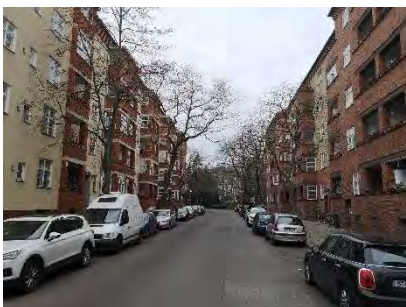




VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DER ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SOZIALEN ERHALTUNGSVERORDNUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET MÜLLERSTRASSE NORD



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
Cand. B. Sc. Merle Burkhardt

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.....	16
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur	18
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.....	53
5.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	53
5.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	56
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.....	77

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

5.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft	78
5.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	78
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:	Plandarstellungen	94
Anhang 2:	Fragebogen.....	95

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.

Im Jahr 2020/21 wurde für die zwei Planungsräume Rehberge und Schillerpark das Grob screening durch die LPG mbH fortgeschrieben. Im Ergebnis dieser Teilfortschreibung wurde ein Teilbereich, welcher im weiteren Verlauf als **Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord** bezeichnet wird, als Verdachtsgebiet für eine vertiefende Untersuchung zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung identifiziert.⁶ Das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord weist gemäß der Teilfortschreibung ein hohes soziales Verdrängungspotenzial bei vorhandenem baulichen Aufwertungspotenzial und steigendem wohnungswirtschaftlichem Aufwertungsdruck – insbesondere im Hinblick auf die steigende Anzahl an Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen – auf. Durch die Schließung des Flughafens Tegel und die zukünftigen Stadtentwicklungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Flugfeld und in der Umgebung ist mit einer Aufwertung des Wohnstandorts in den kommenden Jahren zu rechnen.

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

1.2 Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung

Mit der vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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?

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.

⁶ LPG mbH, Teilfortschreibung des Grob screenings für die zwei Planungsräume Rehberge und Schillerpark zur Ermittlung potenzieller sozialer Erhaltungsgebiete, 2021.

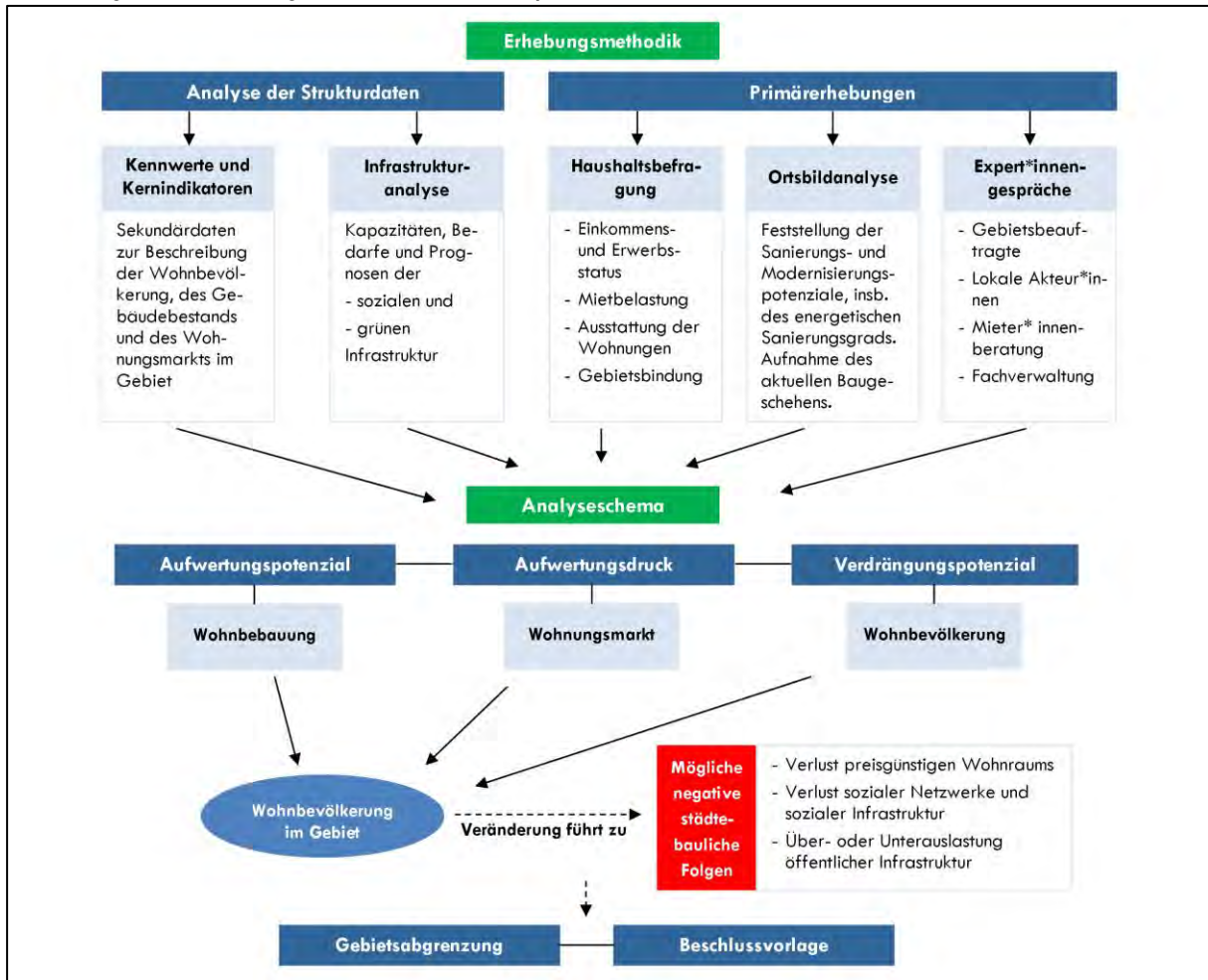
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur im Untersuchungsgebiet aus?
- Welche negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Untersuchungsgebiet 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?

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

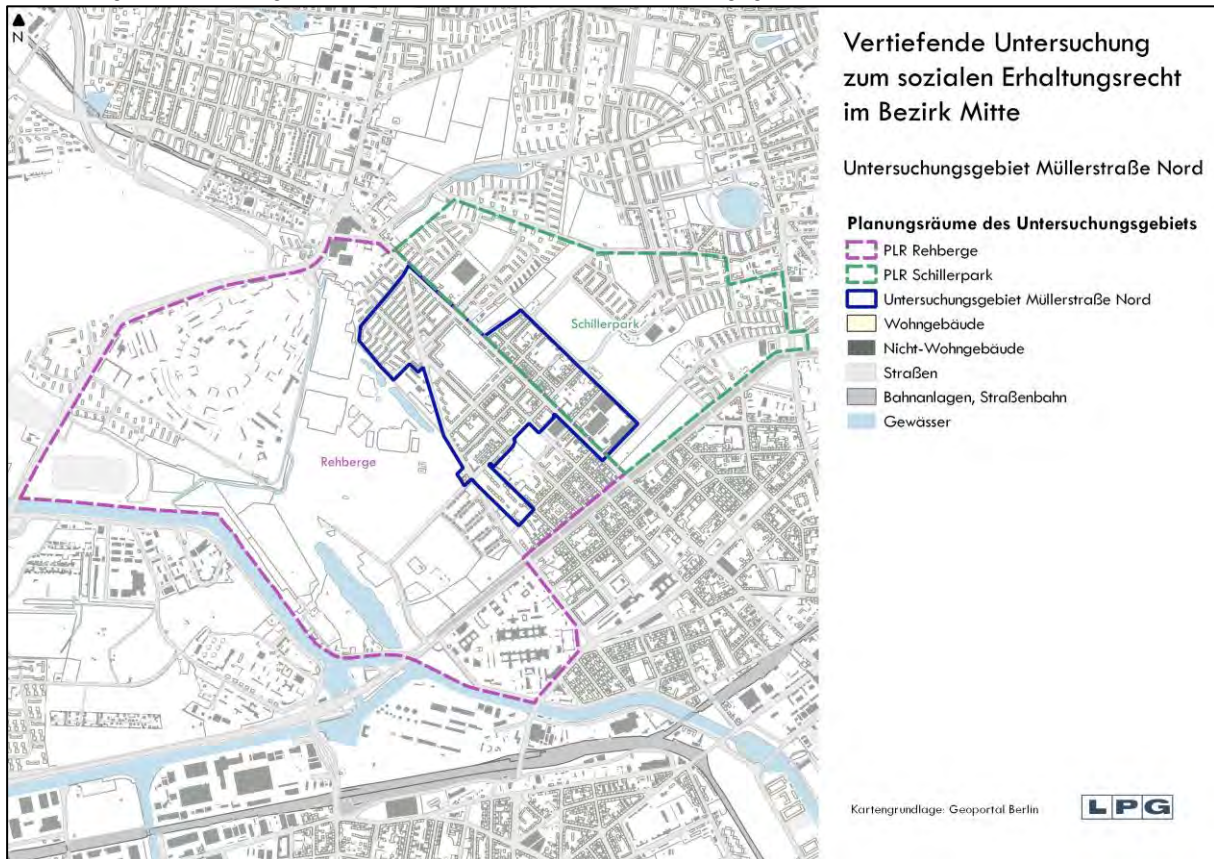
Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amts für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), des Stadtentwicklungsamts Mitte sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung 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 Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.⁷ Das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord befindet sich innerhalb der Planungsräume Rehberge

⁷ SenSBW, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

und Schillerpark. In der Abbildung 2 sind das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord und die beiden Planungsräume dargestellt. Die Planungsräume umfassen einen größeren Bereich als das Untersuchungsgebiet. Daher sind die Sekundärdaten auf Ebene der Planungsräume für das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord nur näherungsweise zu betrachten. Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang.

Abbildung 2: Planungsräume, in denen sich das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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 Parkviertel, die aus den Planungsräumen Rehberge, Schillerpark und Westliche Müllerstraße besteht, und Informationen aus einem Expertengespräch (vgl. Kapitel 1.3.5) genutzt. In der Regel wurden diese Daten auf Ebene der Bezirksregion ausgewertet. Die amtlichen Statistiken wurden durch die schriftliche Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 5.7).

1.3.3 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietspezifische 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 Haushalte – und damit an etwa jeden zweiten Haushalt – im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord verschickt. Die Haushalte wurden anhand eines Adressdatenabzugs unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des Untersuchungsgebiets Müllerstraße Nord 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.⁸ 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.

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

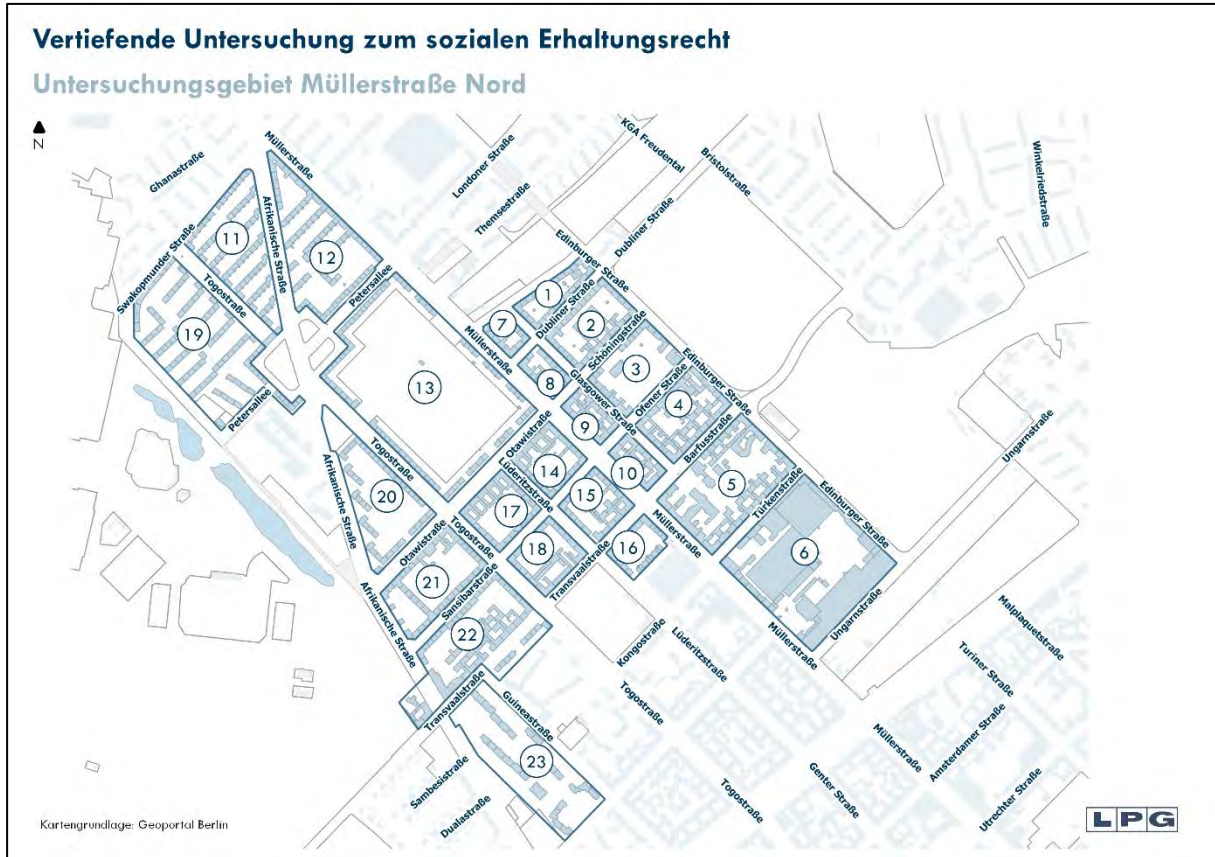
Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden 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 Müllerstraße Nord (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 Müllerstraße Nord



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 18,5 % erreicht (vgl. Tabelle 1). Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als gut zu bewerten. Von den gewerteten 817 Fragebögen gingen 633 (77 %) postalisch und 184 (23 %) über das Online-Tool ein. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,044 erreicht.⁹ 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 Müllerstraße Nord

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Müllerstraße Nord	4.500	832	18,5 %	817*

Quelle: LPG mbH; * 15 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-

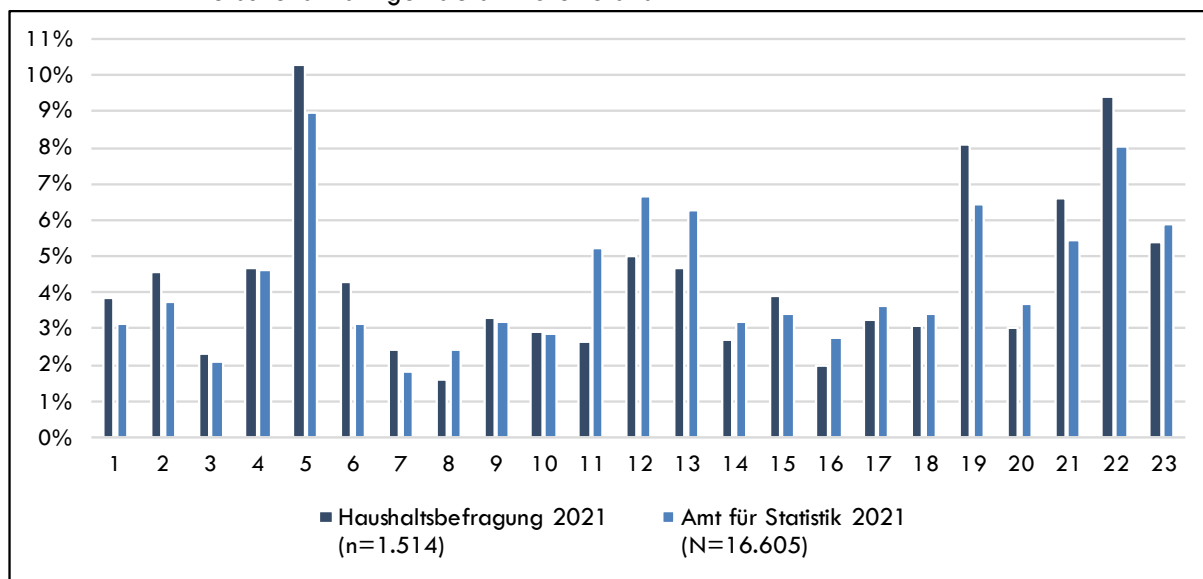
⁹ Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.)

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

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 Müllerstraße Nord ausgewertet.

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

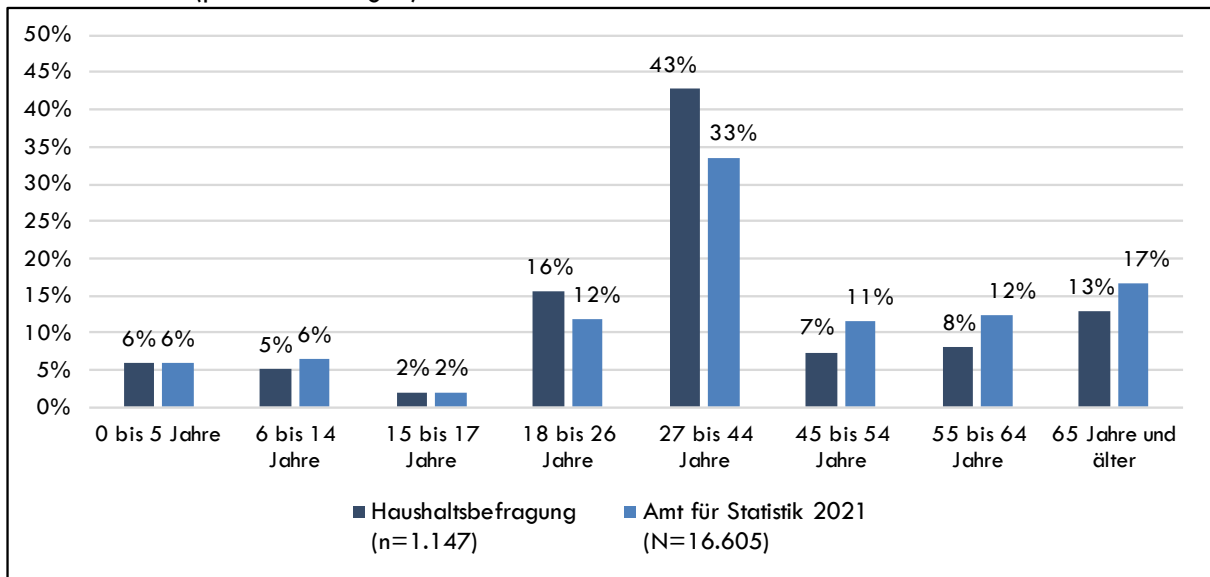
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik



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). Personen zwischen 18 und 44 Jahren sind leicht überrepräsentiert, Personen ab 45 Jahre leicht unterrepräsentiert. Dies kann mit dem Online-Tool begründet werden, da die Teilnehmenden an der Online-Befragung jünger sind als die Haushalte, die postalisch an der Haushaltsbefragung teilgenommen haben.

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



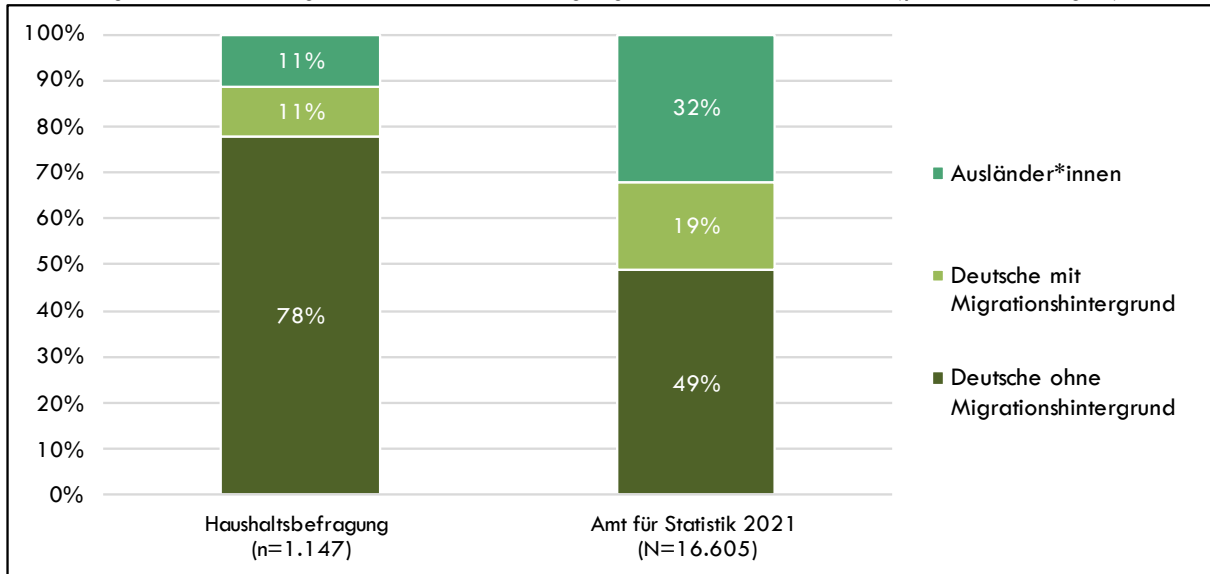
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Mitte am 31.12.2021

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.¹⁰ 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.¹¹ 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.

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

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

Abbildung 6: Herkunft 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.

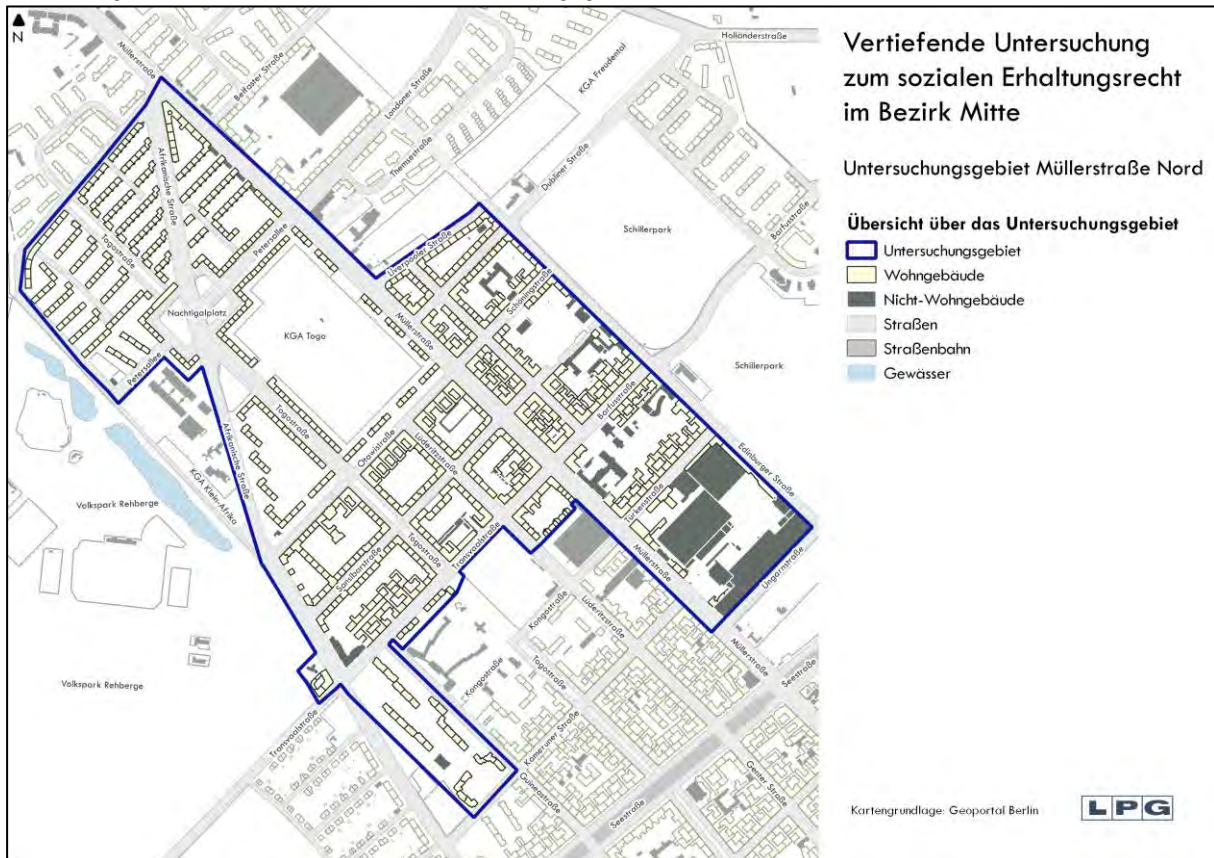
1.3.5 Gespräche mit Expert*innen

Abrundend wurde ein Gespräch mit der Gebietskoordination des Lebendigen Zentrums und Sanierungs-gebiets Müllerstraße zu Bedarfen, Veränderungen und Entwicklungen im Untersuchungsgebiet und den angrenzenden Gebieten geführt.

2. Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord (vgl. Abbildung 7) befindet sich im Norden des Bezirks Mitte in der Bezirksregion Parkviertel. Im gesamten Untersuchungsgebiet wohnen 16.605 Personen in rund 9.700 Haushalten.¹² Die nord-westliche Grenze des Untersuchungsgebiets bildet die Swakopmunder Straße. Der Müllerstraße in südöstlicher Richtung folgend, bildet die Edinburger Straße zusammen mit der Ungarnstraße die östliche Gebietsgrenze. Im Westen bilden die Windhuker Straße sowie ab dem Nachtigalplatz die Afrikanische Straße die Gebietsgrenze. Im Süden reicht das Untersuchungsgebiet bis zur Kameruner Straße bzw. bis zur Transvaalstraße. Das Untersuchungsgebiet ist durch verschiedene Baustrukturen und Wohngebäude aus verschiedenen Baualterklassen geprägt. Neben Zeilenbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren befindet sich gründerzeitliche Wohnbebauung in Blockrandstruktur. Die Kleingartenanlage Togo und der Nachtigalplatz sorgen für städtebauliche Auflockerung. Das Untersuchungsgebiet wird vom Volkspark Rehberge im Westen und dem Schillerpark im Osten eingefasst. Über die U-Bahnhöfe Afrikanische Straße und Rehberge der U-Bahnlinie 6 sowie verschiedene Buslinien ist das Untersuchungsgebiet sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

Abbildung 7: Übersicht über das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

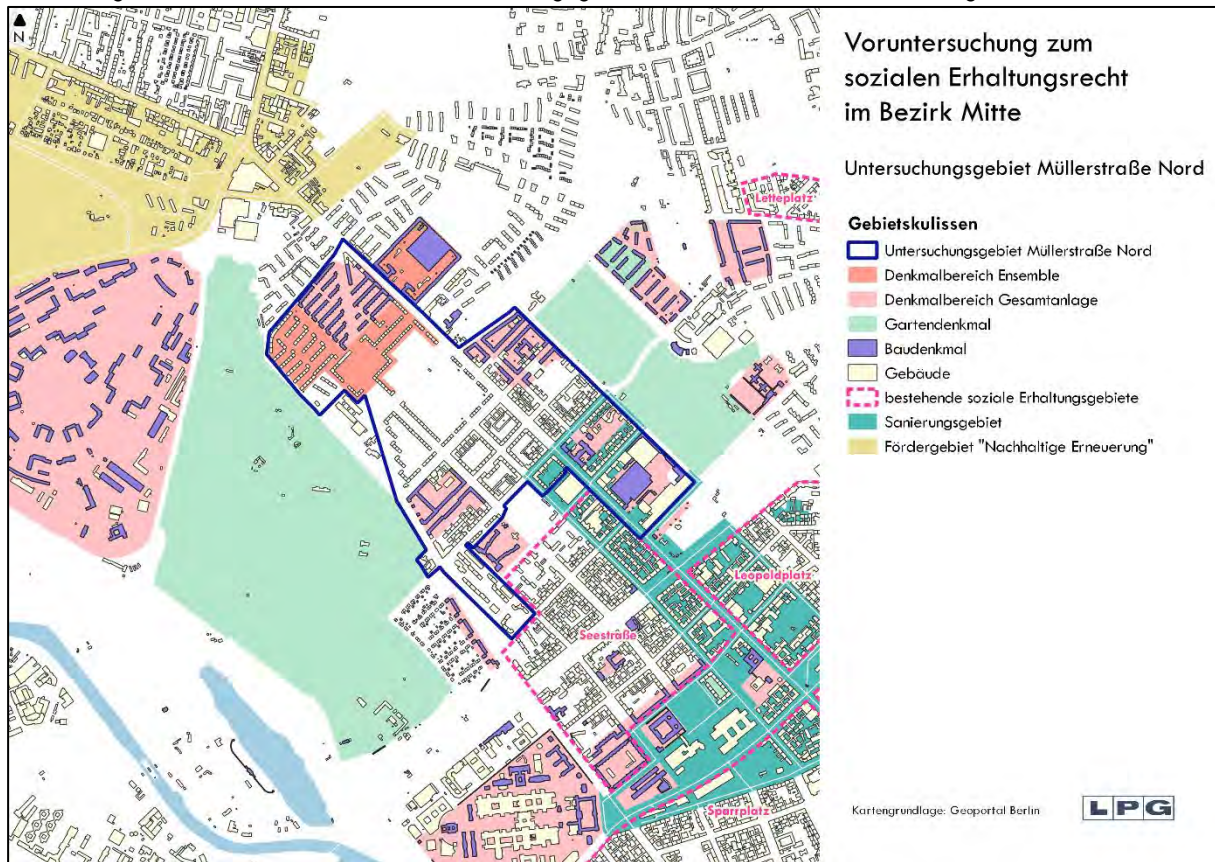
2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Anknüpfend an die Baustrukturen und Baualterklassen der Wohnbebauung befinden sich im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord mehrere **denkmalgeschützte Wohnsiedlungen**, die als Gesamtanlagen

¹² AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Mitte am 31.12.2021.

oder Ensemble unter Schutz gestellt sind (vgl. Abbildung 8). Dazu gehören z. B. die Friedrich-Ebert-Siedlung und die Wohnanlagen Dubliner Straße und Sansibarstraße. Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang.

Abbildung 8: Gebietskulissen im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Ein Teilbereich im Süden des Untersuchungsgebiets – zwischen Seestraße und Transvaal- bzw. Barfußstraße – befindet sich im Programmgebiet des „**Lebendigen Zentrums Müllerstraße**“¹³, das im Jahr 2009 festgelegt wurde. Seit März 2011 ist das Gebiet zudem ein förmlich festgelegtes **Sanierungsgebiet** nach § 142 BauGB. „Ziel ist es, die Müllerstraße als attraktives, wirtschaftliches Zentrum zu stärken, neue Potentiale durch Mitwirkung und Partnerschaften vor Ort zu erschließen und sie gleichzeitig als Ort des Wohnens, der Bildung, Kultur und der Freizeit zu erhalten und weiterzuentwickeln.“¹⁴ Im Untersuchungsgebiet wurden neben den übergreifenden Maßnahmen, wie der Gründung einer Standortgemeinschaft und dem Aufbau von Netzwerkstrukturen, folgende Projekte/Maßnahmen umgesetzt bzw. sind in der Realisierung:

- Verkehrs- und Gestaltungskonzept Müllerstraße (umgesetzt)
- Paul-Gerhardt-Stift: Umbau der Räume zum Stadtteilzentrum sowie Umbau der Poliklinik zur Kita (umgesetzt)

¹³ Bis 2020 „Aktives Stadtzentrum Müllerstraße“.

¹⁴ Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße, Fördergebiet, Internetquelle.

- Hof- und Begrünungsprogramm (Müllerstraße 127A, 128 und ALDI Dach) (begonnen)
- Sanierung und Erweiterung der Kita Edinburger Straße 38 inkl. Außenanlagen (umgesetzt)¹⁵

Nördlich grenzt an die Planungsräume Rehberge und Schillerpark das **Fördergebiet „Umfeld TXL“ des Städtebauförderprogramms Nachhaltige Erneuerung**¹⁶. Neben der Weiterentwicklung des Flughafen-geländes zu einem Standort für Technologie, Forschung, Gewerbe und Industrie, soll bis Mitte der 2030er Jahre das Schumacher-Quartier zwischen der Bezirksgrenze und der Scharnweberstraße bzw. dem Kurt-Schumacher-Platz mit rund 5.000 Wohnungen sowie Schulen, Kitas, Einzelhandel und Grünanlagen entstehen.¹⁷ Im Fördergebiet befindet sich im Bezirk Reinickendorf die Cité Pasteur, die wie die Cité Joffre in den 1950er Jahren entstanden ist. Durch die zukünftig unmittelbar angrenzende Lage zum Schumacher-Quartier und der Gestaltung von Übergängen bzw. einer Verknüpfung zwischen den Bestandssiedlungen und dem neuen Quartier wird die bisher isolierte Randlage der beiden französischen Siedlungen aufgehoben. Gemäß dem **Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)** aus dem Jahr 2018 stellt die Verdichtung des Bestands ein wesentliches Potenzial für die beiden Siedlungen dar.¹⁸ Für die Cité Pasteur besteht gemäß STEP Wohnen 2030 ein langfristiges Verdichtungspotenzial für 1.000 bis 1.999 zusätzliche Wohnungen im Geschosswohnungsbau.¹⁹ Mit der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde die planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftige Verdichtung bereits geschaffen.²⁰ In diesem Zusammenhang ist auch die Einbindung des Zentralen Festplatzes in die umliegenden Planungen zu berücksichtigen.²¹ Gemäß dem ISEK bietet auch das sogenannte „**Müllerstraßenquartier**“, welches den überwiegenden Anteil der Wohnbebauung der beiden Planungsräume Rehberge und Schillerpark umfasst, Potenzial für Verdichtung im Bereich Wohnen. Daneben stellt die Verknüpfung des Müllerstraßenquartiers mit der Entwicklung am Kurt-Schumacher-Platz eine planerische Herausforderung dar. „Die im Bereich der Nebenstraßen (z.B. Otawistraße) aufkeimende Kunstgewerbe- und Kreativszene bietet ein weiteres wichtiges Aufwertungspotenzial im Quartier.“²² Südlich grenzt zudem das **soziale Erhaltungsgebiet Seestraße** an das Untersuchungsgebiet an.

