

**ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN FORTBESTAND DER
VERORDNUNG ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBE-
VÖLKERUNG ("MILIEUSCHUTZVERORDNUNG") GEMÄß § 172 ABSATZ 1
SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB FÜR DAS SOZIALE ERHALTUNGSGEBIET
HERTZBERGPLATZ/TREPTOWER STRAßE**



Auftraggeber



Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83

12040 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. Anna Borostowski
B. Sc. Laura Geißinger
Cand. B. Sc. Hannes Kranhold

Stand:

Dezember 2023 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	5
1.2	Fragestellungen der Nachuntersuchung.....	6
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik	7
1.3.1	Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik.....	8
1.3.2	Infrastrukturanalyse.....	10
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
1.3.4	Fortschreibung der Ortsbildanalyse	16
2.	Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets	17
2.1	Gebiets- und Förderkulissen.....	18
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur	21
3.	Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße	26
3.1	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	26
3.2	Erhaltung des Wohnungsschlüssels.....	31
3.3	Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands	33
3.4	Erhaltung von Mietwohnungen.....	40
3.5	Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.....	42
3.6	Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht	43
3.7	Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts	45
4.	Aufwertungspotenzial	47
4.1	Gebäudealter	47
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	48
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	49
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	53
4.5	Ausstattungsmerkmale.....	54
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	61
5.	Aufwertungsdruck	64
5.1	Angebots- und Bestandsmieten.....	64
5.2	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	68
5.3	Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik).....	69
5.4	Sozialmietwohnungen (Statistik).....	70
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	71
5.6	Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge.....	73
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	74
6.	Verdrängungspotenzial.....	76
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	76

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	79
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	82
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	85
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	90
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung.....	92
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur.....	96
6.8	Pkw-Nutzung.....	98
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft	99
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	101
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung.....	104
7.1	Räumliche Abgrenzung.....	109
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	110
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts.....	112
7.4	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	113
8.	Verzeichnisse.....	114
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	114
8.2	Tabellenverzeichnis.....	116
8.3	Quellenverzeichnis.....	117
8.3.1	Literatur und Statistik.....	117
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	119
8.3.3	Internet.....	120
Anhang 1:	Fragebogen.....	122

1. Einleitung

Im Mittelpunkt des sozialen Erhaltungsrechts steht die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen, die sich aus dem jeweiligen örtlichen Zusammenhang ergeben muss. Im optimalen Fall korrespondieren die Bevölkerungsstruktur, das Wohnraumangebot und die öffentliche Infrastruktur eines Quartiers miteinander, sodass eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung dazu führen kann, dass negative Auswirkungen auf die bereitgestellte Infrastruktur oder die Versorgung mit angemessenem Wohnraum möglich sind. Für den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung¹ ist zu ermitteln, ob die ansässige Wohnbevölkerung zum einen unter einem Verdrängungsdruck steht und zum anderen auf die Wohnungen und die Infrastruktur im Quartier angewiesen ist. Die soziale Erhaltungssatzung verfolgt mit dieser Logik ausschließlich städtebauliche Interessen; der Schutz einzelner Mieter*innen ist kein direktes Schutzziel.² Mit der sozialen Erhaltungssatzung kann jedoch „für die in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen der Bestand der Umgebung gesichert und so die Bevölkerungsstruktur in einem bestimmten Ortsteil vor unerwünschten Verdrängungen geschützt werden.“³

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

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

1.1 Anlass

Der Bezirk Neukölln wendet das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung seit dem Jahr 2016 in nunmehr zehn sozialen Erhaltungsgebieten an. Die sozialen Erhaltungsgebiete sind zeitlich nicht befristet, sind jedoch in regelmäßigen Abständen auf die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen

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

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

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

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

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str. zu überprüfen. Diese sogenannte Nachuntersuchung steht turnusmäßig für das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße an, das im Jahr 2017 erstmalig festgesetzt wurde. Damit wird der rechtssichere Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts überprüft.

Mit der vorliegenden Nachuntersuchung wird die Wirkung und der Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Straße überprüft. Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird festgestellt, ob

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

1.2 Fragestellungen der Nachuntersuchung

Mit der Nachuntersuchung wurde geprüft, ob im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße weiterhin ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung vorhanden sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und von Planwerken sowie der Fortschreibung der Ortsbildanalyse wurde eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und zu den Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vorliegenden Nachuntersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

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

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

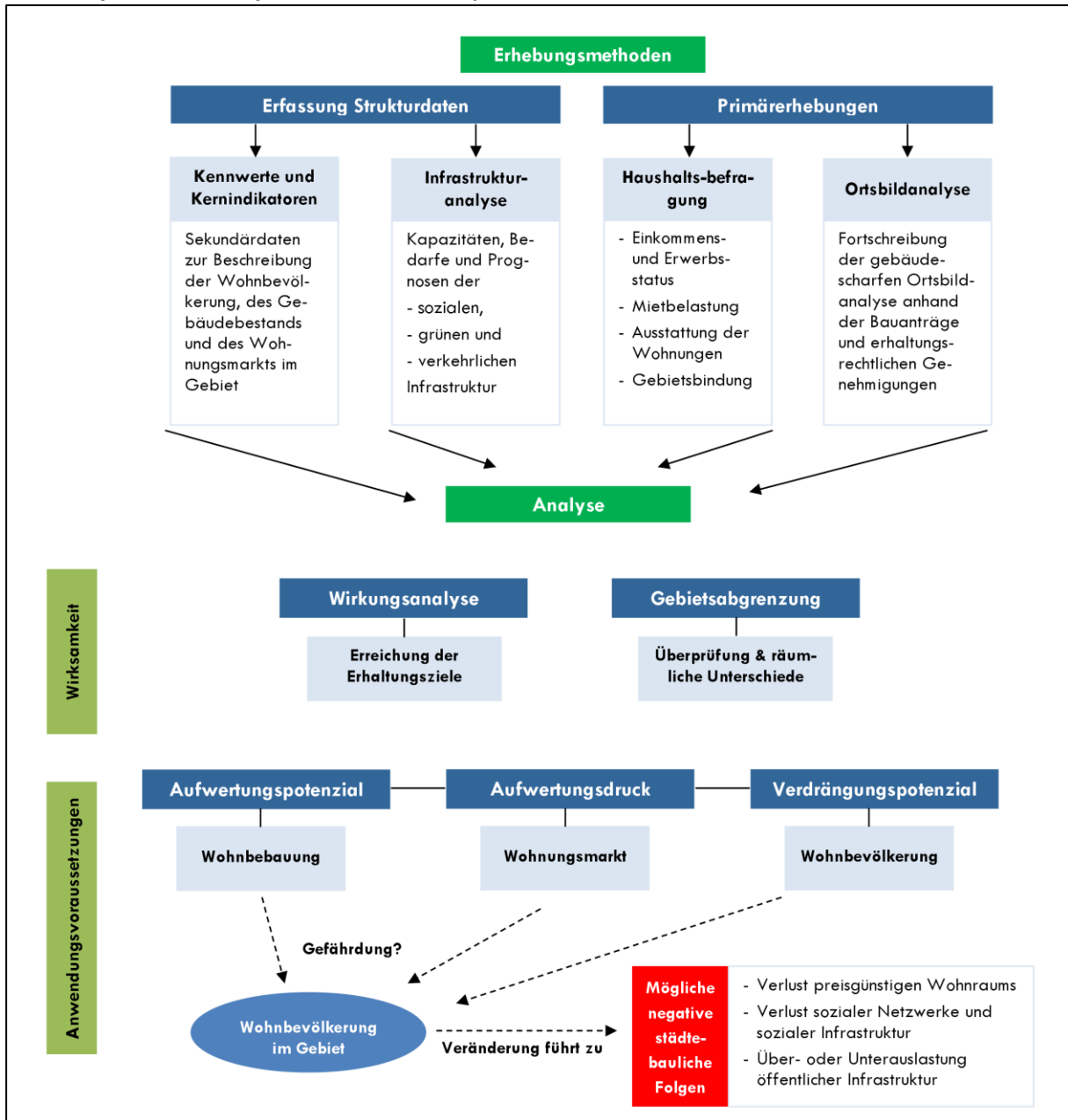
- Ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin räumlich nachvollziehbar abgegrenzt, um innerhalb der Geltungsbereiche die aufgestellten Erhaltungsziele erreichen zu können?

1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der Nachuntersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials und Primärerhebungen, entsprechend der Abbildung 1. In zwei Analyseschritten wurde zum einen die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im Gebiet geprüft, indem u. a. ein Vergleich mit der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2017, die Grundlage für die Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung war, angestellt, die Ortsbildanalyse fortgeschrieben und die erhaltungsrechtlichen Genehmigungen analysiert. Zum anderen wurde überprüft, ob das soziale Erhaltungsgebiet sinnvoll räumlich abgegrenzt ist. Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen und des Fortbestands der sozialen Erhaltungsverordnung wurden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

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

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

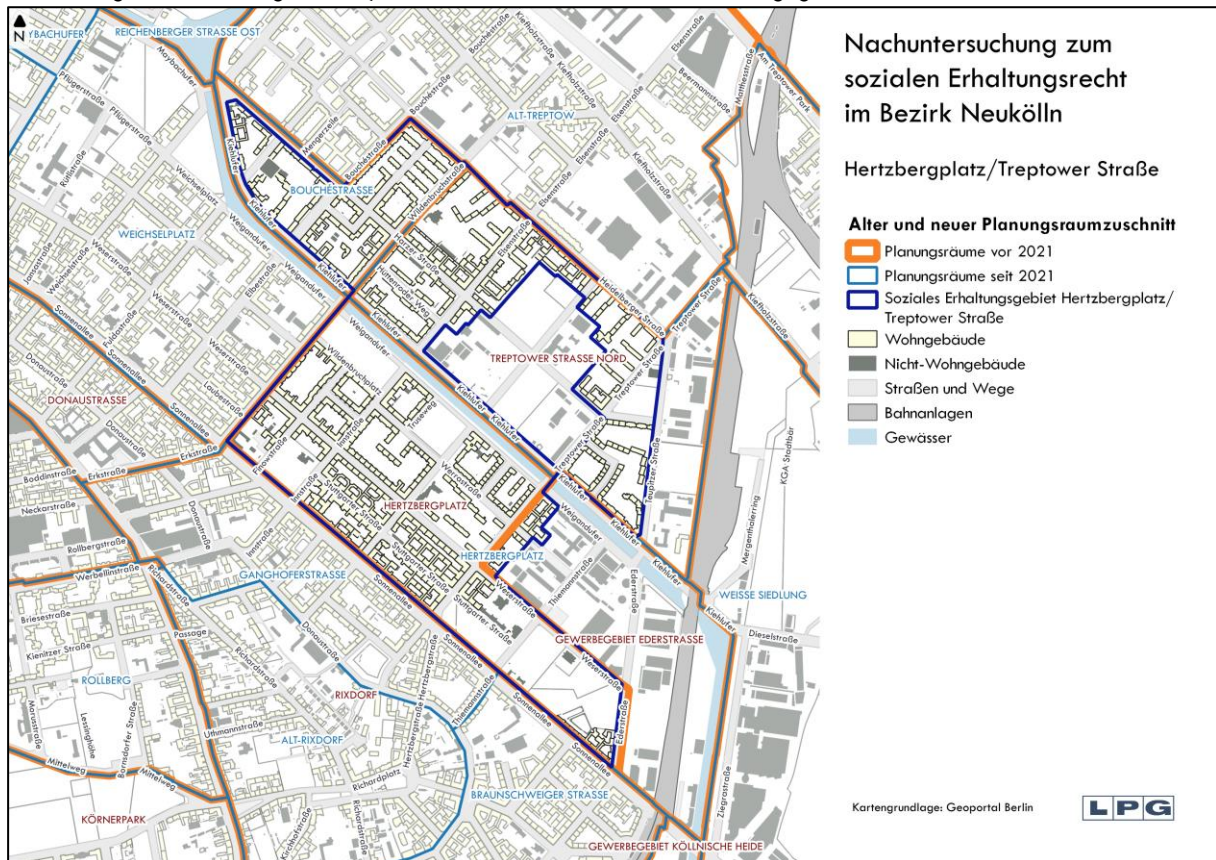
Im Rahmen der Nachuntersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amts für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt), des Stadtentwicklungsamts Neukölln wie die erhaltungsrechtlichen Genehmigungsvorgänge und das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf der Ebene des sozialen Erhaltungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im Jahr 2006 eingeführt und bilden die Sozialräume Berlins in den drei räumlichen Ebenen Prognoseraum (PRG), Bezirksregion (BZR) und Planungsraum (PLR) ab. Die Gesamtstadt ist in 448 Planungsräume aufgeteilt, die sich an einheitlichen Baustrukturen, großen Straßen und Verkehrsstrassen sowie natürlichen Barrieren orientieren, „aber auch eine Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.⁵

Zum 01.01.2021 wurden die räumlichen Zuschnitte der lebensweltlich orientierten Räume in einigen Gebieten verändert. Das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße befindet sich seitdem in den Planungsräumen Bouchéstraße, Treptower Straße Nord und Hertzbergplatz (vgl. Abbildung 2). Während die beiden erstgenannten Planungsräume unverändert blieben, ist der neue Planungsraum Hertzbergplatz aus dem gleichnamigen alten Planungsraum sowie dem Planungsraum Gewerbegebiet Ederstraße entstanden. Die Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen – Angebotsmieten, Verkäufe von Eigentumswohnungen, Grundbuchumschreibungen und Sozialmietwohnungen sowie Monitoring Soziale Stadtentwicklung – liegen nicht vollständig für die neuen Planungsraumzuschnitte vor. Daher werden die Daten – je nach Verfügbarkeit – für die neuen oder die alten Planungsraumgrenzen ausgewertet und dargestellt. Zur Orientierung dient die Abbildung 2.

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



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

⁵ SenStadt, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, Internetquelle.

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurde das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) des Bezirks Neukölln genutzt. Die amtlichen Statistiken wurden durch die schriftliche Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 4.6).

