



**VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZU DEN ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN
EINER SOZIALEN ERHALTUNGSVERORDNUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1
SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER
WOHNBEVÖLKERUNG FÜR DEN PLANUNGSRAUM FEUERBACHSTRASSE**



Auftraggeber



Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Stadtentwicklungsamt - Fachbereich Stadtplanung

Kirchstraße 1/3
14163 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:

M. Sc. Oliver Frühauf
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Laura Geißinger
B. Sc. Lena Hach
B. Sc. Melanie Hartmann

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, Sommer 2022

Stand:

November 2022 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	6
1.2	Fragestellungen der vertiefenden Untersuchung	6
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	7
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik	8
1.3.2	Infrastrukturanalyse	9
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
2.	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets.....	15
3.	Aufwertungspotenzial	19
3.1	Gebäudealter.....	19
3.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	20
3.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	21
3.4	Sozialwohnungen	23
3.5	Mietniveau.....	24
3.6	Ausstattungsmerkmale	26
3.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	33
4.	Aufwertungsdruck	36
4.1	Mietentwicklung	36
4.2	Entwicklung des Sozialwohnungsbestands.....	39
4.3	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen	40
4.4	Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)	42
4.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen.....	43
4.6	Zweckentfremdung von Wohnraum.....	45
4.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks	45
5.	Verdrängungspotenzial.....	47
5.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft	47
5.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung	51
5.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	55
5.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung	58
5.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut	63
5.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	64
5.7	Nutzung sozialer Infrastruktur	70
5.8	Pkw-Nutzung	74
5.9	Von Haushalten wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft.....	75
5.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials	75

6.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	78
6.1	Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs-----	83
6.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen-----	84
6.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts-----	86
6.4	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung -----	86
7.	Verzeichnisse	87
7.1	Abbildungsverzeichnis-----	87
7.2	Tabellenverzeichnis-----	89
7.3	Quellenverzeichnis-----	89
7.3.1	Literatur und Statistik-----	89
7.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen-----	91
7.3.3	Internet-----	92
8.	Anhang 1: Fragebogen	93

1. Einleitung

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

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

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

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.

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 zum Teil bereits seit mehreren Jahren das Instrument des sozialen Erhaltungsrechts zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB an. Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf hat im Jahr 2019 ein Grobscreening zur Ermittlung potenzieller sozialer Erhaltungsgebiete anhand von überwiegend sekundärstatistischem Datenmaterial erstellen lassen. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden die vier Planungsräume Schloßstraße, Markelstraße, Mittelstraße und Feuerbachstraße mit insgesamt rund 18.000 Wohneinheiten als Verdachtsgebiete für den möglichen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts identifiziert. Gemäß dem Grobscreening überlagern sich in den vier Planungsräumen begrenzte bauliche Aufwertungspotenziale, eine hohe Dynamik bei den wohnungswirtschaftlichen Parametern wie der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie ein zum Teil ausgeprägtes Verdrängungspotenzial. Damit wurde die erste Phase zur Festsetzung von sozialen Erhaltungsverordnungen durchgeführt. In einem zweiten Verfahrensschritt ist im Rahmen von vertiefenden Untersuchungen, die u. a. eine kleinräumige Haushaltsbefragung umfassen, zu prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht in den vier Verdachtsgebieten vorliegen. Damit wird dem Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf entsprochen.⁵

Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung für den Planungsraum **Feuerbachstraße** 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 ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfüllt sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials wurden eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen,

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

⁵ Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf, Beschluss Nr. 1144/V vom 16.09.2020, Drs.Nr.1805/V.

der Miethöhe und zu den Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

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

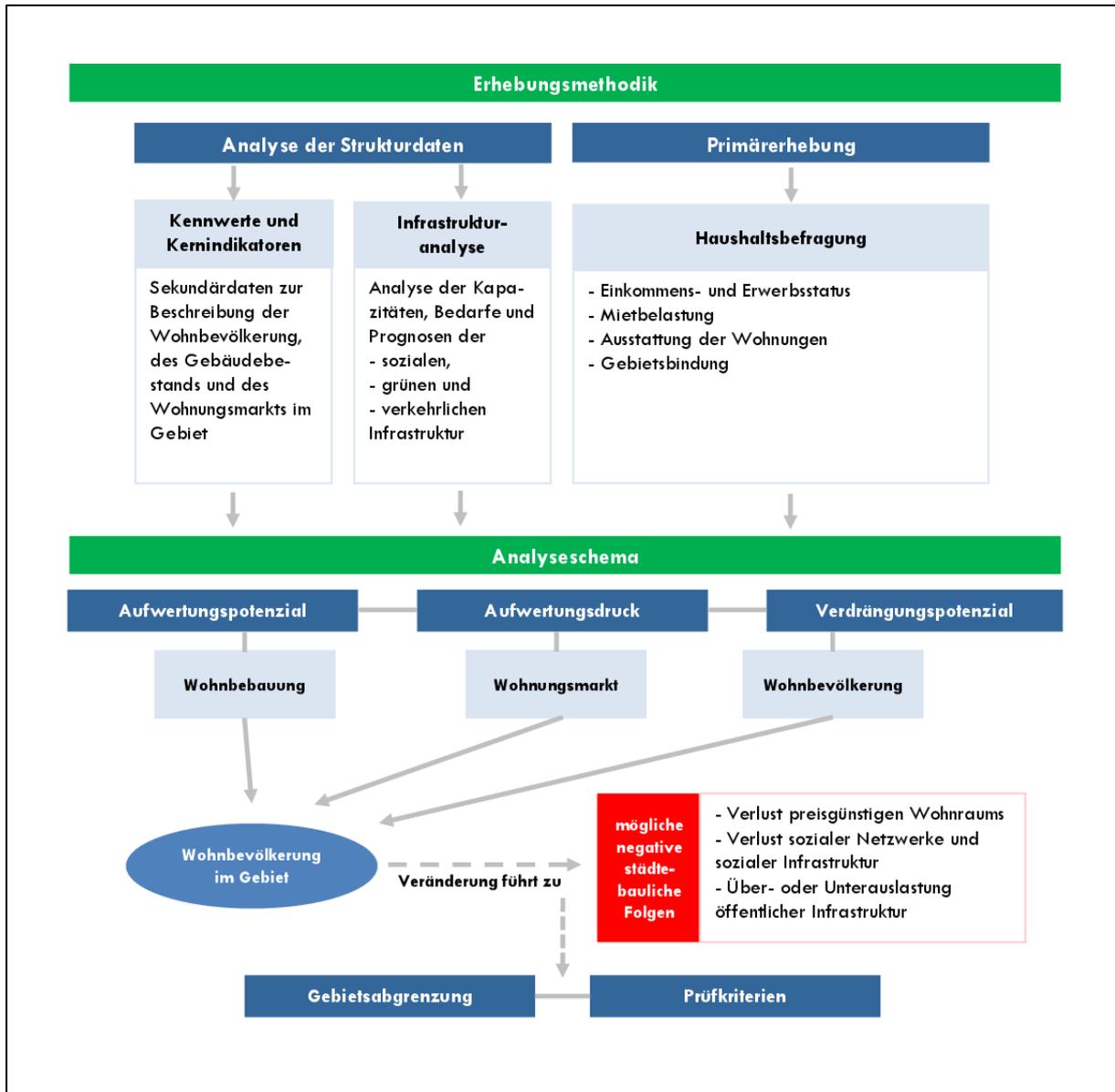
1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

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

der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab und leiten sich daraus negative städtebauliche Folgen ab?

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

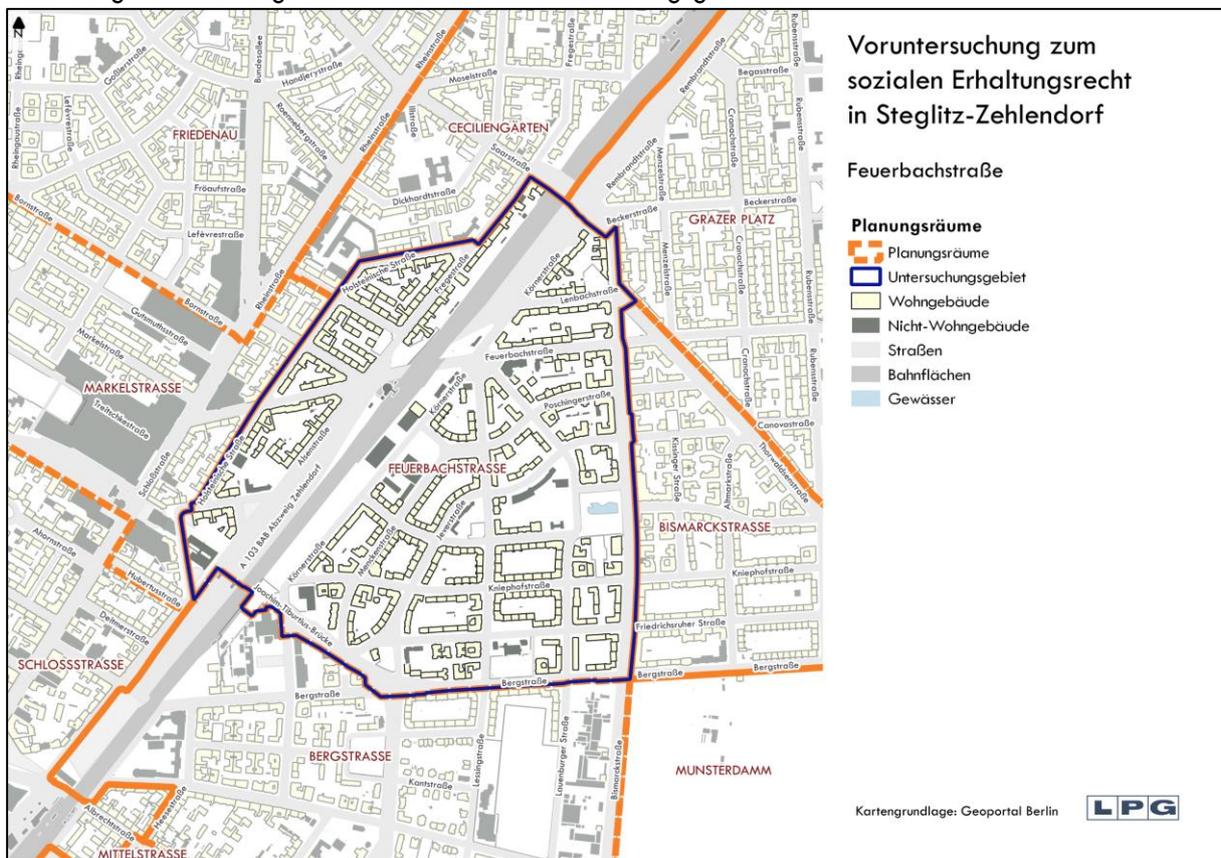
1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amtes für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), des Stadtentwicklungsamts Steglitz-Zehlendorf 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 542 Planungsräume aufgeteilt, die sich an einheitlichen Baustrukturen, großen Straßen und Verkehrsstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.⁶ Das Untersuchungsgebiet umfasst den gesamten Planungsraum Feuerbachstraße.

Abbildung 2: Planungsräume rund um das Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale und grüne Infrastruktur im Gebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurde das Soziale-Infrastruktur-Konzept

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

(SIKo) des Bezirks Steglitz-Zehlendorf aus dem Jahr 2018 genutzt. Die amtliche Statistik wurden durch die Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 5.7).

1.3.3 Haushaltsbefragung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im Gebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im Frühjahr 2022 an rund 3.300 Haushalte im Planungsraum verschickt. Die anzuschreibenden Personen wurden anhand des Adressdatenabzugs unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des Untersuchungsgebiets und der Parameter Alter, Geschlecht, Herkunft und Familienstand ausgewählt. Ein solches Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Obergerverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt.⁷

Dem sechsstufigen Fragebogen lag ein Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit 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.

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

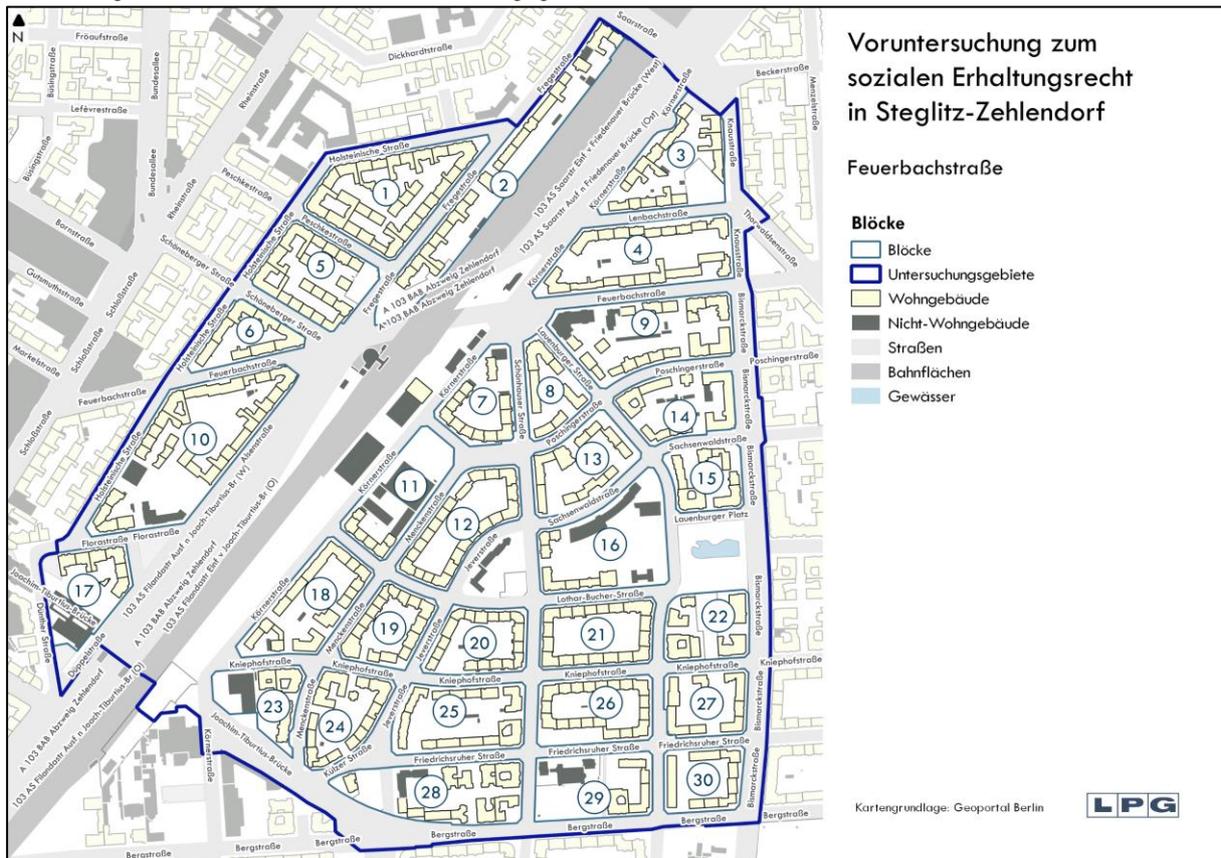
Die Durchführung der Haushaltsbefragung per Fragebogen ist im Hinblick sowohl auf die Qualität der Untersuchungsergebnisse als auch auf die sparsame und effiziente Verwendung öffentlicher Mittel unter Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen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

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im Planungsraum Feuerbachstraße erfolgte von März bis Mitte April 2022. Es wurden 3.300 Haushalte angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden.

⁷ OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19, S. 11 f.

Abbildung 3: Blockkarte des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde im Planungsraum Feuerbachstraße ein Rücklauf von 29 % erreicht (vgl. Tabelle 1). Damit wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,04 erzielt.⁸ Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. 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

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Feuerbachstraße	3.282	941	29 %	917*

Quelle: LPG mbH; * 24 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung aussortiert, da sie unvollständig oder doppelt waren; die Grundgesamtheit variiert bei jedem Indikator, da nicht jeder Haushalt jede Frage im Fragebogen beantwortet hat

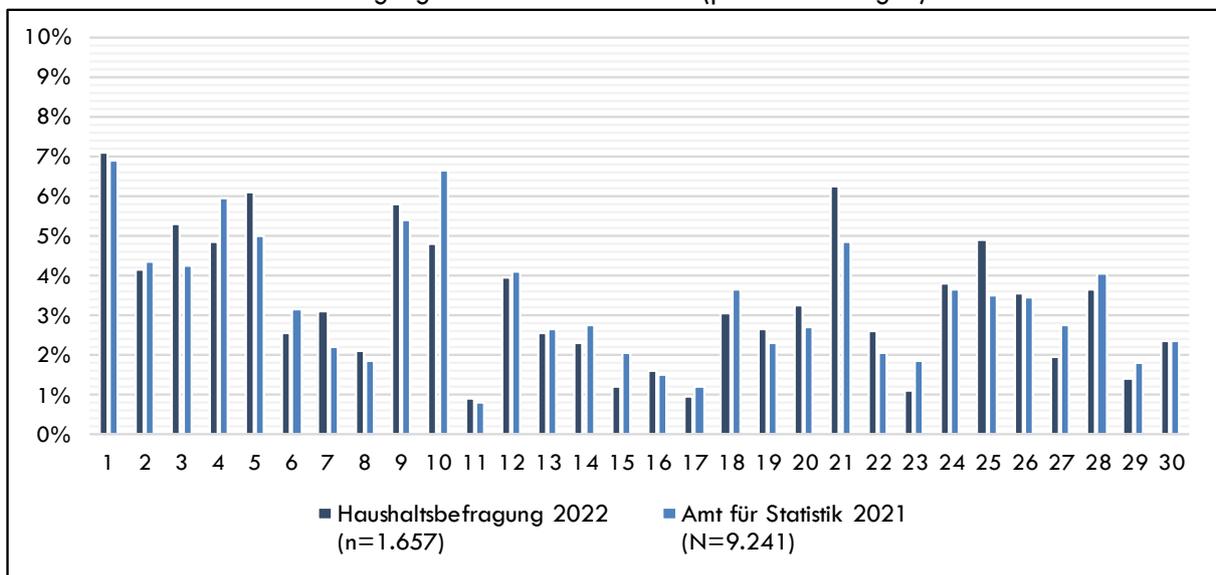
Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies

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

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

Die Abbildung 4 zeigt die Verteilung der Einwohner*innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik.⁹ Diese weist eine hohe Übereinstimmung auf. Lediglich der Block 10 ist leicht unterrepräsentiert; die Blöcke 21 und 25 sind dafür etwas stärker repräsentiert.

Abbildung 4: Verteilung der Einwohner*innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)

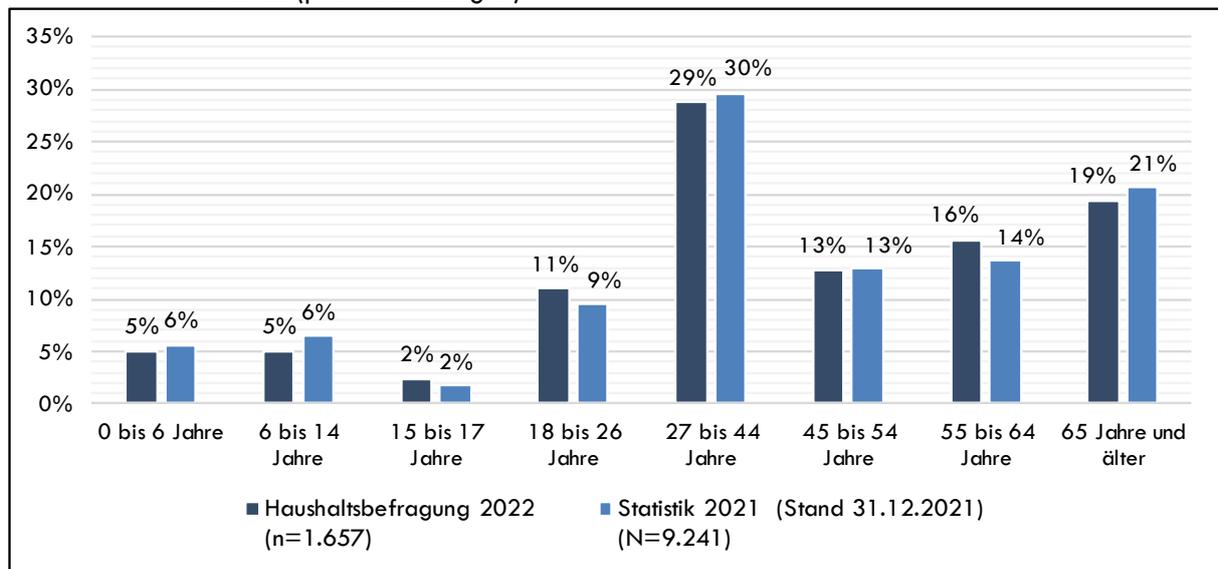


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Steglitz-Zehlendorf am 31.12.2021

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Altersstruktur weist eine hohe Übereinstimmung mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2021 auf (vgl. Abbildung 5).

⁹ Die Abbildung bezieht sich auf die Anzahl der Personen und nicht auf die Zahl der Haushalte. Die Grundgesamtheit ist deshalb größer als die Zahl der Fragebögen.

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



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

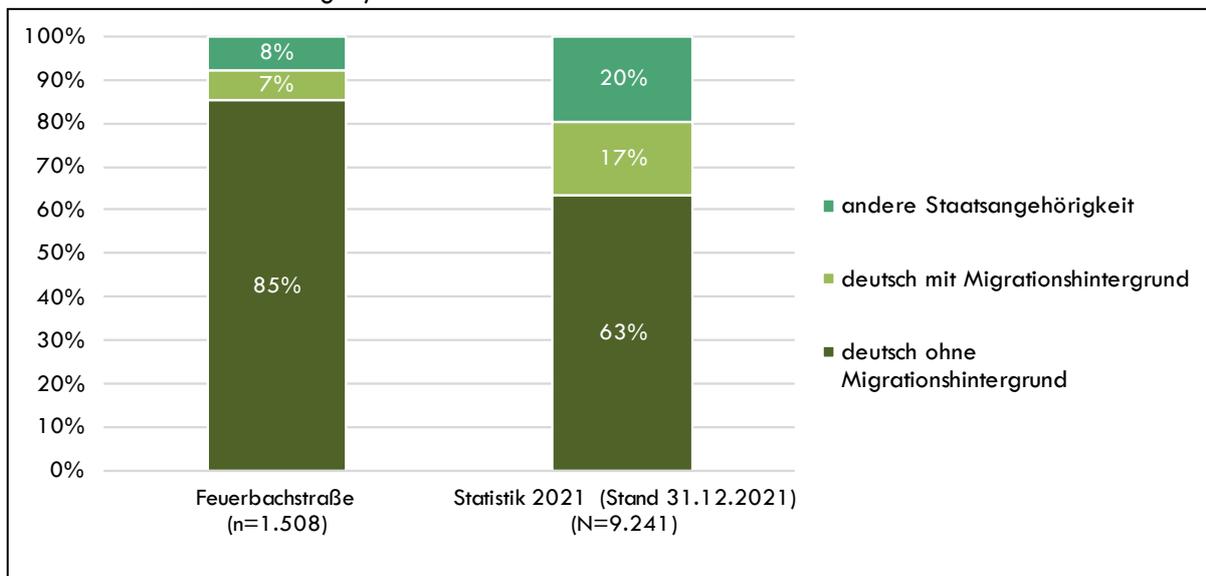
In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf. Deutsche mit Migrationshintergrund und ausländischer Staatsangehörigkeit sind in der Stichprobe stark unterrepräsentiert. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und 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

Die starke Abweichung hinsichtlich des Merkmals Herkunft kann in Teilen durch die Beherbergung geflüchteter Personen in Hotels bzw. Apartments im Untersuchungsgebiet zu erklären sein. Dennoch bleibt auch bei Berücksichtigung dieser Personengruppe eine Diskrepanz zwischen der Stichprobe und der tatsächlichen Zusammensetzung der Bevölkerung bestehen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, einzelne Indikatoren gesondert nach dem Merkmal Migrationshintergrund auszuwerten und die Ergebnisse bei der Gesamteinschätzung zu berücksichtigen. Diese Sonderauswertungen befinden sich in den Kapiteln 5.4 zur Mietbelastung und 5.5 zum Äquivalenzeinkommen und zur Einkommensarmut.

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

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

Abbildung 6: Herkunft der Einwohner*innen gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



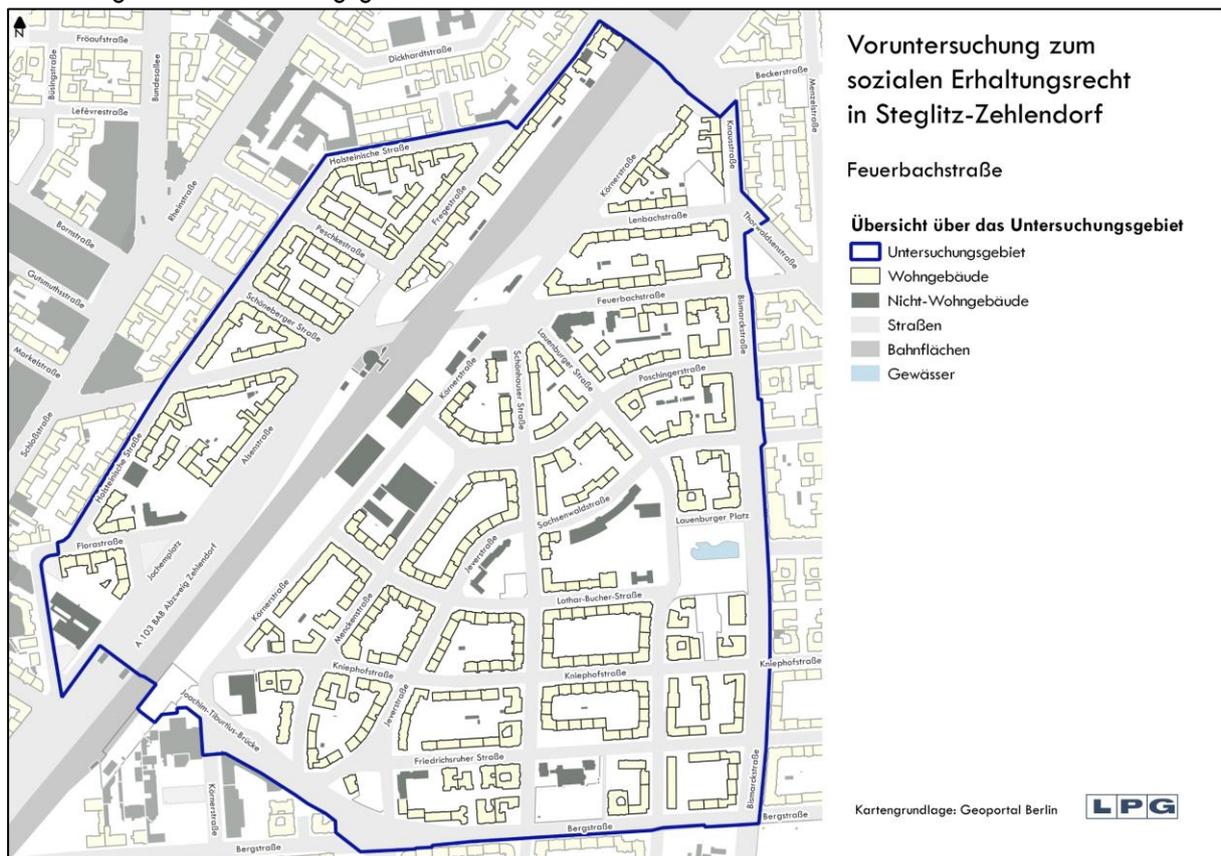
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Steglitz-Zehlendorf am 31.12.2021

2. Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße befindet sich im Ortsteil Steglitz und gehört zur Bezirksregion Albrechtstraße. Es ist durch unterschiedliche Baustrukturen aus verschiedenen Baualtersklassen gekennzeichnet (vgl. Kapitel 3.1). Im Planungsraum Feuerbachstraße wohnten zum 31.12.2021 9.241 Personen,¹² 475 Wohngebäude und insgesamt 5.110 Wohnungen befinden sich im Planungsraum.¹³

Das Untersuchungsgebiet besteht aus dem gesamten Umgriff des Planungsraums Feuerbachstraße. Auf der nordwestlichen und nördlichen Seite verläuft die Grenze des Untersuchungsgebiets parallel zur Autobahn 103, entlang der Holsteinischen Straße. Die nördliche Ecke wird umschlossen von der Fregestraße über die Friedenauer Brücke und der Knasusstraße. Die östliche Grenze des Untersuchungsgebiets Feuerbachstraße bildet sich aus dem Straßenverlauf der Bismarckstraße. Ab der Kreuzung zur Bergstraße begrenzt diese im Süden das Untersuchungsgebiet. Im Südwesten verläuft die Grenze weiter an der Joachim-Tiburtius-Brücke und wieder zurück über die Autobahn 103, bis sie über der Florastraße an der Holsteinischen Straße abschließt.