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

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

¹⁵ Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße, Fördermaßnahmen, Internetquelle.

¹⁶ Bis 2020 Stadttumbau.

¹⁷ Tegel Projekt GmbH, Berlin TXL –Schumacher Quartier, Internetquelle.

¹⁸ UmbauStadt Gbr, slapa & die raumplaner, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Flughafen Tegel und Umgebung, 2018, S. 75.

¹⁹ SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, S.96.

²⁰ Änderung des FNP für die Cité Pasteur: gemischte Baufläche M2 zu Wohnbaufläche W2 mit einer GFZ bis 1,5 (SenSW, Flächennutzungsplan - Änderung, Cité Pasteur (Reinickendorf) Lfd. Nr. 01/19, Internetquelle.); Cité Joffre weiterhin gemischte Baufläche M2

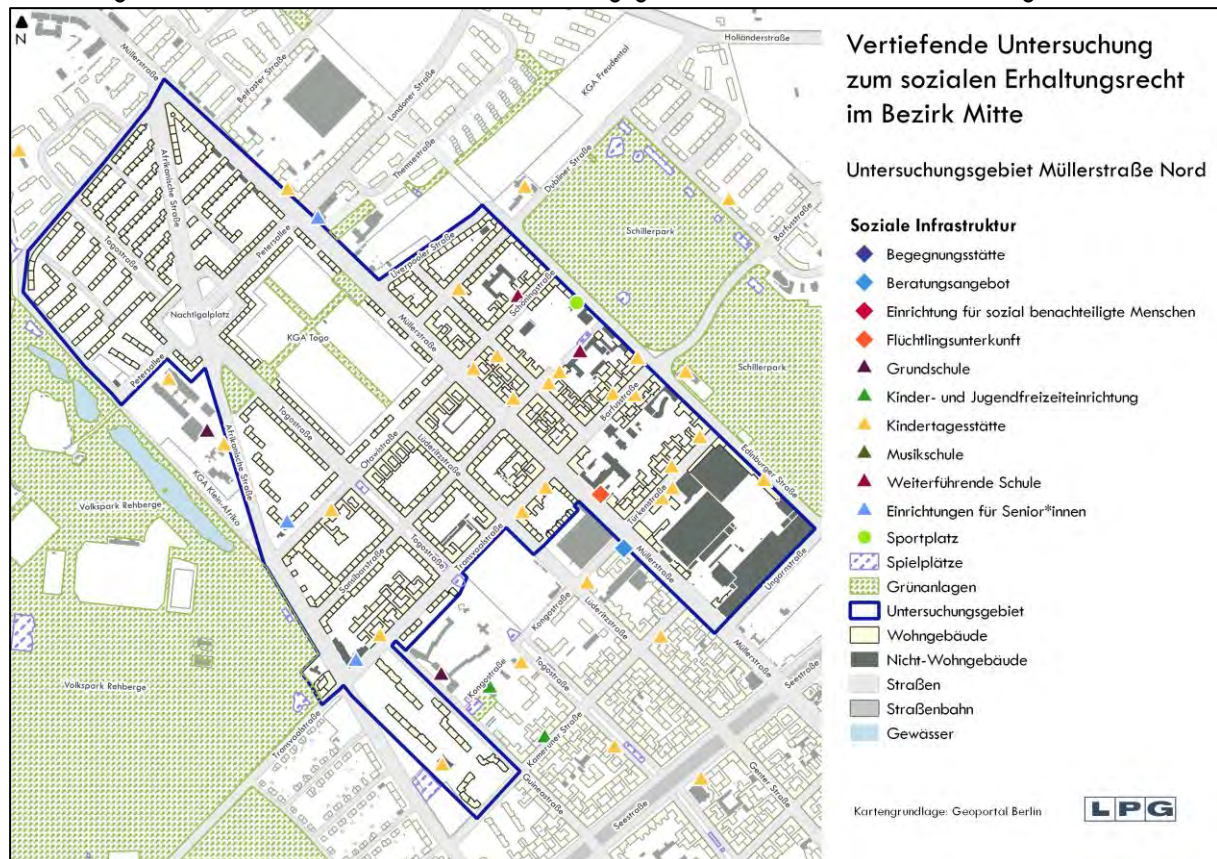
²¹ UmbauStadt Gbr, slapa & die raumplaner, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Flughafen Tegel und Umgebung, 2018, S. 77.

²² UmbauStadt Gbr, slapa & die raumplaner, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Flughafen Tegel und Umgebung, 2018, S. 81.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

- 19 Kindertagesstätten innerhalb, 12 angrenzend
- drei Schulen im Untersuchungsgebiet, zwei angrenzend, insgesamt zwei Grundschulen, ein Gymnasium und zwei integrierte Sekundarschulen, eine davon mit gymnasialer Oberstufe
- ein Oberstufenzentrum mit Abitur- und berufsschulischen Angeboten angrenzend
- zwei Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet, zwei angrenzend
- zwei Einrichtungen für Senior*innen im Untersuchungsgebiet, zwei angrenzend
- zwei Beratungseinrichtungen, eine davon für Jugendliche
- eine Tageseinrichtung für obdachlose Frauen
- eine Flüchtlingsunterkunft

Abbildung 9: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord und angrenzend



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

Hinsichtlich der schulischen **Bildungssituation** in der Bezirksregion Parkviertel, in der sich die Planungs-räume Rehberge, Parkviertel und Westliche Müllerstraße befinden, gibt das Bezirksregionenprofil Parkviertel 2021 Auskunft. „Über 79 Prozent der Grundschüler*innen haben eine nichtdeutsche Herkunftssprache. [...] Nahezu Dreiviertel aller Grundschüler*innen sind von den Lernmittelkosten befreit. Dies gibt

einen Hinweis auf den hohen Anteil von transferleistungsabhängigen Schülerinnen und Schülern, da diese laut Lernmittelverordnung keinen Eigenanteil für Lernmittel erbringen müssen.“²³

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** gehört die Bezirksregion Parkviertel zu den sechs Bezirksregionen im Bezirk Mitte mit besonders angespannter Versorgungslage. Gemäß dem Kita-Förderatlas 2019 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion Parkviertel in die Kategorie 3+ eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit in den Kitas nur noch geringe Platzreserven vorhanden sind und zugleich ein steigender Bedarf prognostiziert wird.²⁴ Aufgrund dieser Einstufung sind Projekte zum Ausbau der bedarfsgerechten Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion förderfähig. Die Betreuungsquote von „1- bis unter 3-Jährigen liegt in den BZR Parkviertel bei 63,5% (Sollwert 70%) und ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Bei den 3- bis unter 6-jährigen Kindern liegt die Betreuungsquote bei 90,1 % (Sollwert 90%) und ist damit zum Vorjahr nahezu gleichgeblieben. Die Betreuungsquoten für 3- bis unter 6-jährigen Kinder sollen in den Folgejahren in allen Bezirksregionen auf mindestens 95% wachsen.“²⁵ Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose entsteht bis zum Jahr 2026 ein Mehrbedarf an 226 zusätzlichen Betreuungsplätzen.²⁶

Im Hinblick auf die Versorgung in der **Jugendfreizeit** weist die Bezirksregion Parkviertel ein Defizit von 609 Plätzen auf. Rechnerisch beträgt die Versorgungsquote 3,7 Plätze je 100 Einwohner*innen und unterschreitet somit den fachlichen Richtwert von 11,4 Plätzen je 100 Einwohner*innen.²⁷ Dieser Versorgungswert unterschreitet auch den bezirklichen Vergleichswert von 5,8 und den gesamtstädtischen Vergleichswert von 7,3. Das Jugendamt Mitte gibt folgende Einschätzung ab: "Es existiert lediglich – neben 2 Standorten für Kinder – ein Standort für Jugendarbeit. Die Bezirksregion weist die geringste Versorgung des Bezirks auf. Es existiert kein pädagogisch betreuter Abenteuerspielplatz oder ein vergleichbares betreutes Spielplatzangebot. Das Haus Edinburger Str. 55 soll entsprechend den Anforderungen für eine moderne Kinder- und Jugendarbeit saniert werden. Der Aktionsraum soll abgerissen [werden] und ein neues Haus erhalten. Die weitere Erhöhung der Versorgung entsprechend der Sollwerte der Senatsjugendverwaltung ist mit den zurzeit zur Verfügung stehenden Mitteln nicht möglich.“²⁸

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

- „Im Rahmen eines generationenübergreifenden Projektes haben sich Akteure der Kinder- u. Jugendarbeit mit Senioreneinrichtungen vernetzt und planen auch künftig weitere gemeinsame Aktivitäten, wie in der Begegnungsstätte „OtawiTreff“. Diese Einrichtung wird sehr gut angenommen und erhält eine bezirkliche Förderung zur Koordination und Stärkung der Angebote für die Zielgruppe. Bezirklich gefördert werden auch das „Zukunftshaus Wedding“ im Paul Gerhardt Stift sowie die AWO Freizeitstätte „Schillerpark“ für eine Verstärkung der zielgruppenspezifischen Arbeit.“²⁹

²³ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Parkviertel 2021, Teil 1, S. 20.

²⁴ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2019, S. 2, 3.

²⁵ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Parkviertel 2021, Teil 1, S. 26.

²⁶ Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Parkviertel 2021, Teil 1, S. 26.

²⁷ Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Parkviertel 2021, Teil 1, S. 28.

²⁸ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Parkviertel 2021, Teil 1, S. 28.

²⁹ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Parkviertel 2021, Teil 1, S. 29.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

- „Das Zukunftshaus Wedding übernimmt mit der Etablierung eines Familienzentrums und in Folge eines Stadtteilzentrums die entscheidende Versorgungsfunktion für das Parkviertel; auch die Stadtteilkoordination ist dort verortet. Vielversprechend gestaltet sich daneben die Zusammenarbeit mit der Begegnungsstätte in der Otawistraße, besonders im Bereich der generationsübergreifenden Nachbarschaftsarbeit.“³⁰

Trotz angespannter Versorgungssituation besteht ein dichtes Netz an Regelangeboten im Bereich Kindertagesbetreuung und Schule sowie ergänzender zielgruppenspezifischer Betreuungs- und Beratungsangebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen. Durch die Förderung der Stadtteilkoordination und Ankerpunkten wie dem Paul-Gerhard-Stift ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von Angeboten möglich bzw. wird angestrebt.

³⁰ vgl. Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Parkviertel 2021, Teil 1, S. 31.

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.

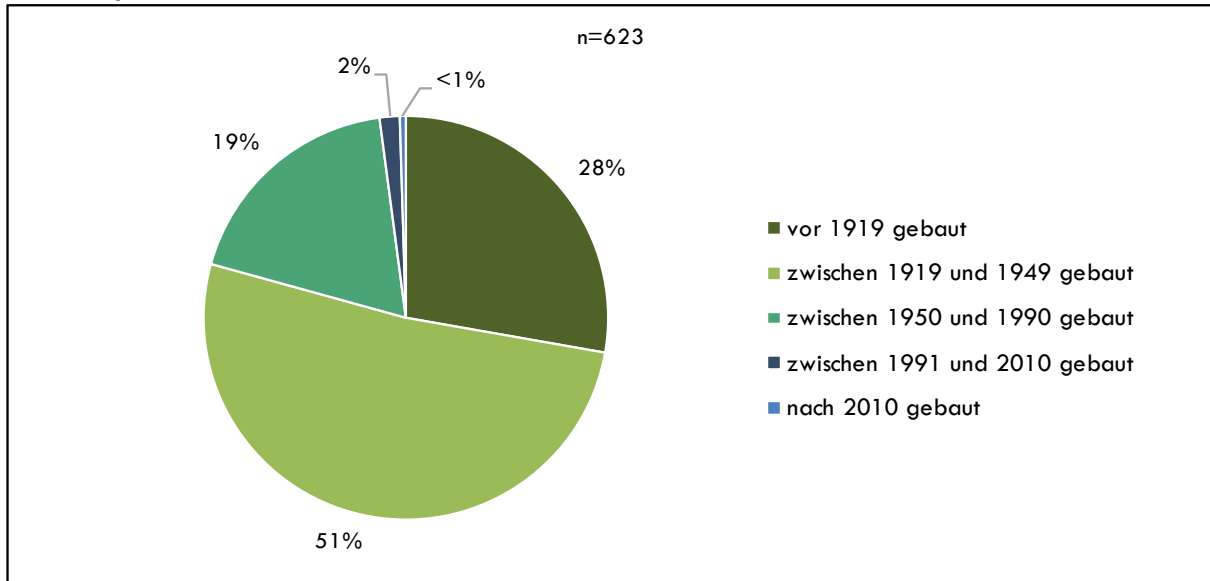
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard 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

Abbildung 10 veranschaulicht die Verteilung der Baualtersklassen im Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets. Mit 51 % wohnt ein Großteil der Haushalte in Gebäuden, die zwischen 1919 und 1949 erbaut wurden. Die andere Hälfte der Haushalte verteilt sich überwiegend auf gründerzeitliche Altbauten und Gebäude, die zwischen 1950 und 1990 erbaut wurden.

Abbildung 10: Gebäudealter des Wohnhauses



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; von den insgesamt 817 gewerteten Fragebögen gaben 177 Haushalte „weiß nicht“ an und 17 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).³¹

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 Müllerstraße Nord zu; die Friedrich Ebert Siedlung und die Wohnbebauung rund um die Kleingartenanlage Togo sind beispielhaft zu nennen.

³¹ 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.

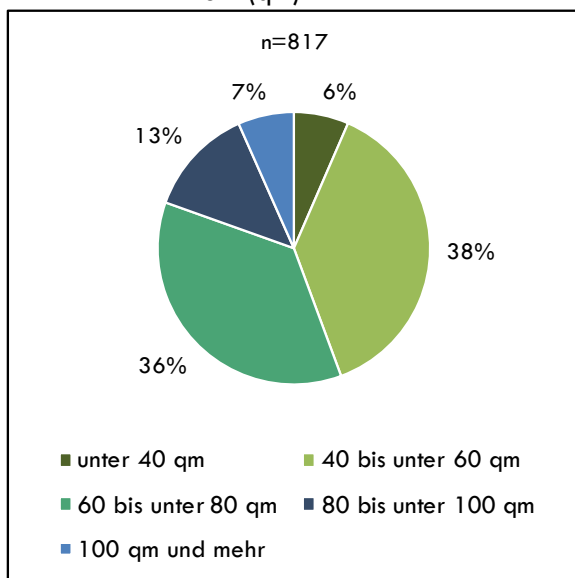
Anknüpfend an das Gebäudealter befinden sich im Untersuchungsgebiet mehrere denkmalgeschützte Wohnsiedlungen, die als Gesamtanlagen oder Ensemble unter Schutz gestellt sind (vgl. Abbildung 8 in Kapitel 2.1). Die in diesen Gebieten geltenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen können eine hohe Steuerungswirkung 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.

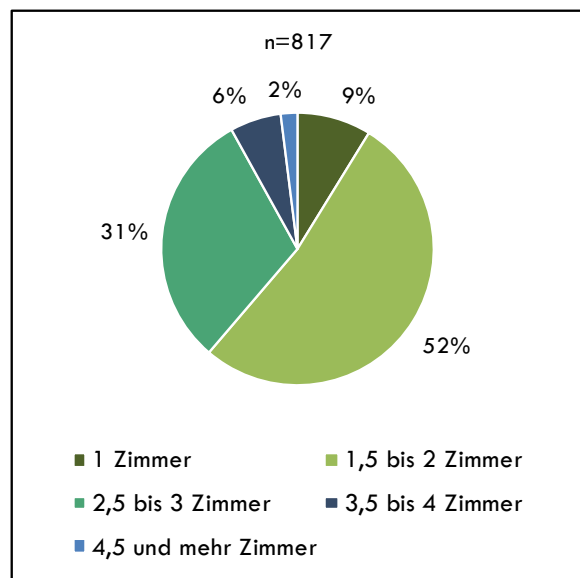
Gemäß der Haushaltsbefragung sind im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord Wohnungen verschiedener Größen vorhanden. Schwerpunkte bilden dabei mit 44 % die Wohnungen unter 60 Quadratmetern und mit 36 % die Wohnungen zwischen 60 und unter 80 Quadratmetern, wie in Abbildung 11 ersichtlich ist. Wie Abbildung 12 darstellt, ist das Untersuchungsgebiet mit rund 60 % maßgeblich durch 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen geprägt. Wohnungen mit mehr als drei Zimmern sind mit 8 % nur in geringem Umfang vorhanden.

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.³²

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).

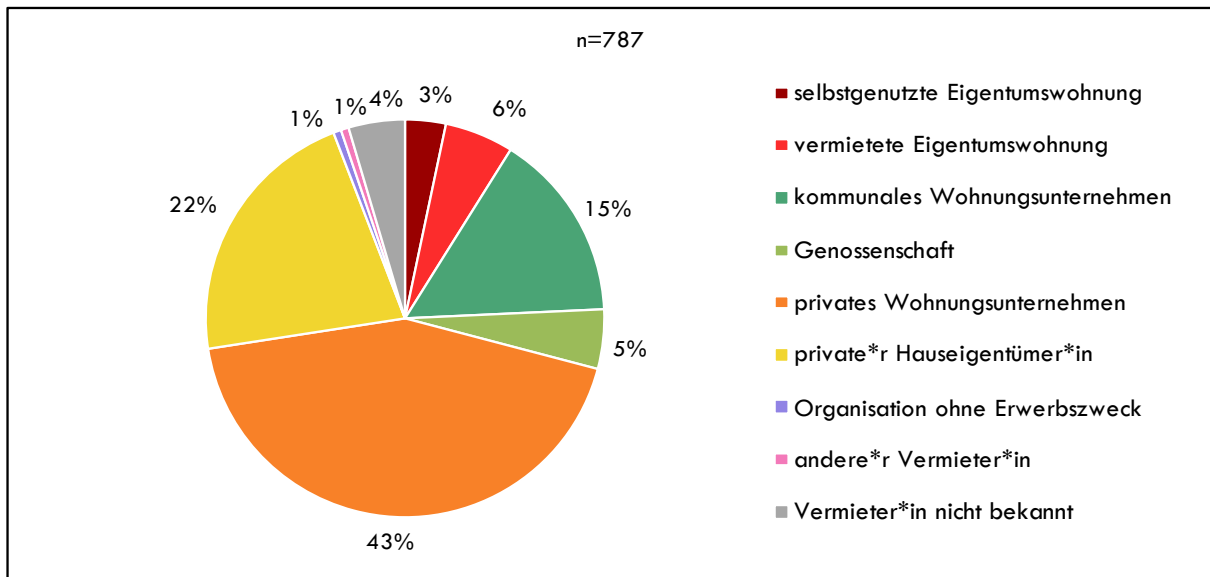
Das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord ist stark durch Mietwohnungen geprägt. 97 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet wohnen zur Miete; demgegenüber sind nur 3 % der befragten Haushalte selbstnutzende Eigentümer*innen. Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind überwiegend durch private Eigentumsformen geprägt, wie Abbildung 13 zu entnehmen ist. Wohnungen im Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, Organisationen ohne Erwerbszweck und sonstigen Vermieter*innen bilden insgesamt nur circa ein Fünftel des Bestands. 6 % sind vermietete Eigentumswohnungen. 43 % der Wohnungen befinden sich in der Hand privater Wohnungsunternehmen, 22 % gehören privaten Hauseigentümer*innen. Demnach besteht für etwa zwei Drittel der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial.

Auch anhand der räumlichen Darstellung der Eigentumsverhältnisse in der Abbildung 14 wird deutlich, dass das Untersuchungsgebiet durch private Eigentumsformen, d. h. private Wohnungsunternehmen, private Hauseigentümer*innen sowie Wohnungseigentumsgemeinschaften geprägt ist. Nennenswerte kommunale Bestände befinden sich im südöstlichsten Block des Untersuchungsgebiets sowie im Nordosten an der Liverpools Straße. Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang.

³² 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.

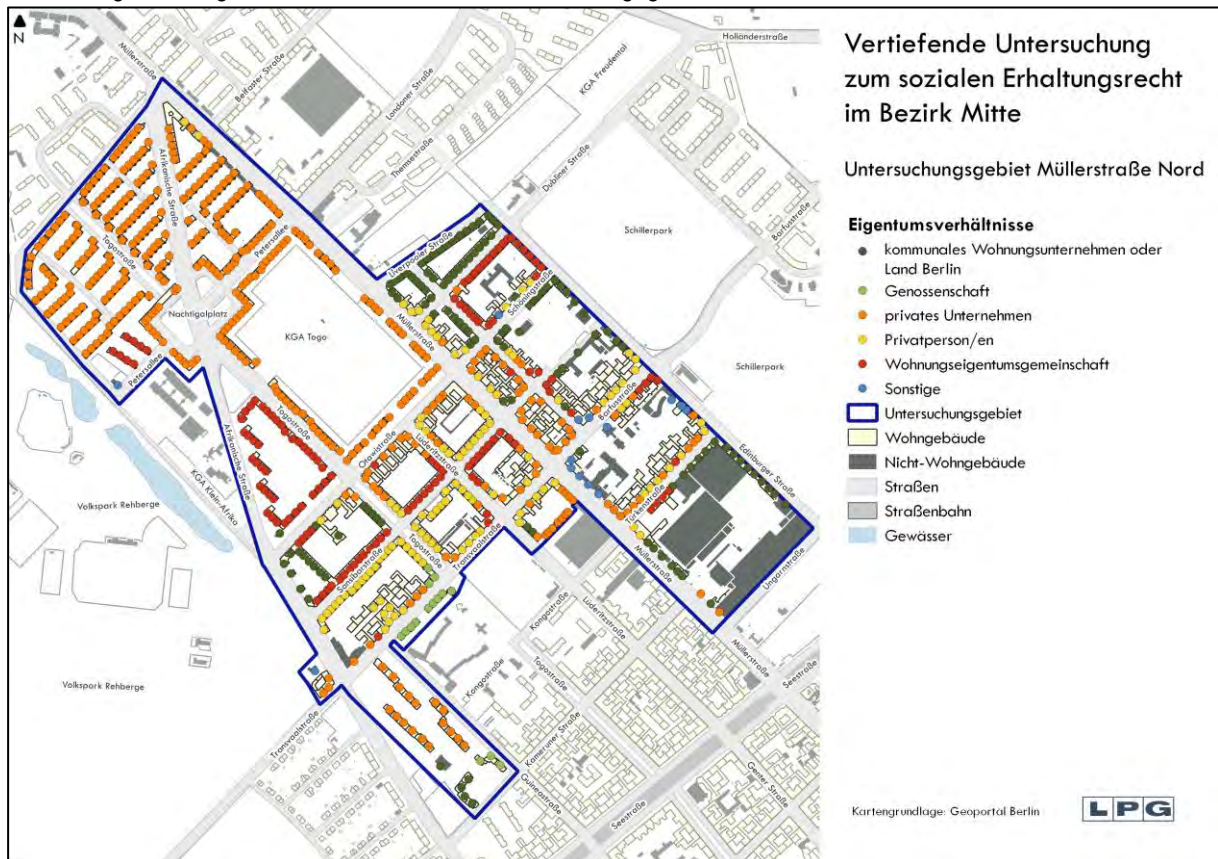
Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 14: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Mitte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 31.12.2020

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 1 % der Fälle festgestellt. Insgesamt wurden 800 Hausaufgänge im gesamten Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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 Müllerstraße Nord dargestellt.

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

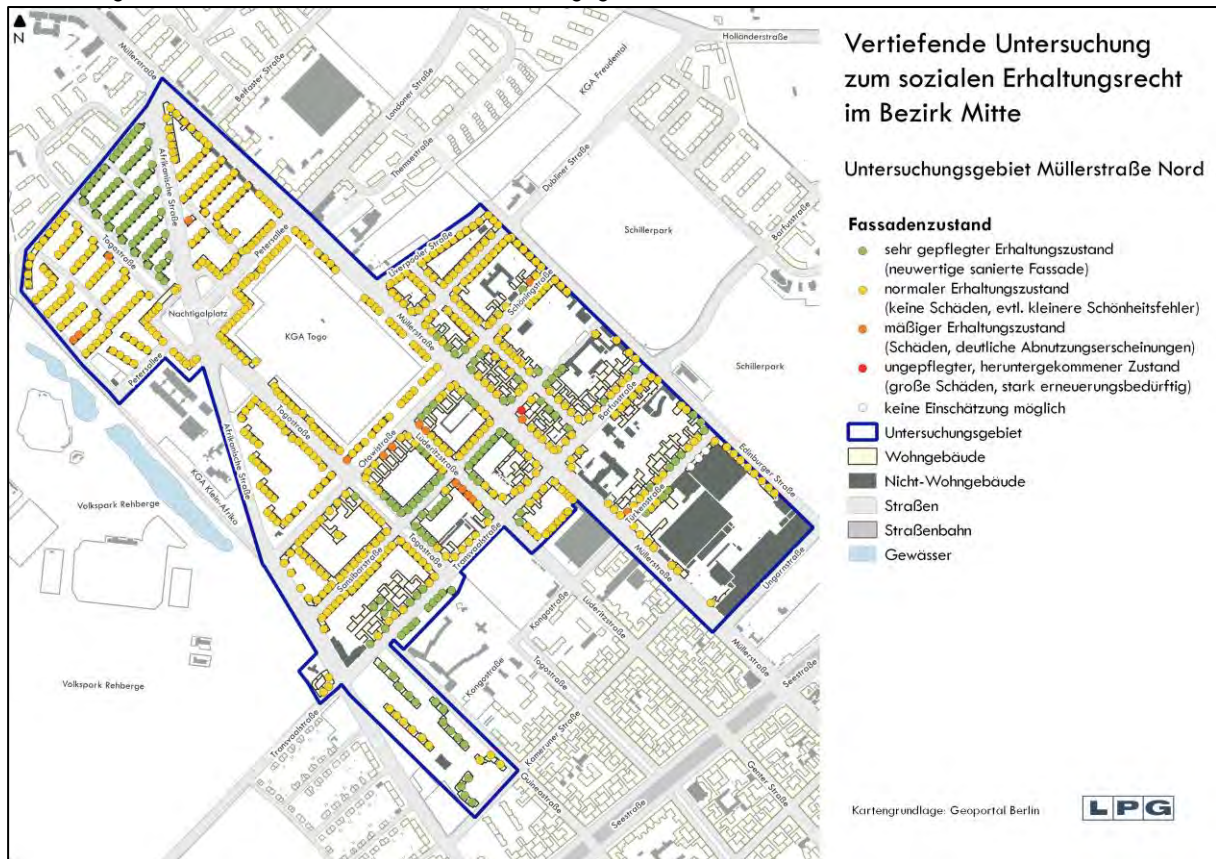
Merkmal	Kategorien	(N=800)*	
		absolut	%
Fassadenzustand	neuwertige sanierte Fassade	173	22 %
	normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. einzelne kleinere Schönheitsfehler)	607	76 %
	mäßiger Erhaltungszustand (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)	16	2 %
	schadhafter, heruntergekommener Zustand (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)	1	< 1 %
Fassadendämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden	38	5 %
	vsl. nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden	12	2 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	288	36 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (Dämmung würde die Attraktivität des Gebäudes abwerten)	459	57 %
Fenster	überwiegend schlechter Zustand, erneuerungsbedürftig, schadhaft	25	3 %
Balkon	vorhanden	540	68 %
Dach	ausgebaut/aufgestockt	106	13 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung/Bautätigkeit: Dachgeschossausbau	8	1 %

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

Fassadenzustand

Über eine neuwertige bzw. neuwertig sanierte Fassade verfügt bislang weniger als ein Viertel der Gebäudeaufgänge (vgl. Ausführungen im ersten Absatz des Kapitels 3.4). Wie aus Abbildung 15 hervorgeht, ist eine räumliche Konzentration südöstlich der Otawistraße zu erkennen, außerdem sind sämtliche Fassaden in dem Block zwischen Togostraße und Afrikanischer Straße im Nordwesten des Untersuchungsgebiets neuwertig saniert. Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang.

Abbildung 15: Fassadenzustand im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

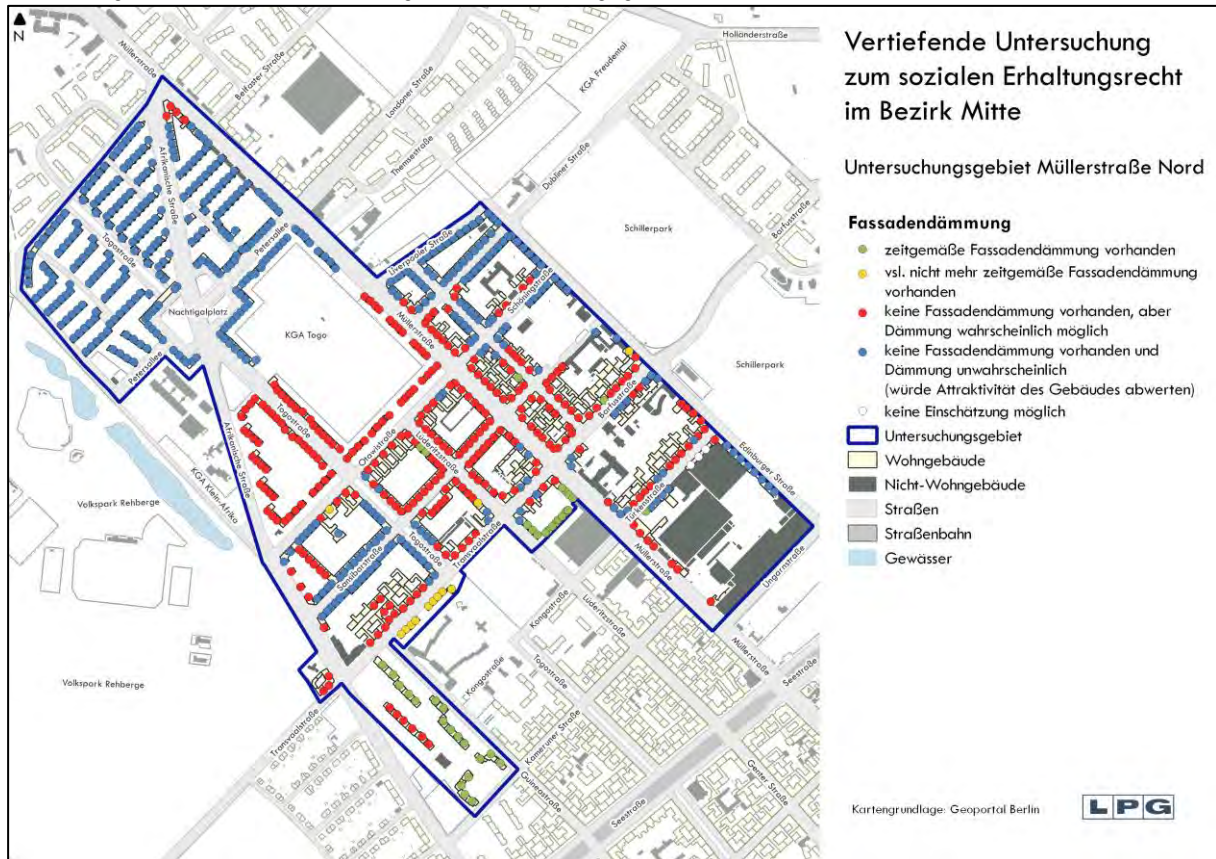


Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022

Fassadendämmung

Nur 5 % 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 überwiegend im südwestlichen Block des Untersuchungsgebiets sowie in einem Block im Süden zwischen Transvaal-, Müller- und Lüderitzstraße. Der Großteil der Gebäude verfügt über keine Dämmung. Bei 36 % der Gebäudeaufgänge ist eine Dämmung wahrscheinlich möglich, woraus sich ein energetisches Sanierungspotenzial ergibt. Bei 57 % der Gebäudeaufgänge ist eine Dämmung unwahrscheinlich, dazu gehören vor allem die Gebäude im denkmalgeschützten Bereich der Friedrich-Ebert-Siedlung im Norden und in der Wohnanlage Dubliner Straße. Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang.

