



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



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	10
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
2.	Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets.....	15
3.	Gebietsabgrenzung und zentrales Analyseergebnis.....	19
4.	Aufwertungspotenzial	21
4.1	Gebäudealter.....	21
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	22
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	23
4.4	Sozialwohnungen	25
4.5	Mietniveau.....	26
4.6	Ausstattungsmerkmale	28
4.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	35
5.	Aufwertungsdruck	38
5.1	Mietentwicklung	38
5.2	Entwicklung des Sozialwohnungsbestands.....	41
5.3	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen	42
5.4	Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)	44
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen.....	45
5.6	Zweckentfremdung von Wohnraum.....	49
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks	49
6.	Verdrängungspotenzial.....	51
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft	51
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung	55
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	59
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung	62
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut	67
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	69
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur	74
6.8	Pkw-Nutzung	78
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen	79

6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials	79
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	82
7.1	Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	88
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen.....	89
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts.....	91
7.4	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung	91
8.	Verzeichnisse	92
8.1	Abbildungsverzeichnis	92
8.2	Tabellenverzeichnis	94
8.3	Quellenverzeichnis	94
8.3.1	Literatur und Statistik.....	94
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	96
8.3.3	Internet.....	97
9.	Anhang 1: Fragebogen	98

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 **Mittelstraße** 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?

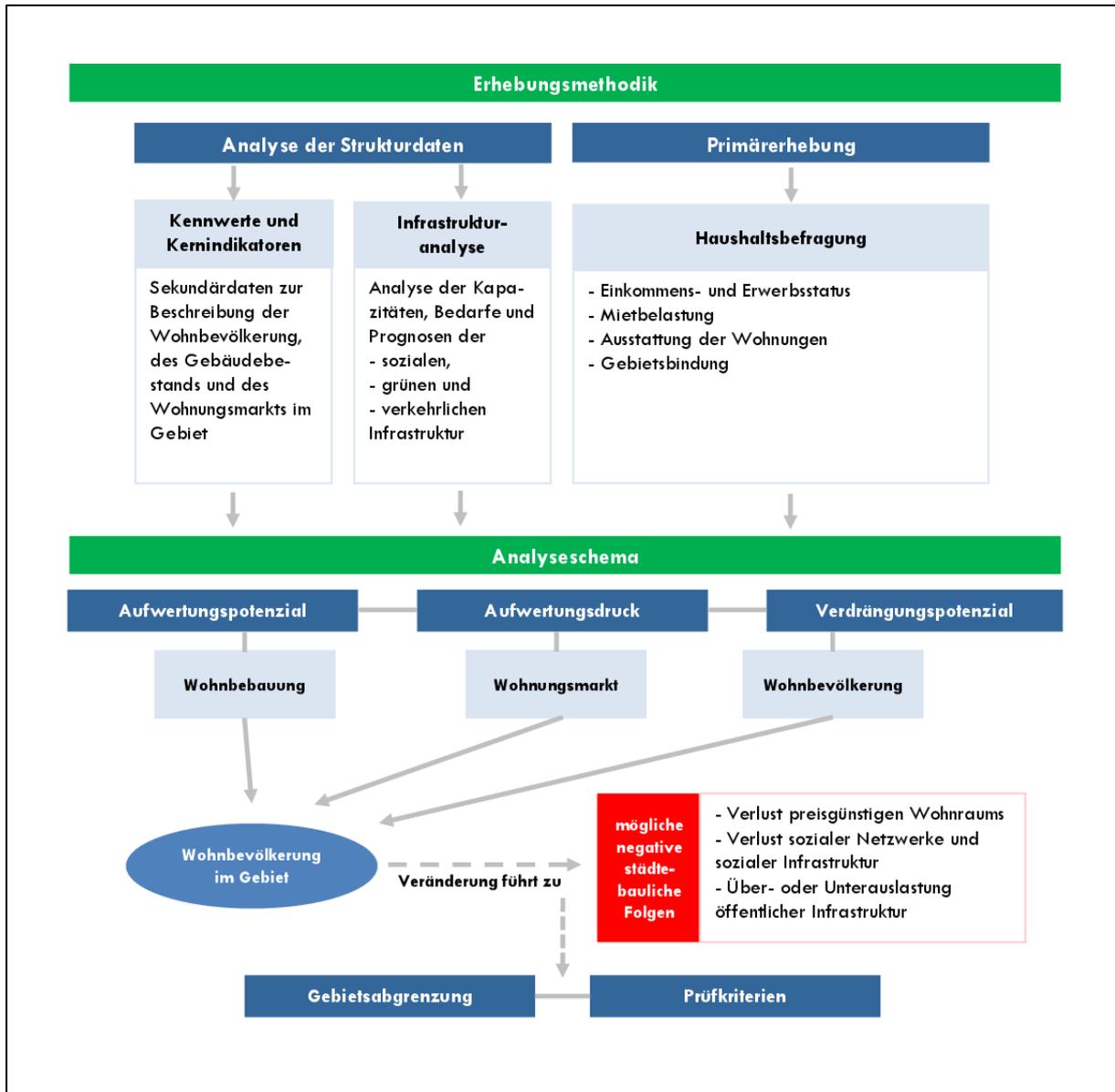
1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

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

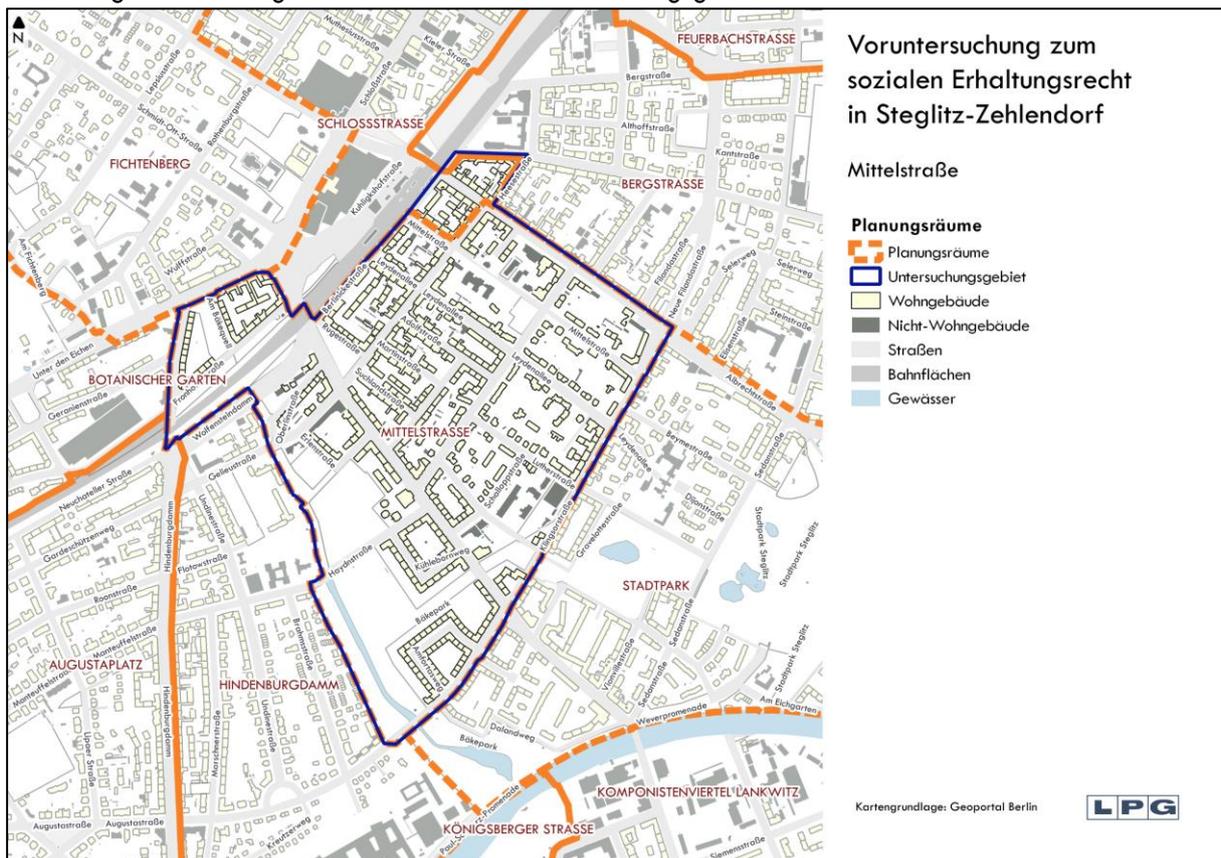
1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

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 Mittelstraße. Zwei statistische Blöcke des Planungsraums Schloßstraße wurden aufgrund des räumlichen Zusammenhangs dem Untersuchungsgebiet zugeschlagen. Daher sind die Sekundärdaten auf Planungsraumebene für das Untersuchungsgebiet nur näherungsweise zu betrachten.

Abbildung 2: Planungsräume rund um das Untersuchungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

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

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 (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 6.7).

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 2.700 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 Obergerichtes Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt.⁷

Die beiden Blöcke 29 und 30 (vgl. Abbildung 3) wurden bereits Ende 2021 im Zuge der Befragung im Planungsraum Schloßstraße angeschrieben. Dabei wurde der gleiche Fragebogen verwendet. Aufgrund des räumlichen Zusammenhangs wurden die Blöcke für die Auswertung dem Gebiet Mittelstraße zugeschlagen.

Dem sechseitigen 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

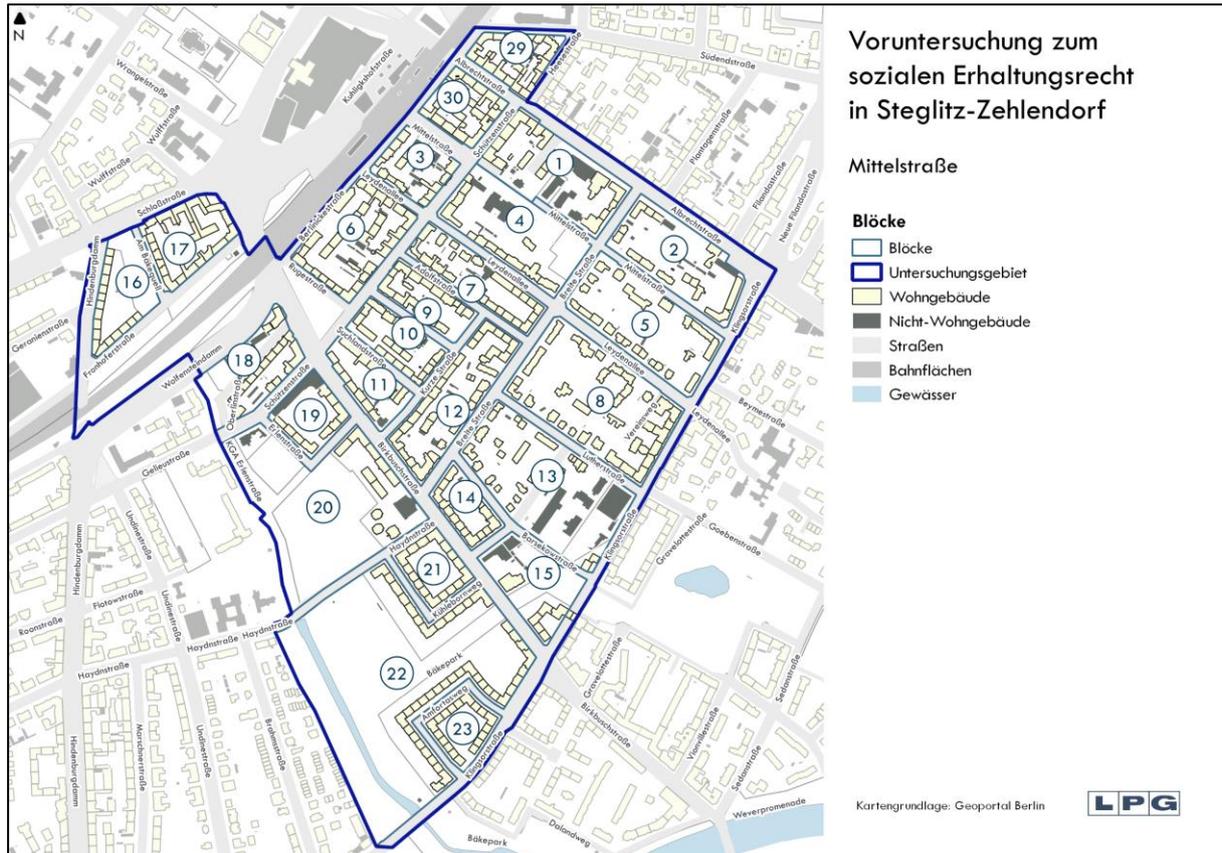
⁷ OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03. März 2022 - OVG 2 A 21.19, S. 11 f.

Einhaltung der Landeshaushaltsordnung das geeignetste Vorgehen für die Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im Planungsraum Mittelstraße erfolgte von März bis Mitte April 2022. Es wurden 2.700 Haushalte angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden.

Abbildung 3: Blockkarte des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Planungsraum Mittelstraße wurde ein Rücklauf von 27 % erreicht, wie aus der Tabelle 1 hervorgeht. Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,05 erzielt.⁸ Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten guten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

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.).

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Mittelstraße (ohne Blöcke 29 und 30 aus dem PLR Schloßstraße)	2.718	731	27 %	719*

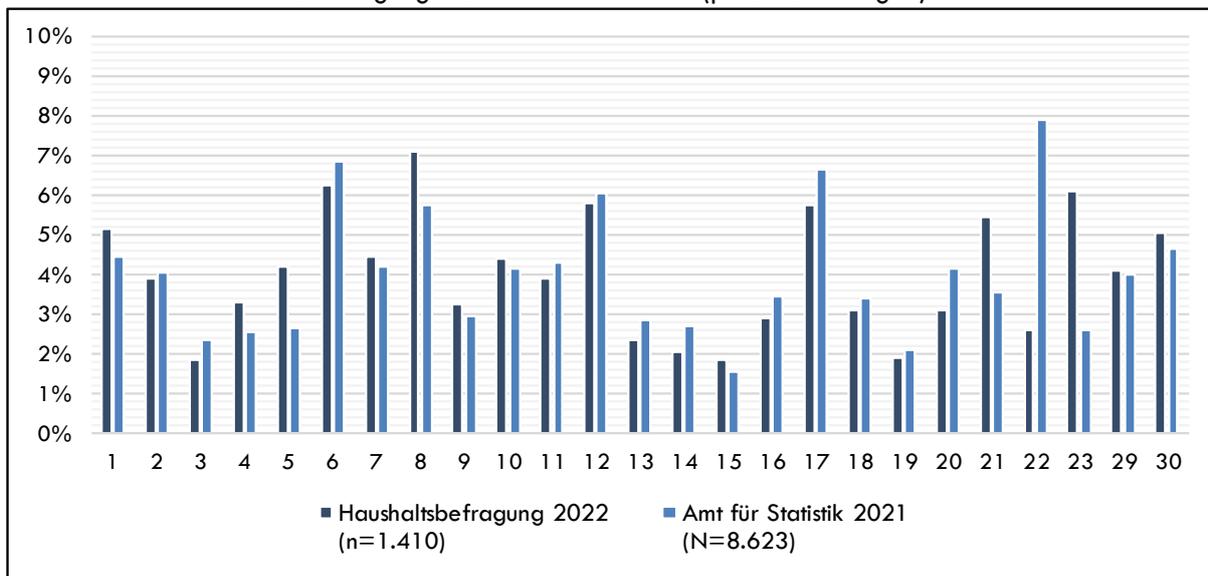
Quelle: LPG mbH; * 12 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung aussortiert, da sie unvollständig oder doppelt waren; die Grundgesamtheit variiert bei jedem Indikator, da nicht jeder Haushalt jede Frage im Fragebogen beantwortet hat

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 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 22 ist unterrepräsentiert; die Nachbarblöcke 21 und 23 sind dafür etwas stärker repräsentiert. Möglicherweise kam es zu Irritationen beim Ausfüllen des Fragebogens, da der Block 22 auch den Bäkepark umfasst und in der dem Fragebogen beigelegten Karte deshalb sehr groß wirkte. In der Folge wurde die eigene Adresse beim Ausfüllen möglicherweise fälschlich dem Nachbarblock zugeordnet. Die eventuell betroffenen Gebäude gehören jedoch demselben privaten Wohnungsunternehmen wie die im Nachbarblock und sie weisen einen homogenen Zustand auf. Eine Fehleinordnung wäre für den Gesamtzuschnitt des betrachteten Gebiets unerheblich.

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.

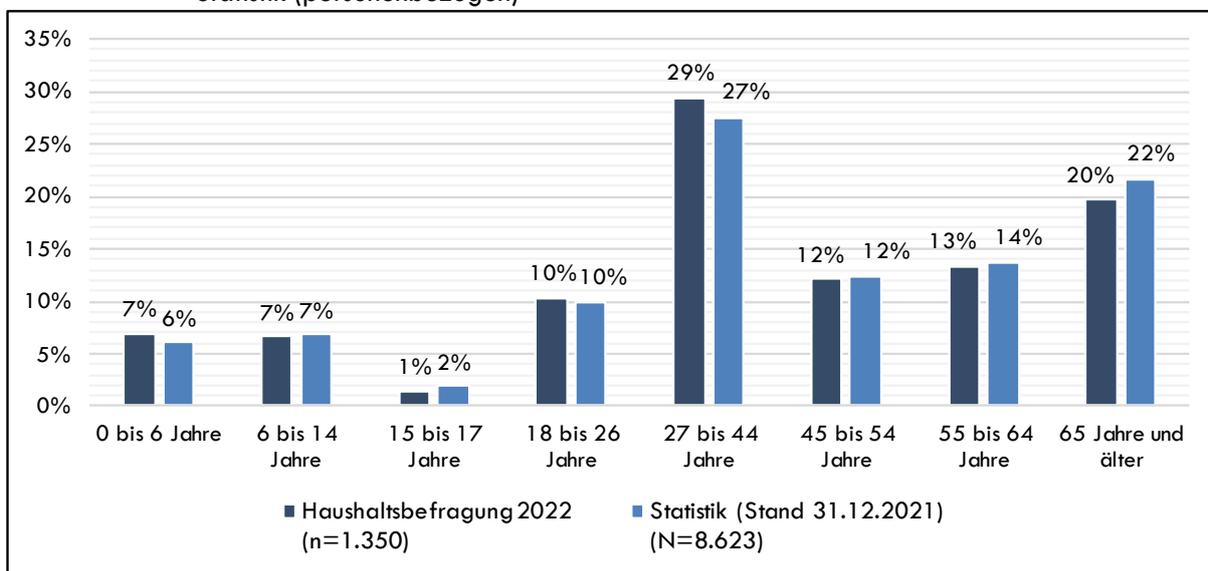
Abbildung 4: Verteilung der Einwohner*innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



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).

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



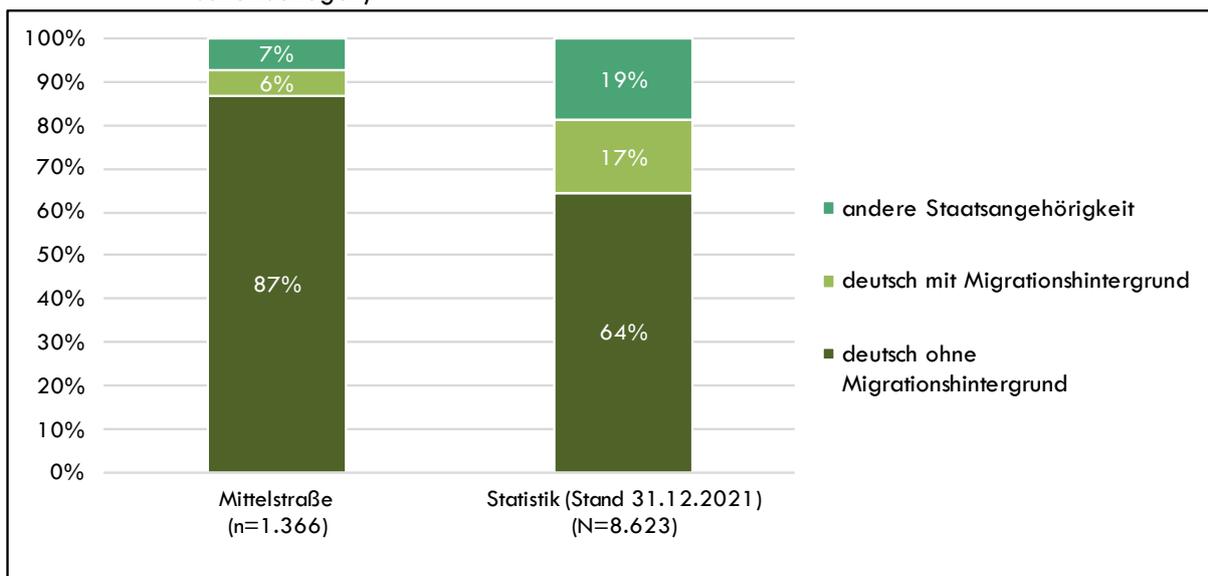
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Steglitz-Zehlendorf am 31.12.2021

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 6.4 zur Mietbelastung und 6.5 zum Äquivalenzeinkommen und zur Einkommensarmut.

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

¹⁰ Frießecke, 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.

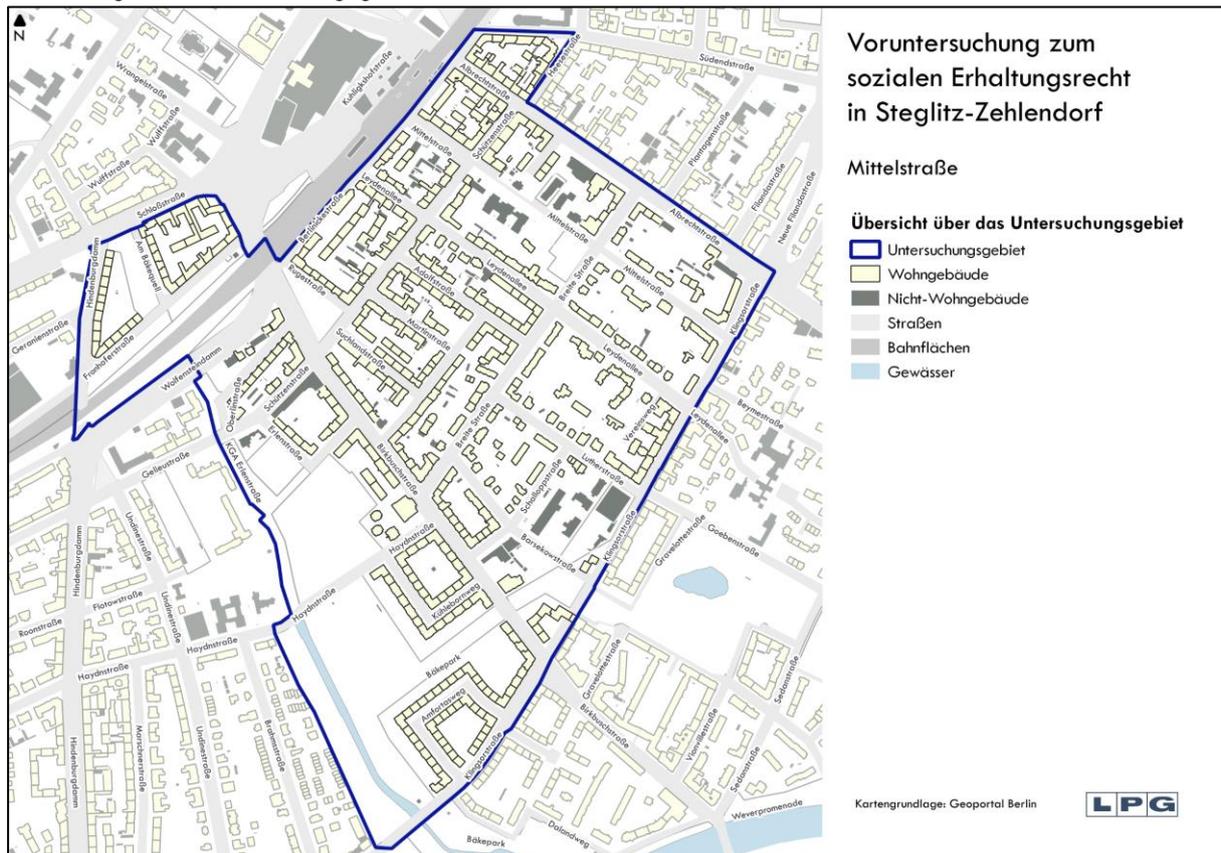
2. Kurzvorstellung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Mittelstraße befindet sich im Ortsteil Steglitz und gehört zur Bezirksregion Albrechtstraße. Es ist durch unterschiedliche Baustrukturen und Wohngebäude aus verschiedenen Baualterklassen gekennzeichnet (vgl. Kapitel 4.1).

Das Untersuchungsgebiet besteht aus dem gesamten Planungsraum Mittelstraße und zusätzlich zwei Blöcken im Norden, welche als einzige Blöcke östlich der S-Bahntrasse zum Planungsraum Schloßstraße gehören, aber räumlich direkt mit dem Planungsraum Mittelstraße zusammenhängen.