Abbildung 7: Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

¹² AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Steglitz-Zehlendorf am 31.12.2021.

¹³ AfS Berlin-Brandenburg, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31.12.2020.

Die Bahntrasse und die Autobahn 103, welche parallel verlaufen, durchziehen das Untersuchungsgebiet von Nordosten nach Südwesten. Auch wenn dies einen städtebaulichen Bruch darstellt, so ist doch ein zusammenhängender Gebietscharakter wahrzunehmen. Die Trassen verlaufen im Einschnitt und sind an drei Stellen über breite Brücken zu überqueren. Es besteht eine Sichtbeziehung zur jeweils anderen Seite. Insbesondere der Feuerbachstraße kommt eine verbindende Funktion zu. Mit dem gleichnamigen S-Bahnhof Feuerbachstraße besteht ein zentraler Anlaufpunkt am Übergang zwischen den beiden Gebietshälften, welcher aus allen Richtungen frequentiert wird.

Abbildung 8: S-Bahnhof Feuerbachstraße I



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2022

Abbildung 9: S-Bahnhof Feuerbachstraße II

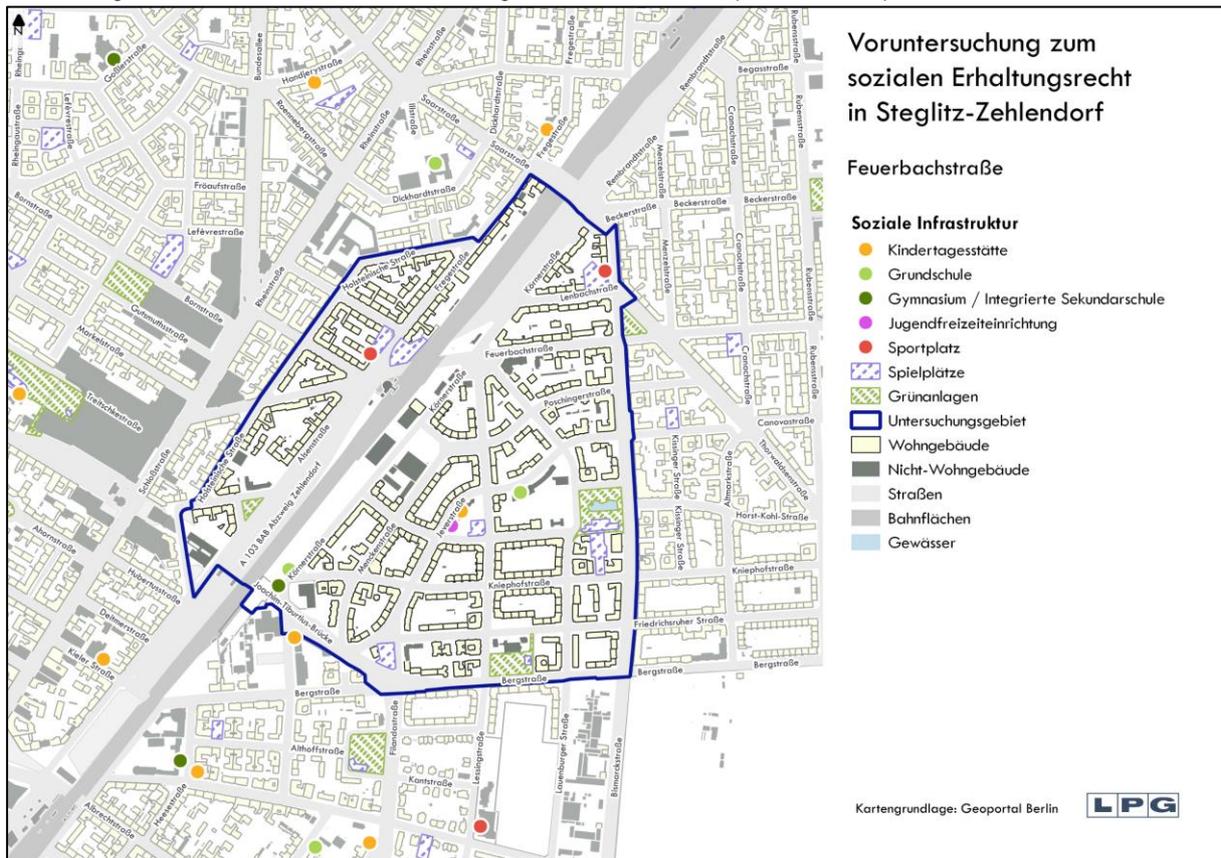


Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2022

Vorhandene soziale und grüne Infrastruktur

In der Abbildung 10 sind die Standorte der sozialen und grünen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße und die angrenzenden Bereiche dargestellt. Direkt im Untersuchungsgebiet befindet sich nur eine Kindertagesstätte. Eine weitere befindet sich südlich direkt an das Gebiet angrenzend und darüber hinaus gibt es einige Kindertagesstätten eher südlich und südwestlich des Untersuchungsgebiets. Es befinden sich zudem zwei Grundschulen im Planungsraum Feuerbachstraße: zum einen die Sachsenwald-Grundschule und die ISB-Grundschule. Am gleichen Standort befindet sich die ISB-Oberschule. Die Jugendfreizeiteinrichtung des Jugend- und Familienzentrum JeverNeun ist sehr zentral im Untersuchungsgebiet gelegen. Außerdem gibt es im Untersuchungsgebiet zwei Sportplätze.

Abbildung 10: Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur (Stand 2022)



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im folgenden Abschnitt wird die Versorgungssituation in verschiedenen Bereichen der sozialen und grünen Infrastruktur auf der Grundlage des 2018 beschlossenen Sozialen Infrastruktur-Konzepts (SIKo) mit Datenstand 2015/16 beschrieben. Der Planungsraum Feuerbachstraße befindet sich in der Bezirksregion Albrechtstraße.

Im Hinblick auf die Versorgungssituation im Bereich der **Kindertagesbetreuung** wurde für die Bezirksregion Albrechtstraße zum Jahr 2015 eine Platzbilanz¹⁴ von -532 Plätzen festgestellt. Für das Jahr 2019 wurde ein steigendes Defizit und eine Platzbilanz von -904 Plätzen prognostiziert. Damit wurde der bezirkliche Mittelwert von -440 Plätzen deutlich übertroffen und die Bezirksregion Albrechtstraße gehört somit zu einer der zwei am stärksten von einem Platzdefizit betroffenen Bezirksregionen im Bezirk.

Hinsichtlich der **schulischen Bildungssituation** wurde 2015/16 für die Schulplanungsregion Steglitz, zu der die Bezirksregion Albrechtstraße gehört, ein leichtes Überangebot an Grundschulplätzen von 1,4 Zügen registriert. In der Prognose für das Schuljahr 2024/25 sinkt das Überangebot auf nur 0,2 Züge Kapazitätsreserve ab. Für weiterführende Schulen liegen die Zahlen nur für den gesamten Bezirk vor, da es keine Einzugsbereiche und damit keine Schulplanungsregionen gibt. Für Gymnasien wurde im Schuljahr

¹⁴ Differenz angebotener Plätze (IST) zu betreuenden Kindern (SOLL)

2015/16 ein Überangebot von 3,9 Zügen im Bezirk registriert, während bei den integrierten Sekundarschulen ein leichtes Defizit von -1,9 Zügen bestand. In der Prognose wurden keine Veränderungen der Versorgungssituation erwartet.

Die Platzbilanz im Bereich der öffentlichen und öffentlich geförderten Einrichtungen der standortgebundenen, offenen **Jugendarbeit** wies zum Ende des Jahres 2015 im Bestand für die Bezirksregion Albrechtstraße -199 Plätze aus, sodass eine bedarfsgerechte Versorgung auch hier nicht erreicht wurde. Für die prognostizierte Versorgung wird im SIKo für die Jahre 2019 (-252), 2025 (-262) und 2030 (-256) ein weiter steigendes Defizit aufgeführt.

Der Richtwert für eine Versorgung mit erholungswirksamen Grünflächen liegt bei 6 Quadratmeter je Einwohner*in. Die Bezirksregion Albrechtstraße wies im Jahr 2015 mit 6,6 Quadratmeter je Einwohner*in eine geringfügige Überschreitung des Richtwertes für die Versorgung mit **öffentlichen wohnungsnahen Grünanlagen** auf. Maßgeblich sind hier der südwestlich gelegene Bäkepark mit 4 Hektar Fläche und der südöstlich gelegene 16 Hektar große Stadtpark Steglitz. Bei der Versorgung mit **öffentlichen Kinderspielflächen** wird in der Bezirksregion Albrechtstraße nur 61% des Versorgungsgrades des Richtwertes erreicht. Für eine ausreichende Versorgung fehlen etwa 20.100 Quadratmeter Fläche für Kinderspielflächen. Bis zum Jahr 2030 wird mit fehlenden 21.163 Quadratmeter ein zunehmendes Defizit für die Bezirksregion Albrechtstraße prognostiziert.

Der Versorgungsgrad¹⁵ mit öffentlichen **gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen** betrug im Jahr 2015 im sogenannten Prognoseaum Region A, welcher aus den Bezirksregionen Schloßstraße und Albrechtstraße besteht, für gedeckte Kernsportanlagen 0,11 Quadratmeter je Einwohner*in. Damit wird der Richtwert von 0,2 Quadratmetern je Einwohner*in unterschritten. Defizitär ist auch der Versorgungsgrad mit ungedeckten Kernsportanlagen, der 0,84 Quadratmeter je Einwohner*in beträgt und den Richtwert von 1,47 Quadratmetern je Einwohner*in unterschreitet. Bis zum Jahr 2030 wird ein geringfügig steigender Versorgungsgrad von 0,14 Quadratmeter je Einwohner*in bei gedeckten und ein leicht sinkender Versorgungsgrad von 0,82 Quadratmeter je Einwohner*in bei ungedeckten Kernsportanlagen prognostiziert.

¹⁵ Verhältnis Kernsportfläche in Quadratmeter je Einwohner*in

3. Aufwertungspotenzial

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

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

Je schlechter die Grundausrüstung 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 Gesamtschätzung des Aufwertungspotenzials zu kommen, werden in einem ersten Schritt die im Untersuchungsgebiet vorwiegenden Baualterklassen und Eigentumsverhältnisse betrachtet. Daraus werden Schwerpunkte für die Auswertung der erhobenen Primärdaten abgeleitet und der Gebäude- und Wohnungsbestand hinsichtlich dieser Schwerpunkte untersucht. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

3.1 Gebäudealter

Abbildung 11: Gründerzeitbebauung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2022

Abbildung 12: Gebäude aus der Nachkriegszeit

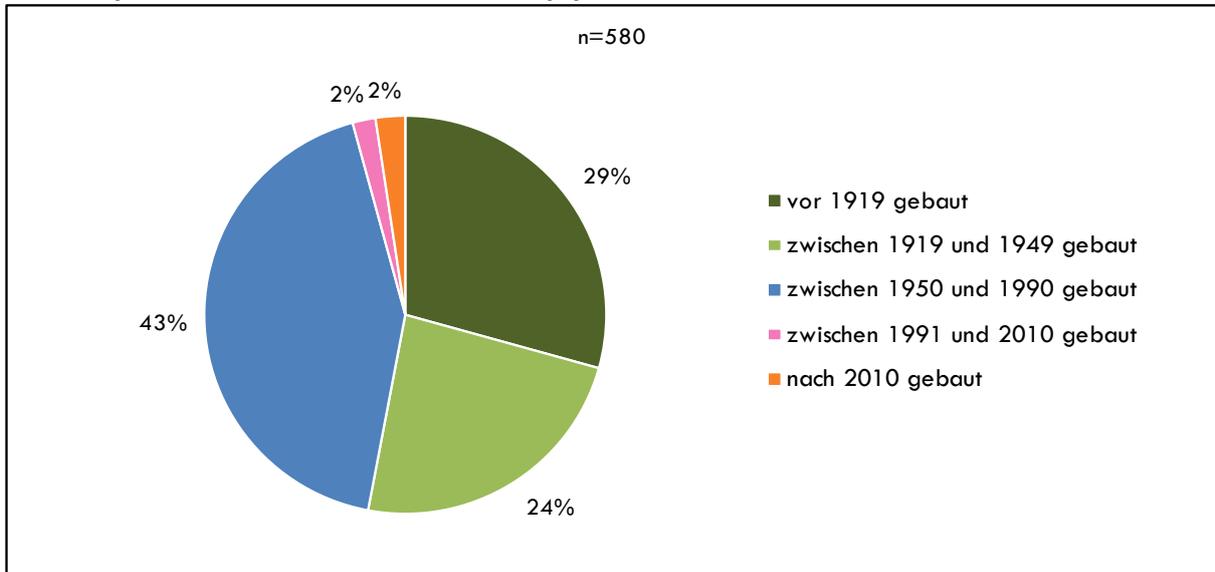


Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2022

Das Untersuchungsgebiet ist durch diverse Baustrukturen und Wohngebäude aus verschiedenen Baualterklassen geprägt. Wie Abbildung 13 veranschaulicht, lebt circa die Hälfte der Haushalte im Untersuchungsgebiet in Altbauten, die vor 1950 gebaut wurden. Weitere 43 % leben in Wohngebäuden der Nachkriegszeit, errichtet zwischen 1950 und 1990. Lediglich 4 % der Haushalte leben in Neubauten, die

nach 1990 entstanden sind. Aufgrund der älteren Baualtersklassen besteht grundsätzlich ein höheres Potenzial zur Aufwertung durch Austausch bzw. Erneuerung von Bauteilen und/oder Ausstattungsmerkmalen.

Abbildung 13: Gebäudealter im Untersuchungsgebiet



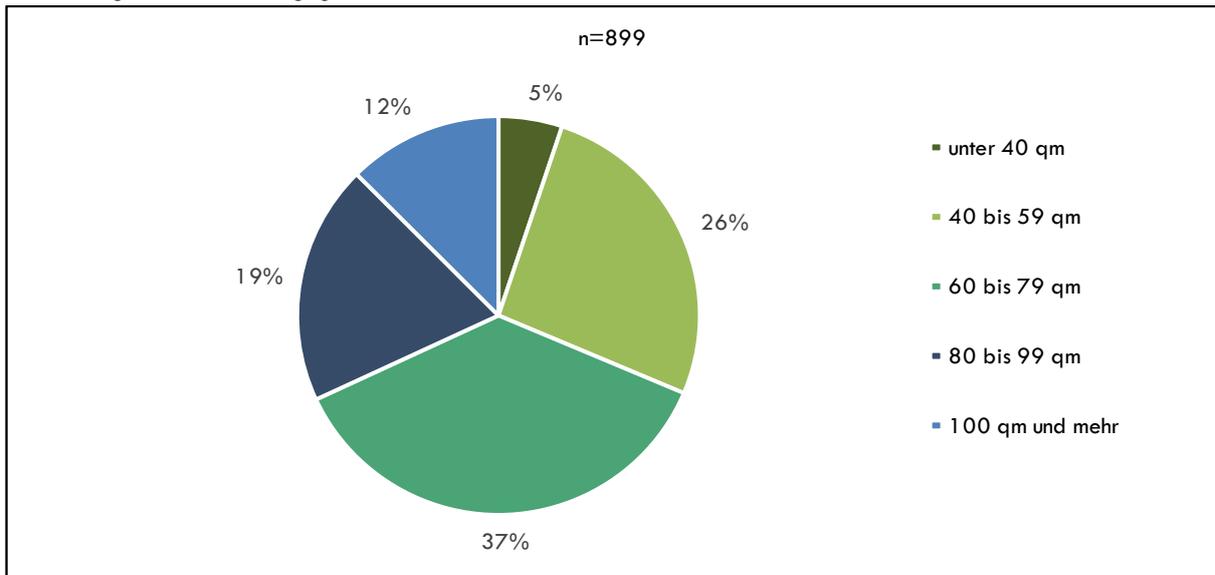
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

3.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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

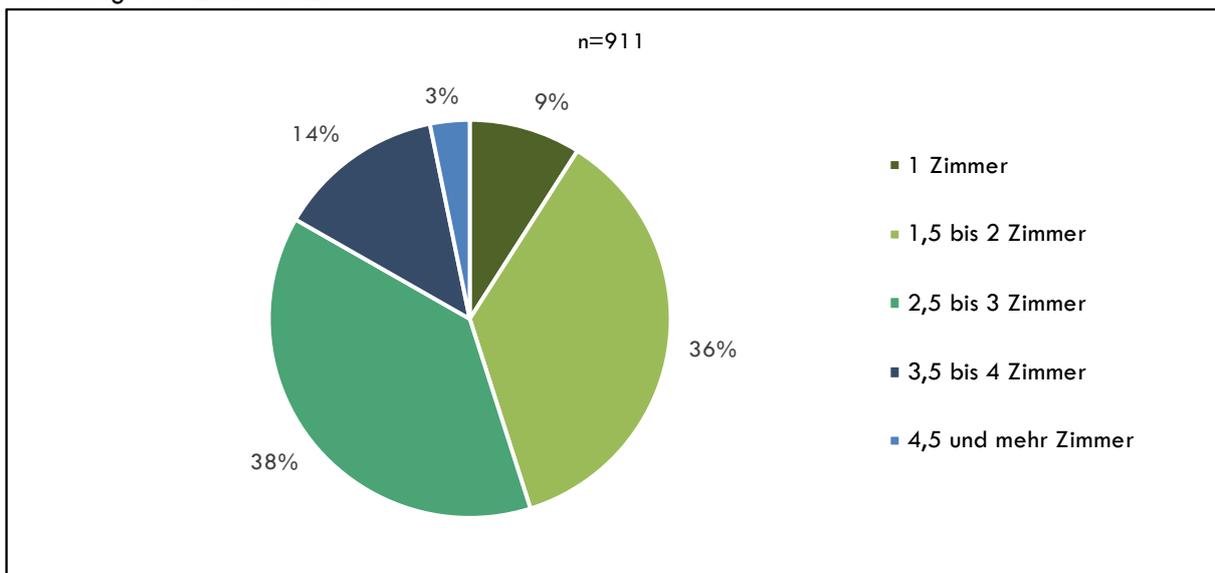
Das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Kleine Wohnungen unter 40 Quadratmeter sind jedoch mit nur 5 % Anteil die Ausnahme. 82 % der Wohnungen haben eine Größe von 40 bis unter 100 Quadratmeter. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 67 Quadratmeter und 2,5 Zimmer (jeweils Median). 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen umfassen circa 83 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Es sind sowohl kleine Wohnungen mit ein bis zwei Zimmern als auch familiengerechte Wohnungen mit 3,5 und mehr Zimmern im Untersuchungsgebiet vorhanden, sodass unterschiedliche Haushaltsformen mit Wohnraum in zentraler Lage versorgt werden können.

Abbildung 14: Wohnungsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 15: Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

3.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

Private Eigentumsverhältnisse bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Im Zuge dessen wird das Wohngebäude gemäß des Wohneigentumsgesetzes (WEG) in Einzeleigentum aufgeteilt. Die Eigentumswohnungen können dann einzeln vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin verkauft werden. Die Bildung von Wohneigentum im Wohnungsbestand geht oftmals mit einer Änderung des Eigentumsverhältnisses einher. Die Refinanzierung von erworbenen Objekten ist aufgrund der hohen Boden- bzw. Kaufpreise nicht durch (bestehende) Mieteinnahmen möglich – auch wegen

der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten“ von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020, wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache.“¹⁶ Verkaufspreisfördernd wirken sich vor dem Abverkauf einzelner Wohnungen Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist. Verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.¹⁷

Hinzu kommt, dass in nicht aufgeteilten Wohngebäuden kaum Möglichkeiten für die Eigentümer*innen bestehen, den Mieter*innen zu kündigen – vorausgesetzt, die Mieter*innen leisten regelmäßig ihre Mietzahlungen und verletzen keine mietvertraglichen Pflichten. Hingegen droht im aufgeteilten Wohneigentum die Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB. „Zwar schützt § 577a Mieter nach Umwandlung oder Veräußerung bis zu 3 Jahre bzw. gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 im Verkaufsfall bis zu 10 Jahren, gelingt es aber dem Eigentümer den Mieter dazu zu bewegen, auszuziehen, so kann er die Wohnung dem Mietwohnungsmarkt entziehen. Die Ausübung des Vorkaufsrechts des Mieters nach § 577 BGB scheidet in angespannten Wohnungsmärkten häufig am Kaufpreis“.¹⁸

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

Der Senat von Berlin hat am 21. September 2021 beschlossen, die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) zu erlassen. Damit gilt ab dem 07.10.2021 in ganz Berlin für bestehende Wohngebäude mit mehr als fünf Wohnungen eine Genehmigungspflicht für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum in solchen Wohngebäuden ist damit grundsätzlich verboten. Es bestehen jedoch Ausnahmen, sodass in diesen Fällen eine

¹⁶ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

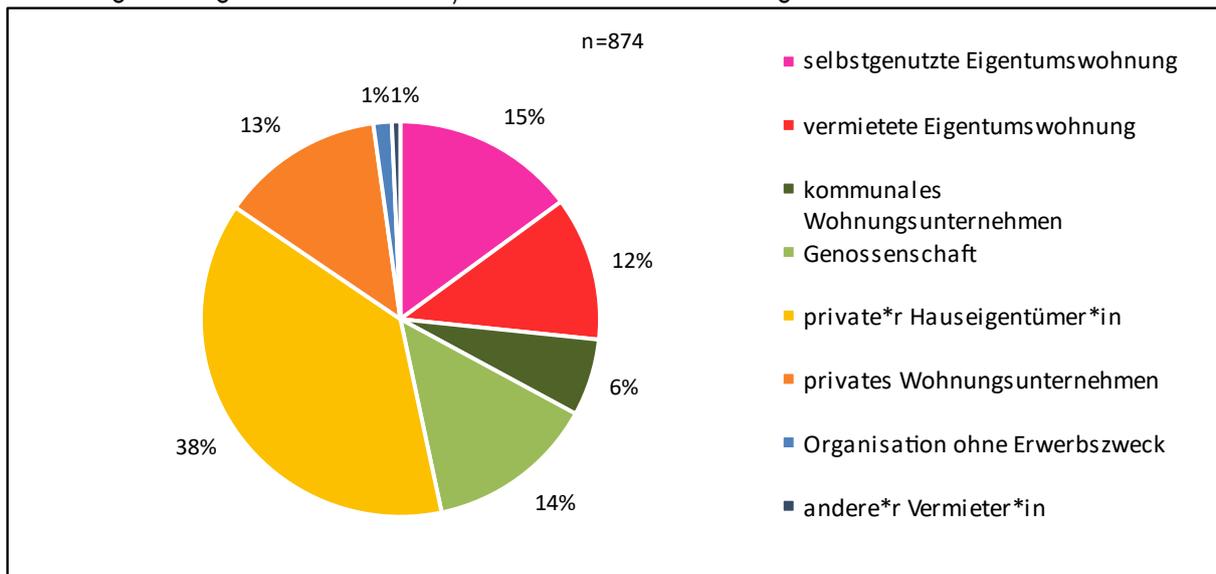
¹⁷ LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

¹⁸ Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhrl, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

Aufwertung nach Umwandlung weiterhin möglich ist. Erfahrungen aus der Anwendungspraxis sind abzuwarten. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist befristet und gilt bis zum 31.12.2025. Nach deren Auslaufen greift wieder die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB, sofern diese verlängert wird (in Kraft treten: 13.03.2020, Ablauf: 12.03.2025). Für Wohngebäude mit bis zu fünf Wohneinheiten gilt in Gebieten mit sozialer Erhaltungsverordnung weiterhin die Umwandlungsverordnung nach § 172 BauGB.

Das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ist ein Mietwohnungsquartier, denn 85 % der Haushalte wohnen zur Miete, 15 % der Haushalte im selbstgenutzten Eigentum.¹⁹ Insgesamt wohnt etwas mehr als ein Viertel der Haushalte in Eigentumswohnungen (vgl. Abbildung 16). 44 % der Eigentumswohnungen werden vermietet. Der überwiegende Anteil der Wohnungen befindet sich im privaten Eigentum. Private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer*innen umfassen zusammen ungefähr die Hälfte des Wohnungsbestands. Wohnungen im Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bilden zusammen 20 % des Bestands ab. Rechnerisch besteht noch für 61 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial.

Abbildung 16: Eigentumsverhältnisse / Vermieter*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

3.4 Sozialwohnungen

Im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße befanden sich im Jahr 2020 insgesamt 103 Sozialmietwohnungen. Das entspricht 2 % des Gesamtwohnungsbestands im Planungsraum. Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf ist der Anteil mit 4 % ähnlich niedrig, in der Gesamtstadt Berlin beträgt er 5 %.²⁰ Die Entwicklung des Sozialmietwohnungsbestands ist in Kapitel 4.2 dargestellt.

¹⁹ <2 % der Haushalte hat keine Angabe zum Miet- bzw. Eigentumsverhältnis gemacht.

²⁰ SenSBW, Abteilung IV, Sozialmietwohnungen.

3.5 Mietniveau

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 sehr niedriger Zinsen in den letzten Jahren) 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 beträgt 7,70 Euro pro Quadratmeter im Median und 8,04 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. Die durchschnittliche Bestandsmiete überschreitet damit den Berliner Vergleichswert für das Jahr 2021²¹ um mehr als einen Euro pro Quadratmeter, wie die Tabelle 2 veranschaulicht.