Abbildung 16: Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2022

Fenster

Bei der Ortsbegehung wurden die Fenster bei 3 % der Gebäudeaufgänge als eindeutig erneuerungsbedürftig und schadhaft identifiziert. Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender Dreifach-Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestands vorhanden.

Balkone

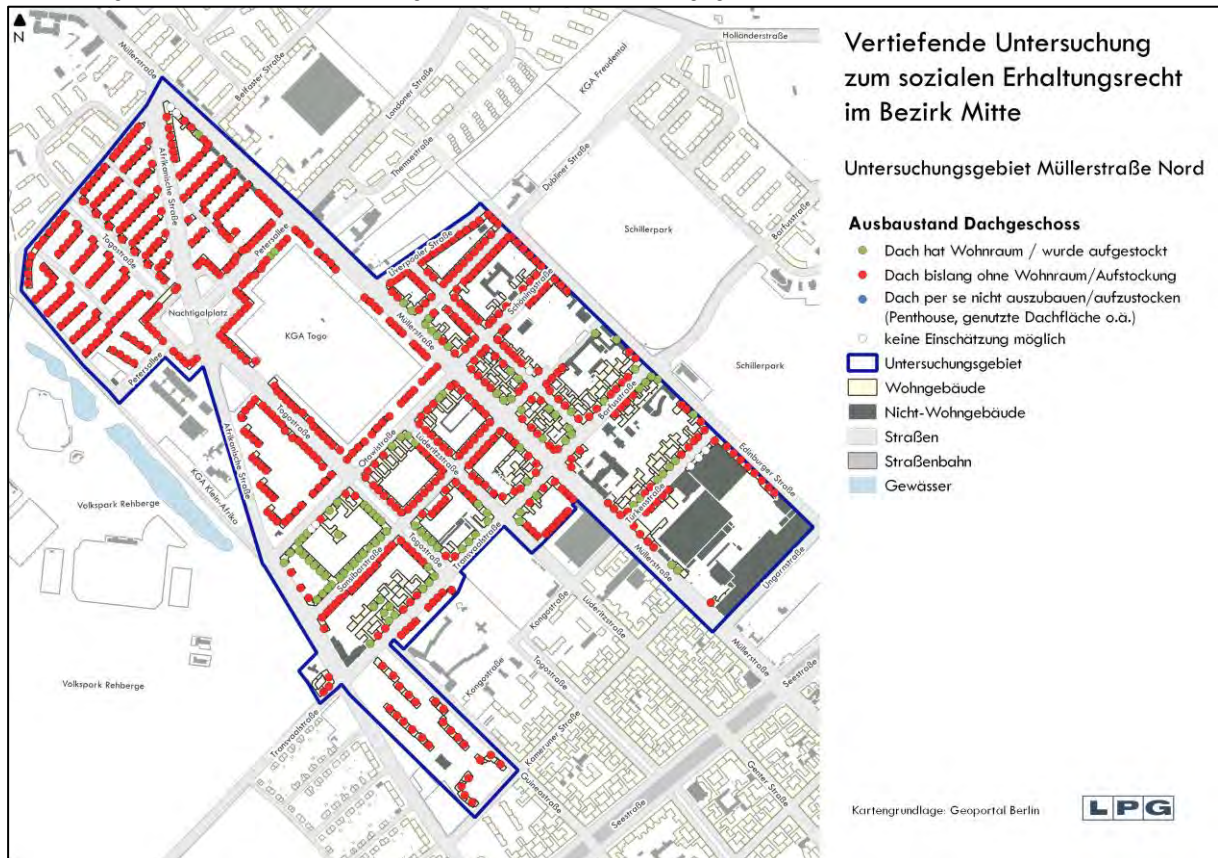
In der Regel wurden nur Balkone erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.³³ Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen bei rund 68 % der Gebäudeaufgänge festgestellt. Dieser Wert deckt sich mit dem Ausstattungsstand, der in der Haushaltsbefragung ermittelt wurde (vgl. Ausstattungsmerkmale in Kapitel 3.5). Es besteht im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord folglich noch weiteres Potenzial für den Anbau von Balkonen – vorbehaltlich der bauordnungs- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

³³ Zu beachten ist, dass Hinterhäuser und Seitenflügel gründerzeitlicher Gebäude i. d. R. nicht über bauzeitliche Balkone verfügen.

Dachgeschossausbau

Bei rund 13 % der Gebäudeaufgänge wurden Potenziale zum Dachgeschossausbau bereits genutzt. Dementsprechend bestehen weiterhin große Potenziale für den Ausbau von Dachgeschossen bzw. für die Aufstockung von Gebäuden mit Flachdächern. Wie die Abbildung 17 veranschaulicht, konzentriert sich dieses Potenzial besonders nördlich der Otawastrasse. Da große Teile der betroffenen Gebäude denkmalgeschützt sind, ist das Potenzial zu relativieren. Die Plandarstellung befindet sich in vergrößerter Form im Anhang.

Abbildung 17: Ausbaustand Dachgeschoss im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord



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.³⁴

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.³⁵ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.³⁶ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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 Müllerstraße Nord 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

³⁴ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

³⁵ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

³⁶ 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.³⁷ 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.³⁸

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.

5 % der Wohnungen sind mit Einzelöfen ausgestattet, bei 4 % der Wohnungen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Es besteht demnach ein begrenztes Potenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau eines Bades mit Toilette und 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 16 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Dies betrifft alle Baualterklassen. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern mit 73 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen. Hinzu kommt, dass bei 72 % der Wohnungen im gründerzeitlichen Gebäudebestand die Warmwasserversorgung dezentral erfolgt. Im Gegensatz dazu verfügen 70 % der zwischen 1919 und vor 1950 errichteten Wohnungen über eine zentrale Warmwasserversorgung. Die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung kann demnach auch ein Modernisierungspotenzial darstellen.

³⁷ 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.

³⁸ 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 besteht in allen Baualterklassen noch ein großes Potenzial zur energetischen Modernisierung durch das Austauschen von einfachen Fenstern hin zu Wärmeschutzverglasung. Sehr hohe Potenziale bestehen zudem noch bezüglich der Ausstattung der Wohngebäude mit energiesparenden Heizungsanlagen. Die Haushaltsbefragung bestätigt zudem die bereits per Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Bei diesem Merkmal ist die räumliche Konzentration im denkmalgeschützten Bereich zu beachten, die sich aus der gebäudescharfen Erhebung im Rahmen der Ortsbildanalyse ablesen lässt. 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.

Bisher verfügen nur 10 % 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 etwa zwei Drittel der Wohnungen. Nur 2 % der Wohnungen weisen zwei Balkone auf. Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera sind nur in jeweils 1 % der Wohnungen vorhanden.

Über einen Aufzug verfügen nur einige wenige Wohnungen, insbesondere mit jüngerem Baujahr. 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.

Tabelle 3: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Ausstattungsmerkmale	UG Müllerstr. Nord (n=817)
Badezimmer	
kein Badezimmer: Dusche in anderem Raum	4 %
Dusche oder Badewanne	89 %
Dusche u. Badewanne getrennt voneinander	6 %
zusätzliches zweites Badezimmer	2 %
Toilette innerhalb der Wohnung	96 %
Toilette außerhalb der Wohnung	*
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	4 %
Ausstattung Badezimmer	
WC stehend	58 %
WC wandhängend	37 %
einfacher Heizkörper	51 %
Handtuchheizkörper	39 %
Fußbodenheizung	1 %
ebenerdige Dusche	5 %
Beheizung der Wohnung	
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	67 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	22 %
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	5 %
Fußbodenheizung	1 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	43 %
zentrale Warmwasserversorgung	52 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	16 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	73 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	9 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹	68 %
weiterer Balkon ¹	2 %
Aufzug	8 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	14 %
bodentiefe Fenster/französischer Balkon	3 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	84 %
Gegensprechanlage mit Kamera	1 %
Energiesparende Ausstattung	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	*
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	10 %
Energiesparende Heizungsanlage ²	1 %

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 %

Tabelle 4: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord nach Baualter

Ausstattungsmerkmale	Baujahr vor 1919 (n=173)	Baujahr 1919 bis 1949 (n=321)	Baujahr 1950 bis 1990 (n=116)
Badezimmer			
kein Badezimmer: Dusche in anderem Raum	7 %	3 %	*
Dusche oder Badewanne	87 %	89 %	91 %
Dusche u. Badewanne getrennt voneinander	6 %	5 %	5 %
zusätzliches zweites Badezimmer	*	*	*
Toilette innerhalb der Wohnung	96 %	94 %	97 %
Toilette außerhalb der Wohnung	0 %	*	0 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	9 %	*	6 %
Ausstattung Badezimmer			
WC stehend	66 %	58 %	65 %
WC wandhängend	32 %	36 %	30 %
einfacher Heizkörper	53 %	51 %	59 %
Handtuchheizkörper	39 %	39 %	31 %
Fußbodenheizung	*	*	*
ebenerdige Dusche	5 %	2 %	8 %
Beheizung der Wohnung			
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	46 %	74 %	84 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	39 %	19 %	9 %
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	9 %	3 %	*
Fußbodenheizung	0 %	*	*
Warmwasserversorgung			
dezentrale Warmwasserversorgung	72 %	27 %	44 %
zentrale Warmwasserversorgung	23 %	70 %	53 %
Fenster (überwiegend)			
Einfachverglasung	17 %	15 %	20 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	72 %	78 %	63 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	10 %	6 %	16 %
zusätzliche Ausstattung			
Balkon ¹	66 %	73 %	74 %
weiterer Balkon ¹	6 %	2 %	*
Aufzug	*	*	41 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	12 %	15 %	9 %
bodentiefe Fenster/französischer Balkon	3 %	2 %	*
Gegensprechanlage ohne Kamera	80 %	88 %	90 %
Gegensprechanlage mit Kamera	*	*	*
Energiesparende Ausstattung			
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	*	0 %	*
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	5 %	6 %	38 %
Energiesparende Heizungsanlage ²	3 %	*	*

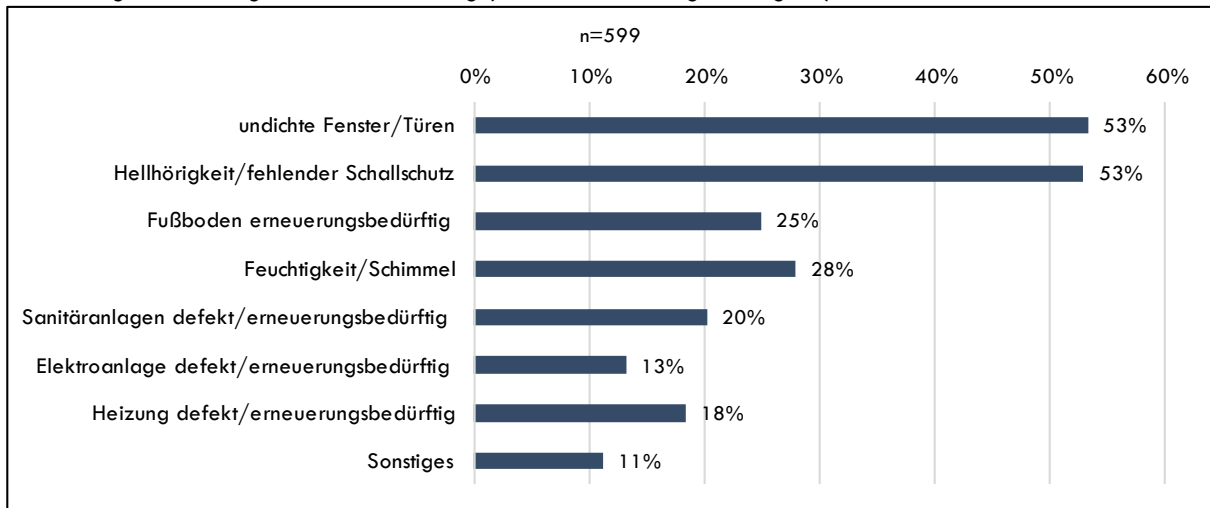
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *: unter 5 Nennungen; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse ²: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwertechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %; 13 Nennungen entfallen auf Baualterklassen nach 1990, 177 auf „weiß nicht“, 17 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.

77 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet 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 (vgl. Abbildung 18). Vermehrt genannt werden außerdem Feuchtigkeit und/oder Schimmel sowie erneuerungsbedürftige Fußböden.

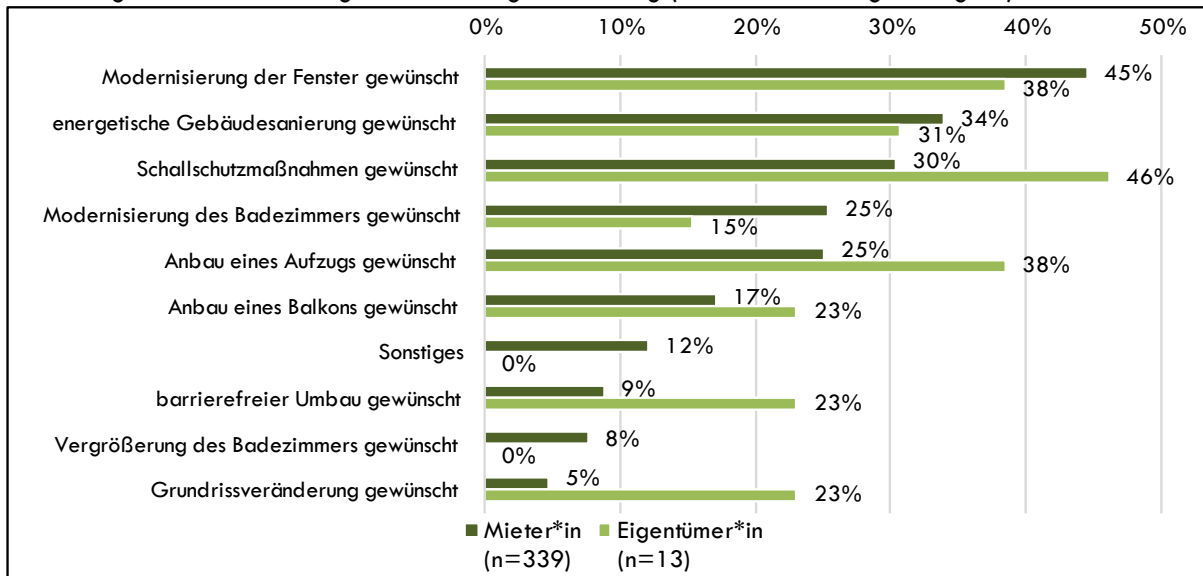
Abbildung 18: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



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. 43 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet wünschen sich Verbesserungen. Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die sich eine Verbesserung wünschen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern. Nachfolgend werden die energetische Gebäudesanierung, Schallschutzmaßnahmen und die Modernisierung des Badezimmers genannt. Dies korrespondiert mit den benannten Wohnungsmängeln. Gut ein Viertel der Nennungen entfällt auf den Anbau eines Aufzugs, 17 % auf den Anbau eines Balkons. Grundrissveränderungen sind mit 23 % vor allem von den selbstnutzenden Eigentümer*innen gewünscht. Für bauliche Vorhaben dieser Art, die in größerer Summe die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beeinflussen können, kann das Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung erzielen. Die Darstellung verdeutlicht außerdem die Unterschiede zwischen Mieter*innen und selbstnutzenden Eigentümer*innen.

Abbildung 19: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

3.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord ist durch vielfältige Baustrukturen und Wohngebäude aus unterschiedlichen Baualterklassen geprägt. Der Wohnungsbestand ist insbesondere durch 1- und 2-Zimmer-Wohnungen (61 %) und Wohnungen mit bis zu 80 Quadratmetern Wohnfläche (80 %) gekennzeichnet. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, da bei 83 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 5.2). Darüber hinaus besteht 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 13 % der Wohnungen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord bestehen große bauliche Aufwertungspotenziale, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Vor allem bei der energetischen Modernisierung von Fassaden, Fenstern und Heizungsanlagen, aber auch in Bezug auf den Anbau von Aufzügen und Balkonen, der Ausstattung von Badezimmern und dem Einbau von Fußbodenheizungen besteht die Möglichkeit, die Ausstattung und damit den Wohnwert zu erhöhen. Darüber hinaus bestehen auch noch Potenziale zur nachholenden Sanierung, deren Umsetzung mit weiteren Maßnahmen verbunden sein kann. Denkmalschutz und soziales Erhaltungsrecht können sich im Untersuchungsgebiet sinnvoll ergänzen und die Regelungsbereiche stehen nicht im Widerspruch (vgl. Ausführungen in Kapitel 6.3).

Hinzu kommt, dass 77 % der Haushalte Mängel in ihren Wohnungen angeben. Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf undichte Türen und Fenstern. Oft sind auch Fußböden und Sanitäranlagen erneuerungsbedürftig, ebenso treten in vielen Wohnungen Feuchtigkeit und/oder Schimmel auf. Überdies sind 2 % der Fassaden in einem mäßigen bis ungepflegten Zustand und weisen kleinere und größere Schäden auf.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privatwirtschaftlichen Eigentum. 43 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen, deren Bestände teilweise komplette Wohnblöcke umfassen. Nur rund 10 % der Wohnungen sind Eigentumswohnungen. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im Untersuchungsgebiet rund zwei Drittel der Wohnungen.³⁹

Tabelle 5: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord
Eigentumsverhältnisse	überwiegend private Eigentumsformen, private Wohnungsunternehmen dominieren mit 43 %, Anteil Eigentumswohnungen beträgt 10 %
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rund zwei Drittel der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	überwiegend normales Erscheinungsbild ohne Schäden; 2 % der Fassaden mit Schäden oder Erneuerungsbedarf, 13 % der Fenster schadhaft/erneuerungsbedürftig
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (16 %) und Austausch Einzelöfen (5 %), keine Dusche/Badewanne im Bad (4 %), 77 % 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 36 % der Gebäudeaufgänge kann die Fassade gemäß der Ortsbildanalyse noch gedämmt werden

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

³⁹ Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 3.3 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

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 Müllerstraße Nord beträgt 7,19 Euro pro Quadratmeter im Median und 7,68 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. Damit überschreitet die durchschnittliche Bestandsmiete den Berliner Vergleichswert für das Jahr 2021 um 0,89 Euro pro Quadratmeter, wie die Tabelle 6 veranschaulicht. Haushalte mit Migrationshintergrund haben eine durchschnittliche Miete von 7,93 Euro pro Quadratmeter.

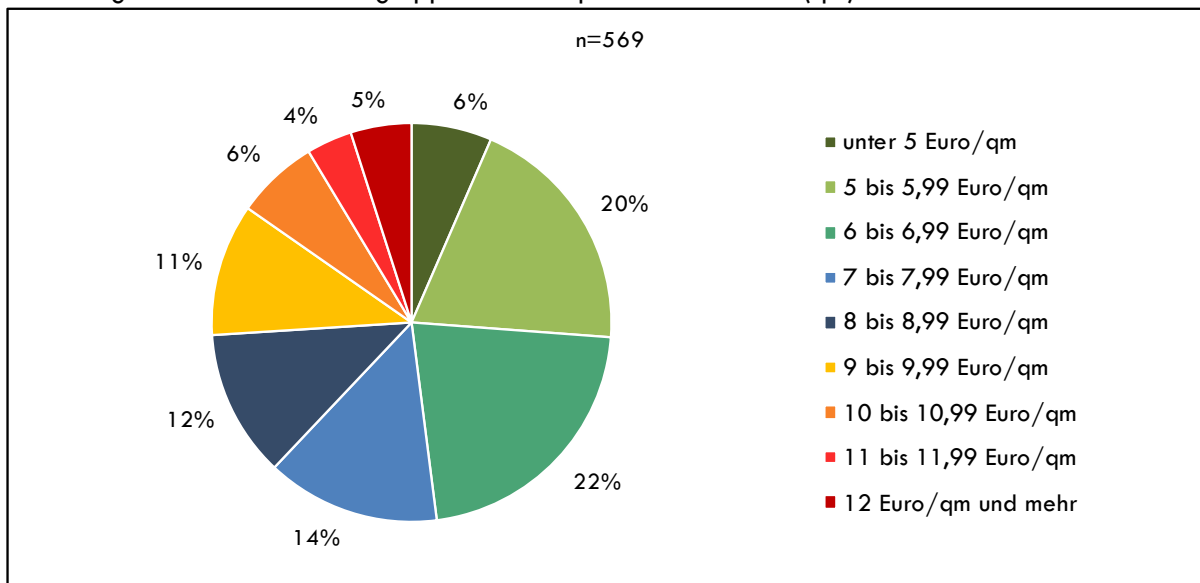
Tabelle 6: Bestandsmietniveau in Euro pro Quadratmeter (nettokalt)

	Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord (n=567)	Land Berlin 2021
Median	7,19 €	-
Durchschnitt	7,68 €	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.

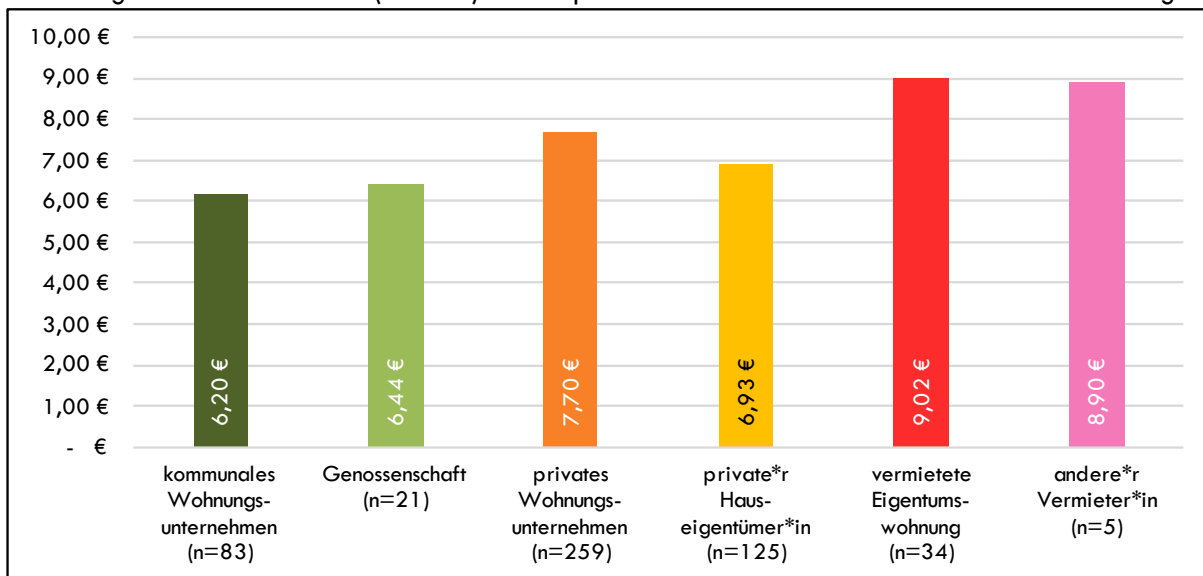
Abbildung 20: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Abbildung 21 zeigt den Median der Bestandsmiete differenziert nach Vermieter*in der Wohnung. Das höchste Bestandsmietniveau wird in den vermieteten Eigentumswohnungen erreicht, das niedrigste im Bestand kommunaler Wohnungsunternehmen.

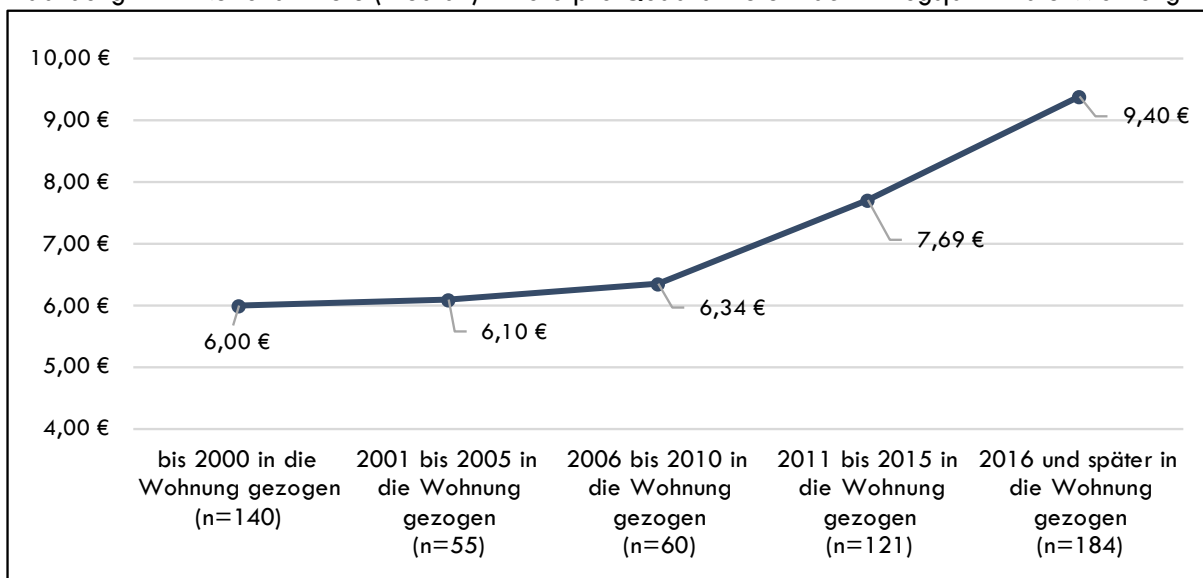
Abbildung 21: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

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 6,00 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die nach 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 9,40 Euro pro Quadratmeter. 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



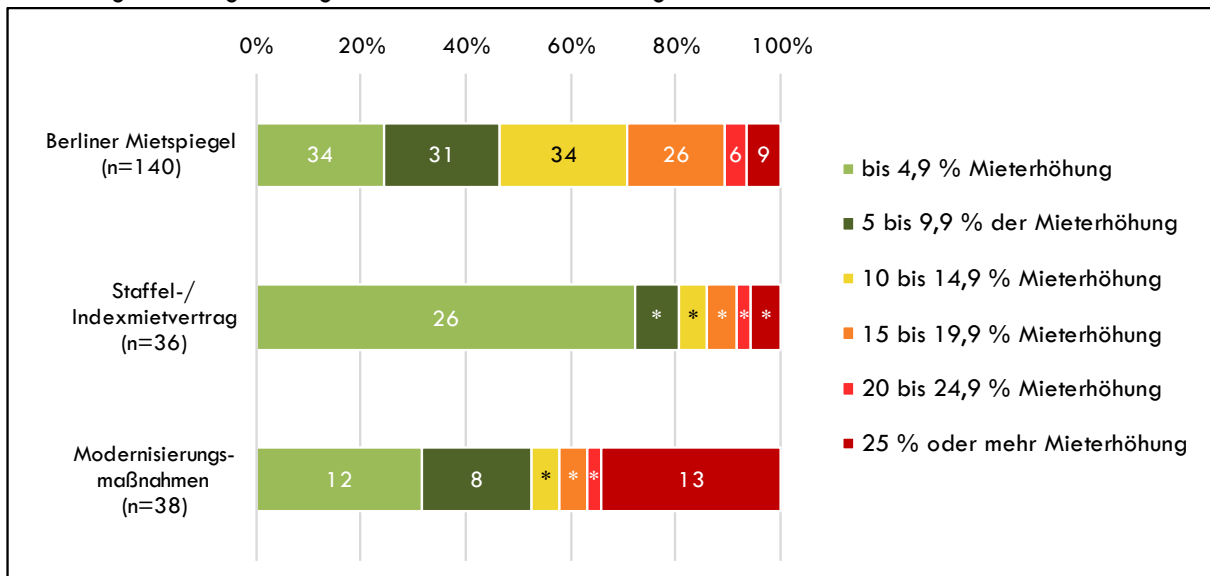
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Mieterhöhungen im Bestand

Bei 57 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord wurde in den letzten fünf Jahren die Nettokaltmiete erhöht. In der Abbildung 23 ist die Höhe der Mieterhöhung abhängig von der Begründung dargestellt. In 61 % der Fälle wurden Mieterhöhungen mit dem Berliner Mietspiegel, durch Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete, begründet. Dabei variiert die Höhe der Mieterhöhung; fast

drei Viertel betragen maximal 15 %. Etwa gleich häufig waren Modernisierungsmaßnahmen mit 18 % und Staffel- oder Indexmietverträge mit 15 % die Ursache für Mieterhöhungen. Die zwei Begründungen führen jedoch zu unterschiedlich hohen Mieterhöhungen. Die Mieterhöhungen auf Grund von Staffel- oder Indexmietverträgen lagen überwiegend unter 5 %. Modernisierungsmaßnahmen zogen besonders hohe Mieterhöhungen nach sich; in rund einem Drittel der Fälle betrug die Mieterhöhung 25 % oder mehr. Dies betraf Maßnahmen zur energetischen Sanierung wie das Anbringen einer Fassadendämmung und den Austausch der Fenster sowie die Modernisierung von Bädern bzw. der Sanitäranlagen.

Abbildung 23: Begründung und Höhe der Mieterhöhung



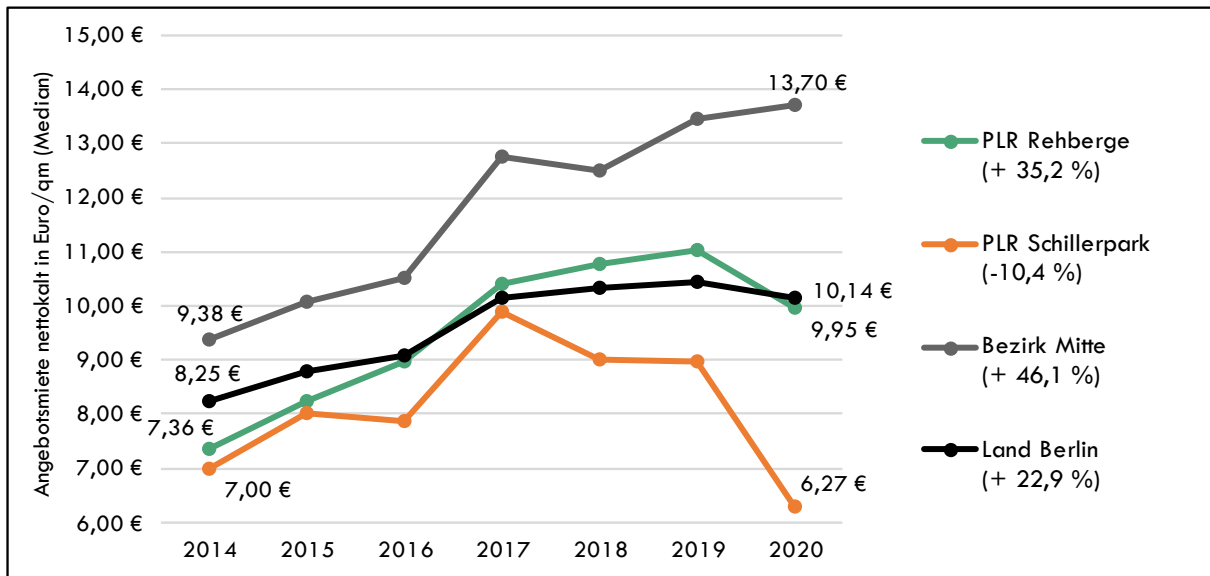
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Entwicklung der Angebotsmieten

Wie aus der Abbildung 24 hervorgeht, waren die Angebotsmieten im Planungsraum Rehberge zwischen 2014 und 2019 ähnlich hoch wie die Angebotsmieten im Land Berlin, während sie sich im Planungsraum Schillerpark etwas unterhalb des Landesmittels bewegen. Beide Planungsräume unterschreiten die Angebotsmieten im Bezirk Mitte deutlich. In der Tendenz stiegen die Angebotsmieten im betrachteten Zeitraum in beiden Planungsräumen, wobei die Steigung im Planungsraum Schillerpark Schwankungen unterliegt. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels⁴⁰ zu berücksichtigen. In beiden Planungsräumen sanken die Angebotsmieten im betreffenden Jahr, wobei die Auswirkungen im Planungsraum Schillerpark deutlicher zu sehen sind als im Planungsraum Rehberge.

⁴⁰ 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) in den Planungs-
räumen (PLR) Rehberge und Schillerpark, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Ver-
lauf



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 belegen⁴¹, 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.⁴² 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

⁴¹ 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.

⁴² 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.⁴³ 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.

