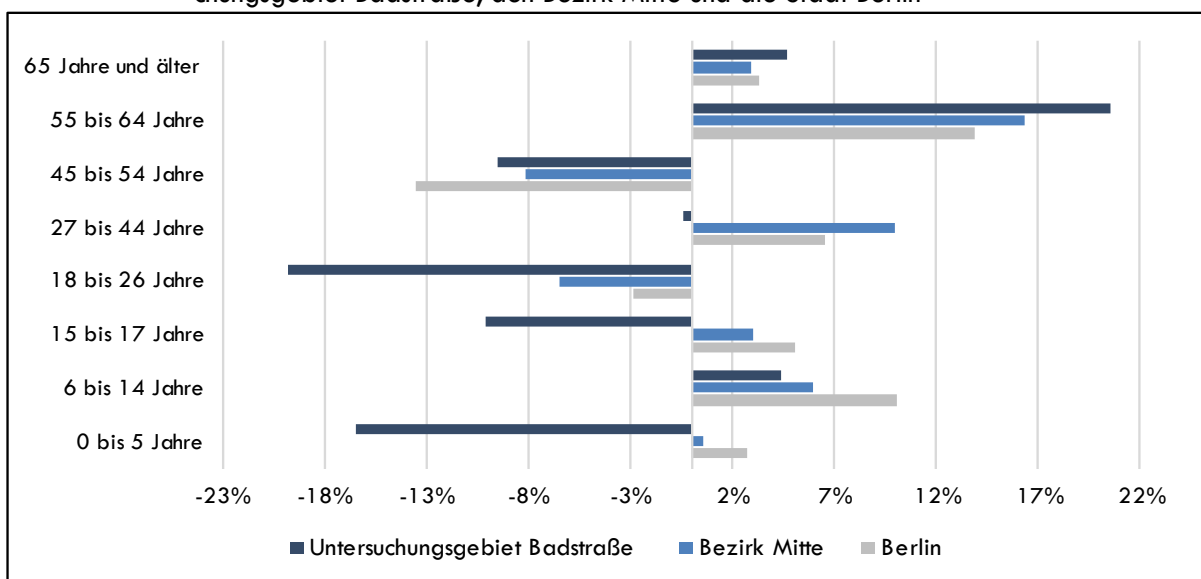
Abbildung 32: Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet Badstraße und im Bezirk Mitte am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik



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

In der Abbildung 33 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen von 2016 bis 2021 auf Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Die Entwicklung im Untersuchungsgebiet Badstraße unterscheidet sich zum Teil von den Entwicklungen im Bezirk und der Gesamtstadt. So ist ein Rückgang der Kinder im Alter unter 6 Jahren, der Jugendlichen im Alter 15 bis 17 Jahre und der jungen Erwachsenen im Alter 18 bis 26 Jahre zu erkennen.

Abbildung 33: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Badstraße, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin



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

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 7 für das Untersuchungsgebiet Badstraße, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin gegenübergestellt. Im Wesentlichen spiegeln sich die beschriebenen absoluten Veränderungen der Altersgruppen im Untersuchungsgebiet auch in der Entwicklung der Alterszusammensetzung wider, d. h. der Anteil der Kinder unter 6 Jahren und insbesondere der jungen Erwachsenen ist deutlich zurückgegangen. Demgegenüber ist der Anteil der Personen im Alter von 55 bis 64 Jahren um 2,0 %-Punkte angestiegen. Die Veränderungen können auf Verdrängungsprozesse im Untersuchungsgebiet hindeuten und sind bei der Analyse der weiteren Indikatoren zu berücksichtigen.

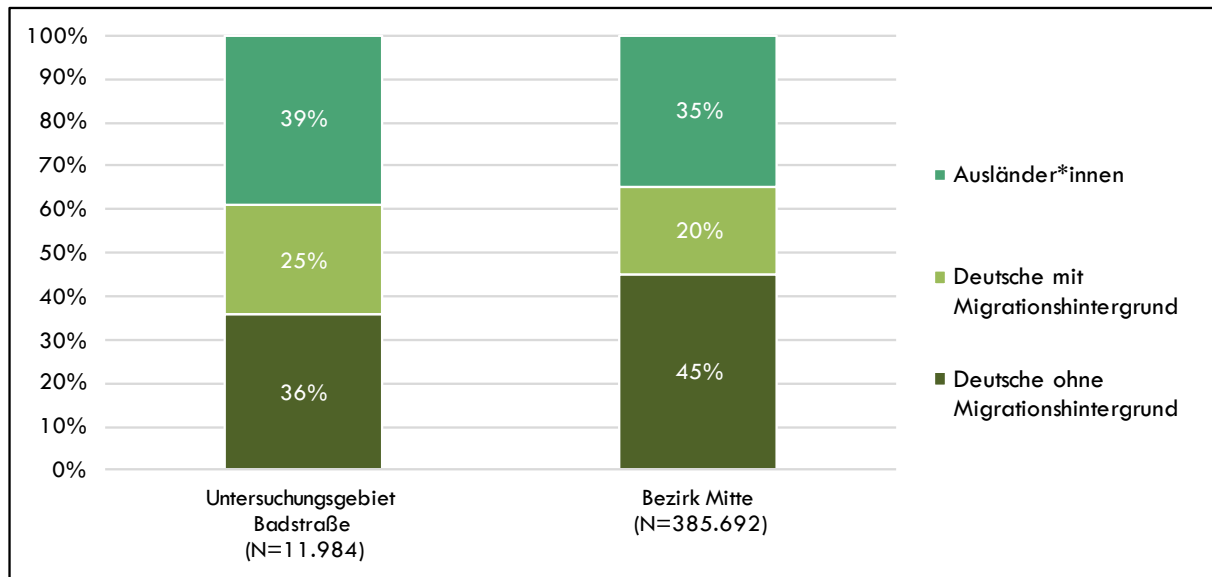
Tabelle 7: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Badstraße, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Untersuchungsgebiet Badstraße	Bezirk Mitte	Berlin
0 bis 5 Jahre	-1,0 %-Punkte	-0,2 %-Punkte	0,0 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	0,7 %-Punkte	0,8 %-Punkte	0,5 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	-0,2 %-Punkte	0,1 %-Punkte	0,0 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-2,6 %-Punkte	-4,4 %-Punkte	-0,6 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	1,1 %-Punkte	-5,0 %-Punkte	1,0 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-0,8 %-Punkte	-1,2 %-Punkte	-1,4 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	2,0 %-Punkte	3,6 %-Punkte	1,3 %-Punkte
65 Jahre und älter	0,8 %-Punkte	6,2 %-Punkte	0,1 %-Punkte

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

Im Vergleich zum Bezirk Mitte leben im Untersuchungsgebiet Badstraße deutlich mehr Personen mit einem Migrationshintergrund, wie die Abbildung 34 belegt. Der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund ist um 5 %-Punkte und der Anteil der Ausländer*innen um 4 %-Punkte größer als im Bezirk Mitte.

Abbildung 34: Herkunft im Untersuchungsgebiet Badstraße und im Bezirk Mitte am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik



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

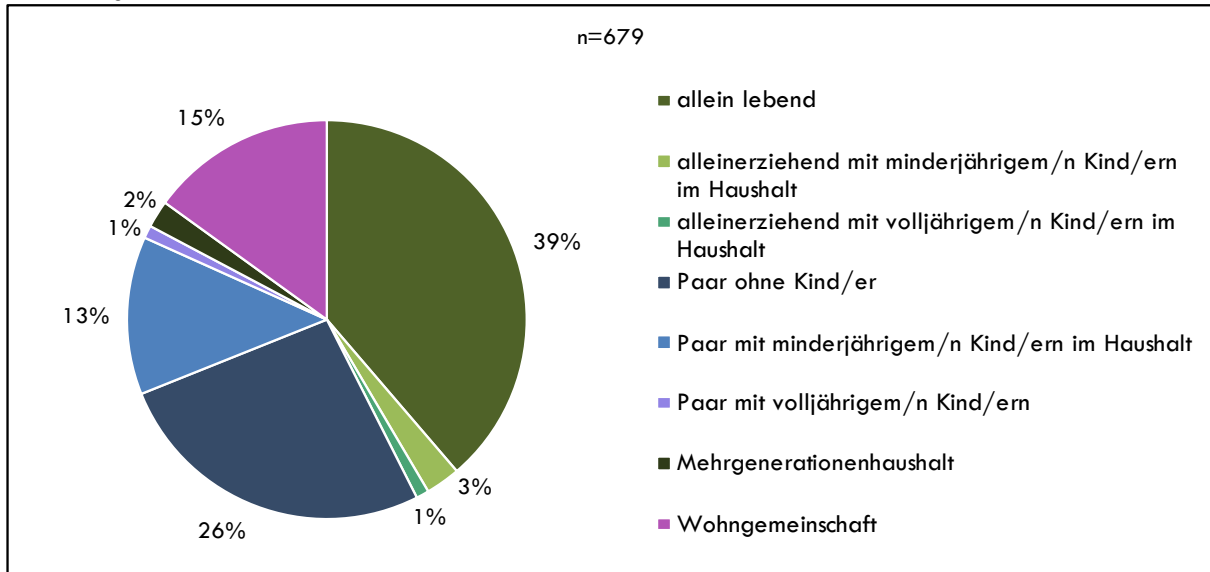
5.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

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

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 35 ist die Haushaltsform der Haushalte im Untersuchungsgebiet Badstraße dargestellt. Mit 39 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. Paare ohne Kind/er umfassen rund ein Viertel der Haushalte. In 16 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zudem leben viele Personen in Wohngemeinschaften zusammen, die 15 % der Haushalte umfassen.

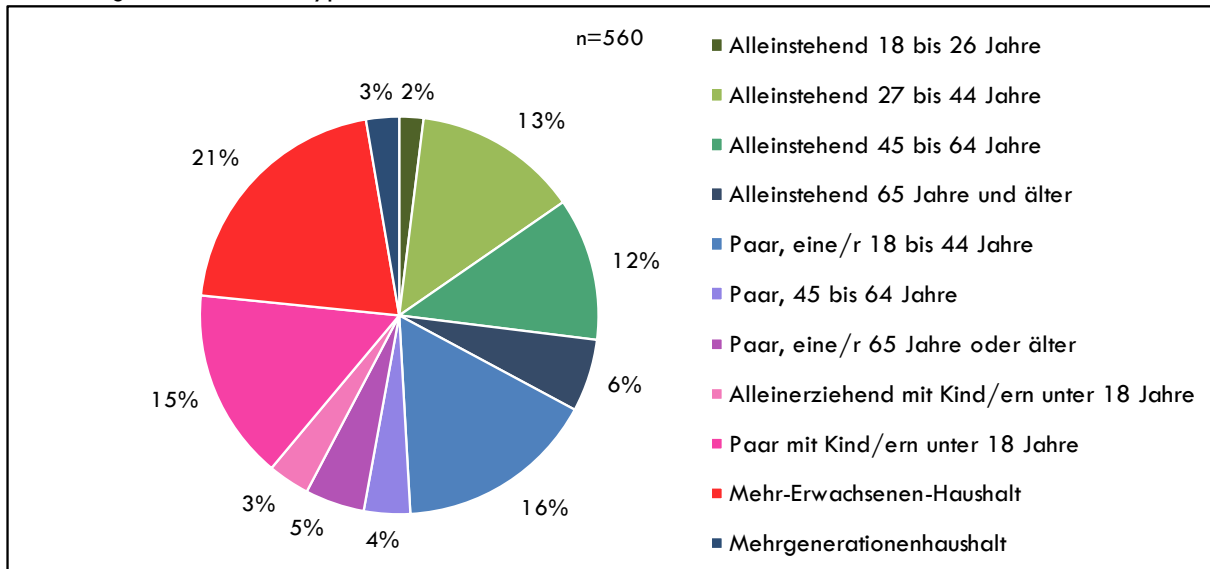
Abbildung 35: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 36 die Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet Badstraße dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Unter den Alleinstehenden sind die 27- bis 44-Jährigen anteilig am stärksten vertreten. Außerdem ist ein hoher Anteil an Paaren ohne Kind/er im Alter von 18 bis 44 Jahren festzustellen, die sich in der Familiengründungsphase befinden. Paare mit minderjährigen Kindern umfassen 15 % der Haushalte. Bei den Haushalten mit Migrationshintergrund umfasst diese Gruppe 17 %. Der Anteil der Mehr-Erwachsenen-Haushalte an den Haushalten mit Migrationshintergrund beträgt rund 26 %.

Abbildung 36: Haushaltstyp

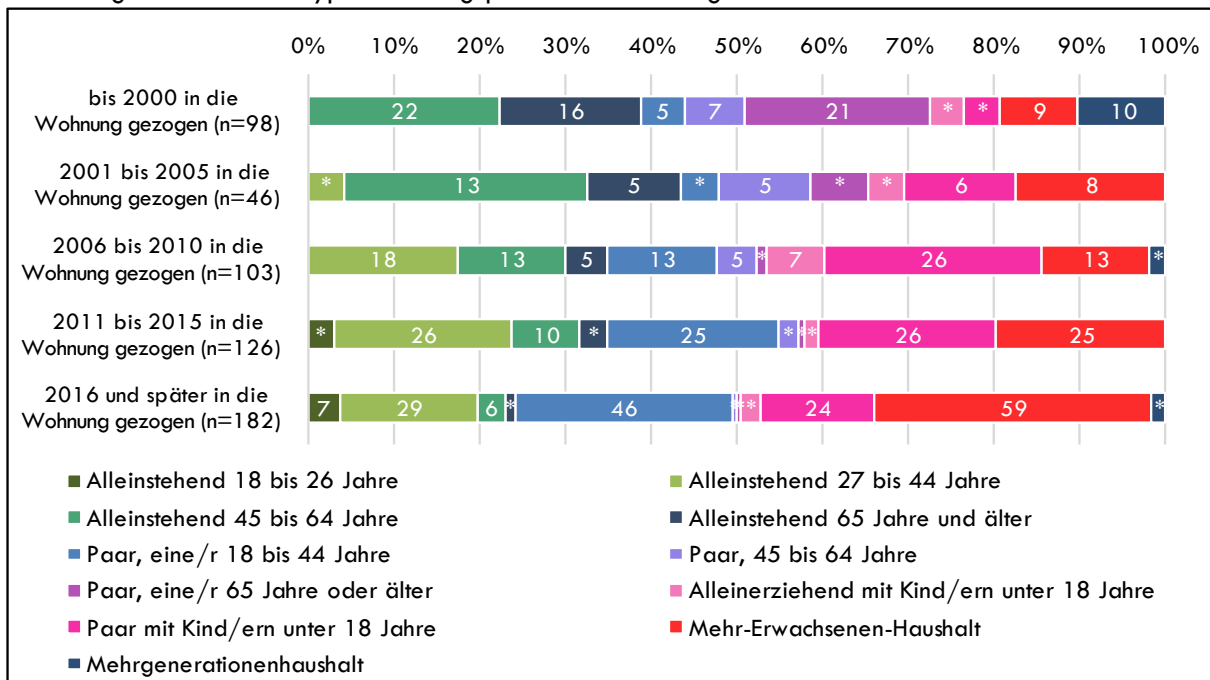


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In Kapitel 5.1 wurde anhand der amtlichen Statistik ein Rückgang der Personen unter 18 Jahren festgestellt. Ergänzend ist in der Abbildung 37 der Haushaltstyp und das Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Im Vergleich der jüngsten beiden Zugsperioden wird deutlich, dass sich der Anteil an Paaren mit Kindern und der Alleinstehenden unterscheidet. Im Zeitraum 2016 und später sind insbesondere viele

Mehr-Erwachsenen-Haushalte, insbesondere Wohngemeinschaften, in das Untersuchungsgebiet zugezogen und weniger Haushalte mit Kindern.

Abbildung 37: Haushaltstyp und Einzugsjahr in die Wohnung



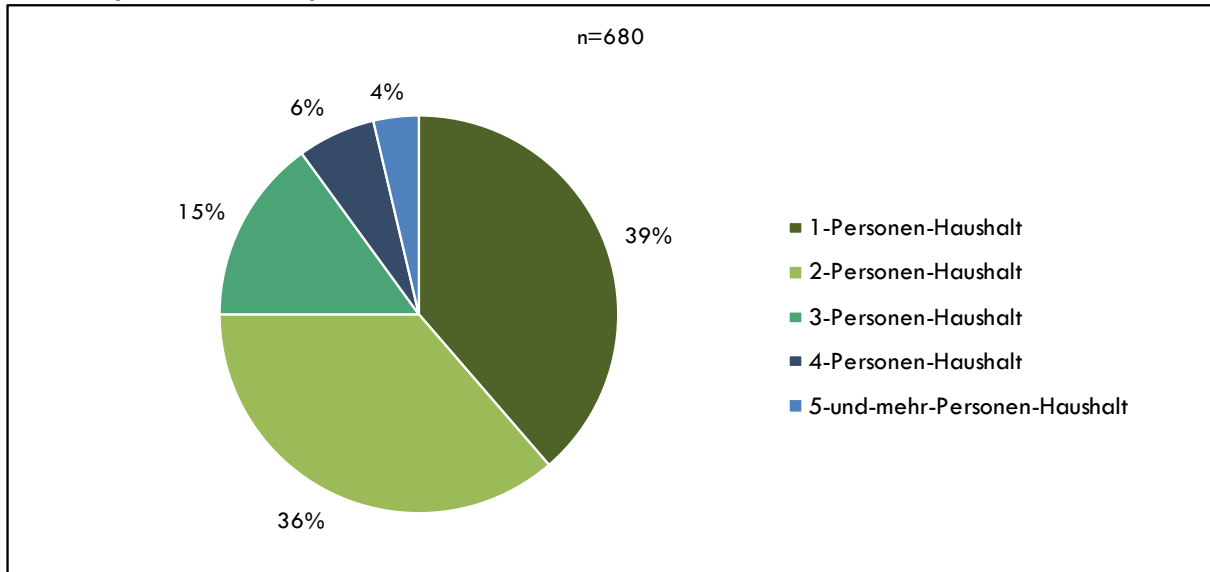
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 75 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Badstraße, wie aus der Abbildung 38 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt 2,0 Personen und übersteigt damit den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von 1,8 bzw. 1,7 Personen⁵⁸. Die Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund beträgt zum Vergleich 3,06 Personen.

⁵⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

Abbildung 38: Haushaltsgröße

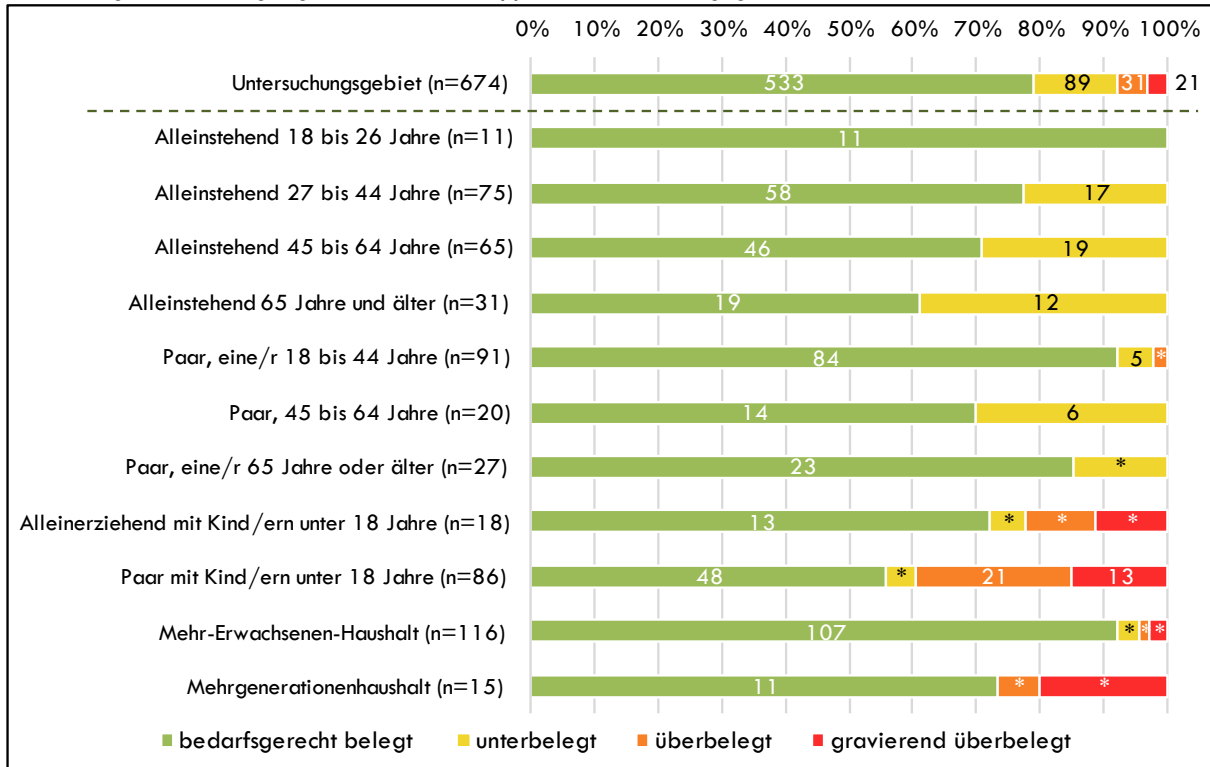


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbelagung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. In den folgenden Abbildungen ist die Wohnungsbelegung, d. h. das Verhältnis von Haushaltsgröße zur Zimmeranzahl der belegten Wohnung differenziert nach Haushaltsgröße und -typ dargestellt. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 39 dargestellt, sind die Wohnungen im Untersuchungsgebiet Badstraße zu 79 % bedarfsgerecht belegt; 5 % der Wohnungen sind überbelegt und zusätzliche 3 % gravierend überbelegt. Unterbelegt sind 13 % der Wohnungen. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im Untersuchungsgebiet stimmt somit sehr gut überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher.