Tabelle 2: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt)

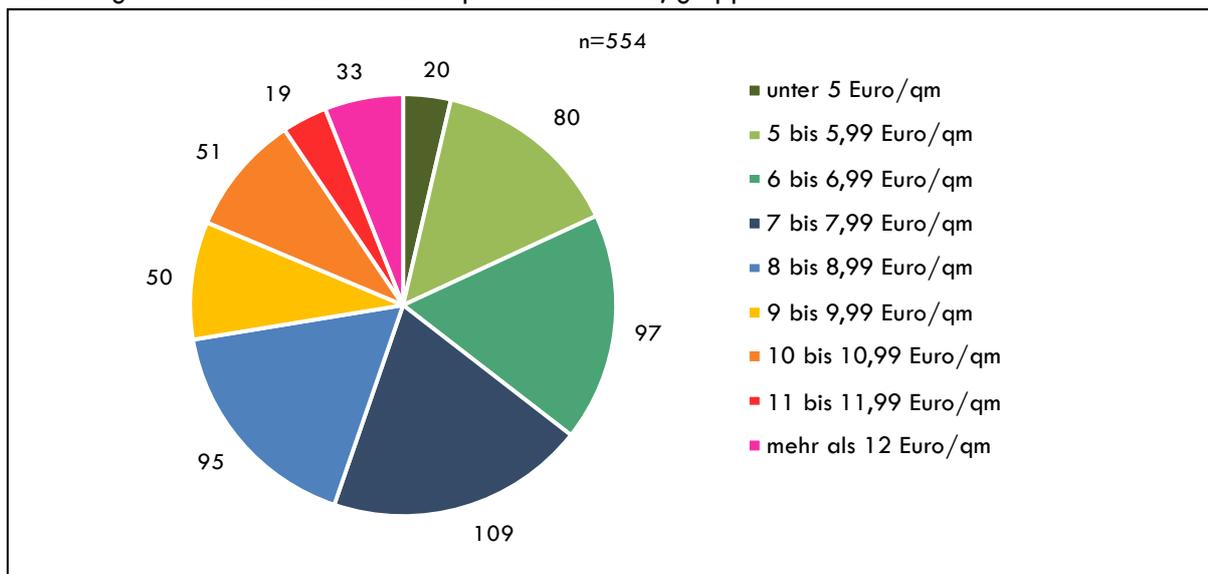
	Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße (n=589)	Land Berlin 2021
Median	7,70 Euro	-
Durchschnitt	8,04 Euro	6,79 Euro

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Wert für Berlin: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, 2021, S. 8

In der Abbildung 17 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Untersuchungsgebiet dargestellt. 36 % der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter, ein Fünftel zwischen 7 und unter 8 Euro. Eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr zahlen 19 % der Haushalte.

²¹ F+B GmbH, Berliner Mietspiegel 2019 Methodenbericht, 2020, S. 41. Gemäß der Fortschreibung des Mietspiegels 2021 ergibt sich ein Anstieg um 1,1 % im Vergleich zum Mietspiegel 2019, d. h. ein Anstieg von 6,72 auf 6,79 Euro pro Quadratmeter.

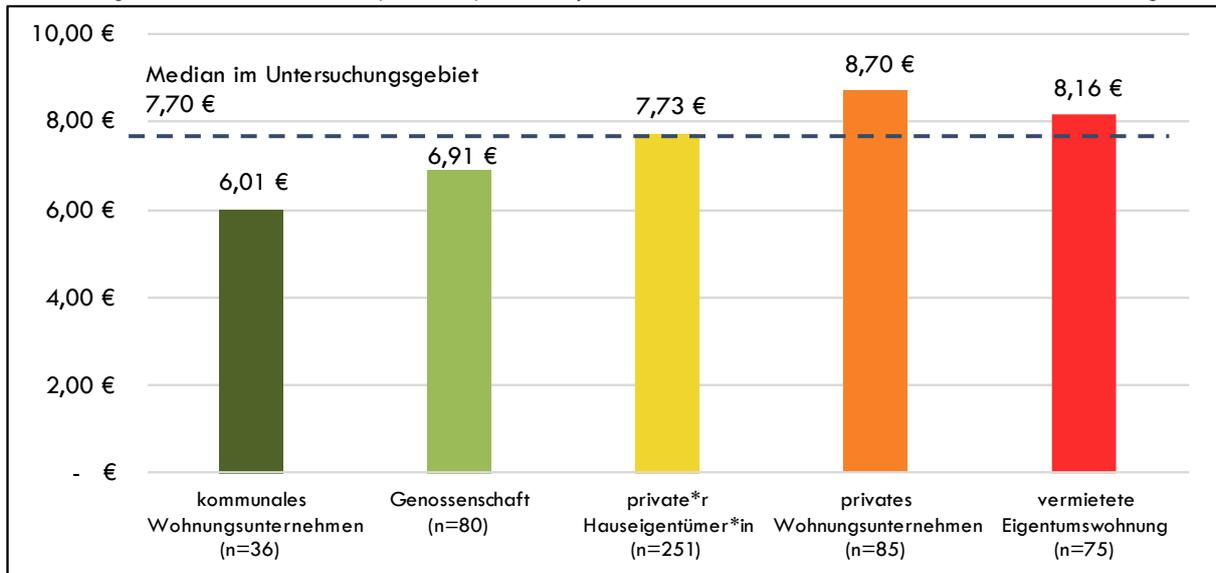
Abbildung 17: Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter, gruppiert



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Mit 6,01 Euro pro Quadratmeter nettokalt ist im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße in den Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen ein niedriges Bestandsmietniveau vorhanden. Das Mietniveau der Genossenschaftswohnungen liegt mit 6,91 Euro pro Quadratmeter nah an dem Median im Untersuchungsgebiet von 7,70 Euro pro Quadratmeter. Im privaten Wohnungsbestand von Hauseigentümer*innen sind die Nettokaltmieten dem des Medians im Untersuchungsgebiet entsprechend (vgl. Abbildung 18). Die Nettokaltmieten privater Wohnungsunternehmen sind mit mittleren 8,70 Euro pro Quadratmeter am höchsten im Untersuchungsgebiet. Sie übersteigen damit das Mietniveau von Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen um mehr als 2 Euro pro Quadratmeter. In vermieteten Eigentumswohnungen ist die mittlere Netto-Kaltmiete mit 8,16 Euro pro Quadratmeter leicht über dem Median im Untersuchungsgebiet. Dies passt zur Erkenntnis im Kapitel 3.6, wonach Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie einen Aufzug, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne oder einen großen Balkon aufweisen.

Abbildung 18: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Angebotsmietniveau

Das Angebotsmietniveau betrug im Jahr 2020 im Planungsraum Feuerbachstraße 10,24 Euro pro Quadratmeter nettokalt.²² Im Bezirk betrug das Angebotsmietniveau 10,31 Euro und in der Gesamtstadt 10,14 Euro. Damit werden die Vergleichswerte im Planungsraum Feuerbachstraße zur Gesamtstadt leicht überschritten. Die Entwicklung der Angebotsmieten ist im Kapitel 4.1 dargestellt.

3.6 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.

²² 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.

- 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.²³

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine gefestigte Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können zwar dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Auf der anderen Seite verhindert diese Regelung, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.²⁴ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.²⁵ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße wurden die in der Tabelle 3 dargestellten Ausstattungsmerkmale in der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

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

festgestellt werden.

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.²⁶ Der Be-

²³ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

²⁴ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

²⁵ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

²⁶ 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.

griff „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.²⁷

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 und einfachverglaste Fenster.

4 % der Wohnungen sind mit Einzelöfen ausgestattet. Es besteht demnach ein begrenztes Potenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau einer Sammelheizung. Dies 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, welche noch in 14 % der Wohnungen verbaut sind. Auch der sehr hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 72 % kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen. Die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung und/oder zentrale Heizungsanlage kann ebenfalls ein Modernisierungspotenzial für weite Teile des Wohnungsbestands darstellen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

Energetische Modernisierungen sind bauliche Veränderungen, durch welche 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 noch 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. Energetische Modernisierungen sind in einem sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG begrenzt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Mit einer Ausnutzung dieses Potenzials ist daher in naher Zukunft zu rechnen.

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand im Untersuchungsgebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil

²⁷ Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

der Wohnungen im Untersuchungsgebiet hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwert-erhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

Bisher verfügt knapp über ein Fünftel des Wohnungsbestands im Untersuchungsgebiet über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, ein zusätzliches zweites Badezimmer oder über ein separates Gäste-WC. Über einen Balkon, eine Loggia, einen Wintergarten oder eine Terrasse verfügen bislang 83 % der Wohnungen. 5 % der Wohnungen weisen zwei Balkone auf. Fußbodenheizungen sind nur in 4 % und Gegensprechanlagen mit Kamera in 2 % der Wohnungen vorhanden.

Über einen Aufzug verfügen 14 % der Wohnungen. Andere Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge oder eine durch den/die Vermieter*in eingebaute Einbauküche bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts.

Tabelle 3: Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet

Ausstattungsmerkmal	Untersuchungsgebiet (n=917)
Badezimmer	
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	2 %
mit Dusche oder Badewanne	87 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	11 %
Toilette innerhalb der Wohnung	97 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	*
zusätzliches zweites Badezimmer	5 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	6 %
Beheizung der Wohnung über	
Heizkörper	94 %
Elektrospeicheröfen	1 %
andere Einzelöfen	3 %
Fußbodenheizung	4 %
Erzeugung der Wärme für die Wohnung	
dezentral für die Wohnung (Einzelöfen)	3 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	30 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	64 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	55 %
zentrale Warmwasserversorgung	41 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	14 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachverglasung	72 %
Dreifachverglasung oder gleichwertig	13 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	66 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	17 %
weitere/r Balkon ¹	5 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	21 %
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	33 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	79 %
Gegensprechanlage mit Kamera	2 %
Aufzug	14 %
Energiesparende Ausstattung	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	1 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	22 %
Energiesparende Heizungsanlage ²	3 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; *: 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 %

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in der Einleitung des Kapitels 3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird (höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen) und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer*innen selbst bewohnt wird, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung. Wie die Haushaltsbefragung belegt (vgl. Kapitels 3.3), werden 44 % der Eigentumswohnungen zwar weiterhin vermietet, selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind jedoch auch potenzielle Mietwohnungen, wenn die Eigentümer*innen ausziehen. Somit würden die dann höherwertigen Wohnungen wieder auf den Mietwohnungsmarkt kommen.

Für das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 4 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie einen Aufzug, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne oder einen großen Balkon aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist es demnach zur Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale gekommen.

Tabelle 4: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

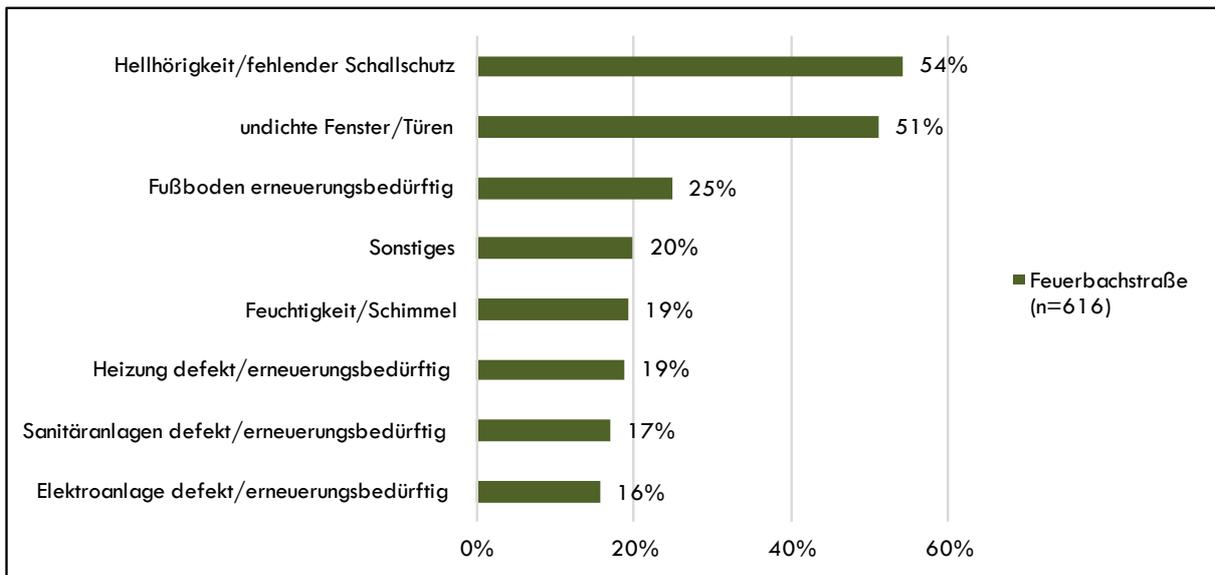
Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
	(n=635)	(n=233)
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	7 %	23 %
zusätzliches zweites Badezimmer	3 %	10 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	4 %	13 %
Fußbodenheizung	3 %	9 %
Einfachverglasung	15 %	9 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	13 %	13 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	15 %	23 %
weiterer Balkon ²	6 %	5 %
Aufzug	12 %	21 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	16 %	37 %
Gegensprechanlage mit Kamera	1 %	7 %
energiesparende Heizungsanlage	1 %	7 %
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	25 %	56 %

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

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung fließt auch die Einschätzung der Bewohner*innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein (Abbildung 19). Rund 70 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet geben an, dass in ihrer Wohnung ein oder mehrere Mängel vorhanden sind. Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz und undichte Fenster und/oder Türen. Vermehrt genannt werden außerdem erneuerungsbedürftige Fußböden, Feuchtigkeit und/oder Schimmel sowie defekte/erneuerungsbedürftige Heizungs- oder Sanitäranlagen.

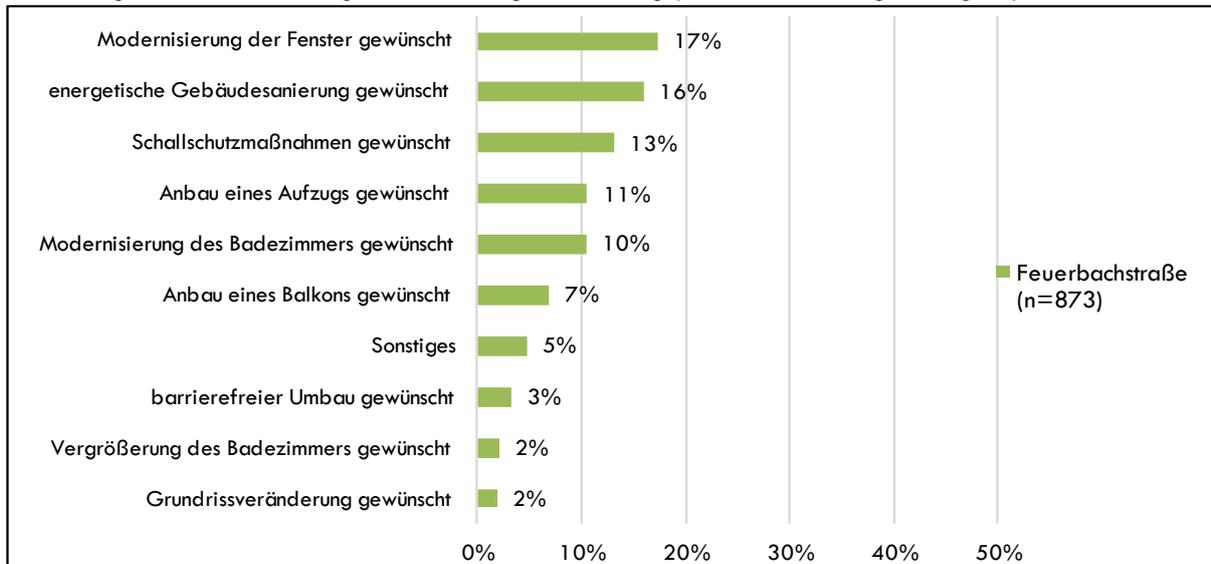
Abbildung 19: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

55 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung. In der Abbildung 20 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung – auch wenn damit für die Mieter*innen-Haushalte eine Mieterhöhung verbunden sein sollte – dargestellt. Die häufigsten Nennungen der Haushalte entfallen auf die Modernisierung von Fenstern, eine energetische Gebäudesanierung, Schallschutzmaßnahmen sowie auf den Anbau eines Aufzugs.

Abbildung 20: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

3.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ist durch vielfältige Baustrukturen und Wohngebäude aus unterschiedlichen Baualterklassen geprägt. Dies bildet sich in einem Wohnungsbestand ab, der unterschiedliche, insgesamt eher größere Wohnungen bereithält. Der Wohnungsbestand ist insbesondere durch 1,5- bis 3-Zimmer-Wohnungen (74 %) und Wohnungen mit einer Größe von 40 bis unter 100 Quadratmetern Wohnfläche (82 %) gekennzeichnet. Vor allem für sehr kleine Wohnungen mit einer Wohnfläche von unter 40 Quadratmeter und sehr große Wohnungen mit einer Wohnfläche ab 100 Quadratmeter besteht Potenzial zur Zusammenlegung oder Teilung. Diese beiden Wohnungsgrößenklassen machen zusammen 17 % im Untersuchungsgebiet aus.

Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Nur ein Fünftel der Wohnungen befinden sich im Eigentum von landeseigenen Wohnungsunternehmen oder einer Genossenschaft. 27 % der Wohnungen sind bereits in Eigentum umgewandelt, 44 % dieser Wohnungen werden allerdings weiterhin vermietet, sodass der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen im Gebiet mit 15 % gering ist. Rechnerisch besteht noch für 61 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial. Die Auswertung der Ausstattungsmerkmale nach Miet- und Eigentumswohnungen²⁸ zeigt, dass Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand mit wohnwerterhöhenden Merkmalen aufweisen (vgl. Kapitel 3.6).

Die Analyse der Ausstattungsmerkmale belegt, dass im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße große bauliche Aufwertungspotenziale bestehen, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können. Vor allem bei der energetischen Modernisierung von Fassaden, Fenstern und Heizungsanlagen, aber auch

²⁸ Bezieht sich auf vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen.

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.

70 % der Haushalte beklagen Mängel in ihrer Wohnung. Es bestehen zudem in begrenztem Umfang noch Potenziale zur nachholenden Sanierung und Instandsetzung von Ausstattungsmerkmalen in Wohnungen oder an Wohngebäuden. So sind noch rund 4 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 14 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet.

Die Nettokaltmiete beträgt im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße im Median 7,70 Euro pro Quadratmeter. Das Berliner Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2021 mit 6,79 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt wird zwar übertroffen, dennoch trägt das Untersuchungsgebiet zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei: Noch ein Drittel der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter, insgesamt 55 % von unter 8,00 Euro je Quadratmeter. Etwas preisdämpfend wirkt sich der genossenschaftliche und insbesondere der kommunale Wohnungsbestand aus, doch dieser umfasst nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands. Ergänzend dazu betrug das Angebotsmietniveau im Jahr 2020 im Planungsraum Feuerbachstraße 10,24 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Damit wird der Vergleichswert des Bezirks Steglitz-Zehlendorf mit 10,31 Euro pro Quadratmeter leicht unterschritten und der Wert von Berlin mit 10,14 Euro pro Quadratmeter etwas überschritten. Für die Lage in der Stadt wird ein vergleichsweise günstiges Angebotsmietniveau erreicht. Gleichzeitig bietet das günstige Mietniveau in Kombination mit den benannten baulichen Aufwertungspotenzialen noch ein großes Steigerungspotenzial. Vor dem Hintergrund der soziodemografischen und sozioökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 5) ist der preisgünstige Mietwohnraum im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

In der Tabelle 5 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

Tabelle 5: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, 15 % selbstnutzende Eigentümer*innen
Mietniveau	Median der Nettokaltmiete 7,70 Euro, über dem Berliner Mietspiegelniveau von 2021, jedoch zu differenzieren nach Eigentumsform; 36 % der Haushalte noch mit Miete unter 7 Euro je Quadratmeter → Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum; Angebotsmietniveau mit 10,24 Euro leicht unter Bezirksschnitt
Sozialwohnungsbestand	103 Sozialmietwohnungen, 2 % des Wohnungsbestands; Vergleichswerte des Bezirks und von Berlin werden etwas unterschritten
Potenzial für Umwandlungen	Umwandlungspotenzial für rechnerisch 61 % der Wohnungen gegeben
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfach verglaster Fenster (14 %) und Austausch Einzelöfen (4 %), 70 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Fußbodenheizung (96 %) - Aufzug (86 %) - Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer (94 %/95 %) - Ausstattung im Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander (89 %) - Balkon mit einer Grundfläche von 4 Quadratmetern oder mehr sowie zweiter Balkon (83 % bzw. 95 %) - hochwertige Bodenbeläge (79 %) - Gegensprechanlage mit Kamera (98 %)
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Einbau dreifach verglaster Fenster oder gleichwertig, Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

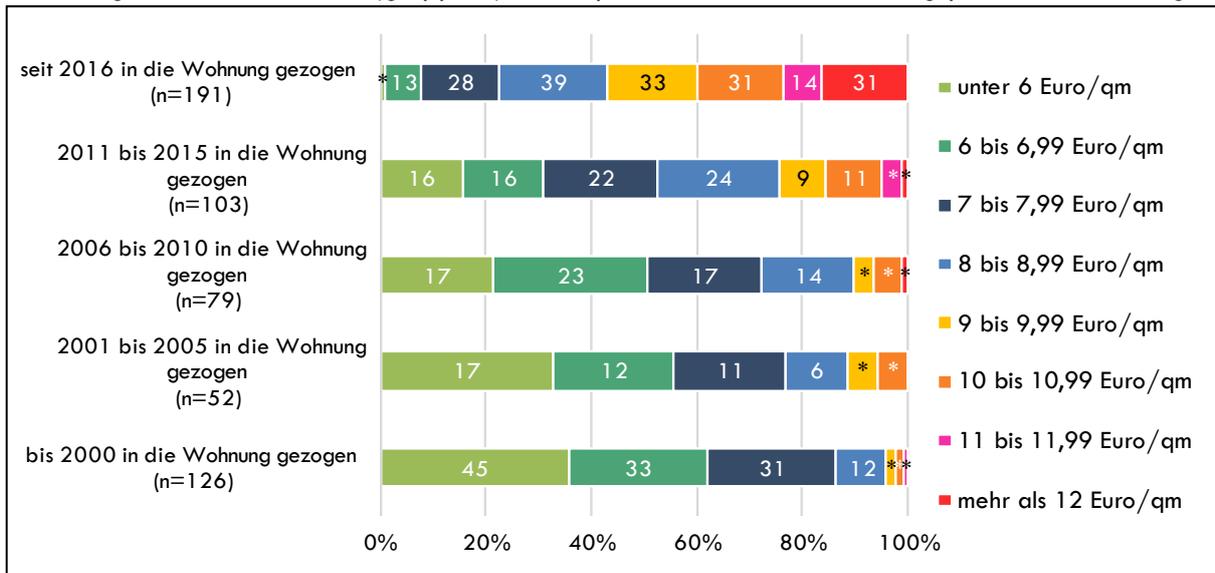
4. Aufwertungsdruck

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

4.1 Mietentwicklung

Im Untersuchungsgebiet beträgt die Nettokaltmiete im Median 7,70 Euro pro Quadratmeter. Die Abbildung 21 stellt die Bestandsmiete nach Einzugsjahr in die Wohnung dar. Deutlich wird, dass mit späterem Einzugsjahr der Anteil der Haushalte mit einer Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter geringer wird. Hingegen steigt der Anteil an Haushalten mit einer Nettokaltmiete von 9,00 Euro und mehr. 40 % der Haushalte, die seit 2016 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von mehr als 10,00 Euro pro Quadratmeter, 16 % sogar von mindestens 12,00 Euro je Quadratmeter. Bei den bis 2010 in die Wohnung gezogenen Haushalten ist eine Miete von mehr als 9 Euro pro Quadratmeter noch auf wenige Einzelfälle beschränkt.

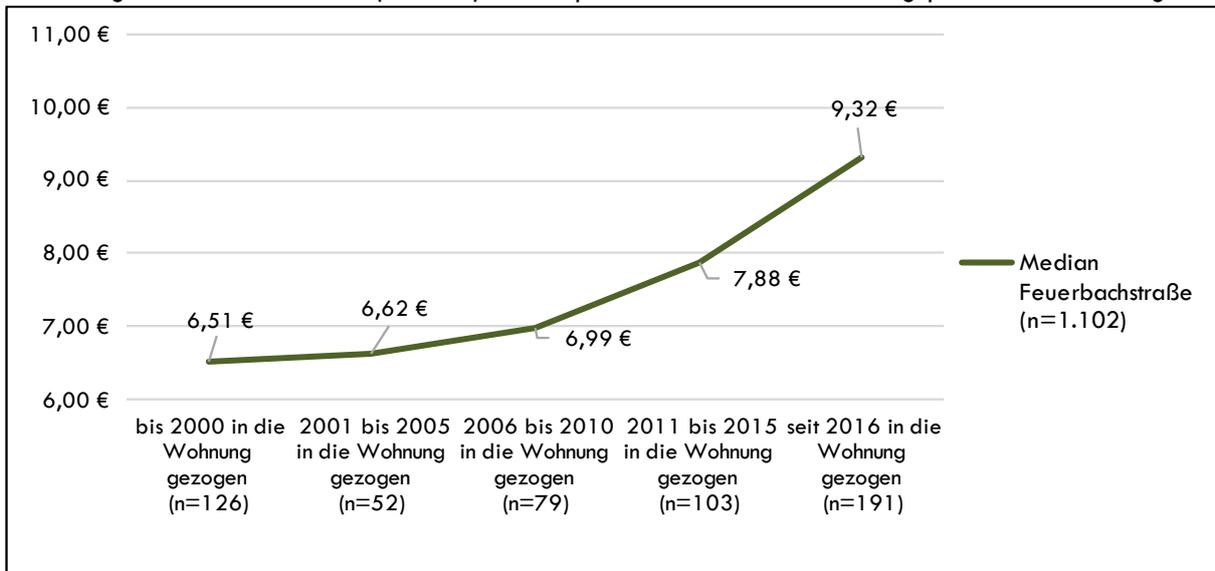
Abbildung 21: Nettokaltmiete (gruppiert) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Die Abbildung 22 stellt die Entwicklung der Nettokaltmiete im Median aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dar. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2001 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,51 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2016 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 9,32 Euro pro Quadratmeter. Mit späterem Einzugsjahr steigt die Nettokaltmiete immer weiter an. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind.

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Mieterhöhungen im Bestand

55 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet waren in den letzten fünf Jahren von einer Erhöhung der Nettokaltmiete betroffen. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um rund 9 % bzw. 0,65 Euro je Quadratmeter angestiegen.²⁹ Bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 76 Quadratmetern bedeutet dies eine monatliche Mehrbelastung von fast 50 Euro bzw. im Jahr von rund 593 Euro. Dies kann Haushalte mit geringen Einkommen und bereits hohen Mietkosten stark belasten.

In 70 % der Fälle wurden Mieterhöhungen mit dem Berliner Mietspiegel, durch Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete, begründet. Dabei variiert die Höhe der Mieterhöhung. Knapp drei Viertel der Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel betragen maximal 15 %. Eine Mieterhöhung begründet durch Staffel- bzw. Indexmietverträge bekamen 15 % der befragten Haushalte. Mieterhöhungen durch Staffel- bzw. Indexmietverträge hatten bei 94 % der davon betroffenen Haushalte eine Mieterhöhung von weniger als 10 % zur Folge. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen führten bei einem Drittel der davon betroffenen Haushalte zu einer Erhöhung von 15 % und mehr. Diese unterschiedlichen Mietsteigerungsmöglichkeiten können Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. In der Tabelle 6 ist die Höhe der Mieterhöhung in Abhängigkeit von der Begründung dargestellt.