Die nordwestliche Grenze des Untersuchungsgebiets bildet die Schloßstraße und die Auffahrt zur Autobahn 103. Im Norden umschließt die Grenze das Gebiet entlang der Berlinickestraße, über die Südendstraße und die Heesestraße bis zur Albrechtstraße, an der die Gebietsgrenze im Nordosten verläuft. Im Südosten verläuft die Grenze entlang der Klingsorstraße. Von Süden bis Nordwesten verläuft die Grenze durch den Bäkepark bis zur Oberlinstraße. Nördlich der S-Bahntrasse verläuft die nordwestliche Grenze weiter entlang des Hindenburgdamms bis zur Schloßstraße.

Abbildung 7: Untersuchungsgebiet Mittelstraße



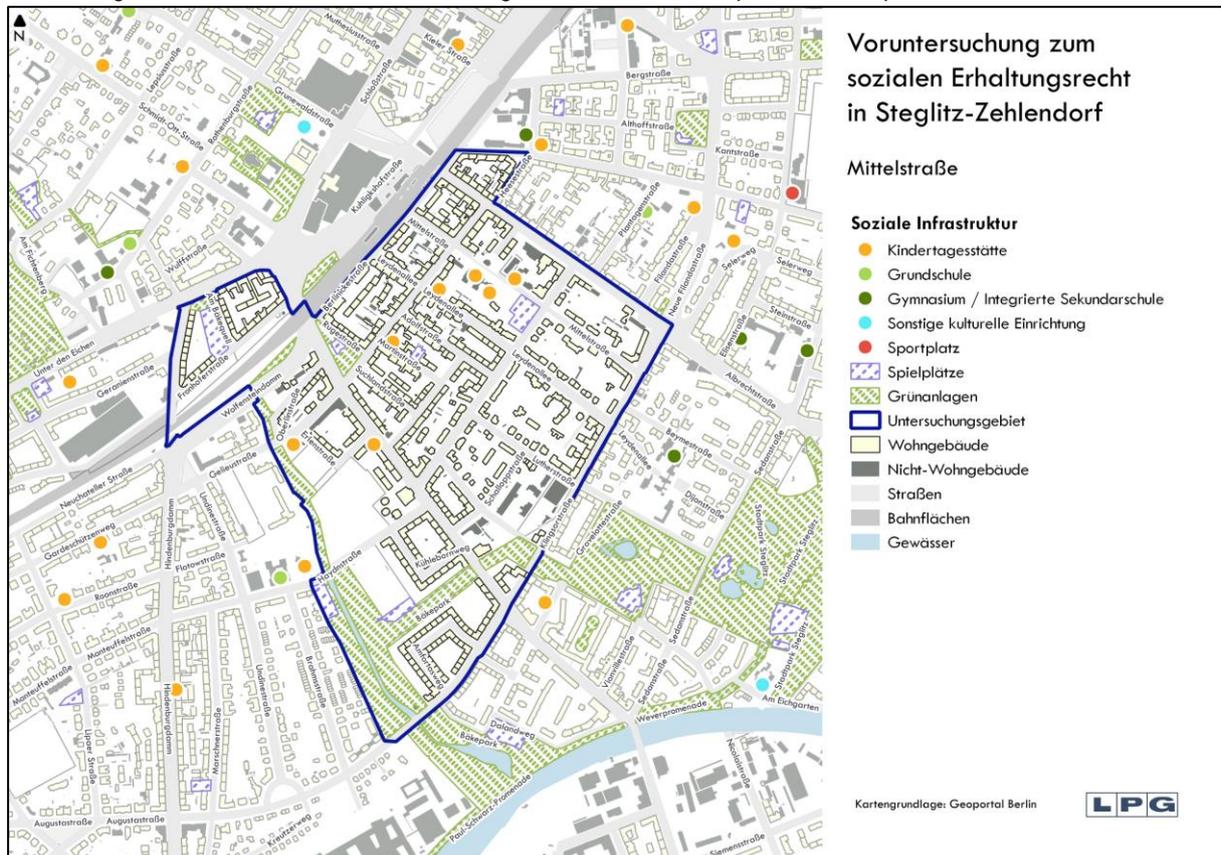
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Untersuchungsgebiet Mittelstraße wohnten zum 31.12.2021 8.623 Personen.¹² 502 Wohngebäude und insgesamt 4.497 Wohnungen befinden sich im Planungsraum.¹³

Vorhandene soziale und grüne Infrastruktur

In der Abbildung 8 sind die Standorte der sozialen und grünen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Mittelstraße und die angrenzenden Bereiche dargestellt. Direkt im Untersuchungsgebiet befinden sich sieben Kindertagesstätten. Rund um das Gebiet befinden sich weitere zahlreiche Kindertagesstätten. Direkt angrenzend liegt nördlich des Gebiets das Gymnasium Steglitz, sowie östlich angrenzend die Grundschule und integrierte Sekundarschule mit gymnasialer Oberstufe der Evangelischen Schule Steglitz. In fußläufiger Nähe zum Gebiet befinden sich außerdem noch drei weitere Grundschulen: im Nordwesten die Rotenburg Grundschule, im Südwesten die Grundschule an der Bäke und nordöstlich die Neue Grundschule in der Plantagenstraße.

Abbildung 8: Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur (Stand 2022)



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.

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 Mittelstraße 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 damit 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 ab auf nur 0,2 Züge Kapazitätsreserve. 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 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 Kinderspielplätzen** wird in der Bezirksregion Albrechtstraße nur 61% des Versorgungsgrades des Richtwertes erreicht. Für eine ausreichende Versorgung fehlen etwa 20.100 Quadratmeter Fläche für Kinderspielplätze. 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 Prognoseraum 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

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

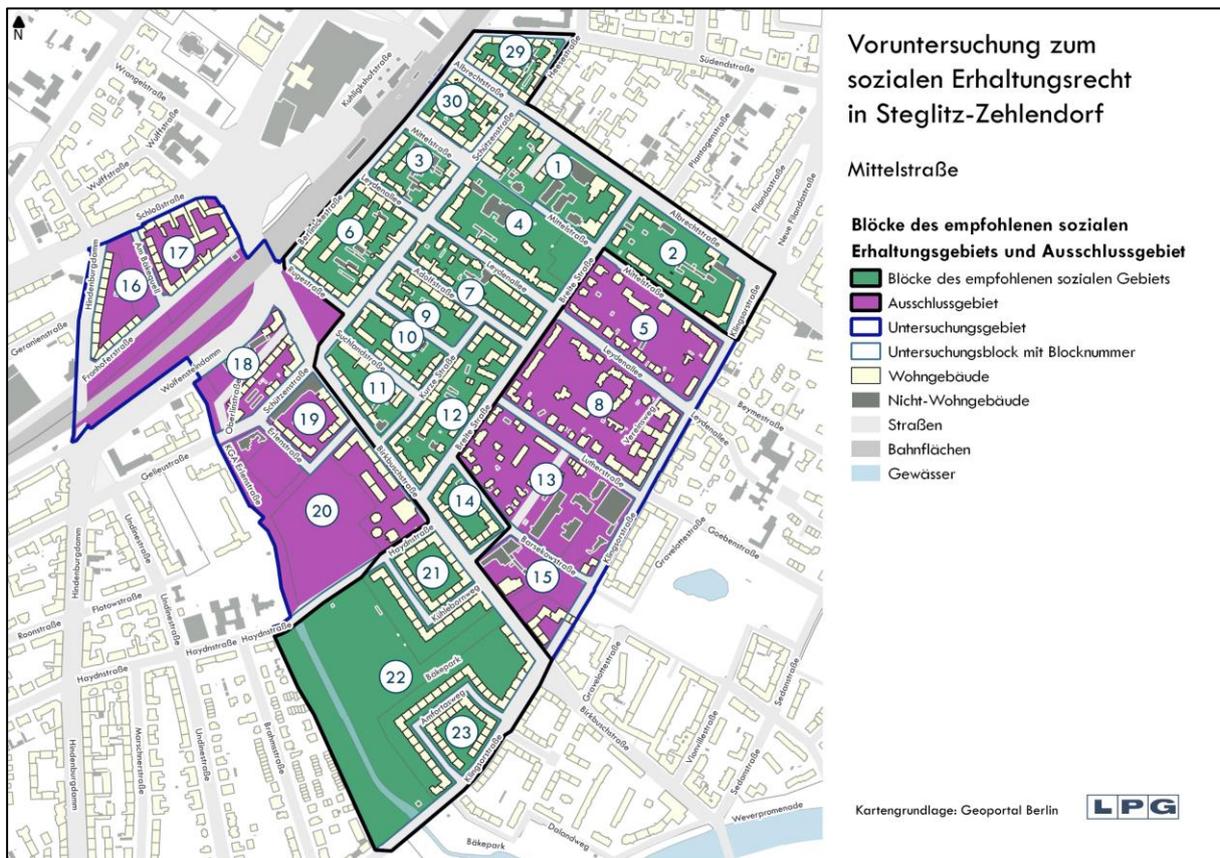
¹⁵ Verhältnis Kernsportfläche in Quadratmeter je Einwohner*in

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.

3. Gebietsabgrenzung und zentrales Analyseergebnis

Die Auswertung der Haushaltsbefragung erfolgte in mehreren Phasen und kleinräumig auf Ebene der Wohnblöcke, indem die einzelnen Indikatoren miteinander verglichen wurden. Zudem wurde die Lage vor Ort eingeschätzt. Im Ergebnis der Analyse erfüllen einige der Wohnblöcke die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht. Dies betrifft die Blöcke 29 und 30 des Planungsraums Schloßstraße, welche dem Untersuchungsgebiet zugeschlagen wurden, sowie die Blöcke 1 bis 4, 6 und 7, 9 bis 12, 14 sowie 21 bis 23. In der Addition dieser Wohnblöcke ergibt sich das in der Abbildung 9 dargestellte „empfohlene soziale Erhaltungsgebiet“, welches für die Festsetzung empfohlen wird. Die Abbildung 9 zeigt die Abgrenzung des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets und die ausgeschlossenen Blöcke.

Abbildung 9: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, des empfohlenen Gebiets und des Ausschlussgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Neun Blöcke erfüllen die Anwendungsvoraussetzungen nicht. Zum einen handelt es sich um Blöcke südlich und östlich des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets. Die Blöcke 5, 8, 13 und 15 sind durch eine Vielzahl von Ein- und Zweifamilienhäusern o. ä. Strukturtypen geprägt; der vorhandene Geschosswohnungsbau ist überwiegend in genossenschaftlichem Besitz und steht unter Denkmalschutz. Eine modernisierungsbedingte Verdrängung der Bevölkerung ist unwahrscheinlich, weshalb die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets in diesem Bereich nicht erforderlich ist. Auch für die Blöcke 18 bis 20 wird die Festsetzung nicht empfohlen. Der Wohngebäudebestand weist nur geringe bauliche Aufwertungspotenziale auf, da

die großen Wohnungsbestände bereits umfassend modernisiert bzw. erst in den letzten Jahren neu gebaut wurden.

Zum anderen wurden die Blöcke 16 und 17 im Nordwesten ausgeschlossen, welche durch die breite Eisenbahn- und Autobahnüberführung vom wesentlichen Teil des Untersuchungsgebiets getrennt sind. Aufgrund der massiven Barrierewirkung besteht kein Gebietszusammenhang. Für sich allein können die dortigen Wohngebäude jedoch wegen ihrer geringen Anzahl nur schwerlich ein städtebauliches Gewicht oder negative städtebauliche Folgen begründen. In solchen Gebieten ist der Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts aus gutachterlicher Sicht nicht ausreichend begründbar.

Für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist in den folgenden Kapiteln eine detaillierte Analyse aller Indikatoren dargestellt. Für das Ausschlussgebiet wurden ebenfalls alle Indikatoren ausgewertet. Die Aufwertungspotenziale sind dort geringer und es gibt deutlich mehr Eigentumswohnungen, sodass das Umwandlungspotenzial geringer ist. Ferner ist das Äquivalenzeinkommen der Haushalte im Ausschlussgebiet signifikant höher und das Verdrängungspotenzial entsprechend geringer. Im Ergebnis erfüllt dieses Gebiet die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht nicht. Das Gebiet wird im Untersuchungsbericht nicht weiterverfolgt.

4. Aufwertungspotenzial

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

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

Je schlechter die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet vorwiegenden Baualtersklassen 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.

4.1 Gebäudealter

Abbildung 10: Gründerzeitbebauung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2022

Abbildung 11: Wohnungsbau der 1920er Jahre

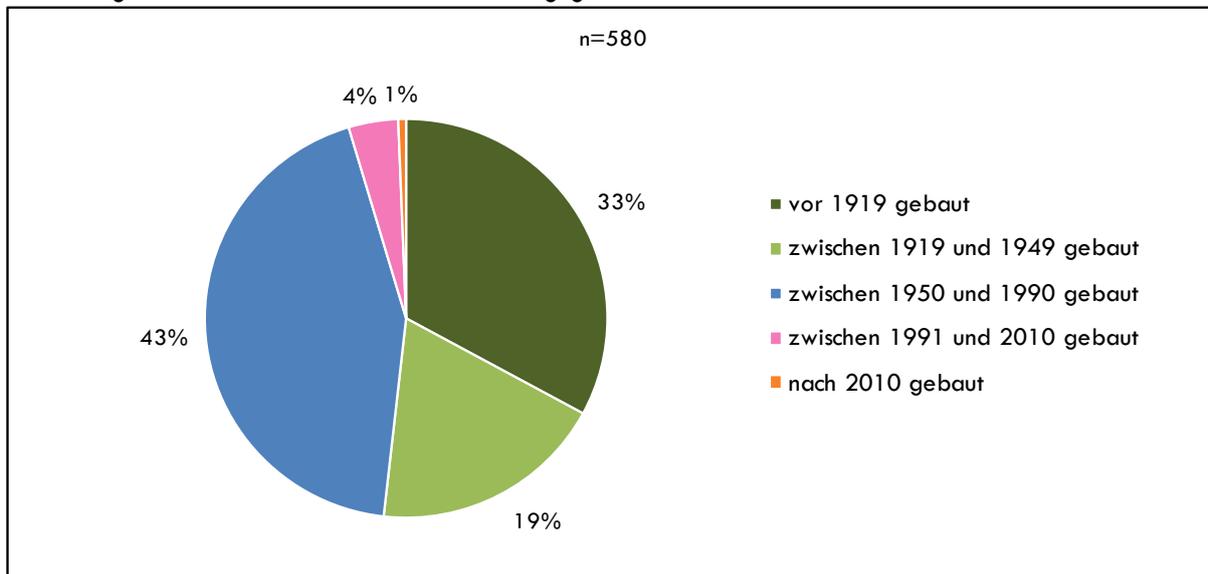


Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2022

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch verschiedene Baustrukturen und Wohngebäude aus verschiedenen Baualtersklassen geprägt. Lediglich der südöstliche Bereich ist homogener und weist nur Bauten der 1920er und 1930er Jahre auf. Wie Abbildung 12 veranschaulicht, lebt rund die Hälfte der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet in Altbauten, die vor 1950 gebaut wurden. Weitere

43 % leben in Wohngebäuden der Nachkriegszeit, errichtet zwischen 1950 und 1990. Nur 5 % der Haushalte leben in Neubauten, die nach 1990 entstanden sind. Aufgrund der älteren Baualterklassen besteht grundsätzlich ein höheres Potenzial zur Aufwertung durch Austausch bzw. Erneuerung von Bauteilen und/oder Ausstattungsmerkmalen.

Abbildung 12: Gebäudealter im Untersuchungsgebiet



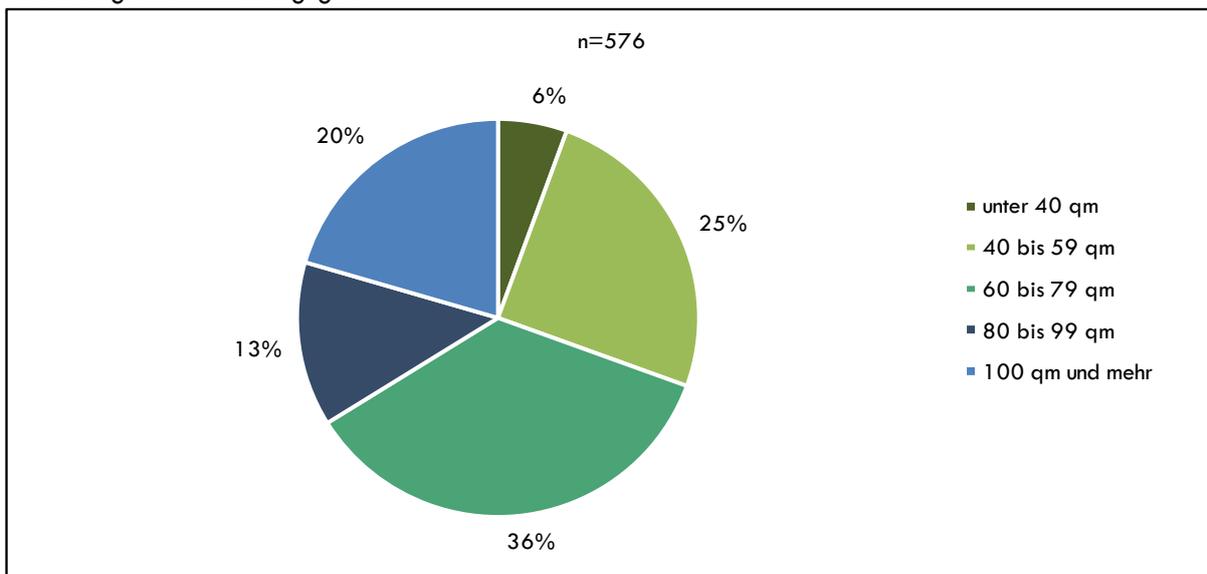
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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

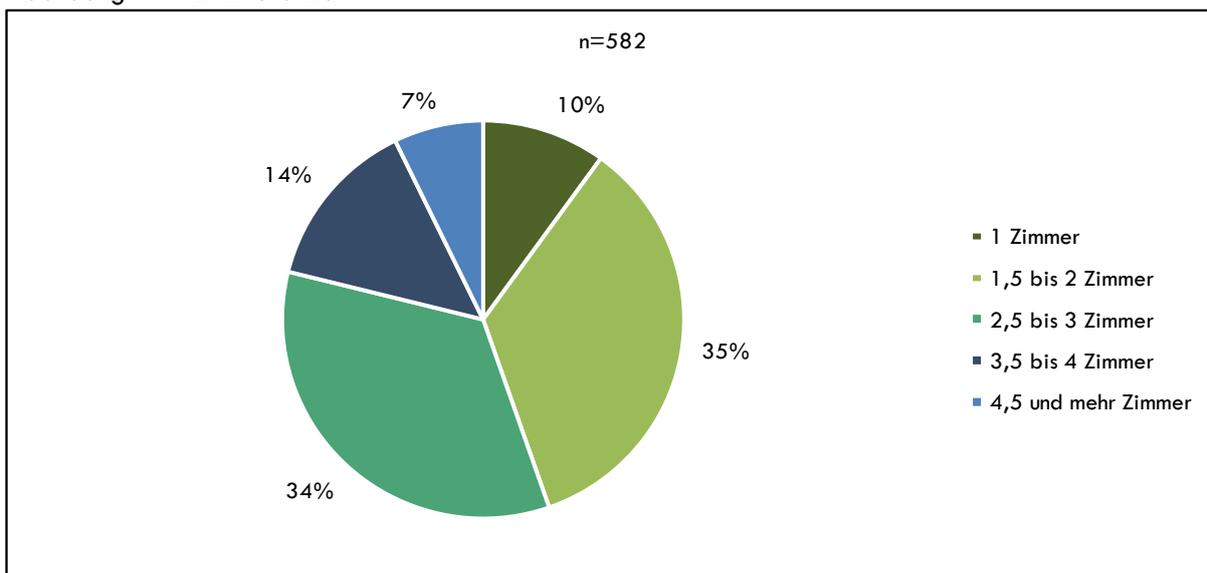
Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Mittelstraße ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Kleine Wohnungen unter 40 Quadratmeter sind jedoch die Ausnahme. 74 % der Wohnungen haben eine Größe von 40 bis unter 100 Quadratmeter. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 68 Quadratmeter und 2,5 Zimmer (jeweils Median). 1 - bis 3-Zimmer-Wohnungen umfassen rund 79 % der Wohnungen im Verdachtsgebiet. 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 13: Wohnungsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Abbildung 14: Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

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

der rechtlichen Einschränkungen der Möglichkeiten zur Erhöhung der Miete nach BGB. In der Studie „Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten“ von Hentschel und Tietzsch aus dem Jahr 2020 wird dies anhand eines Fallbeispiels verdeutlicht: „Besonders deutlich sieht man das Auseinanderlaufen der Kaufpreise für Eigentumswohnungen, der Angebotsmieten und der Einkommen in Berlin. Dort lagen die durchschnittlichen Kaufpreise 2018 beim 2,3-fachen des Preises von 2010, die Mieten für neuvermietete Wohnungen waren jedoch nur auf das 1,7-fache gestiegen. Die Erhöhung der Bestandsmieten auf das 1,1-fache lag sogar nochmal deutlich unter der Erhöhung der Einkommen auf das 1,3-fache.“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.

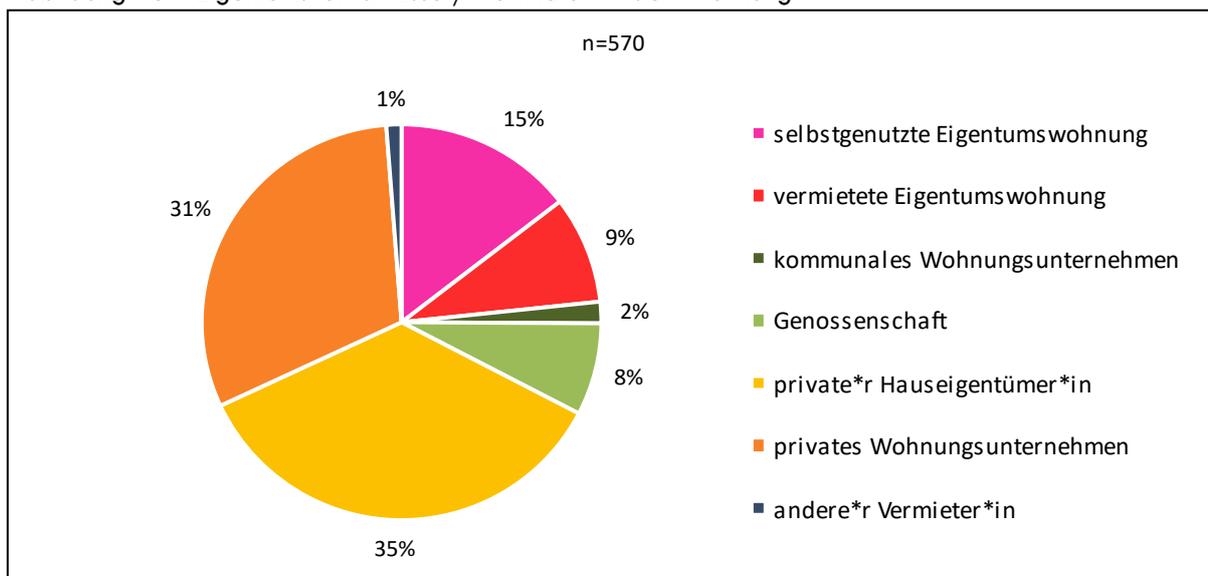
¹⁷ LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für 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 empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist ein Mietwohnungsquartier, denn 85 % der Haushalte wohnen zur Miete, 15 % der Haushalte im selbstgenutzten Eigentum.¹⁹ Insgesamt wohnt etwa ein Viertel der Haushalte in Eigentumswohnungen (vgl. Abbildung 15). 38 % der Eigentumswohnungen werden vermietet. Der überwiegende Anteil der Wohnungen befindet sich im privaten Eigentum. Private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer*innen umfassen zusammen ungefähr zwei Drittel des Wohnungsbestands. Wohnungen im Bestand von kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften bilden zusammen nur rund 10 % des Bestands ab. Rechnerisch besteht noch für 67 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial.

Abbildung 15: Eigentumsverhältnisse / Vermieter*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

4.4 Sozialwohnungen

Im Planungsraum Mittelstraße befanden sich im Jahr 2020 insgesamt 151 Sozialmietwohnungen. Das entspricht 3 % 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 5.2 dargestellt.

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

²⁰ SenSBW, Abteilung IV, Sozialmietwohnungen.

4.5 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 7,48 Euro pro Quadratmeter im Median und 7,87 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt. Die durchschnittliche Bestandsmiete überschreitet damit den Berliner Vergleichswert für das Jahr 2021²¹ um etwas mehr als einen Euro pro Quadratmeter, wie die Tabelle 2 veranschaulicht.