Die Differenzierung nach Haushaltstyp veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der mittleren und gehobenen Altersklassen, also 45 bis 64 Jahre sowie ab 65 Jahren, entfällt. Diese beiden Haushaltstypen sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen durch 1-Personen-Haushalte 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 4.1). In überbelegten und stark überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren, Alleinerziehende und Mehrgenerationenhaushalte.

Abbildung 39: Belegung nach Haushaltstyp im Untersuchungsgebiet Badstraße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

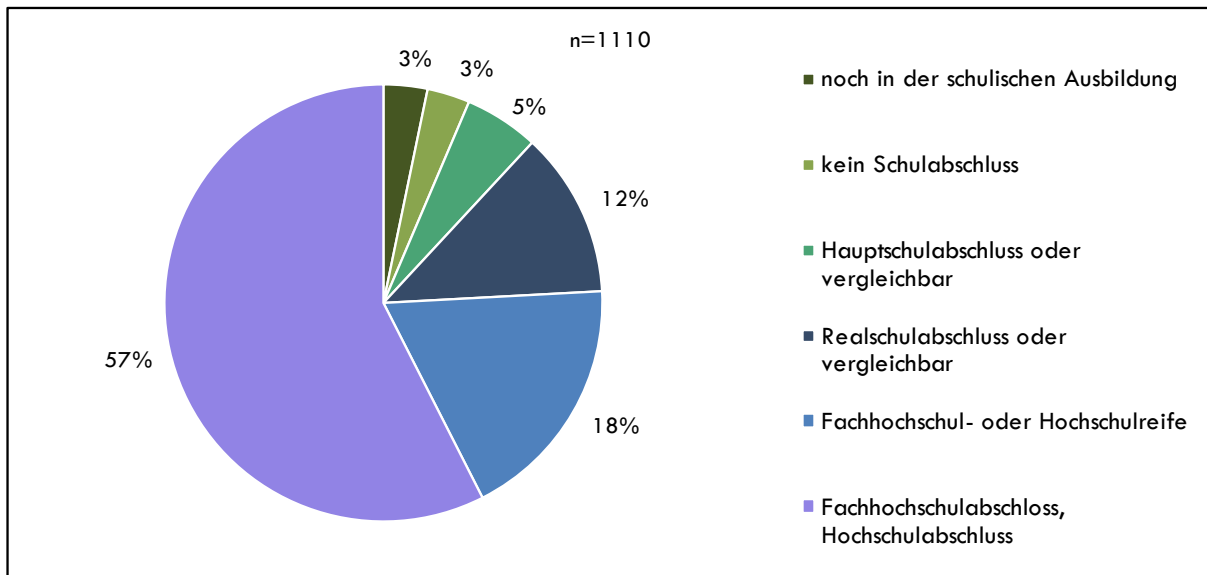
5.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

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

Bildung

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 40 erkennbar ist. 57 % der Bewohner*innen ab 15 Jahre verfügen über einen (Fach-)Hochschulabschluss, weitere 18 % haben die (Fach-)Hochschulreife erreicht. 17 % der Personen ab 15 Jahre hat einen Haupt- oder Realschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. 3 % haben keinen Schulabschluss.

Abbildung 40: Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet Badstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre

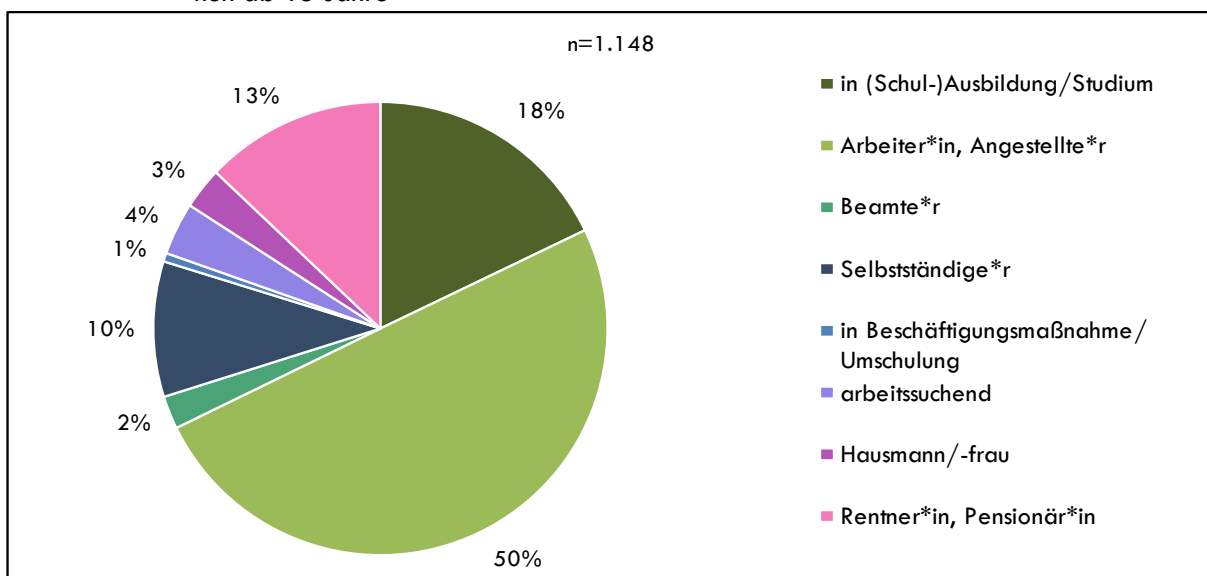


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Badstraße wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 41 dargestellt. 18 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 62 % der Personen sind berufstätig. Rund 20 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, der größte Anteil entfällt dabei auf Personen in Rente oder Pension.

Abbildung 41: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Badstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre



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

Bezug von Transferleistungen

Wie in Kapitel 2.1 beschrieben, liegt das Untersuchungsgebiet in der Gebietskulisse des QM-Gebiets Badstraße. Im Rahmen des QM-Verfahrens sollen negative Folgen von gesellschaftlicher Benachteiligung abgemildert werden. QM-Gebiete weisen einen „besonderen Entwicklungsbedarf“ auf, der sich u. a. aus sozialen Indikatoren zur Arbeitslosigkeit oder zum Transferbezug ableitet.⁵⁹ In der Tabelle 8 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner*innen des Planungsraums Gesundbrunnen sowie für den Bezirk Mitte und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Anhand dieser Darstellung wird deutlich, dass sich im Planungsraum Gesundbrunnen verschiedene soziale Problemlagen überlagern. Alle Indikatoren übersteigen die Vergleichswerte des Bezirks und der Gesamtstadt, zum Teil deutlich. Hervorzuheben ist der hohe Anteil an Personen, die Transferleistungen beziehen. Davon sind insbesondere auch ausländische Bewohner*innen betroffen. Zudem ist eine ausgeprägte Kinder- und Altersarmut festzustellen. Mit dem QM-Verfahren wird diesen Herausforderungen seit dem Jahr 2015 begegnet. Um den Haushalten gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen und beratende sowie unterstützende Angebote bereitzustellen, werden im Rahmen des QM-Verfahrens u. a. Bildungsangebote, die Nachbarschaft und das Zusammenleben sowie Netzwerke gestärkt.

Tabelle 8: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen

	PLR Gesund- brunnen	Bezirk Mitte	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	6,4 %	5,0 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	25,5 %	18,0 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	55,3 %	41,4 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	14,5 %	12,1 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	36,9 %	26,5 %	26,7 %

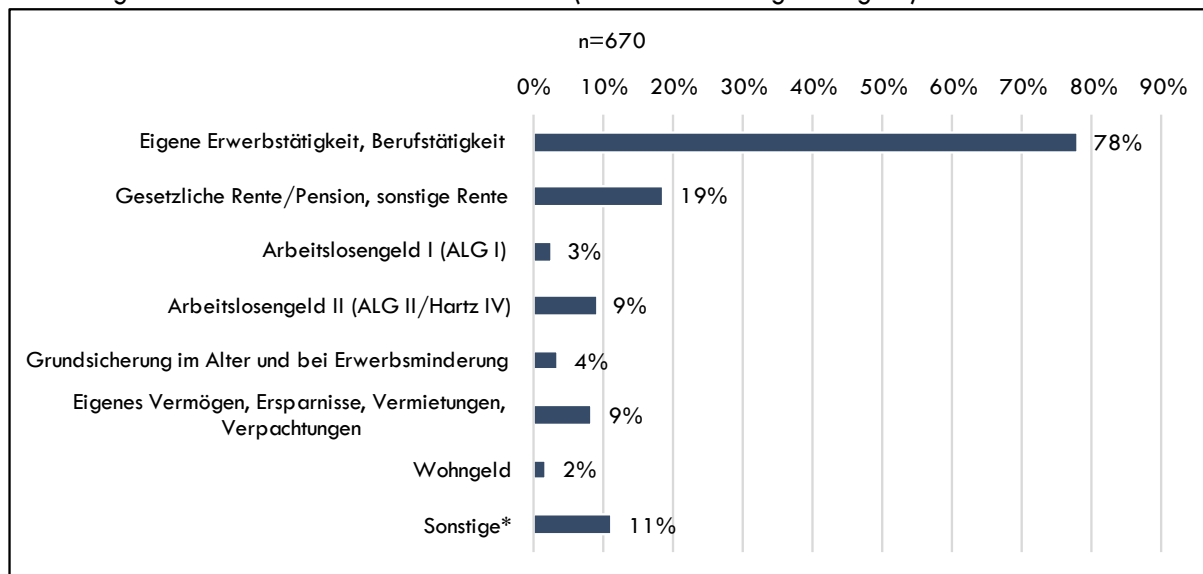
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019

In der Abbildung 42 sind die Einkommensquellen der Haushalte im Untersuchungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 16 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt.⁶⁰ 19 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 78 % der Haushalte ihr Einkommen.

⁵⁹ Quartiersmanagement Berlin, Förderkulisse, Internetquelle.

⁶⁰ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

Abbildung 42: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



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

5.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

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

Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Badstraße 2.600 Euro im Median und ist somit höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019.⁶¹ Wie in der Tabelle 9 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 3.750 Euro im Median ein deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 2.600 Euro im Median.

⁶¹ Die Entwicklung des Einkommensniveaus der vergangenen drei Jahre auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt betrug je rund 4 %. Bei einer Fortschreibung des Einkommensniveaus 2019 (gemäß Ergebnissen des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19) für die Jahre 2020 und 2021 zu je 4 % errechnet sich ein bezirkliches Einkommensniveau von rund 2.200 Euro und gesamtstädtisch von 2.350 Euro.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

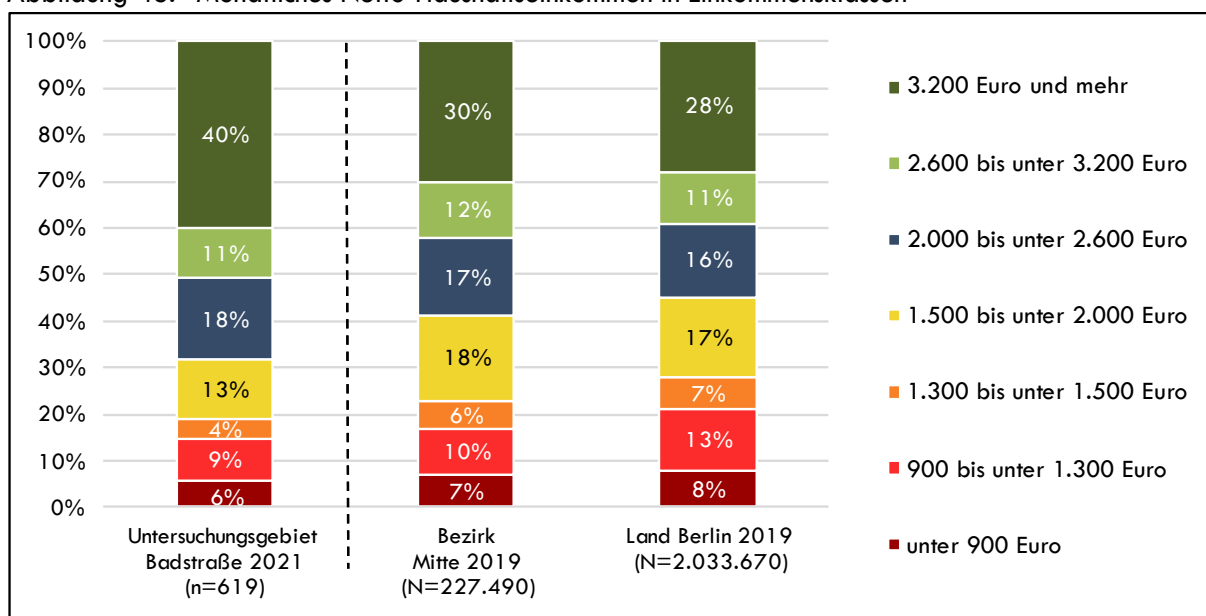
Tabelle 9: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Badstraße

	Untersuchungsgebiet Badstraße (n=614)	Mieter*in (n=591)	Eigentümer*in (n=20)
Durchschnitt	3.037 €	3.011 €	3.965 €
Median	2.600 €	2.600 €	3.750 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; 3 Haushalte haben nicht angegeben, ob sie zur Miete oder in der selbstgenutzten Eigentumswohnung wohnen.

In der Abbildung 43 ist die Verteilung der Einkommensklassen im Untersuchungsgebiet Badstraße auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2021 mit den Vergleichswerten des Bezirks und der Gesamtstadt aus dem Jahr 2019 gegenübergestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro ist auf einem ähnlichen Niveau wie im Bezirk und der Gesamtstadt. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.200 Euro und mehr ist hingegen im Untersuchungsgebiet erhöht. Dies kann mit dem höheren Anteil größerer Haushalte zusammenhängen.

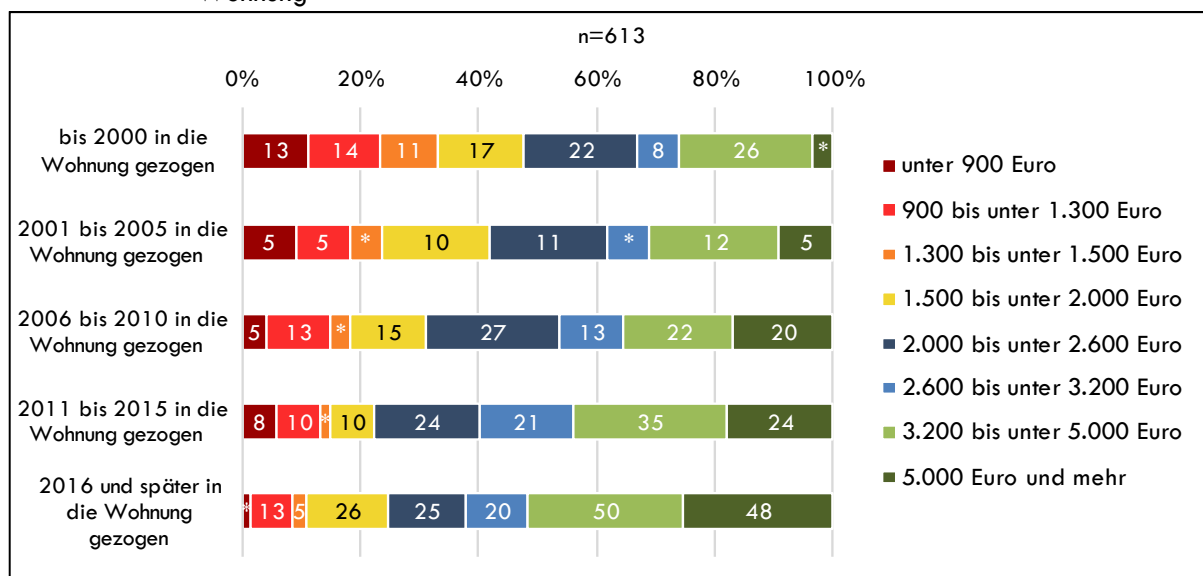
Abbildung 43: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



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

In der Abbildung 44 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Der Anteil der zuziehenden Haushalte mit geringeren Einkommen ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr umfasst bei den Haushalten, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, rund 52 %. Das Einkommensniveau der Haushalte, die seit 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt somit 3.250 Euro im Median und übersteigt das Gebietsmittel deutlich.

Abbildung 44: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im Untersuchungsgebiet Badstraße 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.⁶²

Im Jahr 2018 betrug die Mietbelastungsquote 28 % in Berlin und 29 % im Bezirk Mitte – jeweils bezogen auf die Bruttokaltnmiete. Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltnmietbelastung für das Untersuchungsgebiet Badstraße beträgt 25 % und liegt damit unterhalb der Vergleichswerte. Zu beachten ist der unterschiedliche Betrachtungszeitraum.