1.3.3 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im August 2023 an 4.000 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße verschickt. Flankierend hat das Bezirksamt Neukölln eine Pressemitteilung veröffentlicht. Die Haushalte wurden anhand eines Adressdatenabzugs unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße und der Parameter Alter, Geschlecht, Herkunft und Familienstand zufällig ausgewählt. Ein solches Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt.⁶ Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts Neukölln und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit dem Bezirksamt oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt werden konnten. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich.

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

Eine hohe Qualität der Befragungsergebnisse wird durch eine differenzierte Plausibilitätsprüfung sichergestellt, unter anderem durch die ausführliche Prüfung des Datensatzes auf mögliche Unstimmigkeiten sowie den Abgleich der erhobenen Daten der Haushaltsbefragung mit Sekundärstatistiken (vgl. Repräsentativität des Rücklaufs der Haushaltsbefragung). So lassen sich etwaige Fehlerquellen identifizieren.

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

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

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Im Fragebogen selbst erhöhen zusätzliche Erklärungen und eindeutige Antwortmöglichkeiten die Verständlichkeit der Fragen und damit die Qualität der Antworten.

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

Auswertung und Analyse

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

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen und Tabellen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch das Offenlassen von Fragen) variiert die Gesamtheit (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Die Anteile sind gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein, Fallzahlen unter 5 werden in der Regel mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter analysieren zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

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

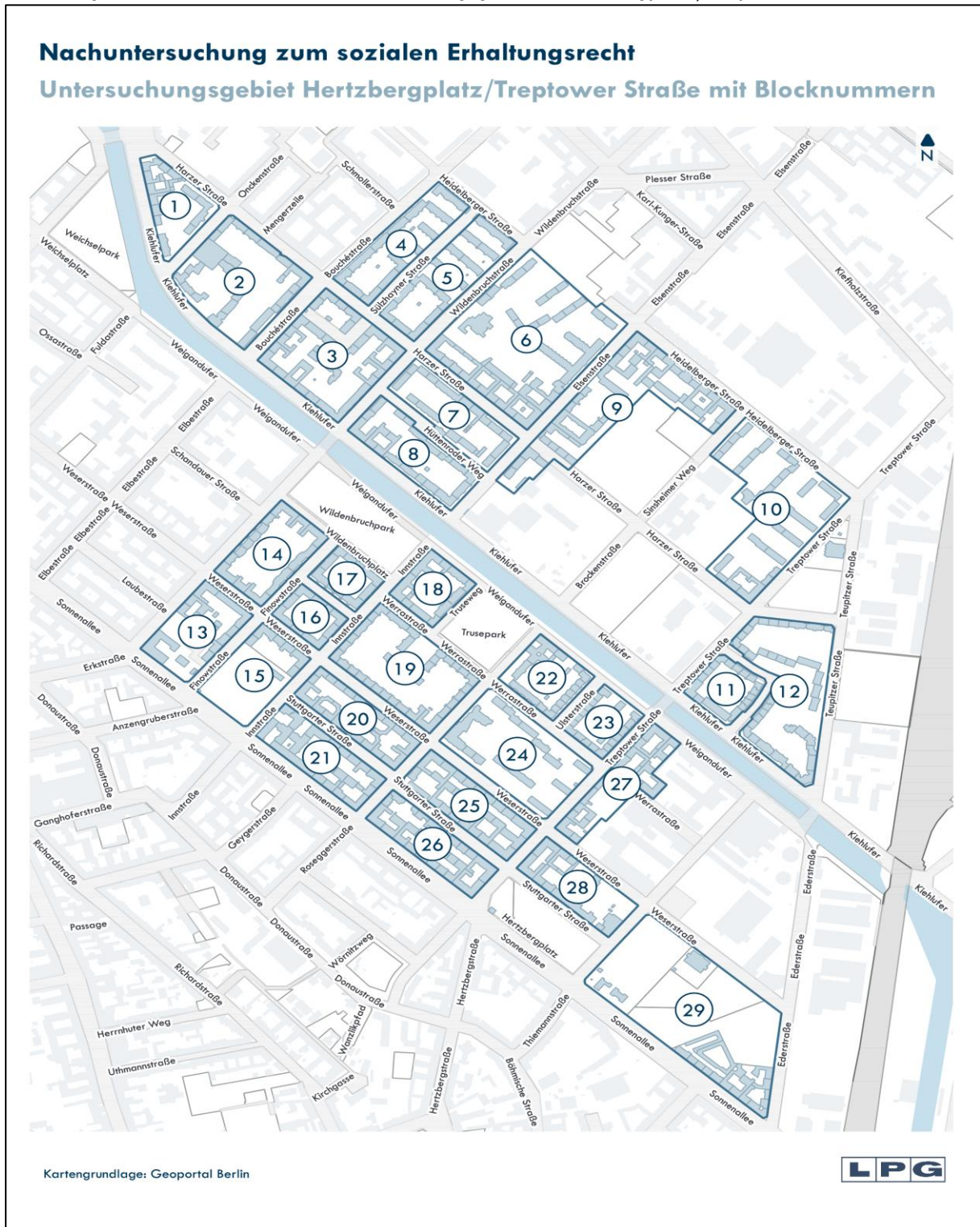
Um die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße zu überprüfen (vgl. Kapitel 3), werden Ergebnisse der im Rahmen der 2017 durchgeführten Voruntersuchung mit den Befragungsergebnissen der Nachuntersuchung aus dem Jahr 2023 gegenübergestellt. Hierbei ist zu beachten, dass es sich jeweils um Stichproben handelt, d. h., dass in beiden Untersuchungen nicht unbedingt dieselben Haushalte befragt wurden. Die sich aus der Gegenüberstellung ableitenden Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind daher als Näherungswerte zu verstehen.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße (vgl. Abbildung 3) erfolgte im August und September 2023. Es wurden 4.000 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden (vgl. Ausführungen oben).

Abbildung 3: Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 20,5 % erreicht (vgl. Tabelle 1), der den prozentualen Rücklauf der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2017, der bei 6.000 versendeten Fragebögen 17,1 % betrug, übersteigt. ⁸Aus gutachterlicher Erfahrung ist die Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,044 erreicht.⁹ Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten sehr guten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße

Soziales Erhaltungsgebiet	2017			2023			
	Versand	Rücklauf	in %	Versand	Rücklauf	in %	gewertet*
Hertzbergplatz/Treptower Str.	6.000	1.025	17,1	4.000	819	20,5	815

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung; * bei der Differenz zwischen dem absoluten Rücklauf und den gewerteten Fragebögen handelt es sich um Fragebögen, die im Rahmen der Plausibilitätsprüfung ausgeschlossen wurden, da sie doppelt oder unvollständig waren.

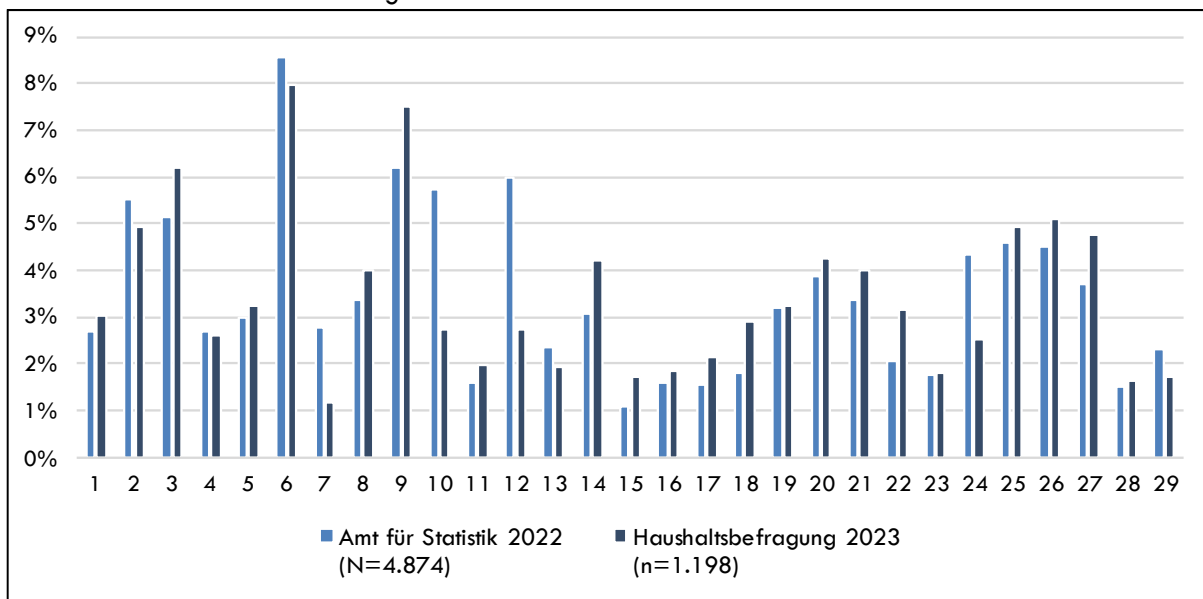
Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltsbefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische 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 für das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße aggregiert und ausgewertet.

Die Abbildung 4 stellt die Verteilung der Einwohner*innen über die Blöcke des sozialen Erhaltungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik dar. Die Verteilung weist eine hohe Übereinstimmung auf, sodass ein repräsentativer Querschnitt hinsichtlich der räumlichen Verteilung abgebildet werden kann.

⁸ LPG mbH, Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ("Milieuschutzverordnung") gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Quartier Hertzbergplatz/Treptower Straße, 2017.

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

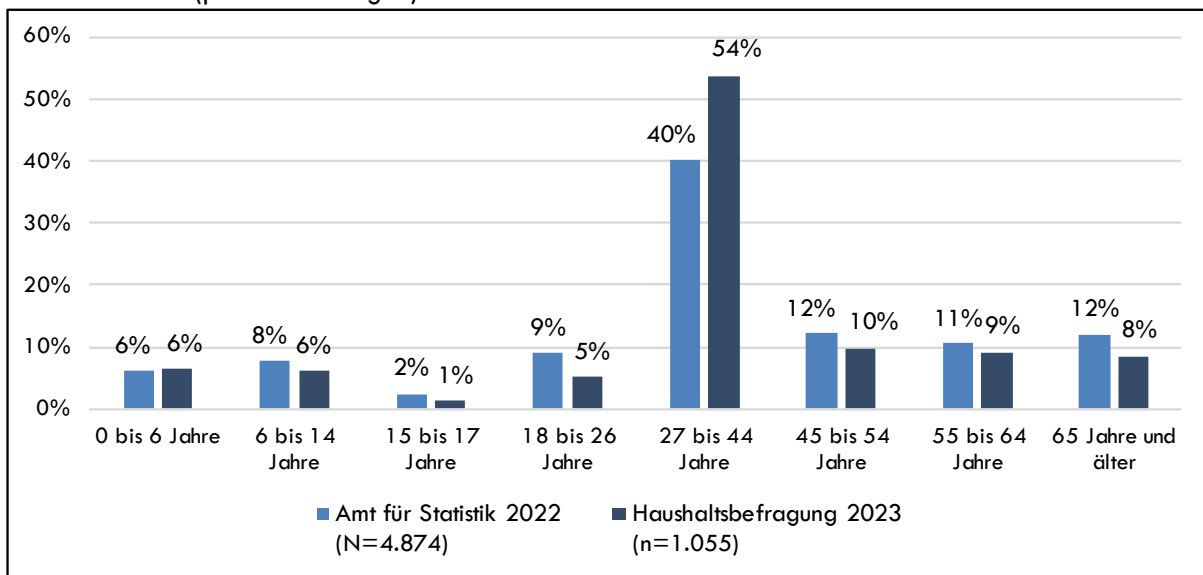
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; Afs Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2022

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Alterszusammensetzung weist eine höhere Beteiligung von Personen im Alter 27 bis 44 Jahre auf (vgl. Abbildung 5). Demgegenüber haben sich anteilig weniger Personen aus den anderen Altersbereichen an der Befragung beteiligt. Die Auswertung der wesentlichen Indikatoren erfolgt neben der Darstellung für das gesamte soziale Erhaltungsgebiet auch differenziert nach Familienstand und Alter. Dadurch können Aussagen für alle Altersgruppen getroffen werden.

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



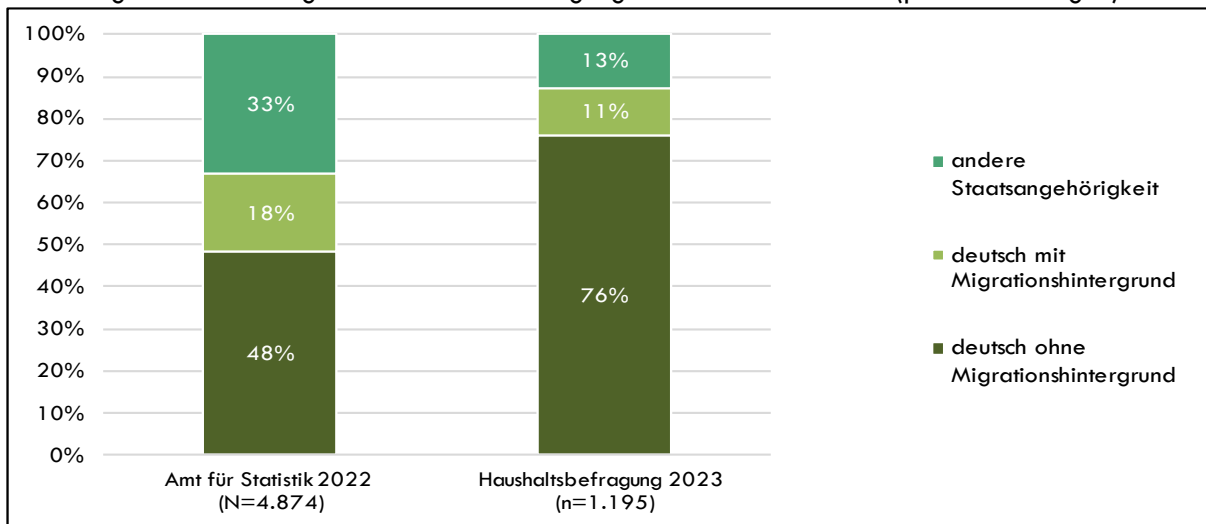
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; Afs Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2022

In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf. **Personen** mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Deutsche mit

Migrationshintergrund sind in der Stichprobe unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 6). In Bezug auf den Anteil der **Haushalte**, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, beträgt der Anteil 24 % und entspricht 287 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.¹⁰ Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, geringerem Vertrauen in Verwaltungssysteme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, geringerem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.¹¹

Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte mit Migrationshintergrund hinsichtlich der Anzahl der Personen im Haushalt größer sind und stärker durch Paare mit und ohne Kind/ern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte gekennzeichnet sind. Die Haushalte mit Migrationshintergrund weisen dadurch einen höheren Anteil an überbelegten Wohnungen auf. Das anhand der Anzahl der Personen bedarfsgewichtete Äquivalenzeinkommen (vgl. Kapitel 6.4) unterschreitet bei Haushalten mit Migrationshintergrund teilweise das Niveau von Haushalten ohne Migrationshintergrund. Während kinderlose Paare unter 45 Jahren mit Migrationshintergrund ein höheres Äquivalenzeinkommen aufweisen als solche Paare ohne Migrationshintergrund, ist besonders bei Haushalten mit Kindern ein geringeres Äquivalenzeinkommen auffällig als bei denselben Haushaltstypen ohne Migrationshintergrund. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen zudem eine deutlich höhere Einkommensarmut auf.