Tabelle 6: Begründung und Höhe der Mieterhöhung

	Begründung der Mieterhöhung (Anteil)	Mittlere prozentuale Mieterhöhung	
		Median	Mittelwert
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (n=267)	70 %	9 %	11 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=58)	15 %	5 %	5 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=31)	8 %	11 %	10 %
anderer Grund (n=25)	7 %	11 %	13 %
Gesamt (n=381)	-	8 %	10 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

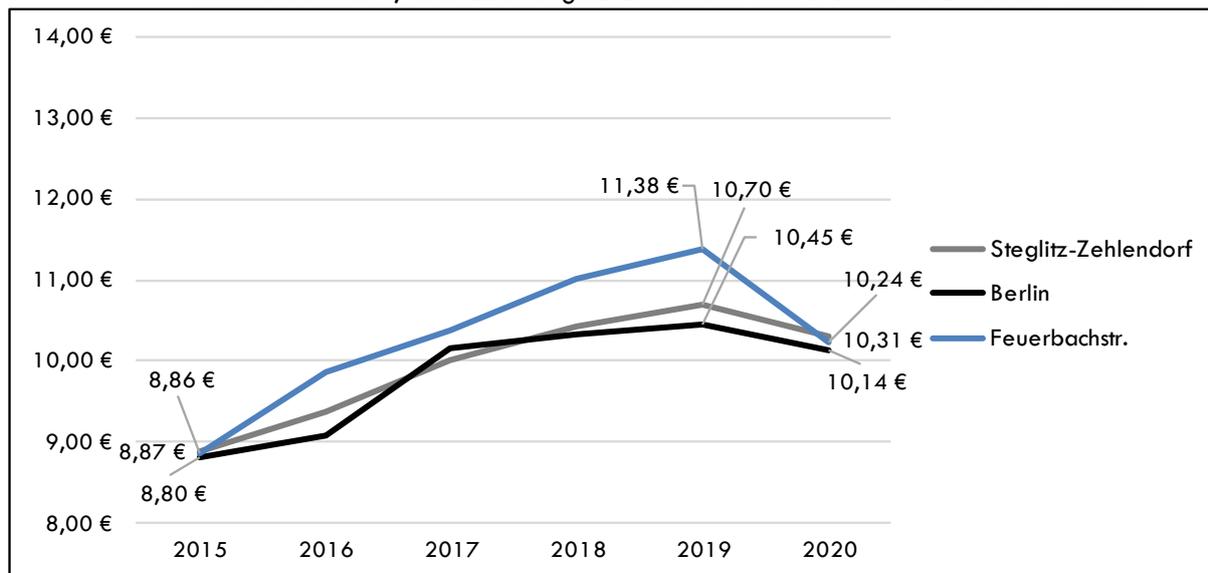
Entwicklung der Angebotsmieten

Die Abbildung 23 zeigt die Entwicklung des Angebotsmietniveaus seit dem Jahr 2015. Im Jahr 2015 lagen die Werte des Bezirks, des Landes und des Planungsraums Feuerbachstraße noch nah beieinander. Anschließend ist die Angebotsmiete im Planungsraum Feuerbachstraße stärker gestiegen als im Bezirk und in der Gesamtstadt. Im Jahr 2019 betrug das Angebotsmietniveau im Planungsraum Feuerbachstraße 11,38 Euro und damit deutlich mehr als das gesamtstädtische Angebotsmietniveau von 10,45 Euro. Seit dem Jahr 2019 sinkt das Angebotsmietniveau und liegt im Jahr 2020 mit 10,24 Euro zwischen dem Wert des Bezirks Steglitz-Zehlendorf (10,31 Euro) und dem des Landes Berlin (10,14 Euro). Für das Jahr 2020

²⁹ Alle Mietsteigerungen einbezogen und gemittelt.

sind die Effekte des Berliner Mietendeckels³⁰ zu berücksichtigen, die zu einem Absinken des Mietniveaus aber auch zu einem Rückgang der Mietangebote geführt haben. Hinzu kommt ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang der Umzugsmobilität und damit einhergehend ein Rückgang der Mietangebote. Die Jahre 2020 und 2021 sind daher nur bedingt aussagekräftig. Nachdem der Mietendeckel gerichtlich gekippt wurde, kann sich der steile Anstieg der Angebotsmieten im Planungsraum Feuerbachstraße fortsetzen.

Abbildung 23: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum Feuerbachstraße, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

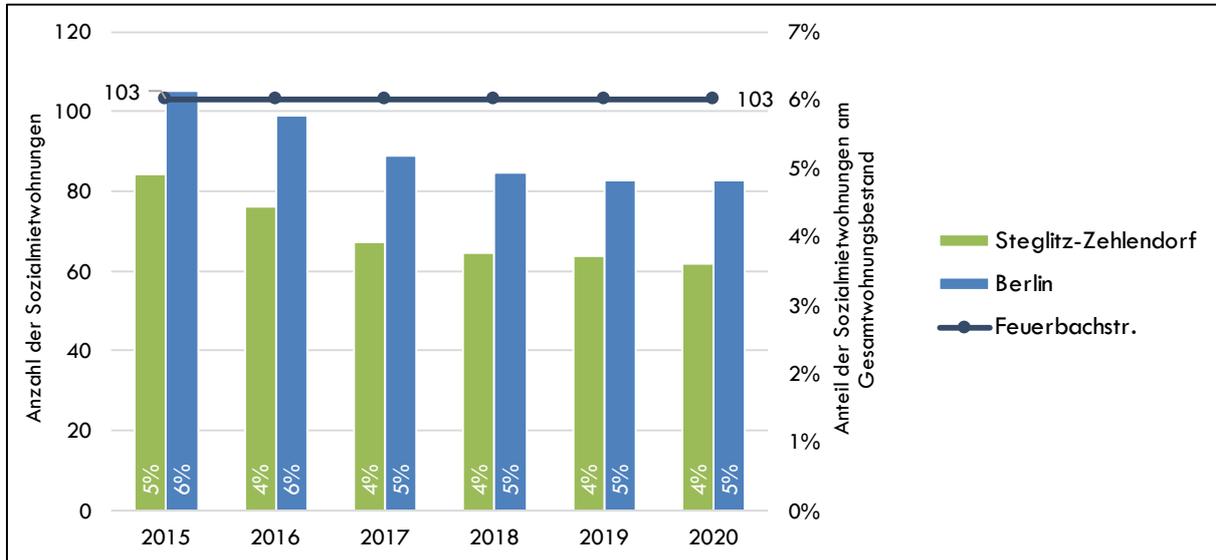
4.2 Entwicklung des Sozialwohnungsbestands

Der Sozialmietwohnungsbestand ist zwischen 2015 und 2020 im Planungsraum Feuerbachstraße konstant geblieben. Es wurden 103 Sozialwohnungen verzeichnet. Das entspricht 2 % des Gesamtwohnungsbestands des Planungsraums. Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf verzeichnet hingegen einen Rückgang von Sozialwohnungen um 27 % und das Land Berlin einen Rückgang um 22 %. Ggf. ist in den Folgejahren mit einem Auslaufen der Belegungsbindung im Planungsraum Feuerbachstraße zu rechnen. Für die Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung fallen gilt: „Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für

³⁰ 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. SenSBW, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).

andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)³¹

Abbildung 24: Sozialmietwohnungsbestand im Planungsraum Feuerbachstraße im Vergleich



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: SenSBW, Abteilung IV

4.3 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen

Wie in Kapitel 3.3 beschrieben wurde, besteht im Untersuchungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen³², 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

³¹ Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle.

³² 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, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.³³ Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattung zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen. Umgewandelte Wohnungen werden nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. 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.³⁴ 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.

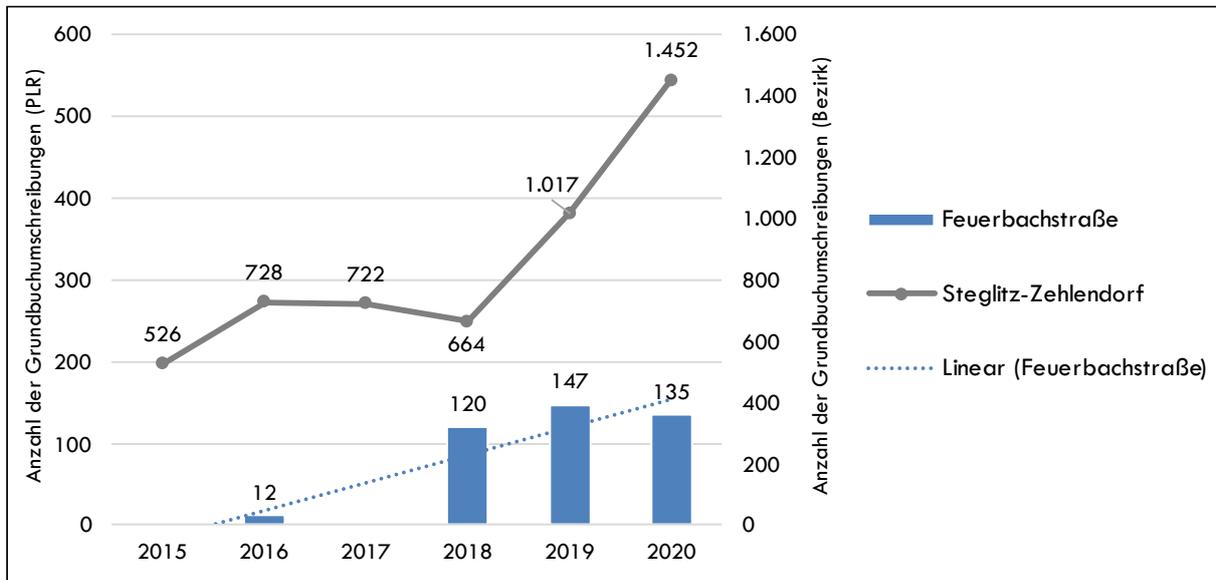
Zwischen 2016 und 2020 wurden elf Anträge auf Abgeschlossenheit sowie vier Ergänzungsanträge gestellt. Rechnerisch besteht jedoch noch für 61 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial.

In der Abbildung 25 ist die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen den Jahren 2015 und 2020 im Planungsraum Feuerbachstraße sowie im Bezirk Steglitz-Zehlendorf abgebildet. Im Planungsraum Feuerbachstraße erfolgten im Zeitraum 2015 bis 2020 für insgesamt 414 Wohneinheiten Grundbuchumschreibungen. Dies entspricht 8 % des Wohnungsbestands. Die Vergleichswerte des Bezirks Steglitz-Zehlendorf und der Gesamtstadt betragen 3 % bzw. 5 % und werden demnach im Planungsraum Feuerbachstraße noch übertroffen. Im Bezirk ist ab 2018 eine verstärkte Umwandlungsdynamik zu erkennen ist. Auch der Planungsraum Feuerbachstraße verzeichnet seit 2018 hohe Werte bei den Grundbuchumschreibungen.

³³ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

³⁴ 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.

Abbildung 25: Grundbuchumschreibungen im Planungsraum Feuerbachstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A48

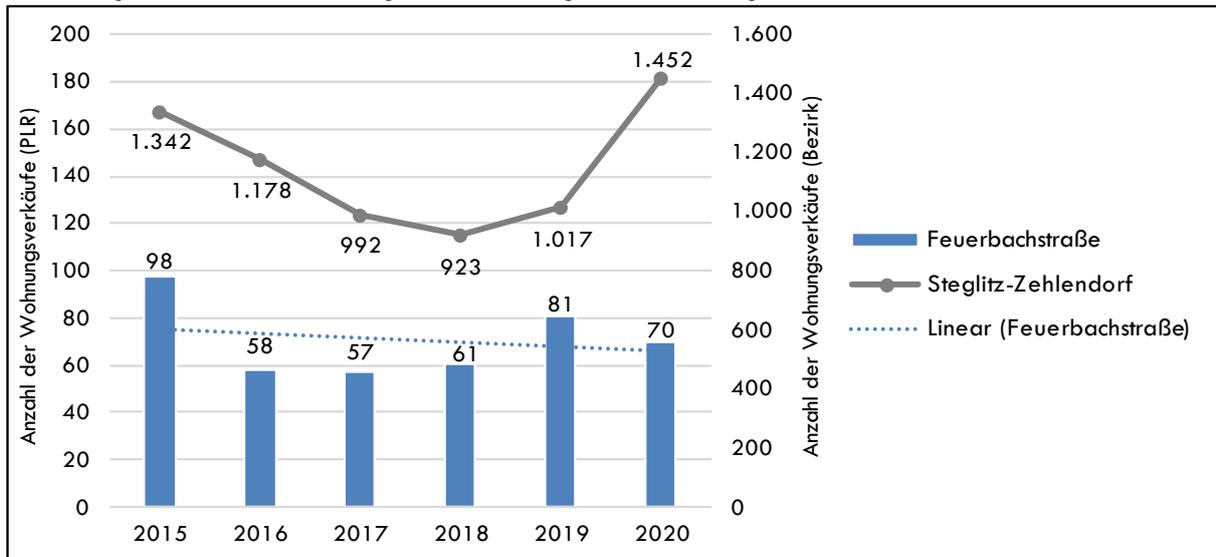
4.4 Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei 21 % der Mieter*innenhaushalte fanden während des Mietverhältnisses **Eigentümer*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** statt. 68 % der von den Haushalten angegebenen Wechsel der Eigentümer*innen entfallen auf den Zeitraum von 2016 bis 2022. Ein gehäufter Eigentümer*innenwechsel unterstreicht die Attraktivität des Gebiets und deutet auf einen größeren Verwertungsdruck im örtlichen Wohnungsbestand hin. Um das Wohngebäude abzubezahlen, rückt für neue Eigentümer*innen umso mehr das Mieterhöhungspotenzial in den Fokus. Auch die Umwandlung in Eigentumswohnungen, die einzeln ggf. teurer wiederverkauft werden können als das Gebäude im Gesamtpaket, wird interessant.

In der Abbildung 26 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** im Planungsraum Feuerbachstraße und dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf dargestellt. Im Zeitraum von 2015 bis 2020 wurden im Planungsraum Feuerbachstraße insgesamt 425 Eigentumswohnungen verkauft. Dies entspricht 8,3 % des Wohnungsbestands des Planungsraums von 2020. Dieser Wert übersteigt den gesamtstädtischen Vergleichswert von 3,5 % und den bezirklichen Vergleichswert von 4,3 % deutlich.³⁵

³⁵ Um die Verkäufe von Eigentumswohnungen miteinander vergleichen zu können, wurden diese in Korrelation mit dem Gesamtwohnungsbestand (Miet- und Eigentumswohnungen) der jeweiligen Betrachtungsebene gesetzt.

Abbildung 26: Verkäufe von Eigentumswohnungen³⁶ im Planungsraum Feuerbachstraße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: SenSBW, Abteilung IV, Wohnungsverkäufe

4.5 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

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

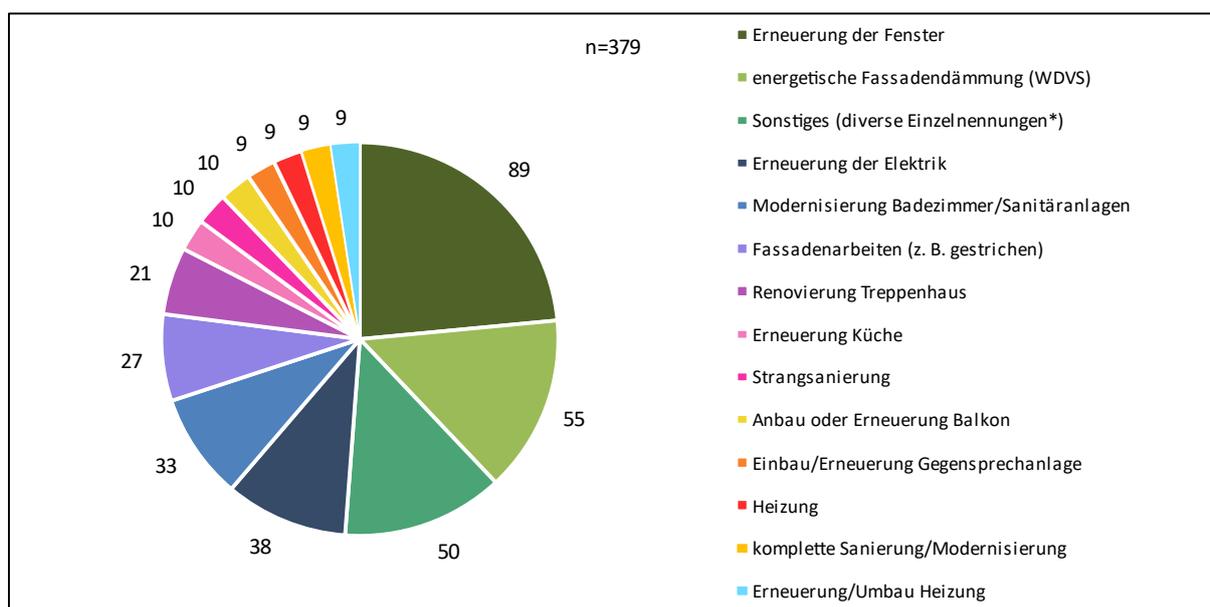
Modernisierungen

In der Haushaltsbefragung gaben 31 % der Haushalte, die im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude während des Mietverhältnisses eine Modernisierung durchgeführt wurde. Die meisten Modernisierungen erfolgten in den letzten fünf Jahren. Weitere 4 % der Haushalte gaben an, dass eine Modernisierung angekündigt wurde, d. h. deren Umsetzung zu erwarten ist. Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig und müssen von den Vermieter*innen getragen werden. Die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen der Kaltmiete auf die Mieter*innen umgelegt werden. In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäranlagen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäranlagen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

³⁶ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

In der Abbildung 27 sind die Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Fenster und die Erneuerung oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen 40 % der Modernisierungsmaßnahmen. 9 % entfallen auf die Modernisierung des Badezimmers oder der Sanitäranlagen. 7 % der Maßnahmen entfallen auf Arbeiten an der Fassade, wie z. B. die Erneuerung oder ein Anstrich der Fassade. Hierbei kann es teilweise zu ungenauen oder fehlerhaften Benennungen 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, d. h. die baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen Jahren bereits genutzt.

Abbildung 27: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; *Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen

Die Auswertung der elektronischen Bauakte ergibt, dass 8 Bauanträge für insgesamt 10 bauliche Maßnahmen im Zeitraum von 2016 bis 2020 im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße gestellt wurden, die Wohnraum betreffen und genehmigt bzw. freigestellt wurden oder sich noch im Verfahren befinden. Insgesamt wurden an 9 Adressen bauordnungspflichtige Maßnahmen beantragt, überwiegend ging es um den Ausbau des Dachgeschosses bzw. die Aufstockung von Wohngebäuden. Bei der Auswertung können nur die Maßnahmen analysiert werden, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung 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. Das soziale Erhaltungsrecht bietet allerdings eine Steuerungsmöglichkeit.

4.6 Zweckentfremdung von Wohnraum

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.³⁷

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

Gemäß der Haushaltsbefragung sind 5 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 13 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.³⁸ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

4.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

In Kapitel 3 wurde festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet (noch) eine Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum gewährleistet wird. Doch es lassen sich Veränderungen belegen: Mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung ist ein immer stärkerer Anstieg der Netto-Kaltmiete je Quadratmeter zu verzeichnen. Von den Haushalten, die erst in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung im Untersuchungsgebiet gezogen sind, haben nur noch 23 % eine Miete von unter 8 Euro pro Quadratmeter. 40 % der Haushalte, die seit 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, zahlen bereits eine Netto-Kaltmiete von 10 Euro je Quadratmeter oder mehr, wobei 16 % sogar mehr als 12 Euro pro Quadratmeter zahlen. Bei den Haushalten, die vor 2011 zugezogen sind, ist eine Miete von mehr als 10 Euro noch die Ausnahme. Es bestehen große Unterschiede zwischen langjährigen Mieter*innen und neu in das Untersuchungsgebiet Ziehenden, da das Bestandsmietniveau mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung deutlich angestiegen ist.

³⁷ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

³⁸ Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leerstehenden Wohnungen durch die Haushalte kommen kann. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen eine Zweckentfremdung bekannt ist. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der Wohnungen, die ggf. zweckentfremdet werden.

Die Angebotsmiete bei Wiedervermietung ist im Untersuchungsgebiet bis zum Jahr 2019 im Vergleich zum Land Berlin und dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf stärker angestiegen und lag deutlich über diesen Vergleichswerten. 2020 lag das Mietniveau hingegen geringfügig darunter, wobei die Effekte des Berliner Mietendeckels zu berücksichtigen sind. Nicht nur das erreichte Mietniveau, das eine hohe Attraktivität für die Vermietung von Wohnraum begründet, sondern auch die Entwicklung der Mietpreise deuten auf einen starken wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdruck hin und lassen einen weiteren Anstieg erwarten.

Bei 55 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet erfolgte in den letzten fünf Jahren eine Erhöhung der Netto-Kaltmiete. 70 % der Mieterhöhungen wurde mit der ortsüblichen Vergleichsmiete (in der Regel basierend auf dem Mietspiegel) begründet. Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete nach Mieterhöhung um 9 % bzw. 0,65 Euro pro Quadratmeter angestiegen.

Die Aussicht auf höhere Mieteinnahmen bietet Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Der Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale kann den Sprung in die nächsthöhere Mietspiegelkategorie ermöglichen. Bei einer Modernisierung lassen sich zudem durch die Modernisierungumlage höhere Mietsteigerungen erzielen. Darum bemisst sich der Aufwertungsdruck neben der Mietentwicklung insbesondere an der Dynamik von durchgeführten baulichen Maßnahmen, da diese direkt mit dem sozialen Erhaltungsrecht beeinflusst werden können. Während des Mietverhältnisses wurden im Untersuchungsgebiet bei 31 % der Haushalte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, bei 4 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt. Die meisten Modernisierungen erfolgten in den letzten fünf Jahren. Es lässt sich eine rege Bautätigkeit nachvollziehen. In vielen Fällen handelt es sich um erhaltungsrechtlich bedeutsame Maßnahmen, welche mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden könnten. Beispielsweise umfassen energetisch bedeutsame Maßnahmen wie die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Fenster und die Erneuerung oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen zusammen 40 % der Modernisierungsmaßnahmen. Anknüpfend an das festgestellte Aufwertungspotenzial besteht weiterhin ein großes Potenzial für die durchgeführten Maßnahmen im Gebiet, sodass die Vielfalt der Maßnahmen belegt, dass das gesamte erhaltungsrechtliche Instrumentarium im Untersuchungsgebiet anwendbar ist.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im Untersuchungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Ab 2018 ist das Umwandlungsgeschehen im Planungsraum Feuerbachstraße sprunghaft angestiegen. Es erfolgten im Zeitraum von 2015 bis 2020 für insgesamt 414 Wohneinheiten Grundbuchumschreibungen, was 8 % des Wohnungsbestands entspricht. Die Vergleichswerte des Bezirks Steglitz-Zehlendorf und der Gesamtstadt von 3 % bzw. 5 % wurden demnach übertroffen. Folglich wurden die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB ausgiebig genutzt.

Zusammenfassend ist im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck festzustellen. Dies hängt mit einer regen baulichen Aktivität, der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und dem Anstieg des Mietniveaus zusammen.

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.³⁹ 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.⁴⁰ 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.“⁴¹

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

5.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Zwischen 2016 und 2021 ist die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße um 2 % gestiegen. Dies entspricht einem Zuzug von 215 Personen. Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf stieg die Bevölkerungszahl im selben Zeitraum um 1 %.⁴²

In der Abbildung 28 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße im Vergleich mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-

³⁹ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

⁴⁰ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

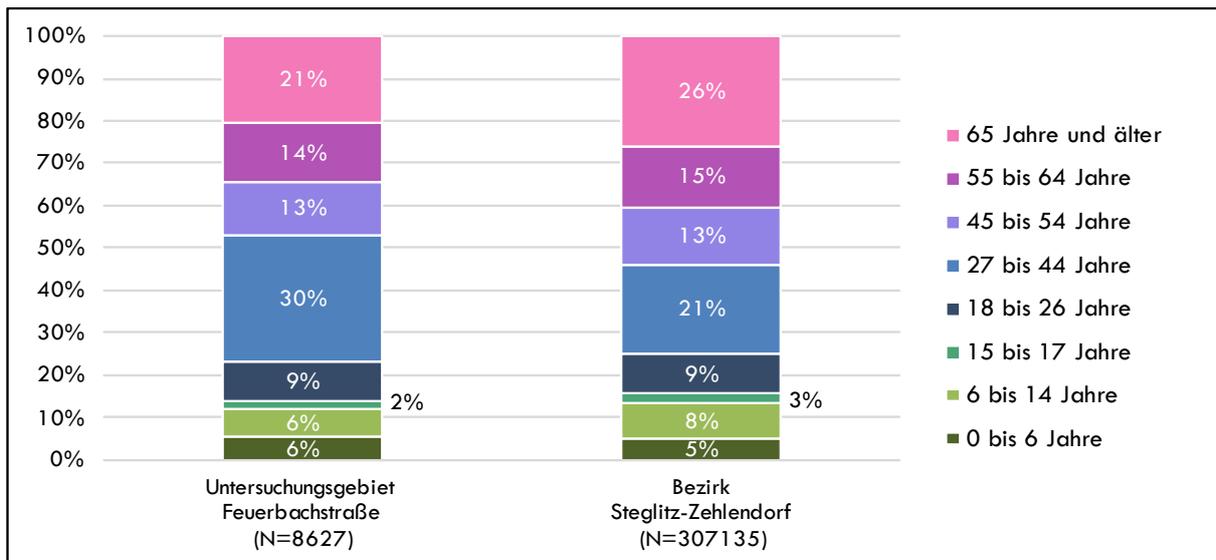
⁴¹ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

⁴² AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Steglitz-Zehlendorf am 31.12.2016 und 31.12.2021.

Jährigen ist im Planungsraum mit 30 % anteilig am stärksten vertreten. Im Gesamtbezirk überwiegt die Altersgruppe der 65-Jährigen und älter.

Die Bevölkerung im Planungsraum Feuerbachstraße ist jünger als im Bezirk, da der Anteil an Personen im Alter über 54 Jahre geringer – 35 % im Planungsraum zu 41 % im Bezirk – und der Anteil an Personen unter 45 Jahren mit 53 % größer ist als im Bezirk mit 46 %.

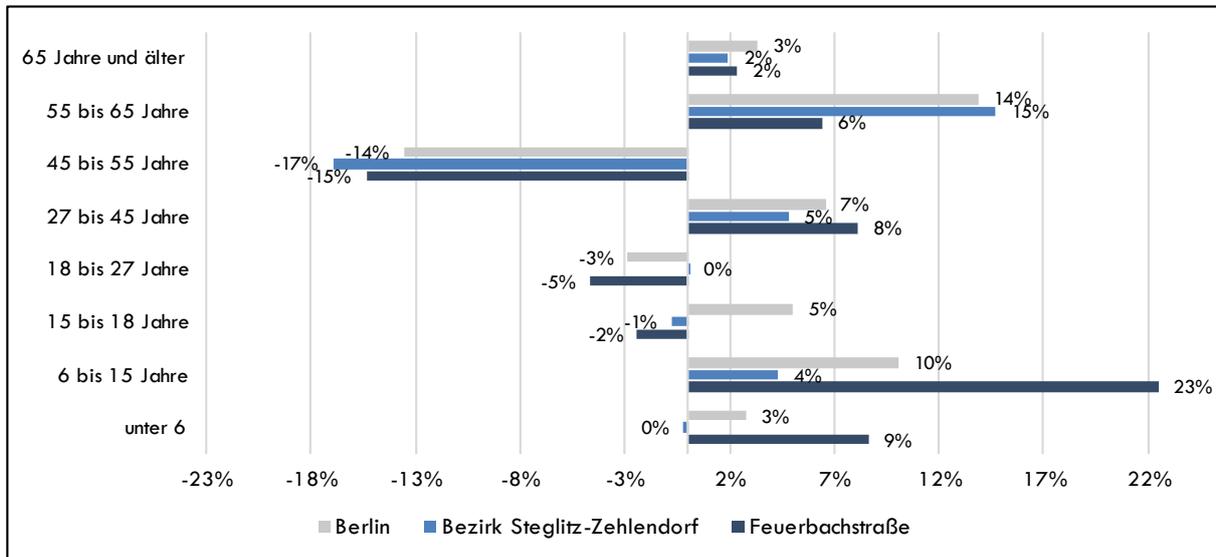
Abbildung 28: Alterszusammensetzung im Planungsraum Feuerbachstraße am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik



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

In der Abbildung 29 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen von 2016 bis 2021 auf Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Die Entwicklung im Planungsraum Feuerbachstraße unterscheidet sich zum Teil von den Entwicklungen im Bezirk und der Gesamtstadt. So ist eine Zunahme der Altersgruppe unter 6 Jahren zu erkennen und ein stärkerer Anstieg des Anteils der Jugendlichen von 6 bis 15 Jahren.