Tabelle 2: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt)

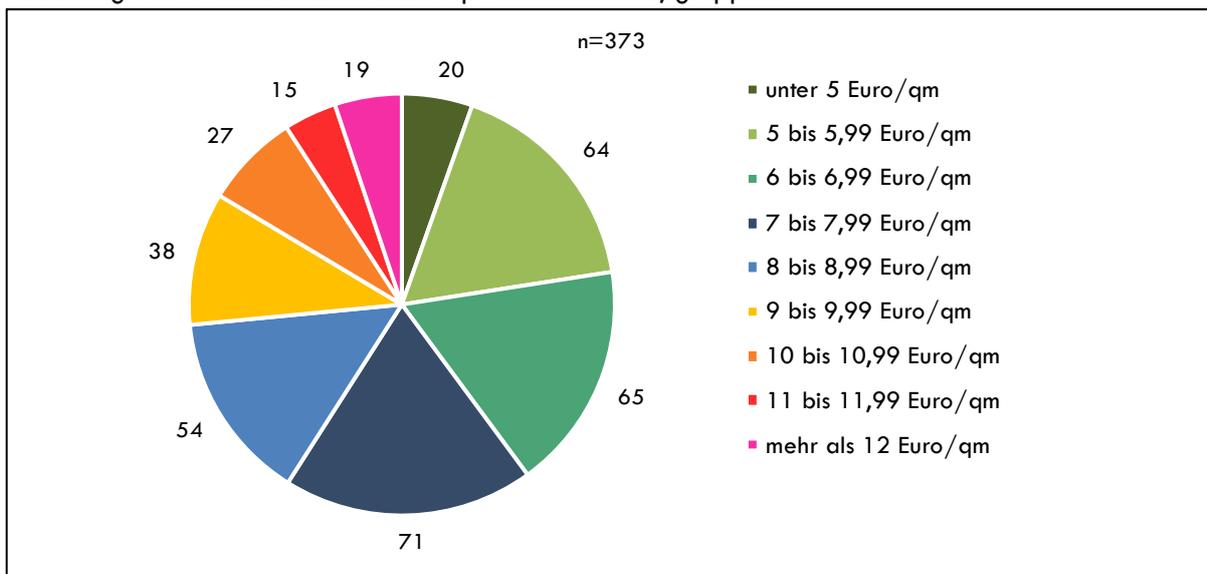
	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (n=589)	Land Berlin 2021
Median	7,48 Euro	-
Durchschnitt	7,87 Euro	6,79 Euro

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 16 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im Untersuchungsgebiet dargestellt. 40 % der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter, ein weiteres Fünftel zwischen 7 und unter 8 Euro. Eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr zahlen 16 % 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.

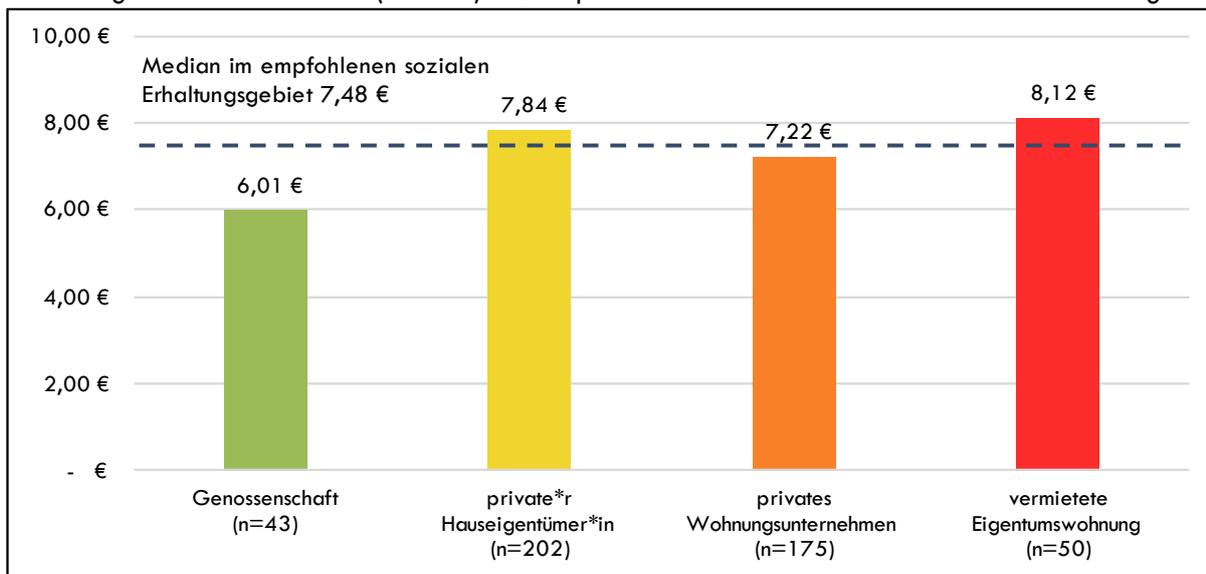
Abbildung 16: Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter, gruppiert



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Mit 6,01 Euro pro Quadratmeter nettokalt ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet in den Genossenschaftswohnungen ein niedriges Bestandsmietniveau vorhanden. Im privaten Wohnungsbestand sind die Netto-Kaltmieten im Median signifikant höher (vgl. Abbildung 17). Die Netto-Kaltmieten privater Wohnungsunternehmen liegen leicht unter dem Niveau des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets; die Netto-Kaltmiete in Wohnungen privater Hauseigentümer*innen ist mit 7,84 Euro pro Quadratmeter leicht überdurchschnittlich. In vermieteten Eigentumswohnungen ist die mittlere Netto-Kaltmiete mit 8,12 Euro pro Quadratmeter nettokalt am höchsten. Sie übersteigen damit das genossenschaftliche Mietniveau um mehr als 2 Euro pro Quadratmeter. Dies passt zur Erkenntnis im Kapitel 4.6, 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 17: 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 Mittelstraße 10,04 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 Mittelstraße leicht unterschritten. Die Entwicklung der Angebotsmieten und weitere Ausführungen zur Anzahl der zu Grunde liegenden Angebotsfälle ist im Kapitel 5.1 dargestellt.

4.6 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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.

2 % 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 19 % der Wohnungen verbaut sind. Auch der sehr hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 75 % 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst,

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

bietet ein Großteil der Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

Bisher verfügt knapp unter ein Drittel des Wohnungsbestands im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, ein zusätzliches zweites Badezimmer oder über ein separates Gäste-WC. Einen Balkon, eine Loggia, einen Wintergarten oder eine Terrasse weisen bislang 83 % der Wohnungen auf und zwei Balkone 6 % der Wohnungen. Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera sind nur in jeweils 4 % 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet

Ausstattungsmerkmal	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (n=589)
Badezimmer	
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	2 %
mit Dusche oder Badewanne	83 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	21 %
Toilette innerhalb der Wohnung	97 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	*
zusätzliches zweites Badezimmer	6 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	9 %
Beheizung der Wohnung über	
Heizkörper	93 %
Elektrospeicheröfen	2 %
andere Einzelöfen	4 %
Fußbodenheizung	2 %
Erzeugung der Wärme für die Wohnung	
dezentral für die Wohnung (Einzelöfen)	3 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	16 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	77 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	45 %
zentrale Warmwasserversorgung	53 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	19 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachverglasung	75 %
Dreifachverglasung oder gleichwertig	6 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	65 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	18 %
weitere/r Balkon ¹	6 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	25 %
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	33 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	70 %
Gegensprechanlage mit Kamera	4 %
Aufzug	14 %
Energiesparende Ausstattung	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	1 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	16 %
Energiesparende Heizungsanlage ²	4 %

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 4.3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen zur Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung bei, indem ein höherer Ausstattungszustand in den umgewandelten Wohnungen geschaffen wird (höherer Standard gemäß Mietspiegel und ggf. modernisierungsbedingte Mieterhöhungen) und die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung besteht. Auch wenn die Wohnung durch die Eigentümer*innen selbst bewohnt wird, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung. Wie die Haushaltsbefragung belegt (vgl. Kapitels 4.3), werden 38 % 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 empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Mittelstraße 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 wohnwert erhöhender Ausstattungsmerkmale gekommen.

Tabelle 4: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

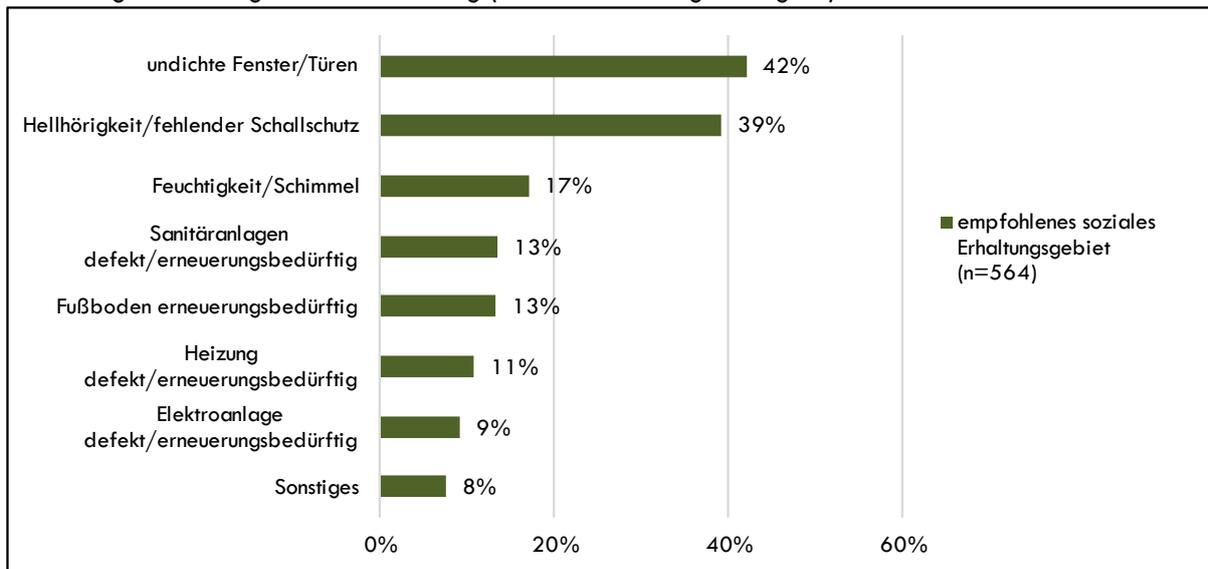
Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
	(n=430)	(n=133)
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	10 %	24 %
zusätzliches zweites Badezimmer	4 %	14 %
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	6 %	20 %
Fußbodenheizung	2 %	8 %
Einfachverglasung	19 %	14 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	5 %	9 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	14 %	32 %
weiterer Balkon ²	4 %	14 %
Aufzug	11 %	23 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	21 %	41 %
Gegensprechanlage mit Kamera	3 %	8 %
energiesparende Heizungsanlage	4 %	4 %
Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)	28 %	47 %

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 (siehe Abbildung 18). 71 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet geben an, dass in ihrer Wohnung ein oder mehrere Mängel vorhanden sind. Die meistgenannten Mängel beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen und Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem Feuchtigkeit und/oder Schimmel, defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär- und Heizungsanlagen, sowie erneuerungsbedürftige Fußböden.

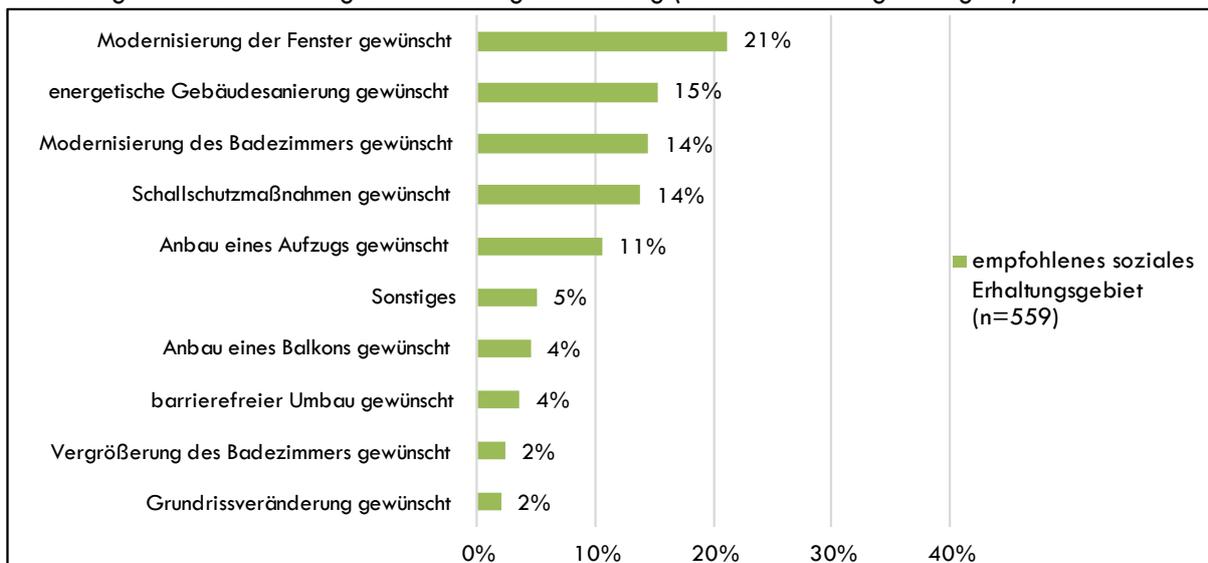
Abbildung 18: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

54 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung. In der Abbildung 19 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, die Modernisierung des Badezimmers sowie auf Schallschutzmaßnahmen.

Abbildung 19: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

4.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet 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- bis 3-Zimmer-Wohnungen (79 %) und Wohnungen mit einer Größe von 40 bis unter 100 Quadratmetern Wohnfläche (74 %) 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. Zusammen umfassen diese beiden Wohnungsgrößenklassen etwa ein Viertel der Wohnungen.

Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum, da sich nur rund 10 % der Wohnungen im Eigentum von landeseigenen Wohnungsunternehmen oder einer Genossenschaft befinden. Circa ein Drittel der Wohnungen sind bereits in Eigentum umgewandelt, 38 % dieser Wohnungen werden weiterhin vermietet, sodass der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen im Gebiet mit 15 % gering ist. Rechnerisch besteht noch für rund 67 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial. Die Auswertung der Ausstattungsmerkmale nach Miet- und Eigentumswohnungen²⁸ belegt, dass Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand mit wohnwerterhöhenden Merkmalen aufweisen (vgl. Kapitel 4.6).

Die Analyse der Ausstattungsmerkmale belegt, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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.

71 % 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 3 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 19 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet.

Die Nettokaltmiete beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet im Median 7,48 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, da noch 40 % der Haushalte eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter haben. Preisdämpfend wirkt sich der kommunale und genossenschaftliche Wohnungsbestand aus, der jedoch nur einen kleinen Teil des Wohnungsbestands umfasst. Ergänzend dazu betrug das Angebotsmietniveau im Jahr 2020 im Planungsraum Mittelstraße 10,04 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Damit werden die Vergleichswerte – Bezirk Steglitz-Zehlendorf mit 10,31 Euro pro Quadratmeter und Berlin mit 10,14 Euro pro Quadratmeter – etwas unterschritten und ein für die Lage in der Stadt vergleichsweise günstiges Angebotsmietniveau erreicht. Gleichzeitig bietet das günstige Mietniveau in Kombination mit den benannten baulichen Aufwertungspotenzialen noch ein großes Steigerungspotenzial. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen und sozioökonomischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der preisgünstige Mietwohnraum im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit.

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

Tabelle 5: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Mittelstraße
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, 15 % selbstnutzende Eigentümer*innen
Mietniveau	Median der Nettokaltmiete 7,48 Euro, über dem Berliner Mietspiegelniveau von 2021, jedoch zu differenzieren nach Eigentumsform; 40 % der Haushalte noch mit Miete unter 7 Euro je Quadratmeter → Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum; Angebotsmietniveau mit 10,04 Euro leicht unterdurchschnittlich
Sozialwohnungsbestand	151 Sozialmietwohnungen, 3 % des Wohnungsbestands; Vergleichswerte Bezirk und Berlin werden leicht unterschritten
Potenzial für Umwandlungen	Umwandlungspotenzial für rund zwei Drittel der Wohnungen gegeben
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfach verglaster Fenster (19 %) und Austausch Einzelöfen (3 %), 71 % 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 (98 %) - Aufzug (86 %) - Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer (91 %/94 %) - Ausstattung im Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander (79 %) - Balkon mit einer Grundfläche von 4 Quadratmetern oder mehr sowie zweiter Balkon (82 % bzw. 94 %) - hochwertige Bodenbeläge (75 %) - Gegensprechanlage mit Kamera (96 %)
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

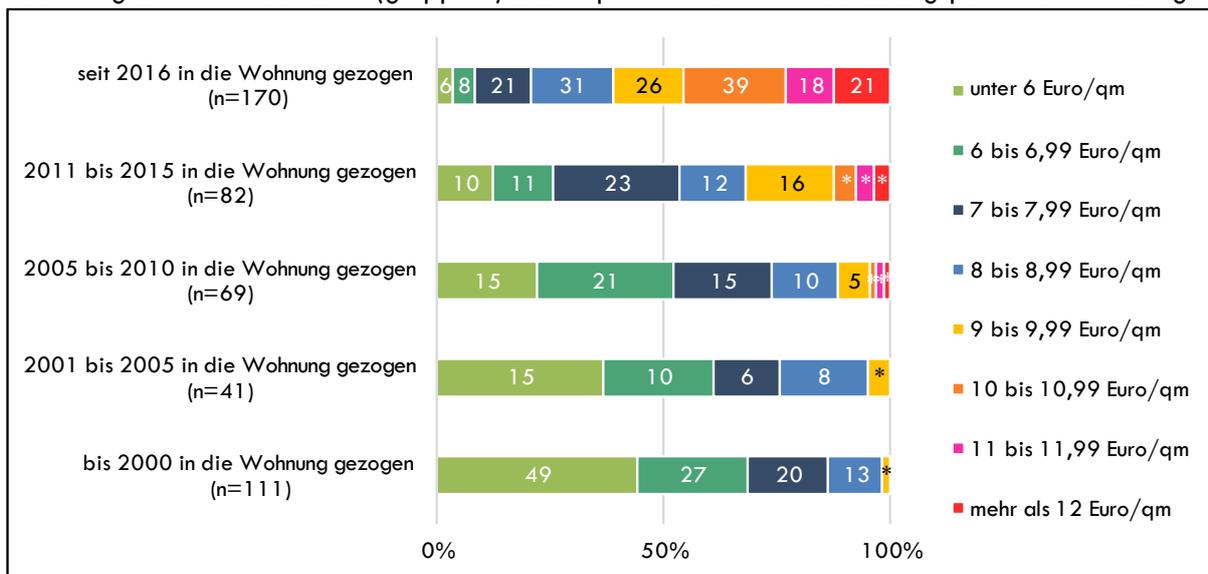
5. Aufwertungsdruck

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.

5.1 Mietentwicklung

Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet beträgt die Nettokaltmiete durchschnittlich 7,87 Euro pro Quadratmeter. Die Abbildung 20 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. 22 % der Haushalte, die seit 2016 in ihre jetzige Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von mehr als 11,00 Euro pro Quadratmeter.

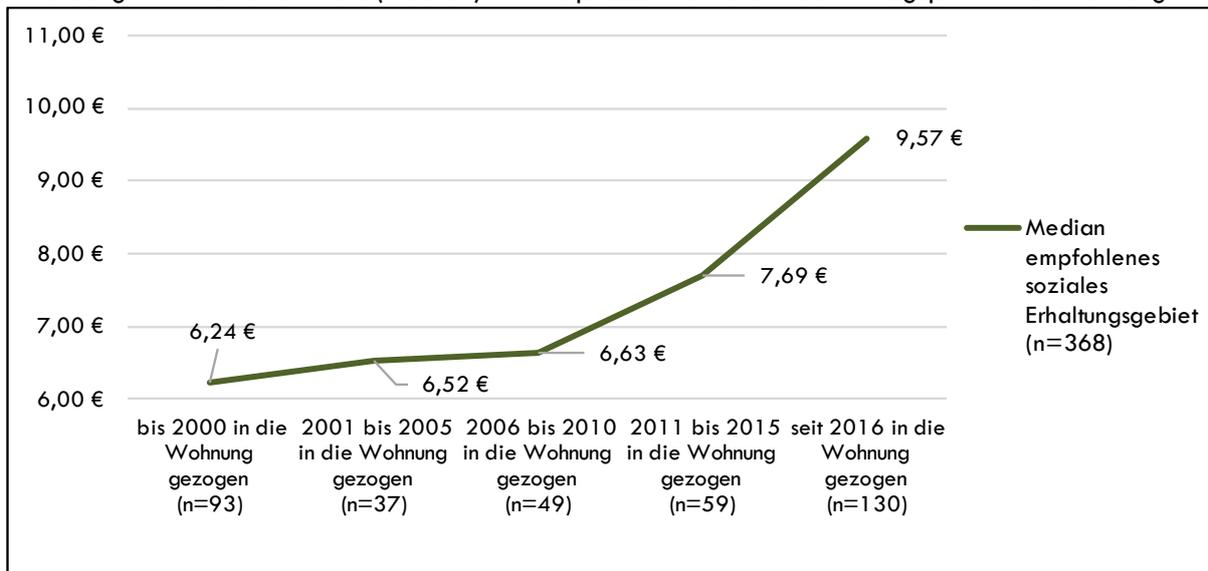
Abbildung 20: Nettokaltmiete (gruppiert) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Die Abbildung 21 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 6,24 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2016 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 9,57 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 21: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Mieterhöhungen im Bestand

Bei 51 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wurde in den letzten fünf Jahren die Nettokaltmiete erhöht. In der Tabelle 6 ist die Höhe der Mieterhöhung in Abhängigkeit von der Begründung dargestellt. In 72 % der Fälle wurden Mieterhöhungen mit dem Berliner Mietspiegel, durch Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete, begründet. Dabei variiert die Höhe der Mieterhöhung. 80 % der Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel betragen maximal 15 %. Eine Mieterhöhung begründet durch Staffel- bzw. Indexmietverträge bekamen 13 % der befragten Haushalte. Mieterhöhungen durch Staffel- bzw. Indexmietverträge hatten bei 88 % der davon betroffenen Haushalte eine Mieterhöhung von weniger als 10 % zur Folge. Modernisierungsbedingte Mieterhöhungen führten bei 13 % der davon betroffenen Haushalte zu einer Erhöhung von 20 % und mehr.

Tabelle 6: Begründung und Höhe der Mieterhöhung

	Begründung der Mieterhöhung (Anteil)	Mittlere prozentuale Mieterhöhung	
		Median	Mittelwert
Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (n=161)	72 %	9 %	10 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=29)	13 %	3 %	6 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=17)	8 %	6 %	7 %
anderer Grund (n=18)	8 %	7 %	11 %
Gesamt	-	7 %	9 %

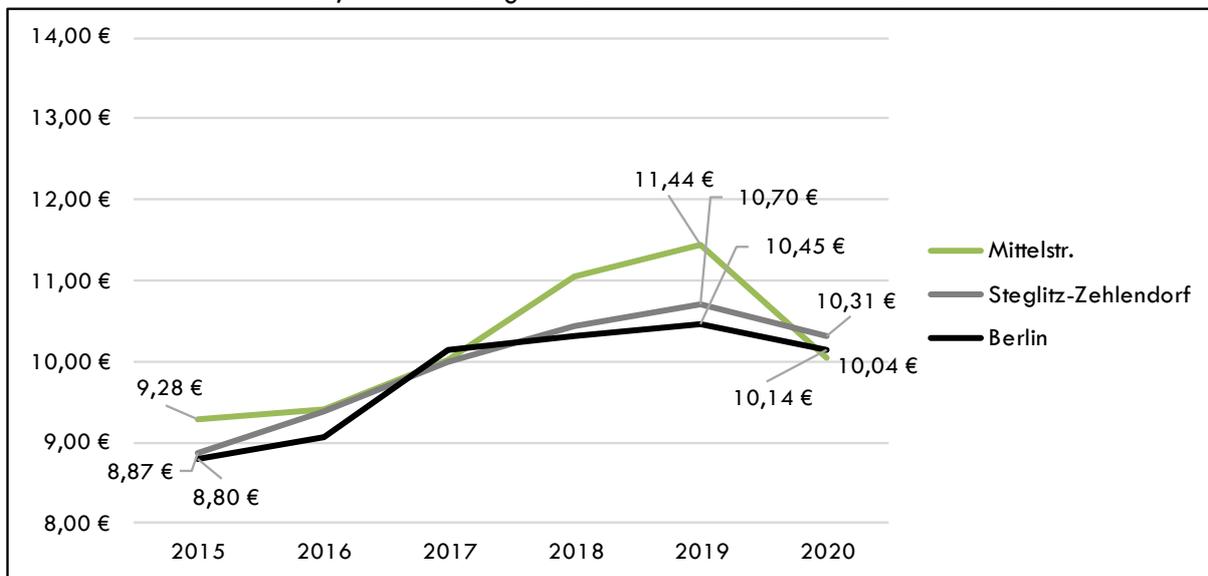
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Entwicklung der Angebotsmieten

Wie aus der Abbildung 22 hervorgeht, verläuft die Entwicklung des Angebotsmietniveaus seit dem Jahr 2017 unterschiedlich zur bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklung. Im Jahr 2018 betrug das Angebotsmietniveau 9,28 Euro und damit deutlich mehr als das gesamtstädtische Angebotsmietniveau von 8,80 Euro. Seit dem Jahr 2019 sinkt das Angebotsmietniveau und liegt im Jahr 2020 knapp unter dem des Bezirks Steglitz-Zehlendorf und dem des Landes Berlin. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels²⁹ 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. Im Vergleich mit dem Bezirkswert bestätigt sich aber auch, dass der Planungsraum Mittelstraße innerhalb des Bezirks noch zur Versorgung mit günstigeren Mietwohnungen beiträgt, jedoch zwischenzeitlich einen steileren Anstieg verzeichnet hat.