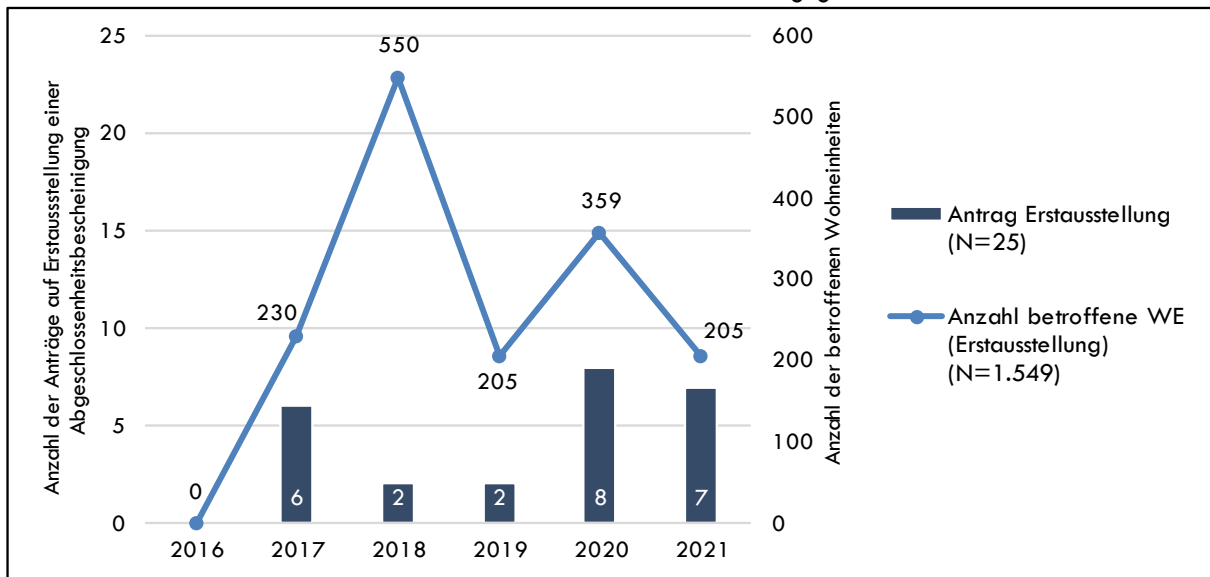
Abgeschlossenheitsbescheinigungen

In der Abbildung 25 ist die Entwicklung der Anträge auf Erstaussstellungen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung für bestehende Wohnungen (kein Neubau) seit dem Jahr 2016 im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord dargestellt. Insgesamt wurden 25 dieser Anträge für insgesamt 1.549 bestehende Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord gestellt. Dies entspricht 17,5 % des Gesamtwohnungsbestands⁴⁴ im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord. Die zwei Anträge von 2018 betrafen insgesamt 550 Wohneinheiten und damit die größte Anzahl innerhalb eines Jahres. Im gesamten betrachteten Zeitraum wurde lediglich ein Antrag auf Ergänzung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt, betroffen war eine Wohneinheit. Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen konzentrierten sich dabei sowohl auf den gründerzeitlichen Wohnungsbestand als auch auf Teile der Friedrich Ebert Siedlung. Die Bildung von Wohneigentum im Untersuchungsgebiet ist demnach attraktiv und belegt im Vergleich zum Grob screening aus dem Jahr 2015 einen deutlichen Anstieg des Aufwertungsdrucks.

⁴³ 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.

⁴⁴ Gemäß Gebäude- und Wohnungszählung Zensus: 8.856 Wohneinheiten auf Ebene der aggregierten statistischen Blöcke im Untersuchungsgebiet.

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



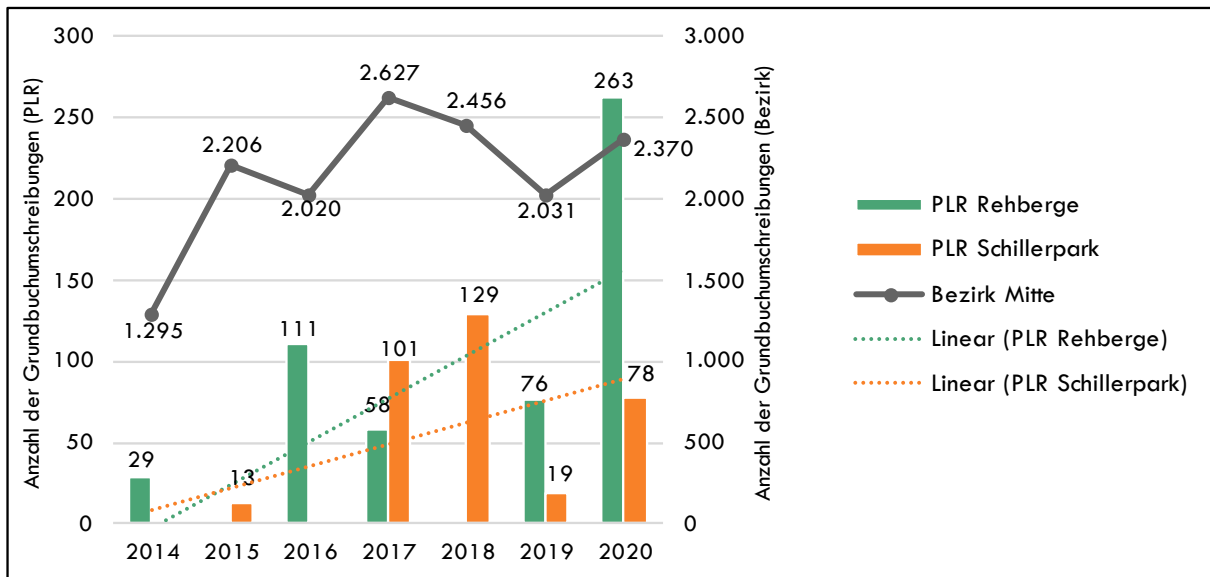
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Mitte, elektronische Bauakten

Grundbuchumschreibungen

In der Abbildung 26 ist die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen 2014 und 2020 in den Planungsräumen Rehberge und Schillerpark, in denen das Untersuchungsgebiet liegt, sowie im Bezirk Mitte abgebildet. Im Planungsraum Rehberge erfolgten in diesem Zeitraum Grundbuchumschreibungen für 537 Wohneinheiten und im Planungsraum Schillerpark für 340 Wohneinheiten. Das entspricht 4,9 % des Wohnungsbestands im Planungsraum Rehberge und 4,1 % im Planungsraum Schillerpark. Im Grob screening 2015 betrug die Umwandlungsquote im Planungsraum Rehberge 1,4 % und im Planungsraum Schillerpark 0,7 %. Es ist eine steigende Tendenz – in Verbindung mit den erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen – festzustellen. 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.⁴⁵

⁴⁵ 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 in den Planungsräumen (PLR) Rehberge und Schillerpark, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf

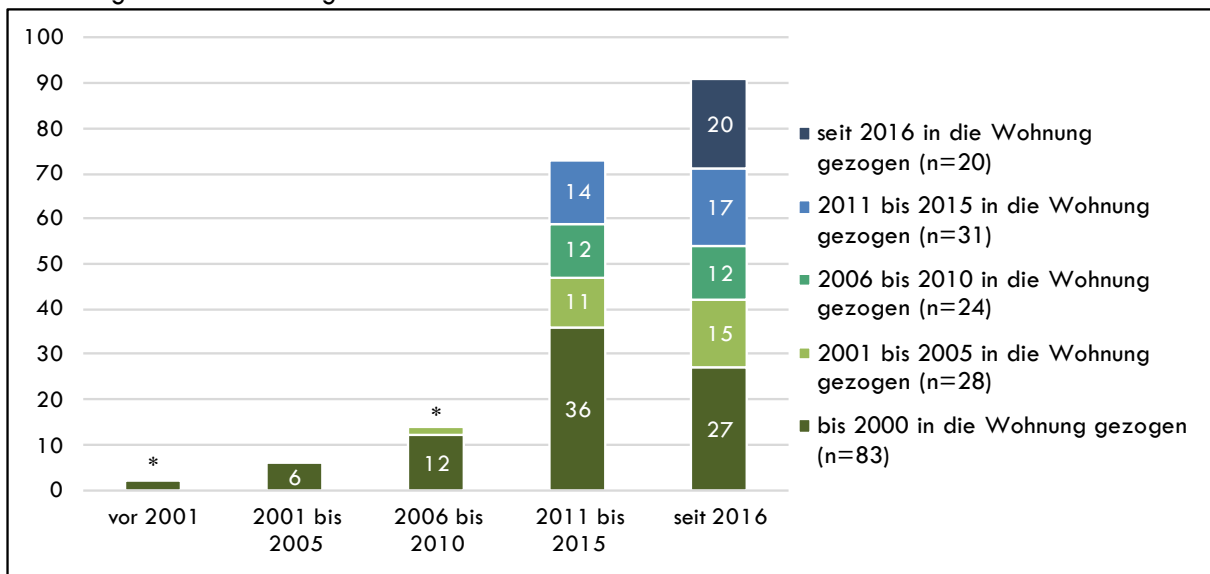


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IV A 4, Wohnatlas; Lineare Darstellung stellt Trendlinie für die Entwicklung dar, Skala PLR

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

Bei 31 % der Mieter*innenhaushalte fand während des Mietverhältnisses ein Eigentümer*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes statt. In der Abbildung 27 ist das Jahr des Eigentümer*innenwechsels dargestellt. Es ist ein deutlicher Anstieg der Verkaufszahlen im zeitlichen Verlauf zu erkennen. Dies gilt auch, wenn nur die Haushalte, die vor 2001 in ihre Wohnung eingezogen sind, betrachtet werden.

Abbildung 27: Jahr des Eigentümer*innenwechsels

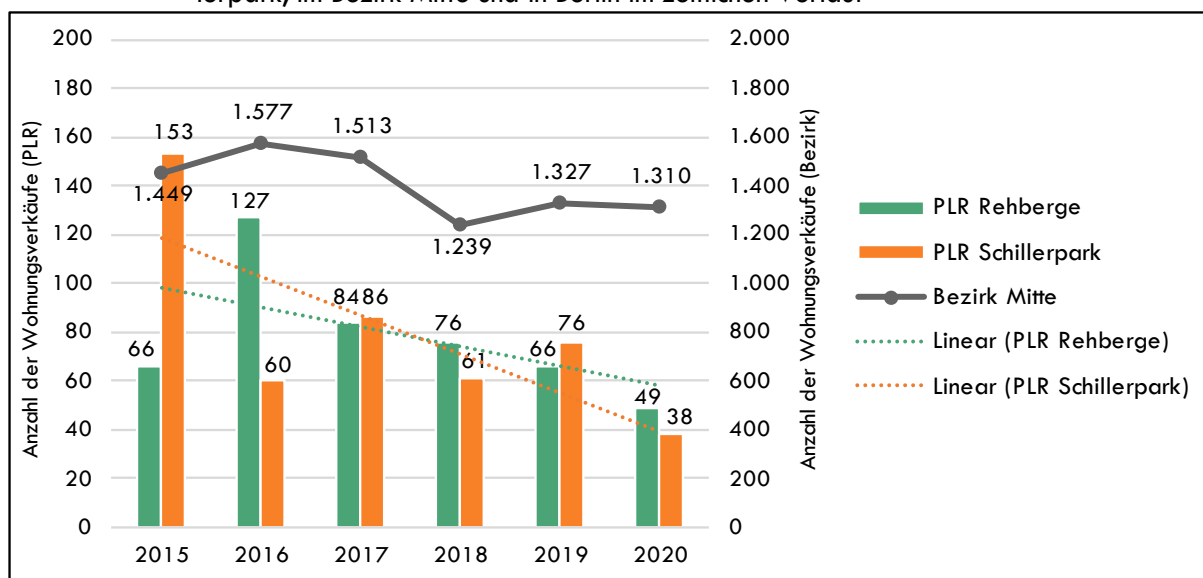


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 28 ist die zeitliche Entwicklung der Verkäufe von Eigentumswohnungen in den zwei Planungsräumen und im Bezirk Mitte dargestellt. Zu beachten ist, dass u. a. Paketverkäufe, also Verkäufe

von mehreren Eigentumswohnungen in einem Gebäude, unberücksichtigt bleiben. Sowohl im Bezirk Mitte als auch in den zwei Planungsräumen sind sinkende Tendenzen ablesbar. Im Planungsraum Rehberge ist die leichte Abwärtskurve konstant, während die Verkaufszahlen in Mitte und im Planungsraum Schillerpark stärker schwanken, aber ebenfalls erkennbar rückläufig sind. Eine Ausnahme bildet lediglich das Jahr 2015 im Planungsraum Schillerpark. Dieser hohe Wert ist auf die Einführung der Umwandlungsverordnung in Berlin in diesem Jahr zurückzuführen, die stellenweise ein erhöhtes, gewissermaßen vorgezogenes Umwandlungsgeschehen nach sich zog, in dessen Rahmen das Angebot an Eigentumswohnungen auf dem Markt angestiegen ist.⁴⁶

Abbildung 28: Verkäufe von Eigentumswohnungen⁴⁷ in den Planungsräumen (PLR) Rehberge und Schillerpark, 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

Insgesamt wurden zwischen 2015 und 2020 4,7 % aller Wohnungen im Planungsraum Rehberge und 6,6 % aller Wohnungen im Planungsraum Schillerpark verkauft. Der Wert des Planungsraums Rehberge liegt damit geringfügig über dem gesamtstädtischen Vergleichswert von 4,4 %; der Wert des Planungsraums Schillerpark außerdem über dem bezirklichen Vergleichswert von 5,2 %.⁴⁸

4.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2014 und 2020 im Planungsraum Rehberge um 60 % und im Planungsraum Schillerpark um 34 % verringert (vgl. Abbildung 29). Damit ist der Rückgang in beiden Planungsräumen und besonders im Planungsraum Rehberge signifikant stärker als im Bezirk Mitte mit 17 % und in der Gesamtstadt mit 29 %.⁴⁹ Insgesamt reduzierte sich der Sozialmietwohnungsbestand

⁴⁶ vgl. IFS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, 2020.

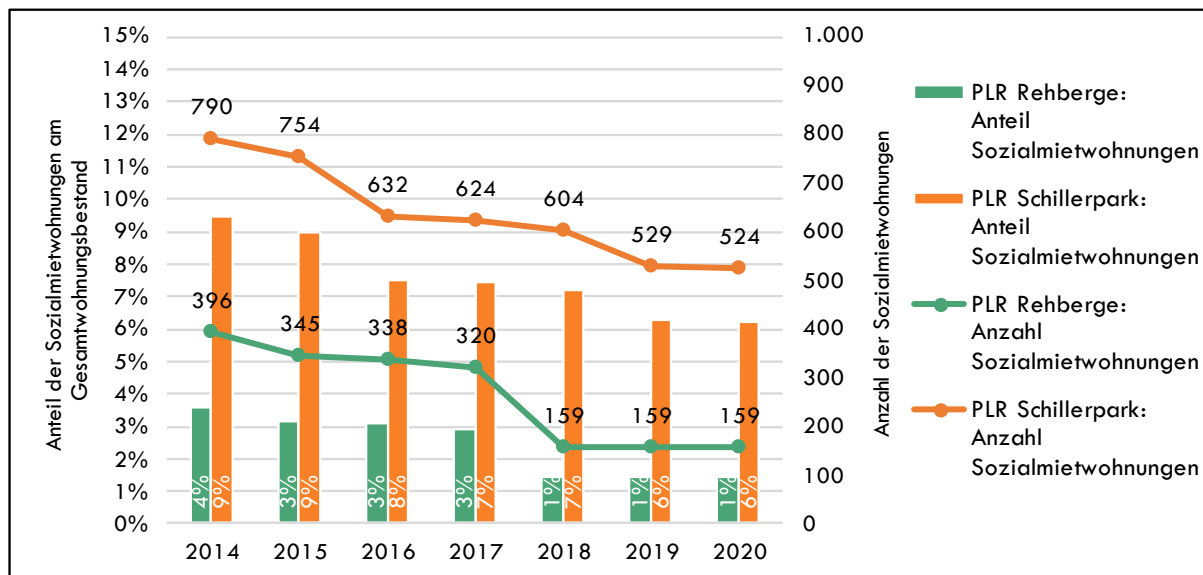
⁴⁷ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

⁴⁸ Um die Verkäufe von Eigentumswohnungen miteinander vergleichen zu können, wurden diese in Korrelation mit dem Gesamtwohnungsbestand (Miet- und Eigentumswohnungen) der jeweiligen Betrachtungsebene gesetzt.

⁴⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Referat IV A 4, Wohnatlas, Zeitraum 31.12.2014 bis 31.12.2020.

in den beiden Planungsräumen um 503 Wohnungen, da die Wohnungen aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind.⁵⁰ „Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)“.⁵¹

Abbildung 29: Sozialmietwohnungsbestand in den Planungsräumen (PLR) Rehberge und Schillerpark, 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 Mieterpreiserhöhungen, 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 circa ein Viertel der Haushalte, die im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord zur Miete wohnen, eine Modernisierung in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre an. Etwa ein Zehntel der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig⁵², 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.⁵³ In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

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

⁵¹ Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle.

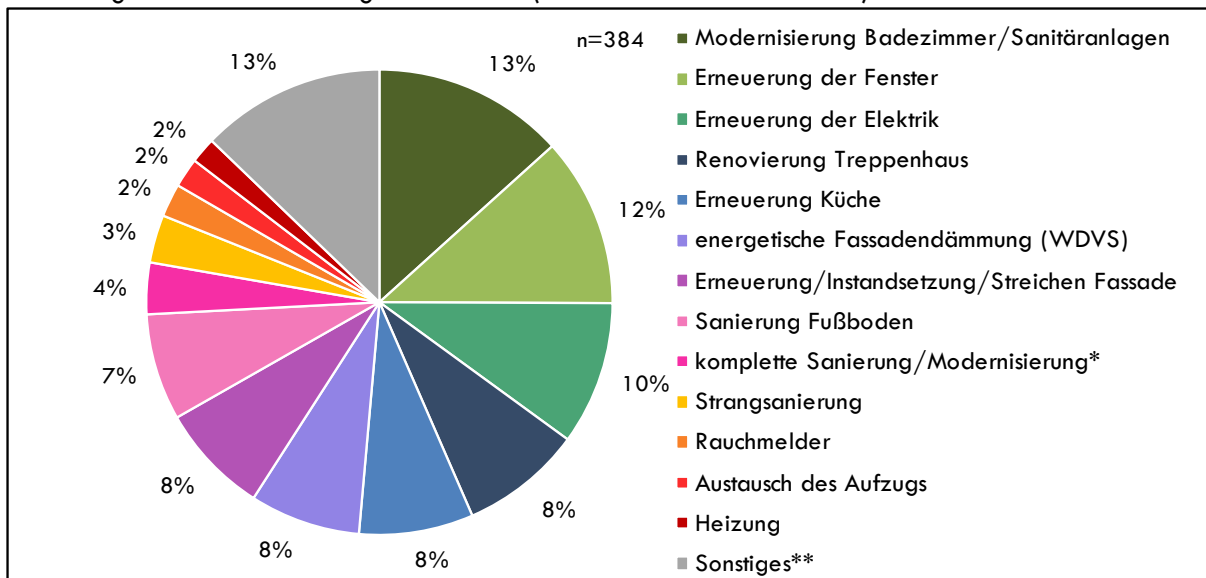
⁵² vgl. § 559 Abs. 2 BGB

⁵³ vgl. § 559 Abs. 1 BGB

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 Abbildung 30 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Mit circa einem Viertel entfällt der größte Anteil auf die Erneuerung der Fenster und andere energetische Modernisierungsmaßnahmen wie die Dämmung der Gebäudefassade oder des Dachs oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen. Am zweit häufigsten wird mit 14 % die Modernisierung von Badezimmern bzw. Sanitäranlagen genannt. Hierbei kann es teilweise zu ungenauen oder fehlerhaften Benennungen der Maßnahmen durch die Befragten kommen, wenn z. B. das Anbringen einer Wärmedämmung mit einer Fassadensanierung verwechselt wird. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein.

Abbildung 30: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



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

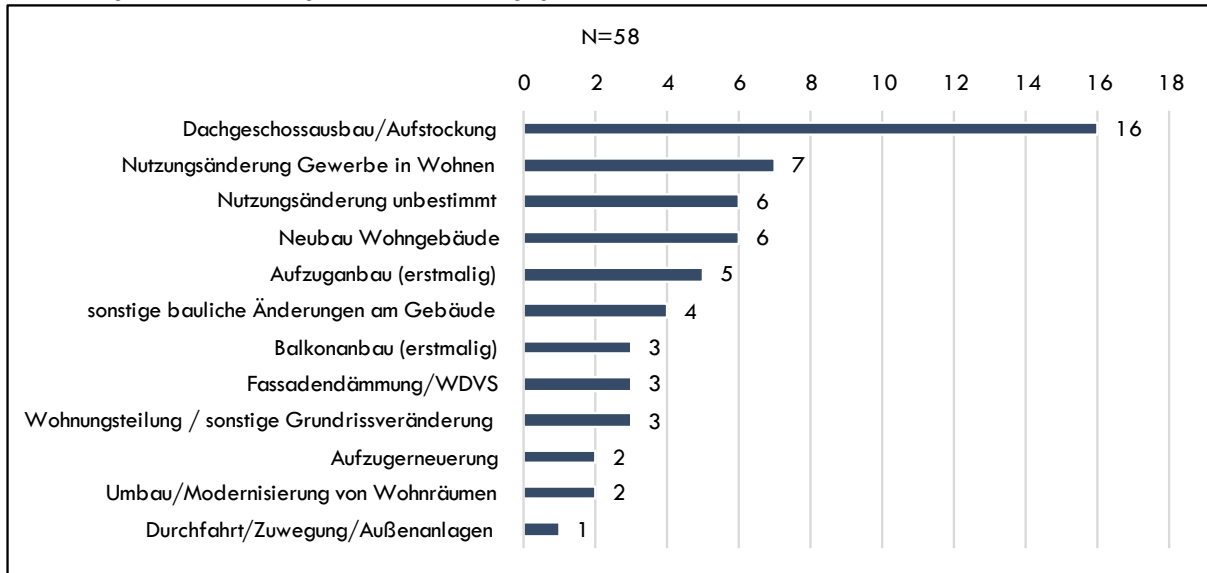
Die Auswertung der elektronischen Bauakte ergibt, dass 43 Bauanträge für insgesamt 58 bauliche Maßnahmen im Zeitraum von 2016 bis 2020 im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord gestellt wurden, die (vermutlich) Wohnraum betreffen⁵⁴ und genehmigt bzw. freigestellt wurden oder sich noch im Verfahren befinden. 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.

⁵⁴ 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.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Insgesamt wurden an 33 Adressen bauordnungspflichtige Maßnahmen beantragt, dies entspricht 4,1 % der Wohngebäudeadressen.⁵⁵ In Abbildung 31 ist die inhaltliche Verteilung dieser Maßnahmen ausdifferenziert. Überwiegend wurde eine Aufstockung bzw. Dachgeschossausbau beantragt. Darüber hinaus wurden beispielsweise verschiedene Nutzungsänderungen, in fünf Fällen ein erstmaliger Aufzuganbau, in je drei Fällen ein erstmaliger Balkonanbau, eine Fassadendämmung und eine Wohnungsteilung oder sonstige Grundrissveränderung beantragt.

Abbildung 31: Bauanträge im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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.⁵⁶

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.

⁵⁵ Gemäß Ortsbildanalyse 2022: 800 Gebäudeaufgänge im Untersuchungsgebiet.

⁵⁶ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

Gemäß der Haushaltsbefragung sind in 4 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 12 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.⁵⁷ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

4.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Das Bestandsmietniveau im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord beträgt im Median 7,68 Euro pro Quadratmeter. Das Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2020 mit 6,79 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt wird zwar übertroffen, dennoch trägt das Untersuchungsgebiet zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei, da noch rund die Hälfte der Haushalte eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter haben. Dies wird auch durch das noch im Vergleich zum Bezirk unterdurchschnittliche Angebotsmietniveau belegt. Es ist jedoch ein teileräumlich starker Anstieg in den letzten Jahren festzustellen. Preisdämpfend wirkt der kommunale Wohnungsbestand, der jedoch nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands abdeckt. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 5) ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit. Gleichzeitig bestehen Unterschiede zwischen langjährigen Mieter*innen und neu in das Untersuchungsgebiet Ziehenden, da das Bestandsmietniveau mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung angestiegen ist. Diese Entwicklung wird durch das steigende Angebotsmietniveau begünstigt. Hinzu kommen Mieterhöhungen im Wohnungsbestand, von denen in den letzten fünf Jahren bereits rund 57 % der Haushalte betroffen waren. Insbesondere modernisierungsbedingte Mieterhöhungen haben große Effekte auf die Miethöhe. Die nach einer Modernisierung zu erwartende Steigerung der Mieteinnahmen kann Anreize für Eigentümer*innen begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten.

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. Ein Viertel der Haushalte war in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen, 10 % der Haushalte sind Erstbeziehende nach Modernisierung. Die Modernisierungen umfassten insbesondere die Erneuerung von Bädern und Sanitärausstattung, die energetische Gebäudesanierung und den Austausch der Fenster. Die Bauanträge belegen eine hohe Dynamik hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten und Aufstockungen im Bestand, aber auch zur Erhöhung des Wohnwerts durch den Anbau von Aufzügen und Balkonen. Die Art der durchgeführten Maßnahmen belegt die Möglichkeiten zur erhaltungsrechtlichen Steuerung.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Analyse der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen den Jahren 2016 und 2021 belegt einen im Vergleich zum Grob screening 2015 deutlichen Anstieg der Umwandlungsaktivität. Dies belegen auch die tatsächlichen Umwandlungen auf Ebene der beiden Planungsräume. Die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in

⁵⁷ 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.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Eigentumswohnungen wurden vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB im Untersuchungsgebiet verstärkt genutzt. Für 1.559 Wohneinheiten wurden im Zeitraum 2016 bis 2021 Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt. Dies entspricht 17,5 % des Gesamtwohnungsbestands.

Wie in Kapitel 2.1 beschrieben, befindet sich das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord zwischen dem bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet Seestraße, dem lebendigen Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße, welches einen Teilbereich des Untersuchungsgebiets umfasst, und dem Fördergebiet „Umfeld TXL“ des Städtebauförderprogramms Nachhaltige Erneuerung im Norden. Die verschiedenen Gebietskulturen und Förderprogramme setzen Entwicklungsimpulse, die sich auch auf das Untersuchungsgebiet auswirken können. Das Untersuchungsgebiet bietet aufgrund der zentralen Lage, der guten Anbindung und der sehr guten naturräumlichen Ausstattung mit dem Volkspark Rehberge und dem Schillerpark viele Qualitäten. Durch die Schließung des Flughafens Tegel ist die Attraktivität des Wohngebiets gestiegen.

Zusammenfassend wird im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord ein stark ausgeprägter Aufwertungsdruck festgestellt, der sich in der hohen Anzahl an Modernisierungen, der steigenden Anzahl an Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie ansteigenden Angebotsmieten abbilden lässt. Gleichzeitig trägt das noch geringe Bestandsmietniveau zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum 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.⁵⁸ 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.⁵⁹ 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.“⁶⁰

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 hat sich im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord ein Bevölkerungszuwachs um 0,8 % vollzogen; dies entspricht 137 Personen. Im Bezirk Mitte stieg die Bevölkerungszahl im selben Zeitraum um 3,8 %.

In der Abbildung 32 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet im Vergleich mit dem Bezirk Mitte dargestellt. Personen im Erwerbsalter zwischen 18 und 64 Jahren bilden zusammen mehr als zwei Drittel der Bevölkerung. 17 % der Bewohner*innen ist 65 Jahre oder älter. Insgesamt ist die Bevölkerung hinsichtlich der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet ähnlich zusammengesetzt wie im

⁵⁸ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

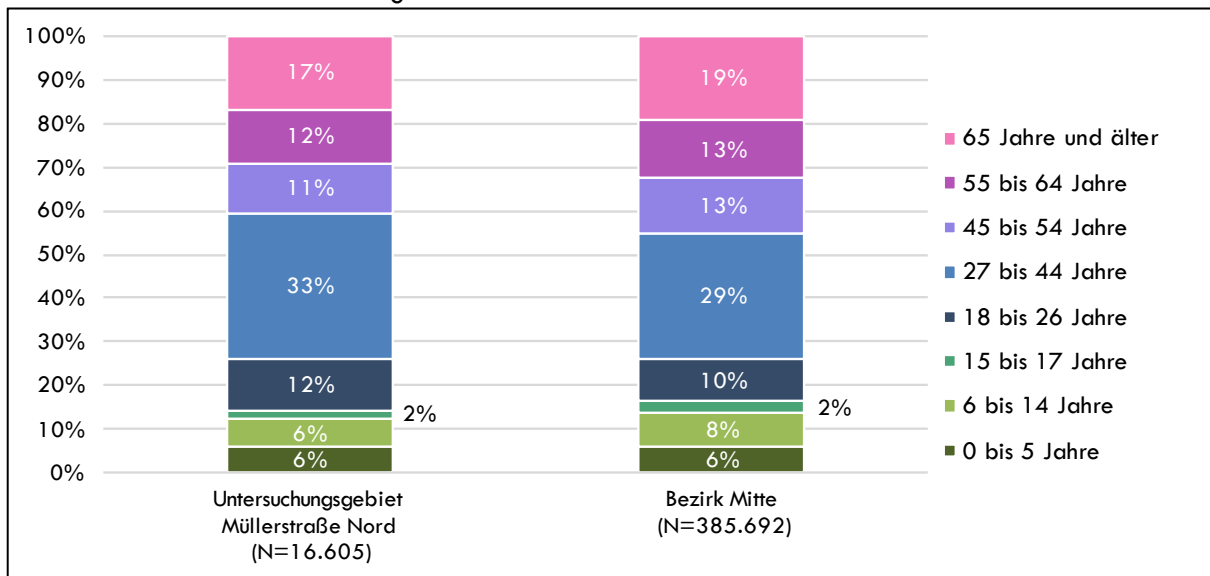
⁵⁹ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

⁶⁰ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Bezirk Mitte. Lediglich die 27- bis 44-Jährigen sind stärker vertreten als im Bezirk, in dem die Altersgruppen ab 45 Jahren einen etwas größeren Anteil bilden.

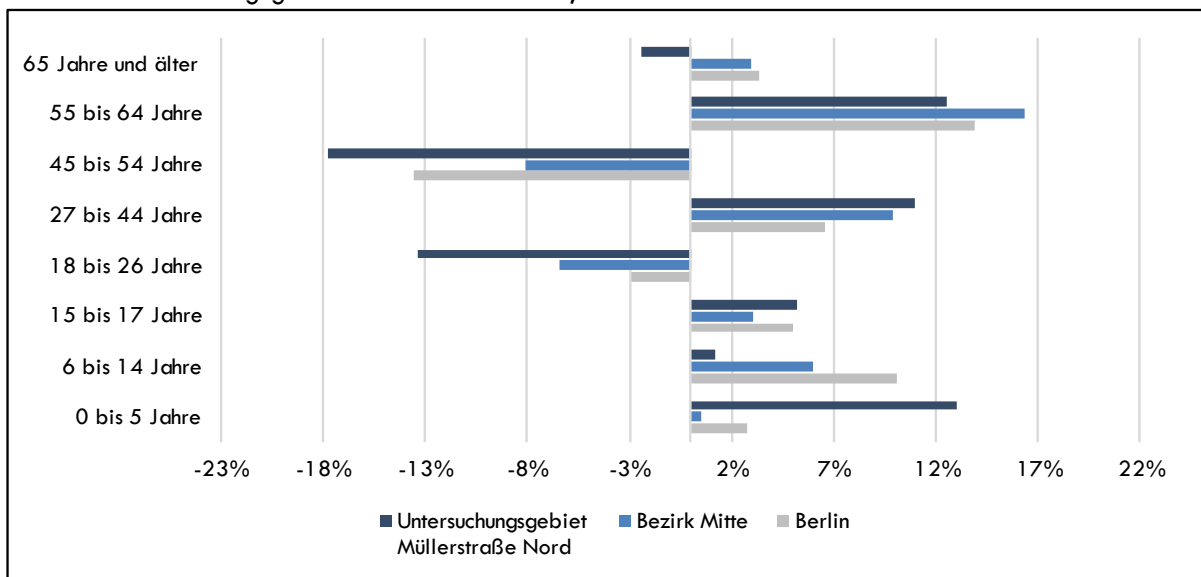
Abbildung 32: Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord und im Bezirk Mitte am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik



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 Anzahl der Minderjährigen ist im betrachteten Zeitraum sowohl im Untersuchungsgebiet als auch im Bezirk angestiegen. Bei den Personen im Erwerbsalter variieren die Entwicklungen zwischen den einzelnen Altersgruppen. Bei den über 65-Jährigen sind leicht unterschiedliche Entwicklungen zu beobachten. Während die Altersgruppe im Untersuchungsgebiet um 2,4 % schrumpfte, wuchs sie im Bezirk Mitte um 2,9 %.

Abbildung 33: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord, 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

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 7 für das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord, 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 Minderjährigen wächst, während die Veränderungen innerhalb der Altersgruppen im Erwerbsalter variieren und der Anteil der über 65-Jährigen zurückgeht. Im Bezirk Mitte entwickelt sich die Alterszusammensetzung nicht ganz analog zu den absoluten Zahlen. Der Anteil der Personen zwischen 27 und 44 Jahren nimmt trotz steigender absoluter Zahlen ab. Dafür wächst der Anteil der über 65-Jährigen stärker, als aus der prozentualen Veränderung der absoluten Zahlen ablesbar ist.