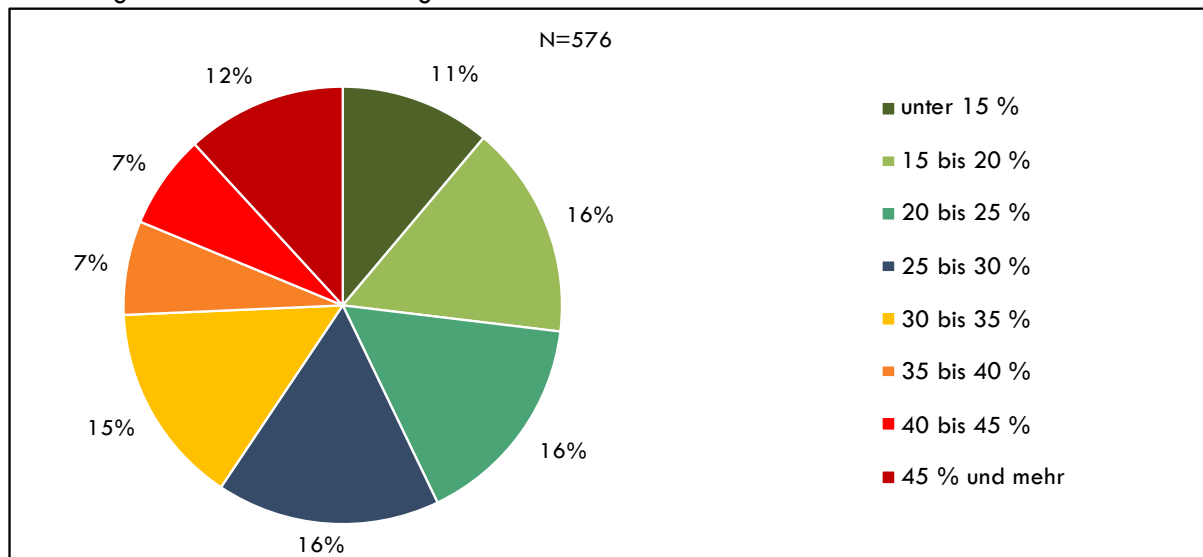
Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im Untersuchungsgebiet Badstraße 28 %. In der Abbildung 45 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Bereits 41 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind insbesondere Haushalte mit Migrationshintergrund betroffen: 47 % dieser Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber

⁶² 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.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

hinaus haben 16 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

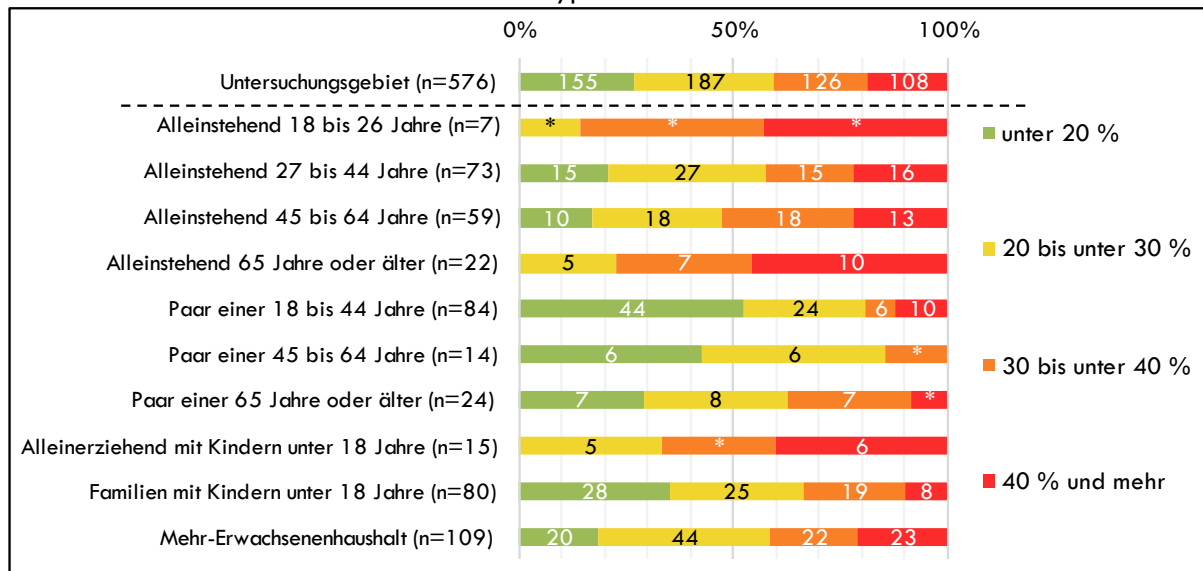
Abbildung 45: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind im Untersuchungsgebiet Badstraße Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind junge und ältere Erwachsene – und Alleinerziehende betroffen, wie die Abbildung 46 belegt. Paare ohne Kind/er im erwerbsfähigen Alter weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

Abbildung 46: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet Badstraße und nach Haushaltstyp

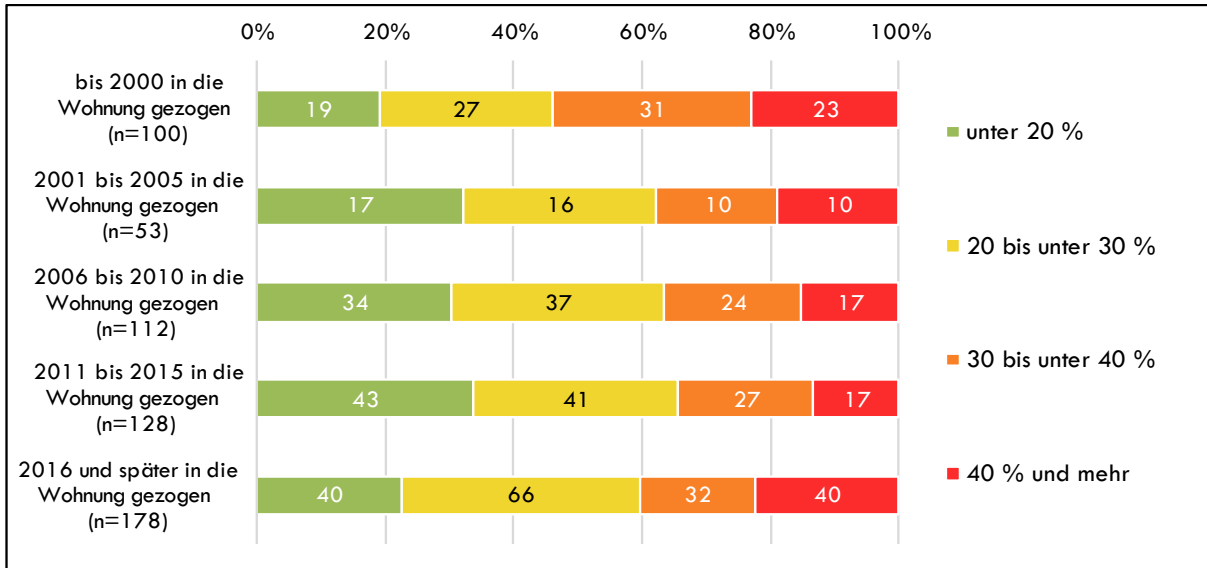


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; 89 Haushalte konnten keinem Haushaltstyp zugeordnet werden

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben, zu über 50 % von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 47). Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind,

müssen auch von diesen Haushalten rund 40 % mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden. Dies korrespondiert mit dem starken Anstieg des Angebotsmietniveaus (vgl. Kapitel 4.1).

Abbildung 47: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung

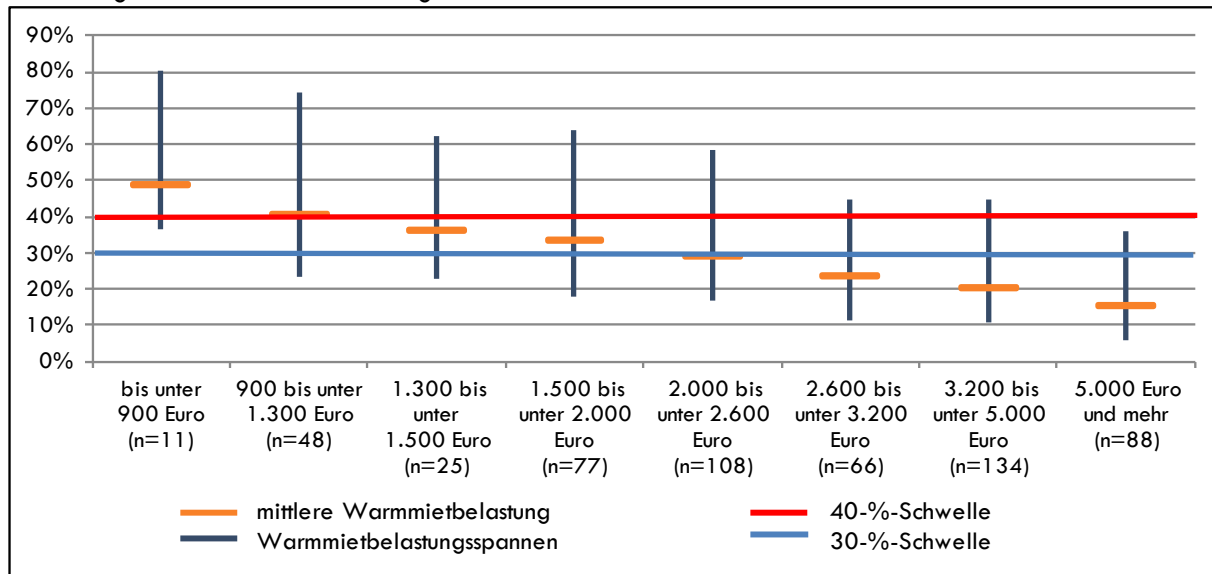


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 48 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 Untersuchungsgebiet Badstraße haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro beträgt der Median zwischen 40 % und 50 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro wenden im Median bereits 29 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 71 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 48: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.5 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.⁶³ 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.⁶⁴ Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist.

In der Tabelle 10 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Untersuchungsgebiet 2.000 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 35 %, welche die Armutsgefährdungsquoten des Landes Berlin mit 17,8 % und des Bezirks Mitte mit 23,3 % aus dem Jahr 2019⁶⁵ erheblich überschreitet.

⁶³ 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.

⁶⁴ 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).

⁶⁵ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.

Haushalte mit Kindern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Auch Mehrgenerationenhaushalte und ältere Paare sind zum Teil durch eine hohe Einkommensarmut gekennzeichnet.

Tabelle 10: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Untersuchungsgebiet Badstraße (n=458)	
		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre (n=11)	1.500 €	25 %
	27 bis 44 Jahre (n=75)	2.000 €	11 %
	45 bis 64 Jahre (n=65)	1.532 €	30 %
	65 Jahre oder älter (n=33)	1.250 €	33 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=91)	2.667 €	16 %
	45 bis 64 Jahre (n=21)	3.033 €	17 %
	eine/r 65 Jahre oder älter (n=27)	1.833 €	46 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=19)	1.171 €	88 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=87)	1.944 €	55 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalt (n=116)		1.742 €	62 %
Mehrgenerationenhaushalt (n=15)		2.200 €	45 %
Gesamt		2.000 €	35 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

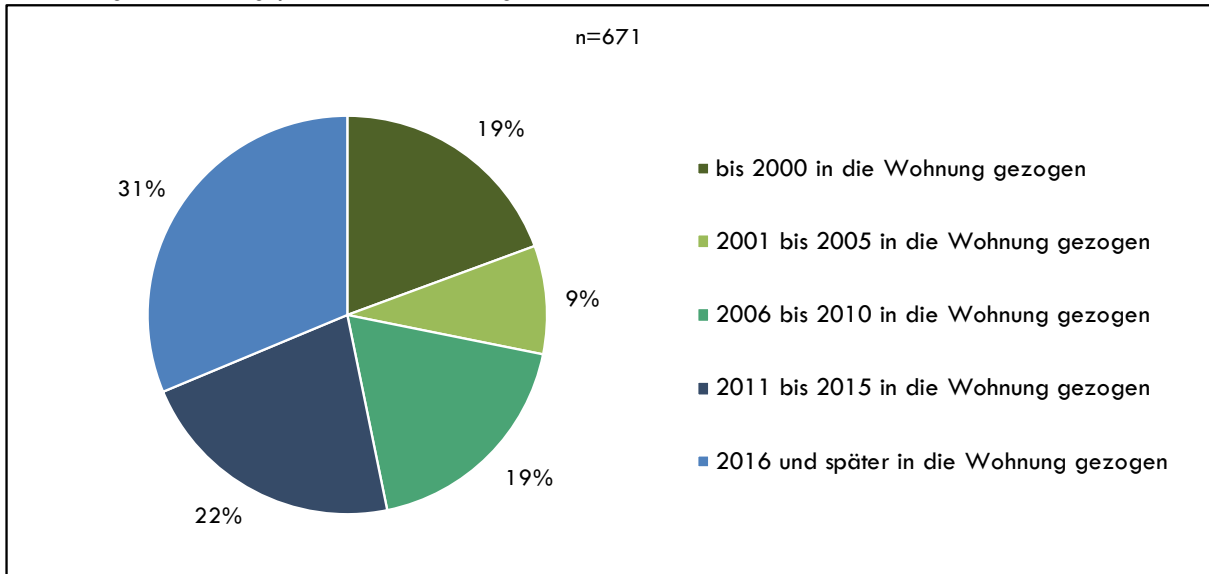
5.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer und die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen durch die Haushalte herangezogen. Eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen Bedingungen, Angeboten und Einrichtungen kann 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

Rund die Hälfte der Haushalte wohnt bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. Abbildung 49). Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 13 Jahre im Wohngebiet und zehn Jahre in der Wohnung.

Abbildung 49: Einzugsjahr in die Wohnung

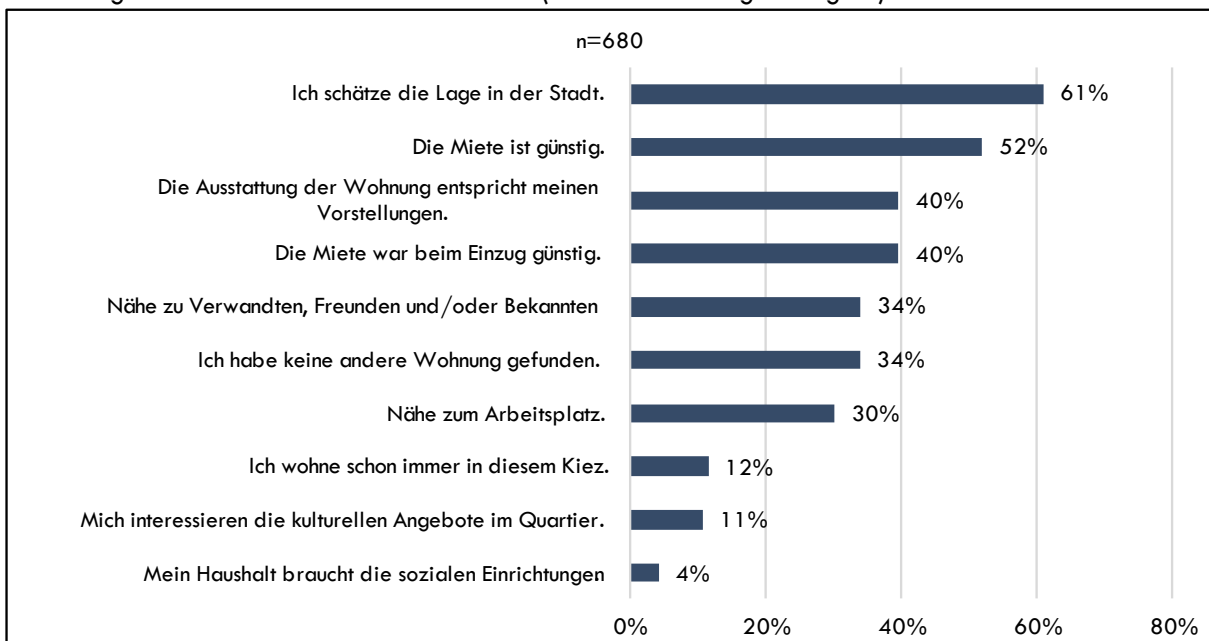


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Gründe für die Wohnortwahl

In Abbildung 50 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Von besonderer Bedeutung war für die Haushalte die zentrale Lage des Untersuchungsgebiets und die gegenwärtig günstige Miete. Darüber hinaus waren für je 40 % der Haushalte eine den Vorstellungen entsprechende Wohnungsausstattung sowie die günstige Miete beim Einzug ein Grund für die Wohnortwahl. Für je rund 30 % waren die Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten sowie die Nähe zum Arbeitsplatz wichtige Faktoren. 4 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Differenziert nach Haushaltstyp geben 15 % der Haushalte mit Kindern und rund 10 % der Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein.

Abbildung 50: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

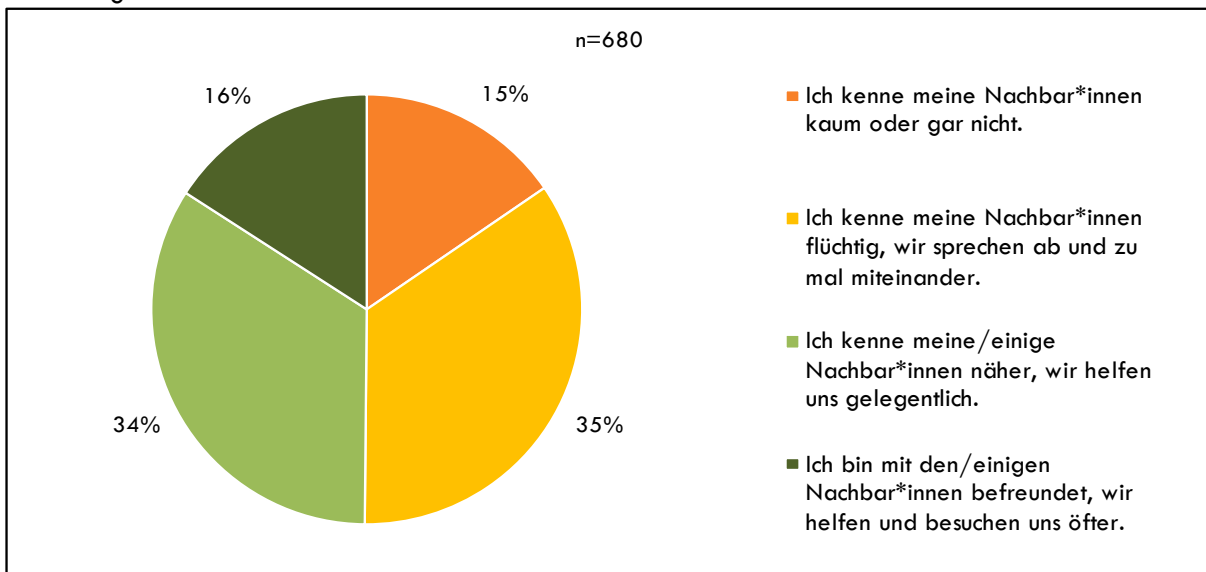


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 51 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn die Hälfte der Haushalte pflegt 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 15 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht.

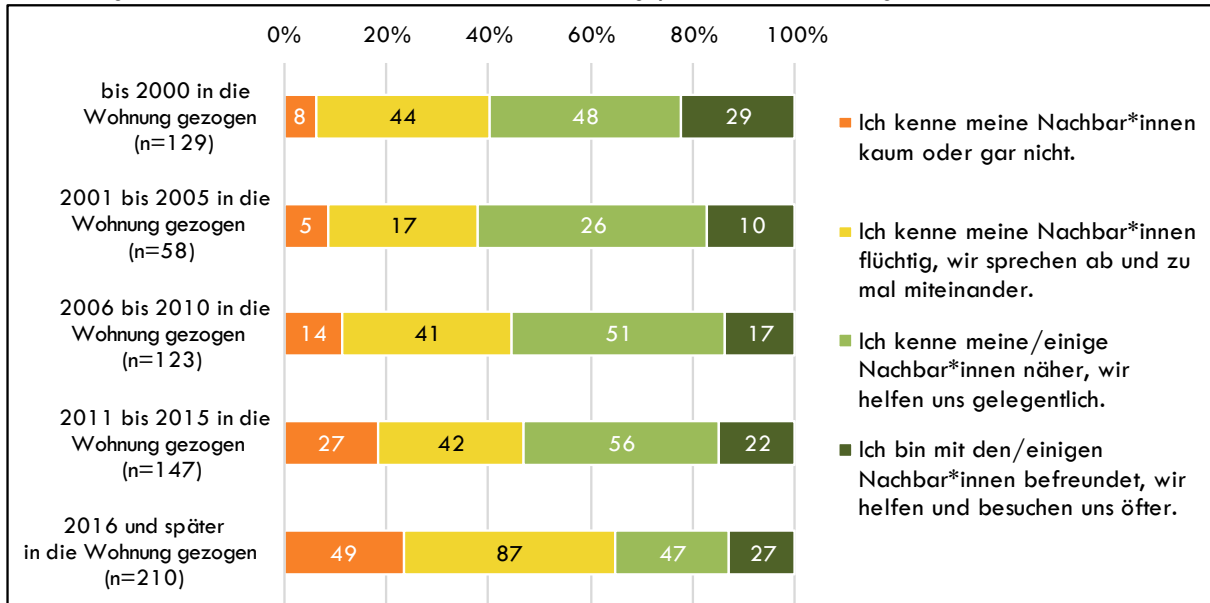
Abbildung 51: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 52 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Je länger die Haushalte in ihrer Wohnung wohnen, desto enger sind die Kontakte zu den Nachbar*innen. Das bestätigt, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind (vgl. Kapitel 5.4), besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung dieser Haushalte, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Abbildung 52: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

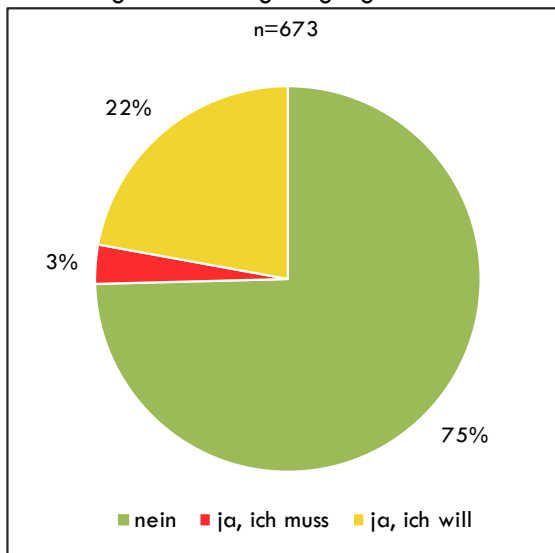


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Umzugsneigung

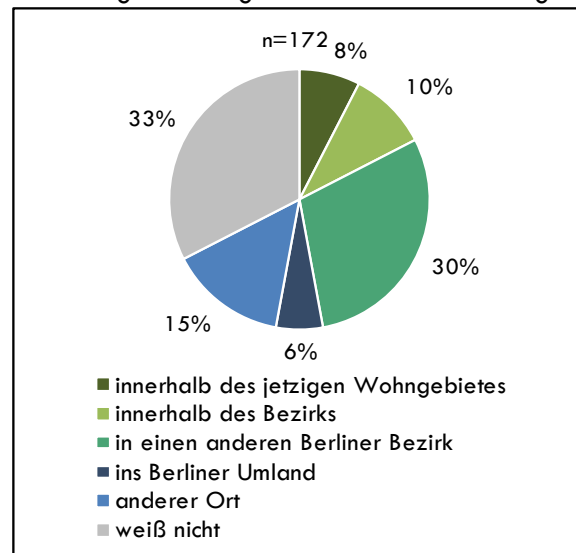
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Insgesamt betrifft dies ein Viertel der Haushalte im Untersuchungsgebiet Badstraße. 3 % entfallen auf Haushalte, die unfreiwillig umziehen müssen (vgl. Abbildung 53). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, möchten 8 % gerne im Untersuchungsgebiet und 10 % im Bezirk verbleiben. 33 % der Haushalte sind sich über den möglichen Umzugsort noch unentschieden, wie aus der Abbildung 54 hervorgeht.