²⁹ 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).

Abbildung 22: Angebotsmieten (Nettokaltemiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum Mittelstraße, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf und in Berlin im zeitlichen Verlauf



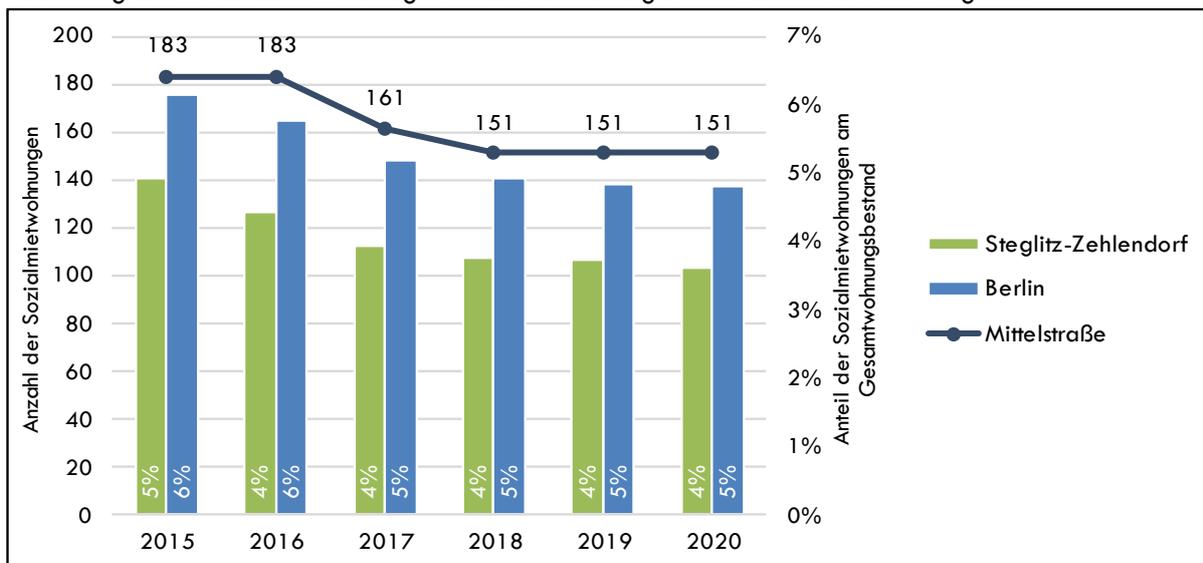
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: IDN Immodaten, ImmoScout (13/14) GEWOS; ImmoScout (2015-2017) RegioKontext; empirica-systeme GmbH (2018, 2019, 2020), eigene Berechnungen RegioKontext, VALUE Marktdatenbank (2020), eigene Berechnungen RegioKontext

5.2 Entwicklung des Sozialwohnungsbestands

Der Sozialmietwohnungsbestand hat zwischen 2015 und 2020 im Planungsraum Mittelstraße abgenommen. Während es von 2015 bis 2016 noch 183 Sozialwohnungen gab, wurden im Jahr 2020 nur noch 151 Sozialwohnungen verzeichnet. Das entspricht 3 % 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 auch in den Folgejahren mit einem Auslaufen der Belegungsbindung im Untersuchungsgebiet Mittelstraße 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 andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)“.³⁰

³⁰ Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle.

Abbildung 23: Sozialmietwohnungsbestand im Planungsraum Mittelstraße im Vergleich



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

5.3 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, besteht im Untersuchungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen³¹, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter*innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

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

Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Unsere Analysen in Erhaltungsgebieten zeigen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.³² 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

³¹ 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.

³² LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

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.³³ Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ermöglicht es somit, die zukünftigen Wohnungsumwandlungen abschätzen zu können, hingegen stellen die Grundbuchumschreibungen die tatsächlich vollzogenen Umwandlungen dar.

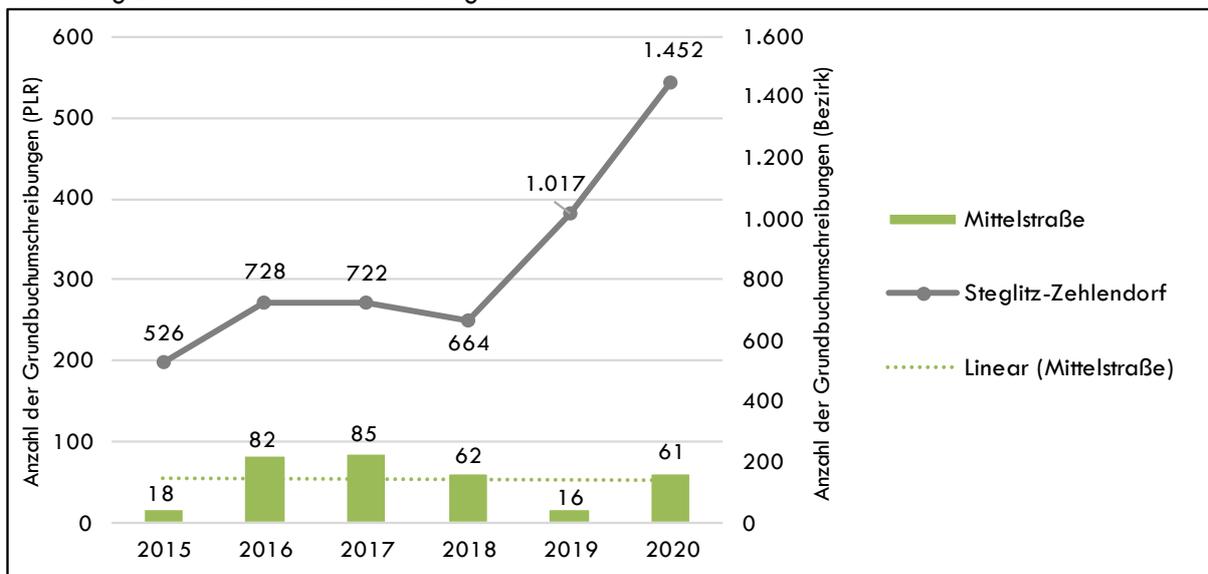
Die Ausführungen in Kapitel 4.3 zum Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB sind im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Umwandlungsgeschehens zu berücksichtigen.

Zwischen 2016 und 2020 wurden vier Anträge auf Abgeschlossenheit sowie drei Ergänzungsanträge gestellt. Rechnerisch besteht jedoch noch für 67 % der Wohnungen ein Umwandlungspotenzial.

In der Abbildung 24 ist die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen den Jahren 2015 und 2020 im Planungsraum Mittelstraße sowie im Bezirk Steglitz-Zehlendorf abgebildet. Im Planungsraum Mittelstraße erfolgten im Zeitraum 2015 bis 2020 für insgesamt 324 Wohneinheiten Grundbuchumschreibungen. Dies entspricht 7 % des Wohnungsbestands. Die Vergleichswerte des Bezirks Steglitz-Zehlendorf und der Gesamtstadt betragen 3 % bzw. 5 % und werden demnach im Planungsraum Mittelstraße noch übertroffen. Während im Bezirk ab 2018 eine verstärkte Umwandlungsdynamik zu erkennen ist, blieb das Umwandlungsgeschehen im Planungsraum Mittelstraße relativ konstant.

³³ 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 24: Grundbuchumschreibungen



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

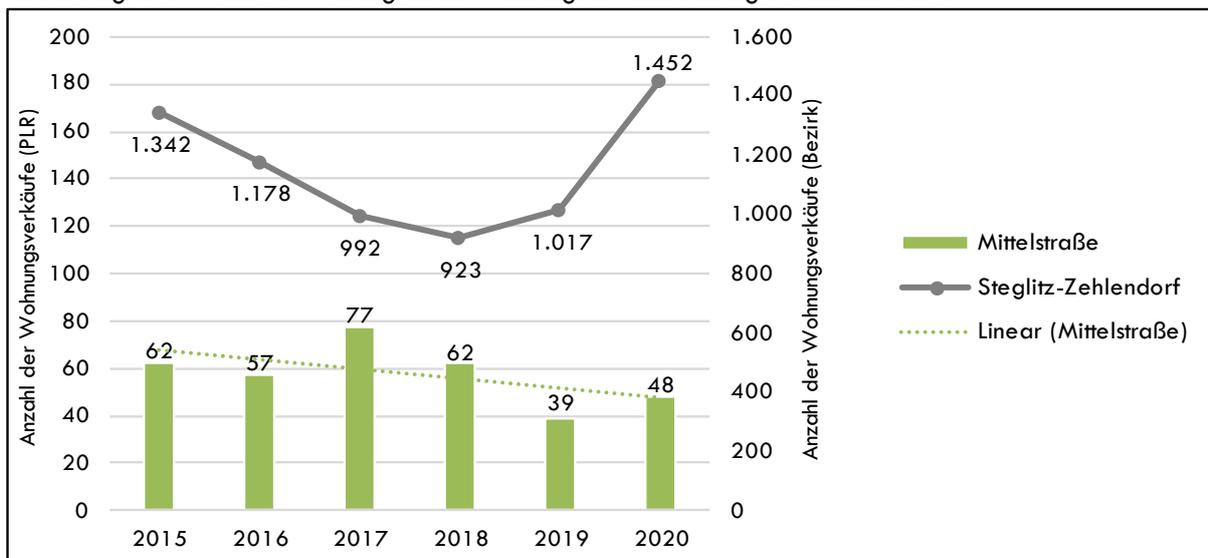
5.4 Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei 27 % der Mieter*innenhaushalte fanden während des Mietverhältnisses **Eigentümer*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** statt. 49 % 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 25 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** im Planungsraum Mittelstraße und dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf dargestellt. Im Zeitraum von 2015 bis 2020 wurden im Planungsraum Mittelstraße insgesamt 345 Eigentumswohnungen verkauft. Dies entspricht 7,8 % des Wohnungsbestands des Planungsraums von 2020. Dieser Wert übersteigt den gesamtstädtischen Vergleichswert von 3,5 % und den bezirklichen Vergleichswert von 4,3 % deutlich.³⁴

³⁴ Um die Verkäufe von Eigentumswohnungen miteinander vergleichen zu können, wurden diese in Korrelation mit dem Gesamtwohnungsbestand (Miet- und Eigentumswohnungen) der jeweiligen Betrachtungsebene gesetzt.

Abbildung 25: Verkäufe von Eigentumswohnungen³⁵ im Planungsraum Mittelstraße



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

5.5 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

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

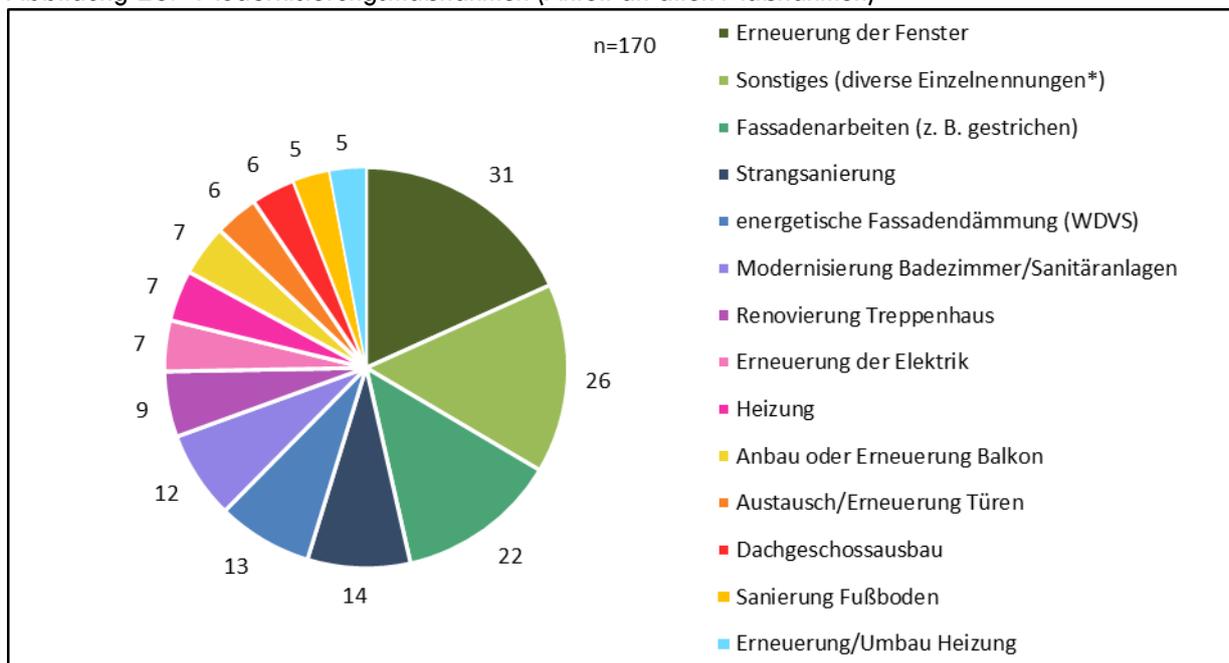
Modernisierungen

In der Haushaltsbefragung gaben 25 % der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße zur Miete wohnenden Haushalte an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude während des Mietverhältnisses eine Modernisierung durchgeführt wurde. Weitere 8 % 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 Erhöhungen 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.

³⁵ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

In der Abbildung 26 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 33 % der Modernisierungsmaßnahmen. 13 % 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. 7 % entfallen auf die Modernisierung des Badezimmers oder der Sanitäranlagen. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen überein, d. h. die baulichen Aufwertungspotenziale wurden in den vergangenen fünf Jahren bereits genutzt.

Abbildung 26: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



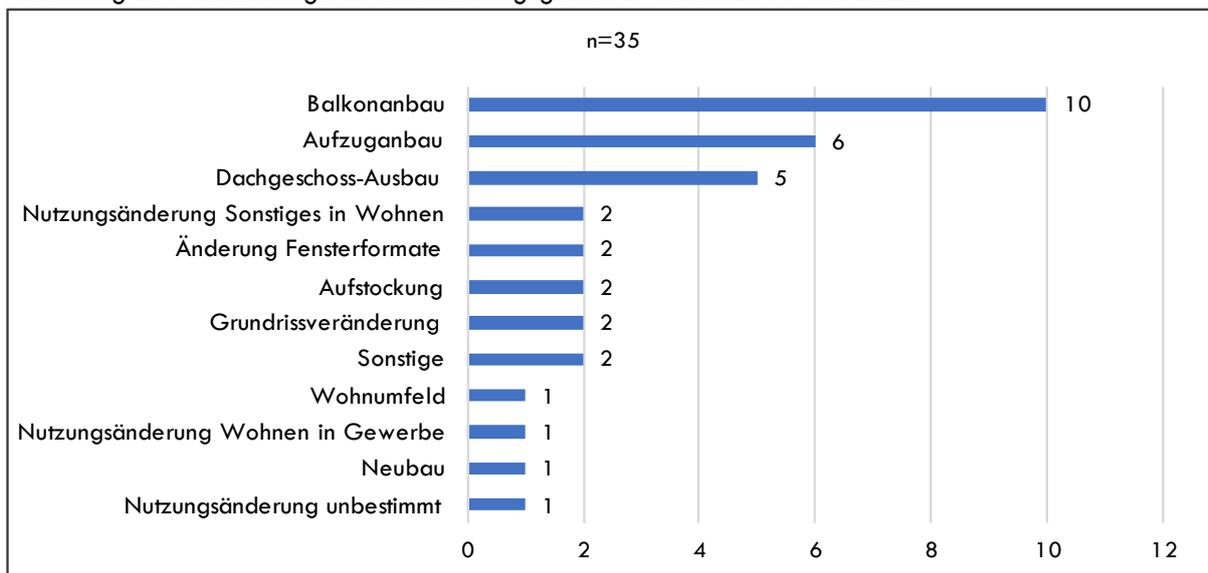
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; *Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen

Die Auswertung der elektronischen Bauakte ergibt, dass 25 Bauanträge für insgesamt 35 bauliche Maßnahmen im Zeitraum von 2016 bis 2020 im Untersuchungsgebiet Mittelstraße gestellt wurden, die Wohnraum betreffen und genehmigt bzw. freigestellt wurden oder sich noch im Verfahren befinden. Bei der Auswertung können nur die Maßnahmen analysiert werden, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung 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.

Insgesamt wurden an 19 Adressen bauordnungspflichtige Maßnahmen beantragt, was eine rege bauliche Aktivität belegt. In der Abbildung 27 ist die inhaltliche Verteilung dieser Maßnahmen ausdifferenziert. Überwiegend wurden Anträge für Maßnahmen gestellt, die sich auf den Ausstattungszustand bzw. die

Wohnungsstruktur auswirken, wie der Anbau von Balkonen sowie Aufzügen und die Änderung von Fensterformaten. Es wurden auch Maßnahmen beantragt, um Wohnraum zu schaffen, wie Aufstockungen bzw. Dachgeschossausbauten. Dies sind erhaltungsrechtlich bedeutsame Maßnahmen, die mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden können.

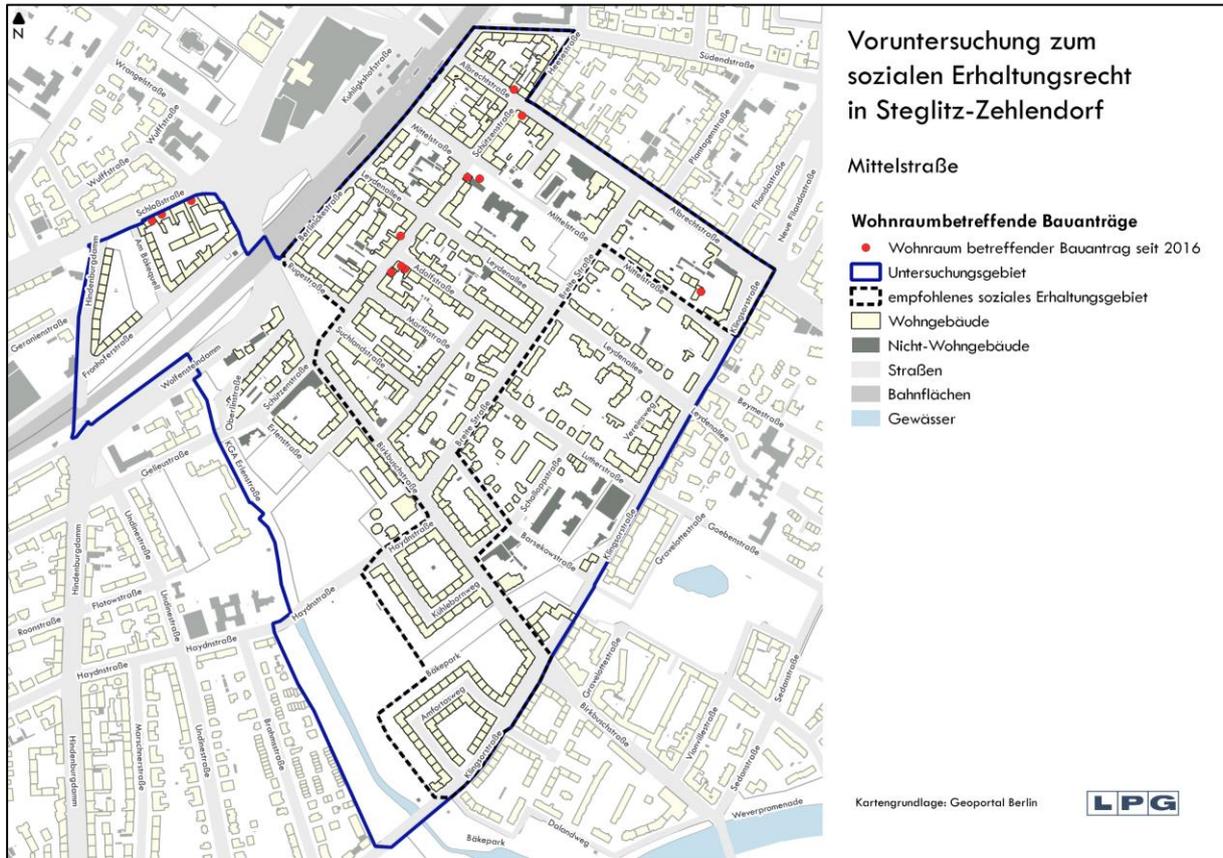
Abbildung 27: Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 2016 und 2020



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, elektronische Bauakten

Die räumliche Darstellung der Bauanträge in Abbildung 28 verdeutlicht, dass hauptsächlich der Bereich des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets von baulichen Maßnahmen betroffen war. Die Bauanträge sind nicht räumlich konzentriert, lediglich im Südosten sind keine Bauanträge zu verorten. Eine Begehung ergab jedoch dennoch ein aktuelles Baugeschehen vor Ort. So werden einzelne Wohnungen saniert und im Amfortasweg wurde im Sommer 2022 mit der energetischen Fassadensanierung begonnen (vgl. Abbildung 29). Es ist anzunehmen, dass das private Wohnungsunternehmen, dem sämtliche Wohngebäude in diesem Bereich gehören, dies auch für den restlichen, sehr homogenen Wohnungsbestand vorsieht. Dafür ist keine Baugenehmigung erforderlich. Das soziale Erhaltungsrecht bietet allerdings eine Steuerungsmöglichkeit.

Abbildung 28: Räumliche Darstellung der Wohnraum betreffende Bauanträge 2016 bis 2020



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf, elektronische Bauakten

Abbildung 29: Energetische Fassadensanierung im Amfortasweg



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Sommer 2022

5.6 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.³⁶

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

Gemäß der Haushaltsbefragung sind 2 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 8 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.³⁷ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

5.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

In Kapitel 4 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet gezogen sind, hat nur noch etwa ein Fünftel 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. Von den Haushalten, die vor 2011 zugezogen sind, hat keiner eine derartige Miethöhe angegeben. 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. Hinzu kommen Mieterhöhungen im Wohnungsbestand, von denen in den letzten fünf Jahren bereits jeder zweite Haushalt betroffen war.

³⁶ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

³⁷ 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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.

Die analysierten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet in den letzten Jahren bereits genutzt wurden. Ein Viertel der zur Miete wohnenden Haushalte gab an, während des Mietverhältnisses von einer Modernisierung betroffen gewesen zu sein; bei weiteren 8 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt. Zusammengefasst sind dies ein Drittel der Haushalte. Die Modernisierungen umfassten insbesondere die Erneuerung von Fenstern, die Erneuerung von Bädern und der Sanitärausstattung und die energetische Gebäudesanierung. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – die Dämmung der Fassade, die Erneuerung der Fenster und die Erneuerung oder der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen 33 % der Modernisierungsmaßnahmen. Die Analyse von bauordnungspflichtigen Maßnahmen, die sich auf Wohnraum beziehen, hat ergeben, dass vor allem Balkonanbauten, der Einbau eines Aufzugs sowie Dachgeschossausbauten beantragt wurden. Folglich handelt es sich in vielen Fällen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet um erhaltungsrechtlich bedeutsame Maßnahmen, welche mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden könnten.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das Umwandlungsgeschehen im Planungsraum Mittelstraße ist relativ konstant. Im Planungsraum Mittelstraße erfolgten im Zeitraum 2015 bis 2020 für insgesamt 324 Wohneinheiten Grundbuchumschreibungen, was 7 % des Wohnungsbestands entspricht. Die Vergleichswerte des Bezirks Steglitz-Zehlendorf und der Gesamtstadt von 3 % bzw. 5 % wurden demnach übertroffen. Vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB wurden die Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen somit ausgiebig genutzt.

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

6. Verdrängungspotenzial

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

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.³⁸ 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.³⁹ Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur 'bewährt' hat.“⁴⁰

Besonderer Fokus liegt bei der Beurteilung des Verdrängungspotenzials auf Bevölkerungsgruppen, die aufgrund bestimmter 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.