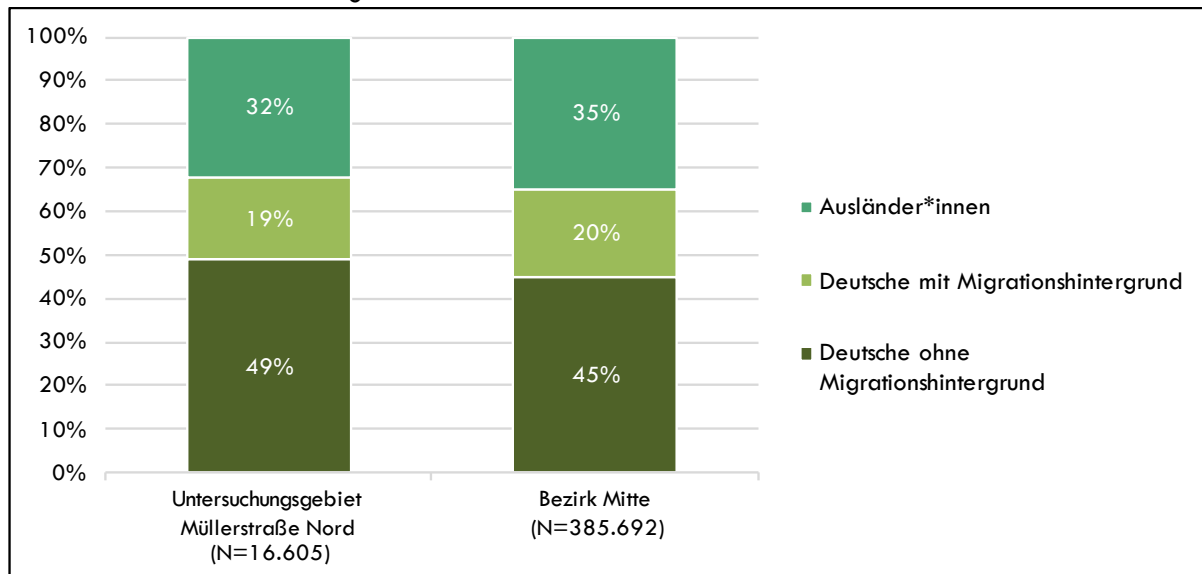
Tabelle 7: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord	Bezirk Mitte	Berlin
0 bis 5 Jahre	0,6 %-Punkte	-0,2 %-Punkte	0,0 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	0,0 %-Punkte	0,8 %-Punkte	0,5 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	0,1 %-Punkte	0,1 %-Punkte	0,0 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-1,9 %-Punkte	-4,4 %-Punkte	-0,6 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	3,1 %-Punkte	-5,0 %-Punkte	1,0 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-2,6 %-Punkte	-1,2 %-Punkte	-1,4 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	1,3 %-Punkte	3,6 %-Punkte	1,3 %-Punkte
65 Jahre und älter	-0,5 %-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

Auch hinsichtlich der Herkunft setzt sich die Bevölkerung des Untersuchungsgebiets ähnlich zu der des Gesamtbezirks zusammen. Rund die Hälfte aller Personen im Untersuchungsgebiet haben einen Migrationshintergrund (vgl. Abbildung 34).

Abbildung 34: Herkunft im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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

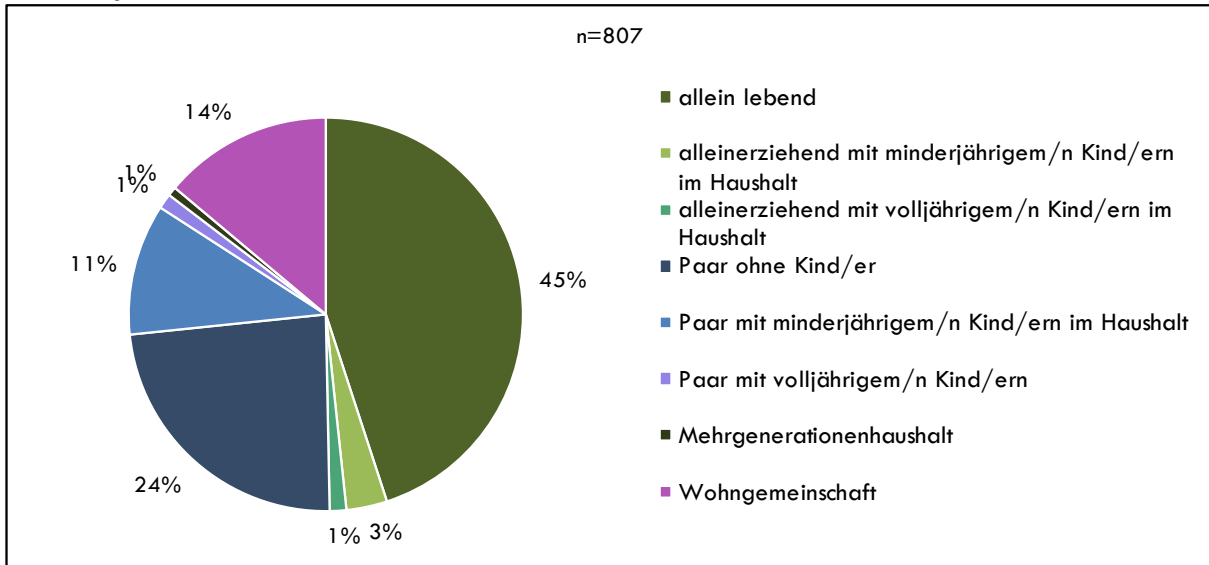
5.2 Haushaltgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

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

Haushaltsform und Haushaltstyp

Fast die Hälfte der Haushalte im Untersuchungsgebiet sind Einpersonenhaushalte (vgl. Abbildung 35). Paare ohne Kinder stellen knapp ein Viertel der Haushalte. Paare mit minderjährigen Kindern sind mit 11 % weniger vertreten, noch geringer ist der Anteil an Paaren mit volljährigen Kindern und Alleinerziehenden mit minderjährigen oder volljährigen Kindern. 14 % der Haushalte sind Wohngemeinschaften.

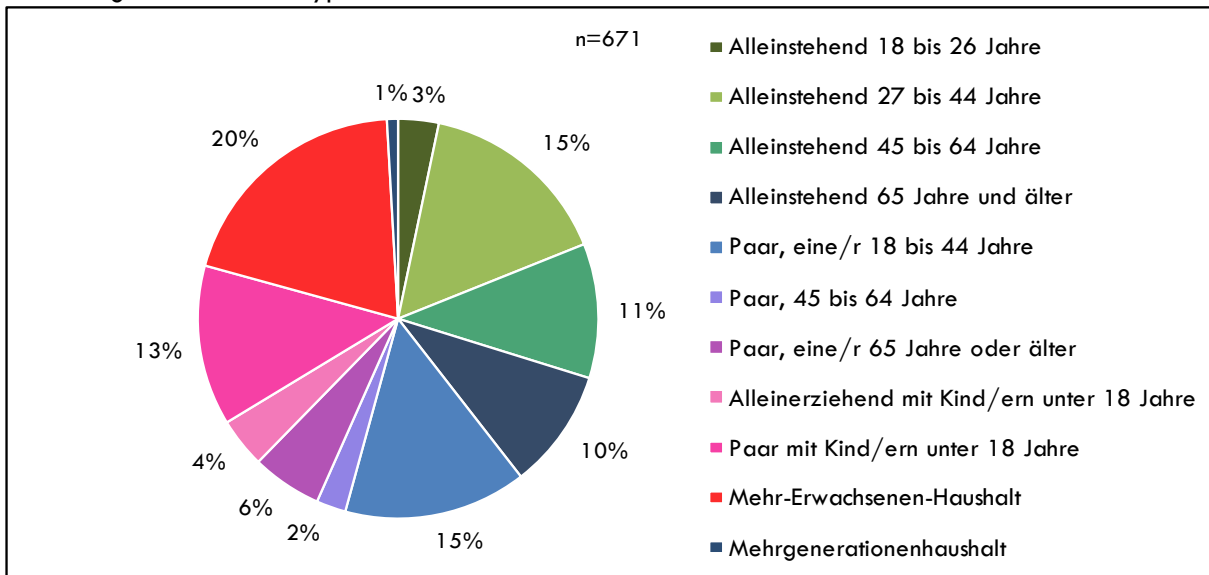
Abbildung 35: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 36 sind die Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet dargestellt. Unter den Alleinstehenden sind die 27- bis 44-Jährigen anteilig am stärksten und jüngere Alleinstehenden bis 26 Jahre kaum vertreten. Alleinstehende zwischen 45 und 64 Jahren sowie alleinstehende Senior*innen ab 65 Jahre stellen jeweils etwa ein Viertel der Alleinstehenden. Unter den Paaren ohne Kinder ist die Altersgruppe der 18- bis 44-Jährigen – also Paare in der Familiengründungsphase – am stärksten vertreten. Paare mit Kind/ern umfassen 13 % der Haushalte. Bei den Haushalten mit Migrationshintergrund umfasst die Gruppe der Paare mit Kind/ern 25 %.

Abbildung 36: Haushaltstyp



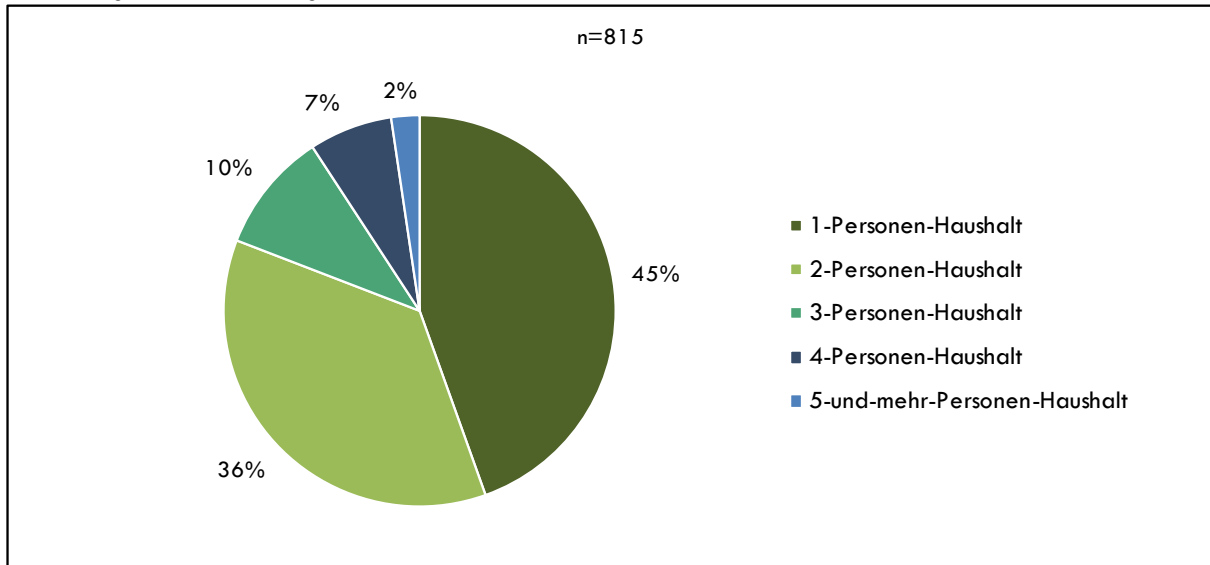
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 81 % der Haushalte (vgl. Abbildung 37). Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt 1,87 Personen

und übersteigt damit den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von 1,8 bzw. 1,7 Personen⁶¹. Die Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund beträgt zum Vergleich 2,4 Personen.

Abbildung 37: Haushaltsgröße



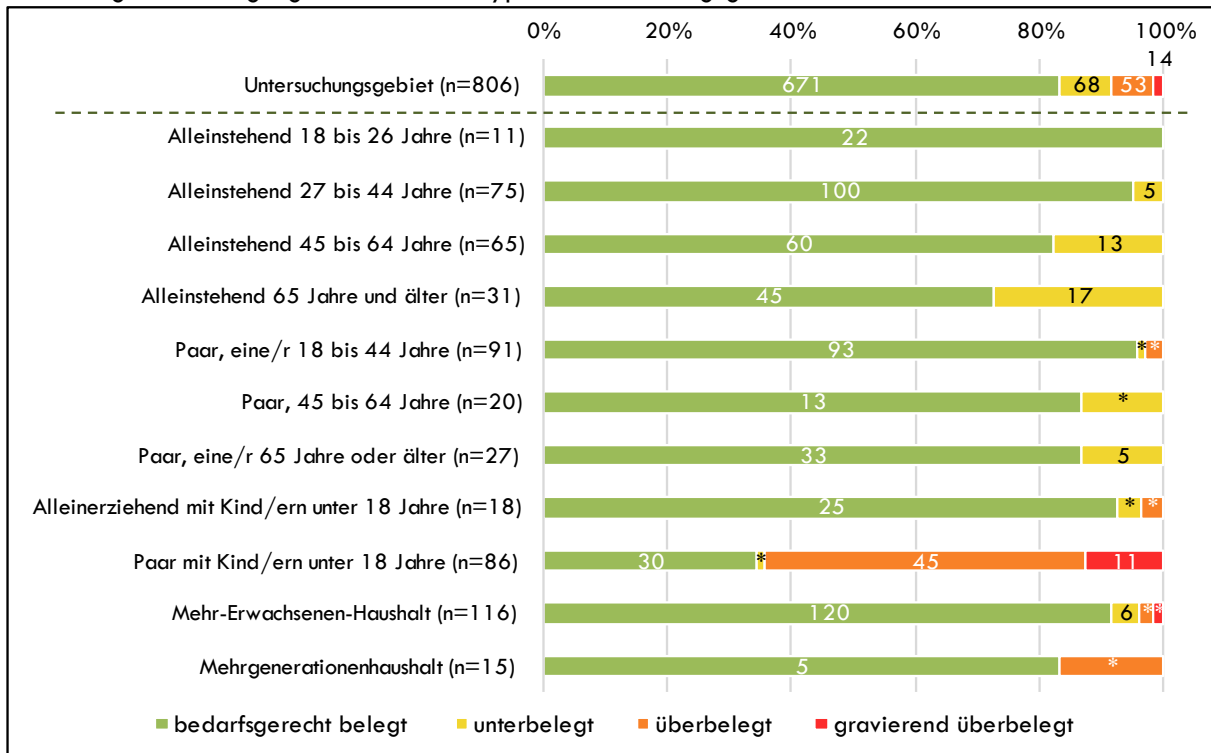
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. In der Abbildung 38 ist die Wohnungsbelegung, d. h. das Verhältnis von Haushaltsgröße zur Zimmeranzahl der belegten Wohnung differenziert nach Haushaltstyp 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 38 ersichtlich wird, sind die Wohnungen im Untersuchungsgebiet zu 83 % bedarfsgerecht belegt, 7 % der Wohnungen sind überbelegt und zusätzliche 2 % gravierend überbelegt. Unterbelegt sind 8 % der Wohnungen. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und der 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.

⁶¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

Abbildung 38: Belegung nach Haushaltstyp im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

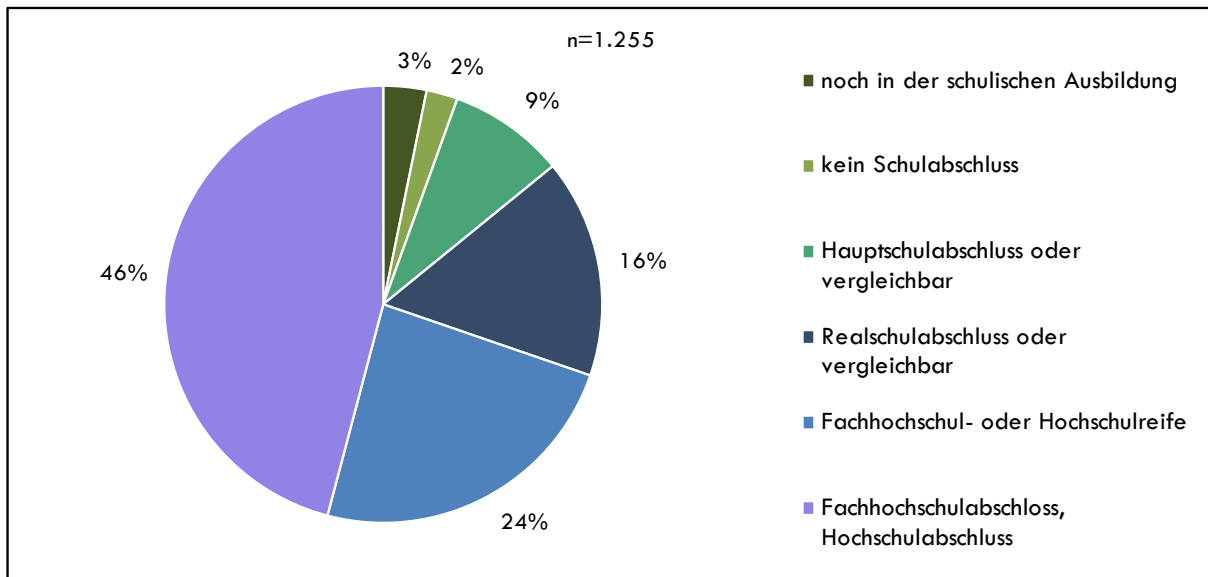
5.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

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 39 erkennbar ist. 46 % der Bewohner*innen ab 15 Jahre verfügen über einen (Fach-)Hochschulabschluss, weitere 24 % haben die (Fach-)Hochschulreife absolviert. Ein Viertel der Personen ab 15 Jahre hat einen Haupt- oder Realschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. 2 % haben keinen Schulabschluss.

Abbildung 39: Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord wohnenden Personen ab 15 Jahre

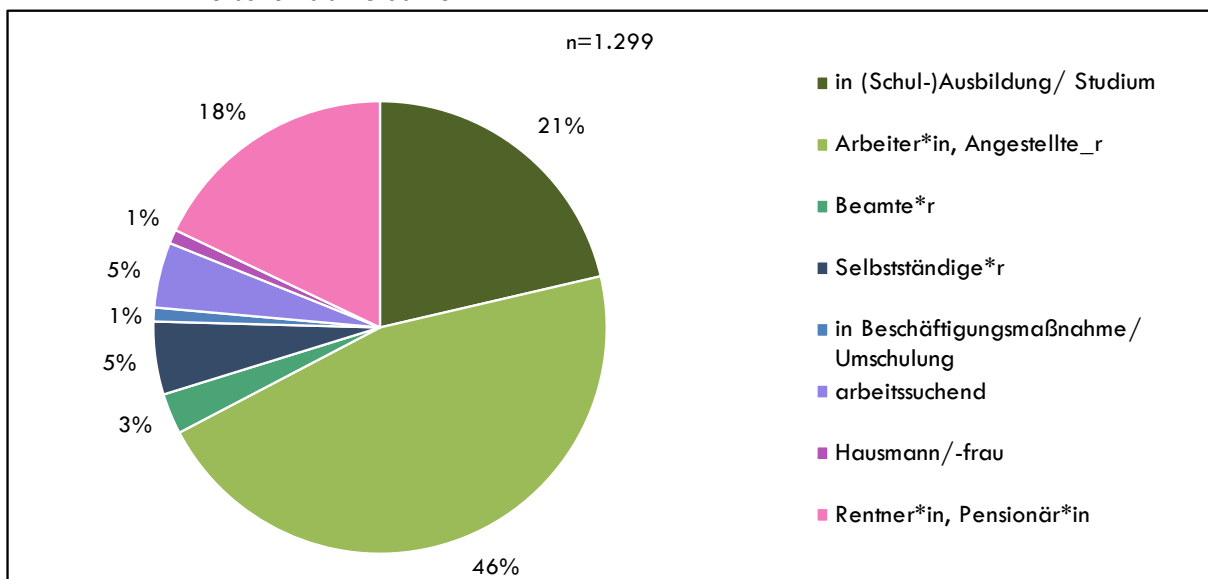


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Berufstätigkeit

In der Abbildung 40 ist die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet wohnenden Personen ab 15 Jahren dargestellt. Mehr als die Hälfte der Personen ab 15 Jahre ist berufstätig. Etwa ein Fünftel ist in (schulischer) Ausbildung oder Studium. 5 % der Bewohner*innen sind arbeitssuchend, ein halbes Prozent befindet sich in einer Beschäftigungsmaßnahme oder einer Umschulung. Rentner*innen bzw. Pensionär*innen bilden knapp ein Fünftel der Bevölkerung ab 15 Jahre.

Abbildung 40: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Bezug von Transferleistungen

In Tabelle 8 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner*innen der zwei Planungsräume, in denen sich das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord befindet, sowie für den Bezirk Mitte und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Sowohl im Planungsraum Rehberge als auch im Planungsraum Schillerpark sind die Werte zur Arbeitslosigkeit, zum Transferleistungsbezug insgesamt, zu den ausländischen Transferleistungsbeziehenden sowie zur Kinderarmut höher als im Bezirk und der Gesamtstadt. Auffällig hoch ist, verglichen mit der Gesamtstadt, der Anteil an von Kinderarmut Betroffenen in beiden Planungsräumen sowie im Bezirk insgesamt. Der Anteil der von Altersarmut Betroffenen liegt dagegen in beiden Planungsräumen über dem gesamtstädtischen, aber unter dem bezirklichen Vergleichswert. Zusammengefasst stellen sich also beide Planungsräume im Hinblick auf die Indikatoren zum Bezug von Sozialleistungen weniger günstig dar als die Gesamtstadt und, mit Ausnahme der Altersarmut, auch als der Bezirk Mitte.

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

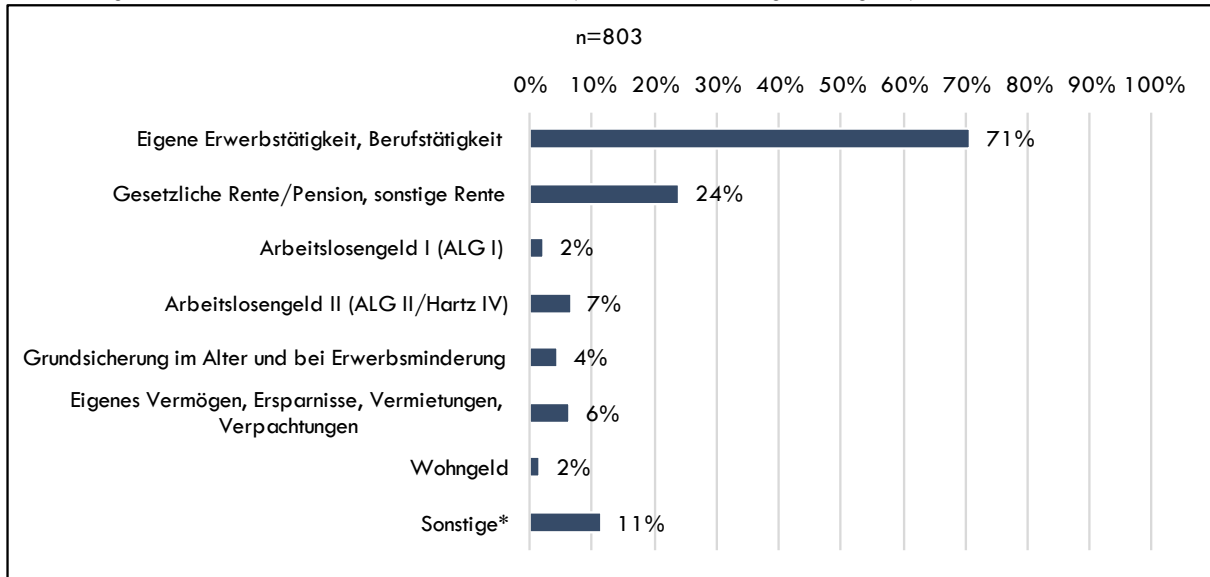
	PLR Rehberge	PLR Schiller- park	Bezirk Mitte	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	5,9 %	5,5 %	5,0 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	19,5 %	18,7 %	18,0 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	49,1 %	46,6 %	41,4 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	10,2 %	7,3 %	12,1 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	30,5 %	31,0 %	26,5 %	26,7 %

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

In der Abbildung 41 sind die Einkommensquellen der Haushalte im Untersuchungsgebiet gemäß Haushaltsbefragung dargestellt. 71 % der Haushalte beziehen ein Einkommen aus eigener Erwerbstätigkeit. Knapp ein Viertel der Haushalte beziehen gesetzliche Rente, eine Pension oder sonstige Renten. 7 % der Haushalte beziehen das Arbeitslosengeld II, 2 % das Arbeitslosengeld I. 4 % sind auf Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung angewiesen. Wohngeld nehmen 2 % der Haushalte in Anspruch. Zusammengefasst beziehen 14 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet einen Zuschuss zum Lebensunterhalt.⁶² Auf eigenes Vermögen, Ersparnisse oder Einkommen aus Vermietung bzw. Verpachtung können 6 % der Haushalte zurückgreifen.

⁶² Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

Abbildung 41: 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 Müllerstraße Nord 2.400 Euro im Median und ist somit geringfügig höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019. Wird der Anstieg des gesamtstädtischen Einkommensniveaus in den letzten beiden Jahren berücksichtigt, liegen die Einkommensniveaus etwa gleichauf.⁶³ Wie in der Tabelle 9 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 3.200 Euro im Median ein deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 2.350 Euro im Median.

⁶³ 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.

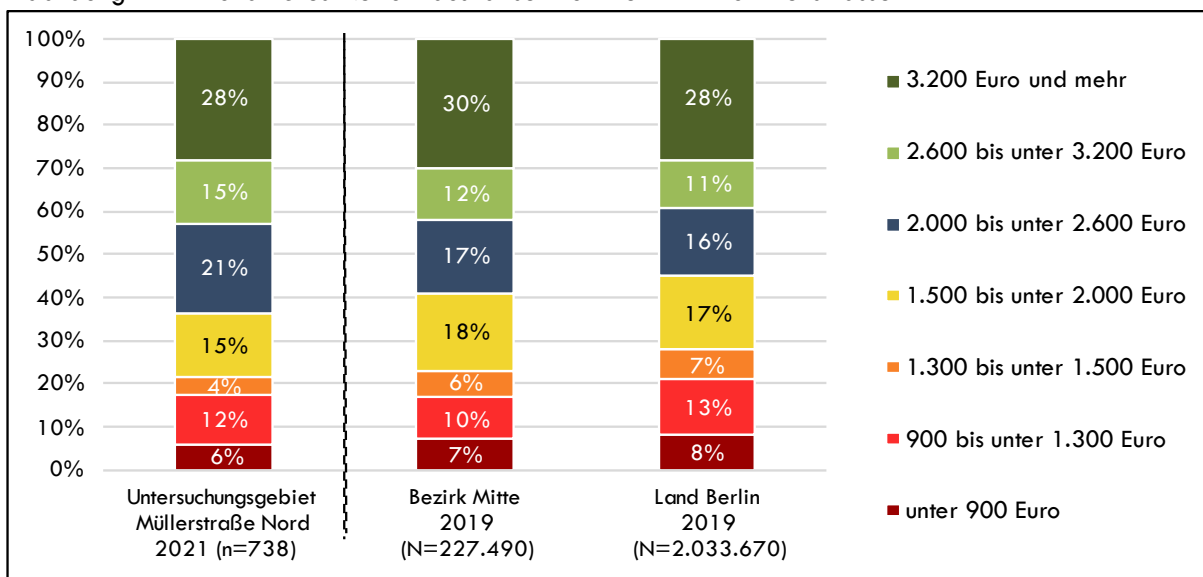
Tabelle 9: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

	Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord (n=734)	Mieter*in (n=701)	Eigentümer*in (n=27)
Durchschnitt	2.618 €	2.589 €	3.398 €
Median	2.400 €	2.350 €	3.200 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; 6 Haushalte haben nicht angegeben, ob sie zur Miete oder in der selbstgenutzten Eigentumswohnung wohnen.

Die Verteilung der Einkommensklassen im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord unterscheidet sich ebenfalls kaum von der Verteilung im Bezirk und in der Gesamtstadt, wie der Abbildung 42 zu entnehmen ist. Die größten Unterschiede sind bei den mittleren und unteren Einkommensklassen zu sehen: der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis unter 2.600 ist im Untersuchungsgebiet etwas größer als im Vergleich mit dem Bezirk und der Gesamtstadt und mit 22 % verfügen etwas weniger Haushalte als in der gesamtstädtischen Verteilung über ein niedrigeres Einkommen als 1.500 Euro. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Vergleichswerte aus dem Jahr 2019 stammen, die Werte für das Untersuchungsgebiet hingegen aus der Haushaltsbefragung von 2021. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr ist im Vergleich zum Bezirk geringer.

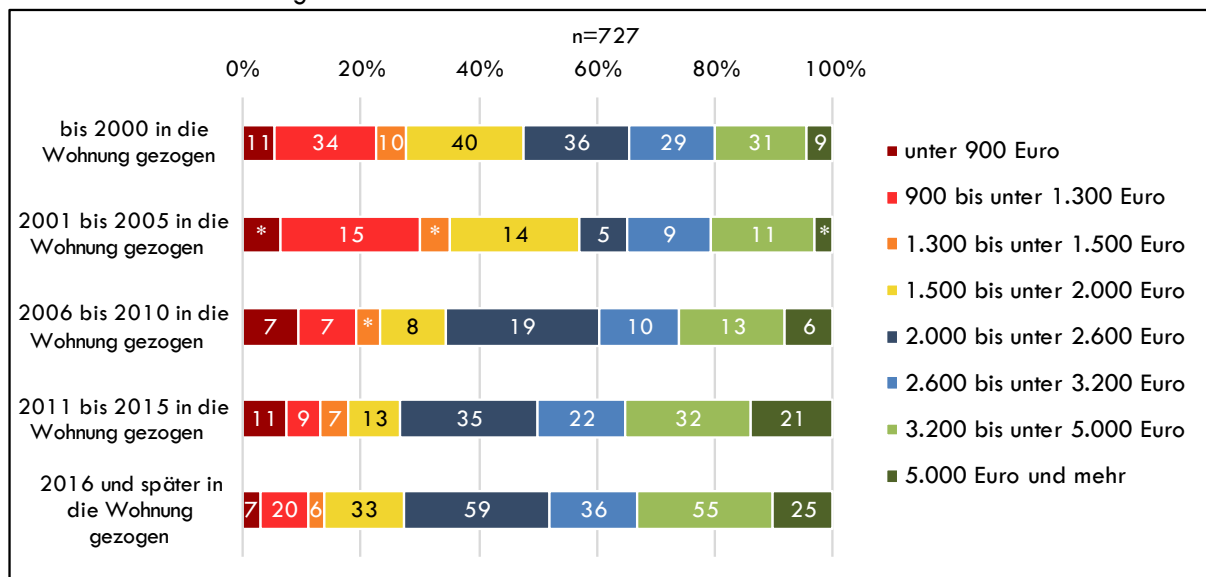
Abbildung 42: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



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 43 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. Während von den bis zum Jahr 2000 eingezogenen Haushalten noch 46 % ein Netto-Einkommen von weniger als 2.000 Euro haben, sind es bei den seit 2016 eingezogenen Haushalten nur noch 27 %. Das Einkommensniveau der Haushalte, die seit 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt mit 2.500 Euro im Median somit etwas mehr als das Gebietsmittel.

Abbildung 43: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Mietbelastung

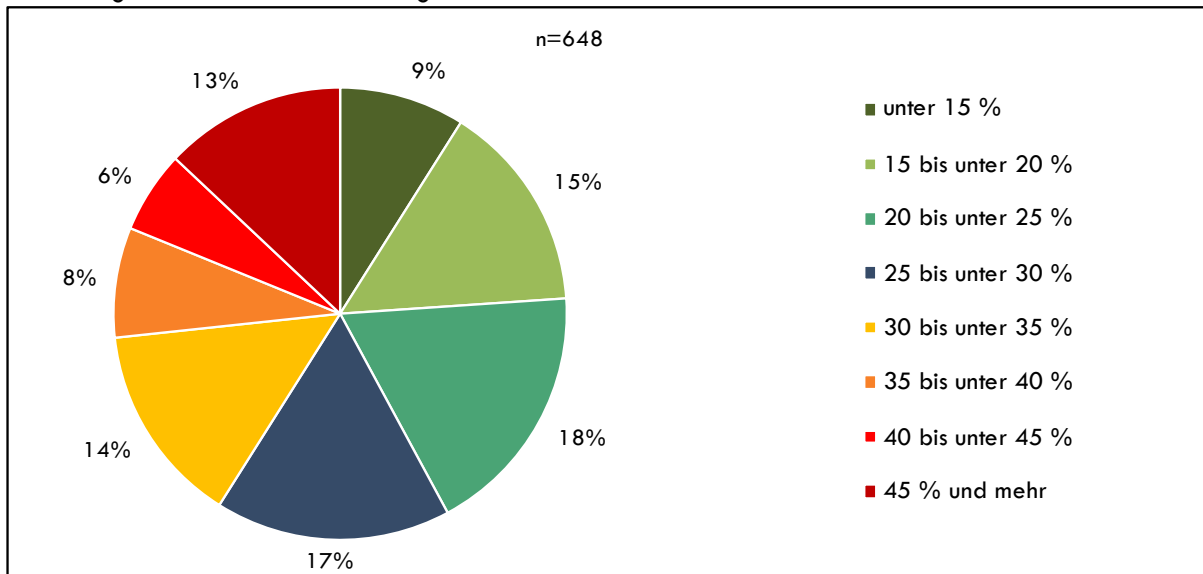
Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden in die Brutto-Kaltmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Vergleichsdaten genutzt werden können, und in die Warmmietbelastung, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Kaltmiete und aller 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.⁶⁴

Im Jahr 2018 betrug die Mietbelastungsquote 28 % in Berlin und 29 % im Bezirk Mitte – jeweils bezogen auf die Bruttokaltmiete. Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmiete für das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord beträgt 27 % und liegt damit leicht unterhalb der Vergleichswerte. Zu beachten ist der unterschiedliche Betrachtungszeitraum.