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2022

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

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

Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalt mit Migrationshintergrund (n=207)	Haushalt ohne Migrationshintergrund (n=567)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,31 Personen	1,64 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Paar mit Kind/ern: 23 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 24 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 28 % Alleinerziehend: 4 %	Paar mit Kind/ern: 10 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 14 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 13 % Alleinerziehend: 7 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 81 % unterbelegt: 3 % überbelegt: 12 % gravierend überbelegt: 3 %	Bedarfsgerecht: 81 % unterbelegt: 15 % überbelegt: 5 % gravierend überbelegt: 0 %
Äquivalenzeinkommen (Median)	2.133 €	2.001 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar mit Kind/ern: 1.739 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.905 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 3.067 €	Paar mit Kind/ern: 2.347 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.000 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 2.733 €
Einkommensarme Haushalte	35 %	26 %
Nettokaltmiete (Median)	7,76 Euro pro Quadratmeter	7,49 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	29 %	39 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

1.3.4 Fortschreibung der Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Rahmen der vertiefenden Untersuchung im Jahr 2017 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße durchgeführt. Im Rahmen der Begehung wurden folgende Merkmale für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erkennbar waren, und kartografisch dargestellt:

- Sanierungspotenzial (Instandsetzungsrückstau, Beschädigungen an der Fassade und Bauteilen)
- aktuelle Bautätigkeit
- Wärmedämmung der Fassade

Darüber hinaus wurden die Materialität der Fenster (moderne Kunststofffenster, Kasten-Doppelfenster) und die Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung in Kombination ermittelt.

Die Ortsbildanalyse aus dem Jahr 2017 wurde mit einer Analyse der Bauanträge anhand eines Auszugs aus den elektronischen Bauakten des Bezirks Neukölln und den erhaltungsrechtlichen Genehmigungen aus dem Zeitraum 2017 bis Mitte 2023 fortgeschrieben (vgl. Kapitel 3.3 und 4.4).

2. Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets

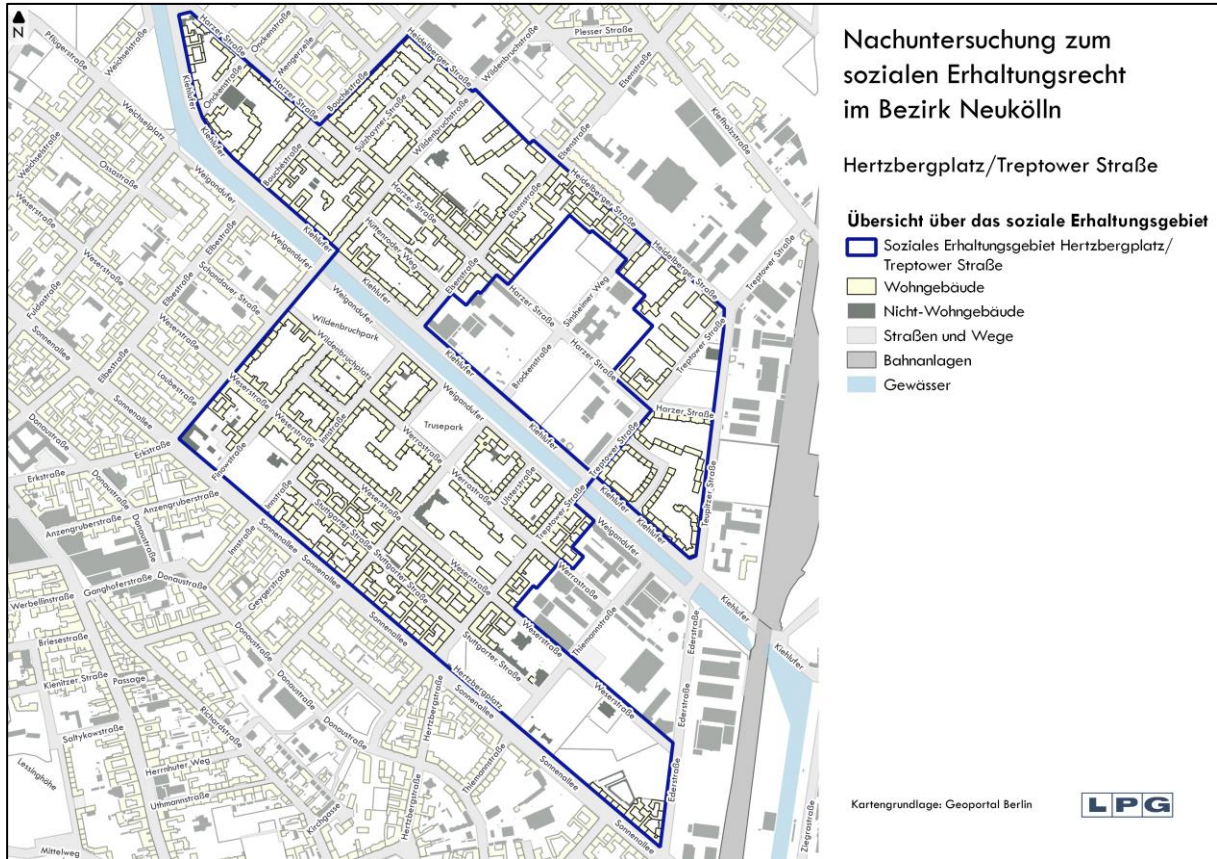
Das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße (vgl. Abbildung 7) ist ein innerstädtisches Wohnquartier im Norden des Bezirks Neukölln. Im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen 20.249 Personen.¹² Das soziale Erhaltungsgebiet wird im Norden durch die Heidelberger Straße, im Osten durch die Ederstraße und Teupitzer Straße, im Süden durch die Sonnenallee und im Westen durch die Wildenbruchstraße bzw. die Bouchéstraße begrenzt. Von Südost bis Nordwest durchfließt das Gebiet der Neuköllner Schifffahrtskanal. Große Teile des sozialen Erhaltungsgebietes sind zurzeit als Quartiersmanagement-Gebiet ausgewiesen. Im Westen ist ein Teil ein Sanierungsgebiet.

Das Gebiet ist durch eine dichte gründerzeitliche Wohnbebauung in Blockrandstruktur und Zeilenbauweise geprägt. Das soziale Erhaltungsgebiet ist durch den Neuköllner Schifffahrtskanal räumlich geteilt: Zum einen das Gebiet im Süden um den Hertzbergplatz, welches durch Blockrandbebauung gekennzeichnet ist. Zum anderen das Gebiet Treptower Straße, welches Blockrandbebauung als auch Zeilenbauweise aufweist. Dieses wird im Osten durch eine Kleingartensiedlung aufgelockert, welche nicht zum sozialen Erhaltungsgebiet gehört. Im Norden in Richtung der Bezirksregion Alt-Treptow befindet sich Zeilenbauweise aus der Nachkriegszeit. Geprägt wird das soziale Erhaltungsgebiet durch den Neuköllner Schifffahrtskanal, an dessen Rand das begrünte Kielufer und Weigandufer verlaufen. Beide sind räumlich durch den Autoverkehr geprägt.

Während die Wohnnutzung im Quartier eindeutig überwiegt, sind neben Parks, Spiel- und Sportplätze auch Nutzungen durch Gewerbe und kulturelle Einrichtungen zu finden. Entlang der Sonnenallee, der Wildenbruchstraße und des Kanals haben sich einige gastronomische Angebote entwickelt. Zentrale Plätze im Gebiet sind der Trusepark, der Wildenbruchplatz und der Hertzbergplatz südlich des Kanals. Das Gebiet ist durch verschiedene Buslinien und die S-Bahn-Station Sonnenallee im Südosten gut an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden.

¹² AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Neukölln am 31.12.2022.

Abbildung 7: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße

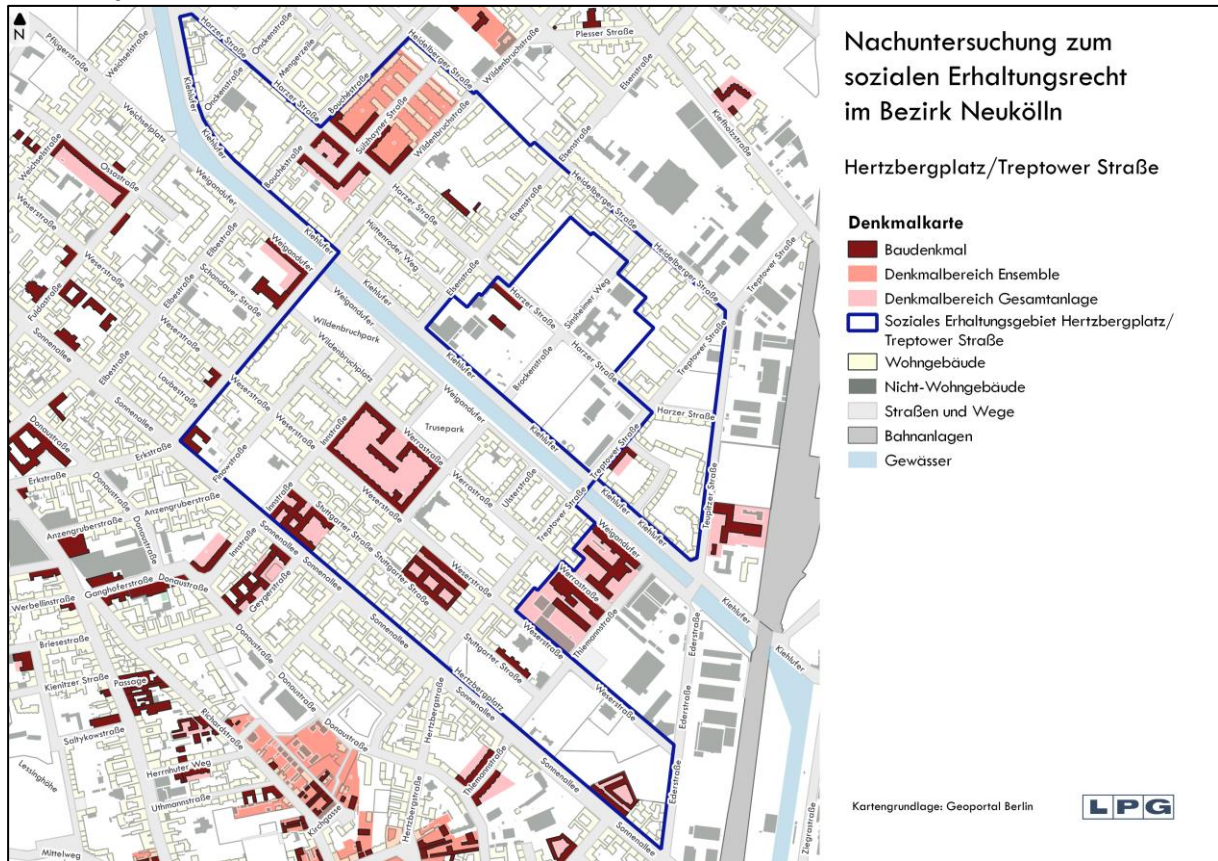


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Im sozialen Erhaltungsgebiet befinden sich mehrere **denkmalgeschützte Bauten**, die als Gesamtanlage oder Baudenkmal unter Schutz gestellt sind (vgl. Abbildung 8). Dazu gehören beispielsweise die Wohngebäude unter anderem entlang der Sülzhaynerstraße Straße in Zeilenbauweise aus der Nachkriegszeit sowie der Wohnblock südlich des Truseparks aus der Gründerzeit.