Abbildung 53: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

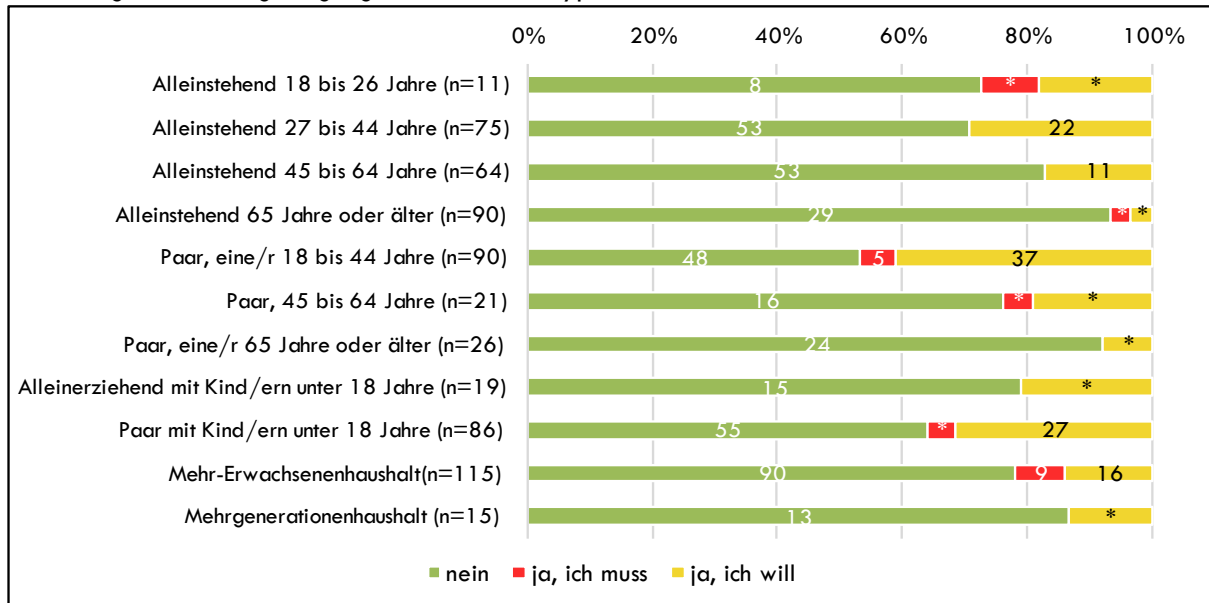
Abbildung 54: Möglicher Zielort beim Umzug



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

Die Umzugsneigung im Untersuchungsgebiet Badstraße ist insgesamt gering. Besonders gering ausgeprägt ist die Umzugsneigung bei älteren Alleinstehenden und Paaren im Alter über 64 Jahre, wie aus der Abbildung 55 hervorgeht. Die höchste Umzugsneigung weisen junge Paare und Familien mit Kind/ern auf.

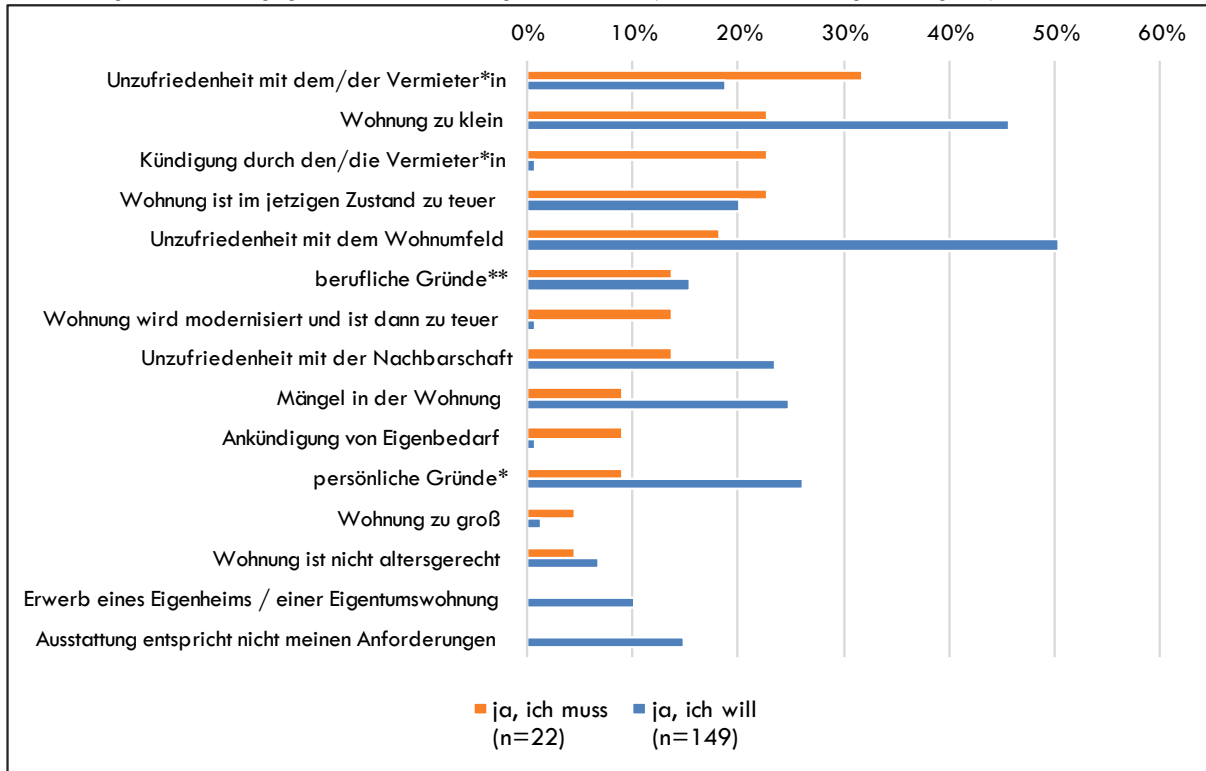
Abbildung 55: Umzugsneigung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 56 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die angeben, umziehen zu müssen, ist die Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter*in der ausschlaggebende Umzugsgrund. Dazu gehört auch die Kündigung durch den/die Vermieter*in sowie die zu teure Wohnung. Daneben ist auch die Wohnungsgröße ein häufig benannter Grund, der insbesondere für Haushalte, die angeben, umziehen zu wollen, eine Hauptumzugsmotivation darstellen. Dies korrespondiert mit der Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld.

Abbildung 56: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



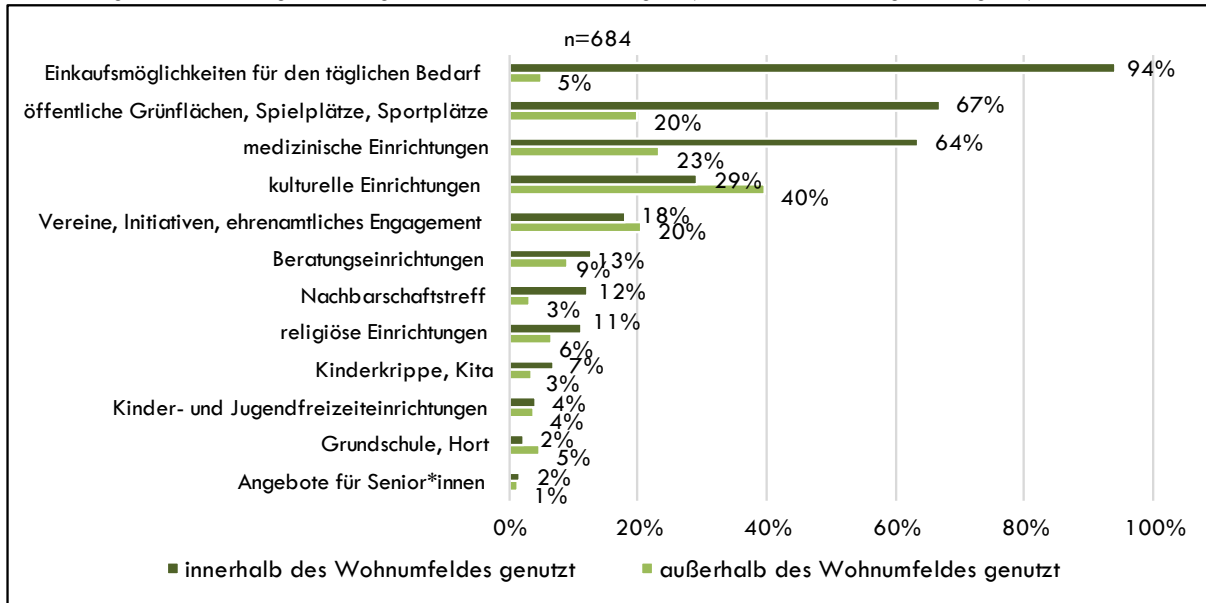
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes), **(z.B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)

5.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im Untersuchungsgebiet nutzt und welcher Anteil das Wohngebiet dafür verlässt, ist nachfolgend in der Abbildung 57 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze sowie medizinische und kulturelle Einrichtungen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des Untersuchungsgebiets sichergestellt. 38 % der Haushalte sind in Vereinen, Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebiets engagiert. 13 % bzw. 12 % der Haushalte nutzen Beratungseinrichtungen oder Nachbarschaftstreffs innerhalb des Untersuchungsgebiets. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung wie in der Tabelle 11 sinnvoll ist.

Abbildung 57: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Tabelle 11 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior*innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Zudem werden unterstützende Angebote und Einrichtungen sowohl von Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen als auch einkommensarmen Haushalten überdurchschnittlich häufig genutzt. 52 % der einkommensarmen Haushalte nutzen Beratungseinrichtungen und 43 % Nachbarschaftstreffs – jeweils innerhalb des Untersuchungsgebietes Badstraße. Zudem nutzen die einkommensarmen Haushalte auch sehr intensiv kinder- und senior*innenspezifische Einrichtungen. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im Untersuchungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote – die insbesondere im Rahmen des QM-Verfahrens durch öffentliche Fördermittel aufgebaut und auf die Bedarfe der im Untersuchungsgebiet ansässigen Haushalte zugeschnitten sind – haben.

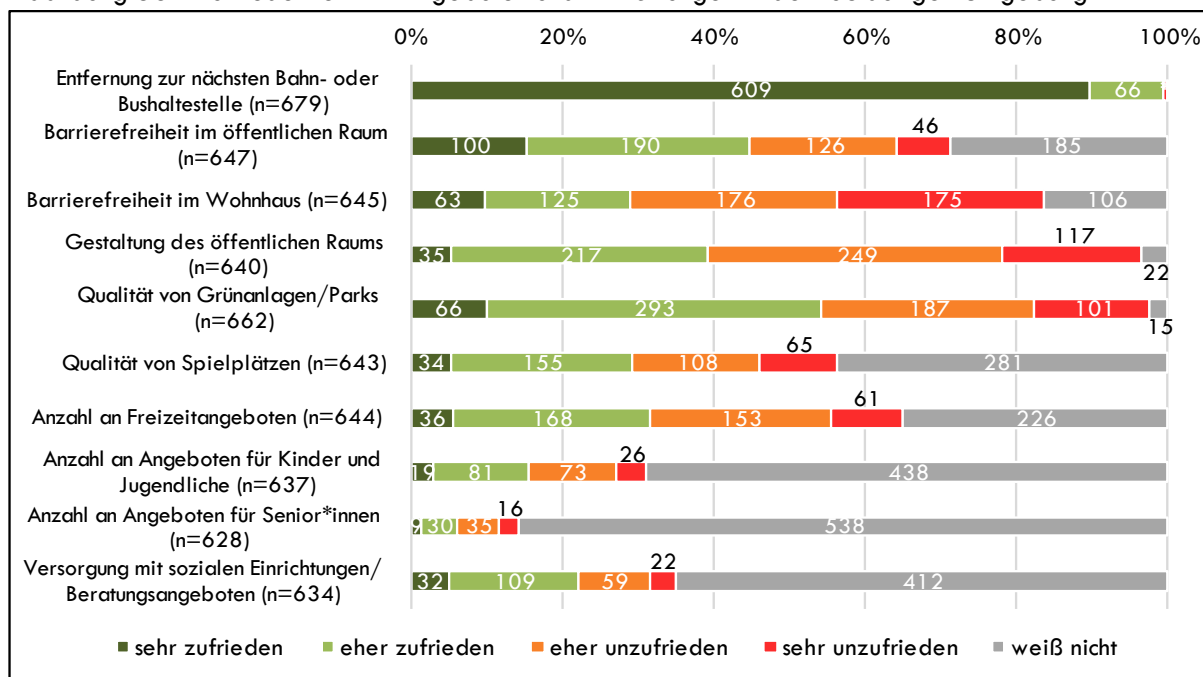
Tabelle 11: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – **innerhalb des Wohnumfelds**

Angebot/ Einrichtung	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (n=105)	Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und mehr (n=52)	Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen (n=88)	Einkommens- arme Haushalte (n=143)
öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Sportplätze	86 %	62 %	14 %	38 %
Kinderkrippe, Kita	39 %	0 %	7 %	67 %
Grundschule, Hort	11 %	0 %	46 %	86 %
Kinder- und Jugendfreizeit- einrichtungen	23 %	0 %	13 %	43 %
Nachbarschaftstreff	13 %	16 %	17 %	43 %
Angebote für Senior*innen	1 %	11 %	10 %	25 %
Beratungseinrichtungen	20 %	7 %	27 %	52 %
Vereine, Initiativen, ehren- amtliches Engagement	24 %	17 %	9 %	33 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 58 ist die Zufriedenheit der Haushalte mit Angeboten und Einrichtungen in fußläufiger Entfernung dargestellt. Nicht alle Angebote und Einrichtungen wurden von jedem Haushalt bewertet („weiß nicht“); deshalb bezieht sich die folgende schriftliche Auswertung nur auf die Haushalte, die eine Wertung vorgenommen haben. Die Haushalte im Untersuchungsgebiet sind mit der Entfernung zur nächsten Bahn- und Bushaltestelle sehr zufrieden. Überwiegend zufrieden sind die Haushalte mit der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und der Qualität von Grünanlagen und Parks. Mit der Barrierefreiheit im Wohnhaus und der Gestaltung des öffentlichen Raums sind die Haushalte dagegen eher unzufrieden.

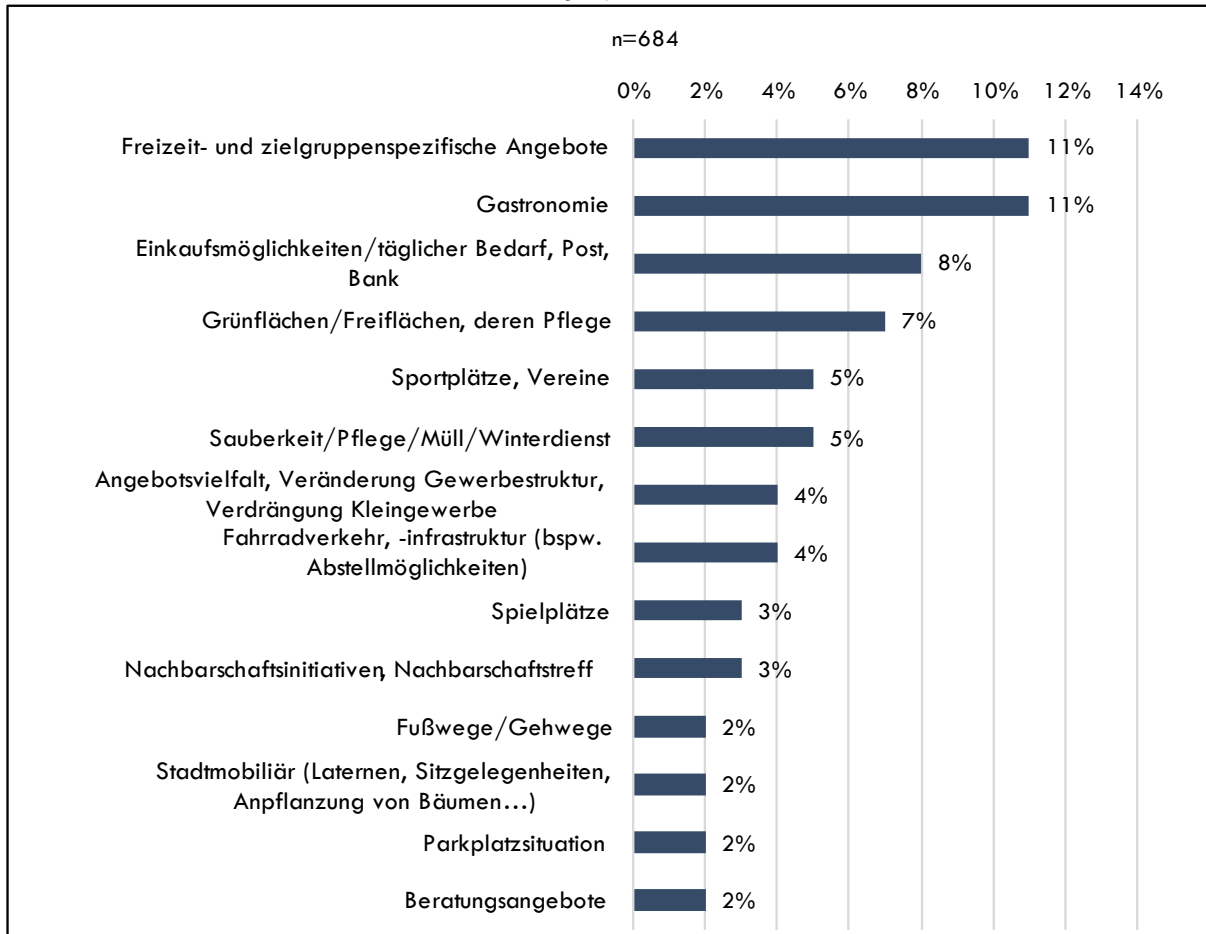
Abbildung 58: Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen in der fußläufigen Umgebung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

42 % der Haushalte benennt in ihrem Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. In der Abbildung 59 ist bezogen auf die Gesamtzahl aller Haushalte im Untersuchungsgebiet dargestellt, wie häufig in der jeweiligen Kategorie fehlende Einrichtungen oder Angebote benannt wurden. Den Haushalten im Untersuchungsgebiet fehlen demnach vor allem Freizeit- und zielgruppenspezifische Angebote, Gastronomie und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zudem wird die Pflege der Grün- und Freiflächen von einem Teil der Haushalte bemängelt. Das Angebot an öffentlicher Infrastruktur wird umgekehrt nicht bemängelt, sodass von einer bedarfsgerechten Versorgung ausgegangen werden kann.