Abbildung 29: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße, den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und die Stadt Berlin



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Steglitz-Zehlendorf 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 den Planungsraum Feuerbachstraße, den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und die Stadt Berlin gegenübergestellt. Die beschriebenen absoluten Veränderungen der Altersgruppen im Untersuchungsgebiet spiegeln sich weniger in der Entwicklung der Alterszusammensetzung wider. Bei der Betrachtung, wie sich die Altersgruppen in ihrem Anteil zur Gesamtbevölkerung von 2016 bis 2021 entwickelt haben, zeigt sich, dass diese stabil geblieben sind und sich nur um wenige Prozentpunkte entwickelt haben. Mit bis zu 3 Prozentpunkten weniger hat sich der Anteil der 45- bis 54-Jährigen in den letzten Jahren auf allen Planungsebenen am stärksten entwickelt. Veränderungen in der Zusammensetzung der Altersgruppen können auf Verdrängungsprozesse im Untersuchungsgebiet hindeuten und sind bei der Analyse der weiteren Indikatoren zu berücksichtigen.

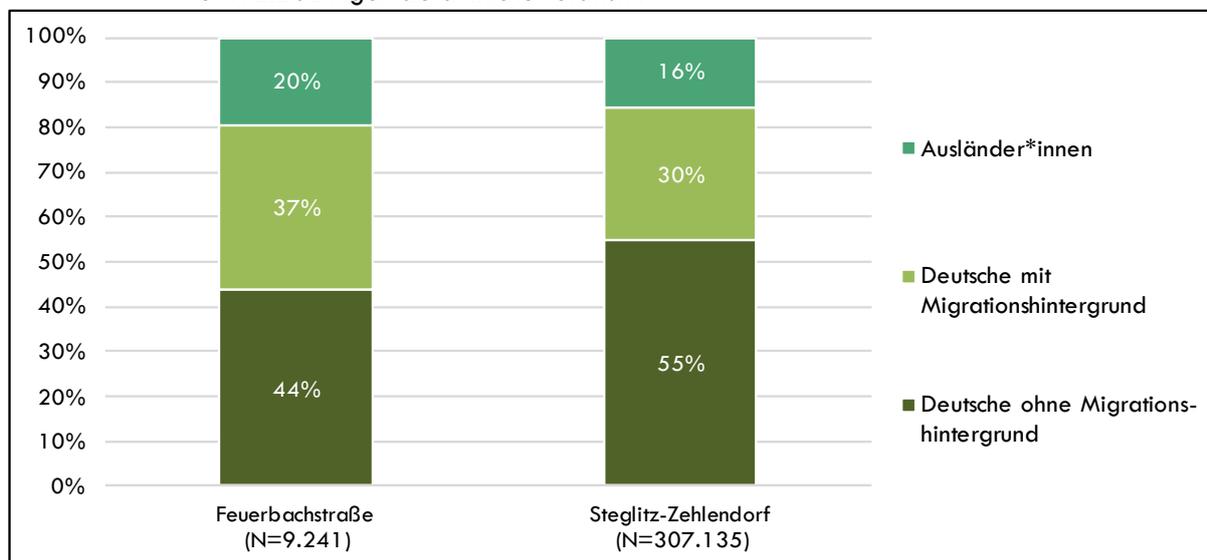
Tabelle 7: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße, den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Planungsraum Feuerbachstraße	Bezirk Steglitz-Zehlendorf	Berlin
0 bis 5 Jahre	1,0 %-Punkte	0 %-Punkte	0 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	1,0 %-Punkte	0 %-Punkte	1,0 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	0 %-Punkte	0 %-Punkte	0 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	1,0 %-Punkte	0 %-Punkte	0 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	2,0 %-Punkte	1,0 %-Punkte	1,0 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-3,0 %-Punkte	-3,0 %-Punkte	-2,0 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	1,0 %-Punkte	2,0 %-Punkte	1,0 %-Punkte
65 Jahre und älter	0 %-Punkte	0 %-Punkte	0 %-Punkte

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

Im Vergleich zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf leben im Planungsraum Feuerbachstraße deutlich mehr Personen mit einem Migrationshintergrund, wie die Abbildung 30 belegt. 37 % der Einwohner*innen im Untersuchungsgebiet haben einen Migrationshintergrund und 20 % sind Ausländer*innen, während es im Bezirk anteilig 30 % mit Migrationshintergrund gibt und Ausländer*innen einen Anteil von 16 % ausmachen.

Abbildung 30: Herkunft im Planungsraum Feuerbachstraße und im Bezirk Steglitz-Zehlendorf 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 Steglitz-Zehlendorf am 31.12.2021

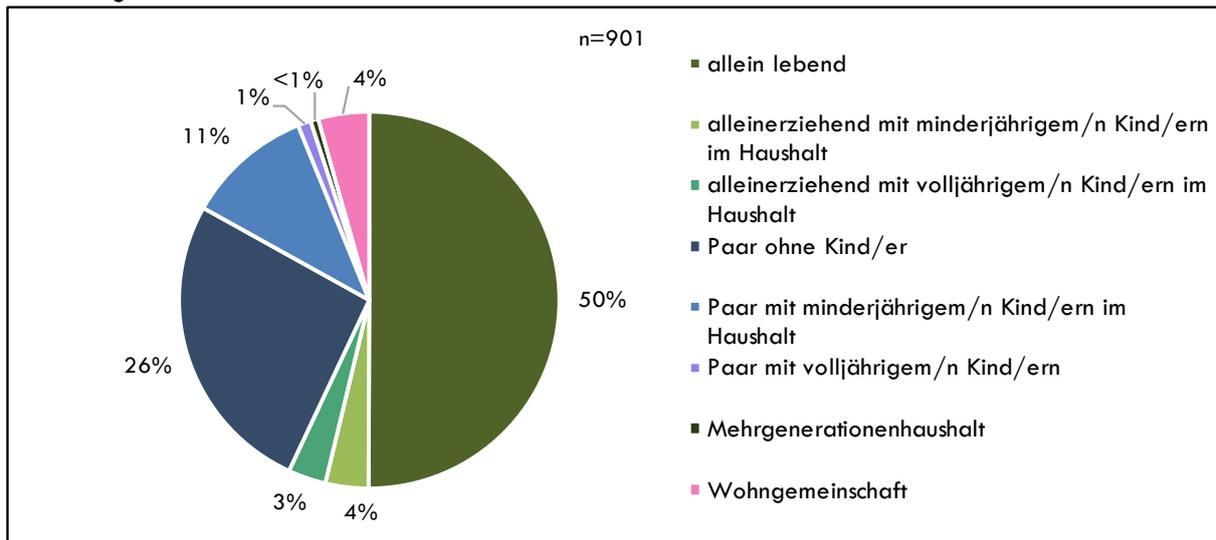
5.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

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

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 31 ist die Haushaltsform der Haushalte im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße dargestellt. Mit 50 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. Paare ohne Kind/er umfassen 26 % der Haushalte. In 11 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Wohngemeinschaften machen 4 % der Haushalte aus. Zum gleichen Anteil sind auch Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern vertreten.

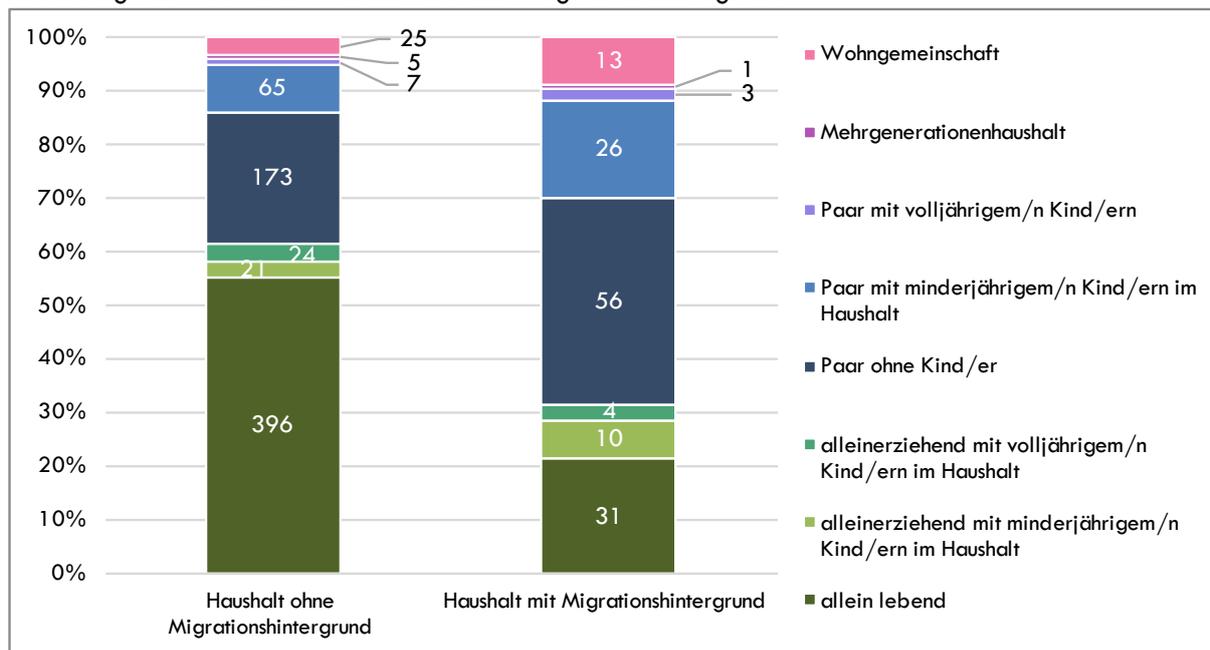
Abbildung 31: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Die Abbildung 34 zeigt, dass sich Haushalte abhängig von der Herkunft der Haushaltmitglieder zum Teil stark unterscheiden. In Abbildung 32 wird bei dem Vergleich der Haushaltsformen mit und ohne Migrationshintergrund im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße deutlich, dass der Anteil an Paaren mit minderjährigem/n Kind/ern bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher ist (18% im Vergleich zu 9%). Bei Haushalten ohne Migrationshintergrund nehmen die Alleinlebenden einen deutlich größeren Anteil mit 50 % gegenüber Haushalten mit Migrationshintergrund (22 %) ein.

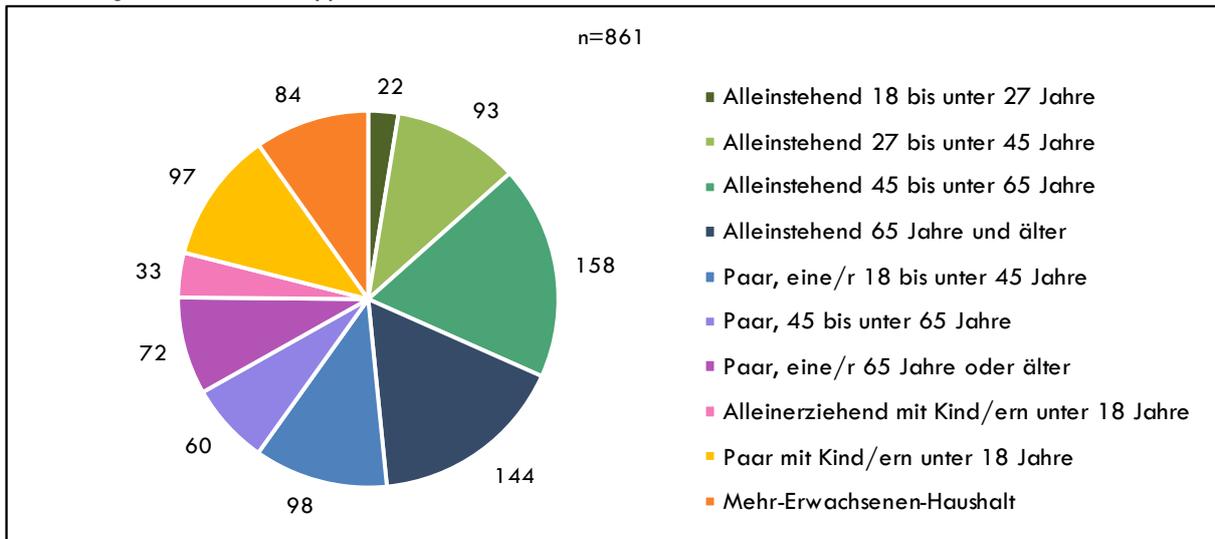
Abbildung 32: Haushaltsform mit und ohne Migrationshintergrund



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 33 die Haushaltstypen im Untersuchungsgebiet dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Unter den Alleinstehenden sind die 45-Jährigen bis unter 65-Jährigen anteilig am stärksten vertreten. Direkt danach folgen als zweitgrößter Anteil die Haushalte mit Alleinstehenden im Alter von 65 Jahren oder älter. Außerdem ist ein hoher Anteil (11 %) an kinderlosen Paaren mit mindestens einer 18 bis unter 45-jährigen Person festzustellen, die sich in der Familiengründungsphase befinden könnten. Paare mit minderjährigem/n Kind/ern umfassen ebenfalls etwa 11 % der Haushalte. Der Anteil der Mehr-Erwachsenen-Haushalte an den Haushaltstypen beträgt 10 %.

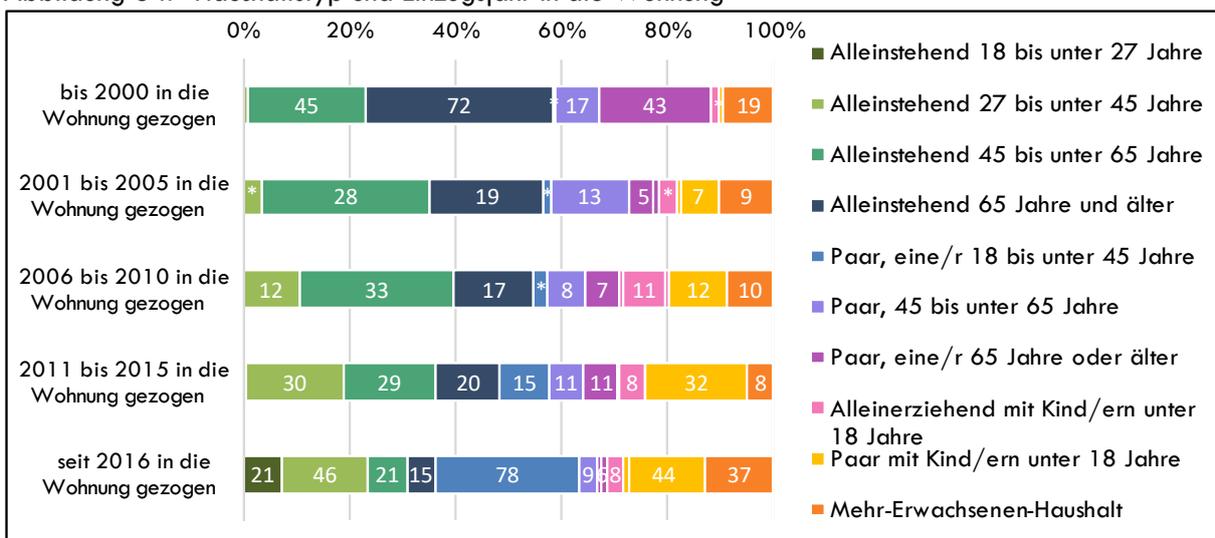
Abbildung 33: Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 34 ist der Haushaltstyp und das Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Im Vergleich der jüngsten beiden Zuzugsperioden wird deutlich, dass sich der Anteil an Alleinstehenden zwischen 27 bis unter 45 Jahren und Paaren mit mindestens einer Person zwischen 18 bis unter 45 Jahren stark erhöht hat. Im Zeitraum 2016 und später sind ebenfalls viele Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren in das Gebiet gezogen. Auffällig an den Entwicklungen der jüngsten beiden Zuzugsperioden ist auch, dass weniger Zuzüge von Paaren mit mindestens einer 65-jährigen oder älteren Person oder Mehr-Erwachsenen-Haushalte (inklusive Wohngemeinschaften) vermerkt wurden. Stattdessen gab es Zuzüge von Alleinstehenden zwischen 18 bis unter 27 Jahren.

Abbildung 34: Haushaltstyp und Einzugsjahr in die Wohnung

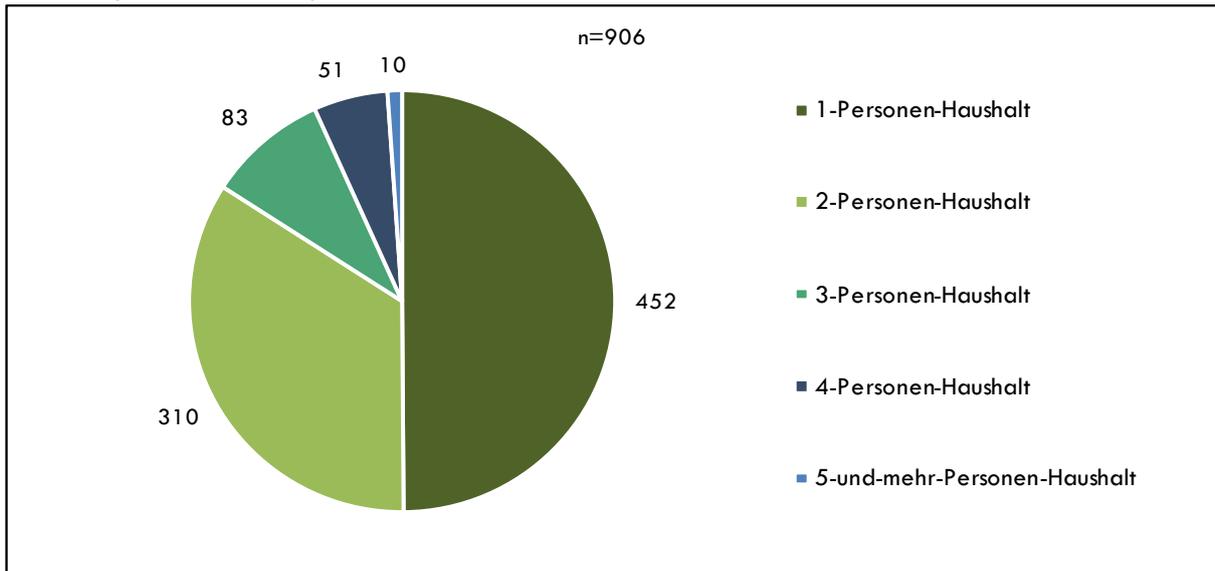


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 84 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße, wie aus der Abbildung 35 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt 2,0 Personen und übersteigt damit den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von 1,8 bzw. 1,7 Personen⁴³. Im Untersuchungsgebiet wohnen ungefähr 9 % der Bewohner*innen in 3-Personen Haushalten sowie 6 % in 4-Personen Haushalten.

Abbildung 35: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

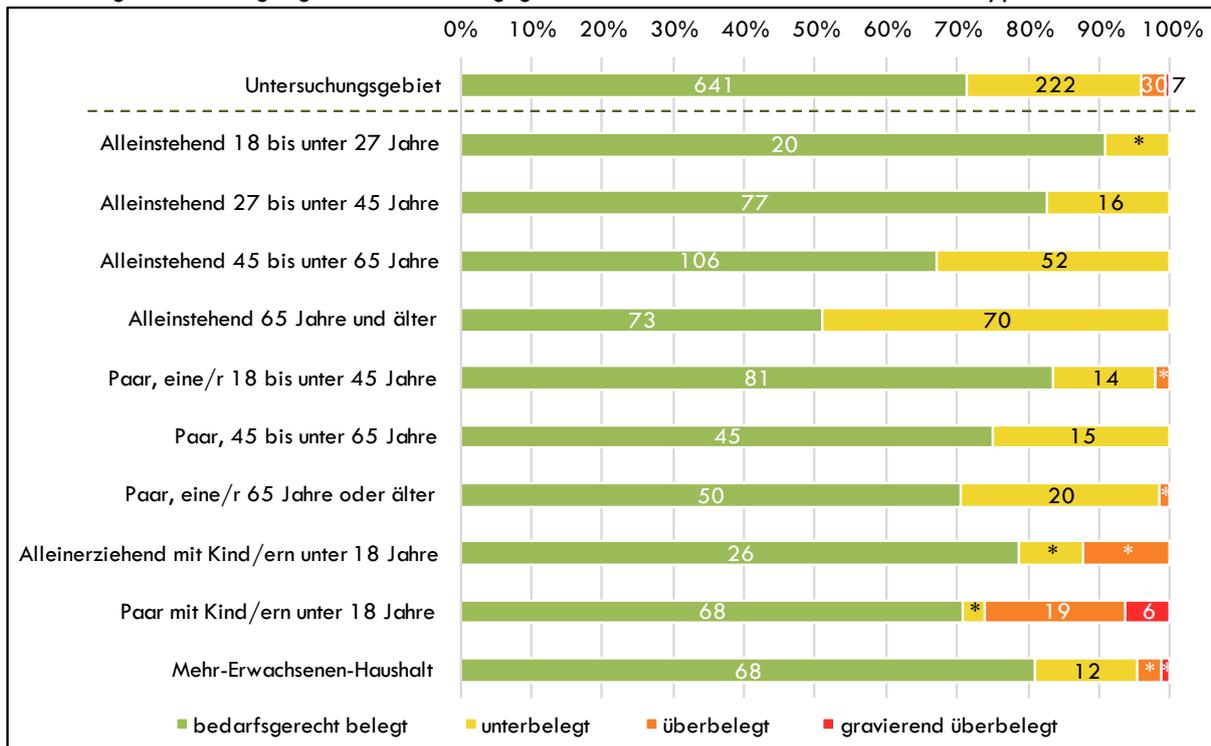
Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. In den folgenden Abbildungen ist die Wohnungsbelegung, d. h. das Verhältnis von Haushaltsgröße zur Zimmeranzahl der belegten Wohnung differenziert nach Haushaltsgröße und -typ dargestellt. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Die Wohnungen Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße zu 71 % bedarfsgerecht belegt; 3 % der Wohnungen sind überbelegt und zusätzliche 1 % gravierend überbelegt. Unterbelegt sind 25 % der Wohnungen. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen Untersuchungsgebiet stimmt somit sehr gut überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher.

Die Abbildung 36 zeigt die Differenzierung nach Haushaltstyp und 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

⁴³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. (Gleiches lässt sich über Paare sagen, bei denen eine/r 65 Jahre alt oder älter ist.) 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, sowie Alleinerziehende mit minderjährigen Kindern.

Abbildung 36: Belegung im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

5.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

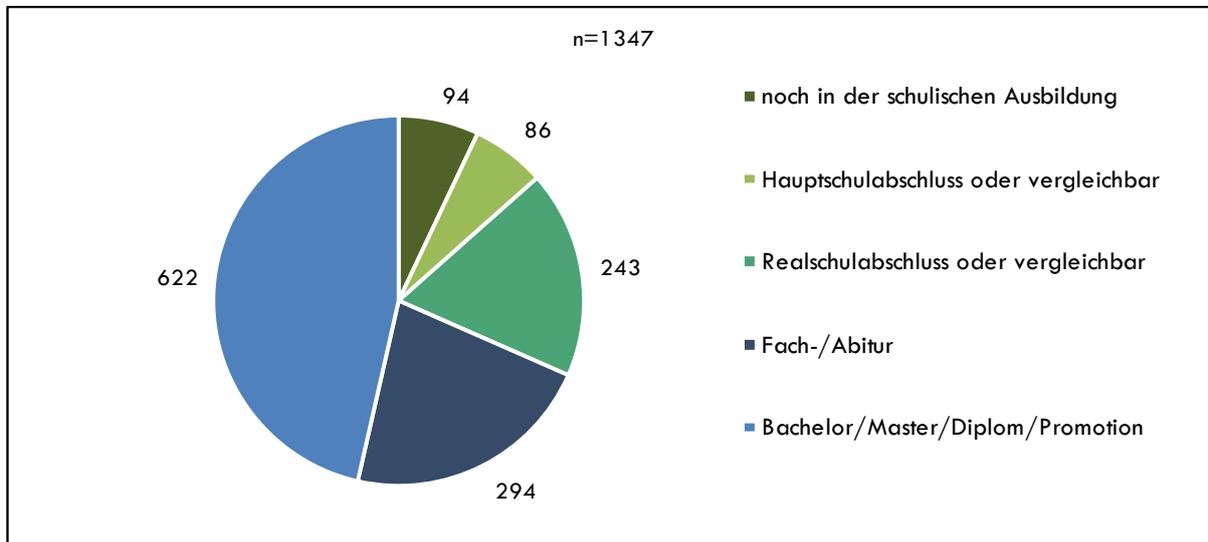
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im Untersuchungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen 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 37 erkennbar ist. Ungefähr 46 % der Bewohner*innen ab 15 Jahren haben einen (Fach-)Hochschulabschluss erworben, weitere 22 % haben die (Fach-)Hochschulreife erreicht. 24 % der Personen ab 15 Jahren

haben einen Haupt- oder Realschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. 7 % befinden sich noch in der schulischen Ausbildung.

Abbildung 37: Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre

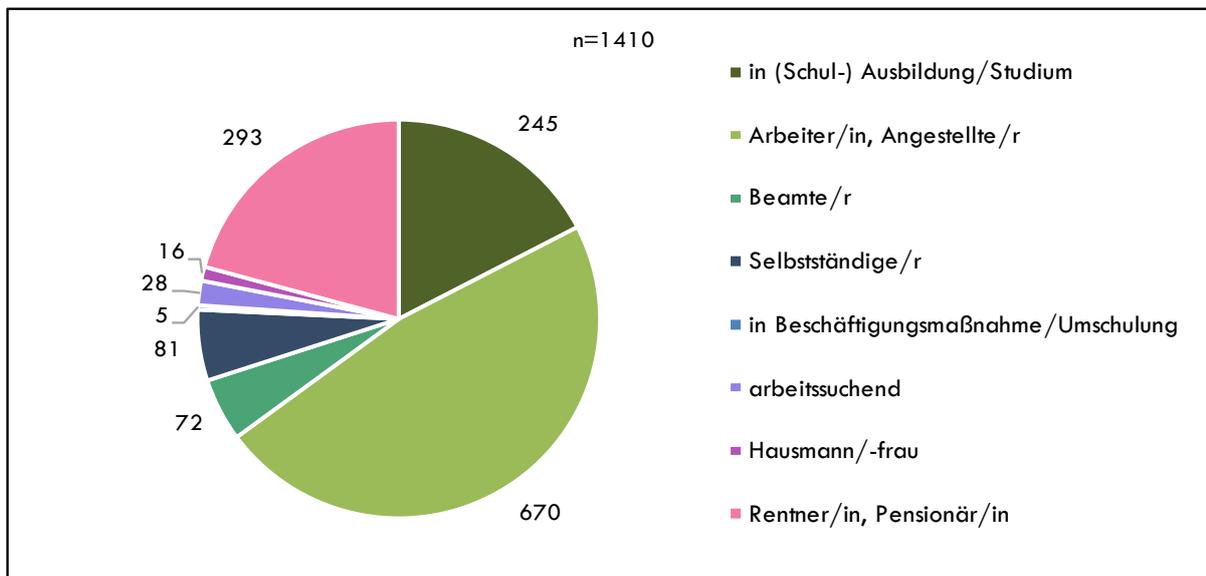


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 38 dargestellt. Circa 17 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 58 % der Personen sind berufstätig. Rund 24 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, der größte Anteil entfällt dabei mit 21 % auf Personen in Rente oder Pension.

Abbildung 38: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Bezug von Transferleistungen

In der Tabelle 8 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner*innen des Planungsraums Feuerbachstraße sowie für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Anhand dieser Darstellung wird deutlich, dass der Planungsraum Feuerbachstraße in allen Kategorien besser als die durchschnittlichen Werte der Gesamtstadt Berlin, jedoch schlechter im Vergleich mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf abschneidet. Alle Indikatoren übersteigen die Vergleichswerte des Bezirks. Hervorzuheben ist der höhere Anteil an Altersarmut im Planungsraum Feuerbachstraße mit 6,2 % gegenüber dem Bezirkswert mit 3,5 % und dem Berliner Wert von 5,9 %.