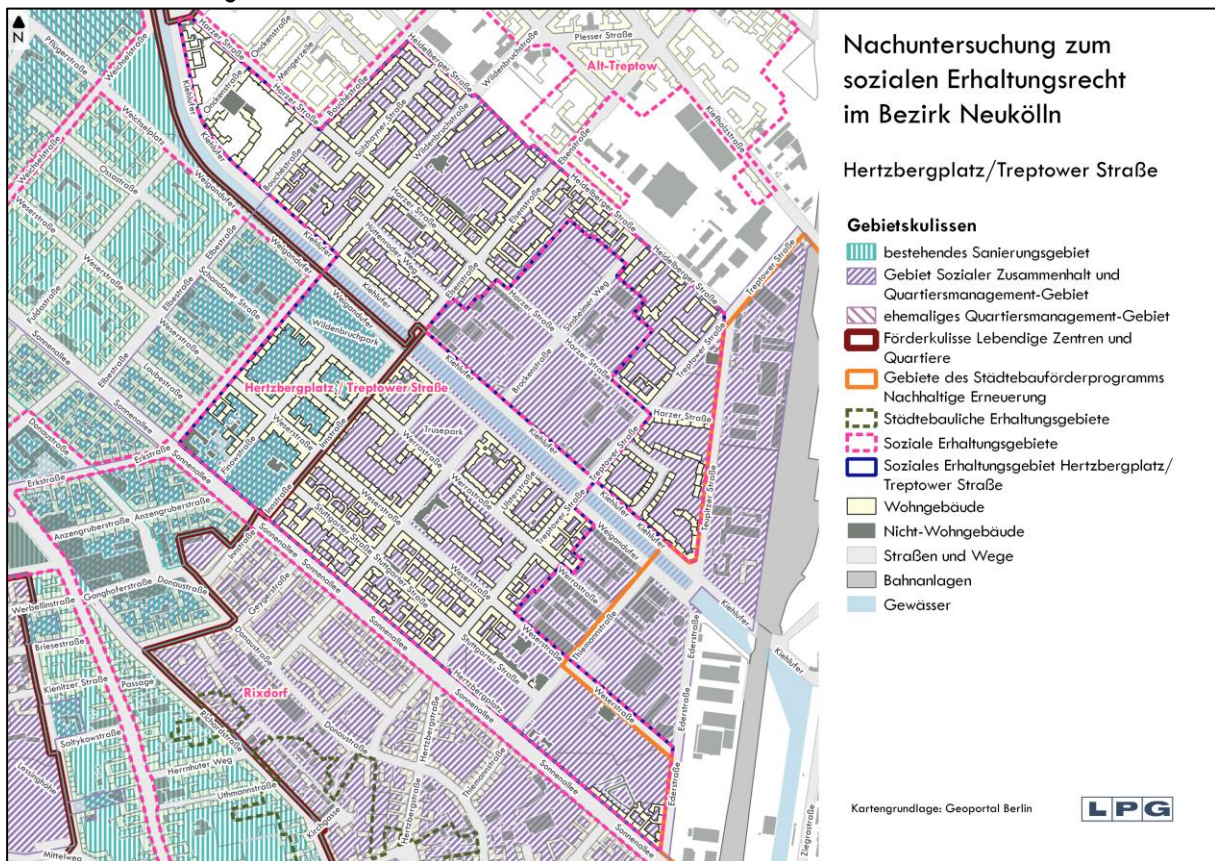
Abbildung 8: Denkmalkarte



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

In Abbildung 9 sind die verschiedenen Förderkulissen dargestellt, die sich zum Teil mit dem sozialen Erhaltungsgebiet überlagern wie das Quartiersmanagementgebiet Harzer Straße. Das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ist umgeben von **weiteren sozialen Erhaltungsgebieten**: Rixdorf, Flughafenstraße/Donaustraße, Reuterplatz sowie Alt-Treptow.

Abbildung 9: Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Der westliche Bereich des sozialen Erhaltungsgebiet schneidet das Fördergebiet „Karl-Marx-Straße/Sonnenallee“, welches im Jahr 2009 festgesetzt wurde und im Rahmen des Bund-Länder-Programms „**Lebendige Zentren und Quartiere**“ gefördert wird. Darüber hinaus wurde das Gebiet am 1. April 2011 als **Sanierungsgebiet** förmlich festgesetzt. „Das Ziel der Städtebauförderung ist die Stärkung der Funktion als junges und buntes Zentrum im Quartier Karl-Marx-Straße/Sonnenallee unter dem Leitbild Handeln, Begegnen, Erleben. Die soziale Infrastruktur im Quartier soll erneuert und ausgebaut werden, aber auch Grünanlagen und Straßen umgestaltet.“ Die geplanten bzw. teils bereits durchgeführten Maßnahmen, welche sich mit dem Bereich des sozialen Erhaltungsgebiet überschneiden, sind die Neugestaltung des Wildenbruchplatzes mit dem Spielplatz „Wilder Mann“, der Bau eines Spielplatzes an der Finowstraße, die Erneuerung des Funktionsgebäudes am Innsportplatz und die Umgestaltung des Weigandufers für den Fuß- und Radverkehr.¹³

Seit Januar 2021 ist das **Quartiersmanagementgebiet (QM) Harzer Straße** festgesetzt, welches der Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße überwiegend entspricht. Das Ziel des QM-Verfahrens ist es, Stadtteile zu stabilisieren, denen droht, von der gesamtstädtischen Entwicklung abgehängt zu werden. „Quartiersmanagement soll negative Folgen von gesellschaftlicher Benachteiligung abmildern oder kompensieren. Damit Quartiere mit besonderen sozialen Integrationsaufgaben ihr Potenzial entwickeln können, aktiviert Quartiersmanagement die Bewohnerschaft und

¹³ Karl-Marx-Straße/Sonnenallee, Ziele Sanierungsgebiet, Internetquelle.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

beteiligt sie an der Weiterentwicklung ihres Kiezes.“¹⁴ Im Rahmen des QM-Verfahrens werden gemeinsam mit der Bewohner*innenschaft und lokalen Akteur*innen Projekte initiiert, die an den Bedarfen der Wohnbevölkerung ausgerichtet sind.

Insgesamt wurden bisher im Rahmen des QM-Verfahrens 994.840 Euro aus dem Projekt Soziale Stadt in verschiedene Projekte wie Bürger*innenfeste, Flohmärkte, Handwerkskurse für Kinder und eine Lange Nacht der Familien auf dem Spielplatz Wilde Rübe investiert. Angestrebt ist die Entwicklung eines Jugend-Ortes mit den Bewohner*innen zusammen sowie ein gemeinschaftlich bewirtschafteter Acker und ein Kiezfest. Weiter ist im Jahr 2022 ein Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) entwickelt worden, welches sozio-integrative und bauliche Maßnahmen vorsieht wie die Schaffung eines Familiencafés, Unterstützung der Nachbarschaftshilfe und des Bildungsnetzwerks „Harzer Schwung“ sowie weitere die Schaffung von weiteren Beratungsangeboten für von Armut betroffene Menschen.¹⁵

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 10 ist der Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße dargestellt. Wie bereits im vorherigen Kapitel 2.1 beschrieben, ist das soziale Erhaltungsgebiet durch ein wenig dichtes Netz verschiedener Einrichtungen gekennzeichnet. Neben den 12 Kitas und zwei Grundschulen im Gebiet sind u. a. folgende Einrichtungen und Angebote zu nennen:

- **Spielplatz „Wilde Rübe“:** ökologischer Spielplatz, welcher pädagogisch betreut wird, Träger ist das Bezirksamt Neukölln von Berlin Jugendamt Nord-Ost, 1976 errichtet, vielfältige Sportangebote mit Tischtennis, Volleyball, Fußball. Arbeiten und Spielen mit Tieren ist möglich wie Hängebauschweine, Kaninchen und Bienen. Weiter finden kreativ-handwerkliche und musikalische Angebote wie Malen, Basteln, Musizieren, Backen, Nähen, Gartenarbeit, statt bei denen die Kinder bis 14 Jahre sich ausleben können. Eine Hausaufgabenhilfe findet ebenfalls statt. Alle Angebote werden pädagogisch betreut.¹⁶
- **Mobiler Schülerclub Eduard-Mörke-Grundschule:** Jugendfreizeiteinrichtung, wird von der LebensWelt gemeinnützige Gesellschaft für Förderung von Familie, Jugend, Arbeit und Gesundheit mbH betrieben. Diese ist ein freier Träger, welcher vielfältige Angebote für Schüler*innen bietet, wie z.B. Graffiti, Film, Cheerleading, Gitarrenunterricht, Fußball spielen, Holzbau. Die Schüler*innen planen und bestimmen demokratisch die Angebote des Schülerclubs.¹⁷
- **Kunstbrücke am Wildenbruch:** seit 2021 nach dem Umbau ein experimenteller Kulturort, historische Toilettenanlage als Blickfang, Teil des Außengeländes ist eine Kunstwand für Berliner Künstler*innen und Kurator*innen, kulturelle Ergänzung für das Weigandufer als Erholungsort. Die Kunstgalerie wird vom Bezirksamt Neukölln grundfinanziert und unterstützt aus Mitteln von der Senatsverwaltung für Kultur und Europa.¹⁸

¹⁴ Quartiersmanagement Berlin, Berliner Quartiersmanagement, Internetquelle.

¹⁵ Quartiersmanagement Berlin, Harzer Straße, IHEK 2022, Internetquelle.

¹⁶ Bezirksamt Neukölln von Berlin, Geschäftsbereich Jugend, Pädagogisch betreuter Spielplatz, Wilde Rübe, Internetquelle.

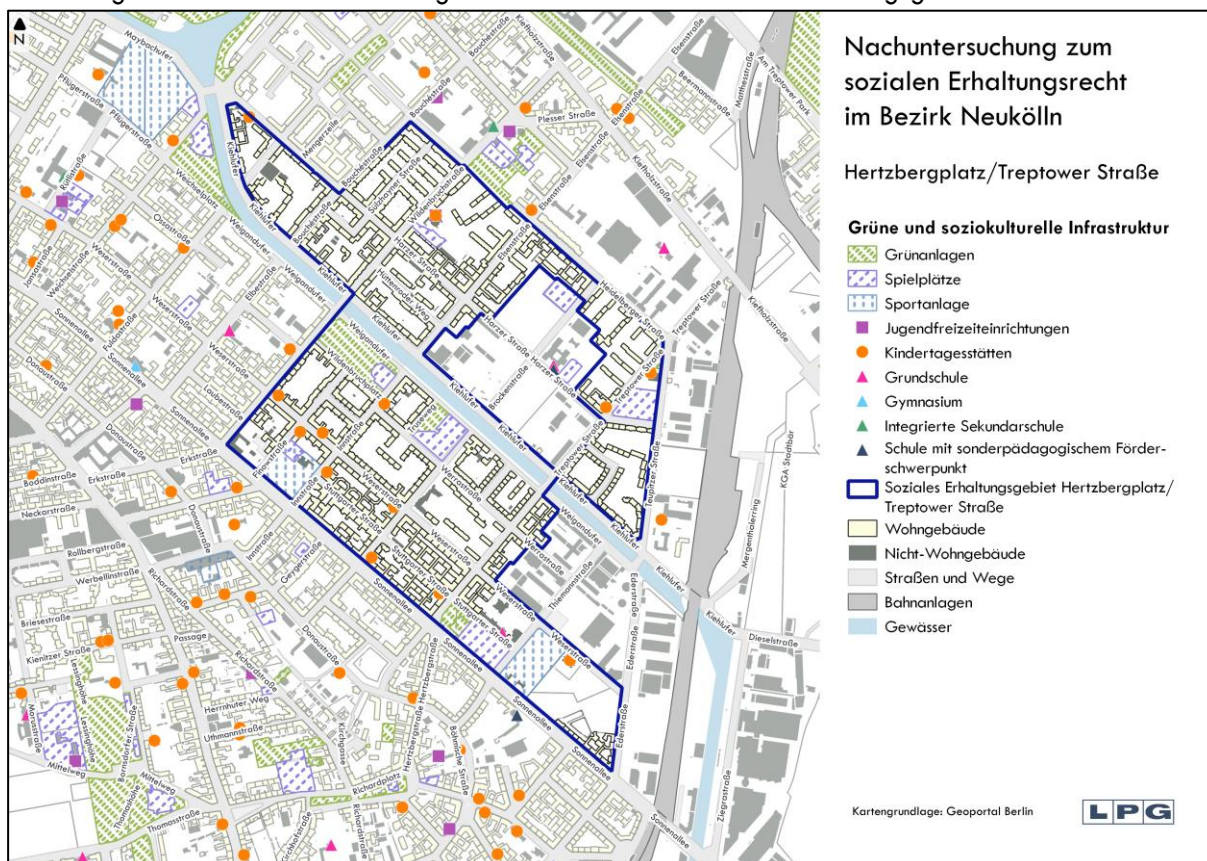
¹⁷ LebensWelt gGmbH, Schülerclub an der Eduard-Mörke-Schule (Neukölln), Internetquelle.

¹⁸ Kunstbrücke am Wildenbruch, Bezirksamt Neukölln, Internetquelle.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Gemäß dem SIKo 2021/2022 ist in der Bezirksregion Rixdorf ein Rückgang von -1,7 % bei der Altersgruppe der unter 7-Jährigen festzustellen. In der Bezirksregion Reuterstraße liegt dieser Rückgang deutlich höher bei -9,0 %.¹⁹ Stark zurückgegangen ist die Anzahl der 6- bis 27-Jährigen sowohl in Rixdorf mit -24,2 % und in der Reuterstraße mit -18,6 %²⁰. Gemäß der Bevölkerungsprognose wird für die Bezirksregionen Reuterstraße und Rixdorf bis zum Jahr 2025 ein deutliches Wachstum und bis 2030 ein Rückgang der Altersgruppe der unter 7-Jährigen prognostiziert. Für die 6- bis 26-Jährigen wird bis 2025 ein Wachstum und bis 2030 eine Stabilisierung prognostiziert.²¹

Abbildung 10: Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** wird in den Bezirksregion Rixdorf und Reuterstraße eine angespannte Versorgungslage festgestellt. Gemäß dem Kita-Förderatlas 2023 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion Reuterstraße in die Kategorie 2 eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit keine Platzreserven bestehen. Jedoch wird ein sinkender Platzbedarf prognostiziert. Die Bezirksregion Rixdorf wird in die Kategorie 3+ eingeordnet. Das bedeutet, dass nur noch geringe Platzreserven bestehen und ein steigender Bedarf prognostiziert wird.²² Die **Versorgungsquote** – Anzahl der Plätze / Anzahl der Kinder unter 7 Jahren – in der Bezirksregion Reuterstraße betrug im Jahr 2019 54,3 % und entspricht 354 fehlenden Plätzen in Einrichtungen der Kindertagesbetreuung. In der Bezirksregion Rixdorf liegt die Versorgungsquote bei 59,2 % und dies entspricht 253 fehlenden Plätzen. Damit wird im Vergleich der anderen Bezirksregionen in Neukölln eine mittlere Versorgungsquote

¹⁹ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022; S. 19.