Abbildung 59: Fehlende Angebote und Einrichtungen im Wohngebiet (haushaltsbezogen, nur Kategorien mit mindestens fünf Nennungen)

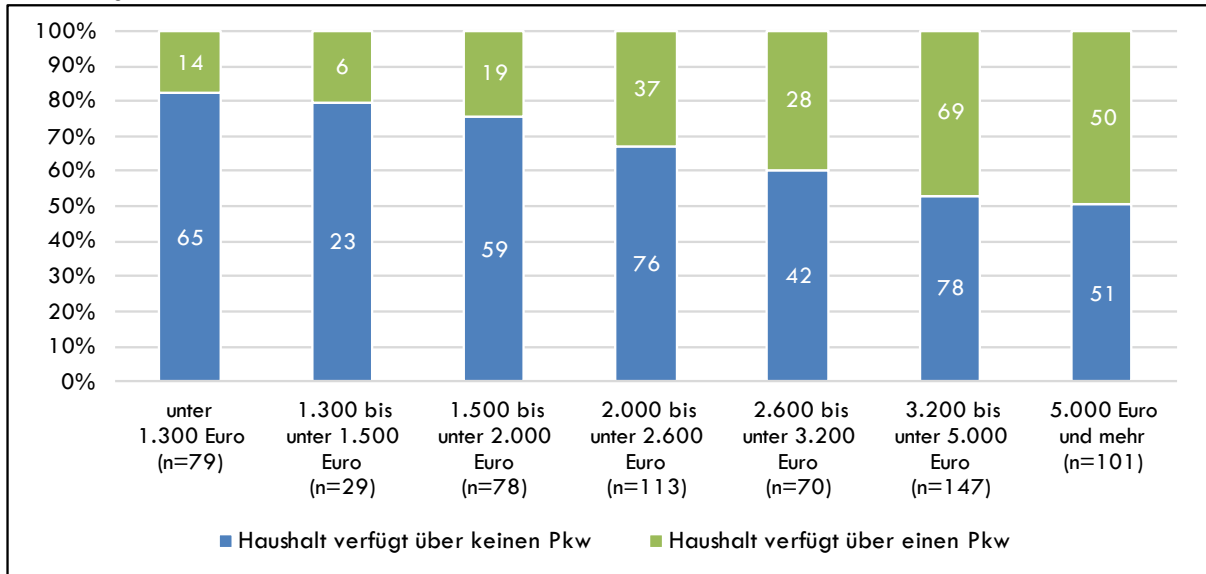


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.8 Pkw-Nutzung

In der Abbildung 60 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad bei Haushalten mit höherem Einkommen deutlich höher ist. 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 Untersuchungsgebiet auch ein steigendes Pkw-Aufkommen erwartbar. Dies würde sich negativ auf die Stellplatzverfügbarkeit und das motorisierte Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet auswirken.

Abbildung 60: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

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

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

Positive Veränderungen wurden von 25 % der Haushalte wahrgenommen. Dazu zählt insbesondere die steigende Angebotsvielfalt in den Bereichen Gastronomie, Gewerbe, Freizeit und zielgruppenspezifische Angebote.

Negative Veränderungen wurden von 59 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Wiederkehrende Nennungen sind die mangelnde Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums – auch in Bezug auf Grün- und Freiflächen – sowie steigende Mieten. Daneben sind Kriminalität bzw. ein sinkendes Sicherheitsgefühl, die Zunahme des Autoverkehrs und damit einhergehend eine angespannte Stellplatzsituation häufig genannte, als negativ wahrgenommene Veränderungen. Im Zusammenhang mit den Mieten werden auch die Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung und Gentrifizierung als negative Entwicklungen von den Haushalten benannt.

5.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

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

Die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet Badstraße ist im Vergleich zum Bezirk Mitte durch eine jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Insgesamt sind 66 % der Personen im Untersuchungsgebiet unter

45 Jahre alt. Im Bezirk Mitte sind es zum Vergleich 55 %. Zwischen 2016 und 2021 ist jedoch der Anteil an Kindern und jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 26 Jahren zurückgegangen. Insbesondere Haushalte mit Kindern und junge Alleinstehende weisen eine hohe Warmmietbelastung auf (siehe unten). Das Untersuchungsgebiet ist ferner durch eine gemischte Bevölkerung im Hinblick auf Haushaltsform und Haushaltsgröße sowie die Herkunft gekennzeichnet. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund umfasst im Untersuchungsgebiet 64 %, im Bezirk Mitte sind es 55 %. Aufgrund des Wohnungsschlüssels und der noch günstigen Bestandsmieten stimmt das Wohnungsangebot mit der Nachfrage durch die gegenwärtige Wohnbevölkerung überein: 79 % der Wohnungen sind hinsichtlich der Anzahl der Zimmer und der Haushaltsgröße bedarfsgerecht belegt.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass der Planungsraum Gesundbrunnen durch einen im Vergleich zum Bezirk Mitte und der Gesamtstadt überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen, die Transferleistungen beziehen, gekennzeichnet ist. Davon sind insbesondere Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit betroffen. Überdurchschnittlich hoch ist zudem die Kinder- und Altersarmut. Um u. a. diesen Herausforderungen zu begegnen, ist seit Dezember 2015 das QM-Gebiet Badstraße festgesetzt. Im Rahmen des QM-Verfahrens werden Städtebaufördermittel eingesetzt, um den Arbeits-, Wohn- und Lebensort gemeinsam mit den im Gebiet lebenden Bewohner*innen sowie den vor Ort aktiven Akteur*innen, Einrichtungen und Arbeitenden zu gestalten. Das QM-Verfahren zeichnet sich durch die bedarfsgerechte Stärkung der Infrastrukturangebote unter Einbeziehung der Gebietsbevölkerung aus. Dies umfasst neben investiven Mitteln, die zur Ertüchtigung von Einrichtungen (z. B. Haus der Volksbildung in der Badstraße 10) und des öffentlichen Raums (z. B. Umgestaltung Blochplatz in Planung) genutzt werden, auch den Aufbau flankierender Beratungs- und Unterstützungsangebote in vielfältiger Form, die der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung – u. a. hoher Anteil an Personen mit Migrationshintergrund, Personen mit Transferleistungsbezug und einkommensarme Haushalte – Rechnung tragen. Insbesondere für Haushalte mit geringen finanziellen Möglichkeiten stellen die kostenlosen Bildungs- oder Beratungsangebote wichtige unterstützende Elemente zur Selbsthilfe, zum interkulturellen Austausch und zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben dar. Die Haushaltsbefragung belegt, dass einkommensarme Haushalte besonders intensiv die sozialen Infrastrukturen innerhalb des Untersuchungsgebiets Badstraße nutzen. Dazu gehören auch Beratungseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs, die eine hohe Nachfrage erfahren.

Der Anteil einkommensarmer Haushalte im Untersuchungsgebiet Badstraße beträgt 35 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert von 17,8 % bzw. 23,3 % deutlich überschritten. Insbesondere Haushalte mit Kind/ern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte sind zu großen Teilen einkommensarm. Auch Mehrgenerationenhaushalte und ältere Paare sind zum Teil durch eine hohe Einkommensarmut gekennzeichnet. 71 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

41 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Badstraße haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 19 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 16 % 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 2.000 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits über der 30 %-Schwelle. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 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 18 bis 26 Jahre (86 %)
- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (77 %)
- Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahren (67 %)
- Alleinstehend 45 bis 64 Jahre (53 %)

Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl ist neben der zentralen Lage 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 Untersuchungsgebiet Badstraße von großer Bedeutung. Einige Haushalte im Untersuchungsgebiet Badstraße 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:

Alleinstehende im Alter 18 bis 26 Jahre: Alleinstehende im Alter 18 bis 26 Jahre sind von einer hohen Warmmietbelastung betroffen und verfügen über ein geringes Äquivalenzeinkommen. Seit 2016 ist der Anteil an Personen im Alter 18 bis 26 Jahre rückläufig. Die jungen Alleinstehenden sind auf das im Untersuchungsgebiet vorhandene Angebot an kleinen Wohnungen zu günstigen Mieten angewiesen. Dieses Wohnungsangebot stellt in zentraler Lage die Möglichkeit zum „Ankommen“ in Berlin, z. B. für Ausbildung oder Studium und die erste eigene Wohnung dar.

Alleinstehende im Alter ab 65 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer: Das Einkommensniveau dieser Haushalte ist unterdurchschnittlich, die Warmmietbelastung ist hoch. Im Planungsraum Gesundbrunnen wird eine überdurchschnittlich hohe Altersarmut festgestellt. 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.

Haushalte mit Kindern, insbesondere Alleinerziehende: Die im Untersuchungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 88 % der Alleinerziehenden und 55 % aller Paare mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt ist die Kinderarmut im Planungsraum Gesundbrunnen mit 55,3 % überdurchschnittlich hoch. Rund 84 % aller Kinder in der Bezirksregion Osloer Straße sind von Lernmittelkosten befreit.

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 35 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

Einkommensarme Haushalte sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen, die u. a. durch das QM-Verfahren bedarfsgerecht aufgebaut bzw. gestärkt wurden.

6. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass für das Untersuchungsgebiet Badstraße die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

Im Untersuchungsgebiet Badstraße bestehen bauliche **Aufwertungspotenziale**, die die Instandsetzung, die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands und den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen umfassen. Die Nutzung dieser Potenziale kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum. Es besteht noch ein großes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Im Vergleich zum Groscreening aus dem Jahr 2015 sind die Indikatoren zur Beschreibung des **Aufwertungsdrucks** deutlich stärker ausgeprägt. Dies belegen der starke Anstieg der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die steigende Umwandlungs- und Verkaufsquote. Die analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im Untersuchungsgebiet Badstraße in den letzten Jahren bereits genutzt wurden, und weisen eine rege bauliche Aktivität im Untersuchungsgebiet nach.

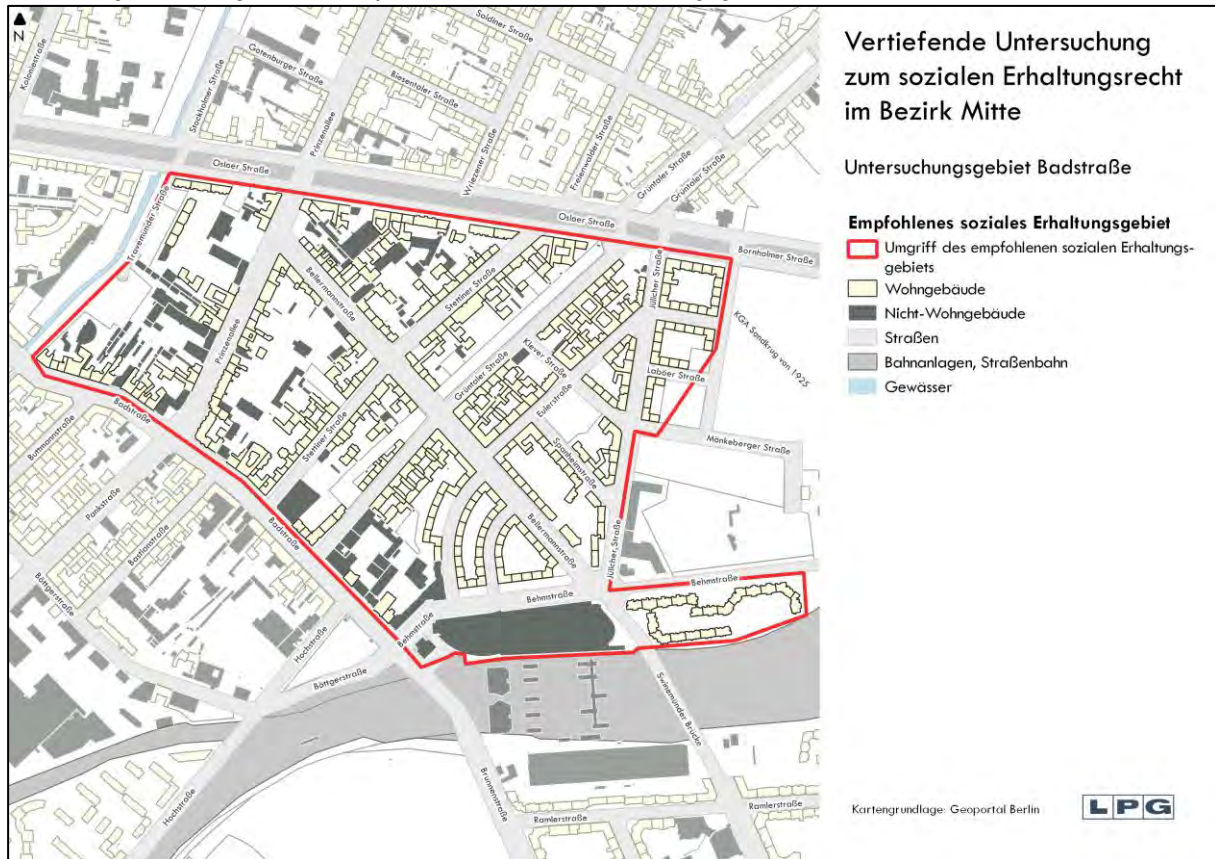
Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein hohes **Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dies begründet sich in einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen, die Transferleistungen beziehen, sowie in einer hohen Kinder- und Altersarmut. Der Anteil an einkommensarmen Haushalten übersteigt ebenfalls den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert. Um den Herausforderungen im Untersuchungsgebiet zu begegnen, ist seit dem Jahr 2015 das QM-Gebiet Badstraße festgesetzt. Die Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind gegenwärtig 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 eine bereits hohe Warmmietbelastung nachgewiesen werden kann.

In Kombination der drei Analyseebenen können aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust günstigen Mietwohnraums und eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen den Haushalten und dem Wohnungsangebot, der Verlust einer sozialen Mischung oder der Veränderung der Nachfrage und Auslastung von Infrastrukturen resultieren (vgl. Kapitel 6.2).

6.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird für das Untersuchungsgebiet Badstraße das in der Abbildung 61 dargestellte Gebiet für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet entspricht dem Untersuchungsgebiet Badstraße.

Abbildung 61: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Badstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, 2022

Die Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann.⁶⁶ Dabei ist im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.⁶⁷ Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁶⁸ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁶⁹, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

6.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Untersuchungsgebiet Badstraße im Bezirk Mitte 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

⁶⁶ Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

⁶⁷ OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

⁶⁸ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁶⁹ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

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.⁷⁰ Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Bei Nichterlass 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 empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Badstraße zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemografischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

Verlust günstigen Mietwohnraums: Das Untersuchungsgebiet Badstraße weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen Bevölkerungsstruktur und Wohnraumangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Das Untersuchungsgebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an einkommensarmen Haushalten und Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund bestehender Aufwertungspotenziale, deren Nutzung modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach sich ziehen kann, steht ein großer Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt dazu bei, günstigen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit der Gentrifizierung auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

- **Erhaltungsziel:** Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Information und Beratung der Bewohner*innen 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.

⁷⁰ SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

- **Erhaltungsziel:** Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgrößen sowie der Struktur der vorhandenen Wohneinheiten (Anzahl Zimmer und Funktionsräume) dienen als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im Untersuchungsgebiet 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 im Untersuchungsgebiet: Das Untersuchungsgebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Auch der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund ist hervorzuheben. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung in einer zentralen städtischen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen wie den Neubau adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis nach sich ziehen.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten.

Verlust der bedarfsgerechten Nachfrage sozialer Infrastruktur sowie Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen: Im Rahmen des QM-Verfahrens werden Städtebaufördermittel in die bedarfsgerechte Stärkung der Infrastrukturangebote unter Einbeziehung der Gebietsbevölkerung investiert. Dies umfasst neben investiven Mitteln, die zur Ertüchtigung von Einrichtungen und des öffentlichen Raums genutzt werden, auch den Aufbau flankierender Beratungs- und Unterstützungsangebote in vielfältiger Form, die der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung – u. a. hoher Anteil an Personen mit Migrationshintergrund, Personen mit Transferleistungsbezug und einkommensarme Haushalte – Rechnung tragen. Insbesondere für Haushalte mit geringen finanziellen Möglichkeiten stellen die kostenlosen Bildungs- oder Beratungsangebote wichtige unterstützende Elemente zur Selbsthilfe, zum interkulturellen Austausch und der Teilhabe am gesellschaftlichen Leben dar. Durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung würde das der Nachfrage entsprechende lokale Infrastrukturangebot in Frage gestellt und Erfolge der Städtebauförderung konterkariert.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der auf die Bedarfe der Bewohner*innen abgestimmten sozialen Infrastruktur zur Sicherung der Erfolge der Städtebauförderung im Untersuchungsgebiet.

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 als erheblich eingeschätzt. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Badstraße 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.⁷¹

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

Zusammenwirken von sozialem Erhaltungsrecht und Denkmalschutz

Gemäß dem Fachbereich Denkmalschutz des Bezirksamts Mitte sind „jegliche bauliche Maßnahmen und Veränderungen am Denkmal gemäß § 11 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) genehmigungspflichtig. Einer Genehmigung bedarf ferner die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals, wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt“⁷². Dies regelt der sogenannte Umgebungsschutz gemäß § 11 Absatz 2 DSchG Bln.

Zu den genehmigungspflichtigen Maßnahmen, die im Einzelfall versagt werden können, gehören bauliche Maßnahmen wie

- die Veränderung von Grundrissen oder die Zusammenlegung/Teilung von Wohnungen,
- die energetische Modernisierung von Hausfassaden,
- der Anbau von Aufzügen (innen- oder außen) und Balkonen (straßenseitig, hofseitig),
- der Ausbau von Dachgeschossen oder die Aufstockung von Wohngebäuden sowie
- die Verdichtung innerhalb bzw. in der Umgebung der Wohnanlage.

Die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen können im Vergleich zum sozialen Erhaltungsrecht eine höhere Steuerungswirkung entfalten. So können beispielsweise energetische Modernisierungen der Fassaden, die

⁷¹ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

⁷² Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Denkmalschutz, Stellungnahme, 2021.

gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) bzw. Energieeinsparverordnung (EnEV) erforderlich sind, untersagt werden, wenn die Anforderungen des GEG bzw. der EnEV die Substanz oder das Erscheinungsbild eines Denkmals beeinträchtigen. Auch der Anbau von Aufzügen oder Balkonen kann sich auf die äußere Erscheinung bzw. die Gestaltung der Fassaden auswirken.

Die Bestimmungen des sozialen Erhaltungsrechts können gleichwohl über die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen hinausgehen. So steht z. B. der Austausch von Sanitäreinrichtungen unter einem erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt, wohingegen der Denkmalschutz hierfür keine Wirkung entfaltet. Somit ergänzen sich beide Instrumente.

6.4 Verordnungsrenten

Die im Zuge der vertiefenden Untersuchungen ermittelten Verordnungsrenten dienen als Hilfsindikatoren im Prüfungsverfahren. Ist im Rahmen der geplanten Maßnahmen eine Überschreitung der Verordnungsrenten beabsichtigt, stellt dies einen Hinweis auf eine abstrakte Verdrängungsgefahr dar.

In der Tabelle 12 sind die Nettokaltrenten für die verschiedenen Bauklassen und Wohnflächen im Untersuchungsgebiet Badstraße auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2021 im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2021 dargestellt. Insbesondere in den kleinen Wohnflächenklassen und dem Baujahr nach 1990 wurden nur geringe Fallzahlen erreicht, so dass die Werte keine hinreichende Aussagekraft haben. In diesen Fällen muss auf den Mietspiegel zurückgegriffen werden. Mietspiegelklassen, die oberhalb des Mietspiegels liegen, werden auf den entsprechenden Mietspiegelwert gekappt. Die zukünftige Verordnungsrente orientiert sich in allen Wohnflächen- und Bauklassen am Berliner Mietspiegel 2021.

Tabelle 12: Mietspiegel im Untersuchungsgebiet Badstraße im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2021 in Euro pro Quadratmeter

Wohnfläche		Baualtersklassen			
		bis 1918	1919-1949	1950-1990	nach 1990
bis unter 40 qm	n	7	3	9	-
	Mittelwert	10,45	12,87	8,37	-
	Median	9,77	13,89	7,95	-
	Mietspiegel 2021 (einfach)	7,99	7,89	7,01	-
40 bis unter 60 qm	n	33	40	26	4
	Mittelwert	8,86	7,45	7,07	7,94
	Median	7,66	7,20	6,77	8,03
	Mietspiegel 2021 (einfach)	6,82	6,47	6,52	10,10
60 bis unter 90 qm	n	69	81	39	9
	Mittelwert	7,69	6,99	7,26	10,27
	Median	7,42	6,50	6,92	9,88
	Mietspiegel 2021 (einfach)	6,40	5,93	6,17	10,42
90 qm und mehr	n	56	19	4	5
	Mittelwert	7,08	7,56	9,49	8,23
	Median	6,48	7,17	10,24	8,00
	Mietspiegel 2021 (einfach)	6,30	6,20	6,40	10,07

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; SenSBW, Berliner Mietspiegel 2021; die Mietspiegelwerte sind für die Baualtersklassen „1950-1990“ und „nach 1990“ gemittelt.