6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

5.809 Personen waren zum 31.12.2021 im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet gemeldet. Zwischen 2016 und 2021 ist die Bevölkerungszahl im Planungsraum Mittelstraße um 1 % gestiegen. Dies entspricht einem Zuzug von 105 Personen. Im Bezirk Steglitz-Zehlendorf stieg die Bevölkerungszahl im selben Zeitraum ebenfalls um 1 %.⁴¹

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

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

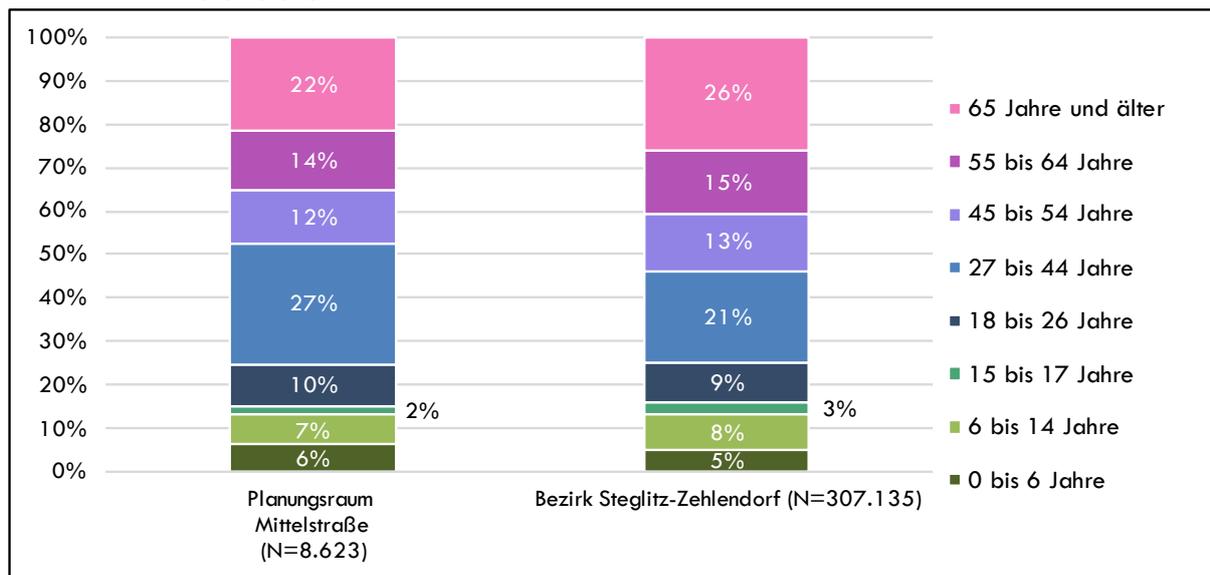
⁴⁰ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

⁴¹ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Steglitz-Zehlendorf am 31.12.2016 und 31.12.2021.

In der Abbildung 30 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im Planungsraum Mittelstraße im Vergleich mit dem Bezirk Steglitz-Zehlendorf dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist im Planungsraum mit 27 % anteilig am stärksten vertreten. Im Gesamtbezirk überwiegt die Altersgruppe der 65-Jährigen und älter.

Die Bevölkerung im Planungsraum Mittelstraße ist jünger als im Bezirk, da der Anteil an Personen im Alter über 54 Jahre geringer – 36 % im Planungsraum zu 41 % im Bezirk – und der Anteil an Personen unter 45 Jahren mit 52 % größer ist als im Bezirk mit 46 %.

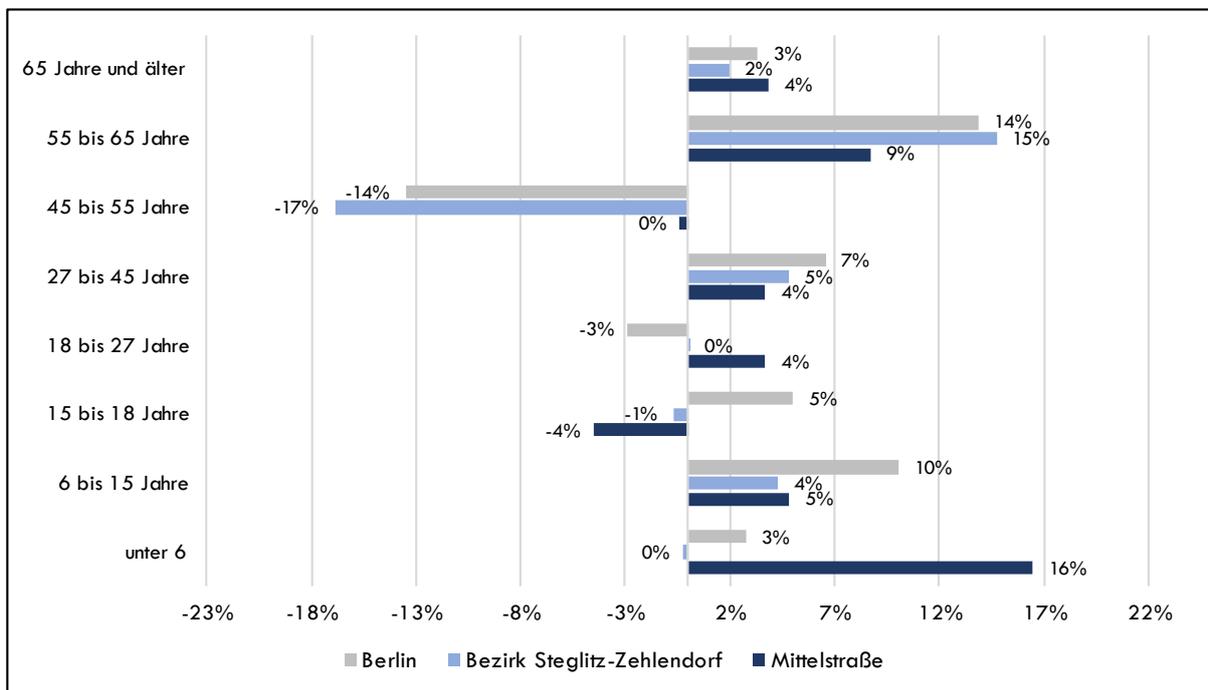
Abbildung 30: Alterszusammensetzung im Planungsraum Mittelstraße am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik



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 31 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen von 2016 bis 2021 auf Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Die Entwicklung im Planungsraum Mittelstraße 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 leichter Rückgang in der Altersgruppe der Jugendlichen von 15 bis 18 Jahren. Die Altersgruppe 18 bis 27 Jahre ist im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt eher gewachsen.

Abbildung 31: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für den Planungsraum Mittelstraße, 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 Mittelstraße, den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und die Stadt Berlin gegenübergestellt. Die beschriebenen absoluten Veränderungen der Altersgruppen im Planungsraum spiegeln sich weniger in der Entwicklung der Alterszusammensetzung wider. Bei 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.

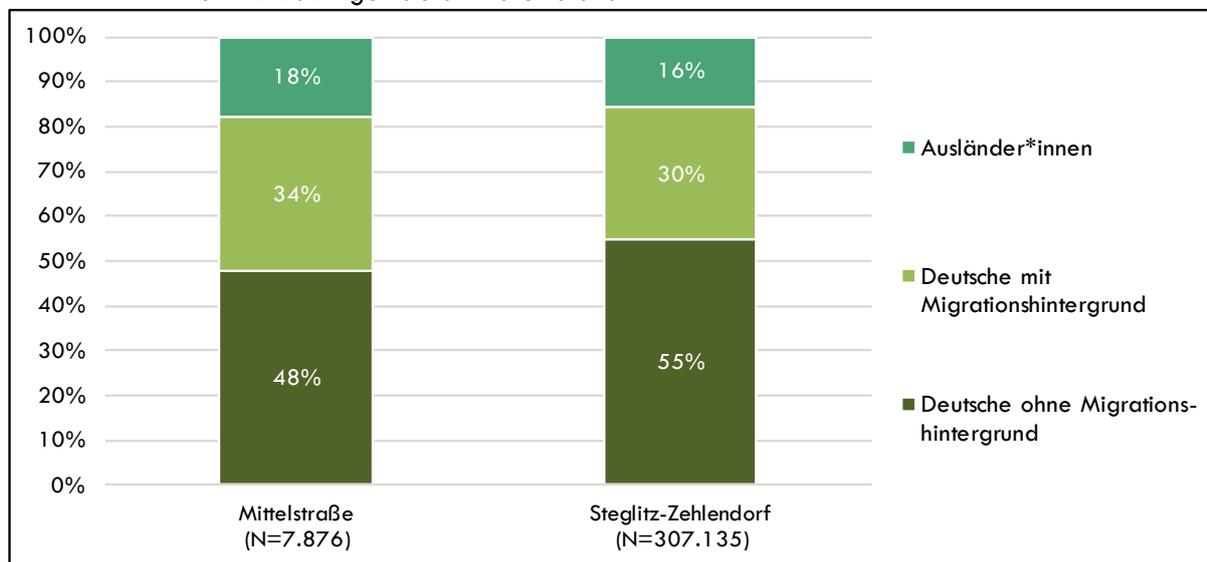
Tabelle 7: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Mittelstraße, den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Planungsraum Mittelstraße	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	0 %-Punkte	0 %-Punkte	0 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	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	1,0 %-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 Mittelstraße deutlich mehr Personen mit einem Migrationshintergrund, wie die Abbildung 32 belegt. 34 % der Einwohner*innen im Untersuchungsgebiet haben einen Migrationshintergrund und 18 % sind Ausländer*innen, während es im Bezirk anteilig 30 % mit Migrationshintergrund gibt und Ausländer*innen einen Anteil von 16 % ausmachen.

Abbildung 32: Herkunft im Planungsraum Mittelstraße 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

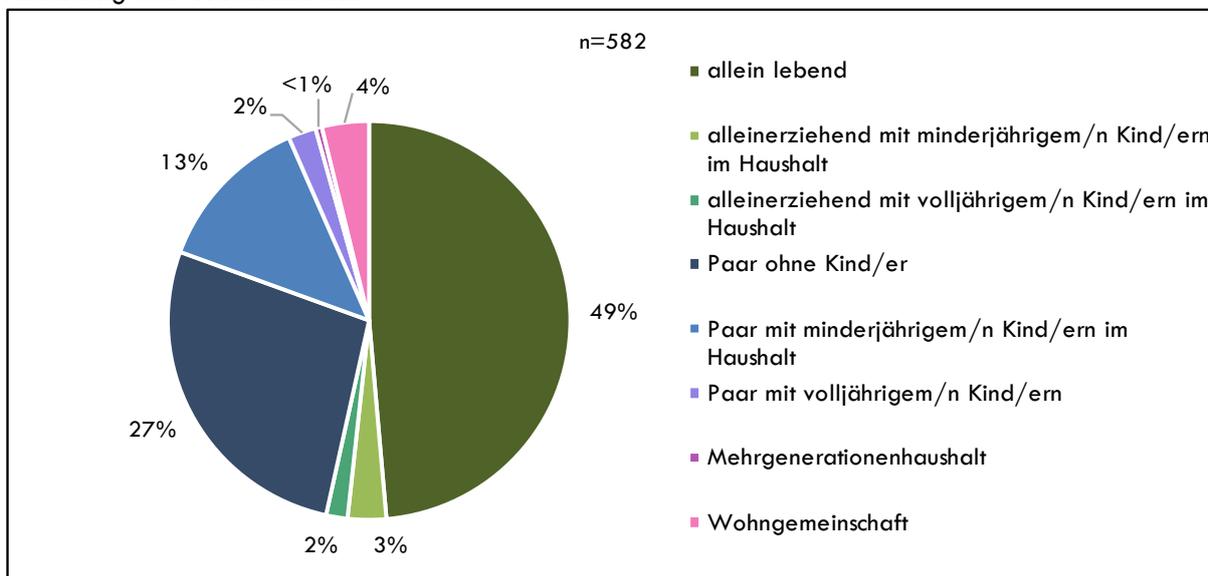
6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine 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 33 ist die Haushaltsform der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße dargestellt. Mit 49 % sind 1-Personen-Haushalte am stärksten vertreten. Paare ohne Kind/er umfassen rund ein Viertel der Haushalte. In 16 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zudem leben einige Personen in Wohngemeinschaften zusammen, die 4 % der Haushalte umfassen.

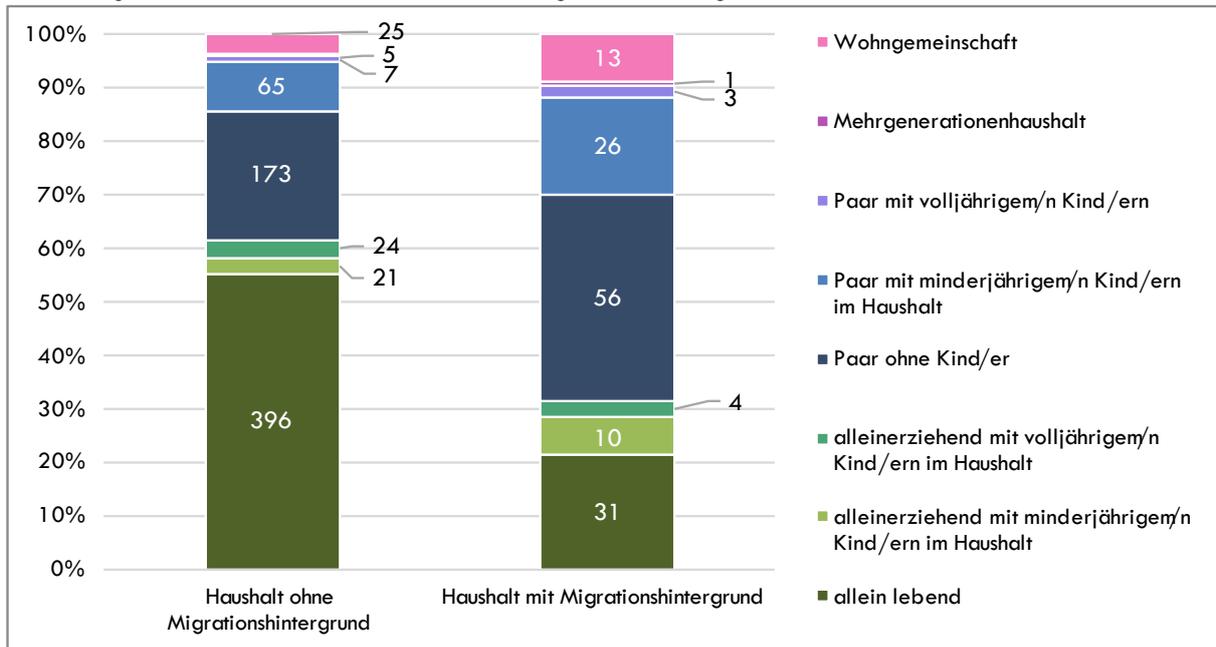
Abbildung 33: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In Abbildung 34 wird bei dem Vergleich der Haushaltsformen mit und ohne Migrationshintergrund im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße deutlich, dass der Anteil an Paaren mit minderjährigem/n Kind/ern bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher ist. Bei Haushalten ohne Migrationshintergrund nehmen die Alleinlebenden einen deutlich größeren Anteil mit 51 % gegenüber Haushalten mit Migrationshintergrund (21 %) ein.

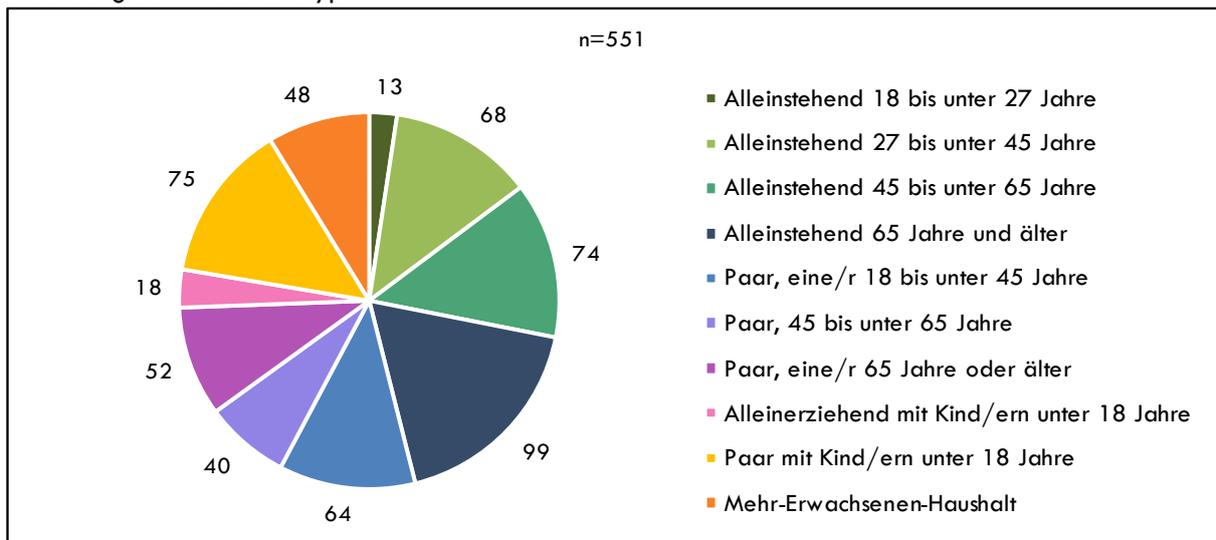
Abbildung 34: Haushaltsform mit und ohne Migrationshintergrund



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 35 die Haushaltstypen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Unter den Alleinstehenden sind die 65-Jährigen und Älteren anteilig am stärksten vertreten. Außerdem ist ein hoher Anteil an kinderlosen Paaren mit mindestens einer 18 bis unter 45-jährigen Person festzustellen, die sich in der Familiengründungsphase befinden. Paare mit minderjährigem/n Kind/ern umfassen 14 % der Haushalte. Der Anteil der Mehr-Erwachsenen-Haushalte an den Haushaltstypen beträgt lediglich 9 %.

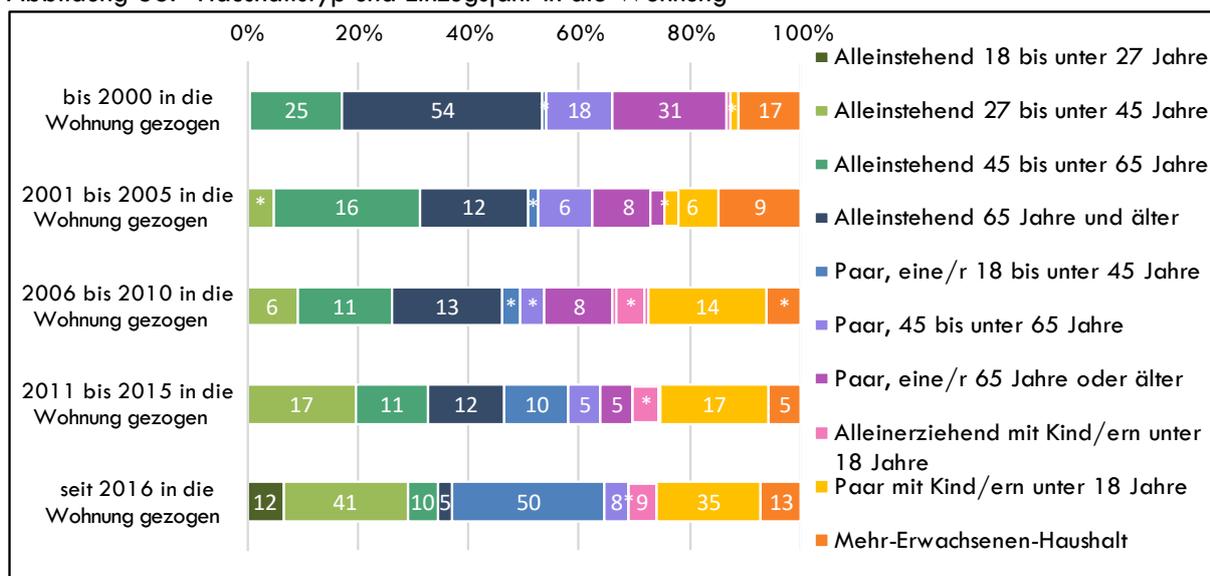
Abbildung 35: Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 36 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 viele Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren in das Gebiet gezogen. Auffällig an den Entwicklungen der jüngsten Zuzugsperiode ist auch, dass keine 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, die in den Jahren zuvor nur zwischen 0-1% in den Haushaltsbefragungen einnahmen.

Abbildung 36: Haushaltstyp und Einzugsjahr in die Wohnung



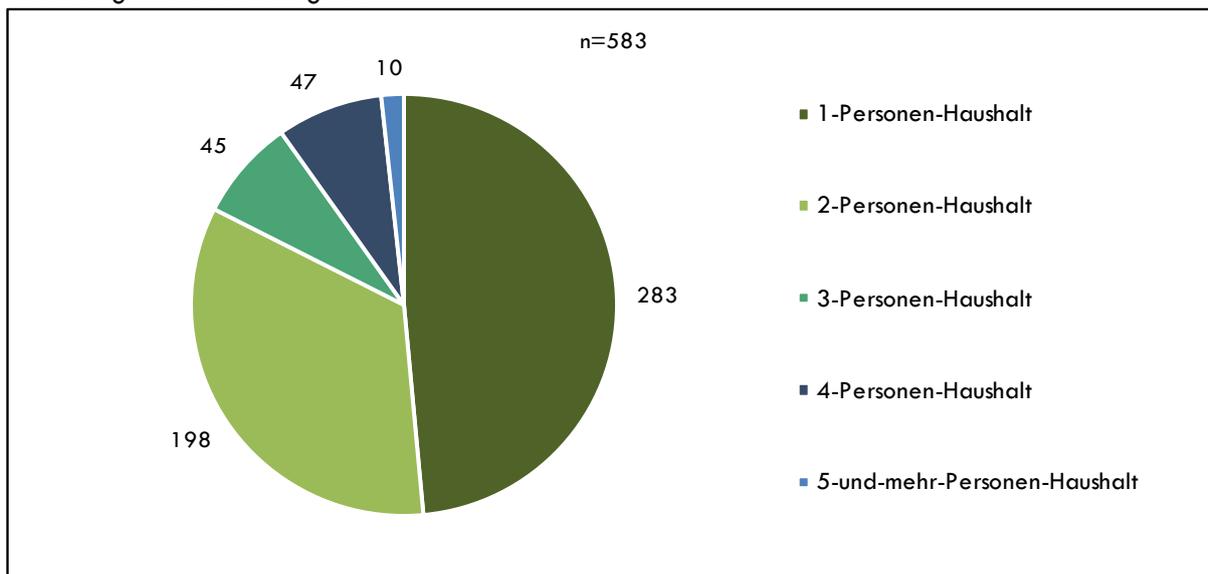
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 82 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße, wie aus der Abbildung 37 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet beträgt 2,0 Personen und übersteigt damit leicht den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von 1,8 bzw. 1,9 Personen⁴². Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet wohnen ungefähr 8 % der Bewohner*innen in 3-Personen Haushalten sowie 8 % in 4-Personen Haushalten.

⁴² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

Abbildung 37: Haushaltsgröße

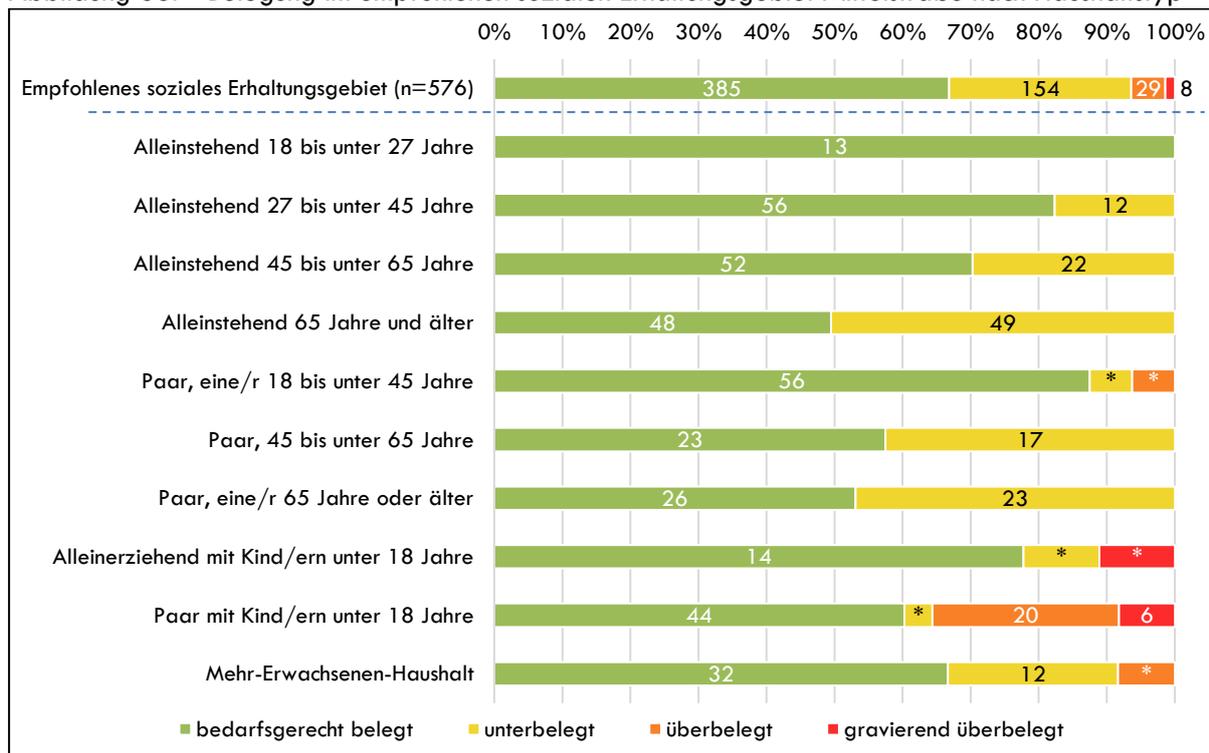


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbelagung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. In den folgenden Abbildungen ist die Wohnungsbelegung, d. h. das Verhältnis von Haushaltsgröße zur Zimmeranzahl der belegten Wohnung differenziert nach Haushaltsgröße und -typ dargestellt. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 38 dargestellt, sind die Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet zu 67 % bedarfsgerecht belegt; 5 % der Wohnungen sind überbelegt und zusätzliche 1 % gravierend überbelegt. Unterbelegt sind 27 % der Wohnungen. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet stimmt somit überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher.