²⁰ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 20.

²¹ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 22 f.

²² Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2023, S. 5.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

und ein höheres Platzdefizit erreicht. Bis zum Jahr 2025 bleibt die Versorgungsquote relativ stabil im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung, aber ohne Berücksichtigung geplanter Maßnahmen, auf 54,8 % für Reuterstraße und auf 58,3 % für Rixdorf. Eine Abnahme der fehlenden Plätze wird in beiden Bezirksregionen erwartet.²³ Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen steigt die Versorgungsquote bis 2025 hingegen mit 62,1 % für Reuterstraße und mit 70,7 % für Rixdorf um etwa 10 Prozentpunkte im Vergleich zu 2019.²⁴ Die **Betreuungsquote** – Betreute Kinder unter 7 Jahren / Kinder unter 7 Jahren gesamt – betrug im Jahr 2019 in den Bezirksregionen Reuterstraße 63,7 % und Rixdorf 61,3 % und übertraf den bezirklichen Orientierungswert von 60 %. Bis zum Jahr 2025 soll die Betreuungsquote in der Bezirksregionen Reuterstraße und Rixdorf auf 64,7 % gesteigert werden. Für das Jahr 2025 wird nur noch ein Fehlbedarf von 263 Plätzen für Reuterstraße und 193 Plätzen für Rixdorf prognostiziert.²⁵ Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen, kann der Fehlbedarf abgebaut und ein rechnerischer Überschuss von 185 Plätzen für Rixdorf erzielt und der Mangel an Plätzen für die Bezirksregion Reuterstraße auf 69 reduziert werden.²⁶ Damit kann in 2025 die Bezirksregion Rixdorf, welche den größten Teil am sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße einnimmt, auch für benachbarte unterversorgte Bezirksregionen eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.

Hinsichtlich der schulischen **Bildungssituation** liegen keine kleinräumigen Daten für die Bezirksregion vor.²⁷

Die Bedarfsdeckung im Bereich der **öffentlichen und öffentlich geförderten standortgebundenen, offenen Jugendarbeit** betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Reuterstraße 45 % und in Rixdorf 53 %. Dies entspricht einem rechnerischen Defizit von 275 Plätzen für die Bezirksregion Reuterstraße und 269 fehlende Plätze für Rixdorf. Im Vergleich aller zehn Bezirksregionen wird der fünfte und siebte Platz bei der Bedarfsdeckung im Bezirk Neukölln erreicht. Die Spanne beträgt von einer hohen Bedarfsdeckung mit 127 % in der Gropiusstadt bis zu keiner Bedarfsdeckung in Buckow Nord mit 0 %.

Die Prognose wurde nur auf Ebene der Prognoseräume erstellt: So wird die Bedarfsdeckung im Prognoseräum Neukölln von 80,3 % im Jahr 2019 auf 75 % im Jahr 2030 sinken.²⁸ Der Bezirk Neukölln ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern im Alter von 6 bis unter 18 Jahren gekennzeichnet, die sich im SGB II-Bezug befinden: Davon sind 42,5 % der Kinder und Jugendlichen dieser Altersgruppe betroffen. In Berlin beträgt der Mittelwert 25,5 %. Aufgrund dessen erhält der Bezirk einen sog. Armutsaufschlag, d. h. der Bezirk „erhält somit bei der Berechnung der Soll-Platzzahlen einen Aufschlag von 10% [...] zusätzlichen Plätzen.“²⁹ Unter Berücksichtigung des Armutsaufschlags erhöht sich das Defizit erheblich: im Prognoseräum Neukölln von 494 auf 758 fehlende Plätze im Jahr 2019 und in den folgenden Jahren weiter steigend.³⁰ Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen kann hingegen eine

²³ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022 S. 41.

²⁴ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 143.

²⁵ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 41 f.

²⁶ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 143.

²⁷ Aus dem SIKo 2021/2022: "Aufgrund der Darstellung der Kapazitäten der Grundschulen auf Ebene des Bezirks können regionale Differenzen nicht dargestellt werden. Dies ist, im Unterschied zu den weiterführenden Schulen, aber wichtig, da jeder Grundschule ein fester Einschulungsbereich zugewiesen ist, der maßgeblich bestimmt, welche Schule die schulpflichtige Bevölkerung aufzunehmen hat. Daher ist die SIKo-Darstellung der Grundschulplatzversorgung nicht aussagefähig, da sie nicht darstellt, welche Grundschulen freie Kapazitäten und welche Grundschulen Platzdefizite aufweisen. Es bedarf zur Abschätzung der tatsächlichen Versorgungssituation der Ergänzung durch einen fachlichen Entwicklungsplan auf Bezirksebene." (vgl. Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 44).

²⁸ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 56 f.

²⁹ Vgl. Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 59.

³⁰ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 59 f.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

deutliche Verbesserung der Versorgungssituation mit einem Anstieg von 400 Plätzen im Prognoseraum Neukölln erreicht werden. Bis 2030 wird eine Bedarfsdeckung von 95 % erzielt. Unter Berücksichtigung des Armutsaufschlags beträgt die Bedarfsdeckung im Jahr 2030 noch 86 %.³¹

Die Versorgung mit **gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen** liegt im Prognoseraum Neukölln jeweils unter den Richtwerten: Bei den gedeckten Kernsportanlagen wird eine Versorgung von 0,09 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in erreicht und bei ungedeckten Kernsportanlagen eine Versorgung von 0,66 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in erzielt. Der Richtwert beträgt 0,20 bzw. 1,47 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner*in. Die Versorgungsraten bleiben gemäß dem SIKo 2021/2022 bis 2030 stabil.³² Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen kann das prognostizierte Defizit verringert werden, bleibt mit einem Versorgungsgrad von dann 0,10 bzw. 0,71 Quadratmetern Nettosportfläche pro Einwohner*in jedoch jeweils unter den fachlichen Orientierungswerten zurück.³³

Der Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung mit **öffentlichen Spielplätzen** betrug im Jahr 2019 in den Planungsräumen Bouchéstraße, Hertzbergplatz und Treptower Straße Nord 0,0, 1,2 bzw. 1,4 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner*innen. Der Richtwert beträgt 1,0 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner*innen und wird somit in zwei Planungsräumen überschritten. Bezogen auf die Bezirksregionen Reuterstraße und Rixdorf wird ein höherer Versorgungsgrad von 0,3 bzw. 0,8 Quadratmetern Nettospielfläche pro Einwohner*innen erreicht. Bis zum Jahr 2030 bleibt das Niveau in den zwei Bezirksregionen – auch unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen – unterhalb des Richtwerts.³⁴

Im dicht bebauten und verdichteten Norden Neuköllns ist neben der geringen Ausstattung mit öffentlichen Spielplätzen auch eine defizitäre Versorgung mit **öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen** festzustellen. Das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ist diesbezüglich zu differenzieren. Im nordwestlichen Planungsraum Bouchéstraße betrug der Anteil nicht versorgter Einwohner*innen 2019 38 %, wohingegen in den Planungsräumen Hertzbergplatz und Treptower Straße Nord 62 % bzw. 59 % der Einwohner*innen unterversorgt waren. Bis 2030 soll die Versorgung auf gleichem Niveau bleiben.³⁵ Eine wichtige Versorgungsfunktion für das soziale Erhaltungsgebiet übernehmen die südlich des Neuköllner Schifffahrtskanal gelegenen Flächen des Truseparks und des Wildenbruchplatzes.

Zusammengefasst bestehen in Nord-Neukölln insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen sowie gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen hohe Defizite in der Versorgung der Wohnbevölkerung. „Dieser Raum ist zeitgleich besser mit Angeboten/Einrichtungen für die Kindertagesbetreuung und Jugendarbeit als die südlichen PGR [Prognoseräume] rein rechnerisch ausgestattet, allerdings aufgrund der Vielzahl von Einrichtungen in Mietobjekten als nicht dauerhaft gesichert einzuschätzen.“³⁶

Gemäß des Flächenscreenings wurden in den beiden Bezirksregionen Reuterstraße und Rixdorf insgesamt vier Standorte identifiziert, die für Maßnahmen im Bestand oder im Neubau bzw. der Neuanlage sozialer Infrastruktur in Frage kommen und auf der Fläche des sozialen Erhaltungsgebiets

³¹ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 156 ff.

³² Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 50 und 53.

³³ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 153 und 155.

³⁴ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 62 ff.

³⁵ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 67 f.

³⁶ Vgl. Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 82.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Hertzbergplatz/Treptower Straße liegen.³⁷ Diese vier Standorte sind Planungsoptionen bei denen noch kein hinreichender Konkretisierungsgrad der Maßnahmen besteht bzw. keine gesicherte Planung, jedoch eine Flächensicherung erforderlich ist. Weiter ist eine Planungsfläche vorgesehen, welche innerhalb der Kleingartenanlage liegt, welcher innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets verortet ist, jedoch nicht direkt zum Gebiet gehört.³⁸ Zu der Planungsfläche gehört der Neubau einer Kindertagesstätte in Harzer Straße 51-52 auf einer derzeitig als interkulturellen Zentrum genutzten Fläche. Die Planungsoptionen umfassen zwei ungedeckte Kernsportanlagen im Neubau und zwei Planungsoptionen bei denen die geplante Nutzung noch nicht angegeben ist.³⁹

³⁷ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 34f.

³⁸ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 28 ff.

³⁹ Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 28 ff.

3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße

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

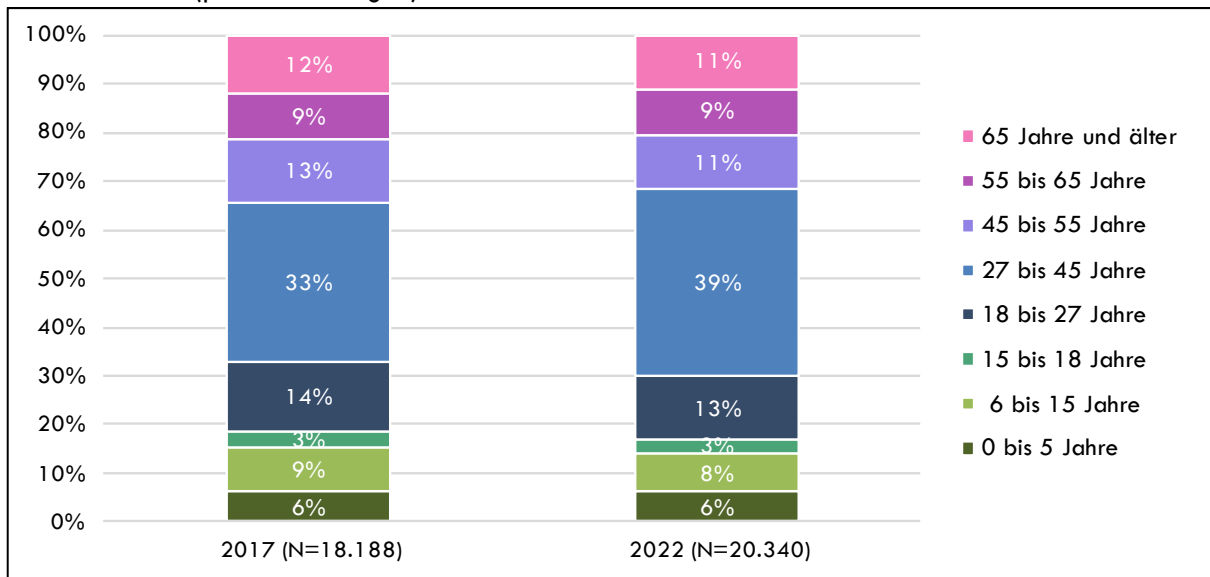
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach soziodemographischen Merkmalen,
- Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen,
- Erhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und Versagung von darüberhinausgehenden wohnwerterhöhenden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

Die Erhaltungsziele stimmen mit den in der Studie aus dem Jahr 2017 formulierten Handlungserfordernissen und der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße überein. In einem ersten Schritt der Nachuntersuchung (vgl. Kapitel 1) wird geprüft, ob die mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts verbundenen Erhaltungsziele erreicht wurden und welche Wirkung vom städtebaulichen Instrument im sozialen Erhaltungsgebiet erzielt wurde.

3.1 Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße hat sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf den Altersaufbau der im Gebiet melderechtlich registrierten Einwohner*innen im Zeitraum 2017 bis 2023 leicht verändert (vgl. Abbildung 6). Veränderungen sind im Hinblick auf einen leichten Rückgang der unter 26-Jährigen sowie der über 45-Jährigen und einem Anstieg der Personen im Alter zwischen 27 bis 44 Jahren festzustellen (vgl. Kapitel 6.1).

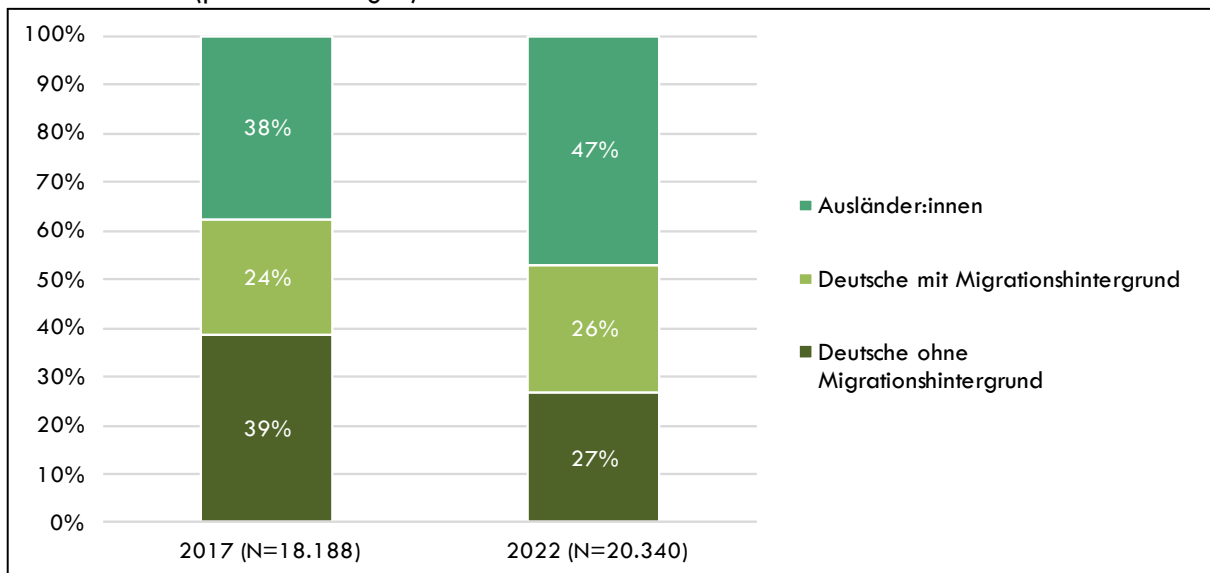
Abbildung 11: Altersaufbau in den Jahren 2017 und 2022 gemäß amtlicher Statistik
(personenbezogen)



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2017 und 31.12.2022

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist gemäß der amtlichen Statistik im Zeitraum 2017 bis 2022 im sozialen Erhaltungsgebiet um rund 11 %-Punkte gestiegen (vgl. Abbildung 12). Dies übersteigt der bezirklichen und der gesamtstädtischen Entwicklung, die jeweils einen Anstieg der Personen mit Migrationshintergrund von rund 5 bzw. 6 %-Punkten erfahren haben.