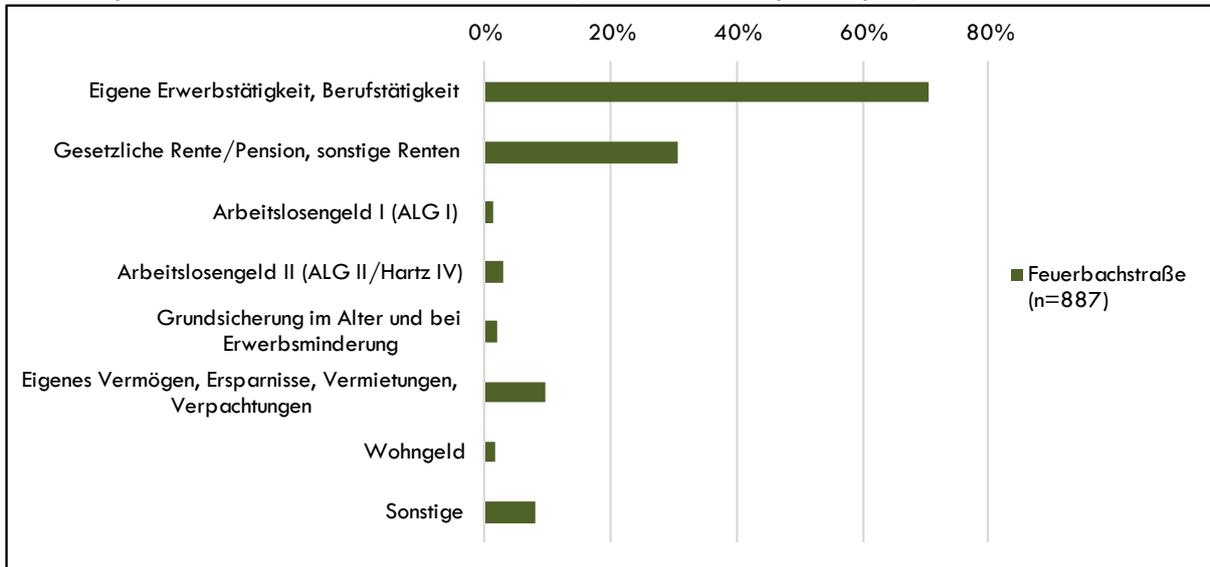
Tabelle 8: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen

	PLR Feuerbachstraße	Bezirk Steglitz-Zehlendorf	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	2,6 %	2,3 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	7,6 %	5,9 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	14,8 %	11,9 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	6,2 %	3,5 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	15,5 %	15,5 %	26,7 %

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

In der Abbildung 39 sind die Einkommensquellen der Haushalte im Untersuchungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 7 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt.⁴⁴ 31 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. 70 % der Haushalte ihr Einkommen durch die eigene Berufstätigkeit.

Abbildung 39: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Beispiele Sonstige: 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 2022 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße 2.750 Euro im Median und ist somit höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019.⁴⁵ Wie in der Tabelle 9 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre

⁴⁴ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.
⁴⁵ Die Entwicklung des Einkommensniveaus der vergangenen drei Jahre auf der Ebene 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 gesamtstädtisches Einkommensniveau von rund 2.350 Euro.

Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 3.400 Euro im Median ein deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 2.700 Euro im Median.

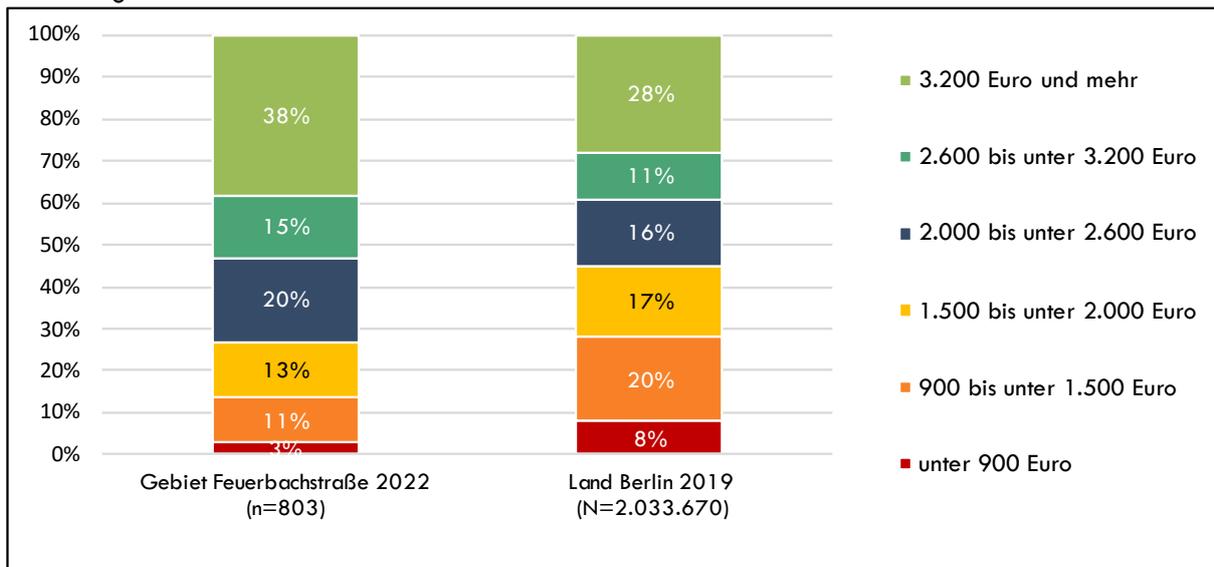
Tabelle 9: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße

	Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße (n= 917)	Mieter*in (n= 771)	Eigentümer*in (n=130)
Durchschnitt	3.068 €	2.980 €	3.663 €
Median	2.750 €	2.700 €	3.400 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 40 ist die Verteilung der Einkommensklassen im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2022 mit den Vergleichswerten der Gesamtstadt aus dem Jahr 2019 gegenübergestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro ist mit 14 % auf einem deutlich geringer als in der Gesamtstadt mit 28 %. Auch ist der Anteil der Haushalte mit mehr als 3.200 Euro 10 Prozentpunkte höher als der Wert der Gesamtstadt.

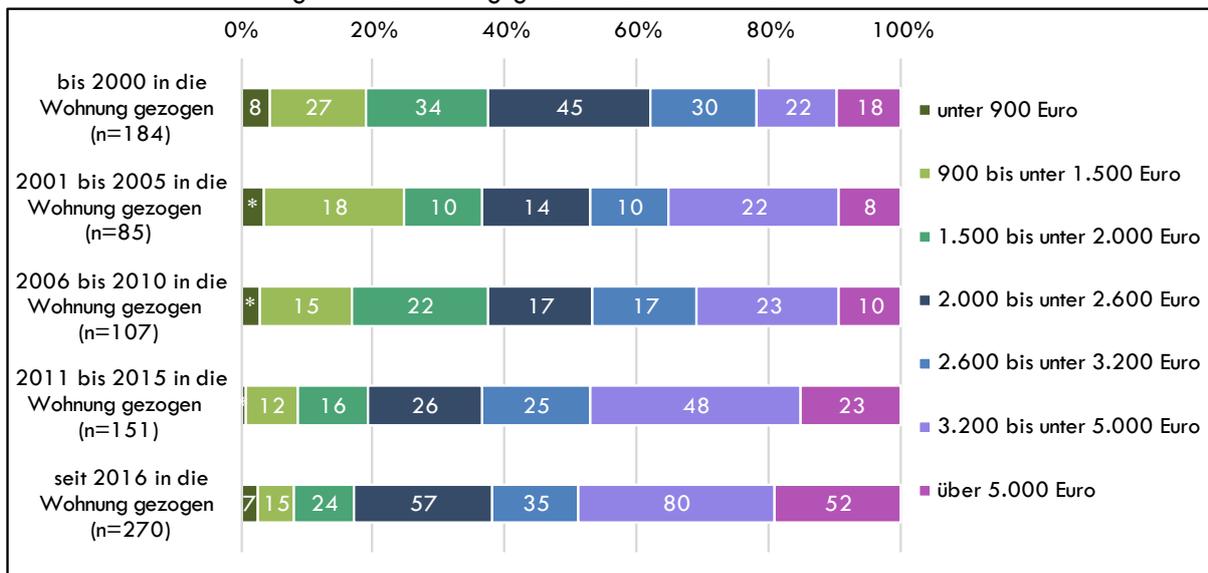
Abbildung 40: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; AFS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19

In der Abbildung 41 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. 50 % der Haushalte, die seit 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, haben ein Einkommen von 3.200 Euro und mehr. Das Einkommensniveau der Haushalte, die seit 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 3.100 Euro im Median.

Abbildung 41: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden in die Brutto-Kaltnietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Vergleichsdaten genutzt werden können, und in die Warmmietbelastung, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Kaltmiete und allen Betriebskosten umfasst. Nur durch die Warmmietbelastung kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte.⁴⁶

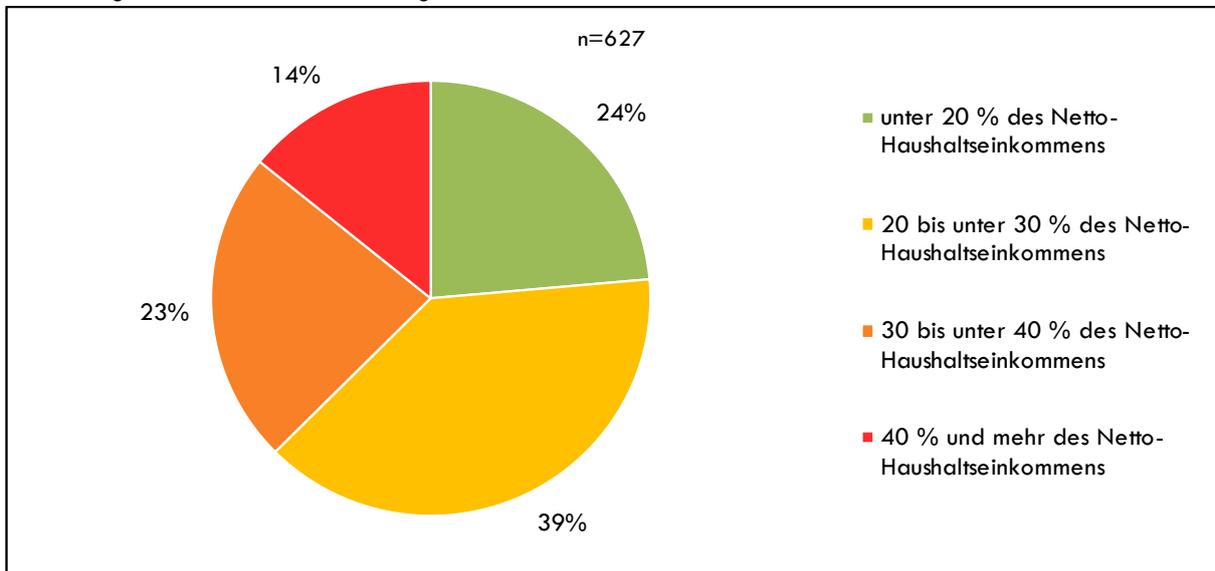
Im Jahr 2018 betrug die Mietbelastungsquote 28 % in Berlin und 29 % im Bezirk Steglitz-Zehlendorf – jeweils bezogen auf die Bruttokaltmiete. Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung für das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße beträgt 24 % und liegt damit unterhalb der Vergleichswerte. Zu beachten ist der unterschiedliche Betrachtungszeitraum.

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße 26 %. In der Abbildung 42 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Bereits 37 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens

⁴⁶ 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.

30 %. Darüber hinaus haben 39 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet eine Warmmietbelastung zwischen 20 und 30 %. Diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

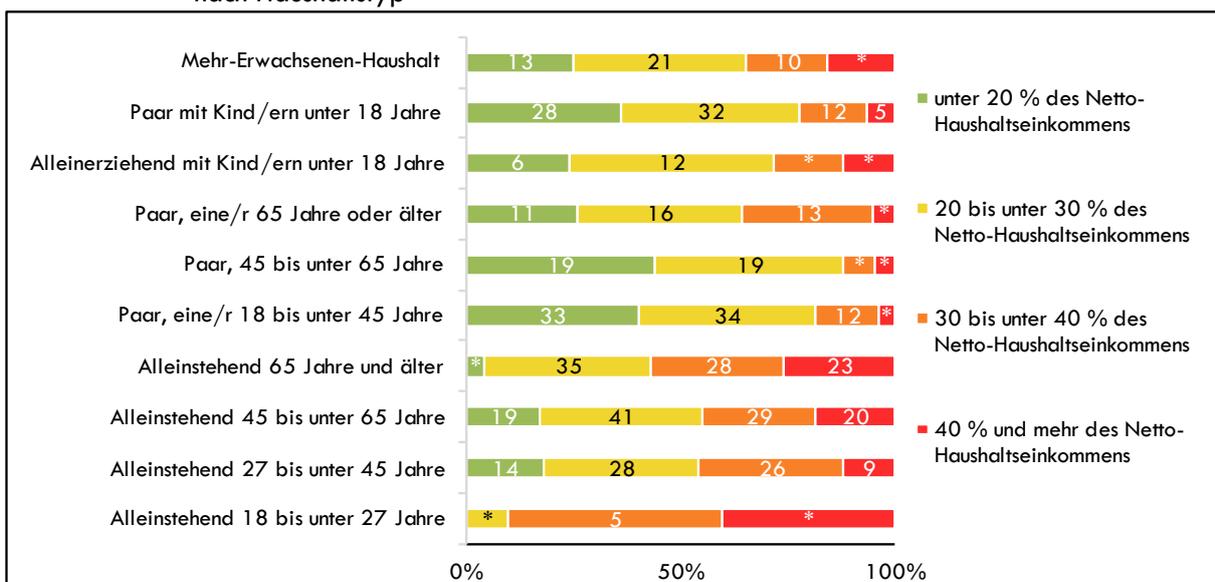
Abbildung 42: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind junge und ältere Erwachsene – sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte und Alleinerziehende betroffen, wie die Abbildung 43 belegt. Paare ohne Kind/er im erwerbsfähigen Alter weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

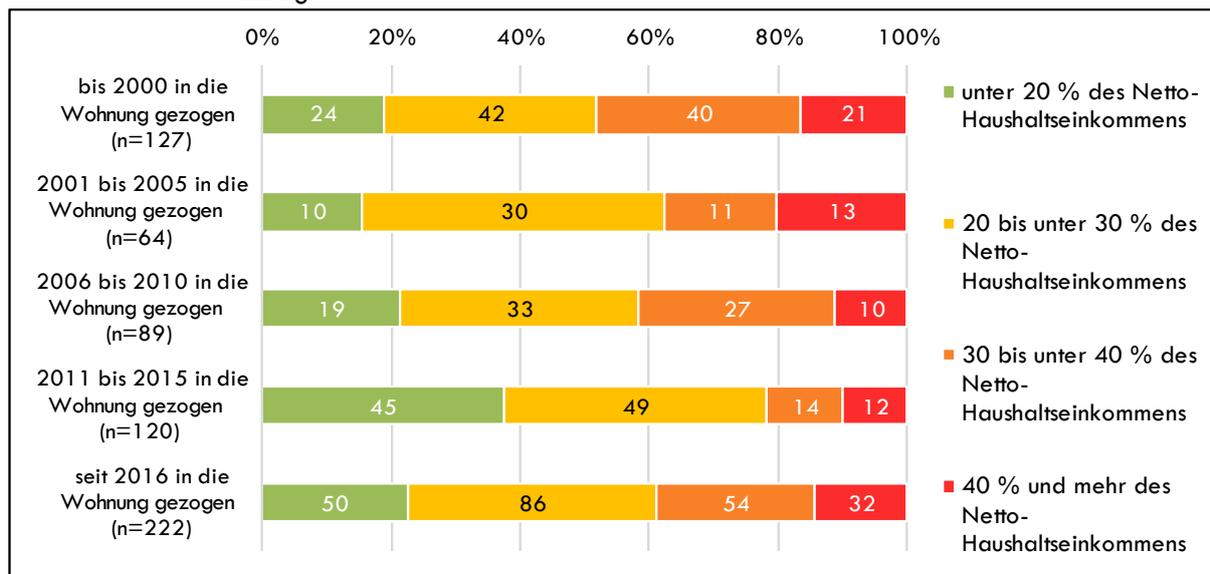
Abbildung 43: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind 48 % der Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 44). Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, müssen die Hälfte dieser Haushalte mindestens 39 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden.

Abbildung 44: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung

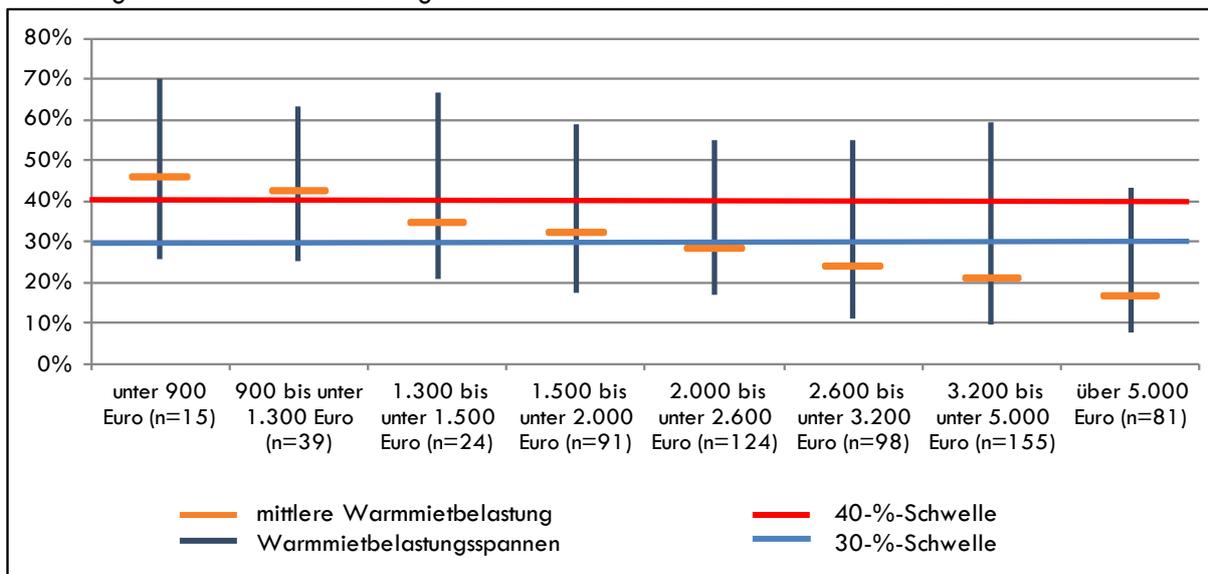


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 45 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet. Besonders Haushalte mit einem geringen Netto-Haushaltseinkommen sind bei Überschreitung der 30 %-Mietbelastungsschwelle stärker von finanziellen Problemen betroffen als Haushalte mit einem hohen Netto-Haushaltseinkommen.

Im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro beträgt der Median zwischen 35 % und 50 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits häufig durch eine hohe Warmmiete belastet. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro wenden im Median bereits 29 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 56 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 45: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

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.⁴⁷ 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.⁴⁸ Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders von steigenden Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist.

In der Tabelle 10 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im Untersuchungsgebiet 2.090 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 21 %, welche die Armutsgefährdungsquoten des

⁴⁷ 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.

⁴⁸ 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).

Landes Berlin mit 17,8 % und des Bezirks Steglitz-Zehlendorf mit 17,2 % aus dem Jahr 2019⁴⁹ erheblich überschreitet. Haushalte mit Kindern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte und junge Alleinstehende weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Haushalte mit Migrationshintergrund sind zu 29 Prozent armutsgefährdet

Tabelle 10: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße (n=756)	
		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre (n=13)	1.300 €	35 %
	27 bis 44 Jahre (n=68)	2.200 €	6 %
	45 bis 64 Jahre (n=74)	2.075 €	10 %
	65 Jahre oder älter (n=99)	1.974 €	14 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=64)	2.667 €	10 %
	45 bis 64 Jahre (n=40)	2.811 €	5 %
	eine/r 65 Jahre oder älter (n=52)	1.800 €	46 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=18)	1.755 €	43 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=75)	2.286 €	41 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalt (n=37)		1.817 €	51 %
Gesamt		2.090 €	27 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

5.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

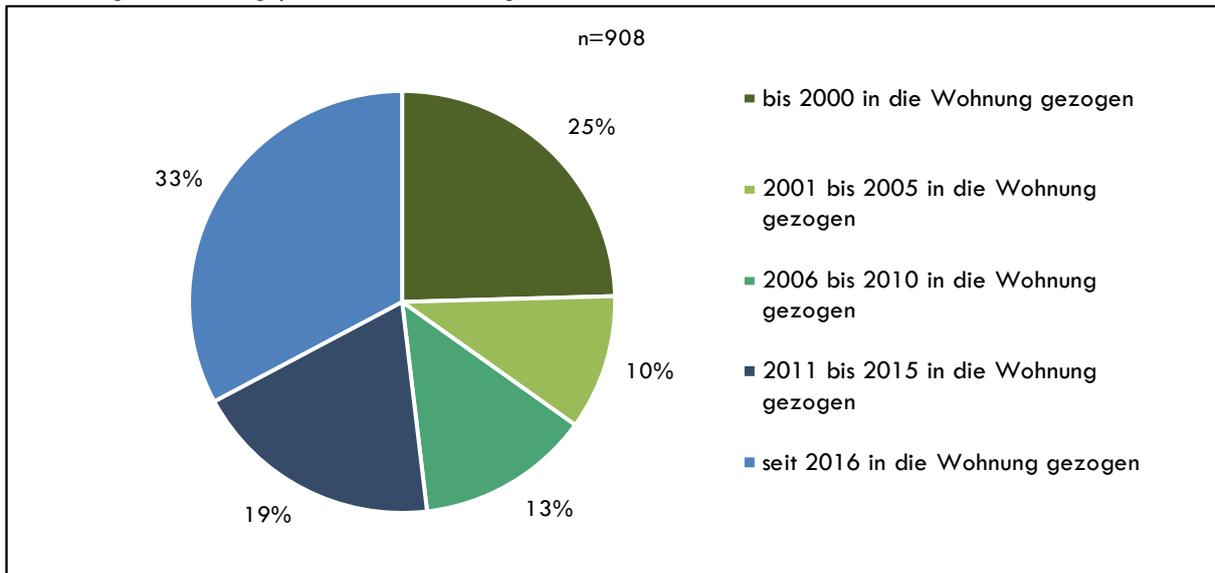
Als Indikatoren für die Bindung der Wohnbevölkerung an das Wohngebiet werden die Wohndauer und die sozialen Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft sowie die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen durch die Haushalte herangezogen. Eine hohe Zufriedenheit mit dem Wohngebiet und den dort vorgefundenen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

Circa die Hälfte der Haushalte wohnt bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. Abbildung 46). Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 19 Jahre im Wohngebiet und 15 Jahre in der Wohnung.

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

Abbildung 46: Einzugsjahr in die Wohnung

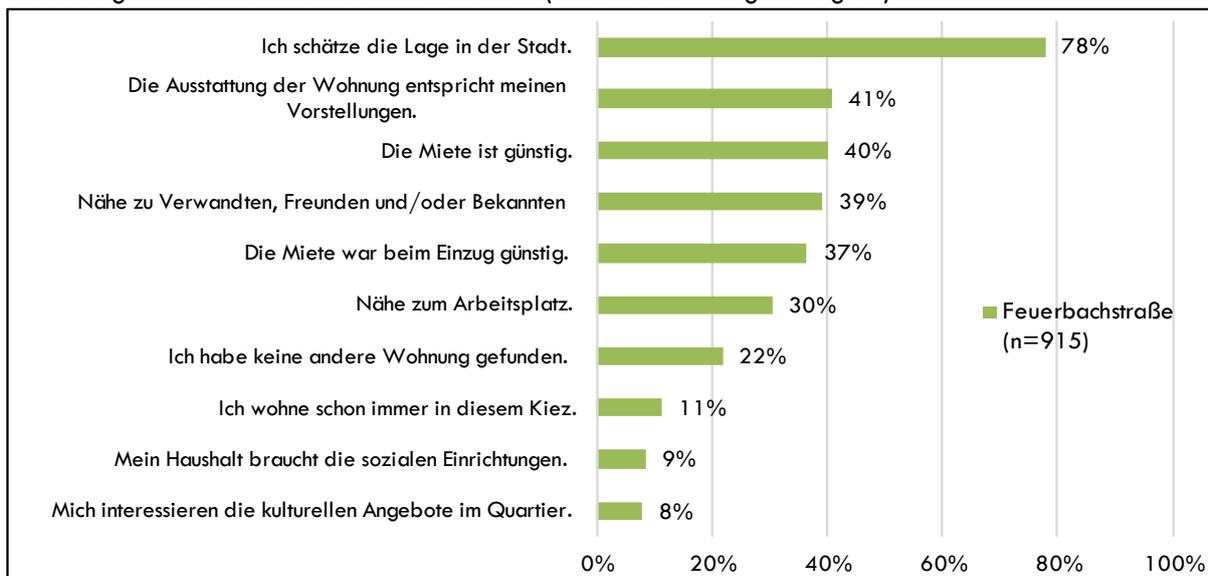


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Gründe für die Wohnortwahl

In Abbildung 47 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Von besonderer Bedeutung war für die Haushalte die Lage in der Stadt. Für 41 % der Befragten war die den eigenen Erwartungen entsprechende Ausstattung der Wohnung, für 40 % der Befragten die gegenwärtig günstige Miete, für 39 % die Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten und für 37 % die derzeit günstige Miete ein Grund für die Wohnortwahl. 30 % gaben an, dass die Nähe zum Arbeitsplatz ein wichtiger Faktor für die Wohnortwahl war. 22 % der Haushalte begründeten die Auswahl ihres Wohnortes damit, dass sie nichts anderes gefunden hätten und 9 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Differenziert nach Haushaltstyp geben 52 % der Alleinerziehenden und 26 % der Paare mit Kindern an, die sozialen Einrichtungen zu benötigen. Ein Anteil von 14 % aller Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen, sind ebenfalls auf die sozialen Einrichtungen im Untersuchungsgebiet angewiesen.

Abbildung 47: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

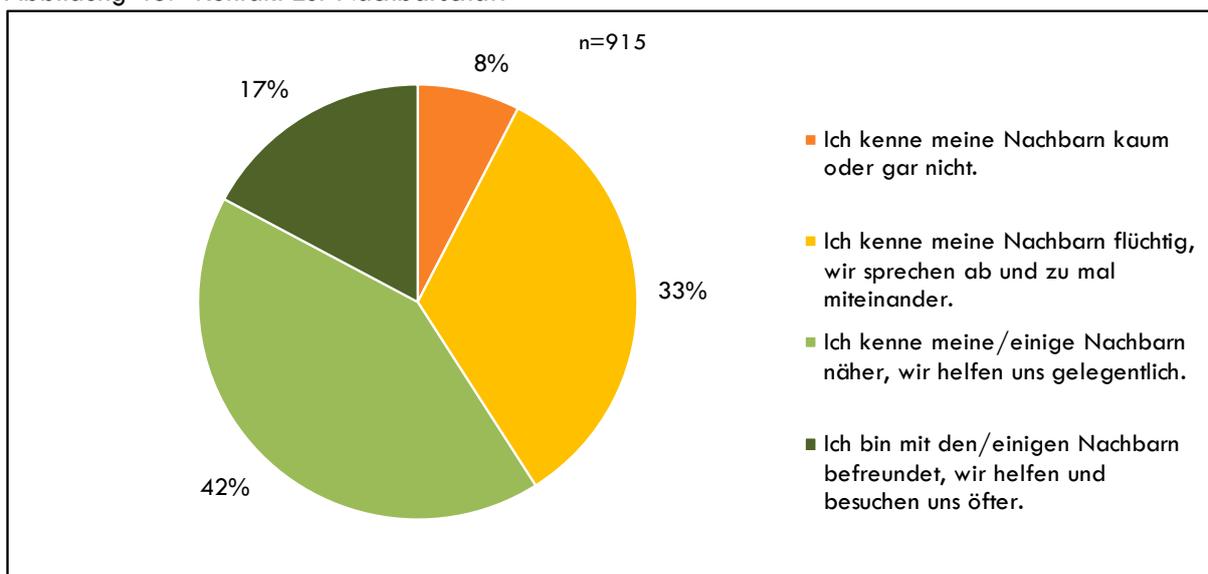


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 48 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn 59 % der Haushalte pflegt engere Kontakte zu den Nachbar*innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Lediglich 8 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht.