Die Differenzierung nach Haushaltstyp veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der mittleren und gehobenen Altersklassen, also 45 bis 64 Jahre sowie ab 65 Jahren, entfällt. Diese beiden Haushaltstypen sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen durch 1-Personen-Haushalte ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet, d. h., dass Haushalte in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. Dies korrespondiert mit dem günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen, die bereits vor zehn oder mehr Jahren angemietet wurden (vgl. Kapitel 5.1). In überbelegten und stark überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren, sowie Alleinerziehende.

Abbildung 38: Belegung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

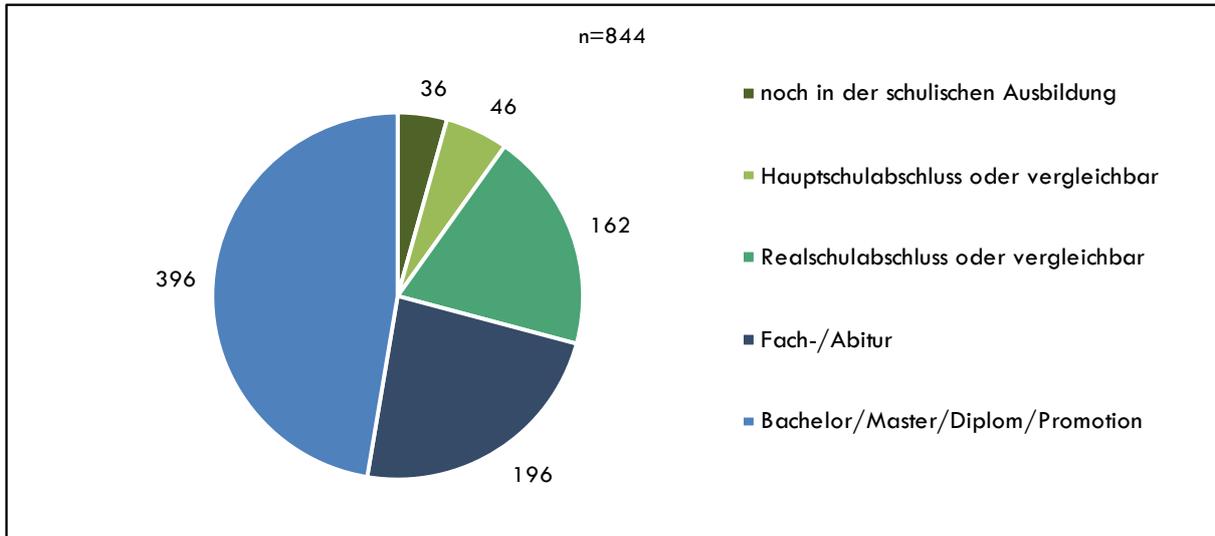
6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

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

Bildung

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 39 erkennbar ist. Ungefähr 47 % der Bewohner*innen ab 15 Jahren haben einen (Fach-) Hochschulabschluss erworben, weitere 23 % haben die (Fach-)Hochschulreife erreicht. 25 % der Personen ab 15 Jahren haben einen Haupt- oder Realschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. 4 % befinden sich noch in der schulischen Ausbildung.

Abbildung 39: Höchster Bildungsabschluss der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre

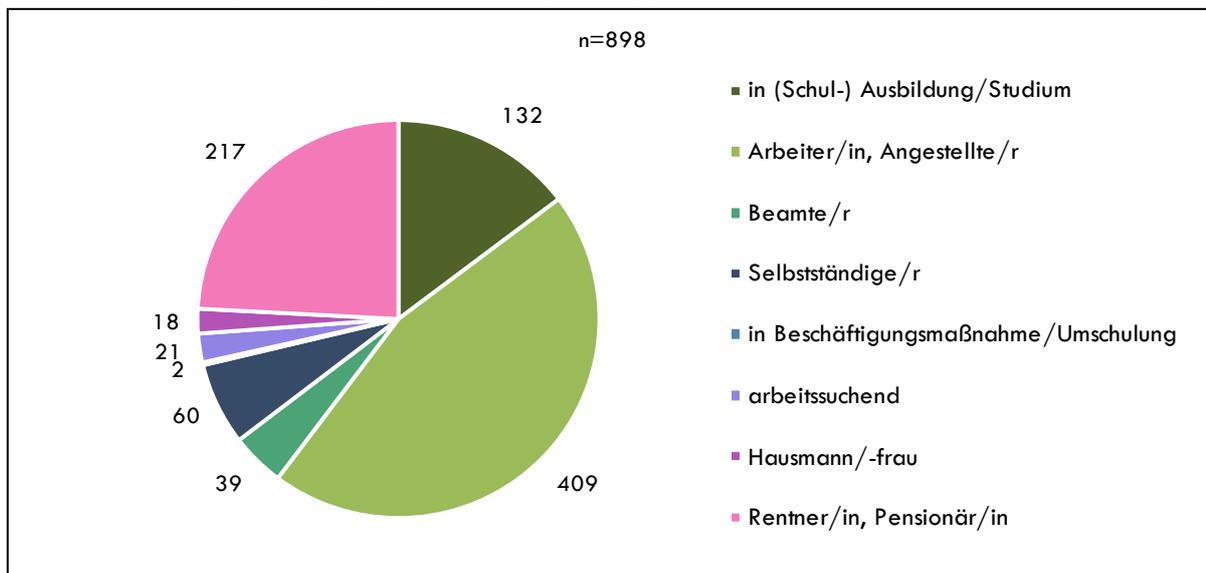


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 40 dargestellt. Circa 15 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 56 % der Personen sind berufstätig. Rund 28 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, der größte Anteil entfällt dabei auf Personen in Rente oder Pension.

Abbildung 40: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße 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 Mittelstraße sowie für den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Anhand dieser Darstellung wird deutlich, dass der Planungsraum Mittelstraße 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 Kinderarmut im Planungsraum Mittelstraße mit 16,8 % gegenüber dem Bezirkswert mit 11,9 %.

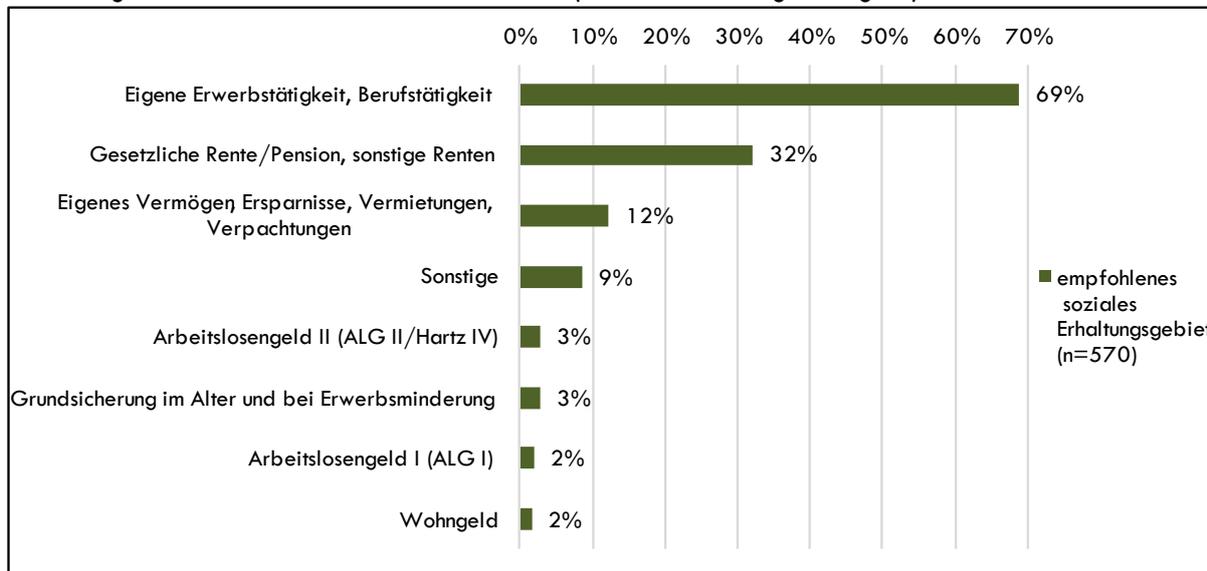
Tabelle 8: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen

	PLR Mittelstraße	Bezirk Steglitz-Zehlendorf	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	3,25 %	2,3 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	7,5 %	5,9 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	16,8 %	11,9 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	5,5 %	3,5 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	17,6 %	15,5 %	26,7 %

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

In der Abbildung 41 sind die Einkommensquellen der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 8 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt.⁴³ 32 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 69 % der Haushalte ihr Einkommen.

Abbildung 41: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; Beispiele Sonstige: Elterngeld, Unterhaltszahlungen, BAföG

6.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

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

Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2022 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße 2.700 Euro im Median und ist somit höher als das Einkommensniveau von Berlin im Jahr 2019.⁴⁴ Wie in der Tabelle 9 gegenübergestellt ist, haben Haus-

⁴³ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

⁴⁴ 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,

halte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 3.800 Euro im Median ein deutlich höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 2.500 Euro im Median.

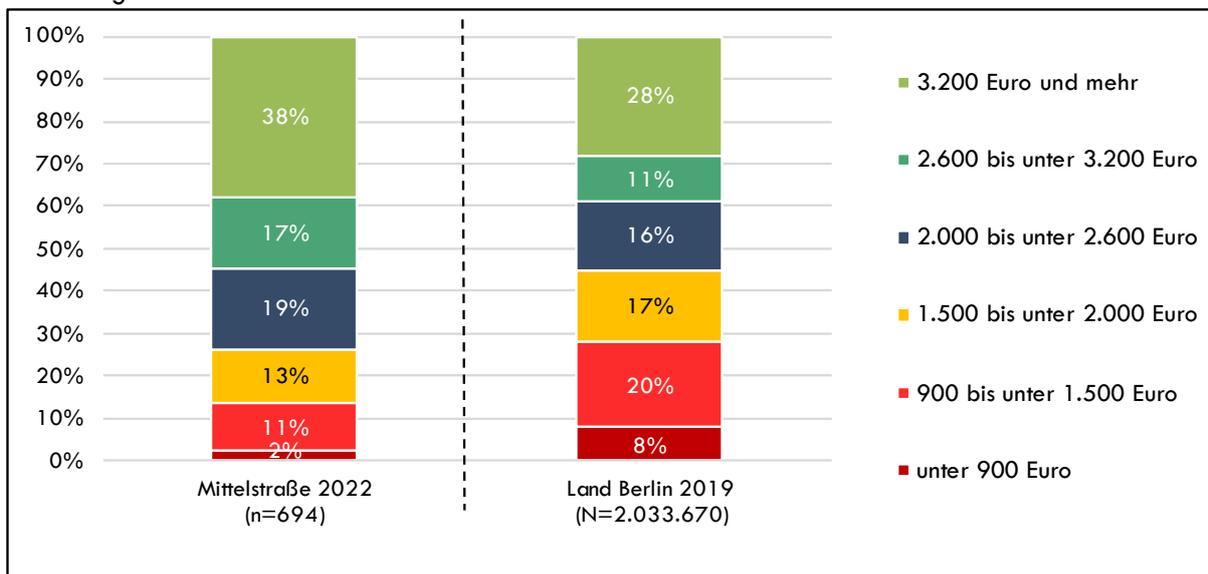
Tabelle 9: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße

	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Mittelstraße (n= 527)	Mieter*in (n= 449)	Eigentümer*in (n=72)
Durchschnitt	3.084 €	2.892 €	4.297 €
Median	2.700 €	2.500 €	3.800 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; 6 Haushalte haben nicht angegeben, ob sie zur Miete oder in der selbstgenutzten Eigentumswohnung wohnen.

In der Abbildung 42 ist die Verteilung der Einkommensklassen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße 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 auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in der Gesamtstadt. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.200 Euro und mehr ist im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet um 10 Prozentpunkte im Vergleich mit der Gesamtstadt erhöht.

Abbildung 42: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



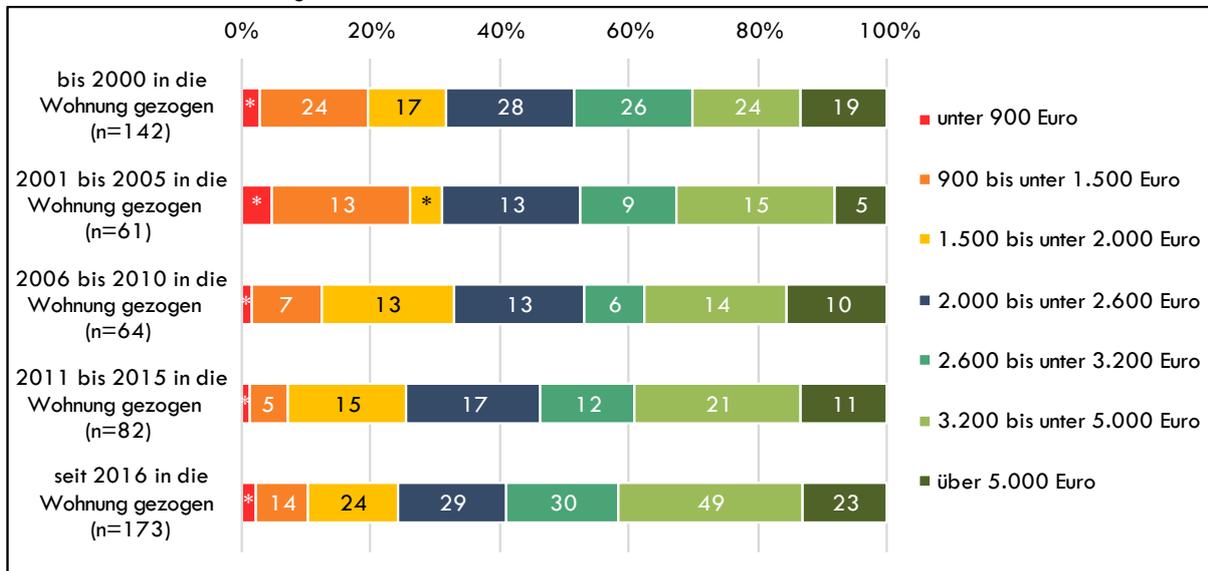
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19

In der Abbildung 43 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Der Anteil der zuziehenden Haushalte mit geringeren Einkommen ist in den letzten Jahren zurückgegangen. Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr umfasst

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.

bei den Haushalten, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, rund 42 %. Das Einkommensniveau der Haushalte, die seit 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 3.000 Euro im Median.

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Mietbelastung

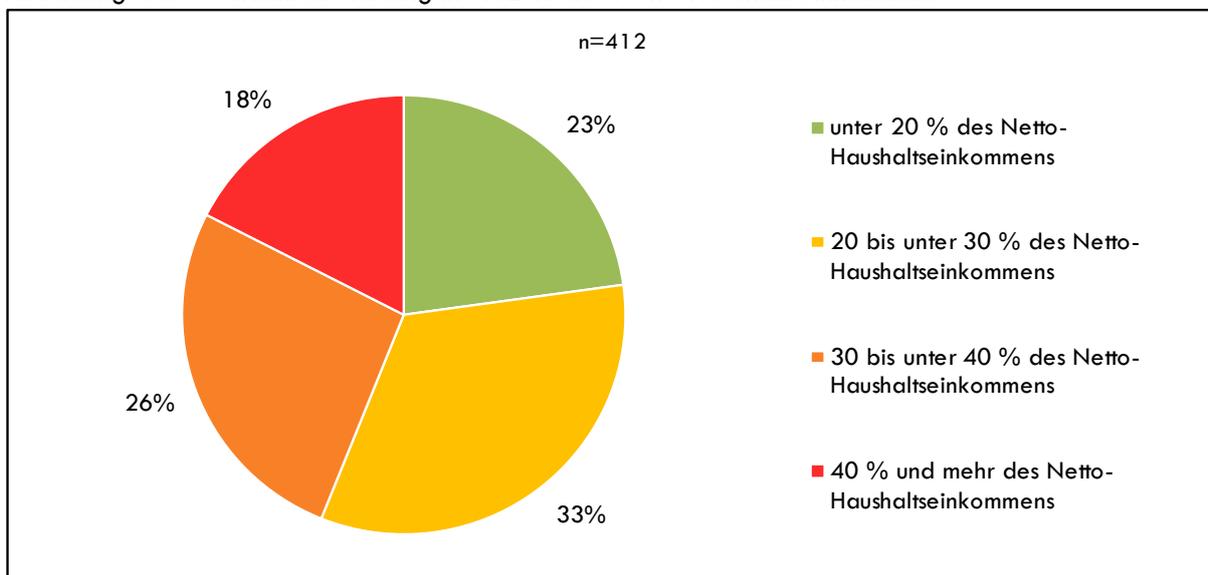
Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden in die Brutto-Kaltmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der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

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

Die Mietbelastungsquote betrug im Jahr 2018 28 % in Berlin und 29 % im Bezirk Steglitz-Zehlendorf – jeweils bezogen auf die Bruttokaltmiete.^{46 47} Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 22 % und liegt damit unterhalb der Vergleichswerte. Zu beachten ist der unterschiedliche Betrachtungszeitraum.

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße 28 %. In der Abbildung 44 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Bereits 44 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind insbesondere Haushalte mit Migrationshintergrund betroffen: 46 % dieser Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 33 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet eine Warmmietbelastung zwischen 20 und 30 %. Diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

Abbildung 44: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



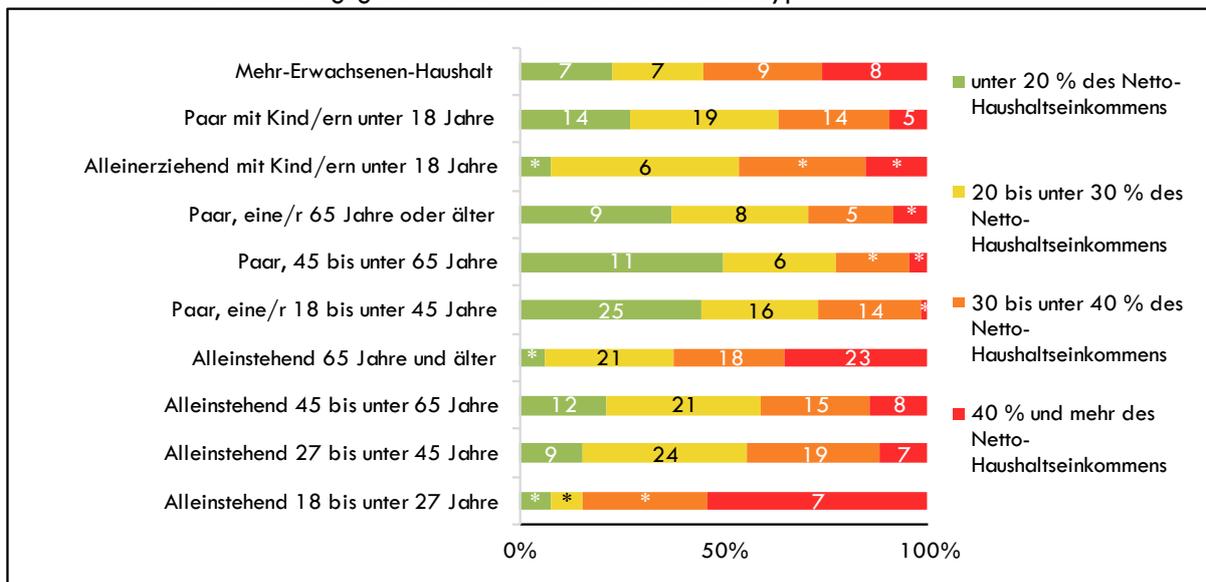
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Von einer besonders hohen Warmmietbelastung sind im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind junge und ältere Erwachsene – sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte und Alleinerziehende betroffen, wie die Abbildung 45 belegt. Paare ohne Kind/er im erwerbsfähigen Alter weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

⁴⁶ Amt für Statistik, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018.

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

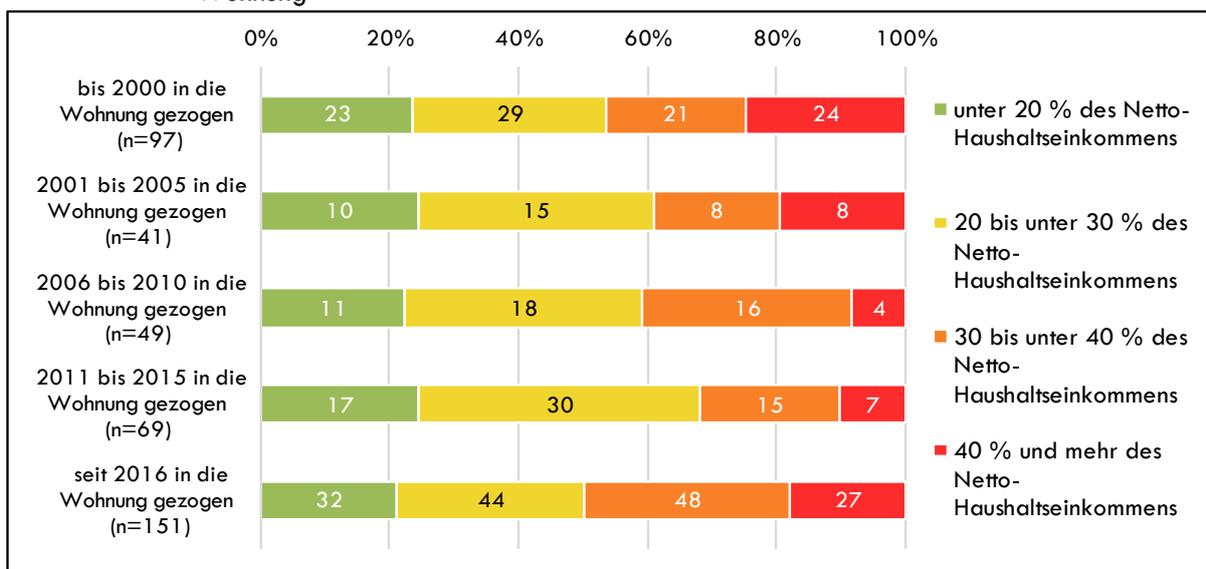
Abbildung 45: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind 46 % der Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 46). Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die 2016 und später in ihre Wohnung gezogen sind, müssen die Hälfte dieser Haushalte mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden.

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

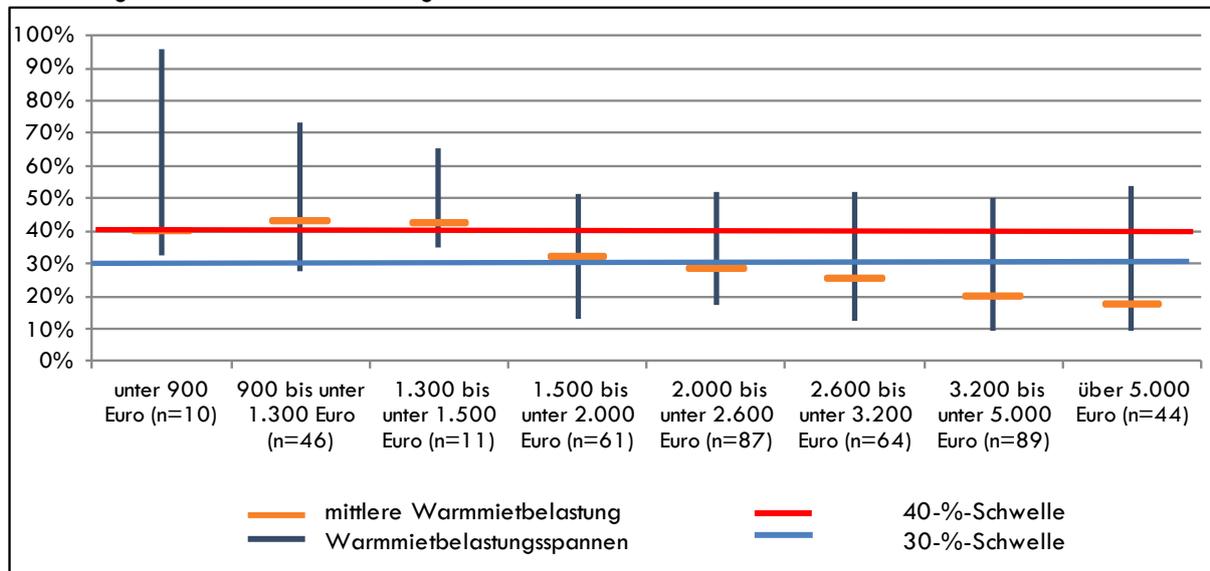


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 47 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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße 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 900 Euro bis 1.300 Euro beträgt der Median zwischen 40 und 50 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro wenden im Median bereits 29 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 66 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 47: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

6.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.⁴⁸ Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in

⁴⁸ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

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.⁴⁹ 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 2.087 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das Untersuchungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 27 %, welche die Armutsgefährdungsquoten des Landes Berlin mit 17,8 % und des Bezirks Steglitz-Zehlendorf mit 17,2 % aus dem Jahr 2019⁵⁰ erheblich überschreitet. Haushalte mit Kindern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte und junge Alleinstehende weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. Haushalte mit Migrationshintergrund sind sogar zu 42 % einkommensarm und damit armutsgefährdet.