Abbildung 12: Staatsangehörigkeit in den Jahren 2017 und 2022 gemäß amtlicher Statistik
(personenbezogen)



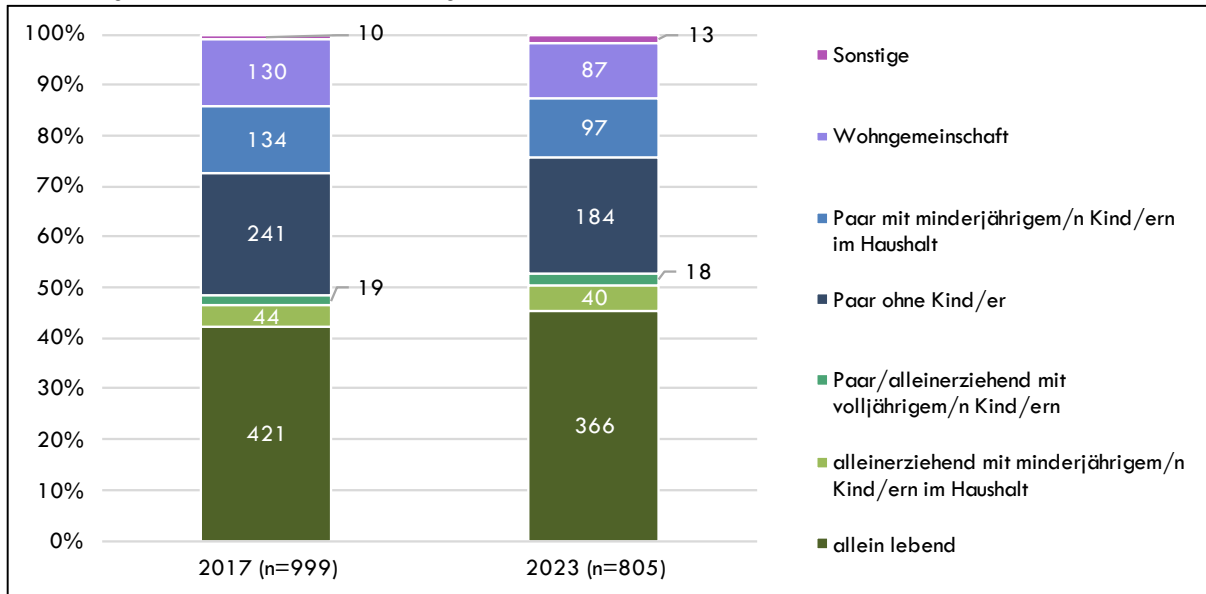
Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2017 und 31.12.2022

Hinsichtlich der Haushaltsform auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen 2017 und 2023 wird deutlich, dass Alleinlebende weiterhin die am stärksten vertretene Haushaltsform im Gebiet darstellen und diese Haushaltsform anteilig geringfügig größer geworden ist. Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2017

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

ist der Anteil an Paaren ohne Kind/er, an Wohngemeinschaften sowie an Paaren mit minderjährigem/n Kind/ern kleiner. Der Anteil an Alleinerziehenden ist in beiden Befragungen ähnlich. Der Vergleich belegt, dass weiterhin verschiedene Haushaltsformen im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße leben und es keine starken Veränderungen gab. Die Wohndauer der Haushalte im Gebiet bzw. ihrer Wohnung ist gemäß der Tabelle 3 gestiegen. Dies ist ein Beleg für stabile Wohnverhältnisse.

Abbildung 13: Haushaltsform im Vergleich 2017 zu 2023



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

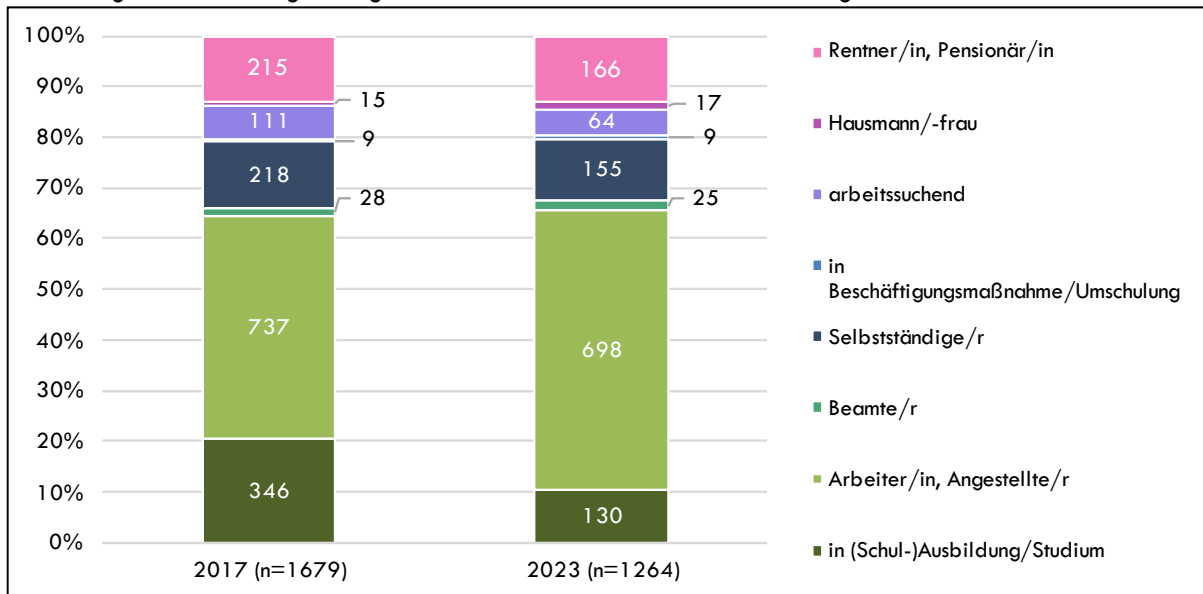
Tabelle 3: Wohndauer in Jahren im Vergleich 2017 zu 2023

Soziales Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Str.	Wohndauer Wohngebiet		Wohndauer Wohnung	
	2017 (n=990)	2023 (n=800)	2017 (n=995)	2023 (n=801)
Median	8,0	10,0	7,0	9,0
Durchschnitt	11,6	14,0	10,0	12,0

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Der Anteil der Personen im Alter über 15 Jahren, die erwerbstätig sind, ist von 58 % auf 69 % gestiegen. Der Anteil an Personen, die arbeitssuchend sind, ist von rund 7% auf rund 5 % gesunken. Der Anteil der Angestellten und Arbeiter*innen ist gestiegen. Diese Entwicklungen deuten auf eine stabile Erwerbstätigkeit hin.

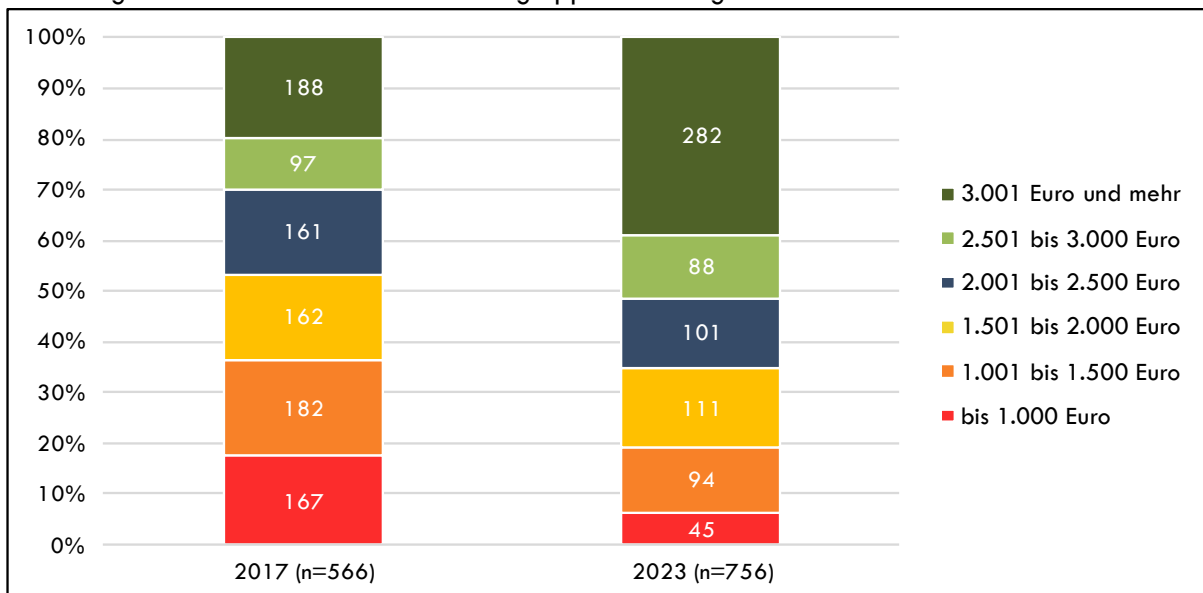
Abbildung 14: Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahren im Vergleich 2017 zu 2023



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

In der Abbildung 15 ist das gruppierte monatliche Netto-Haushaltseinkommen der Haushalte im Vergleich 2017 zu 2023 dargestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.000 Euro und mehr ist deutlich gestiegen, wohingegen der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro zurückgegangen ist. Der Zuzug einkommensstarker Haushalte, der bereits in der vertiefenden Untersuchung 2017 in Abhängigkeit zum späteren Einzugsjahr in die Wohnung festgestellt wurde, hat sich demnach auch nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets fortgesetzt.

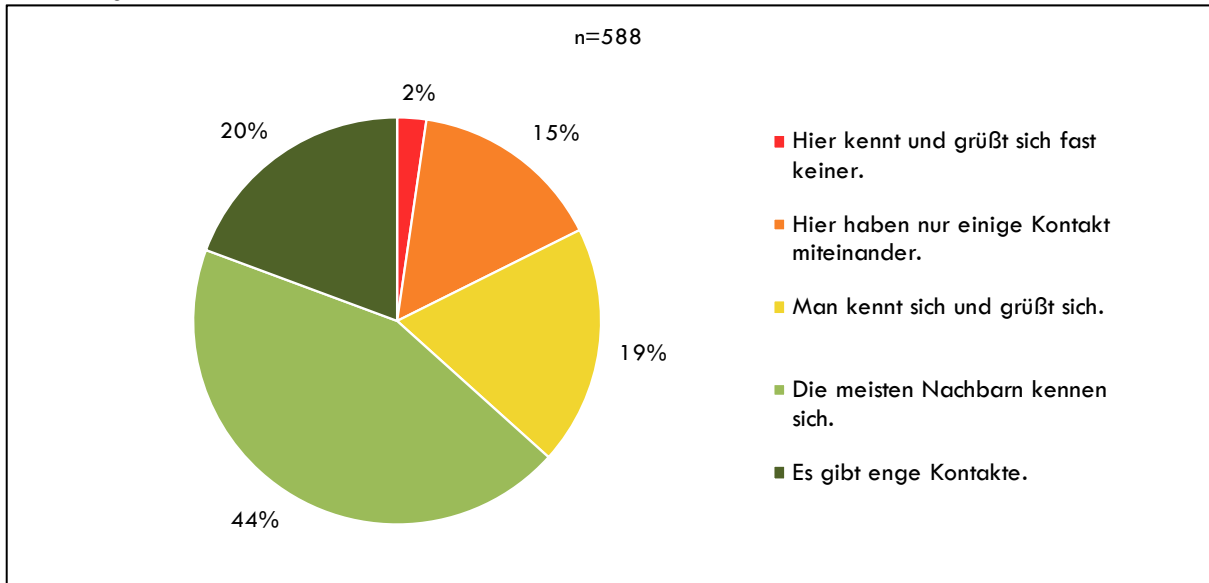
Abbildung 15: Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2017 zu 2023



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

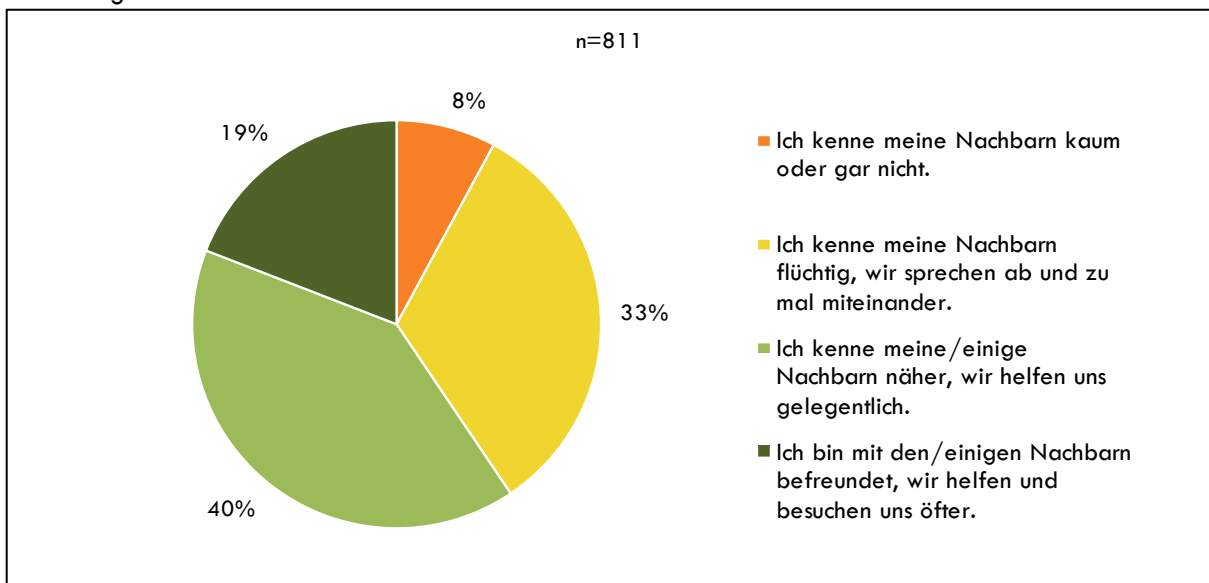
Die nachbarschaftlichen Kontakte und persönlichen Bindungen – dargestellt in den beiden nachfolgenden Abbildungen – haben sich im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße im Hinblick auf enge Kontakte und nachbarschaftlicher Unterstützung verfestigt.