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im Untersuchungsgebiet 27 %. In der Abbildung 44 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet dargestellt. Bereits 41 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine ähnlich hohe Warmmietbelastung auf. Hervorzuheben ist, dass 13 % der Haushalte eine Warmmietbelastung von 45 % und mehr aufweisen. 17 % der Haushalte befinden sich außerdem bereits an der 30 %-Schwelle, die durch Mietsteigerungen überschritten werden kann.

⁶⁴ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017, S. 114; Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019.

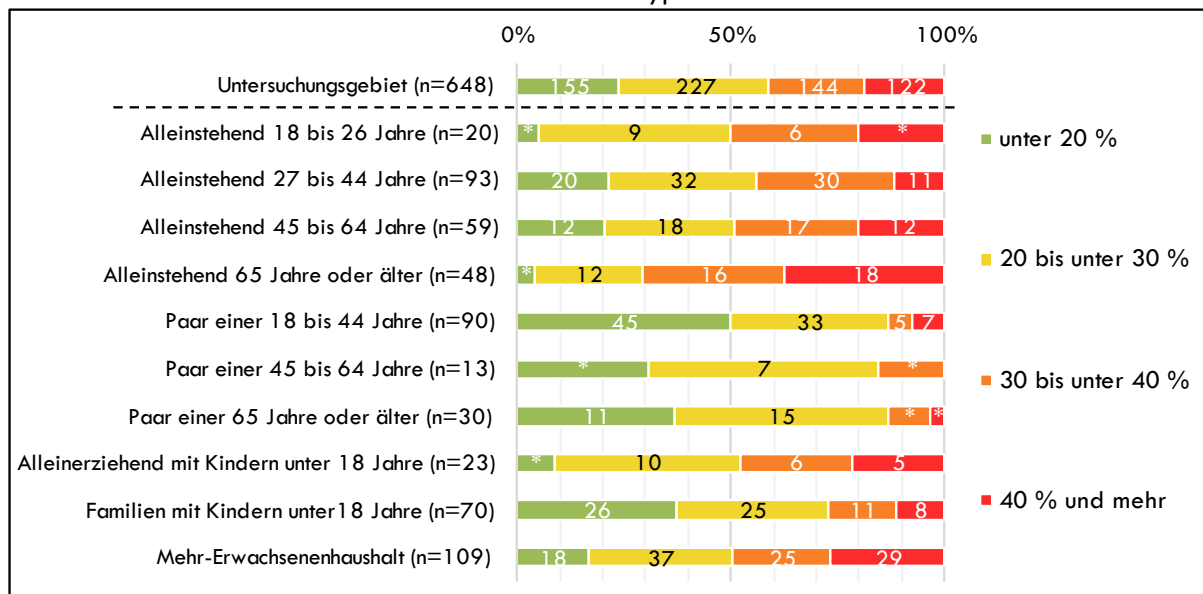
Abbildung 44: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Aus der in Abbildung 45 dargestellten Verteilung der Warmmietbelastung auf die unterschiedlichen Haushaltstypen geht hervor, dass insbesondere Alleinlebende, vor allem ältere Alleinlebende ab 65 Jahren mit 71 % sowie Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern mit 48 % und Mehr-Erwachsenen-Haushalte mit 50 % von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind.

Abbildung 45: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord und nach Haushaltstyp

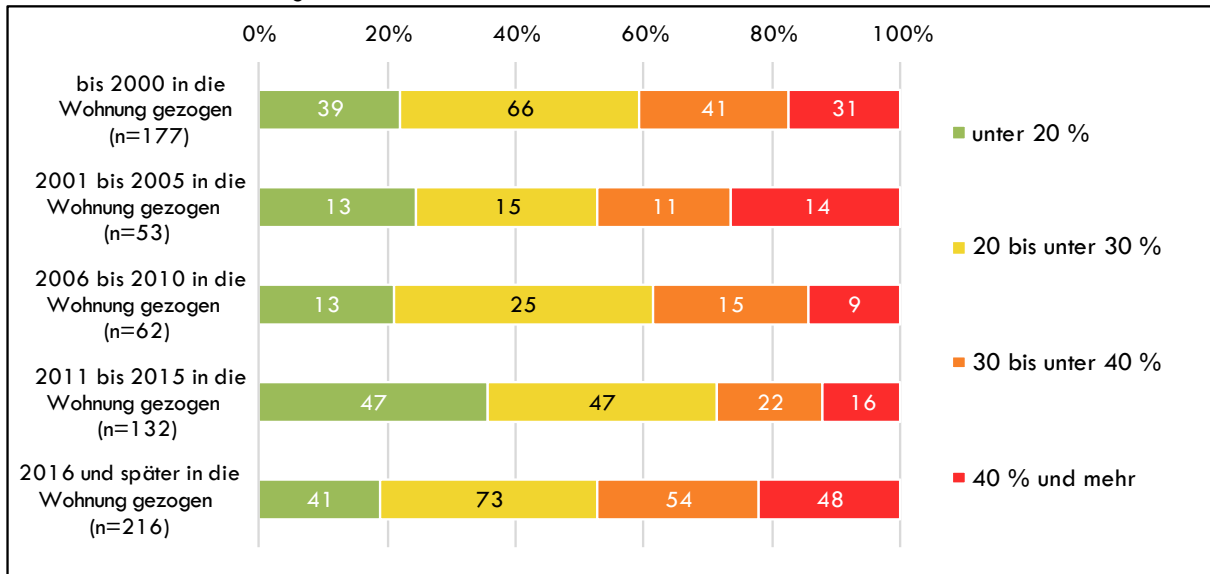


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; 93 Haushalte konnten keinem Haushaltstyp zugeordnet werden

In der Abbildung 46 ist die Verteilung der Warmmietbelastungsquoten nach dem Einzugsjahr in die Wohnung differenziert. Von einer hohen Warmmietbelastung von mindestens 30 % ist demnach mindestens ein Viertel der Haushalte in allen Zuzugskohorten betroffen. Haushalte, die seit dem Jahr 2016 in die Wohnung gezogen sind, weisen den geringsten Anteil an Haushalten mit geringer Warmmietbelastung

auf. Trotz des höheren Einkommensniveaus wird prozentual mehr Einkommen für die gestiegenen Mieten aufgewendet.

Abbildung 46: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung

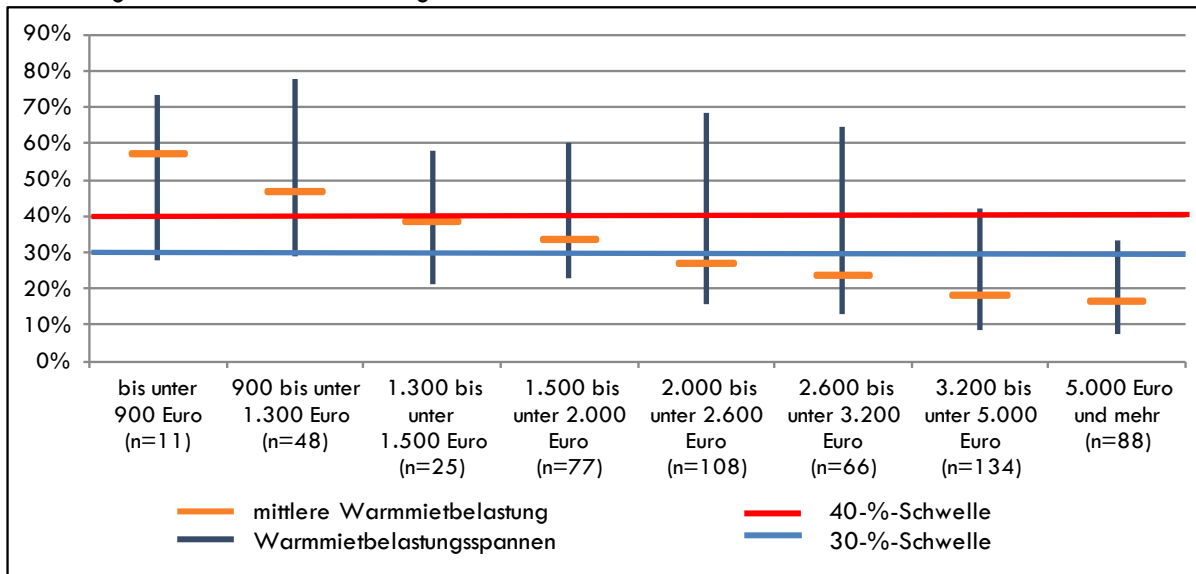


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 47 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet.

Im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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 über 40 % und bis fast 60 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen befinden sich im Mittel bereits an der 30 %-Schwelle.

Abbildung 47: 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.⁶⁵ 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.⁶⁶ 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. Insgesamt liegt das Äquivalenzeinkommen (Median) im Untersuchungsgebiet bei 1.867 Euro. Daraus ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 32 %, was die Armutsgefährdungsquoten des Landes Berlin mit 17,8 % und des Bezirks Mitte mit 23,3 % aus Jahr 2019⁶⁷ deutlich überschreitet. Paarhaushalte, Haushalte mit minderjährigen Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte sind besonders

⁶⁵ 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.

⁶⁶ 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).

⁶⁷ AFS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.

stark von Einkommensarmut betroffen. Von einer hohen Einkommensarmut sind zudem Haushalte mit Migrationshintergrund betroffen; 47 % dieser Haushalte sind als einkommensarm einzustufen.

Tabelle 10: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord (n=560)	
		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre (n=22)	2.034 €	18 %
	27 bis 44 Jahre (n=105)	2.198 €	7 %
	45 bis 64 Jahre (n=73)	1.750 €	16 %
	65 Jahre oder älter (n=65)	1.453 €	19 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=99)	2.267 €	18 %
	45 bis 64 Jahre (n=16)	2.000 €	46 %
	eine/r 65 Jahre oder älter (n=38)	1.898 €	35 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=27)	1.348 €	58 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=87)	1.852 €	69 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalte (n=133)		1.600 €	60 %
Mehrgenerationenhaushalt (n=6)		(1.544 €)	75 %
Gesamt		1.867 €	32 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; () = geringe Fallzahl

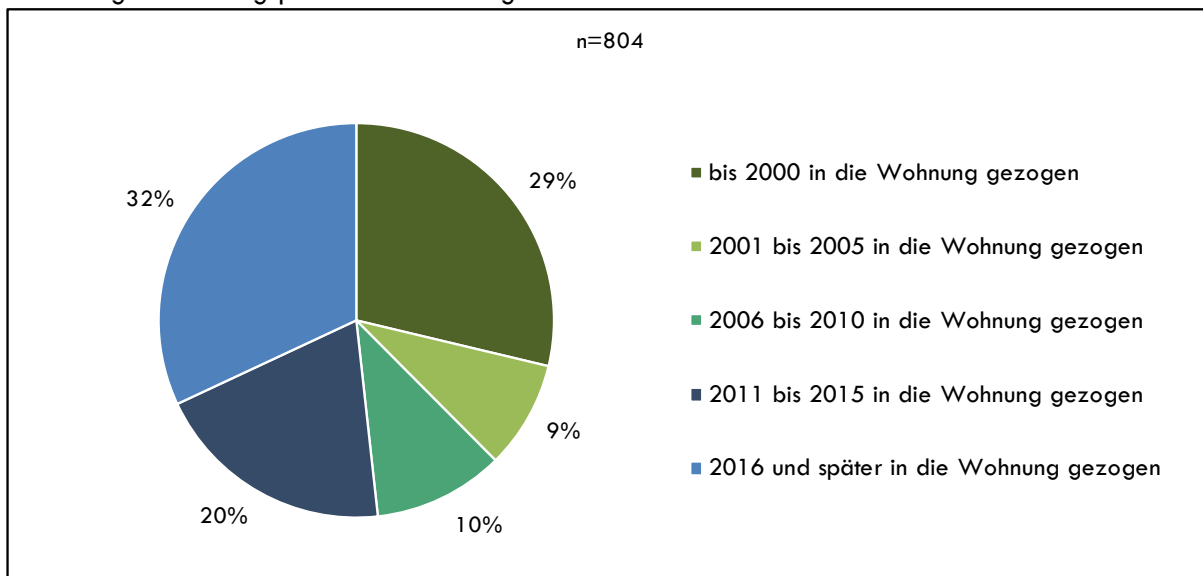
5.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

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

In der nachfolgenden Abbildung ist die Wohndauer der Gebietsbevölkerung bezogen auf die Wohnung dargestellt. 48 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 15 Jahre im Wohngebiet und 12 Jahre in der Wohnung.

Abbildung 48: Einzugsjahr in die Wohnung

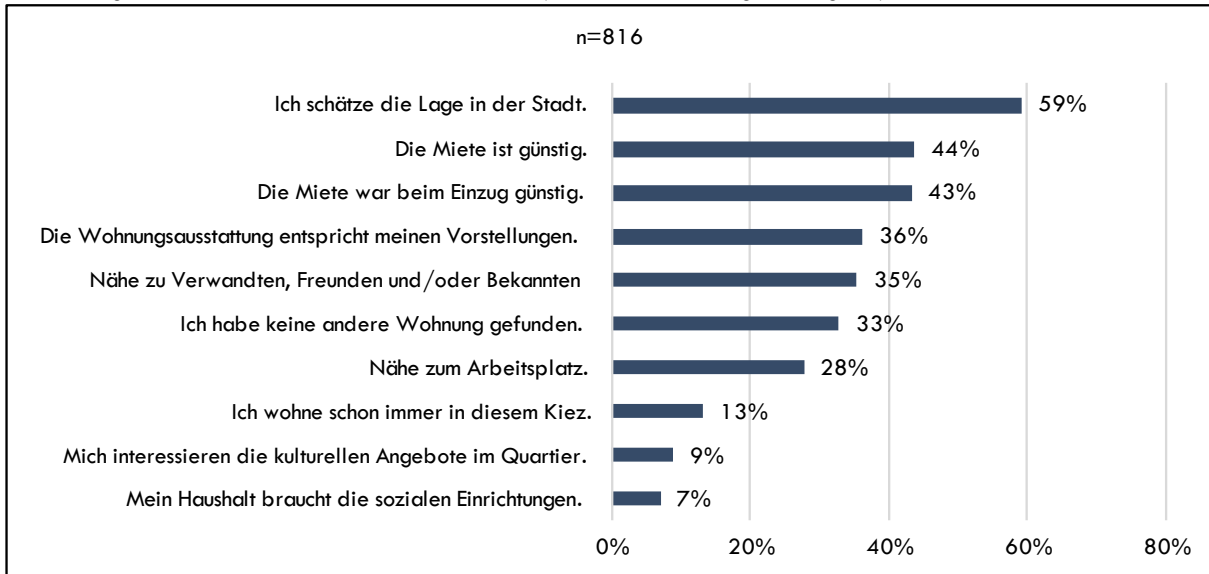


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Gründe für die Wohnortwahl

In der Abbildung 49 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Hier spiegelt sich die zentrale Lage des Untersuchungsgebiets wider: Für rund 60 % der Haushalte war die Lage ein entscheidender Faktor für die Wohnortwahl. Etwa gleich viele Personen – jeweils etwas mehr als 40 % – nennen die gegenwärtig günstige Miete oder die günstige Miete beim Einzug als ausschlaggebend. Je circa ein Drittel der Haushalte trafen ihre Wahl auf Grund der Nähe zu ihrem sozialen Netzwerk oder weil sie keine andere Wohnung gefunden haben. Die Nähe zum Arbeitsplatz und der damit verbundene kurze Arbeitsweg – der je nach Verkehrsmittelwahl zur Entlastung der Verkehre beitragen kann – spielten für 28 % der Haushalte eine Rolle, die kulturellen Angebote im Untersuchungsgebiet für knapp ein Zehntel. 7 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Differenziert nach Haushaltstyp geben 22 % der Haushalte mit Kindern an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein.

Abbildung 49: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

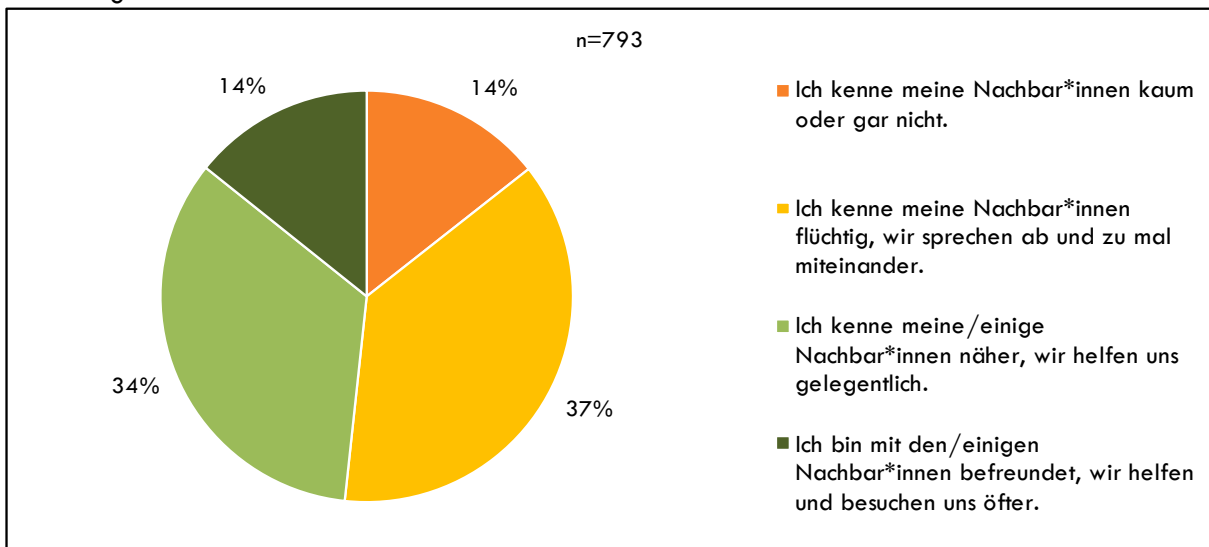


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 50 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin: Fast die Hälfte der Haushalte pflegt engere Kontakte mit 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 14 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht.

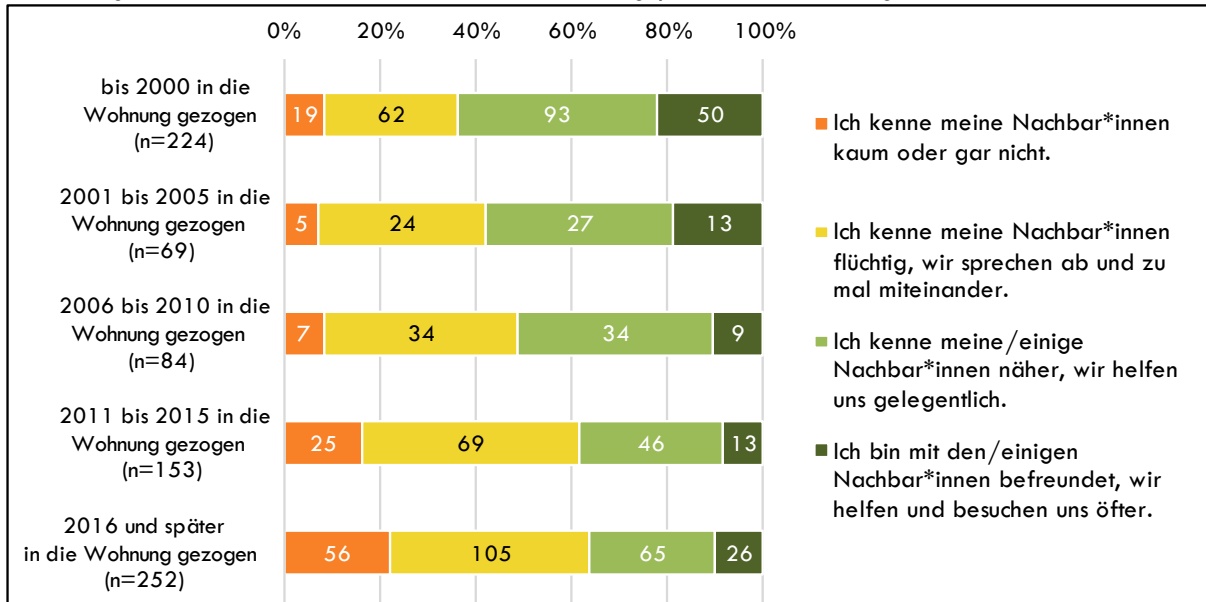
Abbildung 50: Kontakt zur Nachbarschaft



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

In der Abbildung 51 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. In der Tendenz ist der Anteil der Haushalte mit engen oder sehr engen Kontakten zu den Nachbar*innen höher, je länger der Einzug in die Wohnung zurückliegt. Das bestätigt, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Dennoch kennen auch in der jüngsten Zuzugskohorte 36 % der Haushalte zumindest einige ihrer Nachbar*innen näher bzw. pflegen Freundschaften innerhalb der Nachbarschaft.

Abbildung 51: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung



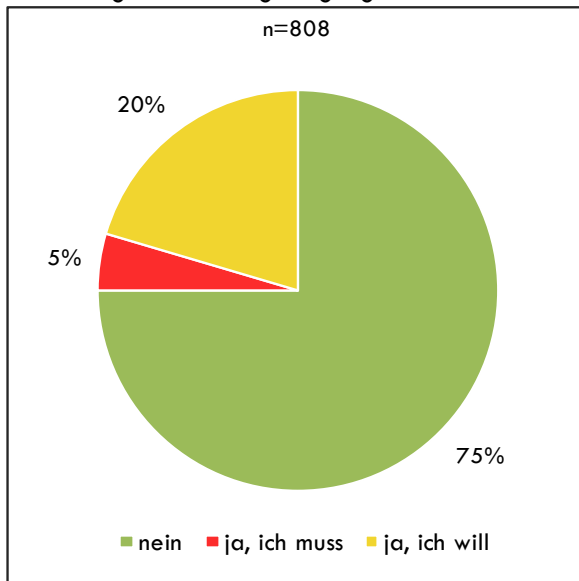
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Umzugsneigung

Die Umzugsneigung, dargestellt in der Abbildung 52, 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 Müllerstraße Nord, 5 % entfallen auf Haushalte, die unfreiwillig umziehen müssen. Von den Haushalten, die einen Umzug planen, möchten 12 % gerne im Untersuchungsgebiet und 17 % im Bezirk verbleiben. Knapp ein Viertel der Haushalte ist sich über den möglichen neuen Wohnort noch unschlüssig; 28 % möchten in einen anderen Berliner Bezirk ziehen und fast ein Fünftel an einen anderen Ort des Berliner Umlands oder an einen gänzlich anderen Ort (vgl. Abbildung 53).

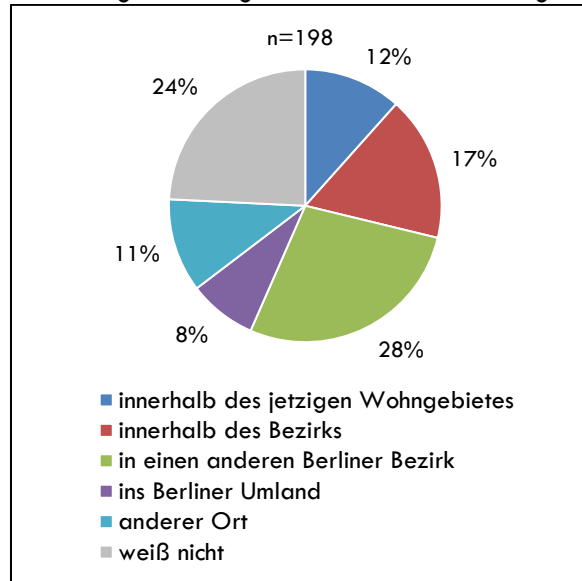
Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Abbildung 52: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

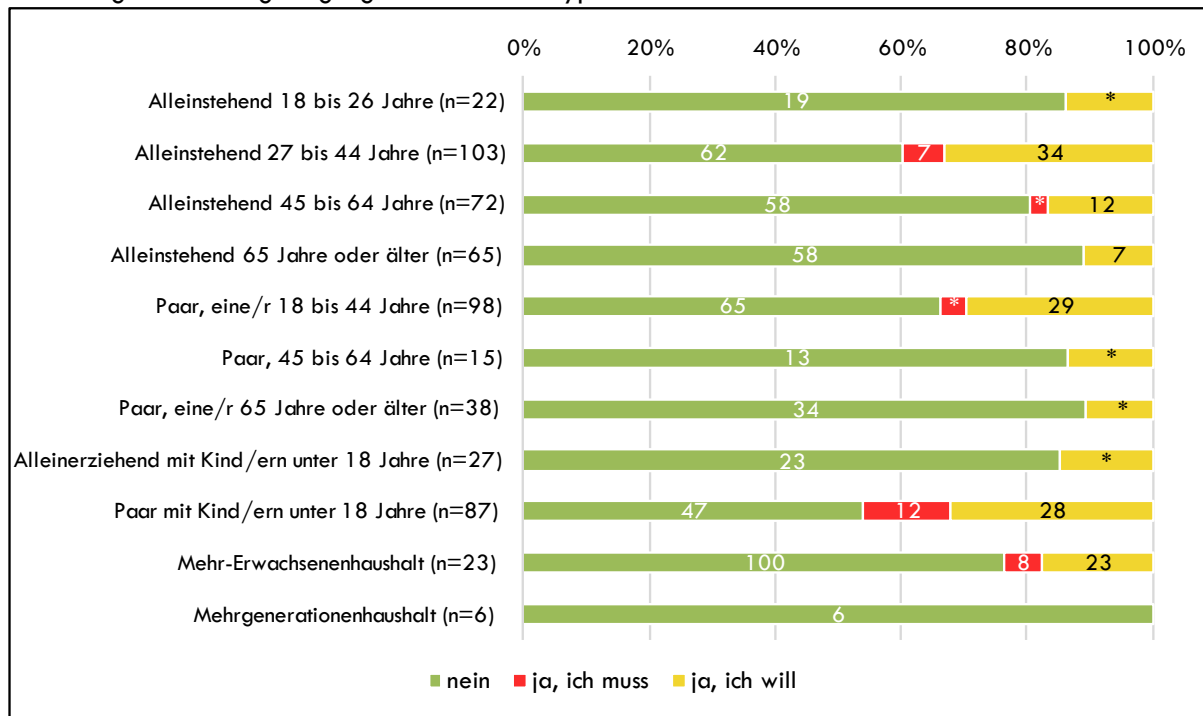
Abbildung 53: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Umzugsneigung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord ist insgesamt gering. Besonders gering ausgeprägt ist die Umzugsneigung bei Alleinstehenden ab 65 und Paaren ab 45 Jahren sowie Alleinerziehenden mit minderjährigen Kindern. Gerade Letztere sind stärker auf ihr soziales Netzwerk angewiesen. Mit Ausnahme der Alleinstehenden unter 27 Jahren weisen insbesondere die Haushaltstypen in früheren Lebensphasen eine höhere Umzugsneigung auf, wie aus der Abbildung 54 hervorgeht.

Abbildung 54: Umzugsneigung nach Haushaltstyp

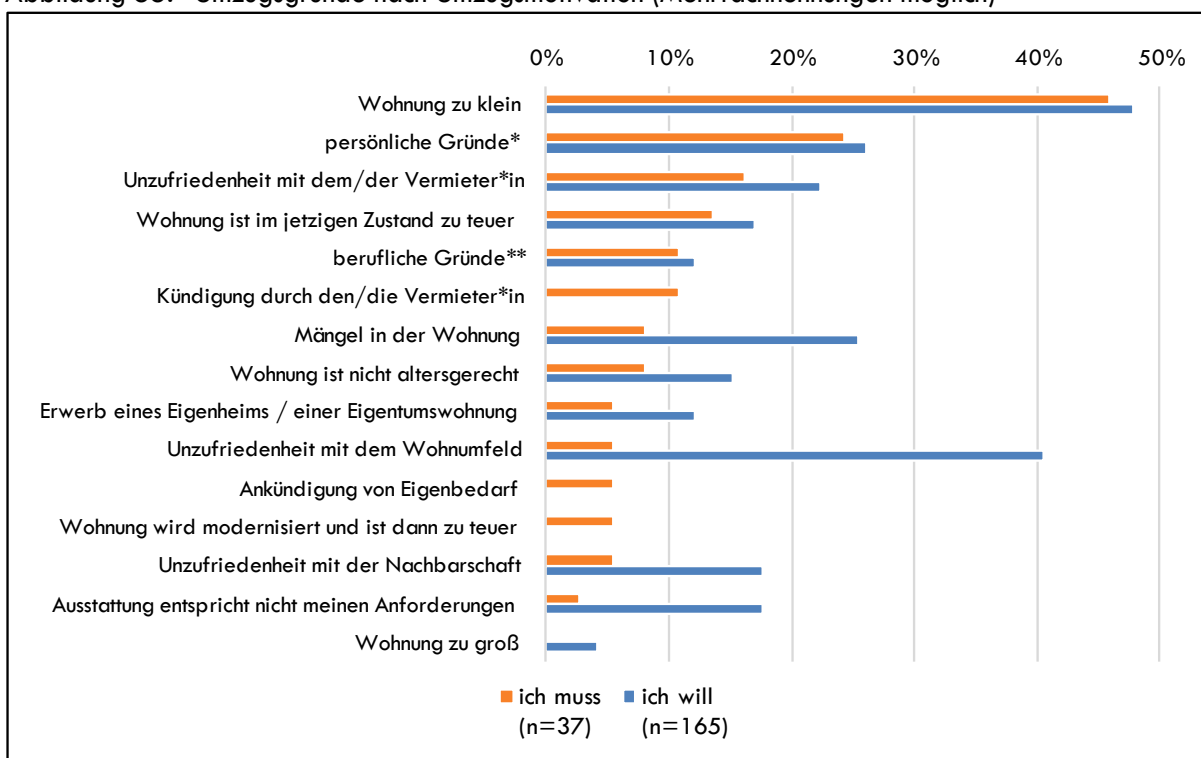


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 55 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Eine zu kleine Wohnung ist beinahe mit je fast 50 % sowohl für freiwillig als auch unfreiwillig umzugswillige Haushalte

die am häufigsten genannte Motivation. Dass Paare mit minderjährigen Kindern am häufigsten in überbelegten Wohnungen wohnen (vgl. Kapitel 5.2), passt in diesem Zusammenhang zur erhöhten Umzugsneigung dieses Haushaltstyps. Bei Paaren mit mindestens einer Person unter 45 Jahren wurden in Kapitel 5.2 wenige Überbelegungen festgestellt, was im Verhältnis zu ihrer erhöhten Umzugsneigung vermuten lässt, dass eine kleine Wohnung als Umzugsgrund für bestehende und auch werdende Familien gilt. Mit persönlichen Gründen wie z. B. Familienzuwachs oder Änderungen im Familienstand sowie mit zu hohen Mietkosten werden freiwillige und unfreiwillige Umzüge gleichermaßen häufig begründet. Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld oder der Nachbarschaft sowie Wohnungs- und Ausstattungsmängel sind häufig Gründe für freiwillige Umzüge, während sie für unfreiwillige Umzüge kaum eine Rolle spielen. Hingegen bedingen eine Mieterhöhung durch Modernisierung, Kündigung durch den*die Vermieter*in oder deren Ankündigung von Eigenbedarf im Untersuchungsgebiet ausschließlich unfreiwillige Auszüge.