Tabelle 10: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet (n=495)	
		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre (n=13)	1.050 €	54 %
	27 bis 44 Jahre (n=68)	2.153 €	14 %
	45 bis 64 Jahre (n=74)	2.150 €	14 %
	65 Jahre oder älter (n=99)	1.800 €	15 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=64)	2.667 €	21 %
	45 bis 64 Jahre (n=40)	3.000 €	6 %
	eine/r 65 Jahre oder älter (n=52)	2.093 €	16 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=18)	1.615 €	47 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=75)	2.048 €	64 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalt (n=35)		1.667 €	60 %
Gesamt		2.087 €	27 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

⁴⁹ 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).

⁵⁰ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.

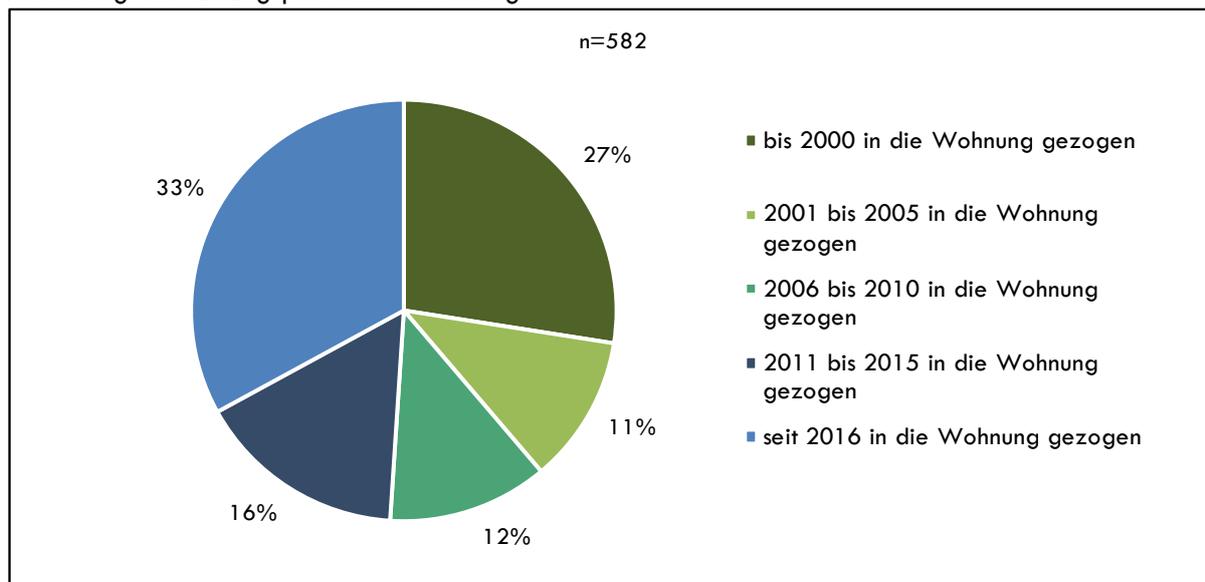
6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

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

Wohndauer

Rund die Hälfte der Haushalte wohnt bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. Abbildung 48). Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 17 Jahre im Wohngebiet und 16 Jahre in der Wohnung.

Abbildung 48: Einzugsjahr in die Wohnung



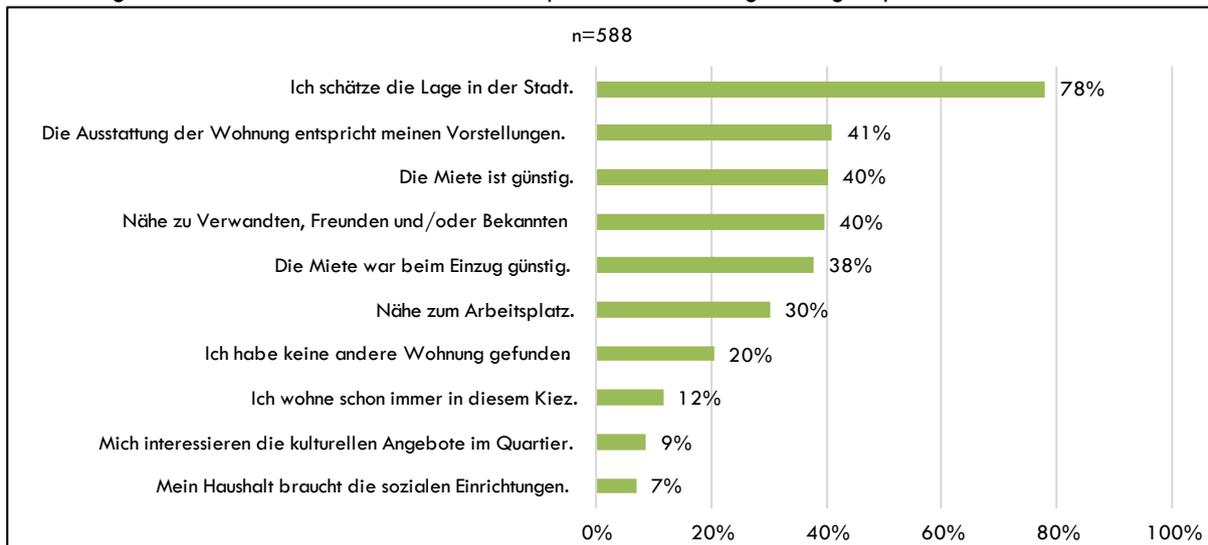
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Gründe für die Wohnortwahl

In Abbildung 49 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Von besonderer Bedeutung war für die Haushalte die Lage in der Stadt, die bedarfsgerechte Ausstattung und die gegenwärtig günstige Miete. Darüber hinaus waren für knapp 40 % der Haushalte die Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten ein Grund für die Wohnortwahl. Für 30 % war die Nähe zum Arbeitsplatz ein wichtiger Faktor. 20 Prozent der Haushalte begründeten die Auswahl ihres Wohnortes damit, dass sie nichts

anderes gefunden hätten. 7 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Differenziert nach Haushaltstyp geben 25 % der Haushalte mit Kindern und 11 % der Haushalte, die einen Zuschuss zum Lebensunterhalt beziehen an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein.

Abbildung 49: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

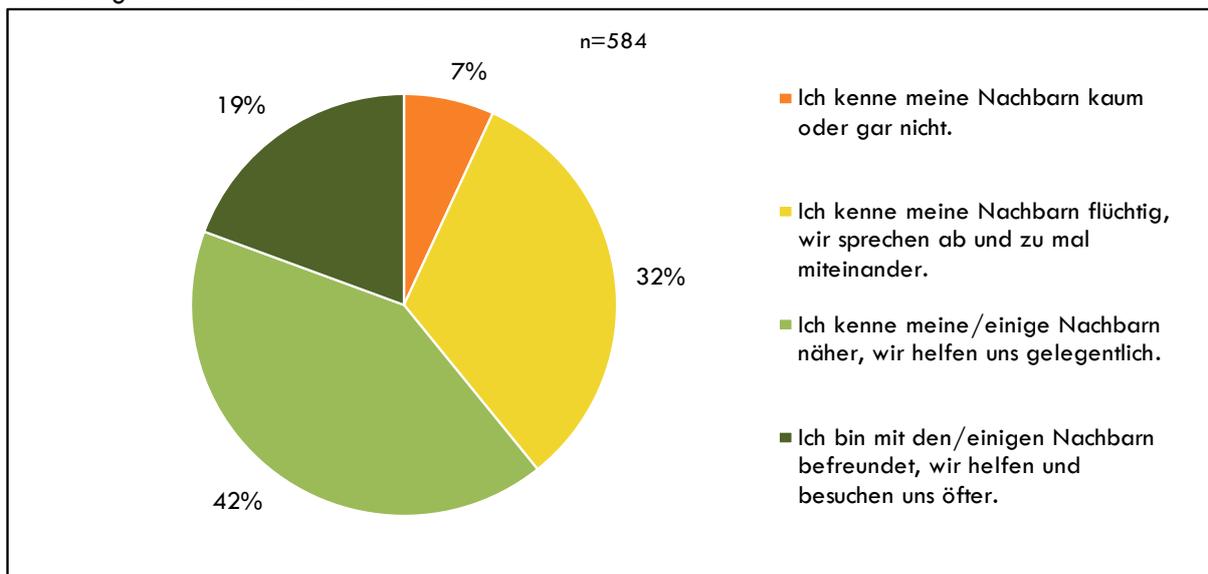


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 50 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn über die Hälfte der Haushalte pflegt engere Kontakte zu den Nachbar*innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Nur 7 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht.

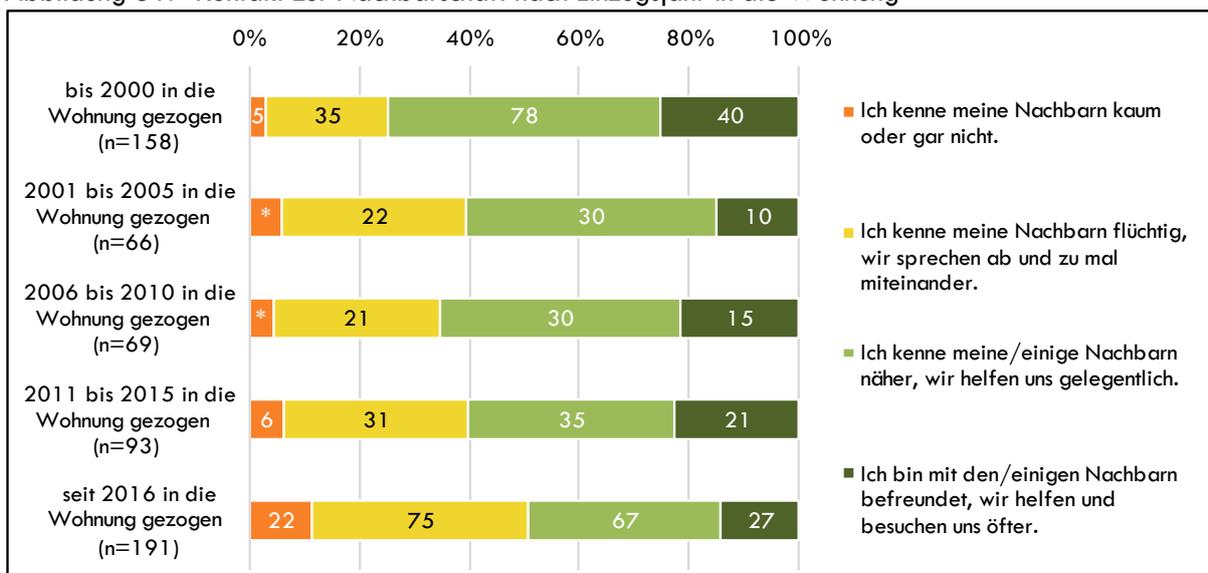
Abbildung 50: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 51 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Mit Ausnahme des Zeitraums 2001 bis 2005 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 6.4), 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 51: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

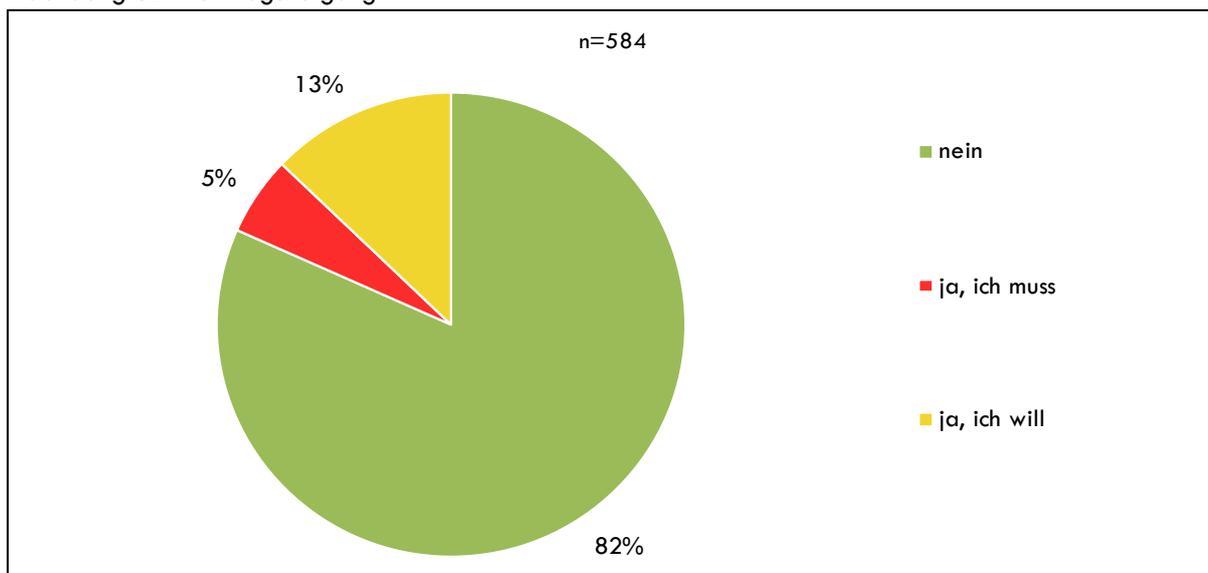


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Umzugsneigung

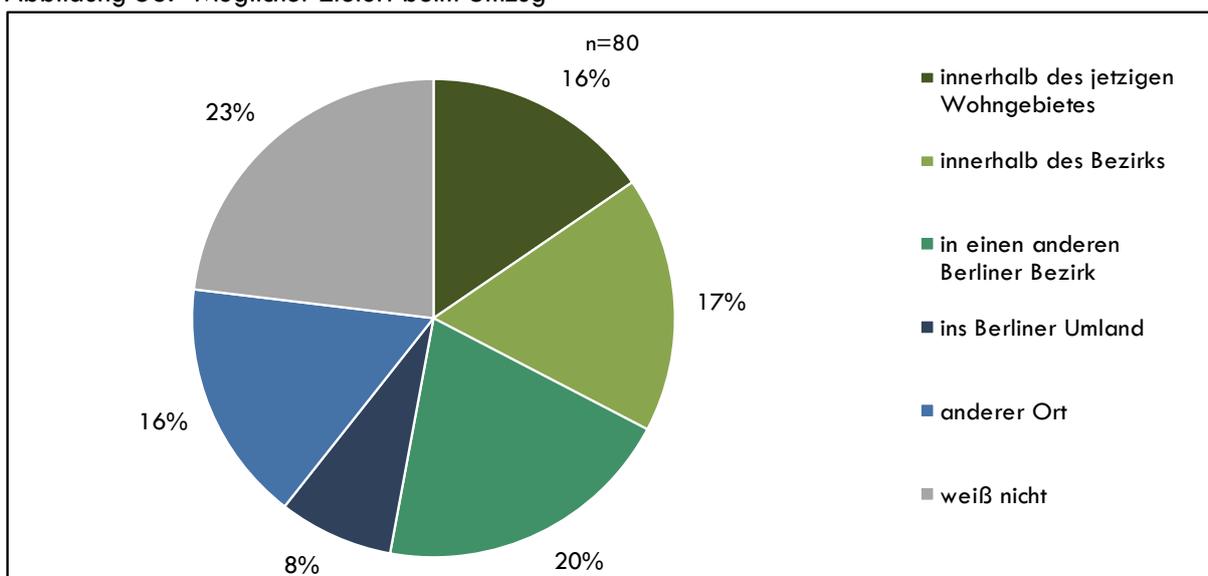
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Insgesamt betrifft dies ungefähr ein Fünftel der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße. 5 % entfallen auf Haushalte, die unfreiwillig umziehen müssen (vgl. Abbildung 52). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, möchten 15 % gerne im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet und 17 % im Bezirk verbleiben. 23 % der Haushalte sind sich über den möglichen Umzugsort noch unentschieden, wie aus der Abbildung 53 hervorgeht.

Abbildung 52: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

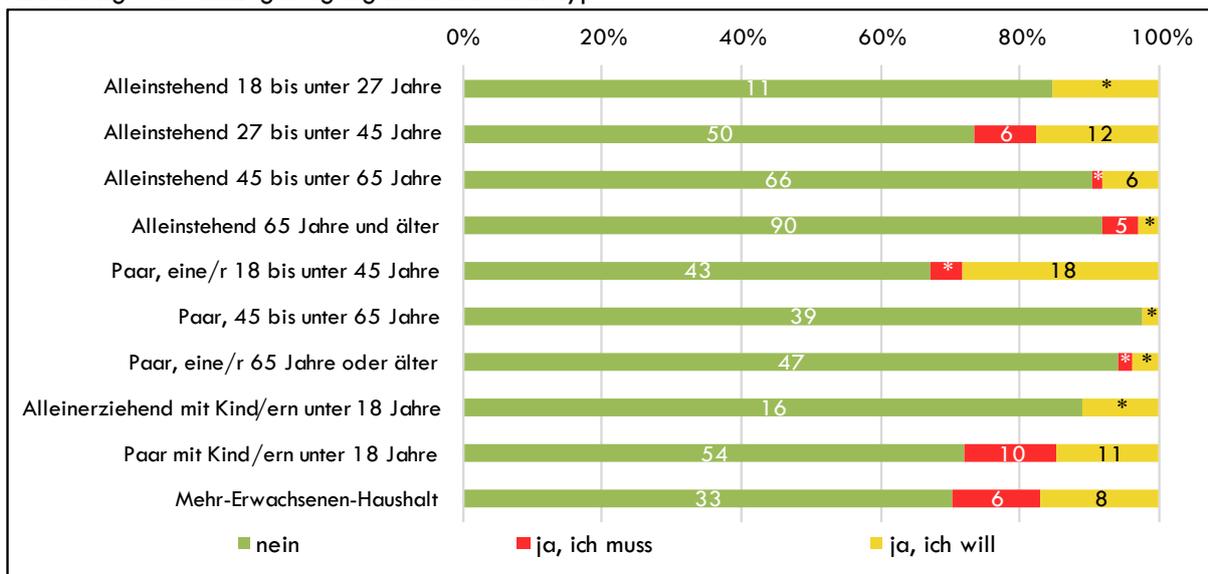
Abbildung 53: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

Die Umzugsneigung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße 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 54 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.

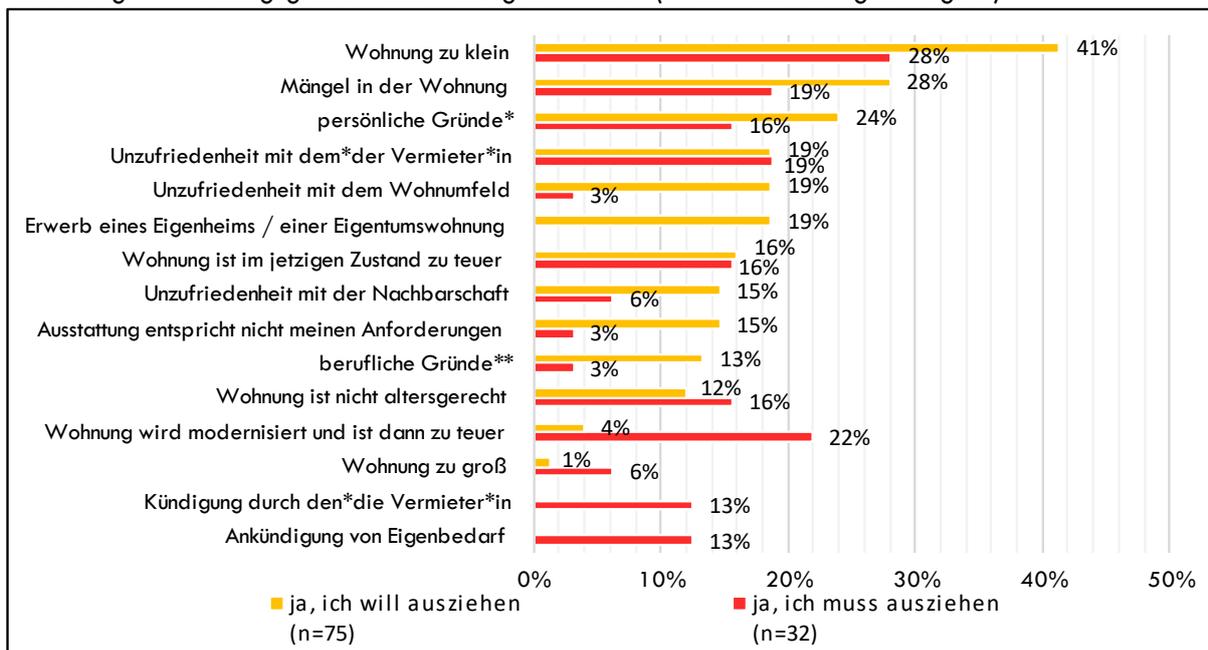
Abbildung 54: Umzugsneigung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 55 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs 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 zu hohe Mietkosten nach Modernisierungen oder Mängel in der Wohnung. Für Haushalte, die umziehen wollen, stellt auch die zu kleine Wohnungsgröße den am häufigsten benannten Grund dar. Dies korrespondiert mit der Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem Mängel in den Wohnungen oder Unzufriedenheit mit dem*der Vermieter*in.

Abbildung 55: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



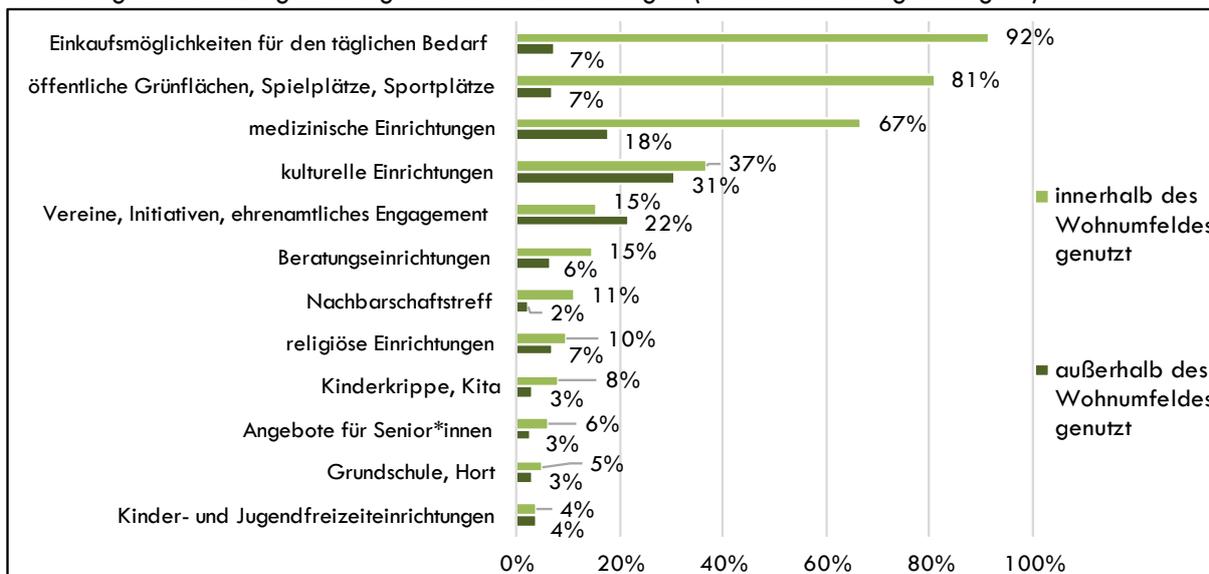
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; *(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes), **(z.B. Arbeitsplatz-/Studienplatzwechsel)

6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechenden Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet nutzt und welcher Anteil das Wohngebiet dafür verlässt, ist nachfolgend in Abbildung 56 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze sowie medizinische Einrichtungen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets sichergestellt. 37 % der Haushalte sind in Vereinen, Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich innerhalb und außerhalb des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets engagiert. 15 % bzw. 11 % der Haushalte nutzen Beratungseinrichtungen oder Nachbarschaftstreffs innerhalb des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung wie in der Tabelle 11 sinnvoll ist.

Abbildung 56: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 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. 18 % der einkommensarmen Haushalte nutzen Beratungseinrichtungen und 11 % Nachbarschaftstreffs – jeweils innerhalb des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Mittelstraße. Zudem nutzen die einkommensarmen Haushalte auch häufig kinder-spezifische Einrichtungen. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben.