6.5 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.“⁷³ 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.⁷⁴ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung im sozialen Erhaltungsgebiet Badstraße regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

⁷³ Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁷⁴ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

7. Verzeichnisse

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Planungsräume, in denen sich das Untersuchungsgebiet Badstraße befindet.....	9
Abbildung 3:	Blockkarte des Untersuchungsgebiets Badstraße.....	12
Abbildung 4:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik	13
Abbildung 5:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	14
Abbildung 6:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)	15
Abbildung 7:	Übersicht über das Untersuchungsgebiet Badstraße.....	16
Abbildung 8:	Gebietskulissen im Untersuchungsgebiet Badstraße und angrenzend	17
Abbildung 9:	Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Badstraße und angrenzend	20
Abbildung 10:	Gebäudealter des Wohnhauses.....	23
Abbildung 11:	Wohnungsgröße in Quadratmetern (qm)	24
Abbildung 12:	Zimmeranzahl	24
Abbildung 13:	Eigentumsverhältnisse / Vermieter*in der Wohnung im Untersuchungsgebiet Badstraße	26
Abbildung 14:	Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet Badstraße	26
Abbildung 15:	Fassadenzustand im Untersuchungsgebiet Badstraße.....	28
Abbildung 16:	Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Badstraße.....	29
Abbildung 17:	Ausbaustand Dachgeschoss im Untersuchungsgebiet Badstraße.....	30
Abbildung 18:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	36
Abbildung 19:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	37
Abbildung 20:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)	40
Abbildung 21:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung	41
Abbildung 22:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	41
Abbildung 23:	Begründung und Höhe der Mieterhöhung.....	42
Abbildung 24:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum (PLR) Gesundbrunnen, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf.....	43
Abbildung 25:	Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstausstellungen) und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf im Untersuchungsgebiet Badstraße	45
Abbildung 26:	Grundbuchumschreibungen im Planungsraum (PLR) Gesundbrunnen, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf	46
Abbildung 27:	Jahr des Eigentümer*innenwechsels.....	46
Abbildung 28:	Verkäufe von Eigentumswohnungen im Planungsraum (PLR) Gesundbrunnen, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf	47

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

Abbildung 29:	Sozialmietwohnungsbestand im Planungsraum (PLR) Gesundbrunnen, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf	48
Abbildung 30:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	49
Abbildung 31:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet Badstraße zwischen 2016 und 2021	50
Abbildung 32:	Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet Badstraße und im Bezirk Mitte am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik	53
Abbildung 33:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Badstraße, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin.....	53
Abbildung 34:	Herkunft im Untersuchungsgebiet Badstraße und im Bezirk Mitte am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik	55
Abbildung 35:	Haushaltsform.....	56
Abbildung 36:	Haushaltstyp	56
Abbildung 37:	Haushaltstyp und Einzugsjahr in die Wohnung	57
Abbildung 38:	Haushaltsgröße	58
Abbildung 39:	Belegung nach Haushaltstyp im Untersuchungsgebiet Badstraße	59
Abbildung 40:	Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet Badstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre	60
Abbildung 41:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Badstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre	60
Abbildung 42:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	62
Abbildung 43:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	63
Abbildung 44:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	64
Abbildung 45:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	65
Abbildung 46:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet Badstraße und nach Haushaltstyp	65
Abbildung 47:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	66
Abbildung 48:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	67
Abbildung 49:	Einzugsjahr in die Wohnung	69
Abbildung 50:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	69
Abbildung 51:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	70
Abbildung 52:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	71
Abbildung 53:	Umzugsneigung	71
Abbildung 54:	Möglicher Zielort beim Umzug	71
Abbildung 55:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp	72
Abbildung 56:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	73
Abbildung 57:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	74
Abbildung 58:	Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen in der fußläufigen Umgebung	75
Abbildung 59:	Fehlende Angebote und Einrichtungen im Wohngebiet (haushaltsbezogen, nur Kategorien mit mindestens fünf Nennungen).....	76
Abbildung 60:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	77
Abbildung 61:	Umfgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Badstraße	82

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Badstraße	12
Tabelle 2:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Gebäudeaufgänge im Untersuchungsgebiet Badstraße.....	27
Tabelle 3:	Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet Badstraße.....	34
Tabelle 4:	Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet Badstraße nach Baualter	35
Tabelle 5:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	38
Tabelle 6:	Bestandsmietniveau in Euro pro Quadratmeter (nettokalt).....	40
Tabelle 7:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Badstraße, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin	54
Tabelle 8:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen	61
Tabelle 9:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Badstraße	63
Tabelle 10:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp.....	68
Tabelle 11:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – innerhalb des Wohnumfelds.....	75
Tabelle 12:	Mietspiegel im Untersuchungsgebiet Badstraße im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2021 in Euro pro Quadratmeter	87

7.3 Quellenverzeichnis

7.3.1 Literatur und Statistik

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Mitte am 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

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung Zensus 2011, 2014

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

Bezirksamt Mitte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 30.04.2022

Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Osloer Straße 2021, Teil 1

Bezirksamt Mitte, elektronische Bauakten, 2016 bis 2021

Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Denkmalschutz, Stellungnahme, 2021

Bezirksamt Mitte, Sanierungs- und Stadtumbaugebiet Badstraße/Pankstraße, Pressemitteilung Nr. 471/2021 vom 23.12.2021

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

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

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

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

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

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, 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

LPG mbH, Ermittlung von potenziellen Gebieten für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Bezirk Mitte von Berlin (bezirksweites Grob screening), 2015

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

Quartiersmanagement Badstraße, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2019-2022

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

SenSBW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Referat IV A 4, Wohnatlas, 31.12.2014 bis 31.12.2020

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

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

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

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

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

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

7.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

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

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

OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

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

Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993

7.3.3 Internet

SenSW, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Mietendeckel,
<https://mietendeckel.berlin.de/>,
Zugriff am 11.05.2022.

Quartiersmanagement Berlin, Förderkulisse,
<https://www.quartiersmanagement-berlin.de/unser-programm/foerderkulisse.html>
Zugriff am 20.05.2022

SenSBW, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen,
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/lor/
Zugriff am 24.04.2022

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommensarmut und -verteilung,
<https://www.statistikportal.de/de/sbe>
Zugriff am 23.02.2021

Anhang 1: Steckbrief für den Planungsraum Gesundbrunnen

Für den Planungsraum Gesundbrunnen wurde ein Steckbrief erstellt, der neben allgemeinen Basisdaten, Aussagen über das Aufwertungspotenzial, den Aufwertungsdruck und das Verdrängungspotenzial enthält. Je nach Datenverfügbarkeit wurden die Daten im Vergleich zum Grobscreening aus dem Jahr 2015 dargestellt, um eine Entwicklung abbilden zu können.

Auf Basis der Ergebnisse der Sekundärdatenanalyse (quantitative Analyse), der Ortsbegehung (qualitative Analyse) und der Analyse ergänzender Planwerke erfolgt jeweils eine Einstufung des Aufwertungspotenzials, des Aufwertungsdrucks und des Verdrängungspotenzials in die Kategorien hoch, mittel und gering. In den Steckbriefen ist die Einstufung anhand der farblichen Markierungen abzulesen:



hoch



mittel



gering

Außerdem wird eine abschließende kurze Zusammenfassung und Einschätzung darüber gegeben, ob der Planungsraum oder ein Teilbereich des Planungsraums für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB auf der Grundlage der vertiefenden Untersuchung Badstraße empfohlen wird.

Für eine bessere Übersichtlichkeit wird bei den Steckbriefen auf die Angabe von Quellen und Datenständen verzichtet. Diese werden im Folgenden dargestellt. Alle Daten beziehen sich – soweit nicht anders dargestellt – auf die Ebene der Planungsräume.

Allgemeine Basisdaten		
Indikator	Quelle	Datenstand
Bevölkerungsstand	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Melde-rechtlich registrierte Einwohnende am Ort der Hauptwohnung	31.12.2021
Bevölkerungsentwicklung 2012 - 2019	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Melde-rechtlich registrierte Einwohnende am Ort der Hauptwohnung	31.12.2012 - 31.12.2021
Anzahl Wohngebäude	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes	31.12.2020
Anzahl Wohnungen	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes	31.12.2020
Sozialwohnungen: absolut und Anteil am Gesamtwohnungsbestand	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung IV, Referat IV A; Anteil: eigene Berechnung gemäß Wohnungsbestand im Planungsraum	31.12.2020
Anteil der Einwohnenden (EW) in einfacher Wohnlage	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019	31.12.2018
Gesamtindex Soziale Ungleichheit	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019	2018

A. Aufwertungspotenzial		
Indikator	Quelle	Datenstand
Diagramm: Gebäudealter	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014), GWZ, Zensus 2011	09.05.2011
Diagramm: Eigentumsform der Gebäude	Bezirksamt Mitte von Berlin, Auszug aus dem Liegenschaftskataster	30.04.2021
Foto	LPG mbH, eigene Aufnahme	01/2022
Karte: Eigentumsform der Gebäude	Bezirksamt Mitte von Berlin, Auszug aus dem Liegenschaftskataster	30.04.2021
Modernisierungsstatus und –potenzial der Wohnbebauung	LPG mbH, Ortsbegehung	01/2022

Anmerkungen

Der Modernisierungsstatus und das Modernisierungspotenzial der Wohnbebauung wurden anhand äußerlich erkennbarer baulicher Merkmale wie Zustand und Dämmung der Fassade, Balkone, Aufzug, Fenster, Dachgeschossausbau, Nutzung Erdgeschoss und aktuelle Bautätigkeit durch eine Ortsbegehung erhoben.

B. Aufwertungsdruck		
Indikator	Quelle	Datenstand
Umwandlungen	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung IV, Referat IV A; Anteil: eigene Berechnung gemäß Wohnungsbestand im Planungsraum	01/2008 - 12/2013 01/2014 - 12/2020
Wohnungsverkäufe von Eigentumswohnungen (ETW)	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung IV, Referat IV A; Anteil: eigene Berechnung gemäß Wohnungsbestand im Planungsraum	01/2008 - 12/2013 01/2014 - 12/2020
Abgeschlossenheitsbescheinigungen	Bezirksamt Mitte von Berlin, Auszug aus den elektronischen Bauakten; Anteil: eigene Berechnung gemäß Wohnungsbestand im Planungsraum	01/2009 - 12/2014 01/2016 - 12/2021
Bauanträge	Bezirksamt Mitte von Berlin, Auszug aus den elektronischen Bauakten; Anteil: eigene Berechnung gemäß Wohngebäudebestand im Planungsraum	01/2009 - 12/2014 01/2016 - 12/2021
Entwicklung der Angebotsmiete	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung IV, Referat IV A; je Median, nettokalt in Euro/qm	2014 - 2020

Anmerkungen

Bauanträge und Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden adressscharf ausgewertet und dem Planungsraum zugeordnet. Für beide Indikatoren liegen keine Vergleichswerte vor.

C. Verdrängungspotenzial		
Indikator	Quelle	Datenstand
Anteil EW 0 bis unter 18 Jahren	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Melde-rechtlich registrierte Einwohnende am Ort der Hauptwohnung	31.12.2012 - 31.12.2021
Anteil EW 65 Jahre und älter	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Melde-rechtlich registrierte Einwohnende am Ort der Hauptwohnung	31.12.2012 - 31.12.2021
Anteil EW mit Migrationshintergrund	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Melde-rechtlich registrierte Einwohnende am Ort der Hauptwohnung	31.12.2012 - 31.12.2021
Anteil EW mit mindestens 10 Jahren Wohndauer an derselben Adresse	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölke-rung und Kommunalstatistik	31.12.2012 - 31.12.2020
Beziehende Transferleistungen (SGB II) im Alter unter 65 Jahren	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Kernindi-katoren zur Bewertung der Wohn- und Lebens-qualität in den Planungsräumen	31.12.2012 - 31.12.2019
Kinderarmut: Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren in Be-darfsgemeinschaften nach SGB II an den unter 15-Jährigen	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg in: Senats-verwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung	31.12.2016 - 31.12.2018
Altersarmut: Beziehende Grundsicherung (außerhalb von Einrichtun-gen) nach SGB XII im Alter 65 Jahre und älter an Personen dieser Alters-gruppe	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg in: Senats-verwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung	31.12.2012 - 31.12.2018
Ø Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	GSW AG Wohnmarktreport 2014; CBRE GmbH/Berlin Hyp AG, Wohnmarkt-report Berlin 2020	2013 - 2019
Wohnkostenquote: Warmmiete in Prozent der Haushaltskaufkraft	GSW AG Wohnmarktreport 2014; CBRE GmbH/Berlin Hyp AG, Wohnmarkt-report Berlin 2019	2013 - 2018

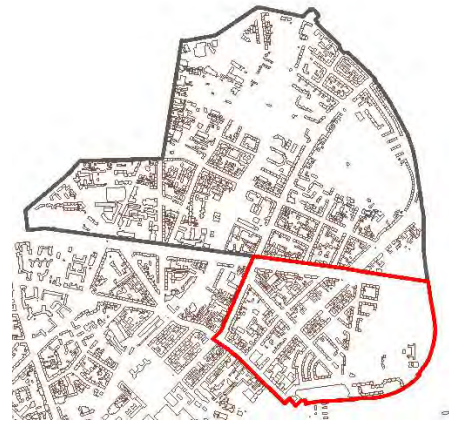
Anmerkungen

Aufgrund der abweichenden Verfügbarkeit und Fortschreibung der Daten unterscheiden sich die jeweili-gen Datenstände und betrachteten Zeiträume der Indikatoren. Die Daten zur Kaufkraft und zur Wohn-kostenquoten liegen auf Ebene der Postleitzahlgebiete vor und bezieht sich auf das Postleitzahlengebiet 13357.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Badstraße

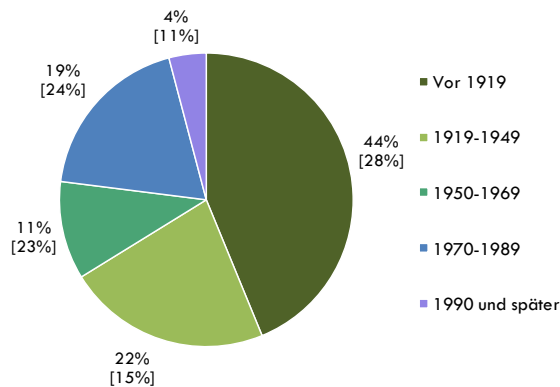
Bezirksregion 31 Osloer Straße
 Planungsraum 02 Gesundbrunnen

Bevölkerungsstand	11.486
Bev.-Entwicklung 2012 zu 2021	+ 4,1 %
Anzahl Wohngebäude	503
Anzahl Wohnungen	5.209
Sozialwohnungen: Anzahl/Anteil	936/18,0 %
Anteil EW in einfacher Wohnlage	100,0 %
Gesamindex Soziale Ungleichheit	4 +

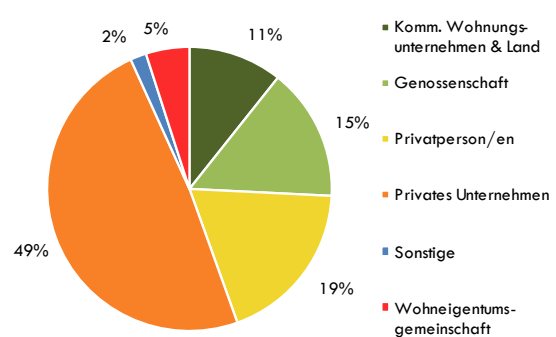


A. Aufwertungspotenzial

Gebäudealter



Eigentumsform der Gebäude



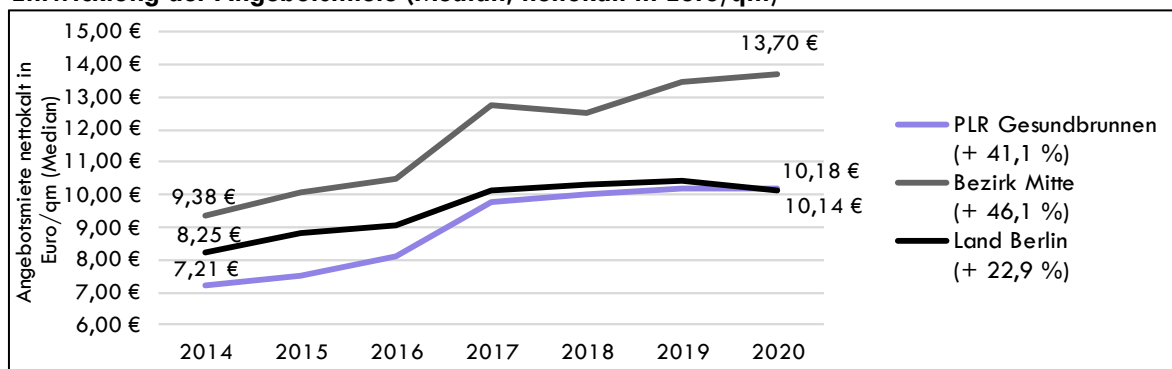
Modernisierungsstatus und -potenzial der Wohnbebauung

- flächendeckend hohes energetisches Modernisierungspotenzial
- Potenziale zum Dachgeschossausbau, zum Anbau von Aufzügen und zum Anbau von Balkonen vorhanden
- Denkmalbereich Gartenstadt Atlantic: Fassaden teilweise instandgesetzt, Dachgeschosse teilweise ausgebaut, keine Fassadendämmung, Denkmalschutz wirkt limitierend auf weitere bauliche Aufwertungspotenziale

B. Aufwertungsdruck

	2008 - 2013	2014 - 2020	Bezirk Berlin (2014 - 2020)
Umwandlungen	112 2,2 %	143 2,8 %	8,1 % 5,5 %
Wohnungsverkäufe ETW	171 3,3 %	185 3,6 %	5,2 % 4,4 %
	2009 - 2014	2016 - 2021	
Abgeschlossenheitsb.	44 0,8 %	652 12,5 %	-
Bauanträge	19 3,8 %	29 5,8 %	-

- Anstieg der vollzogenen Umwandlungen, Quote unterhalb der Vergleichswerte, starker Anstieg der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen
- Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen sowie Anzahl der Bauanträge leicht ansteigend

Entwicklung der Angebotsmiete (Median, nettokalt in Euro/qm)

C. Verdrängungspotenzial

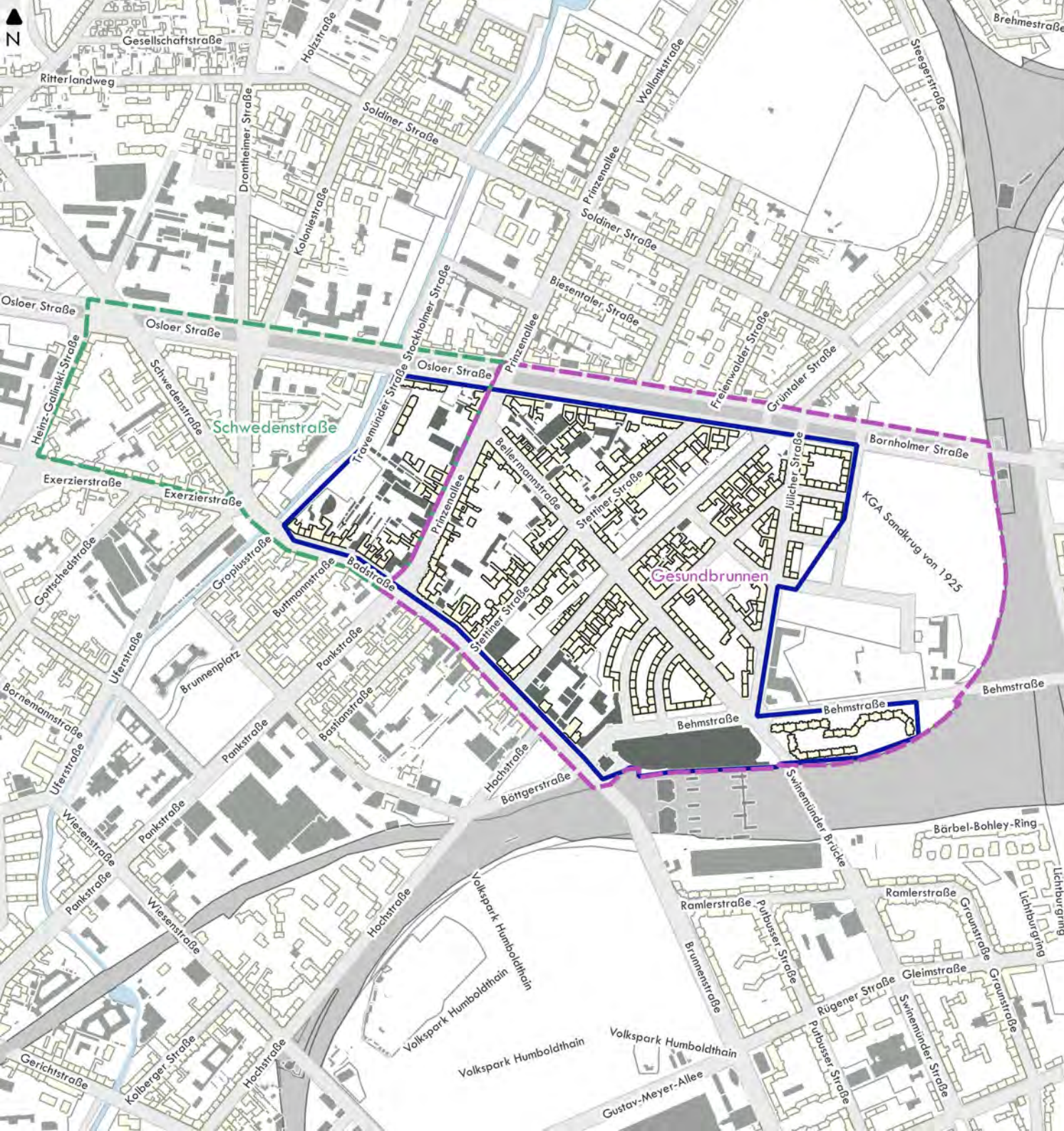
Indikatoren Wohnbevölkerung	PLR	Bezirk	Berlin	Entwicklung in Prozentpunkten		
				PLR	Bezirk	Berlin
Anteil EW 0 bis unter 18 Jahren	17,9 %	15,5 %	16,3 %	+ 3,8	+ 0,3	+ 1,4
Anteil EW 65 Jahre und älter	11,0 %	12,8 %	19,2 %	+ 2,3	- 0,7	+ 0,2
Anteil EW mit Migrationshintergrund	62,2 %	55,0 %	36,6 %	+ 4,2	+ 8,4	+ 9,2
Anteil EW mit mind. 10 Jahren Wohndauer	43,5 %	40,1 %	46,4 %	+ 13,2	- 0,8	+ 13,6
Beziehende Transferleistungen (SGB II)	30,3 %	20,9 %	15,9 %	- 8,4	- 6,9	- 4,2
Kinderarmut (SGB II)	55,3 %	41,4 %	28,3 %	- 9,0	- 3,8	- 2,2
Altersarmut (SGB XII)	14,5 %	12,1 %	5,9 %	+ 2,8	+ 2,5	+ 1,2
Ø Kaufkraft je Haushalt in €/Monat	2.783 €	2.938 €	3.278 €	- 0,7	+ 4,3	+ 15,0
Wohnkostenquote	29,1 %	34,3%	25,6%	+ 9,2	+ 5,2	- 1,0