Abbildung 16: Kontakte Nachbarschaft 2017



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017

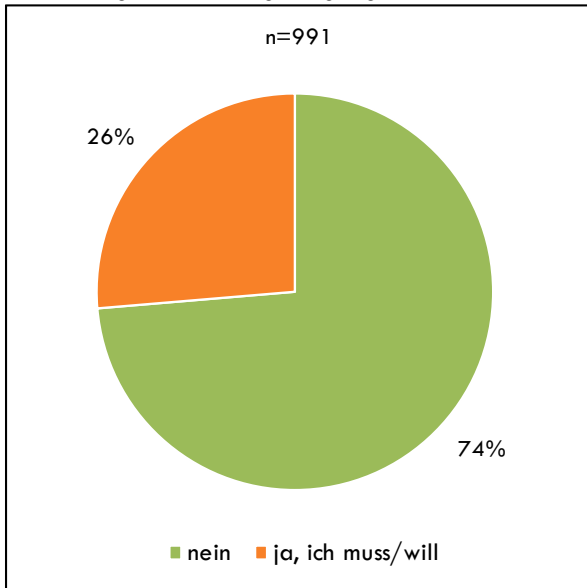
Abbildung 17: Kontakte Nachbarschaft 2023



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

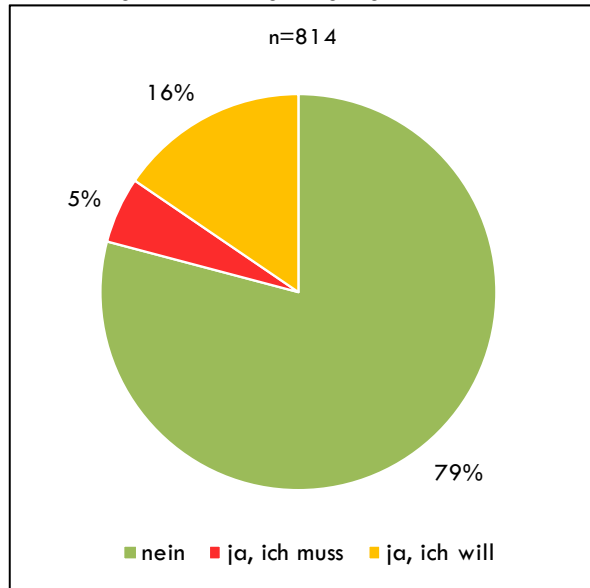
Daran anknüpfend hat sich der Anteil der Haushalte, die nicht aus ihrer Wohnung bzw. dem Wohngebiet wegziehen möchten von 74 % auf 79 % leicht erhöht, wie die Gegenüberstellung der nachfolgenden beiden Abbildungen belegt.

Abbildung 18: Umzugsneigung 2017⁴⁰



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017

Abbildung 19: Umzugsneigung 2023⁴¹



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

3.2 Erhaltung des Wohnungsschlüssels

Ziel des sozialen Erhaltungsrechts ist die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestands und der Wohnungsgröße. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bevölkerungszusammensetzung. Die Tabelle 4 und die nachfolgenden Abbildungen belegen, dass der Wohnungsschlüssel – die Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und Wohnungsgröße – im Gebiet erhalten wurde und somit auch die Haushaltsgröße weitgehend konstant geblieben ist. Auch der Wohnflächenverbrauch pro Person ist auf einem ähnlichen Niveau geblieben.

Tabelle 4: Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2017 zu 2023

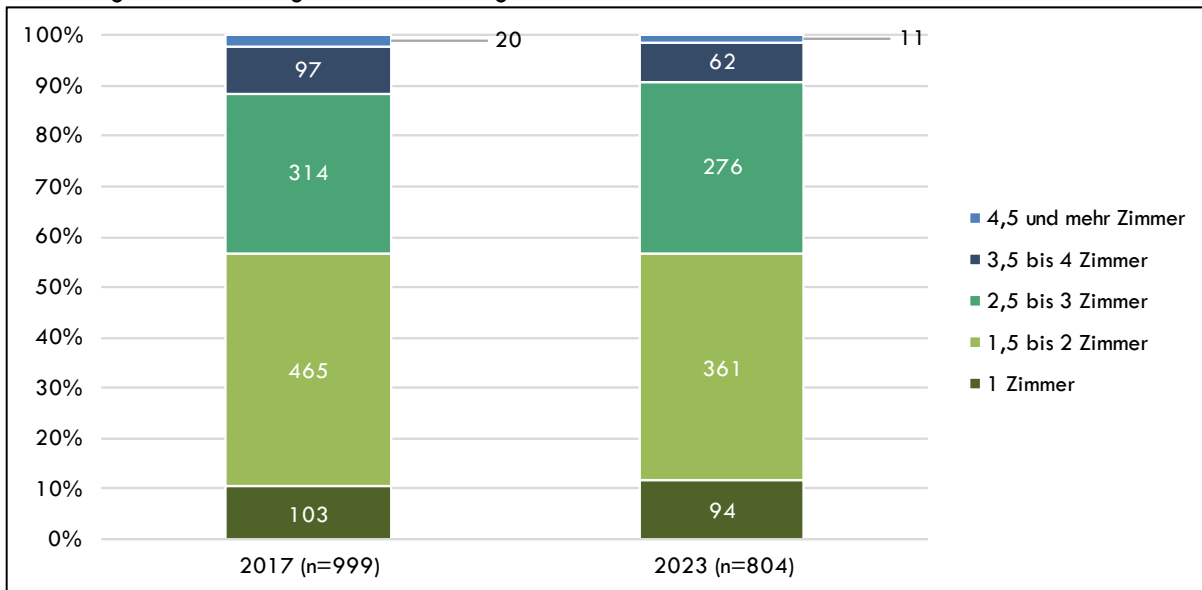
Gebiet	Wohnfläche pro Person in Quadratmetern		Zimmer pro Person	
	2017 (n=977)	2023 (n=787)	2017 (n=999)	2023 (n=795)
Median	37	40	1,2	1,3
Durchschnitt	41,4	42,8	1,4	1,4

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

⁴⁰ Formulierung der Frage: Wollen oder müssen Sie aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen??

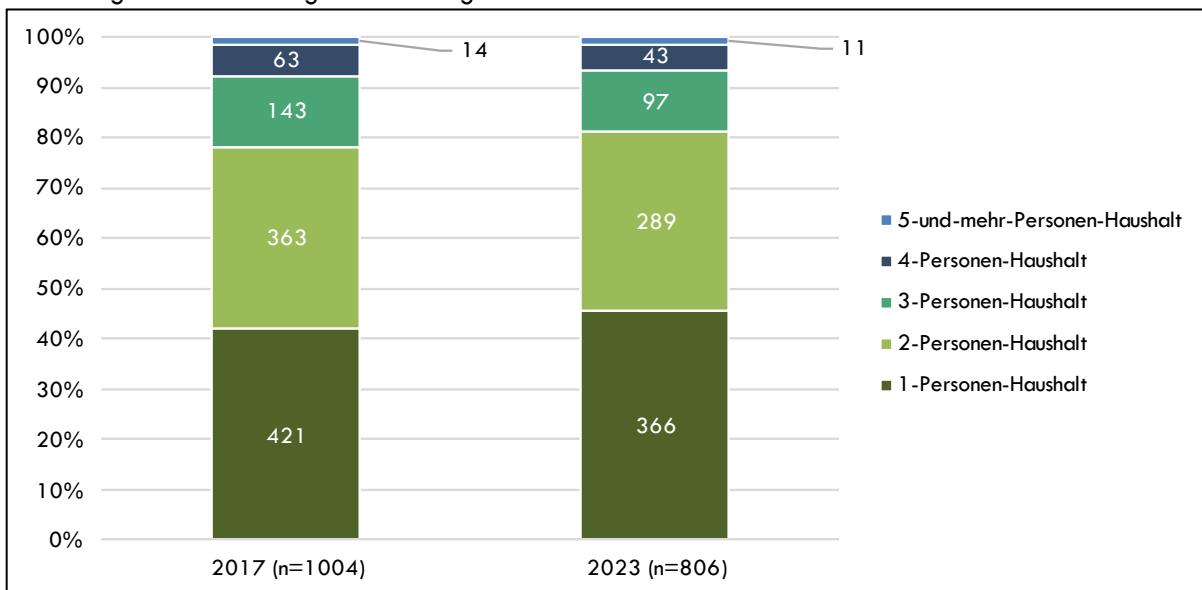
⁴¹ Formulierung der Frage: Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

Abbildung 20: Wohnungsschlüssel im Vergleich 2017 zu 2023



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

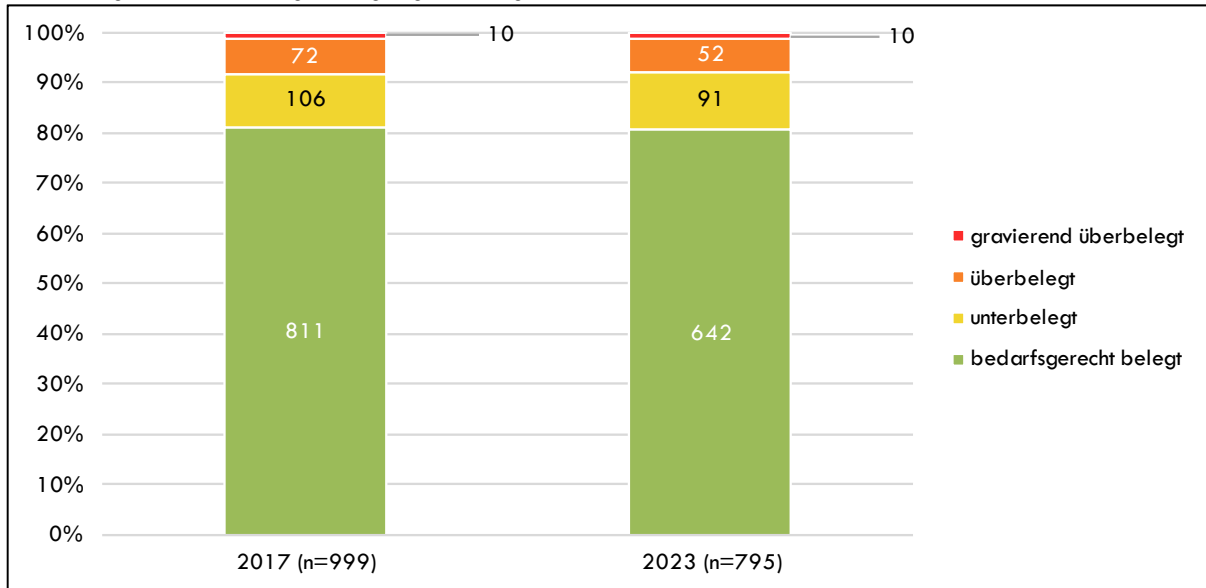
Abbildung 21: Haushaltsgröße im Vergleich 2017 zu 2023



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Auch eine hohe Passgenauigkeit zwischen der Haushaltsstruktur – bezogen auf die Haushaltsgrößen – und der Wohnungsstruktur – bezogen auf die Zimmeranzahl – im sozialen Erhaltungsgebiet ist weiterhin gegeben. Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2017 ist der Anteil der bedarfsgerecht belegten Wohnungen im Jahr 2023 mit 81 % unverändert geblieben.

Abbildung 22: Wohnungsbelegung im Vergleich 2017 zu 2023



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

3.3 Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands

Mit dem sozialen Erhaltungsrecht geht eine konkrete Steuerungswirkung auf bauliche Maßnahmen zur Veränderung des Ausstattungszustands einher. Die Tabelle 5 gibt einen Überblick über ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich der Jahre 2017 und 2023, die jeweils auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelt wurden. Im Vergleich zum Jahr 2017 wurde in der Haushaltsbefragung im Jahr 2023 ein gleichbleibender Anteil an Wohnungen mit einem Substandard wie Einzelöfen oder einer Toilette außerhalb der Wohnung ermittelt. Der Anteil der Wohnungen, die über eine Zentralheizung beheizt werden, ist dagegen etwas höher. Dies entspricht einer Anpassung des Wohnungsbestands an den heutigen Ausbildungsstandard. Eine hohe Wirksamkeit wurde im Hinblick auf zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Balkon und Aufzug erreicht, da sich die Werte kaum verändert haben.