Abbildung 55: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



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

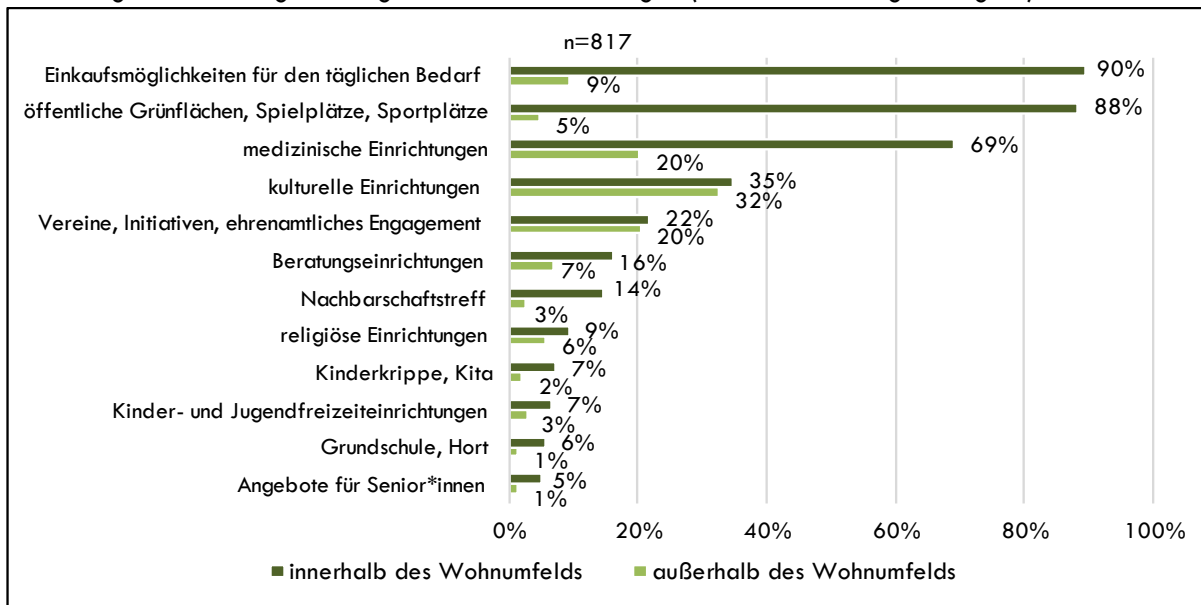
5.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

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 56 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. 22 % der Haushalte sind in Vereinen,

Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich im Untersuchungsgebiet engagiert, 14 % besuchen Nachbarschaftstreffs. Knapp ein Zehntel der Haushalte nutzt religiöse Einrichtungen. 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 56: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

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. Das Maß der Nutzung unterscheidet sich dabei: einkommensarme Haushalte nehmen das Angebot von Nachbarschaftstreffs mit 43 % und Beratungseinrichtungen mit 52 % besonders intensiv und deutlich häufiger wahr als Bezieher*innen von Grundsicherungsleistungen mit 24 % bzw. 25 %. Außerdem sind einkommensarme Haushalte mit 33% überdurchschnittlich ehrenamtlich engagiert. Insgesamt nutzen die Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen und die einkommensarmen Haushalte im Untersuchungsgebiet häufiger die Angebote in der Nachbarschaft, was bei Verdrängung besonders starke Folgen für ihr soziales Netzwerk und die Angebote und Einrichtungen bedeuten würde.

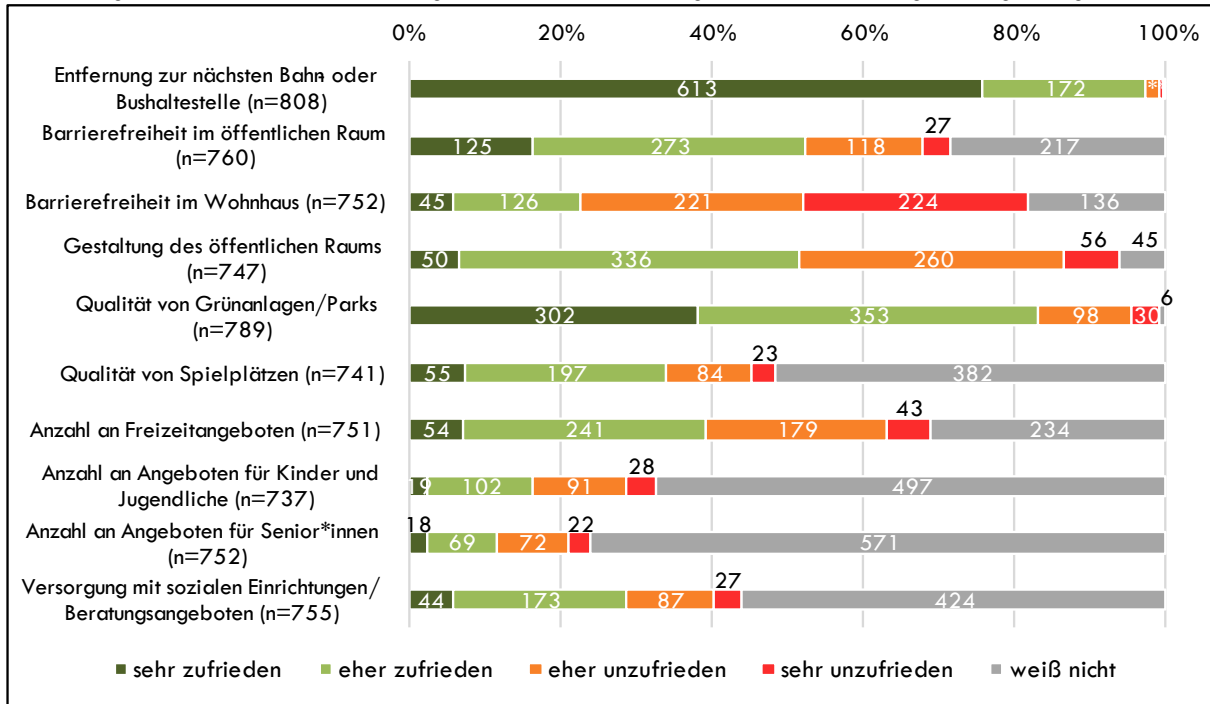
Tabelle 11: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – **innerhalb des Wohnumfelds**

Angebot/ Einrichtung	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (n=109)	Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und äl- ter (n=97)	Haushalte mit Bezug von Grundsicher- ungsleistun- gen (n=84)	Einkommens- arme Haushalte (n=153)
öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Sportplätze	93 %	87 %	12 %	38 %
Kinderkrippe, Kita	43 %	0 %	21 %	67 %
Grundschule, Hort	35 %	0 %	25 %	86 %
Kinder- und Jugendfrei- zeiteinrichtungen	39 %	0 %	16 %	43 %
Nachbarschaftstreff	19 %	19 %	24 %	43 %
Angebote für Senior*innen	1 %	20 %	30 %	25 %
Beratungseinrichtungen	27 %	19 %	25 %	52 %
Vereine, Initiativen, ehren- amtliches Engagement	27 %	22 %	12 %	33 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 57 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 nachfolgende schriftliche Auswertung nur auf diejenigen Haushalte, die eine Wertung vorgenommen haben. Die Haushalte im Untersuchungsgebiet sind überwiegend zufrieden bis sehr zufrieden mit den Angeboten und Einrichtungen in ihrer fußläufigen Wohnumgebung, wie aus der Abbildung 57 hervorgeht. Insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie die Qualität der Grünanlagen wird sehr positiv bewertet. Die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, die Qualität von Spielplätzen, die Anzahl der Freizeitangebote, die Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Beratungsangeboten sowie die Gestaltung des öffentlichen Raums wurden überwiegend positiv bewertet, wengleich in diesen Kategorien auch nennenswerte Anteile der Haushalte unzufrieden sind. Die Anzahl der Einrichtungen für Senior*innen sowie der Einrichtungen für Kinder und Jugendliche wurde zu gleichen Teilen positiv und negativ bewertet. Lediglich die Barrierefreiheit im eigenen Wohnhaus wurde überwiegend negativ bewertet.

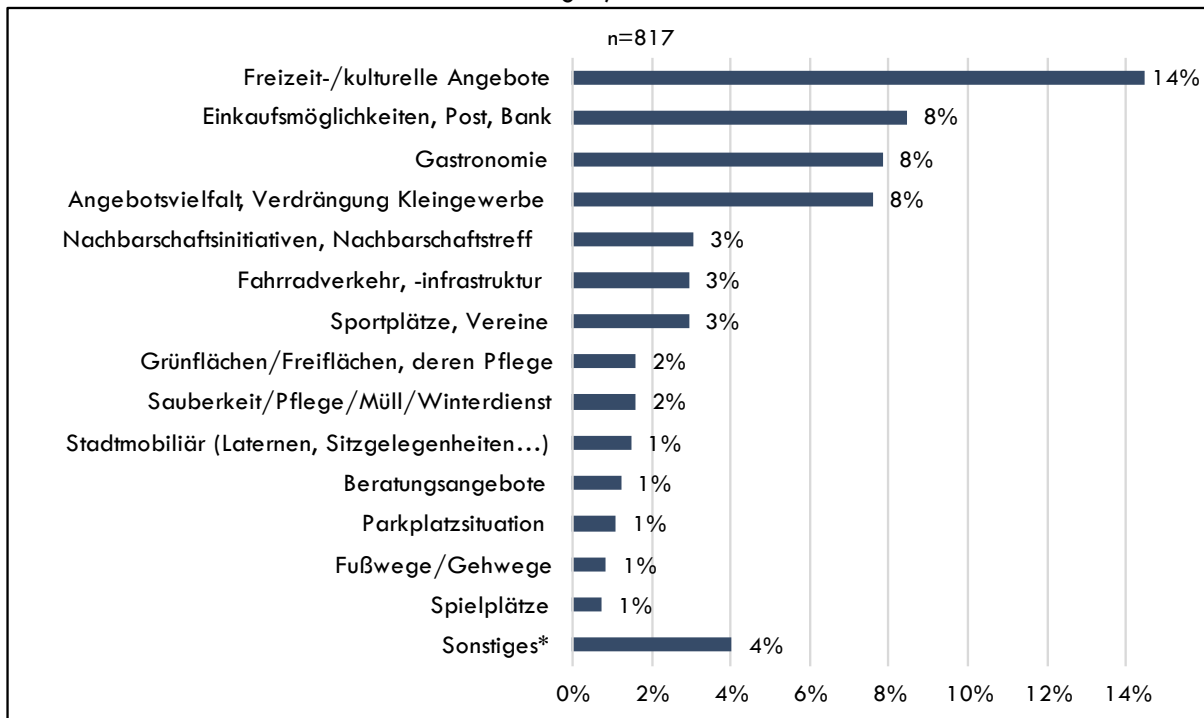
Abbildung 57: Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen in der fußläufigen Umgebung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Drei Viertel der Haushalte benennt in ihrem Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. In der Abbildung 58 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 Kultur- und Freizeitangebote, Einkaufsmöglichkeiten oder Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Gastronomie und ein vielfältiges Angebot ohne Verdrängung von Kleingewerbe. Das Angebot an öffentlicher Infrastruktur wird umgekehrt nicht bemängelt, sodass von einer bedarfsgerechten Versorgung ausgegangen werden kann.

Abbildung 58: Fehlende Angebote und Einrichtungen im Wohngebiet (haushaltsbezogen, nur Kategorien mit mindestens fünf Nennungen)

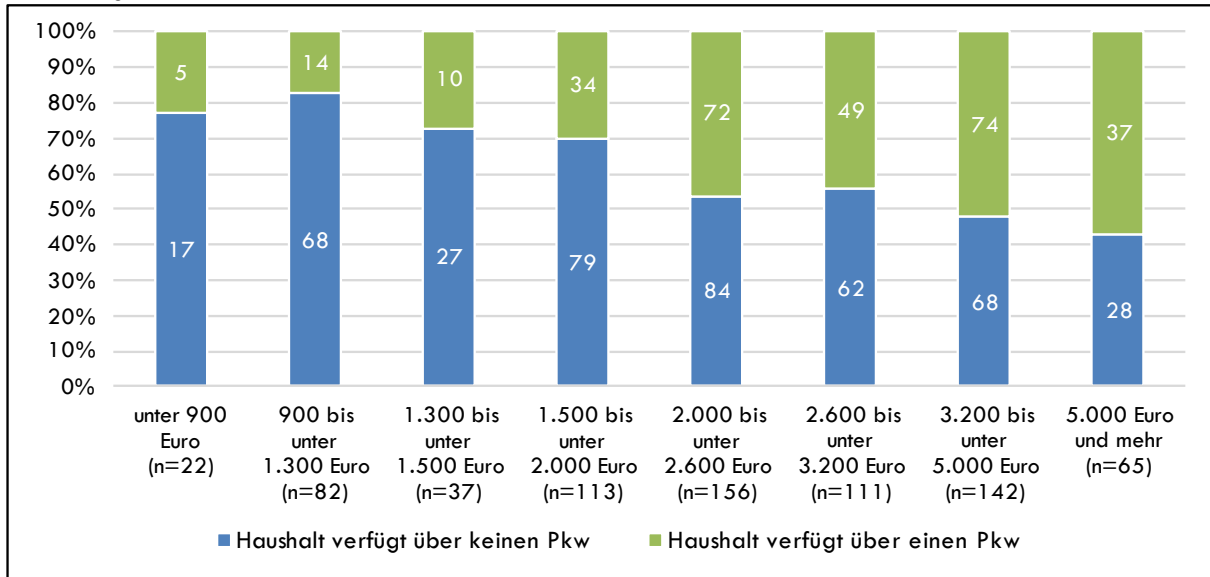


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.8 Pkw-Nutzung

Der Motorisierungsgrad der Haushalte beträgt im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 39 %. Paare mit mindestens einer Person ab 65 Jahren weisen mit 74 % den höchsten Motorisierungsgrad auf, gefolgt von Paaren mit minderjährigen Kindern mit 71 % und kinderlosen Paaren zwischen 45 und 65 Jahren mit 56 %. In der Abbildung 59 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad abhängig vom monatlichen Netto-Haushaltseinkommen verhält. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad bei Haushalten mit höherem Einkommen deutlich ansteigt. 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 auswirken.

Abbildung 59: 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 23 % der Haushalte wahrgenommen. Dazu zählen insbesondere ein gutes gastronomisches Angebot, die Instandhaltung und Aufwertung des Gebäudebestands, die Aufwertung von Grün- und Freiflächen sowie deren Pflege, die Angebotsvielfalt und Gewerbestruktur im Untersuchungsgebiet oder die Reduzierung des Fluglärms durch die Schließung des Flughafens Tegel.

Negative Veränderungen wurden von 53 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Wiederkehrende Nennungen sind mangelnde Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums – auch in Bezug auf Grün- und Freiflächen – sowie Kriminalität bzw. ein schlechtes Sicherheitsgefühl. Außerdem häufig genannt werden steigende Mieten und Lebenshaltungskosten bis hin zur Sorge vor Wohnungslosigkeit, die Verdrängung von Kleingewerbe sowie eine verschlechterte Autoverkehrs- und Parkplatzsituation.

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 Müllerstraße Nord erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich anhand der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass in den beiden Planungsräumen Rehberge und Schillerpark die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte überschritten werden. So übersteigt der Anteil der Arbeitslosigkeit nach SGB II, der Transferleistungsbezug nach SGB II und XII sowie die Kinder- und Altersarmut die Vergleichswerte zum Teil deutlich. Insbesondere die hohe Kinderarmut als auch der Anteil von ausländischen Transferleistungsbeziehenden ist hervorzuheben. Gemäß der Haushaltsbefragung erhalten rund 14 % der Haushalte einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, insbesondere sind die Haushalte auf Arbeitslosengeld II/Hartz IV sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung angewiesen. Ein Viertel der Haushalte befindet sich in Rente/Pension.

Das monatliche Netto-Haushaltseinkommen beträgt im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 2.400 Euro im Median. Mit späterem Einzug in die Wohnung ist der Anteil einkommensstärkerer Haushalte an der Wohnbevölkerung größer geworden. Das gemäß der Anzahl der Haushaltsmitglieder gewichtete Äquivalenzeinkommen beträgt 1.867 Euro. Insbesondere ältere Alleinstehende und Alleinerziehende verfügen über ein sehr geringes Äquivalenzeinkommen. Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt 32 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert mit 17,8 % bzw. 23,3 % deutlich übertroffen. Besonders Haushalte mit Kind/ern – Alleinerziehende zu rund 58 % und Paare mit Kind/ern zu rund 69 % – sind durch einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte gekennzeichnet. Auch Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften sind von einer hohen Einkommensarmut betroffen.

41 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 13 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 45 %. 17 % der Haushalte befinden sich außerdem 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. 61 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl ist das günstige bzw. das beim Einzug günstige Mietniveau. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des preisgünstigen Mietwohnraums daher für die Haushalte im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord von großer Bedeutung.

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

- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (71 %)
- Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahren (48 %)
- Alleinstehend 18 bis 44 und 45 bis 64 Jahre (50 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte (50 %)

Die Wohnbevölkerung ist durch gewachsene nachbarschaftliche Strukturen geprägt. Dazu trägt zum einen der Anteil an Haushalten bei, der bereits seit vielen Jahren im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

wohnt, aber auch die intensiven nachbarschaftlichen Kontakte, die gegenseitige Unterstützung ermöglichen, deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin. Darüber hinaus stimmt das Wohnungsangebot hinsichtlich Art, Größe und Miete mit der Nachfrage durch die gegenwärtige Wohnbevölkerung überein.

Die Bedeutung und der Bedarf zielgruppenspezifischer Angebote wurden durch die Haushaltsbefragung bestätigt. Haushalte mit Kind/ern nutzen intensiv die Angebote im Kinder- und Jugendbereich. Haushalte, die auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen oder einkommensarm sind, fragen Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen nach und auch ältere Haushalte weisen eine hohe Nachfrage nach Beratungsangeboten und nachbarschaftlichen Einrichtungen auf bzw. sind auf ehrenamtliches Engagement angewiesen bzw. leisten es.

Einige Haushalte im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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 bestehenden Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenziellen Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen insbesondere die folgenden Haushalte:

Alleinlebenden unterschiedlichen Alters: 1-Personen-Haushalte sind mit 48 % die am stärksten vertretenen Haushalte. Der Wohnungsschlüssel entspricht dieser Nachfrage. Alleinstehende weisen ein geringes Äquivalenzeinkommen auf und sind durch eine hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Dies betrifft verschiedene Altersgruppen, insbesondere die älteren Alleinlebenden.

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. 69 % aller Familien und 58 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Letztere werden zusätzlich durch eine hohe Warmmiete belastet. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt ist die Kinderarmut in beiden Planungsräumen mit über 46 % sehr hoch.

Haushalte mit hoher Mietbelastung: Davon betroffen sind verschiedene Haushaltsformen in verschiedenen Altersgruppen, insbesondere ältere Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und älter, Alleinerziehende und Mehr-Erwachsenen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften. Von einer hohen Warmmietbelastung sind sowohl einkommensarme Haushalte, aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen, die eine unterschiedlich lange Wohndauer im Wohngebiet aufweisen.

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 32 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich. Dies betrifft verschiedene Haushaltstypen wie Alleinerziehende und Paare mit Kind/ern sowie ältere kinderlose Paare. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Haushalte, die auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen sind, sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort wie Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

6. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass für das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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 Müllerstraße Nord bestehen bauliche **Aufwertungspotenziale**, die die Instandsetzung, die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands und den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen umfassen. Je nach Gebäudealter bestehen unterschiedliche Aufwertungsmöglichkeiten, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum. Der Anteil an Eigentumswohnungen ist gering.

Die bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale wurden im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord in den vergangenen Jahren bereits genutzt, dies belegen die durchgeführten Modernisierungen und Bauanträge. Das Angebots- und Bestandsmietniveau ist zum Teil deutlich angestiegen. Der hohe **Aufwertungsdruck** wird neben der Entwicklung der Mieten und der Bautätigkeit durch einen Anstieg der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen belegt.

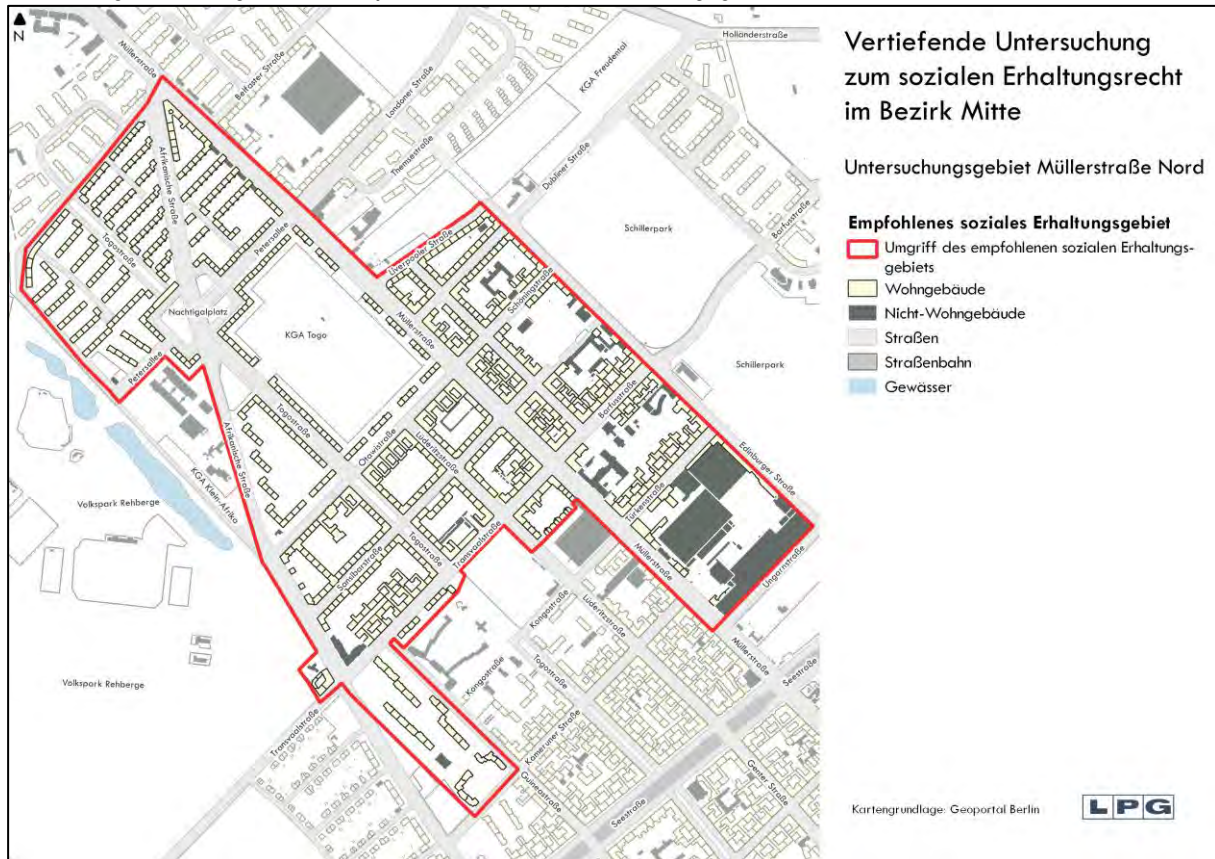
Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein hohes **Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dieses begründet sich durch einen hohen Anteil an Haushalten, die bereits eine hohe Warmmietbelastung aufweisen. Im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz leitet sich eine hohe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung ab, die zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einer zentralen städtischen Lage führen wird. Davon sind bestimmte Haushalte besonders betroffen wie einkommensarme Haushalte, Haushalte mit Kindern und Haushalte mit Personen mit Migrationshintergrund. Die Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind gegenwärtig bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt.

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

6.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird für das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord das in der Abbildung 60 dargestellte Gebiet für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen. Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet entspricht dem Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord.

Abbildung 60: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Müllerstraße Nord



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, 2022

Die Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebietes erreicht werden kann.⁶⁸ Dabei ist im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.⁶⁹ Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁷⁰ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁷¹, 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 Müllerstraße Nord 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

⁶⁸ Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

⁶⁹ OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

⁷⁰ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁷¹ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

die Sicherung entsprechender Wohnangebote im Bestand. Dabei hat der Aspekt der dauerhaften Bezahlbarkeit zentrale Bedeutung. Um bezahlbares Wohnen in Berlin langfristig zu sichern, muss auch der bereits vorhandene kostengünstige Wohnungsbestand bezahlbar bleiben: Er wird auch 2030 noch den größten Teil des Gesamtbestands ausmachen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt.⁷² 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 Müllerstraße Nord 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 und Aufwertung des Wohnungsbestandes durch Ausstrahleffekte von Entwicklungen und Planungen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung: Das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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 können, steht demnach 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. Durch die Schließung des Flughafens Tegel hat sich zudem die Attraktivität des Wohnstandorts erhöht. Ausstrahleffekte, die von den in Planung befindlichen Wohnungsneubauprojekten auf dem ehemaligen Flugfeld auf den Wohnungsbestand ausgehen, können mit dem sozialen Erhaltungsrecht abgedämpft werden.

- **Erhaltungsziel:** Abfedern von Aufwertungsprozessen im Sinne einer sozialverträglichen Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen, die durch Entwicklungen und Planungen im Umfeld verursacht werden. Die Umsetzung von Modernisierungsvorhaben soll im Rahmen der bauord-

⁷² SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

nungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands erfolgen. Information und Beratung der Bewohner*innen sowie der Eigentümer*innen sind dafür sinnvoll.

Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung: Der Wohnungsschlüssel ist durch einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 60 Quadratmeter bzw. mit 1- bis 2-Zimmern gekennzeichnet. 1- und 2-Personen-Haushalte stellen den größten Anteil an Haushalten. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung bestätigt die sehr hohe Passgenauigkeit zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel. Veränderungen am Wohnungsschlüssel können dieses Gleichgewicht stören.

- **Erhaltungsziel:** Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgrößen sowie der Struktur der vorhandenen Wohneinheiten (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.

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 Müllerstraße Nord 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.⁷³

⁷³ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

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“⁷⁴. 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 gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) bzw. Energieeinsparverordnung (EnEV) erforderlich sind, untersagt werden, wenn die Anforderungen des GEG bzw. der EnEV die Substanz oder das Erscheinungsbild

⁷⁴ Bezirksamts Mitte von Berlin, Fachbereich Denkmalschutz, Stellungnahme, 2021.

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 Sanitäranlagen 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 ein Hinweis auf eine abstrakte Verdrängungsgefahr dar.

In der Tabelle 12 sind die Nettokaltrenten für die verschiedenen Bauklassen und Wohnflächen im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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 Müllerstraße Nord im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2021 in Euro pro Quadratmeter

Wohnfläche		Bauklassen			
		bis 1918	1919-1949	1950-1990	nach 1990
bis unter 40 qm	n	10	6	4	1
	Mittelwert	9,60	11,36	6,44	9,54
	Median	8,25	10,73	5,70	9,54
	Mietspiegel 2021 (einfach)	7,99	7,89	7,01	-
40 bis unter 60 qm	n	22	110	19	2
	Mittelwert	7,98	7,92	7,69	6,90
	Median	7,13	7,57	7,02	6,90
	Mietspiegel 2021 (einfach)	6,82	6,47	6,52	10,10
60 bis unter 90 qm	n	48	97	46	3
	Mittelwert	7,29	6,90	7,05	9,11
	Median	6,91	6,21	6,64	9,16
	Mietspiegel 2021 (einfach)	6,40	5,93	6,17	10,42
90 qm und mehr	n	26	15	4	1
	Mittelwert	7,21	7,07	6,83	7,69
	Median	6,98	7,28	6,65	7,69
	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 Bauklassen „1950-1990“ und „nach 1990“ gemittelt.

6.5 Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung

Eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 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.“⁷⁵ 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.⁷⁶ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung im sozialen Erhaltungsgebiet Müllerstraße Nord regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

⁷⁵ Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁷⁶ 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 Müllerstraße Nord befindet	9
Abbildung 3:	Blockkarte des Untersuchungsgebiets Müllerstraße Nord	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 Müllerstraße Nord	16
Abbildung 8:	Gebietskulissen im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord und angrenzend	17
Abbildung 9:	Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord und angrenzend.....	19
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 Müllerstraße Nord.....	26
Abbildung 14:	Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord	26
Abbildung 15:	Fassadenzustand im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord	28
Abbildung 16:	Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord	29
Abbildung 17:	Ausbaustand Dachgeschoss im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord.....	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) in den Planungsräumen (PLR) Rehberge und Schillerpark, 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 Müllerstraße Nord.....	45
Abbildung 26:	Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen (PLR) Rehberge und Schillerpark, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf.....	46
Abbildung 27:	Jahr des Eigentümer*innenwechsels.....	46

Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Abbildung 28:	Verkäufe von Eigentumswohnungen in den Planungsräumen (PLR) Rehberge und Schillerpark, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf	47
Abbildung 29:	Sozialmietwohnungsbestand in den Planungsräumen (PLR) Rehberge und Schillerpark, im Bezirk Mitte und in Berlin im zeitlichen Verlauf	48
Abbildung 30:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	49
Abbildung 31:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord zwischen 2016 und 2021	50
Abbildung 32:	Alterszusammensetzung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord und im Bezirk Mitte am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik	54
Abbildung 33:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin	55
Abbildung 34:	Herkunft im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord und im Bezirk Mitte am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik	56
Abbildung 35:	Haushaltsform	57
Abbildung 36:	Haushaltstyp	57
Abbildung 37:	Haushaltsgröße	58
Abbildung 38:	Belegung nach Haushaltstyp im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord	59
Abbildung 39:	Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord wohnenden Personen ab 15 Jahre	60
Abbildung 40:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord wohnenden Personen ab 15 Jahre	60
Abbildung 41:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	62
Abbildung 42:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	63
Abbildung 43:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung	64
Abbildung 44:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	65
Abbildung 45:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord und nach Haushaltstyp	65
Abbildung 46:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung	66
Abbildung 47:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	67
Abbildung 48:	Einzugsjahr in die Wohnung	69
Abbildung 49:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	70
Abbildung 50:	Kontakt zur Nachbarschaft	70
Abbildung 51:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	71
Abbildung 52:	Umzugsneigung	72
Abbildung 53:	Möglicher Zielort beim Umzug	72
Abbildung 54:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp	72
Abbildung 55:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	73
Abbildung 56:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	74
Abbildung 57:	Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen in der fußläufigen Umgebung	76
Abbildung 58:	Fehlende Angebote und Einrichtungen im Wohngebiet (haushaltsbezogen, nur Kategorien mit mindestens fünf Nennungen)	77

Abbildung 59: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen78
 Abbildung 60: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Müllerstraße Nord 82

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 12
 Tabelle 2: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Gebäudeaufgänge im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 27
 Tabelle 3: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 34
 Tabelle 4: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord 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 Müllerstraße Nord, den Bezirk Mitte und die Stadt Berlin..... 55
 Tabelle 8: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen 61
 Tabelle 9: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord..... 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 Müllerstraße Nord im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2021 in Euro pro Quadratmeter 86

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, Bezirksregionenprofil Parkviertel 2021, Teil 1

Bezirksamt Mitte, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 31.12.2020

Bezirksamt Mitte, elektronische Bauakten, 2016 bis 2021

Bezirksamt Mitte von Berlin, Fachbereich Denkmalschutz, Stellungnahme, 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

IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnung, 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, Teilfortschreibung des Grobscreenings für die zwei Planungsräume Rehberge und Schillerpark zur Ermittlung potenzieller sozialer Erhaltungsgebiete, 2021

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 (bezirkswieites Grobscreening), 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

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

SenSBW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Referat IV A 4, Wohnatlas, Zeitraum 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

UmbauStadt Gbr, slapa & die raumplaner, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Flughafen Tegel und Umgebung, 2018

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, Urt. 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.

Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau,
<https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-47-ende-der-preisbindung-im-sozialen-wohnungsbau-was-bedeutet-dies-fuer-mieterhoehungen-betriebskosten-vertragsaenderung-kuendigung.htm>
Zugriff am 12.05.2022

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

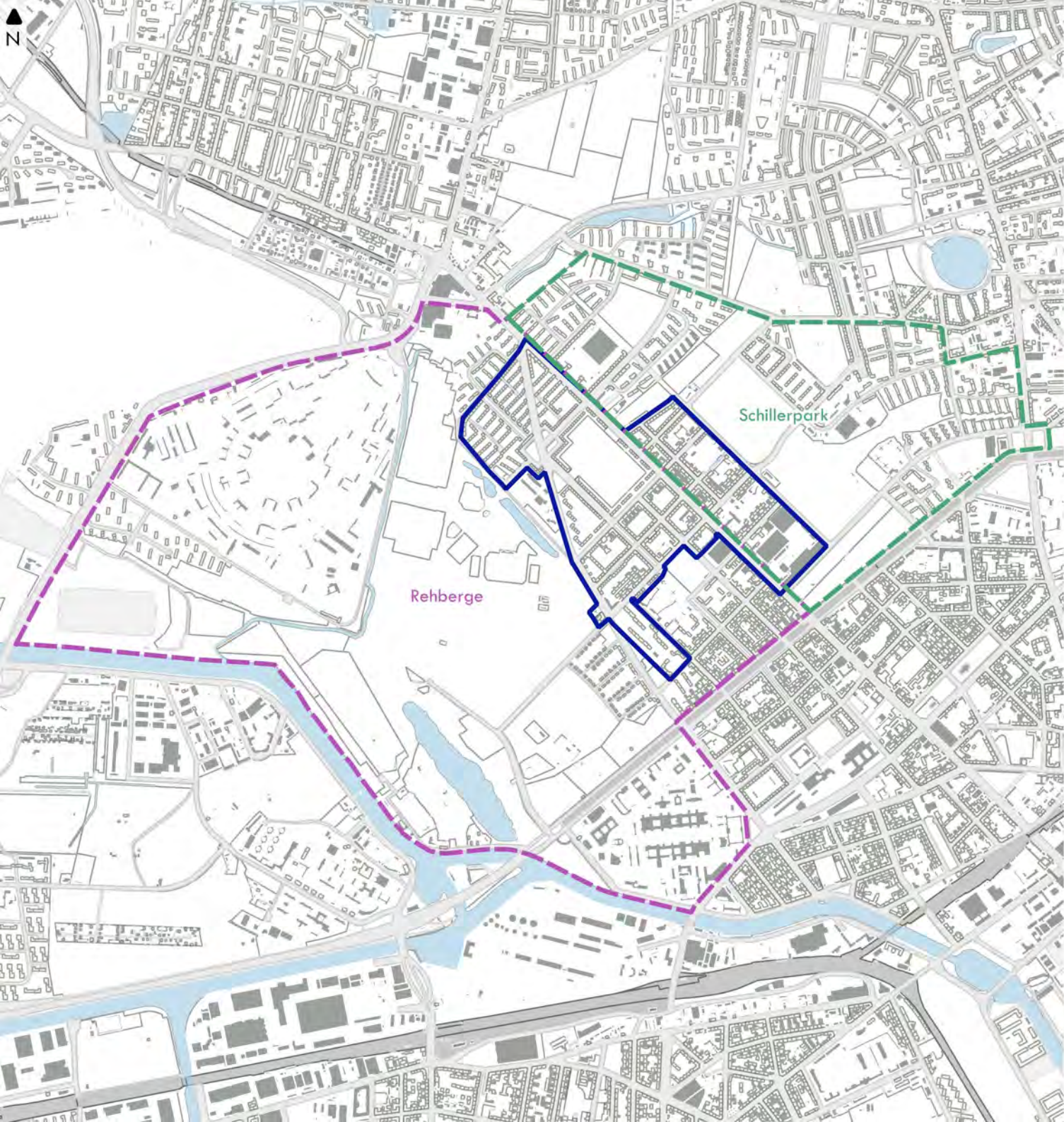
Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße, Fördergebiet,
<https://www.muellerstrasse-aktiv.de/foerdergebiet/>
Zugriff am 14.02.2022

Tegel Projekt GmbH, Berlin TXL –Schumacher Quartier,
https://www.schumacher-quartier.de/fileadmin/05.1_Projektinformationen/201110_Basistext_SQ.pdf
Zugriff am 23.02.2021

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

SenSW, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Flächennutzungsplan - Änderung, Cité Pasteur (Reinickendorf) Lfd. Nr. 01/19,
https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fnp/pix/fnp/download_wirksame/0119.pdf
Zugriff am 23.02.2022

Anhang 1: Plandarstellungen

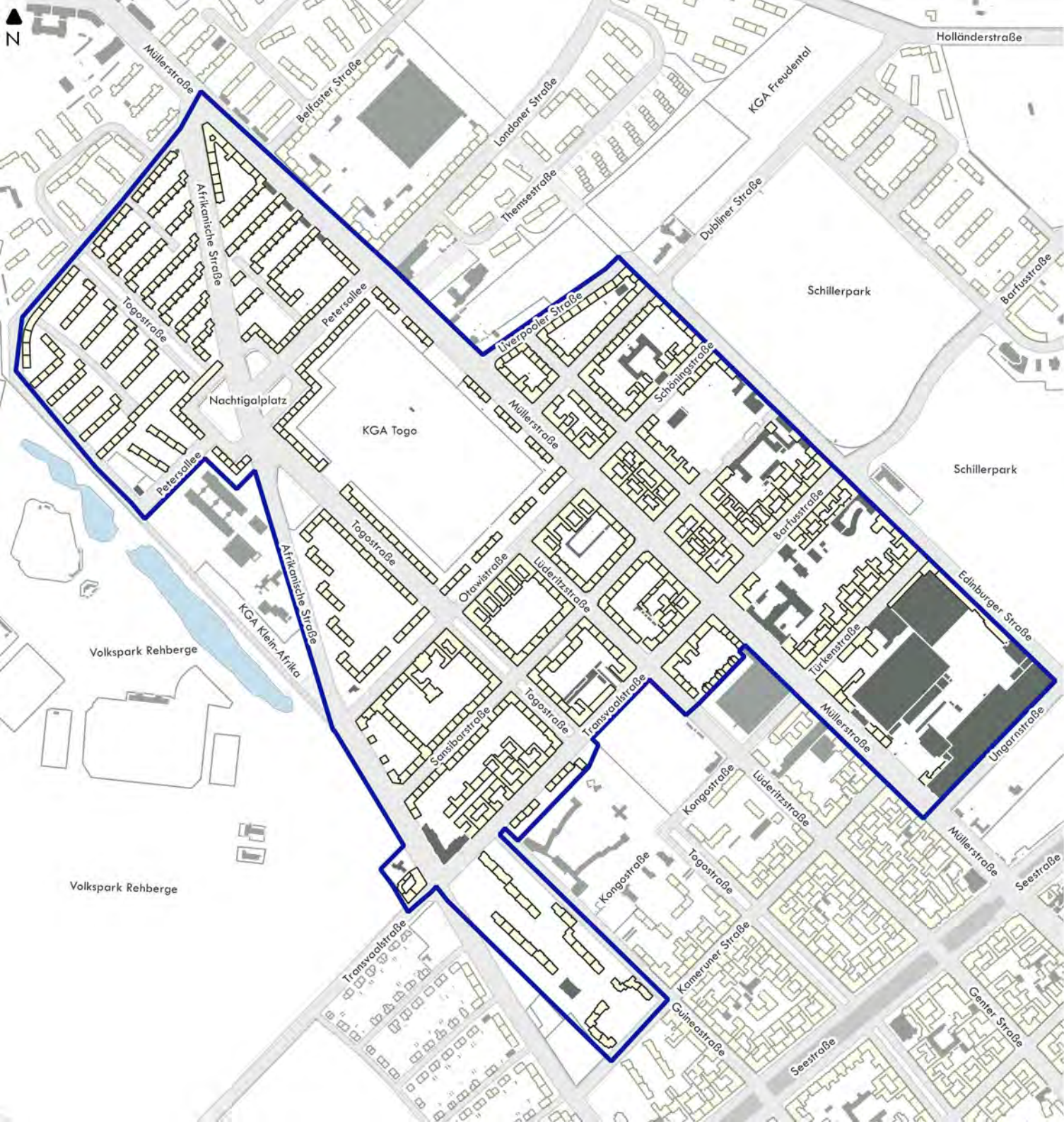


Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Planungsräume des Untersuchungsgebiets

-  PLR Rehberge
-  PLR Schillerpark
-  Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord
-  Wohngebäude
-  Nicht-Wohngebäude
-  Straßen
-  Bahnanlagen, Straßenbahn
-  Gewässer



Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord










Übersicht über das Untersuchungsgebiet

- Untersuchungsgebiet
- Wohngebäude
- Nicht-Wohngebäude
- Straßen
- Straßenbahn
- Gewässer

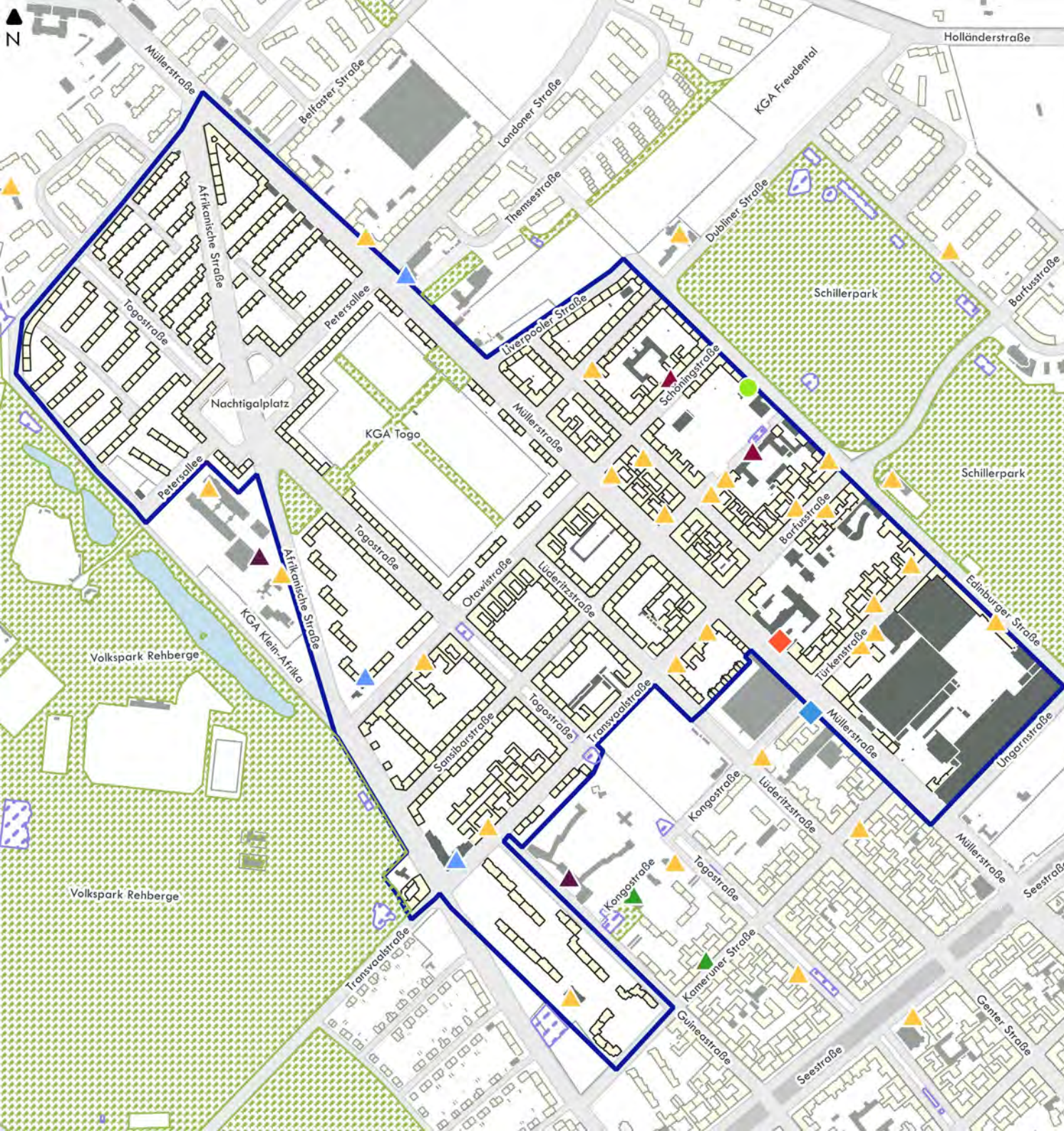
Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Gebietskulissen

-  Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord
-  Denkmalbereich Ensemble
-  Denkmalbereich Gesamtanlage
-  Gartendenkmal
-  Baudenkmal
-  Gebäude
-  bestehende soziale Erhaltungsgebiete
-  Sanierungsgebiet
-  Fördergebiet "Nachhaltige Erneuerung"





Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

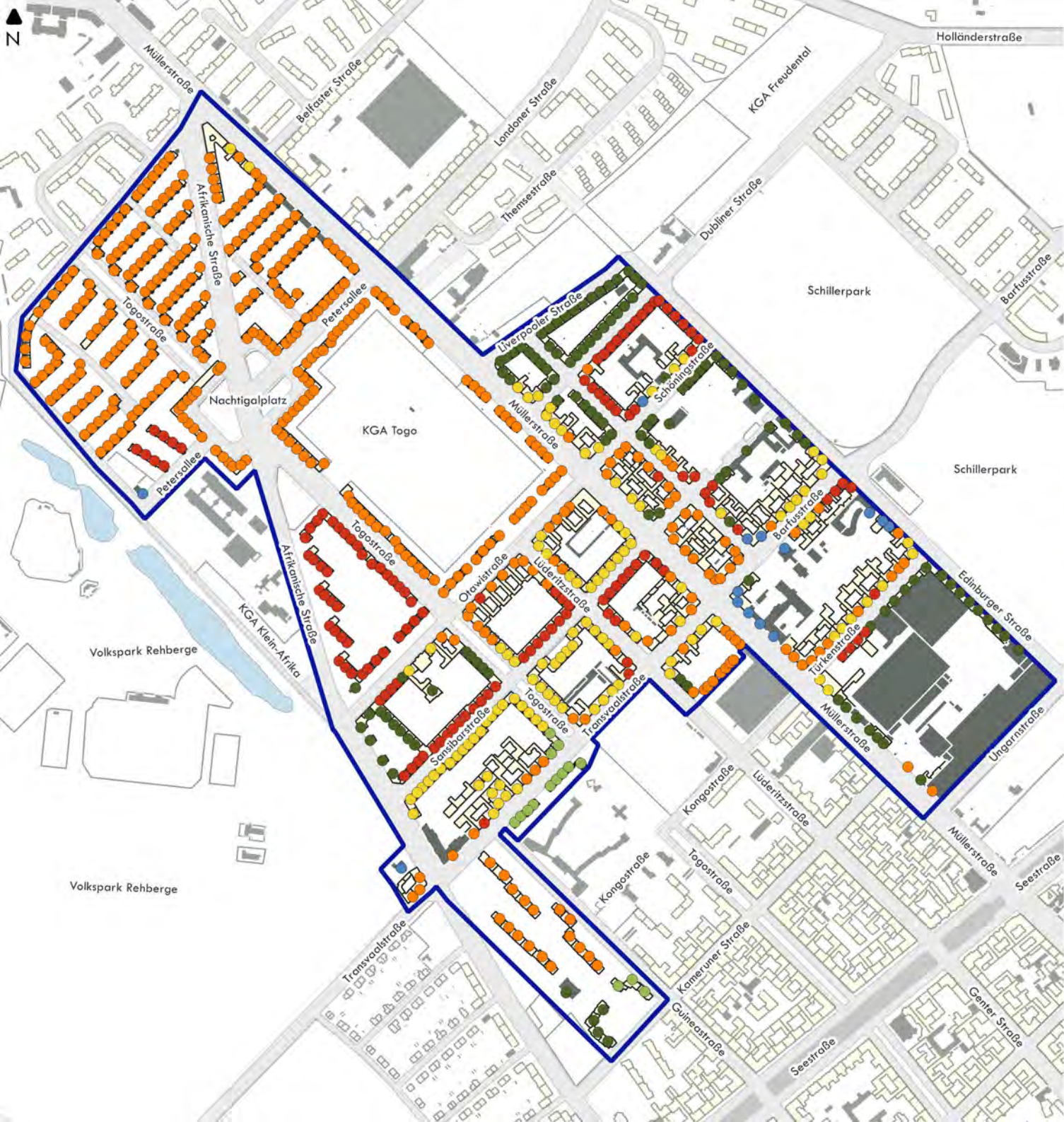
Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Soziale Infrastruktur

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

Kartengrundlage: Geoportal Berlin



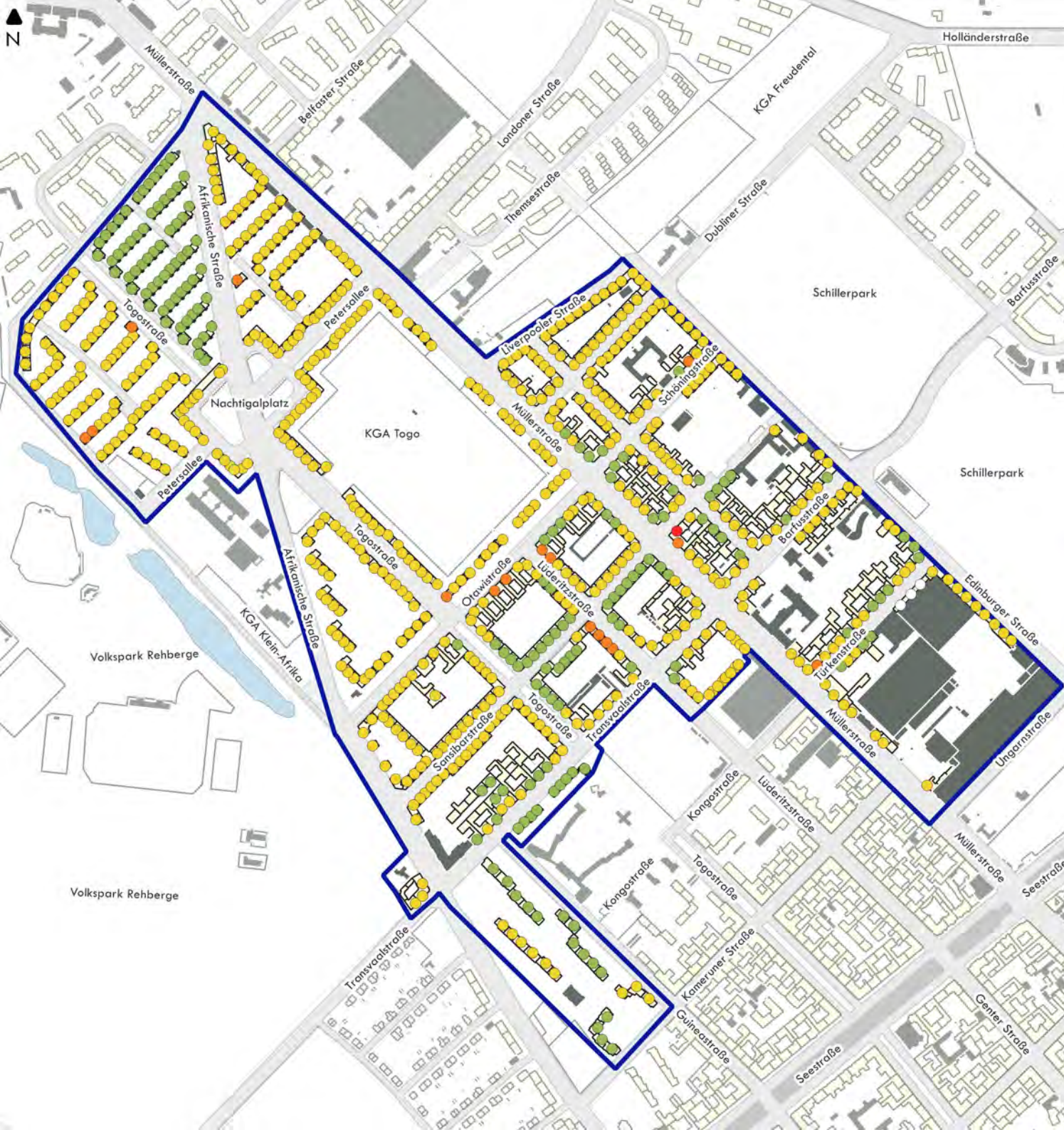


Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Eigentumsverhältnisse

- kommunales Wohnungsunternehmen oder Land Berlin
 - Genossenschaft
 - privates Unternehmen
 - Privatperson/en
 - Wohnungseigentumsgemeinschaft
 - Sonstige
- ▭ Untersuchungsgebiet
 - ▭ Wohngebäude
 - ▭ Nicht-Wohngebäude
 - ▭ Straßen
 - ▭ Straßenbahn
 - ▭ Gewässer



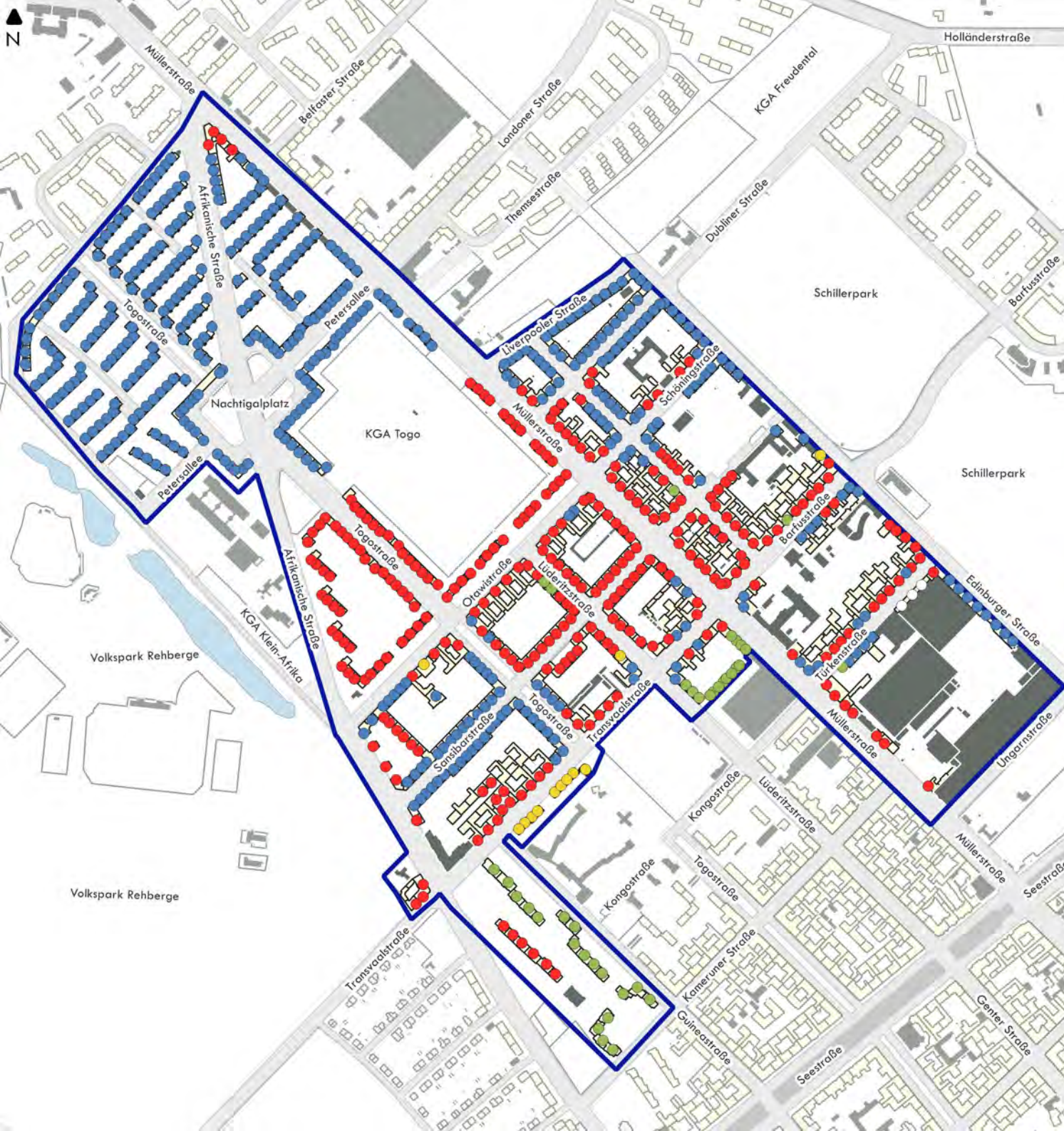
Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

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
- Straßenbahn
- Gewässer

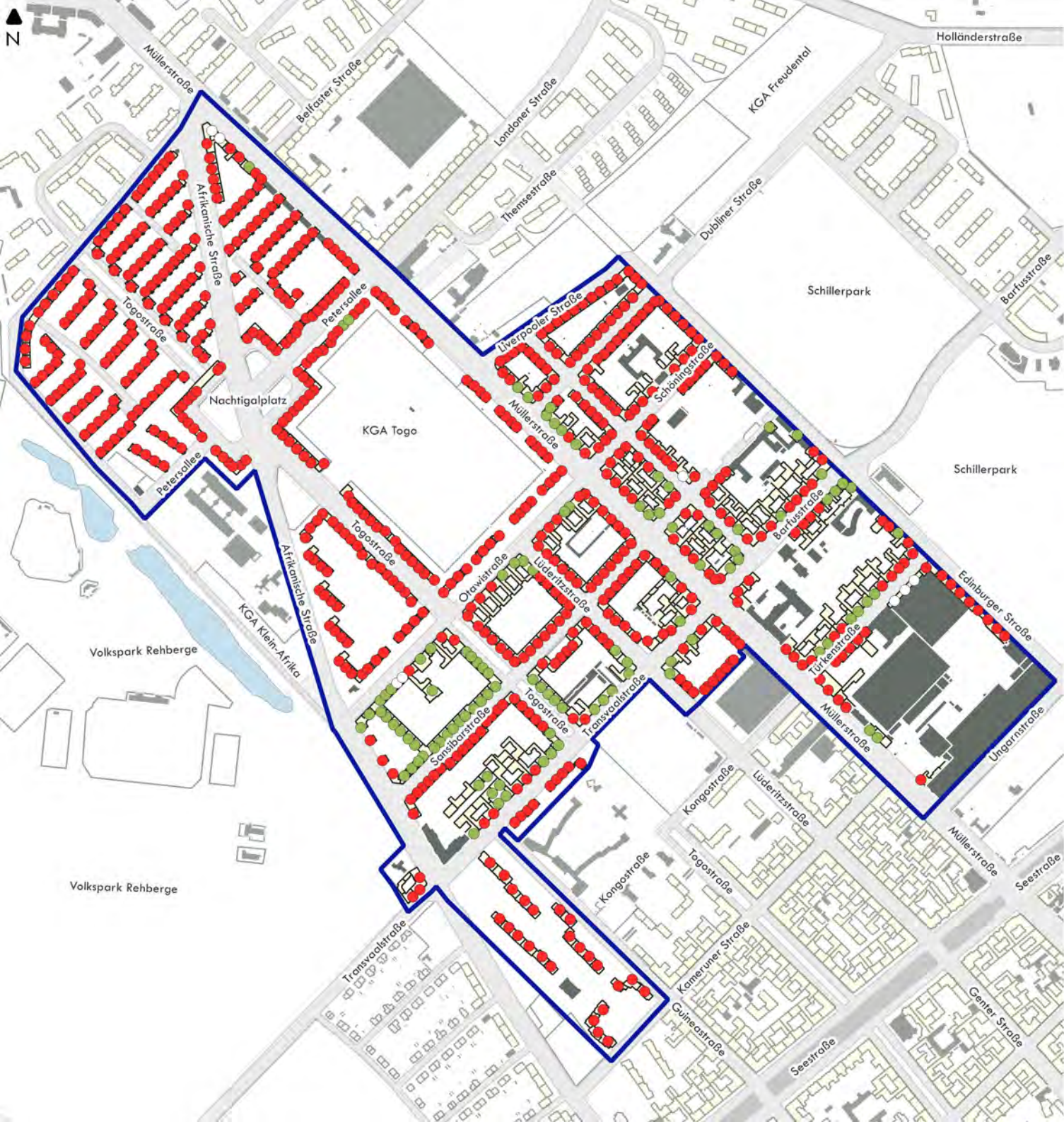


Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

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
 - Straßenbahn
 - Gewässer

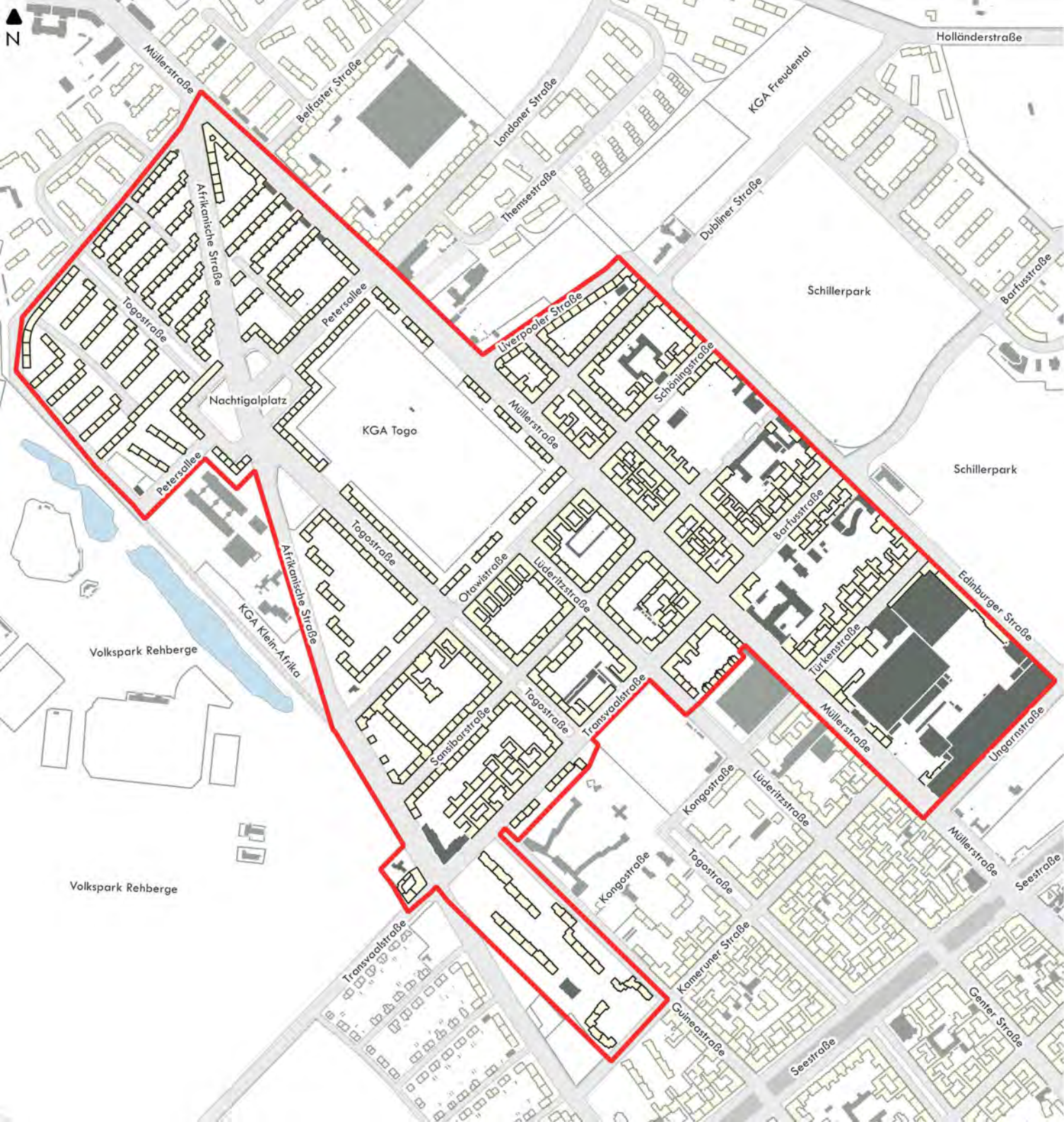


Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

Ausbaustand 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
- Straßenbahn
- Gewässer



Vertiefende Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Bezirk Mitte

Untersuchungsgebiet Müllerstraße Nord

- Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet**
- Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebietes
 - Wohngebäude
 - Nicht-Wohngebäude
 - Straßen
 - Straßenbahn
 - Gewässer

Anhang 2: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im Gebiet Müllerstraße



Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

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

Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

- Kästchen zum Ankreuzen
- Platzhalter zum Ausfüllen

Erklärung zum Datenschutz

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

Zugangscode für die Online-Befragung

Webseite: www.lpgmbh.de/muellerstrasse

Zugangscode:

Allgemein

- Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.
 - Straße _____
 - Blocknummer (1-23) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Karte auf der Rückseite des Anschreibens.*
- In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
- In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? _____
- Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?
 - nein
 - ja → Anzahl: _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

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

- | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 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 Müllerstraße**?

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)
 Genossenschaft (z. B. GeWoSüd, EVM ...)
 privates Wohnungsunternehmen (z. B. Deutsche Wohnen)

- 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"/>	<input type="checkbox"/>
b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung	_____ <input type="checkbox"/>	<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 voraussichtlich ziehen? Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

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

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

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

26. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> allein lebend | <input type="checkbox"/> Paar mit minderjährigem/n Kind/ern |
| <input type="checkbox"/> alleinerziehend mit minderjährigem/n Kind/ern | <input type="checkbox"/> Paar mit volljährigem/n Kind/ern (im Haushalt) |
| <input type="checkbox"/> alleinerziehend mit volljährigem/n Kind/ern | <input type="checkbox"/> Mehrgenerationenhaushalt |
| <input type="checkbox"/> Paar ohne Kind/er | <input type="checkbox"/> 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/ in (Schul-)Ausbildung/Studium	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
derzeitiger Beruf Arbeiter/in, Angestellte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>(ab 15 Jahre)</u> 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
arbeitssuchend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<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 Bildungs- noch in der schulischen Ausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
abschluss kein Schulabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<u>(ab 15 Jahre)</u> 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.

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

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