D. Einschätzung

Der Planungsraum Gesundbrunnen ist durch eine vielfältige Bau- und Siedlungsstruktur gekennzeichnet. Der Wohngebäudebestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum. Umwandlungspotenziale wurden in den vergangenen Jahren verstärkt genutzt. Das Angebotsmietniveau war 2014 noch deutlich niedriger als im Berliner Mittel; in den letzten Jahren fand jedoch eine Angleichung an das gesamtstädtische Niveau statt. Die sozialen Kennwerte belegen – auch im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt – eine hohe Verdrängungsgefahr der Gebietsbevölkerung. Drei Gebiete nördlich, westlich und östlich des Planungsraums sind bereits als soziale Erhaltungsgebiete festgesetzt.

Der Planungsraum Gesundbrunnen wird für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen, da der Gebäudebestand über bauliche Aufwertungsspotenziale verfügt, die in den vergangenen Jahren genutzt wurden und das Verdrängungspotenzial stark ausgeprägt ist.









Anhang 2: Plandarstellungen

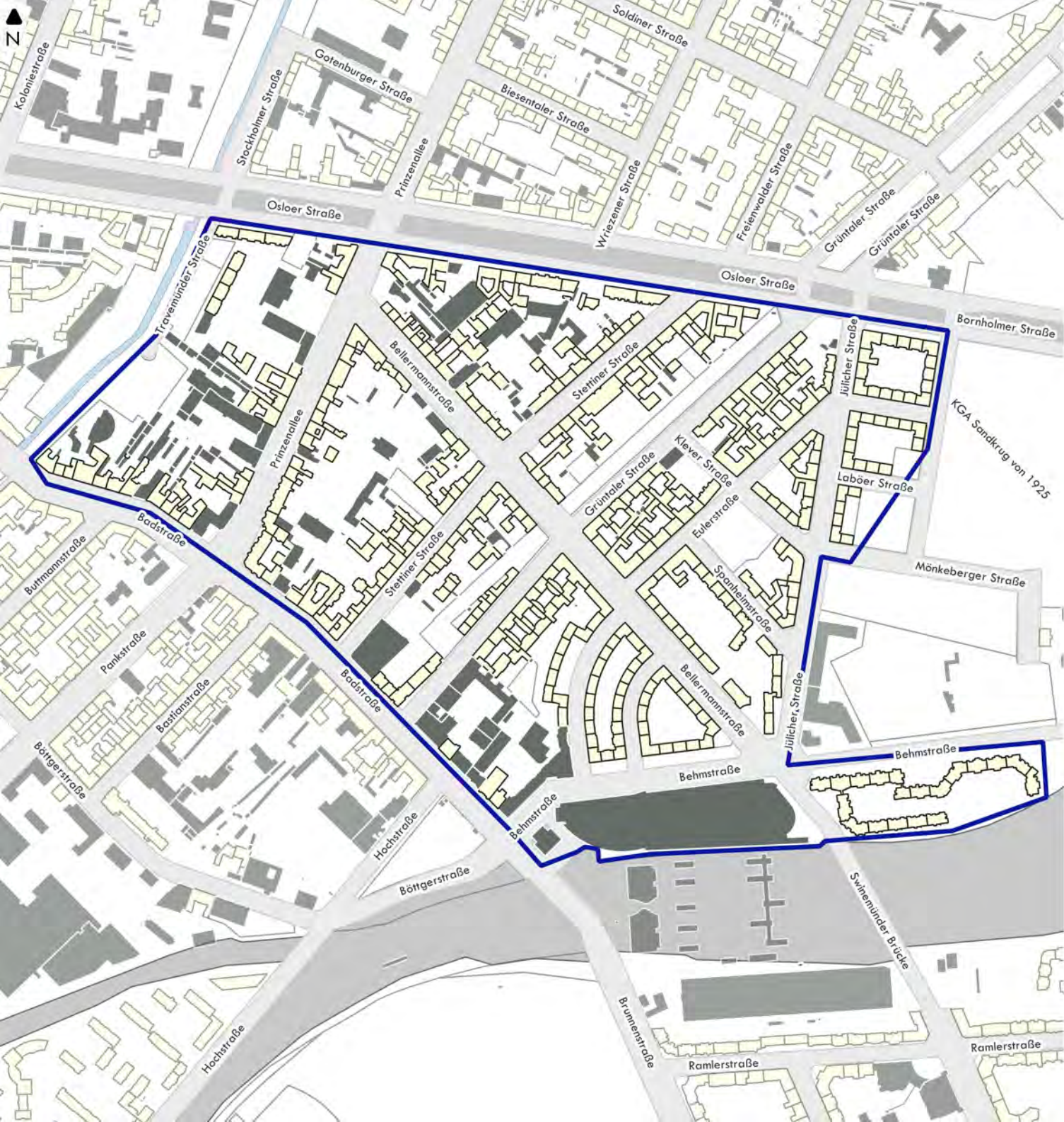


Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Badstraße

Planungsräume des Untersuchungsgebiets

-  PLR Gesundbrunnen
-  PLR Schwedenstraße
-  Untersuchungsgebiet Badstraße
-  Bahnflächen
-  Gewässer
-  Straßen
-  Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude



Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Badstraße

Übersicht über das Untersuchungsgebiet

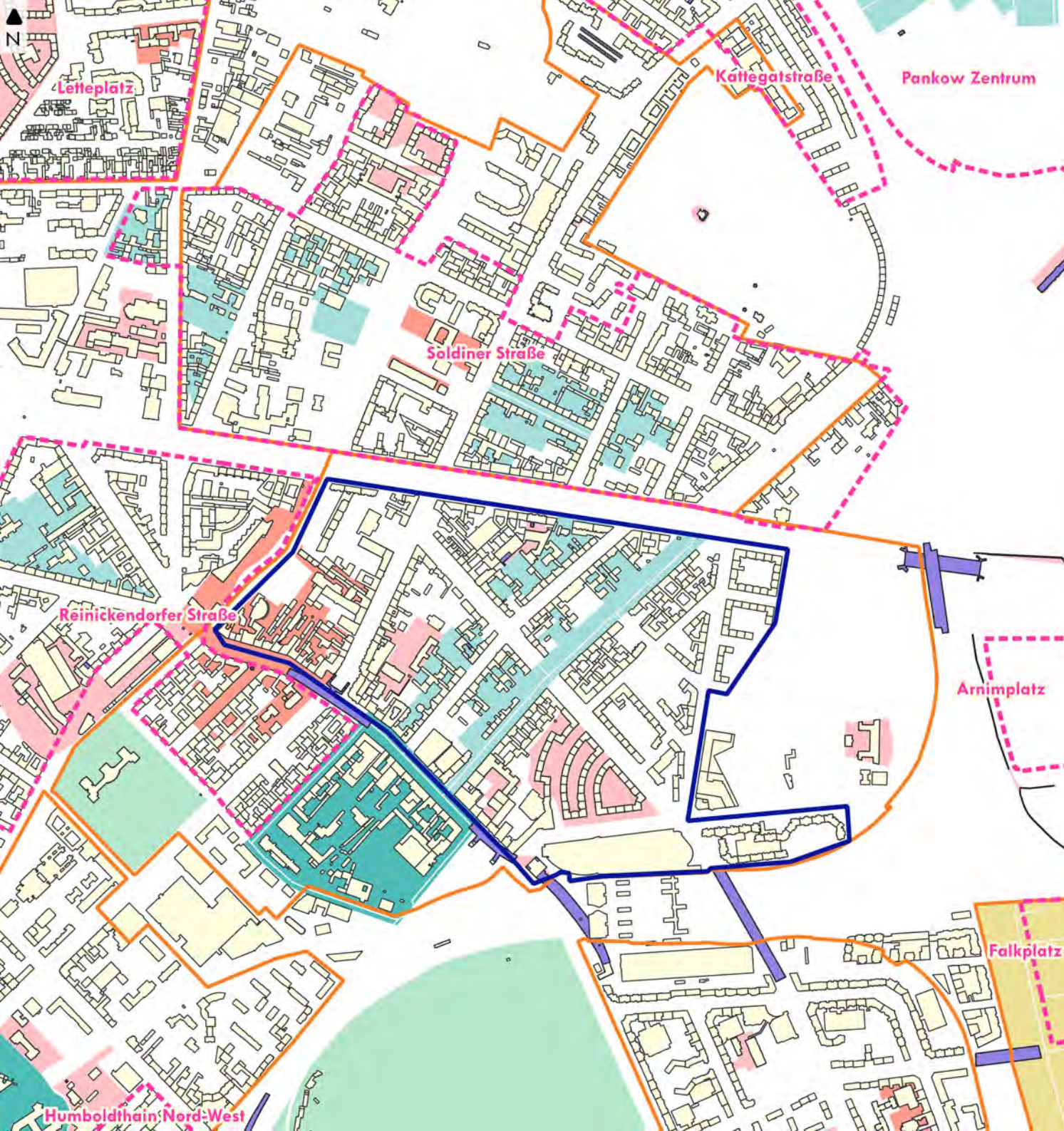
- Untersuchungsgebiet
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Bahnanlagen, Straßenbahn
- Gewässer

Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Badstraße

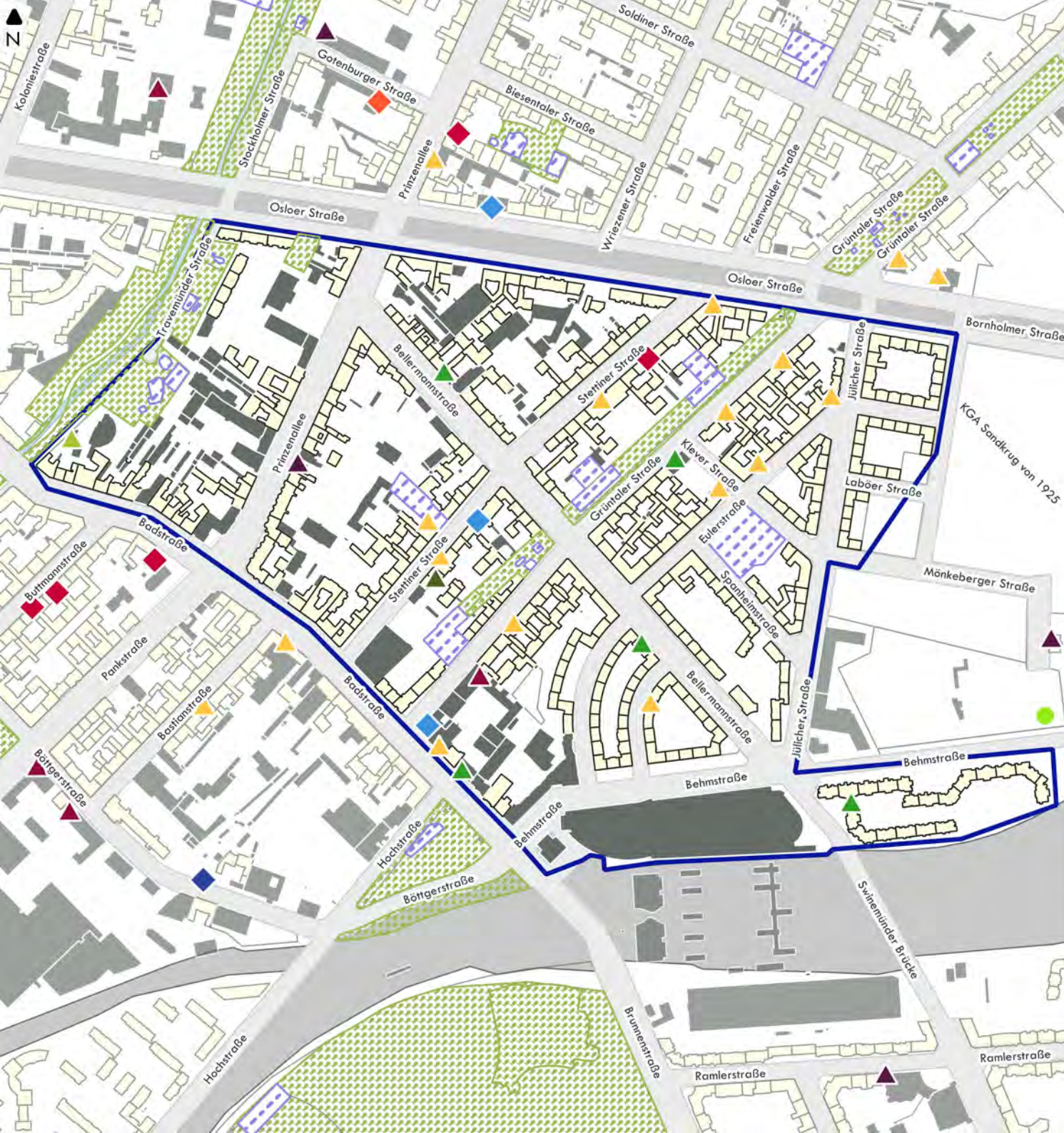
Gebietskulissen

-  Untersuchungsgebiet Badstraße
-  Denkmalbereich Ensemble
-  Denkmalbereich Gesamtanlage
-  Gartendenkmal
-  Baudenkmal
-  bestehende soziale Erhaltungsgebiete
-  QM-Gebiete
-  aufgehobene Sanierungsgebiete
-  festgelegte Sanierungsgebiete
-  Fördergebiet "Nachhaltige Erneuerung"
-  Gebäude



Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Badstraße



Soziale Infrastruktur

- ◆ Begegnungsstätte
- ◆ Beratungsangebot
- ◆ Einrichtung für sozial benachteiligte Menschen
- ◆ Flüchtlingsunterkunft
- ▲ Bibliothek
- ▲ Grundschule
- ▲ Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung
- ▲ Kindertagesstätte
- ▲ Musikschule
- ▲ Einrichtungen für Senior*innen
- Sportplatz
- ▨ Spielplätze
- ▨ Grünanlagen
- ▭ Untersuchungsgebiet
- ▭ Wohngebäude
- ▭ Nicht-Wohngebäude
- ▭ Straßen
- ▭ Bahnanlagen, Straßenbahn
- ▭ Gewässer

Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Badstraße

Eigentumsverhältnisse

- kommunales Wohnungsunternehmen oder Land Berlin
- Genossenschaft
- privates Unternehmen
- Privatperson/en
- Wohnungseigentumsgemeinschaft
- Sonstige