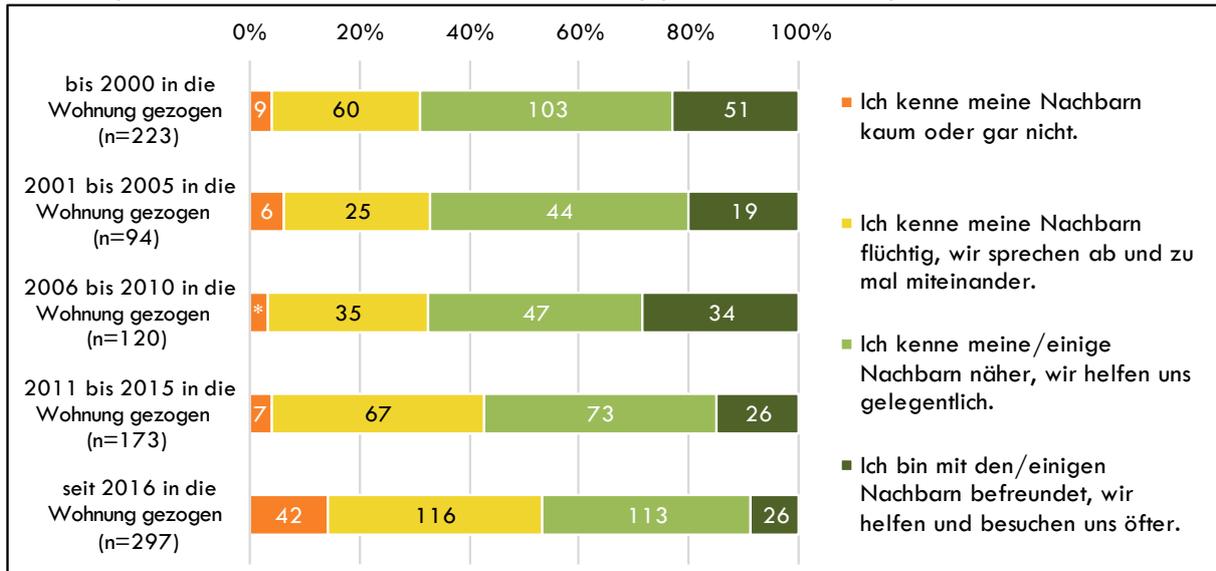
Abbildung 48: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 49 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Es wird erkennbar, dass je länger die Haushalte in ihrer Wohnung wohnen, desto enger die Kontakte zu den Nachbar*innen sind. Das bestätigt, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind (vgl. Kapitel 5.4), besteht die Gefahr, dass bei einer Verdrängung dieser Haushalte, z. B. durch modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, das gewachsene nachbarschaftliche Gefüge und die informellen Unterstützungsnetzwerke verloren gehen.

Abbildung 49: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

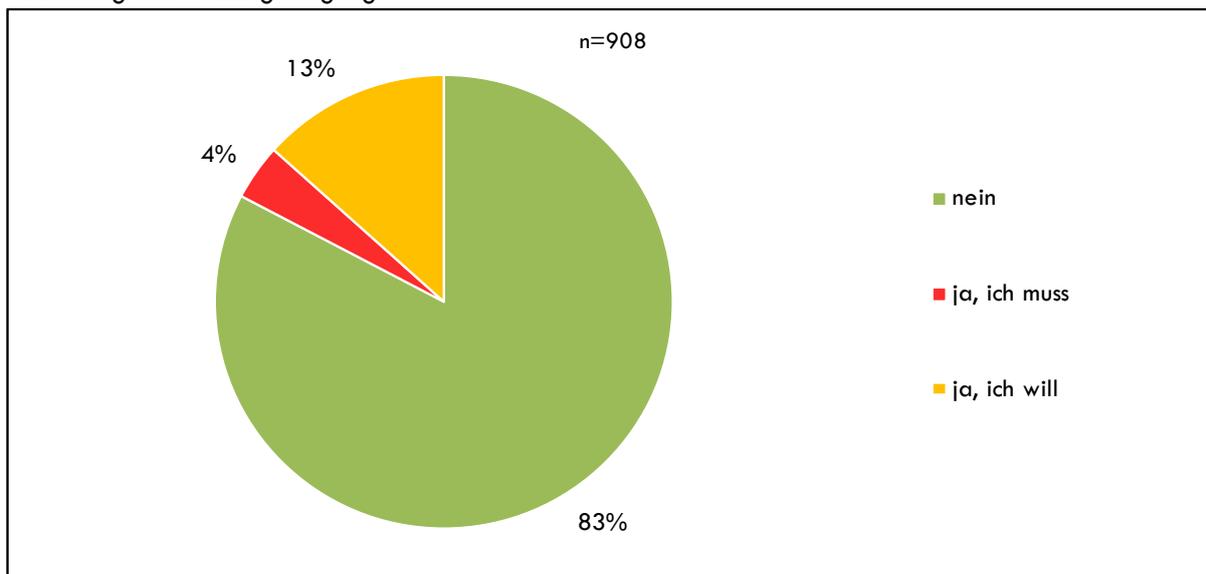


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Umzugsneigung

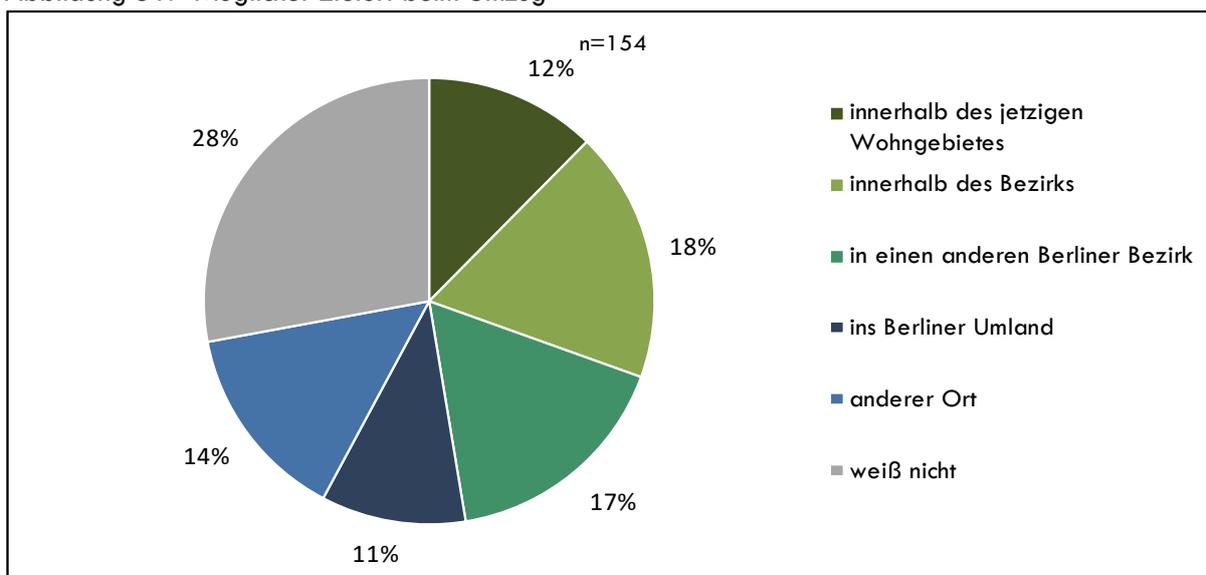
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Insgesamt betrifft dies 17 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße. 4 % entfallen auf Haushalte, die unfreiwillig umziehen müssen (vgl. Abbildung 50). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, möchten 12 % gerne im Untersuchungsgebiet und 18 % im Bezirk verbleiben. 28 % der Haushalte sind sich über den möglichen Umzugsort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 51 hervorgeht.

Abbildung 50: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

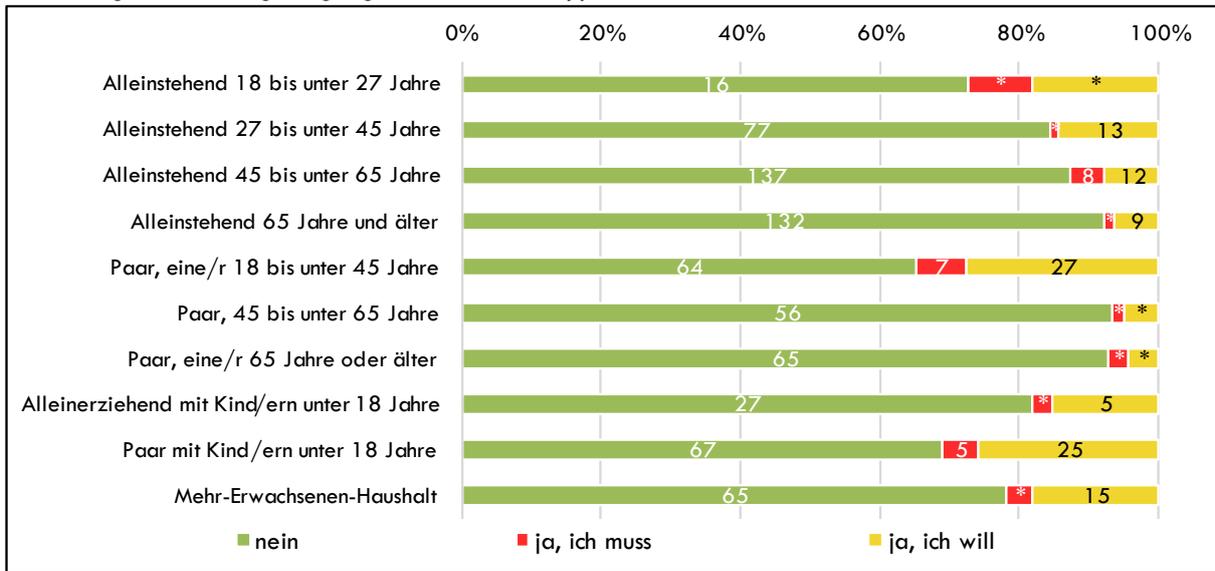
Abbildung 51: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Die Umzugsneigung im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ist insgesamt gering. Besonders gering ausgeprägt ist die Umzugsneigung bei älteren Alleinstehenden und Paaren im Alter zwischen 45 bis unter 65 Jahren, wie aus der Abbildung 52 hervorgeht. Hoch ausgeprägt ist die Umzugsneigung bei Alleinstehenden zwischen 27 bis unter 45 Jahren sowie Paaren mit mindestens einer Person zwischen 18 bis unter 45 Jahren. Die höchste Dringlichkeit für Umzüge weisen Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren auf.

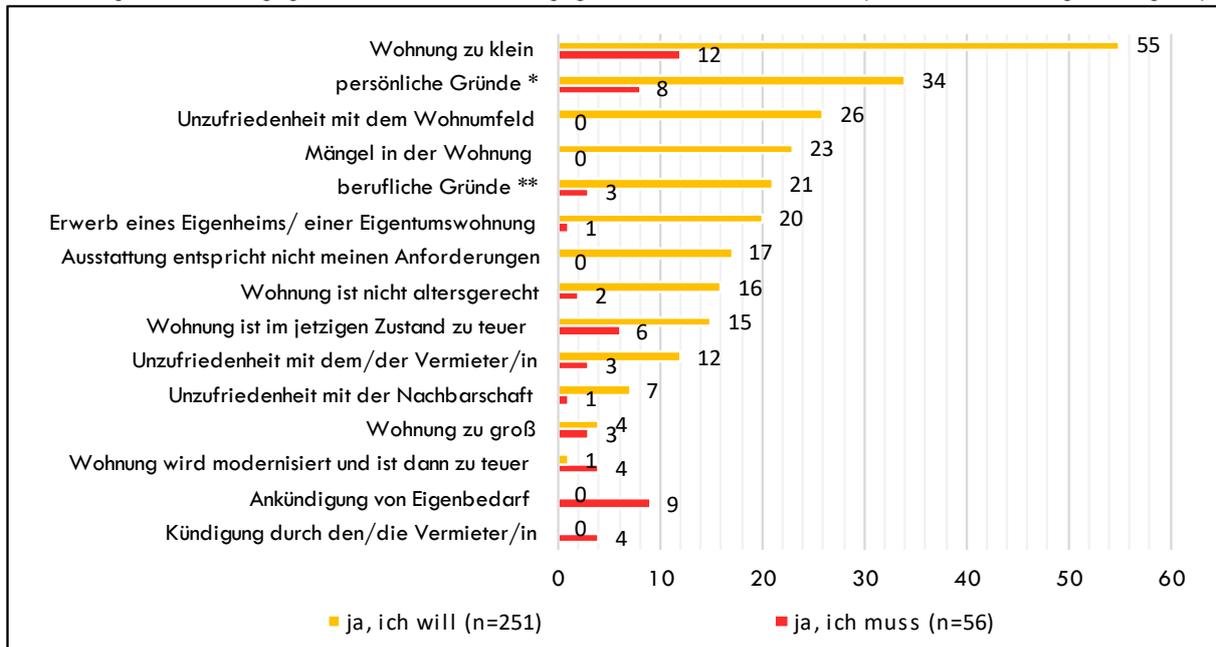
Abbildung 52: Umzugsneigung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 53 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs für das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße dargestellt. Für die Haushalte, die angeben, umziehen zu müssen, ist die Unzufriedenheit mit der kleinen Wohnungsgröße der ausschlaggebende Umzugsgrund. Weitere häufig genannte Gründe, warum Haushalte aus Wohnungen ausziehen müssen, sind die Ankündigung von Eigenbedarf, persönliche Gründe oder eine im jetzigen Zustand zu teure Wohnung. Für Haushalte, die umziehen wollen, stellt auch die zu kleine Wohnungsgröße den am häufigsten benannten Grund dar, gefolgt von persönlichen Gründen. Dies korrespondiert mit der Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem eine Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld und Mängeln in der Wohnung.

Abbildung 53: Umzugsgründe im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße (Mehrfachnennungen möglich)



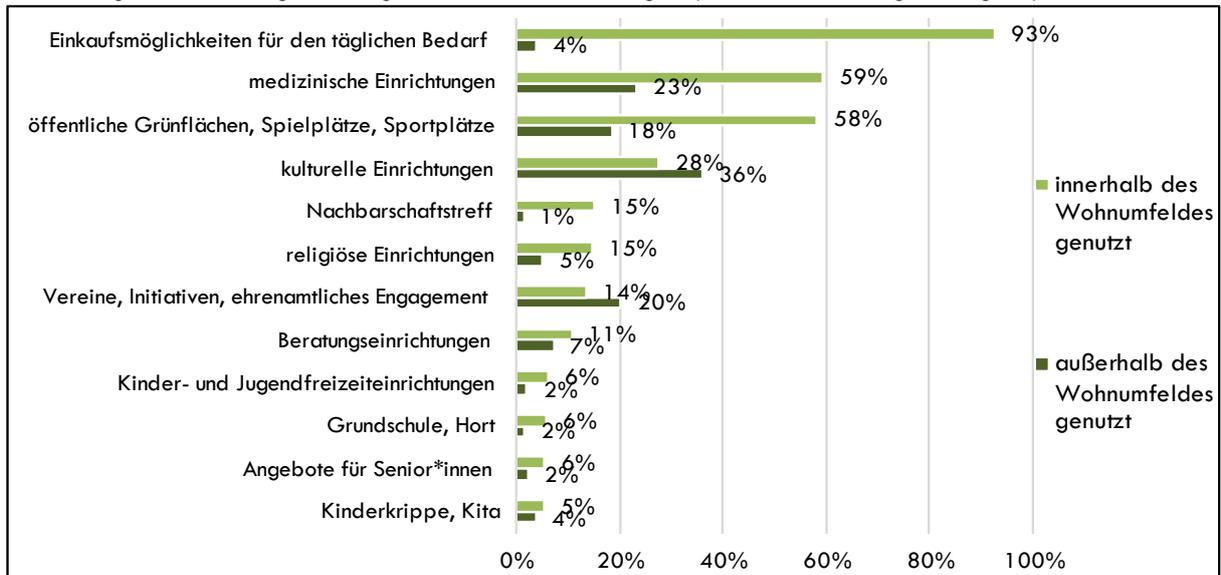
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; *(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes), **(z.B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)

5.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechenden 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 54 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, medizinische Einrichtungen sowie öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des Untersuchungsgebiets sichergestellt. Die Nutzung von kulturellen Einrichtungen sowie das Engagement in Vereinen, Initiativen oder anderweitigen ehrenamtlichen Tätigkeiten, findet innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebiets statt, tendenziell jedoch eher außerhalb des Gebiets. 15 % bzw. 11 % der Haushalte nutzen Nachbarschaftstreffs oder Beratungseinrichtungen innerhalb des Untersuchungsgebiets. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung wie in der Tabelle 11 sinnvoll ist.

Abbildung 54: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Die Tabelle 11 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfeldes 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. 16 % der einkommensarmen Haushalte nutzen Beratungseinrichtungen und 20 % Nachbarschaftstreffs – jeweils innerhalb Untersuchungsgebiets Feuerbachstraße. Zudem nutzen jeweils etwa ein Zehntel der einkommensarmen Haushalte auch häufig kinderspezifische Einrichtungen. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im Untersuchungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben.

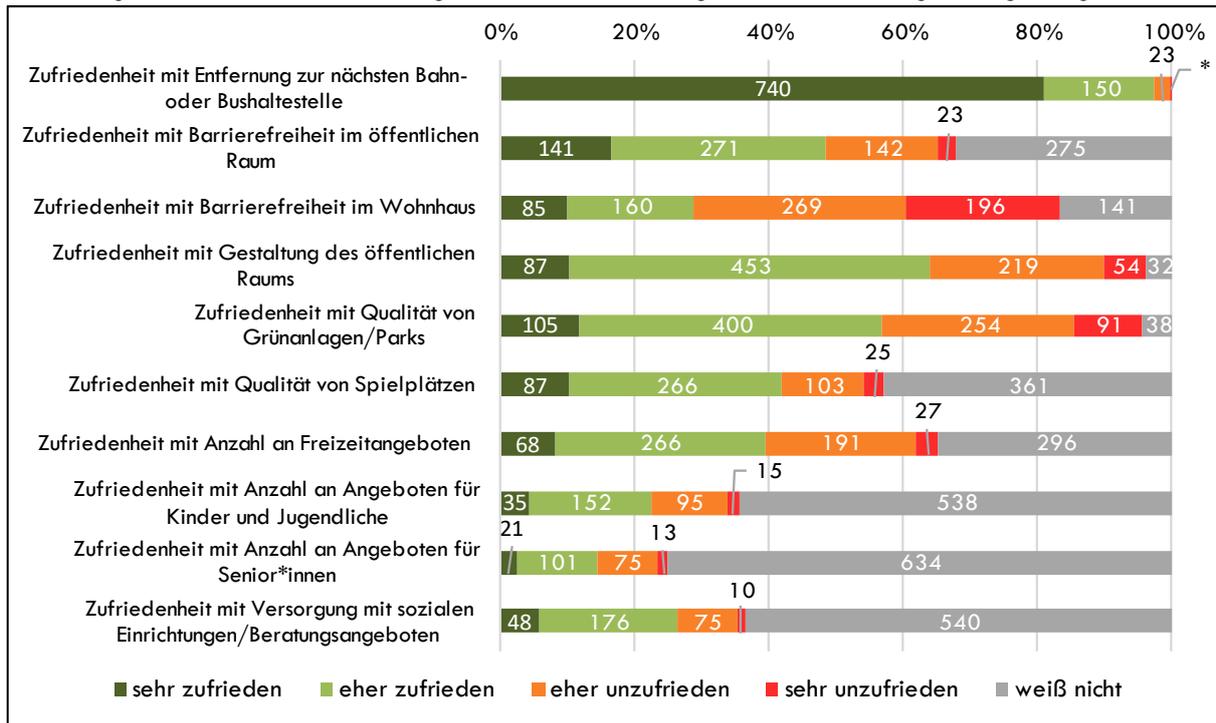
Tabelle 11: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – **innerhalb des Wohnumfelds**

Angebot/ Einrichtung	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (n=130)	Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und mehr (n=216)	Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen (n=64)	Einkommens- arme Haushalte (n=158)
öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Sportplätze	88 %	52 %	59 %	62 %
Kinderkrippe, Kita	32 %	1 %	9 %	13 %
Grundschule, Hort	35 %	2 %	9 %	11 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	32 %	2 %	6 %	12 %
Nachbarschaftstreff	24 %	18 %	27 %	20 %
Angebote für Senior*innen	1 %	14 %	13 %	4 %
Beratungseinrichtungen	17 %	10 %	20 %	16 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	22 %	12 %	17 %	15 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 55 ist die Zufriedenheit der Haushalte mit Angeboten und Einrichtungen in fußläufiger Entfernung dargestellt. Nicht alle Angebote und Einrichtungen wurden von jedem Haushalt bewertet („weiß nicht“); deshalb bezieht sich die folgende schriftliche Auswertung nur auf die Haushalte, die eine Wertung vorgenommen haben. Die Haushalte im Untersuchungsgebiet sind mit der Entfernung zur nächsten Bahn- und Bushaltestelle sehr zufrieden. Überwiegend zufrieden sind die Haushalte mit der Gestaltung des öffentlichen Raums und der Qualität von Grünanlagen und Parks. Mit der Barrierefreiheit im Wohnhaus sind die Haushalte dagegen eher unzufrieden.

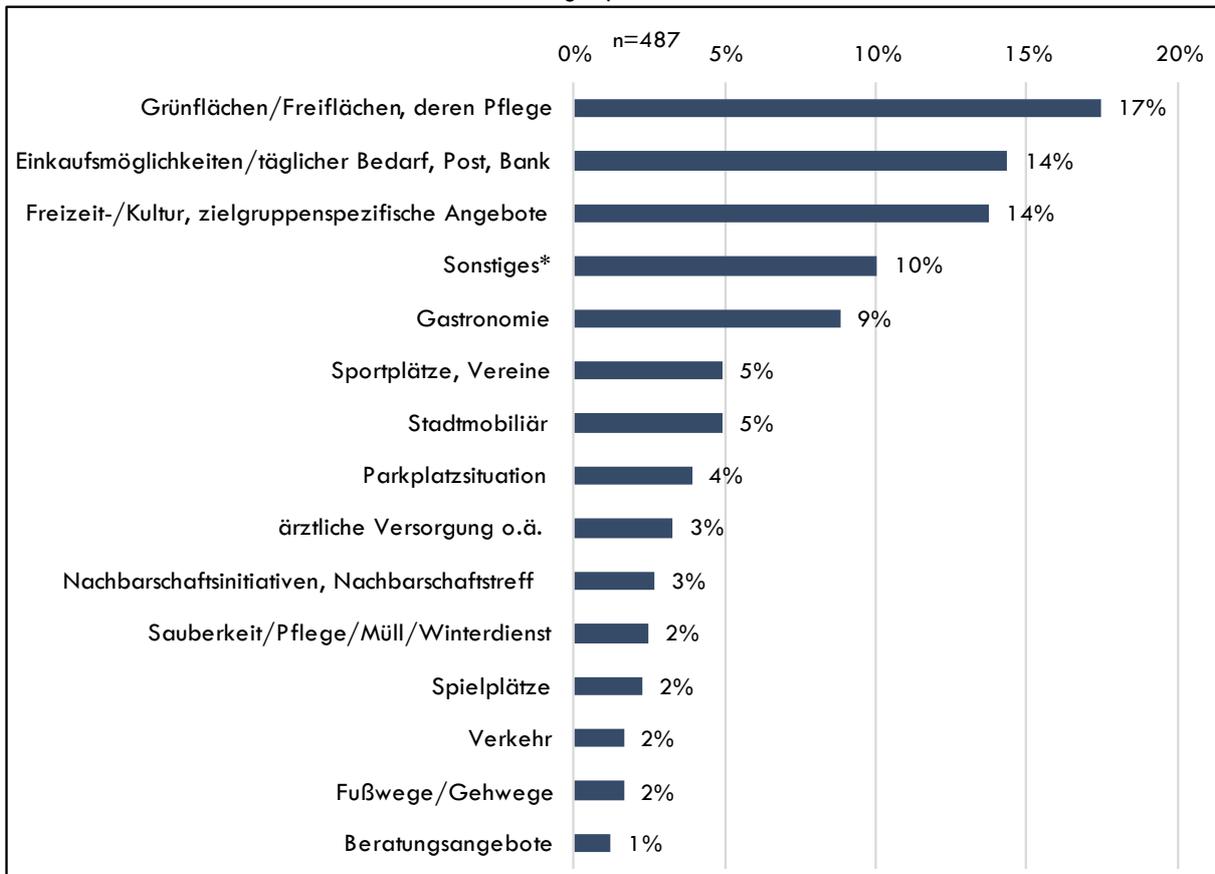
Abbildung 55: Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen in der fußläufigen Umgebung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

80 % der Haushalte benennen in ihrem Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. In der Abbildung 56 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 Feuerbachstraße fehlen demnach vor allem Grün- und Freiflächen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Zudem werden zu wenig Freizeit- und kulturelle sowie zielgruppenspezifische Angebote bemängelt. Auch fehlen einigen Haushalten Gastronomieangebote und das Angebot an Sportplätzen und -vereinen. Das Angebot an öffentlicher Infrastruktur wird umgekehrt selten bemängelt, sodass von einer bedarfsgerechten Versorgung ausgegangen werden kann.