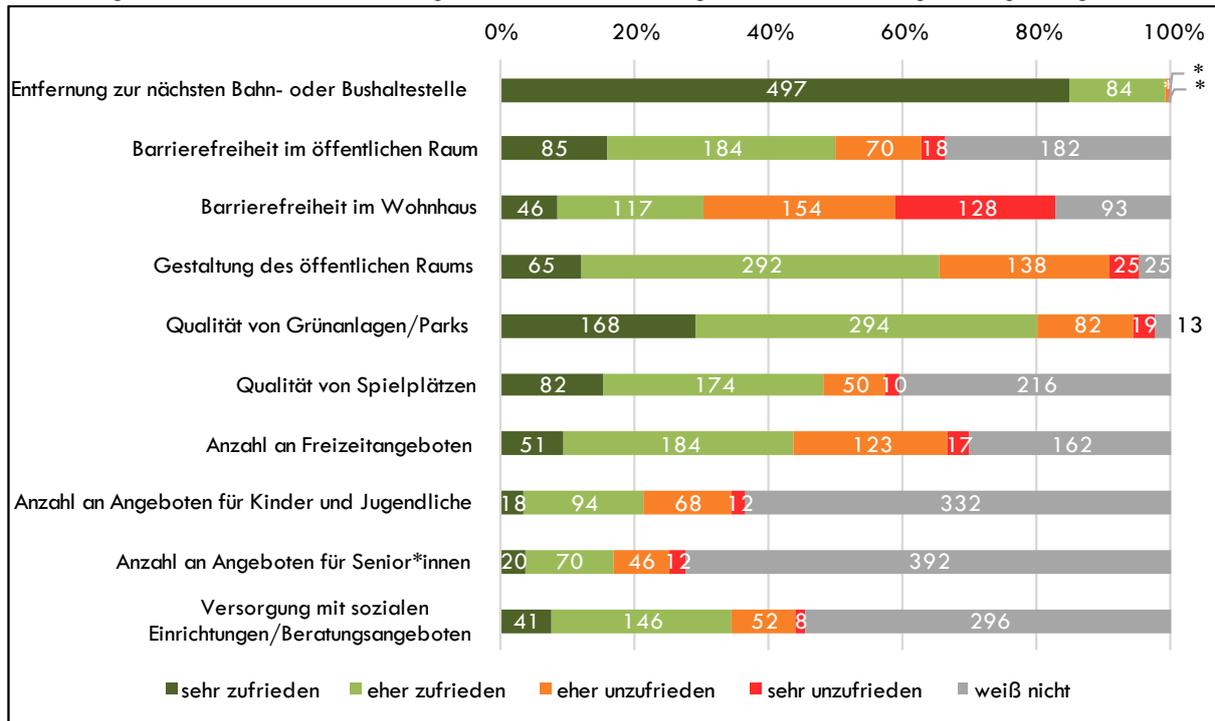
Tabelle 11: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – **innerhalb des Wohnumfelds**

Angebot/ Einrichtung	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (n=93)	Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und mehr (n=151)	Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen (n=46)	Einkommens- arme Haushalte (n=143)
öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Sportplätze	96 %	78 %	70 %	90 %
Kinderkrippe, Kita	40 %	1 %	11 %	19 %
Grundschule, Hort	23 %	1 %	7 %	11 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	16 %	1 %	2 %	7 %
Nachbarschaftstreff	10 %	15 %	13 %	11 %
Angebote für Senior*innen	0 %	18 %	13 %	5 %
Beratungseinrichtungen	9 %	16 %	28 %	18 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	19 %	19 %	17 %	20 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

In der Abbildung 57 ist die Zufriedenheit der Haushalte mit Angeboten und Einrichtungen in fußläufiger Entfernung dargestellt. Nicht alle Angebote und Einrichtungen wurden von jedem Haushalt bewertet („weiß nicht“); deshalb bezieht sich die folgende schriftliche Auswertung nur auf die Haushalte, die eine Wertung vorgenommen haben. Die Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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.

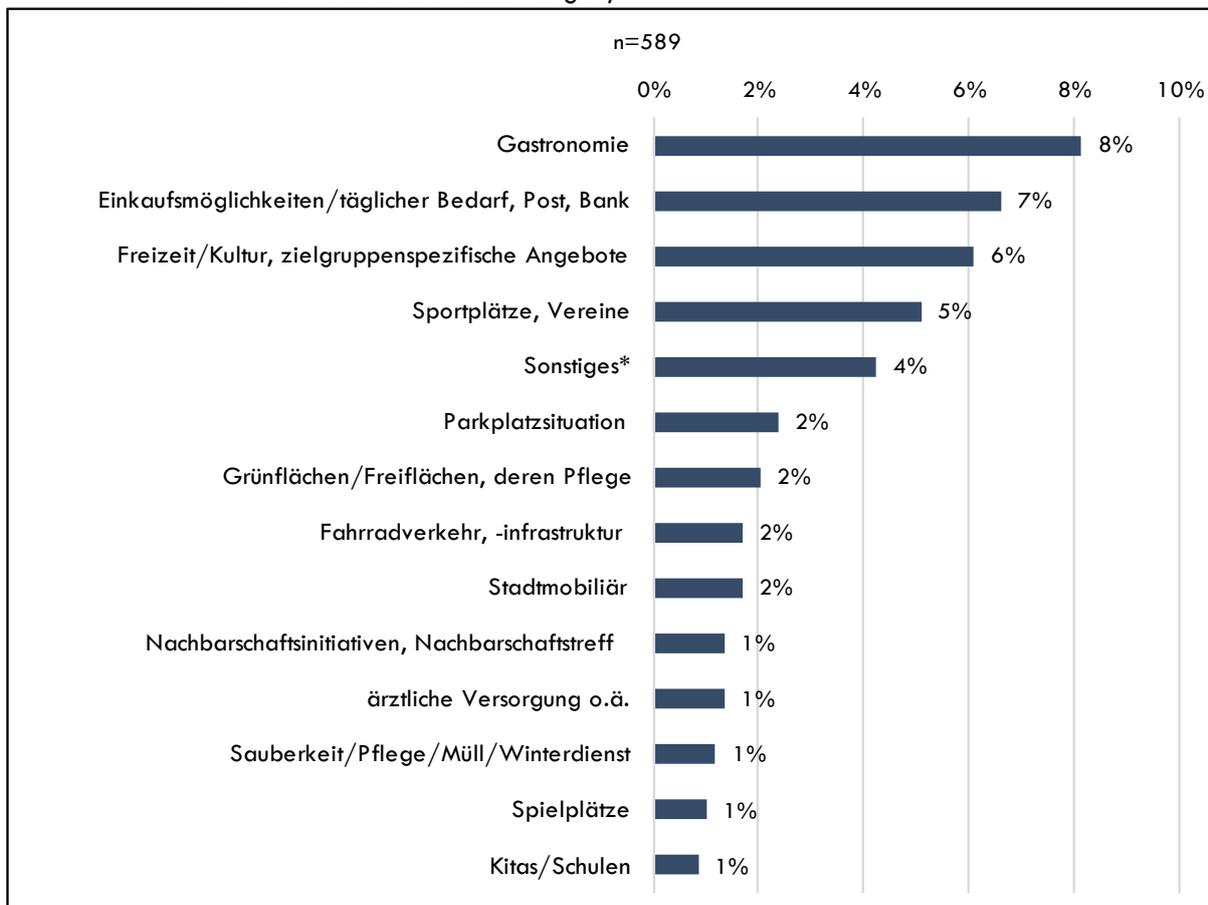
Abbildung 57: Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen in der fußläufigen Umgebung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

70 % der Haushalte benennen in ihrem Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. In der Abbildung 58 ist bezogen auf die Gesamtzahl aller Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt, wie häufig in der jeweiligen Kategorie fehlende Einrichtungen oder Angebote benannt wurden. Den Haushalten im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet fehlen demnach vor allem Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Zudem werden zu wenig Freizeit- und kulturelle sowie zielgruppenspezifische Angebote bemängelt. Auch fehlen einigen Haushalten das Angebot an Sportplätzen und -vereinen. Das Angebot an öffentlicher Infrastruktur wird umgekehrt selten bemängelt, sodass von einer bedarfsgerechten Versorgung ausgegangen werden kann.

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

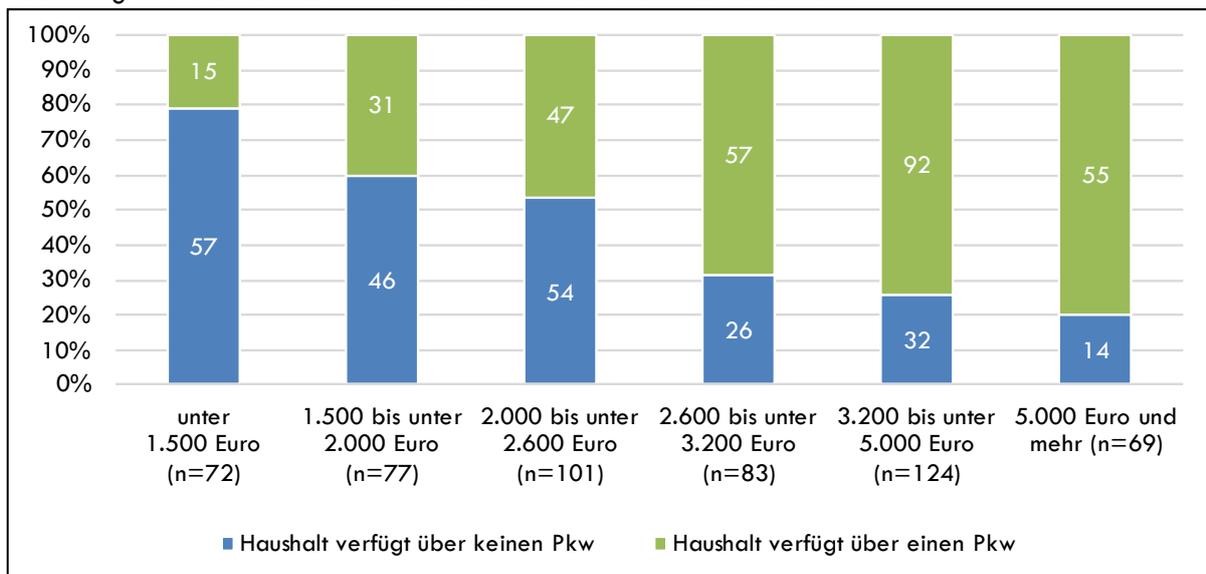


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022; *Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen (bspw. Beratungsangebote, ÖPNV)

6.8 Pkw-Nutzung

56 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet verfügen über mindestens ein Auto. In der Abbildung 59 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 59: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2022

6.9 Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen

Neben der Bewertung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier wahrgenommen haben. Circa 40 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im Untersuchungsgebiet wahrgenommen.

Positive Veränderungen wurden von 14 % der Haushalte wahrgenommen. Dazu zählt insbesondere die steigende Angebotsvielfalt in den Bereichen Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten für täglicher Bedarf, Post, Bank und Gewerbe.

Negative Veränderungen wurden von 54 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Wiederkehrende Nennungen sind die mangelnde Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums sowie die Veränderung der Gewerbestruktur und die Verdrängung von Kleingewerbe. Daneben sind eine angespannte Stellplatzsituation, Kriminalität bzw. ein sinkendes Sicherheitsgefühl und Lärmbelästigung häufig genannte, als negativ wahrgenommene Veränderungen.

6.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

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

Die Wohnbevölkerung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet ist im Vergleich zum Bezirk Steglitz-Zehlendorf durch eine etwas jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Die Altersgruppe der 27- bis 44-

Jährigen ist im Planungsraum Mittelstraße mit 27 % anteilig am stärksten vertreten. Insgesamt sind 52 % 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 Mittelstraße deutlich mehr Personen mit einem Migrationshintergrund: Der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund ist um 4 %-Punkte und der Anteil der Ausländer*innen um 2 %-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: 67 % der Wohnungen sind hinsichtlich der Anzahl der Zimmer und der Haushaltsgröße bedarfsgerecht belegt. 27 % der Wohnungen sind jedoch 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 Mittelstraße 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 Kinderarmut ist im Planungsraum Mittelstraße mit 16,8 % gegenüber dem Bezirk (11,9 %) deutlich höher.

Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 27 %, 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 42 % einkommensarm und damit armutsgefährdet. Zwei Drittel der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

46 % der Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 17 % 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. Gleiches gilt für Haushalte mit Migrationshintergrund betroffen, von denen 46 % eine Warmmietbelastung von mindestens 30 % haben.

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

- Alleinstehend 18 bis 26 Jahre (85 %)
- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (62 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte (60 %)

- Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahren (46 %)

Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl ist neben der zentralen Lage das günstige bzw. das beim Einzug günstige Mietniveau. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums daher für die Haushalte im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 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. 47 % der Alleinerziehenden und 64 % aller Paare mit Kind/ern sind von Einkommensarmut betroffen. Im Vergleich zum Bezirk ist die Kinderarmut im Planungsraum Mittelstraße mit 16,8 % überdurchschnittlich hoch.

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 27 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Einkommensarme Haushalte sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Mittelstraße 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 empfohlene soziale Erhaltungsgebiet 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 Beständen entstehen. Die Nutzung der baulichen Aufwertungspotenziale kann mit dem sozialen Erhaltungsrecht gesteuert werden.

Die bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale wurden im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet in den vergangenen Jahren bereits genutzt. Dies belegen die durchgeführten Modernisierungen und Bauanträge. Auch wenn das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet 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, von denen in den letzten fünf Jahren bereits jeder zweite Haushalt betroffen war. 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 konstant 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 empfohlenen Gebiet 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 7.2).

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

Tabelle 12: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁵¹

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur (Kapitel 4.2 und 4.3)	<ul style="list-style-type: none"> ■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ➤ 67 % der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt ■ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➤ Potenzial zur Umwandlung noch für rund 67 % 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 4.1 und 4.6)	<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 (71 %) ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (45 %) ➤ Austausch einfachverglaster Fenster (19 %) ➤ Einbau einer Sammelheizung (3 %) ■ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ gehobene Badezimmerausstattung ➤ 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

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

Tabelle 13: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁵²

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandsmieten (Kapitel 5.1)	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anstieg der Bestandsmieten ■ Rückgang der Angebotsmieten (Mietendeckeleffekt in der Statistik) ➤ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2011 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 5.1 und 5.5)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 51 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ➤ 80 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 13 % durch Modernisierung ■ Ein Viertel der zur Miete wohnenden Haushalte gab an, während des Mietverhältnisses von einer Modernisierung betroffen gewesen zu sein; bei weiteren 8 % der Haushalte wurde eine Modernisierung angekündigt ➤ Bauanträge und Modernisierungen belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt wie Erneuerung Fenster, Modernisierungen von Badezimmern, energetische Maßnahmen, Dachgeschossausbau/Aufstockung, Anbau Aufzug und Balkone 	<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 5.3 und 5.4)	<ul style="list-style-type: none"> ■ hohe Umwandlungsdynamik: zwischen 2015 und 2020 wurden 7 % der Wohneinheiten umgewandelt ■ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ➤ Potenzial für Umwandlungen ist für 67 % 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 → Regelungsbe- reich der Umwandlungsverord- nung 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 Mietereigen- schaft bei Verkauf umgewandel- ter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zweckentfremdung wie Ferienwohnun- gen im Gebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Untersagung von Zweckentfrem- dung von Wohnraum für ge-

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

(Kapitel 5.6)

werbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung Berlins

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Tabelle 14: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁵³

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Kapitel 6.1 bis 6.4)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform, Herkunft ➤ 67 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 27 % 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 ▪ 44 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 17 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 % des Netto-Haushaltseinkommens ➤ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Alleinlebende über 64 Jahre und im Alter 18 bis 26 Jahre ➤ Mehr-Erwachsenen-Haushalte wie Mehrgenerationenhaushalte und Wohngemeinschaften ➤ 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 6.3)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werte im Vergleich zum Bezirk erhöht ▪ Kinderarmut im Untersuchungsgebiet (16,8 %) höher als im Bezirk (11,9 %) ▪ Altersarmut im Untersuchungsgebiet (5,5 %) höher als im Bezirk (3,5 %) 	
Gebietsbindung (Kapitel 6.6 und 6.7)	<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 	

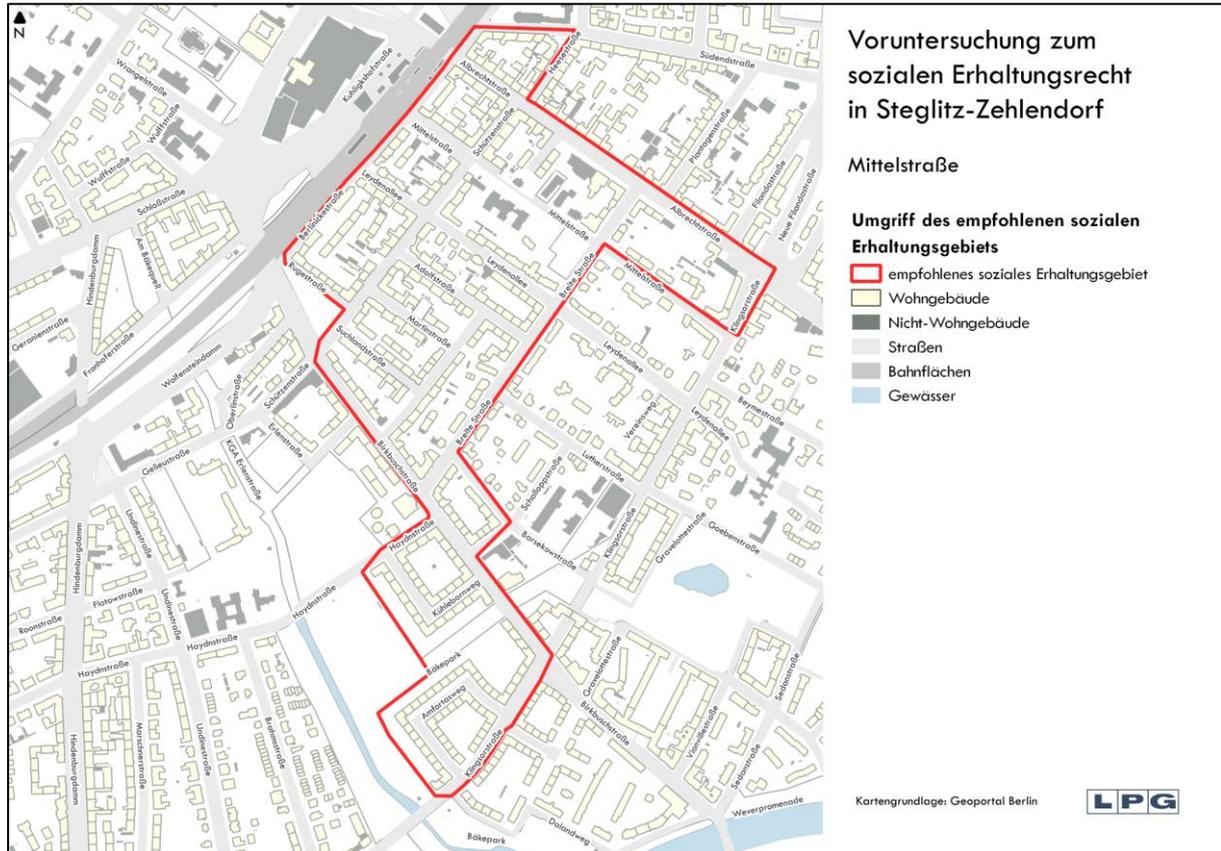
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁵³ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

7.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird für das Untersuchungsgebiet Mittelstraße, wie eingangs in Kapitel 3 erläutert, das in der Abbildung 60 dargestellte Gebiet für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen.

Abbildung 60: 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.⁵⁴ Dabei ist im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.⁵⁵ Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁵⁶ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁵⁷, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

⁵⁴ Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

⁵⁵ OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

⁵⁶ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁵⁷ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das empfohlene Gebiet im Untersuchungsgebiet Mittelstraße 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.“⁵⁸ 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 Mittelstraße 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 Bestandsmietniveau in Teilen des Wohnungsbestands und das im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt niedrigere Angebotsmietniveau tragen zur Versorgung einkommenschwächerer 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 Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen wie den Neubau adäquaten Wohnraums

⁵⁸ SenSBW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

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.⁵⁹

7.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in deren Geltungsbereich. Den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen soll der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungszusammensetzung in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Veränderungen geschützt werden. Daher sollen geplante Maßnahmen den vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums.

Es 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.

7.4 Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung

Eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“⁶⁰ 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.⁶¹ 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.

⁵⁹ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

⁶⁰ Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁶¹ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

8. Verzeichnisse

8.1 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).....	13
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 Mittelstraße	15
Abbildung 8:	Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur (Stand 2022)	16
Abbildung 9:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, des empfohlenen Gebiets und des Ausschlussgebiets	19
Abbildung 10:	Gründerzeitbebauung	21
Abbildung 11:	Wohnungsbau der 1920er Jahre	21
Abbildung 12:	Gebäudealter im Untersuchungsgebiet	22
Abbildung 13:	Wohnungsgröße	23
Abbildung 14:	Zimmeranzahl	23
Abbildung 15:	Eigentumsverhältnisse / Vermieter*in der Wohnung.....	25
Abbildung 16:	Nettokaltmiete in Euro je Quadratmeter, gruppiert.....	27
Abbildung 17:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung	28
Abbildung 18:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	34
Abbildung 19:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	35
Abbildung 20:	Nettokaltmiete (gruppiert) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	39
Abbildung 21:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	39
Abbildung 22:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum Mittelstraße, im Bezirk Steglitz-Zehlendorf und in Berlin im zeitlichen Verlauf.....	41
Abbildung 23:	Sozialmietwohnungsbestand im Planungsraum Mittelstraße im Vergleich	42
Abbildung 24:	Grundbuchumschreibungen.....	44
Abbildung 25:	Verkäufe von Eigentumswohnungen im Planungsraum Mittelstraße	45
Abbildung 26:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen).....	46
Abbildung 27:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 2016 und 2020.....	47

Abbildung 28:	Räumliche Darstellung der Wohnraum betreffenden Bauanträge 2016 bis 2020	48
Abbildung 29:	Energetische Fassadensanierung im Amfortasweg	48
Abbildung 30:	Alterszusammensetzung im Planungsraum Mittelstraße am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik.....	52
Abbildung 31:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2021 für den Planungsraum Mittelstraße, den Bezirk Steglitz Zehlendorf und die Stadt Berlin .	53
Abbildung 32:	Herkunft im Planungsraum Mittelstraße und im Bezirk Steglitz-Zehlendorf am 31.12.2021 gemäß amtlicher Statistik	54
Abbildung 33:	Haushaltsform.....	55
Abbildung 34:	Haushaltsform mit und ohne Migrationshintergrund.....	56
Abbildung 35:	Haushaltstyp	56
Abbildung 36:	Haushaltstyp und Einzugsjahr in die Wohnung	57
Abbildung 37:	Haushaltsgröße	58
Abbildung 38:	Belegung im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße nach Haushaltstyp	59
Abbildung 39:	Höchster Bildungsabschluss der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre	60
Abbildung 40:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße wohnenden Personen ab 15 Jahre	61
Abbildung 41:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	62
Abbildung 42:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	63
Abbildung 43:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	64
Abbildung 44:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	65
Abbildung 45:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße nach Haushaltstyp.....	66
Abbildung 46:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	66
Abbildung 47:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	67
Abbildung 48:	Einzugsjahr in die Wohnung	69
Abbildung 49:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	70
Abbildung 50:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	71
Abbildung 51:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	71
Abbildung 52:	Umzugsneigung	72
Abbildung 53:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	72
Abbildung 54:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp	73
Abbildung 55:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	74
Abbildung 56:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	75
Abbildung 57:	Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen in der fußläufigen Umgebung	77

Abbildung 58: Fehlende Angebote und Einrichtungen im Wohngebiet (haushaltsbezogen, nur Kategorien mit mindestens fünf Nennungen)..... 78

Abbildung 59: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen 79

Abbildung 60: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets 88

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet 12

Tabelle 2: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt)..... 26

Tabelle 3: Ausstattungsmerkmale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet 32

Tabelle 4: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung33

Tabelle 5: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials 37

Tabelle 6: Begründung und Höhe der Mieterhöhung..... 40

Tabelle 7: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2021 für das Untersuchungsgebiet Mittelstraße, den Bezirk Steglitz-Zehlendorf und die Stadt Berlin..... 54

Tabelle 8: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2018), personenbezogen 61

Tabelle 9: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mittelstraße..... 63

Tabelle 10: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp..... 68

Tabelle 11: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – innerhalb des Wohnumfelds..... 76

Tabelle 12: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials 84

Tabelle 13: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks 85

Tabelle 14: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials..... 87

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 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

8.3.2 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

8.3.3 Internet

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

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

Zugriff am 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

9. Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im Gebiet Mittelstraße



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 (1-23) _____ *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 Mittelstraße**?

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. GEWOBAG)
 private/r Hauseigentümer/in
 Genossenschaft (z. B. GBSt, bbg)
 vermietete Eigentumswohnung
 privates Wohnungsunternehmen (z.B. Covivio, Vonovia)
 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 derzeitig? Bitte Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.

	vorhanden	weiß nicht
a. Badezimmer		
kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>oder</u> Badewanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
mit Dusche <u>und</u> Badewanne getrennt voneinander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches zweites Badezimmer.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Toilette		
innerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nur außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zusätzliches Gäste-WC/zweites WC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. 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?

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

27. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

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

		Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	6. Person
a. Alter	Bitte rechts 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 <u>(ab 15 Jahre)</u>	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"/>					
	Rentner/in, Pensionär/in	<input type="checkbox"/>					
e. höchster Bildungsabschluss <u>(ab 15 Jahre)</u>	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"/>					
	Bachelor/Master/Diplom/Promotion....	<input type="checkbox"/>					

28. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

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

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

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

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

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

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