▭ Untersuchungsgebiet

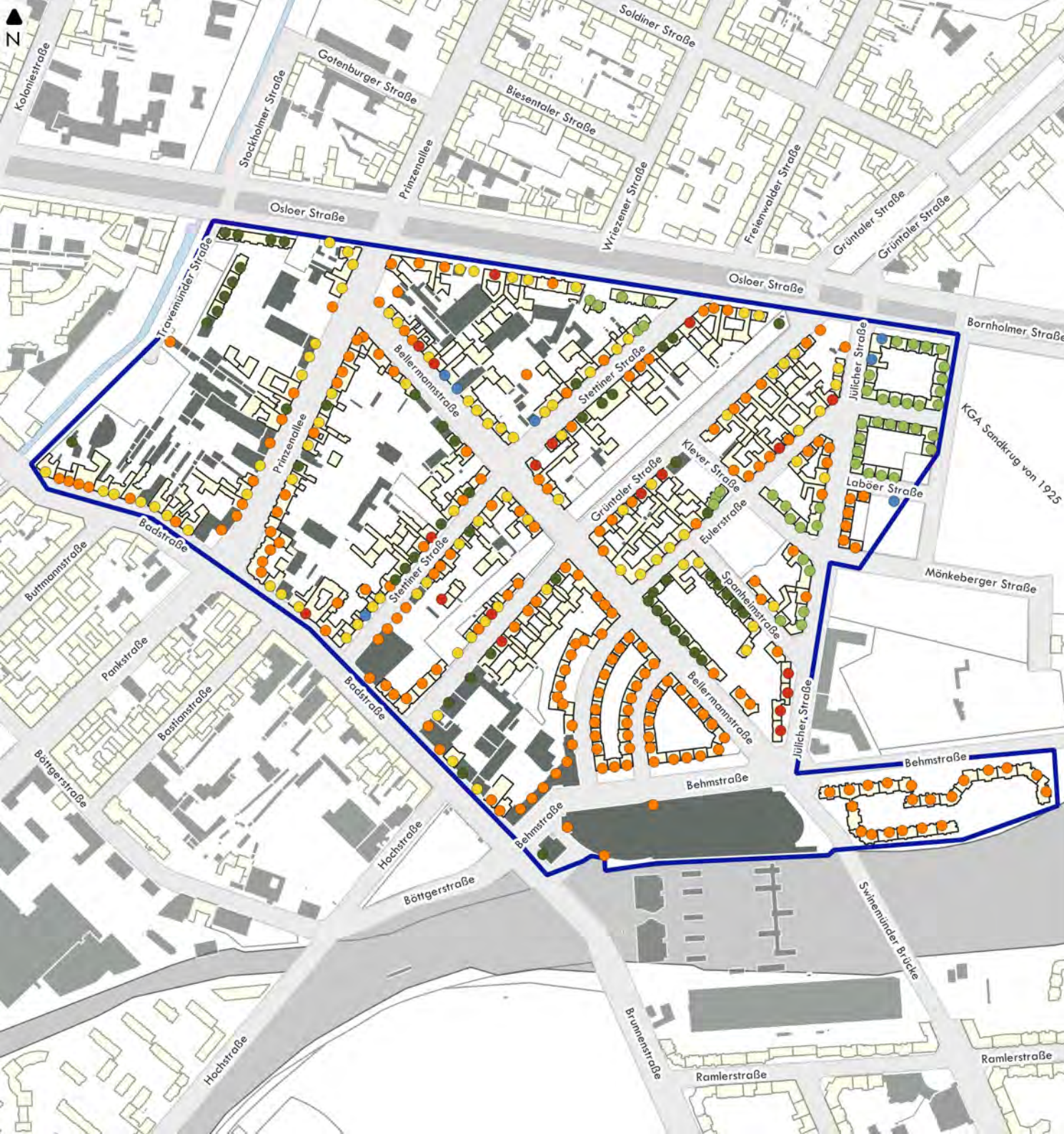
▭ Wohngebäude

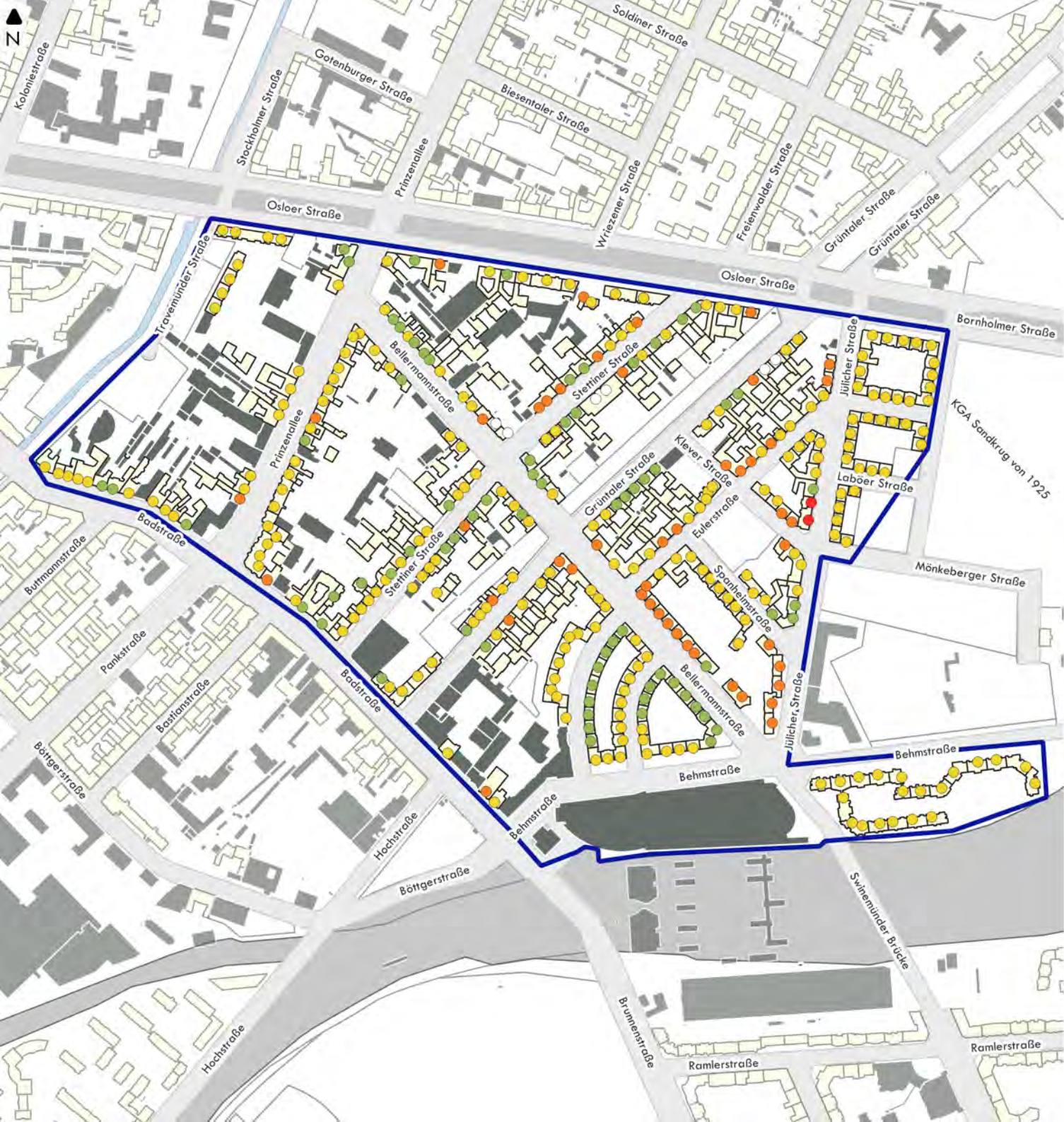
▭ Nicht-Wohngebäude

▭ Straßen

▭ Bahnanlagen, Straßenbahn

▭ Gewässer





Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Badstraße

Fassadenzustand

- sehr gepflegter Erhaltungszustand (neuwertige sanierte Fassade)
- normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. kleinere Schönheitsfehler)
- mäßiger Erhaltungszustand (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)
- ungepflegter, heruntergekommener Zustand (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)
- keine Einschätzung möglich

▭ Untersuchungsgebiet

▭ Wohngebäude

▭ Nicht-Wohngebäude

▭ Straßen

▭ Bahnanlagen, Straßenbahn

▭ Gewässer

Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Badstraße

Fassadendämmung

- zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
- vsl. nicht mehr zeitgemäße Fassadendämmung vorhanden
- keine Fassadendämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich
- keine Fassadendämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)
- keine Einschätzung möglich

▭ Untersuchungsgebiet

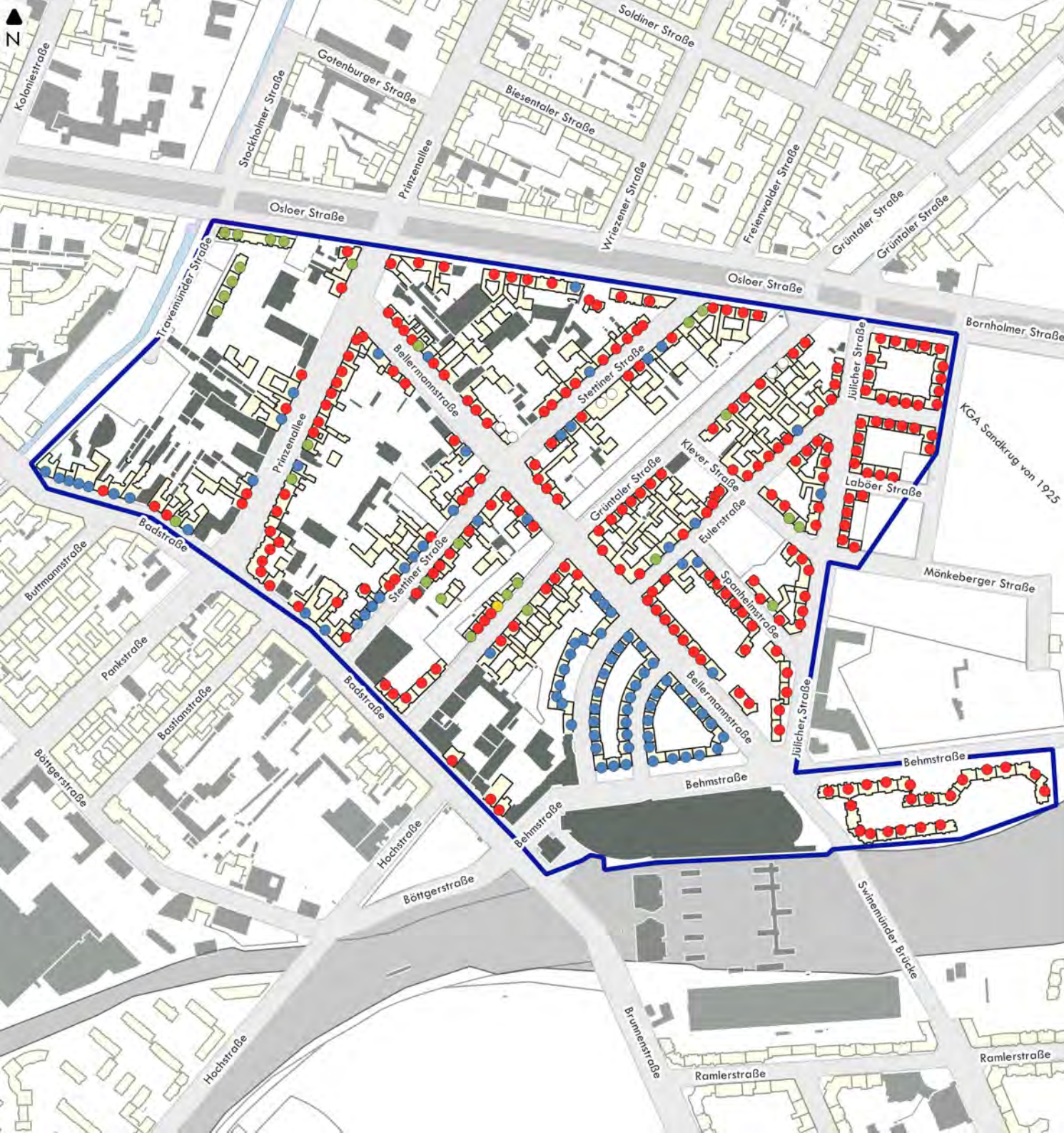
▭ Wohngebäude

▭ Nicht-Wohngebäude

▭ Straßen

▭ Bahnanlagen, Straßenbahn

▭ Gewässer

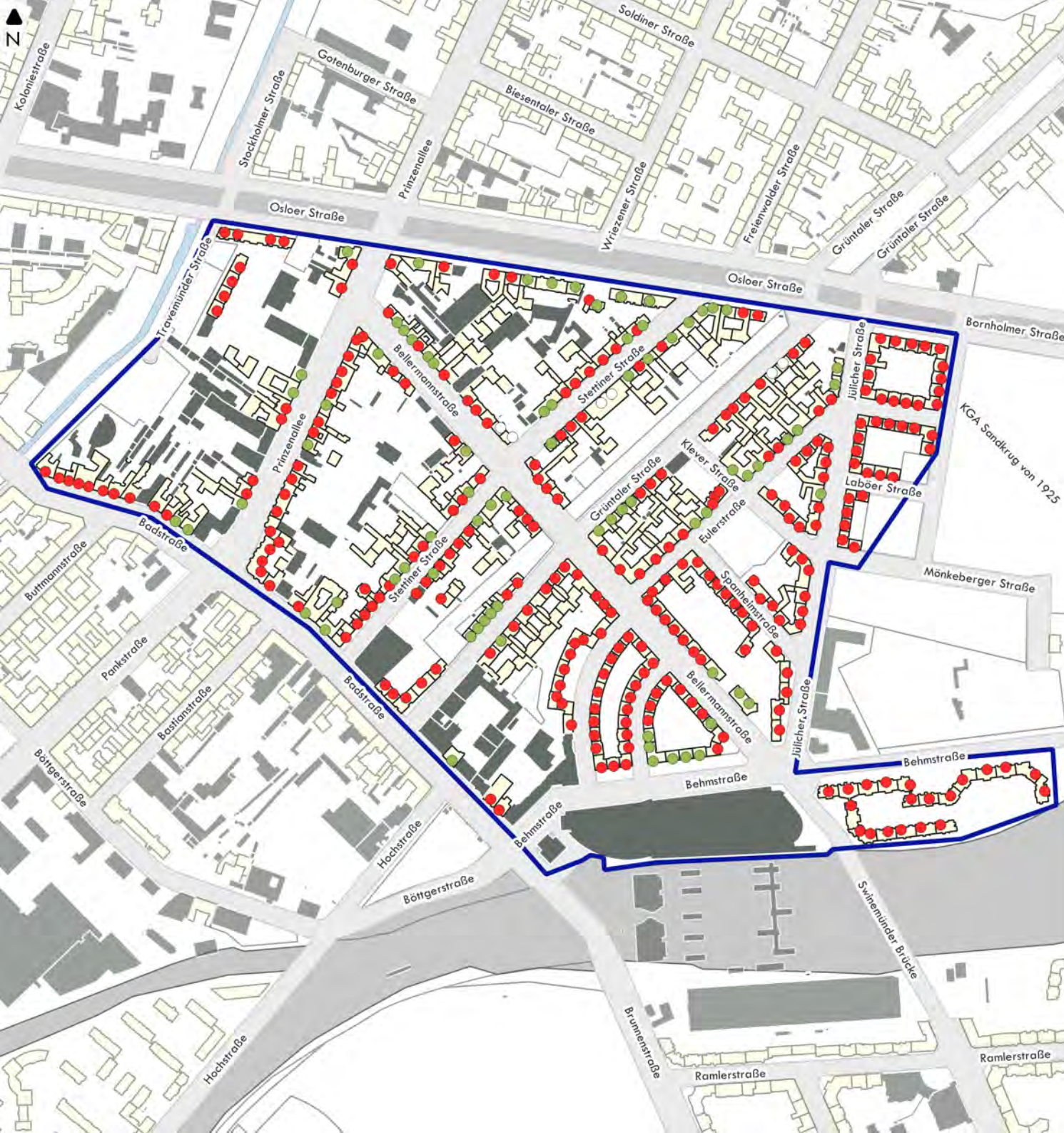


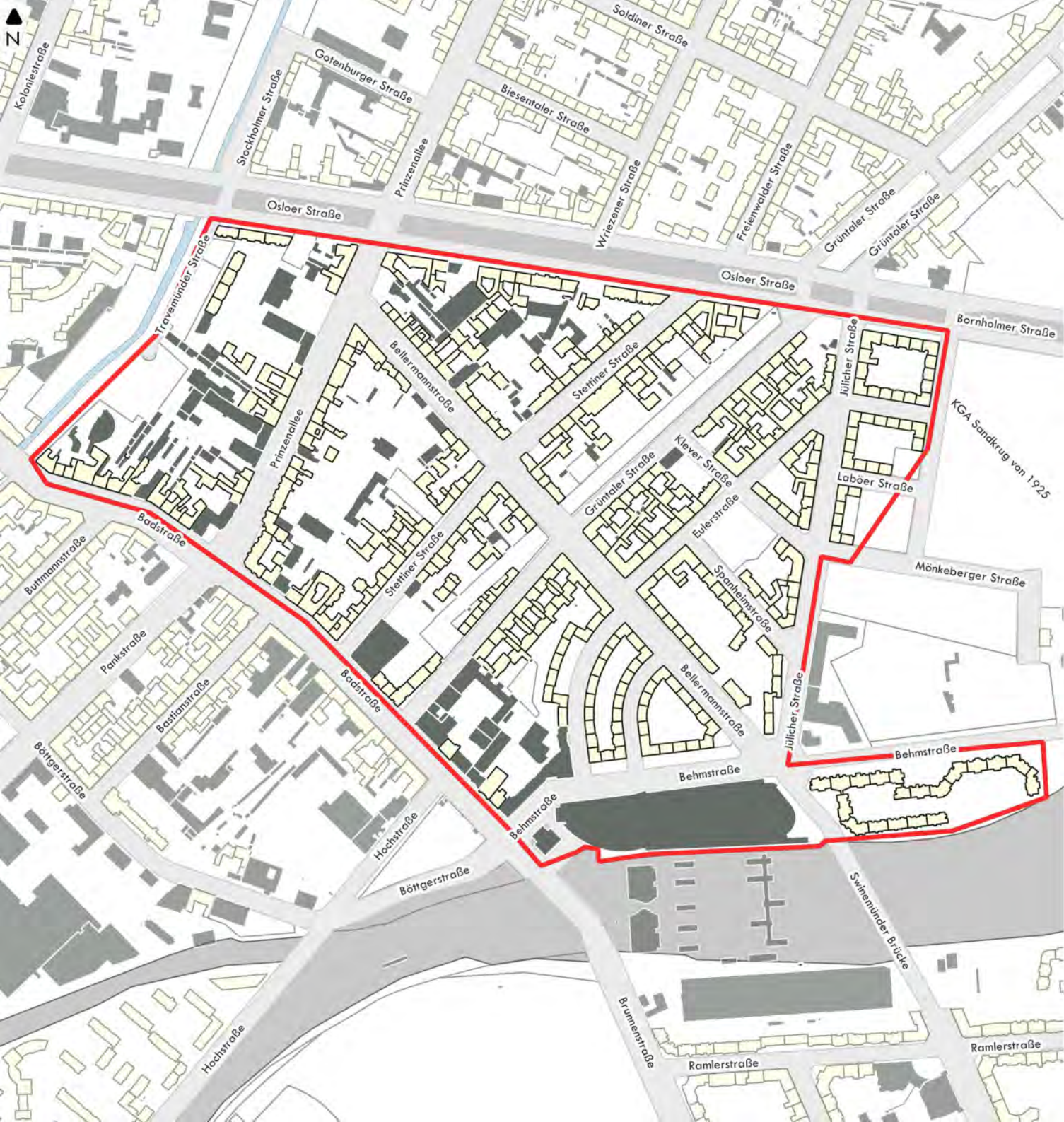
Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Badstraße

Ausbauzustand Dachgeschoss

- Dach hat Wohnraum / wurde aufgestockt
- Dach bislang ohne Wohnraum/Aufstockung
- Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o.ä.)
- keine Einschätzung möglich
- ▭ Untersuchungsgebiet
- ▭ Wohngebäude
- ▭ Nicht-Wohngebäude
- ▭ Straßen
- ▭ Bahnanlagen, Straßenbahn
- ▭ Gewässer





Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Badstraße

- Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet**
- Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets
 - Wohngebäude
 - Nicht-Wohngebäude
 - Straßen
 - Bahnanlagen, Straßenbahn
 - Gewässer

Anhang 3: Fragebogen

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

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

Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

- Kästchen zum Ankreuzen
- Platzhalter zum Ausfüllen

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) und der DSGVO und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss der Untersuchung (vsl. im Winter 2021/22) sachgerecht vernichtet.

Zugangscode für die Online-Befragung

Webseite: www.lpgmbh.de/badstrasse

Zugangscode:

Allgemein

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

a. Straße _____

b. Blocknummer (1-15) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Karte auf der Rückseite des Anschreibens.*

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

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

4. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?

nein ja → Anzahl: _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

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

- | | |
|---|---|
| <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). |

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

Bitte machen Sie in jeder Zeile ein Kreuz.

wird von mir bzw. meinem Haushalt innerhalb des Wohnumfeldes genutzt

wird von mir bzw. meinem Haushalt außerhalb des Wohnumfeldes genutzt

wird von mir bzw. meinem Haushalt nicht genutzt

- | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| a. öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| b. Kinderkrippe, Kita..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| c. Grundschule, Hort..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| d. Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| e. Nachbarschaftstreff..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| f. Angebote für Senior/innen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| g. Beratungseinrichtungen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| h. religiöse Einrichtungen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| i. medizinische Einrichtungen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| j. kulturelle Einrichtungen..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| k. Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| l. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf..... | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

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

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

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

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

Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

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

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

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

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

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

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

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

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

12. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

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

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

Ich bin Mieter/in

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. Gesobau, Degewo)

Genossenschaft

privates Wohnungsunternehmen (z. B. Harry Gerlach)

private/r Hauseigentümer/in

vermietete Eigentumswohnung

anderer Vermieter: _____

Ich bin Eigentümer/in

↳ Haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt? ja nein
Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 20.

Sonstiges, und zwar: _____

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

ja

früher ja, jetzt nicht mehr

nein

weiß nicht

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

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

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

↳ darin enthalten: Kaltmiete..... €

Betriebskosten..... €

Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser..... €

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

nein ja, und zwar monatlich _____ €

17. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude in den letzten 5 Jahren modernisiert?

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt Erstbezug nach Modernisierung

ja

↳ Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? _____

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

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

nein *Weiter mit Frage 19.*

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

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

Berliner Mietspiegel

Modernisierungsmaßnahmen

Staffel-/Indexmietvertrag

Auslaufen der Sozialbindung

Drei Vergleichsmieten

anderer Grund, und zwar: _____

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

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

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

	vorhanden	weiß nicht
a. Badezimmer		
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>oder</u> Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>und</u> Badewanne getrennt voneinander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches zweites Badezimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Toilette		
innerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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"/>
c. Ausstattung Badezimmer/Toilette		
WC stehend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
WC wandhängend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
einfacher Heizkörper	<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"/>
d. Beheizung der Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer) ...	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
überwiegend hochwertiges Parkett und/oder Natur-/Kunststein oder Fliesen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
bodentiefe Fenster/französischer Balkon o.ä.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>ohne</u> Kamera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>mit</u> Kamera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Energiesparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

21. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

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

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

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

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

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

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

24. Wollen oder müssen Sie innerhalb des nächsten Jahres aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- nein *Weiter mit Frage 25.*
 ja, ich muss ja, ich will

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

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

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

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

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

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

26. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

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

27. 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"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	deutsch mit Migrationshintergrund ..	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	andere Staatsangehörigkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf <i>(ab 15 Jahre)</i>	in (Schul-)Ausbildung/Studium	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Arbeiter/in, Angestellte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beamte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Selbstständige/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung arbeitssuchend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hausmann/-frau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rentner/in, Pensionär/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. höchster Bildungsabschluss <i>(ab 15 Jahre)</i>	noch in der schulischen Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	kein Schulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hauptschulabschluss (o. Ä.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Realschulabschluss (MSA)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Fach-/Abitur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Bachelor/Master/Diplom/Promotion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

28. 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? _____

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

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

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