Abbildung 56: Fehlende Angebote und Einrichtungen im Wohngebiet (haushaltsbezogen, nur Kategorien mit mindestens fünf Nennungen)

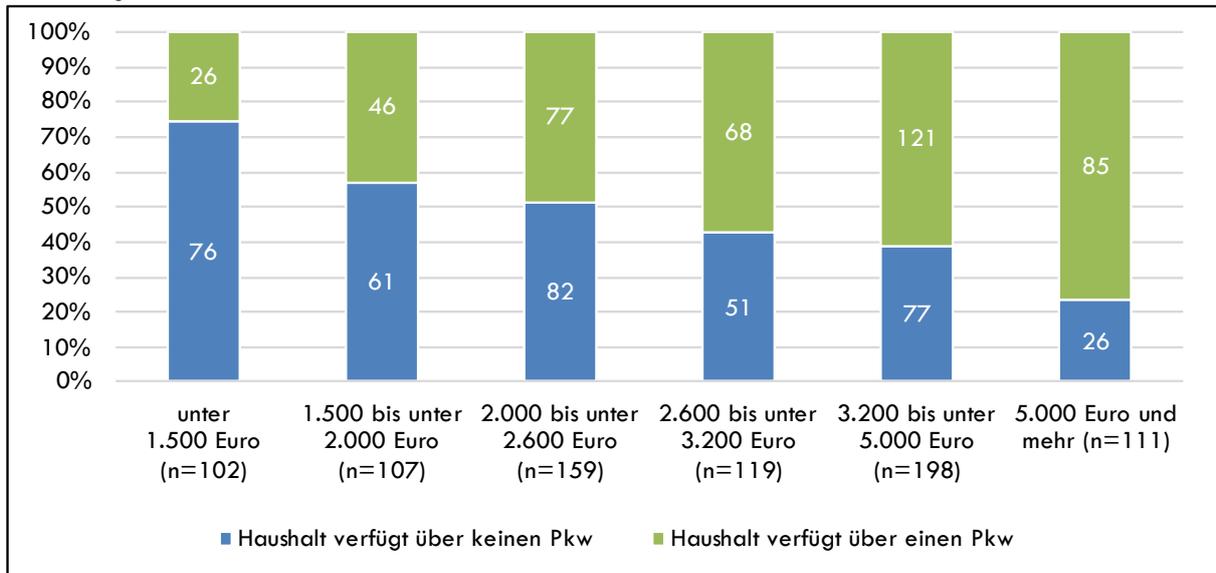


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; *Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen (bspw. Beratungsangebote, ÖPNV)

5.8 Pkw-Nutzung

53 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet verfügen über mindestens ein Auto. In der Abbildung 57 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad bei Haushalten mit höherem Einkommen deutlich höher ist. In Kombination mit den festgestellten Veränderungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist bei einem weiteren Anstieg des Mietniveaus und dem damit einhergehenden Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten auch ein steigendes Pkw-Aufkommen erwartbar. Dies würde sich negativ auf die Stellplatzverfügbarkeit und das motorisierte Verkehrsaufkommen im Gebiet auswirken.

Abbildung 57: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

5.9 Von Haushalten 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. 46 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im Untersuchungsgebiet wahrgenommen.

Positive Veränderungen wurden von 16 % der Haushalte wahrgenommen. Dazu zählt insbesondere die merkbare bauliche Aufwertung im Gebiet, in Form von Modernisierungen, Sanierungen und Instandhaltung. Auch eine Veränderung in der Bevölkerungszusammensetzung wird häufig positiv erwähnt, sowie eine steigende Angebotsvielfalt in den Bereichen Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten für täglicher Bedarf, Post, Bank und Gewerbe. Außerdem wird eine Verbesserung des Fahrradverkehrs und der Fahrradinfrastruktur (bspw. Abstellmöglichkeiten) wahrgenommen.

Negative Veränderungen wurden von 47 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Mit Abstand wird hier eine mangelnde Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums am häufigsten beanstandet. Wiederkehrende Nennungen sind eine angespannte Stellplatzsituation sowie die Veränderung der Gewerbestruktur und die Verdrängung von Kleingewerbe. Daneben sind, hohe Mieten und steigende Immobilienpreise, die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen und eine verschlechterte Verkehrssituation häufig genannte, als negativ wahrgenommene Veränderungen.

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 Feuerbachstraße erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung

der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich aus der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten.

Die Wohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße ist im Vergleich zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf durch eine etwas jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Mit einem Anteil von 30 % ist die Altersgruppe der 27- bis 44-jährigen am stärksten vertreten. Insgesamt sind 53 % der Personen im Untersuchungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Mitte sind es zum Vergleich 46 %.

Das Untersuchungsgebiet ist ferner durch eine gemischte Bevölkerung im Hinblick auf Haushaltsform und Haushaltsgröße sowie die Herkunft gekennzeichnet. Im Vergleich zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf leben im Planungsraum Feuerbachstraße deutlich mehr Personen mit einem Migrationshintergrund: Der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund ist um 7 %-Punkte und der Anteil der Ausländer*innen um 4 %-Punkte größer als im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Aufgrund des Wohnungsschlüssels und der noch günstigen Bestandsmieten stimmt das Wohnungsangebot mit der Nachfrage durch die gegenwärtige Wohnbevölkerung weitgehend überein: 71 % der Wohnungen sind hinsichtlich der Anzahl der Zimmer und der Haushaltsgröße bedarfsgerecht belegt. 25 % der Wohnungen sind unterbelegt, wobei der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der mittleren und gehobenen Altersklassen mit hoher Wohndauer in der Wohnung entfällt. Die ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet, was nicht zuletzt mit dem vergleichsweise günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen zusammenhängt.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass der Planungsraum Feuerbachstraße in allen Kategorien besser als die durchschnittlichen Werte der Gesamtstadt Berlin, jedoch im Vergleich mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf schlechter abschneidet. Alle Indikatoren übersteigen die Vergleichswerte des Bezirks. Insbesondere der Anteil an Altersarmut ist im Planungsraum Feuerbachstraße mit 6,2 % gegenüber dem Bezirk und dem Land Berlin (3,5 % bzw. 5,9 %) erhöht.

Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt im Untersuchungsgebiet 21 %, was den Wert des Landes Berlin von 17,8 % und des Bezirks Steglitz-Zehlendorf von 17,2 % deutlich überschreitet. Besonders Haushalte mit Kindern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte und junge Alleinstehende weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Haushalte mit Migrationshintergrund sind sogar zu 29 % einkommensarm und damit armutsgefährdet. 56 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

37 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 14 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen unter 2.000 Euro besonders betroffen.

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

- Alleinstehend 18 bis 26 Jahre (90 %)

- Alleinstehend 65 oder älter (57 %)
- Alleinstehend 27 bis 44 Jahre (45 %)
- Alleinstehend 55 bis 64 Jahre (45 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte (35 %)
- Paar, einer 65 oder älter (36 %)

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

Alleinstehende im Alter 18 bis 26 Jahre: Alleinstehende im Alter 18 bis 26 Jahre sind von einer hohen Warmmietbelastung betroffen und verfügen über ein geringes Äquivalenzeinkommen. Die jungen Alleinstehenden sind auf kleine Wohnungen zu günstigen Mieten angewiesen. Dieses Wohnungsangebot stellt in zentraler Lage die Möglichkeit zum „Ankommen“ in Berlin, z. B. für Ausbildung oder Studium und die erste eigene Wohnung dar.

Alleinstehende im Alter ab 65 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer: Das Einkommensniveau dieser Haushalte ist unterdurchschnittlich, die Warmmietbelastung ist hoch. Diese Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Dies wird auch durch den höheren Anteil unterbelegter Wohnungen verdeutlicht, da ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu gleichen Mieten nicht mehr möglich ist. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei bzw. sind auch auf diese informellen Unterstützungsnetzwerke angewiesen.

Haushalte mit Kindern: Die im Untersuchungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 41 % der Alleinerziehenden und 43 % aller Paare mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen.

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 21 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Einkommensarme Haushalte sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

6. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße 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.

Das Untersuchungsgebiet trägt (noch) zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum bei. Im Gebiet bestehen Potenziale zur Aufwertung des Wohnungs- und Gebäudebestands und zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die baulichen **Aufwertungspotenziale** umfassen die Instandsetzung und die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands, z. B. der Fassaden, Fenster und Heizungsanlagen, den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen wie Aufzügen oder Balkonen, die Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie die Möglichkeit zur Veränderung der Grundrisse oder für die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnungen. Der Wohnungsbestand befindet sich überwiegend im privaten Eigentum. Es besteht noch ein großes Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale führt zur Veränderung der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts, wodurch Auswirkungen auf die Bewohner*innen in den betroffenen Wohnungsbeständen entstehen. Die Nutzung der baulichen Aufwertungspotenziale kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden.

Die bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale wurden im Untersuchungsgebiet in den vergangenen Jahren bereits genutzt. Dies belegen die durchgeführten Modernisierungen, von denen fast jeder dritte Haushalt betroffen war. Auch wenn das Untersuchungsgebiet noch günstige Bestandsmieten aufweist, bestehen doch große Unterschiede zwischen langjährigen Mieter*innen und neu in das Untersuchungsgebiet Ziehenden, da das Mietniveau mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung deutlich angestiegen ist. Hinzu kommen Mieterhöhungen im Wohnungsbestand, die in den letzten fünf Jahren bereits bei 55 % der Haushalte erfolgt sind. In Kombination mit den baulichen Aufwertungspotenzialen und der soziodemografischen Zusammensetzung leitet sich daraus eine besondere Schutzwürdigkeit zum Erhalt dieses noch günstigen Mietwohnraums ab. Der hohe **Aufwertungsdruck** wird neben der Entwicklung der Mieten und der Bautätigkeit durch hohe 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 innenstadtnahen 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 weitgehend 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).

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

Tabelle 12: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁵⁰

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur (Kapitel 3.2 und 3.3)	<ul style="list-style-type: none"> ■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ➤ 71 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ■ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➤ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 61 % des Wohnungsbestands gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ■ Wohnungsabriss oder ■ Umwandlung in Einzeleigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3)
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale sowie Ausstattungszustand der Gebäude und Wohnungen (Kapitel 3.1 und 3.6)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungsbestand durch gründerzeitliche Wohngebäude und durch Bebauung aus den Jahren 1919 bis 1949 und 1950 bis 1990 geprägt, kaum Neubauten ➤ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Fenster, Heizung) ■ Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beseitigung von Wohnungsmängeln (70 %) ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (55 %) ➤ Austausch einfachverglaster Fenster (14 %) ➤ Einbau einer Sammelheizung (4 %) ■ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ gehobene Badezimmerausstattung mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander ➤ größerer Erstbalkon / zusätzlicher Balkon ➤ Aufzug ➤ hochwertige Bodenbeläge ➤ Gegensprechanlagen mit Kamera 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen des GEG oder der Bauordnung hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ■ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁵⁰ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 13: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁵¹

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten (Kapitel 4.1)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Anstieg der Bestandsmieten ▪ Rückgang der Angebotsmieten (Mieten-deckeleffekt in der Statistik) ➤ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2015 bezogen wurden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerungswirkung nur indirekt über die Regulierung von baulichen Maßnahmen und deren Umlage auf die Miete erreichbar.
Bauanträge und Modernisierungen (Kapitel 4.1, 4.3 und 4.5)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 55 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ➤ 70 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 8 % durch Modernisierung ▪ 31 % der zur Miete wohnenden Haushalte gaben an, während des Mietverhältnisses von einer Modernisierung betroffen gewesen zu sein; bei weiteren 4 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt ➤ Modernisierungen belegen rege Bautätigkeit und vielfältige Maßnahmen wie energetische Modernisierungen, Fenstererneuerung, Bad-Modernisierungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ▪ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ▪ Die offene Mieterberatung im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf berät Betroffene bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsvverkäufe (Kapitel 4.3 und 4.4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Umwandlungsdynamik: zwischen 2015 und 2020 wurden 8 % der Wohneinheiten umgewandelt ▪ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ➤ Potenzial für Umwandlungen ist für 61 % der Wohnungen weiterhin gegeben ▪ überdurchschnittliche Verkaufsquote von Eigentumswohnungen im Zeitraum 2015 bis 2020 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands ▪ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3) ▪ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mietereigenschaft bei Verkauf umgewandelter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB
Zweckentfremdung (Kapitel 4.6)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung Berlins

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁵¹ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 14: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁵²

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Kapitel 5.1 bis 5.4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform, Herkunft ➤ 71 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 21 % der Haushalte sind einkommensarm (deutlich über dem gesamtstädtischen und bezirklichen Vergleichswert) ➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ▪ rund ein Viertel der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ 37 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 14 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 % des Netto-Haushaltseinkommens ➤ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Alleinlebende aller Altersklassen, vor allem im Alter 18 bis 26 Jahre sowie über 64 Jahre ➤ Haushalte mit geringen Einkommen und einkommensarme Haushalte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum ▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Sozioökonomische Sekundärdaten (Kapitel 5.3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werte im Vergleich zum Bezirk erhöht ▪ Altersarmut im Untersuchungsgebiet (6,2 %) höher als im Bezirk (3,5 %) und im Land Berlin (5,9 %) ▪ Kinderarmut im Untersuchungsgebiet (14,8 %) höher als im Bezirk (11,9 %) 	
Gebietsbindung (Kapitel 5.6 und 5.7)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ➤ besonders verdrängungsgefährdete Haushalte sind darauf angewiesen und/oder leisten selbst Hilfe und Unterstützung 	

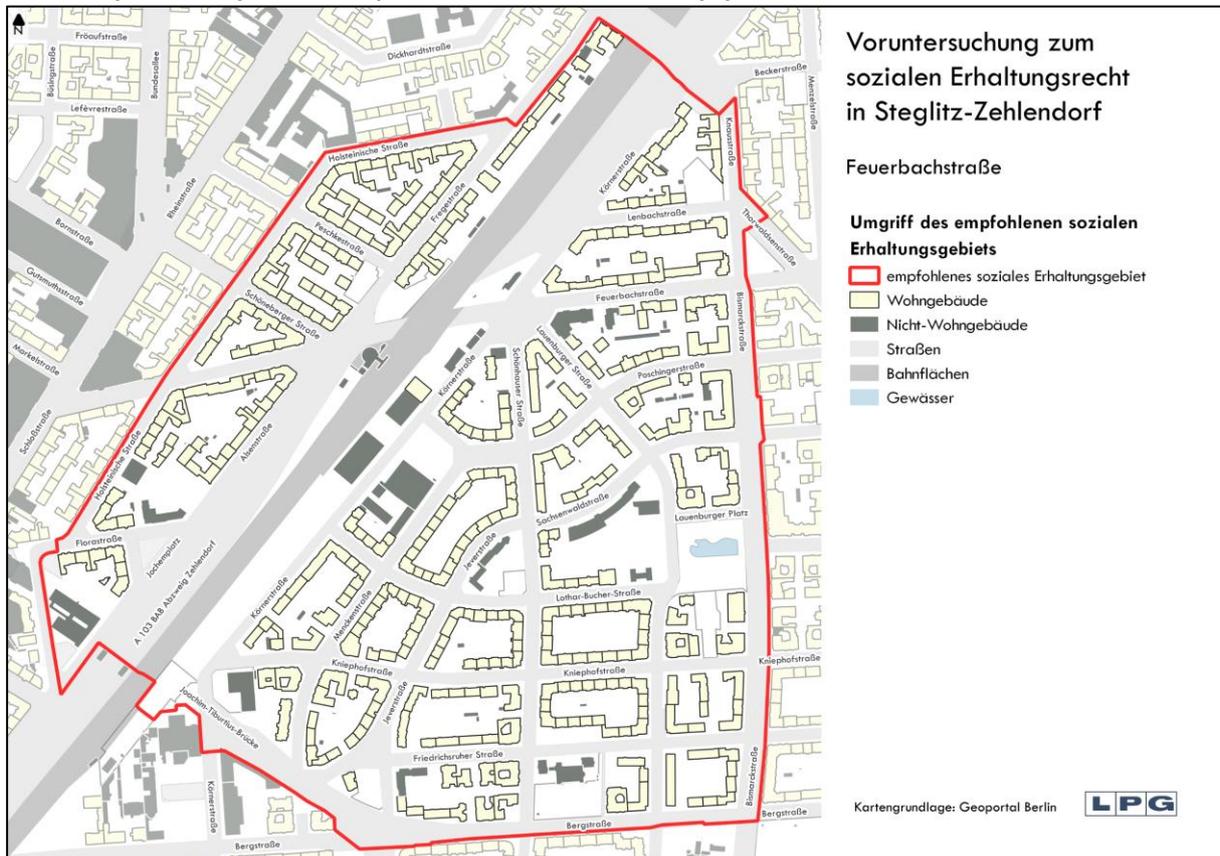
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁵² Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

6.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird das gesamte Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen, wie in der Abbildung 58 dargestellt wird.

Abbildung 58: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebiets erreicht werden kann.⁵³ Dabei ist im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.⁵⁴ Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁵⁵ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁵⁶, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

⁵³ Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

⁵⁴ OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

⁵⁵ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁵⁶ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

6.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das empfohlene Gebiet im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße im Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin ist ein Baustein zur Zielerreichung der Leitlinie 6 des Stadtentwicklungsplans Wohnen Berlin 2030 „Bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen und bewahren.“ Demnach soll „der Zugang zu bedarfsgerechtem und bezahlbarem Wohnen für Menschen in unterschiedlichen Lebens- und Einkommenssituationen in der Vielfalt des Berliner Wohnungsmarkts gewährleistet werden – durch Neubau und durch die Sicherung entsprechender Wohnangebote im Bestand. Dabei hat der Aspekt der dauerhaften Bezahlbarkeit zentrale Bedeutung. Um bezahlbares Wohnen in Berlin langfristig zu sichern, muss auch der bereits vorhandene kostengünstige Wohnungsbestand bezahlbar bleiben: Er wird auch 2030 noch den größten Teil des Gesamtbestands ausmachen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt.“⁵⁷ 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 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 von günstigem Mietwohnraum: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Feuerbachstraße weist gegenwärtig eine hohe Übereinstimmung zwischen der Bevölkerungszusammensetzung und dem Wohnungsangebot hinsichtlich Haushaltsgröße und Wohnungsschlüssel, Mietniveau und Einkommen sowie Ausstattung und Wohnzufriedenheit auf. Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen wurden in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich stark genutzt. Das noch moderate Bestandmietniveau in Teilen des Wohnungsbestands und das im Vergleich zum Bezirk niedrigere Angebotsmietniveau tragen zur Versorgung einkommensschwächerer Haushalte bei. Das Untersuchungsgebiet ist gegenwärtig durch einen erhöhten Anteil einkommensarmer Haushalte und Haushaltstypen mit bereits hoher Warmmietbelastung gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund bestehender Aufwertungspotenziale, deren Nutzung modernisierungsbedingte Mieterhöhungen nach sich ziehen kann, steht ein großer Teil der Wohnbevölkerung unter einem hohen Verdrängungsdruck. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann

⁵⁷ SenSBW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen wie den Neubau adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Miethöhe nach sich ziehen. Die Möglichkeit, mit dem sozialen Erhaltungsrecht bestimmte bauliche Maßnahmen zu untersagen oder in ihrem Umfang zu begrenzen, trägt vor diesem Hintergrund dazu bei, passgenauen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit der Gentrifizierung auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

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

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

- ➔ Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebots und der Wohnungsgröße dient als wesentliche städtebauliche Voraussetzung der Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohner*innenstruktur. Dies beinhaltet die Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen. Dazu gehört auch die Erhaltung der städtebaulichen Strukturen durch Untersagung des Rückbaus von Wohngebäuden.

Verlust der sozialen Mischung: Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet 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 innenstadtnahen Lage. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine rein marktgesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind.

- ➔ Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots im Hinblick auf Größe, Miete und Ausstattung, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommens-typen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten. Dies trägt zur Erhaltung der zielgruppenspezifischen Nutzung von sozialen Infrastrukturen im Wohngebiet bei und ermöglicht die Aufrechterhaltung nachbarschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements, auf das insbesondere verdrängungsgefährdete Haushalte angewiesen sind bzw. diese auch selbst leisten.

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 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 eine aus stadtplanerischer Sicht adäquate behutsame und allmähliche Entwicklung zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.⁵⁸

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.

6.4 Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung

Eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert oder die Verdrängung stattgefunden hat und somit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“⁵⁹ 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.⁶⁰ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

⁵⁸ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

⁵⁹ Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁶⁰ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

7. Verzeichnisse

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Planungsräume rund um das Untersuchungsgebiet	9
Abbildung 3:	Blockkarte des Untersuchungsgebiets	11
Abbildung 4:	Verteilung der Einwohner*innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	12
Abbildung 5:	Alterszusammensetzung der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	13
Abbildung 6:	Herkunft der Einwohner*innen gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	14
Abbildung 7:	Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße.....	15
Abbildung 8:	S-Bahnhof Feuerbachstraße I.....	16
Abbildung 9:	S-Bahnhof Feuerbachstraße II.....	16
Abbildung 10:	Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur (Stand 2022)	17
Abbildung 11:	Gründerzeitbebauung	19
Abbildung 12:	Gebäude aus der Nachkriegszeit.....	19
Abbildung 13:	Gebäudealter im Untersuchungsgebiet	20
Abbildung 14:	Wohnungsgröße	21
Abbildung 15:	Zimmeranzahl	21
Abbildung 16:	Eigentumsverhältnisse / Vermieter*in der Wohnung.....	23
Abbildung 17:	Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter, gruppiert.....	25
Abbildung 18:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung	26
Abbildung 19:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	32
Abbildung 20:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	33
Abbildung 21:	Nettokaltmiete (gruppiert) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	37
Abbildung 22:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	37
Abbildung 23:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum Feuerbachstraße, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf und in Berlin im zeitlichen Verlauf.....	39
Abbildung 24:	Sozialmietwohnungsbestand im Planungsraum Feuerbachstraße im Vergleich	40
Abbildung 25:	Grundbuchumschreibungen im Planungsraum Feuerbachstraße.....	42
Abbildung 26:	Verkäufe von Eigentumswohnungen im Planungsraum Feuerbachstraße	43
Abbildung 27:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	44

Abbildung 28:	Alterszusammensetzung im Planungsraum Feuerbachstraße am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik	48
Abbildung 29:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße, den Bezirk Steglitz Zehlendorf und die Stadt Berlin	49
Abbildung 30:	Herkunft im Planungsraum Feuerbachstraße und im Bezirk Steglitz-Zehlendorf am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik	50
Abbildung 31:	Haushaltsform	51
Abbildung 32:	Haushaltsform mit und ohne Migrationshintergrund	52
Abbildung 33:	Haushaltstyp	53
Abbildung 34:	Haushaltstyp und Einzugsjahr in die Wohnung	53
Abbildung 35:	Haushaltsgröße	54
Abbildung 36:	Belegung im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße nach Haushaltstyp	55
Abbildung 37:	Höchster Bildungsabschluss der im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre	56
Abbildung 38:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre	57
Abbildung 39:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	58
Abbildung 40:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	59
Abbildung 41:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße	60
Abbildung 42:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	61
Abbildung 43:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im Untersuchungsgebiet nach Haushaltstyp	61
Abbildung 44:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung	62
Abbildung 45:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	63
Abbildung 46:	Einzugsjahr in die Wohnung	65
Abbildung 47:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	66
Abbildung 48:	Kontakt zur Nachbarschaft	66
Abbildung 49:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	67
Abbildung 50:	Umzugsneigung	68
Abbildung 51:	Möglicher Zielort beim Umzug	68
Abbildung 52:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp	69
Abbildung 53:	Umzugsgründe im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße (Mehrfachnennungen möglich)	70
Abbildung 54:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	71
Abbildung 55:	Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen in der fußläufigen Umgebung	73
Abbildung 56:	Fehlende Angebote und Einrichtungen im Wohngebiet (haushaltsbezogen, nur Kategorien mit mindestens fünf Nennungen)	74

Abbildung 57:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	75
Abbildung 58:	Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets	83

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet	11
Tabelle 2:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt)	24
Tabelle 3:	Ausstattungsmerkmale im Untersuchungsgebiet	30
Tabelle 4:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung	31
Tabelle 5:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	35
Tabelle 6:	Begründung und Höhe der Mieterhöhung	38
Tabelle 7:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße, den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und die Stadt Berlin	50
Tabelle 8:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen	57
Tabelle 9:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im Untersuchungsgebiet Feuerbachstraße	59
Tabelle 10:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp	64
Tabelle 11:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – innerhalb des Wohnumfelds	72
Tabelle 12:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials	80
Tabelle 13:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks	81
Tabelle 14:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials	82

7.3 Quellenverzeichnis

7.3.1 Literatur und Statistik

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, Gebäude- und Wohnungszählung Zensus 2011, Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin am 31.12.2020

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

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

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

asum GmbH / TOPOS, Screening zur Ermittlung genereller Ausschluss-, Beobachtungs- und Verdachtsgebiete für die Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf, 2019

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

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Soziale Infrastruktur-Konzept Steglitz – Zehlendorf SIKo – Endbericht. Bestand und Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur im Bezirk 2015-2030, 05.03.2018

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, Auszug aus den elektronischen Bauakten, 2016 bis 2020

Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf, Beschluss Nr. 1144/V vom 16.09.2020, Drs.Nr.1805/V

F+B GmbH, Berliner Mietspiegel 2019 Methodenbericht, 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SenSBW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen), Abteilung IV, Angebotsmieten, Grundbuchumschreibungen, Wohnungsverkäufe, Sozialmietwohnungen, 2015 bis 2020

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

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

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

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

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

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

7.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

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

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

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

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

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

OVG 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

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 15.10.2022

SenSBW, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Mietendeckel,

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

Zugriff am 11.05.2022

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

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

Zugriff am 19.10.2022

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

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

Zugriff am 10.08.2022

8. Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im Gebiet Feuerbachstraße



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 Herbst 22) sachgerecht vernichtet.

Allgemein

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

- a. Straße _____
- b. Blocknummer (1-30) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Karte auf der Rückseite des Anschreibens.*

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

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

4. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?

- nein
- ja → Anzahl: _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

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

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

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

Bitte machen Sie in jeder Zeile ein Kreuz.

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

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

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

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

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

Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

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

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

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

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

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

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

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

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

12. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

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

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

Ich bin Mieter/in

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- kommunales Wohnungsunternehmen (z.B. degewo) private/r Hauseigentümer/in
 Genossenschaft (z. B. Vaterländischer Bauverein, bbg, ...) vermietete Eigentumswohnung
 privates Wohnungsunternehmen (z. B. Deutsche Wohnen, Heimstaden) 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 während Ihres Mietverhältnisses modernisiert?

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt

ja, und zwar im Jahr _____

↳ Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? _____

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

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

nein *Weiter mit Frage 19.*

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

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

- Berliner Mietspiegel Modernisierungsmaßnahmen
 Staffel-/Indexmietvertrag Auslaufen der Sozialbindung
 Drei Vergleichsmieten anderer Grund, und zwar: _____

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

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

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

	vorhanden	weiß nicht
a. Badezimmer		
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>oder</u> Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>und</u> Badewanne getrennt voneinander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches zweites Badezimmer.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Toilette		
innerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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. Beheizung der Wohnung über		
Heizkörper.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektrospeicheröfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußbodenheizung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
andere Einzelöfen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Erzeugung der Wärme für die Wohnung		
zentral für das Gebäude (Zentralheizung).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Warmwasserversorgung		
dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer)....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Fenster (überwiegend)		
Einfachverglasung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachverglasung.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dreifachverglasung oder gleichwertig	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit bis zu</u> 4 m ² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse <u>mit mehr als</u> 4 m ² Grundfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>ohne</u> Kamera	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gegensprechanlage <u>mit</u> Kamera.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. Energiesparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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 in den nächsten zwei Jahren 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?

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

27. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

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

		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
a. Alter	Bitte rechts eintragen. →	<input type="text"/>					
b. Geschlecht	Bitte rechts eintragen. →	<input type="text"/>					
c. Staatsangehörigkeit	deutsch ohne Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>					
	deutsch mit Migrationshintergrund...	<input type="checkbox"/>					
	andere Staatsangehörigkeit.....	<input type="checkbox"/>					
d. vorrangige Tätigkeit/ derzeitiger Beruf <i>(ab 15 Jahre)</i>	in (Schul-)Ausbildung/Studium	<input type="checkbox"/>					
	Arbeiter/in, Angestellte/r	<input type="checkbox"/>					
	Beamte/r	<input type="checkbox"/>					
	Selbstständige/r	<input type="checkbox"/>					
	Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung arbeitssuchend	<input type="checkbox"/>					
	Hausmann/-frau	<input type="checkbox"/>					
e. höchster Bildungsabschluss <i>(ab 15 Jahre)</i>	Rentner/in, Pensionär/in.....	<input type="checkbox"/>					
	noch in der schulischen Ausbildung	<input type="checkbox"/>					
	kein Schulabschluss.....	<input type="checkbox"/>					
	Hauptschulabschluss (o. Ä.).....	<input type="checkbox"/>					
	Realschulabschluss (MSA).....	<input type="checkbox"/>					
Fach-/Abitur.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Bachelor/Master/Diplom/Promotion....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

28. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

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

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

Wie viele Personen ihres Haushalts tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei? _____

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

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

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