Bei den energetischen Ausstattungsmerkmalen sind Unterschiede zwischen den beiden Befragungen sowie zwischen der Haushaltsbefragung 2023 und der Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2023 (siehe nächster Punkt) festzustellen. Insbesondere bei den energetischen Ausstattungsmerkmalen können bei den Haushalten Unsicherheiten bei der korrekten Angabe der vorhandenen Ausstattungsmerkmale bestehen, da sich die Merkmale nicht in der eigenen Wohnung befinden. Diese Daten sind daher mit den erhaltungsrechtlichen Genehmigungen und im Hinblick auf Fassadendämmung mit der Fortschreibung der **Ortsbildanalyse** abzugleichen. Im Abgleich der Daten ist zu berücksichtigen, dass sich die Ortsbildanalyse auf alle **Wohngebäude** im Gebiet bezieht (Vollerhebung) und die Haushaltsbefragung durch die teilnehmenden Haushalte die Ausstattung in Bezug auf die **Wohnungen** darstellt. Die Ortsbildanalyse gibt in der Regel den straßenseitigen Eindruck der Wohngebäude wieder, wohingegen sich die Haushaltsbefragung auch auf die straßenabgewandten Seiten des Wohngebäudes beziehen kann. Abweichungen können auch damit erklärt werden, dass nicht dieselben Haushalte wie bei der Befragung im Jahr 2017 an der Haushaltsbefragung teilgenommen haben sowie ein unterschiedlicher Kenntnisstand über den Ausstattungszustand des Wohngebäudes in Abhängigkeit von der Wohndauer möglich ist. Zusammengefasst

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

kann trotz der Abweichungen festgehalten werden, dass weiterhin ein hohes energetisches Modernisierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet besteht.

Tabelle 5: Ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2017 zu 2023

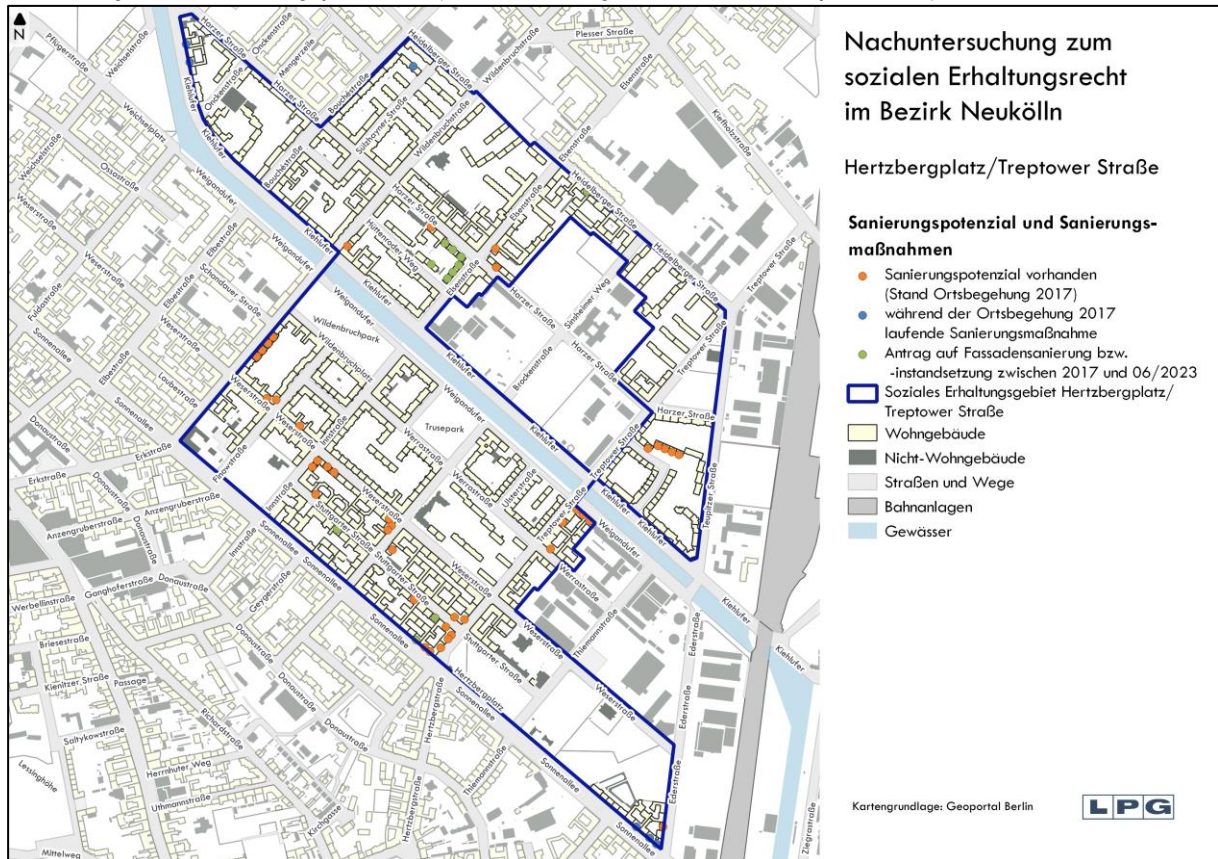
Ausstattungsmerkmale	2017 (n=1.004)	2023 (n=815)
Badezimmer und Sanitäranlagen		
mit Dusche oder Badewanne	99 %	92 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander		5 %
Toilette innerhalb der Wohnung	99 %	97 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	3 %	3 %
Beheizung der Wohnung		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	2 %	3 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	15 %	14 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	78 %	79 %
zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 qm Grundfläche	83 %	65 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 qm Grundfläche		14 %
Aufzug	15 %	18 %
Energieeinsparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	0,5 %	2 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle	17 %	15 %
energiesparende Heizungsanlage	1 %	2 %
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	16 %	10 %
gedämmte Kellerdecke	4 %	6 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Fortschreibung der Ortsbildanalyse

Zur Ermittlung des Sanierungspotenzials im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße wurde die Ortsbildanalyse, die im Rahmen der vertiefenden Untersuchung 2017 durchgeführt wurde, anhand von zwischen 2017 und 2023 genehmigten Bauanträgen auf Instandsetzung oder Sanierung der Fassade fortgeschrieben. 2017 wurde ein Sanierungspotenzial an 40 Adressen festgestellt. Für keine dieser Adressen wurden im betrachteten Zeitraum Anträge auf Fassadeninstandsetzung bzw. -sanierung genehmigt; andere Gebäude waren dagegen durchaus von Anträgen betroffen. Rechnerisch besteht daher noch immer bei rund 5 % der Adressen ein Sanierungspotenzial an Fassade und/oder Bauteilen. In der Abbildung 23 sind die im Jahr 2017 ermittelten Sanierungspotenziale und Sanierungsmaßnahmen sowie die im Zeitraum der Jahre 2017 bis 2023 genehmigten Bauanträge kartografisch dargestellt. Die Abbildung verdeutlicht, dass sich die Wohngebäude mit Sanierungspotenzial über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilen.

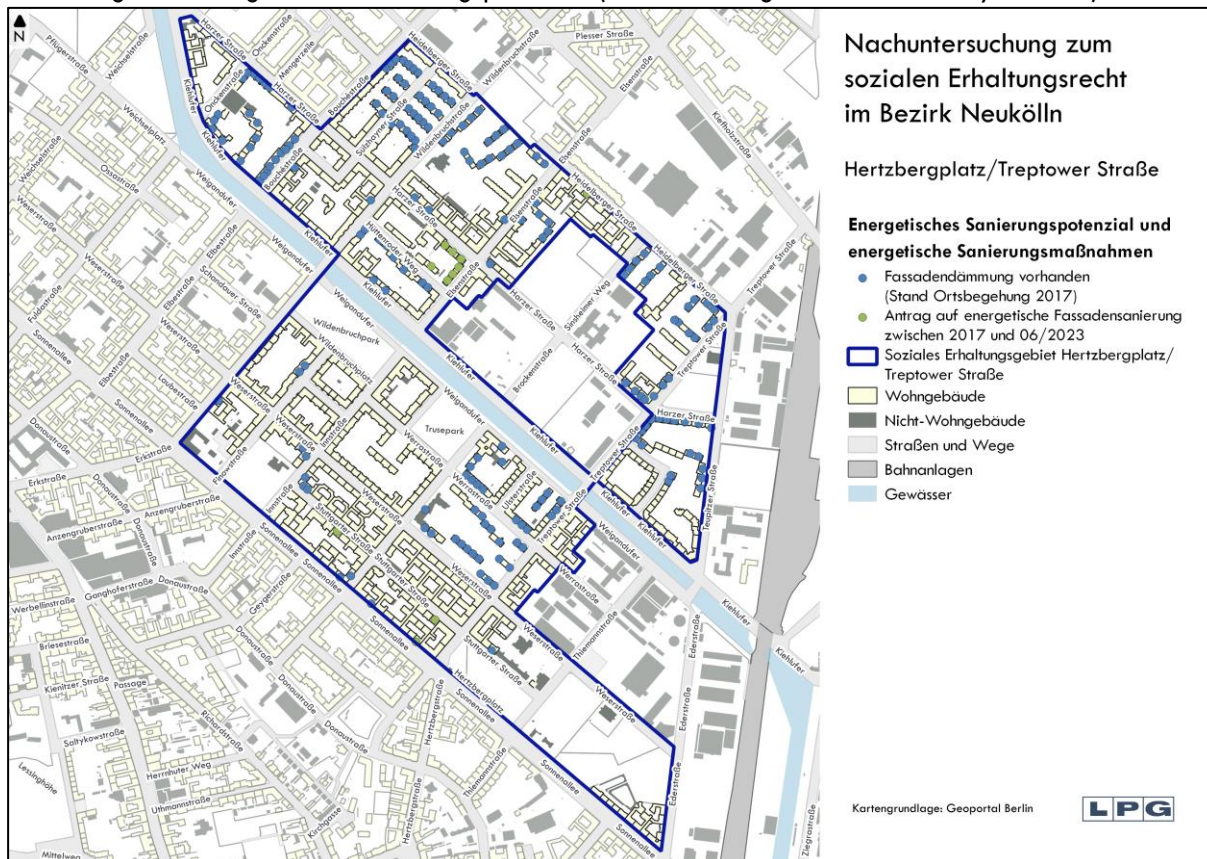
Abbildung 23: Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2017)



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2017; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten im Zeitraum 2017 bis Juni 2023, Verfahren gemäß § 172 BauGB im Zeitraum 2017 bis Juli 2023

Auch das energetische Sanierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße wurde anhand der Ortsbildanalyse aus dem Jahr 2017 und den zwischen den Jahren 2017 und Mitte 2023 genehmigten Bauanträgen auf das Anbringen einer Fassadendämmung ermittelt. Im Jahr 2017 verfügten 185 Gebäudeaufgänge über eine gedämmte Fassade. Seitdem wurde für 11 weitere Adressen ein Antrag auf das Anbringen einer Fassadendämmung genehmigt. Der Anteil der Gebäudeaufgänge mit einer Fassadendämmung hat sich demnach auf rund 73 % erhöht.

Abbildung 24: Energetisches Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2017)



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2017; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten im Zeitraum 2017 bis Juni 2023, Verfahren gemäß § 172 BauGB im Zeitraum 2017 bis Mitte Juli 2023

Auswertung der Verfahren gemäß § 172 BauGB

Jedes Bauvorhaben bzw. jede bauliche Maßnahme des bzw. der Eigentümer*in von Gebäuden wird vom Bezirksamt geprüft. Mit einer baulichen Veränderung darf erst begonnen werden, sofern eine erhaltungsrechtliche Genehmigung vorliegt. Die Prüfung der Anträge erfolgt auf der Grundlage der bezirklich festgelegten „Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Neukölln“.⁴²

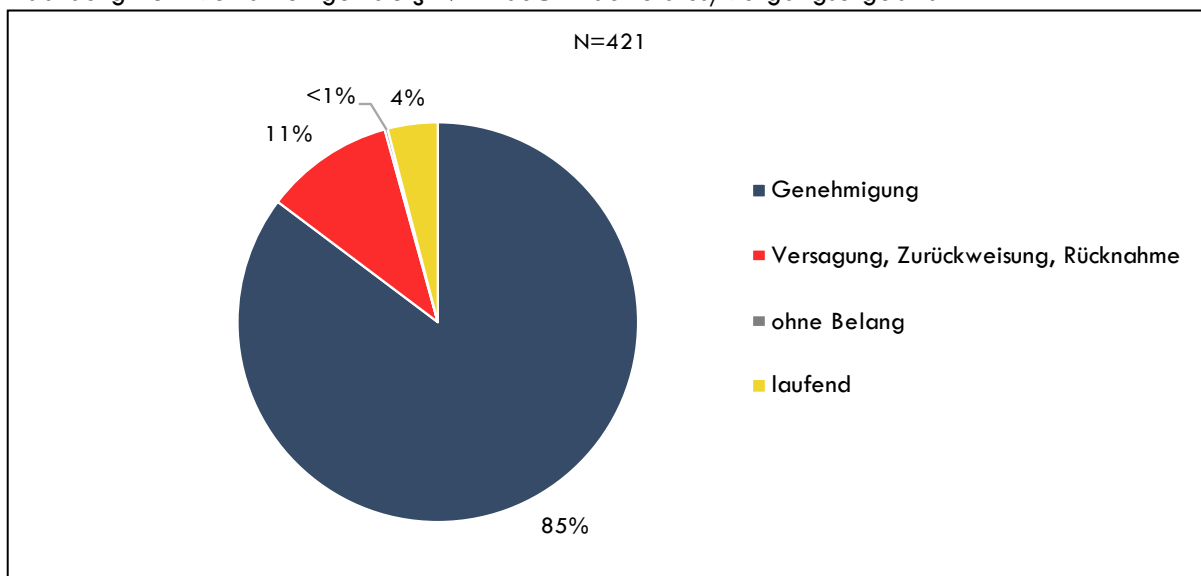
Seit dessen Festsetzung wurden im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße 421 Genehmigungsanträge gemäß § 172 BauGB vom Fachbereich Stadtplanung erfasst. Von diesen Anträgen wurden 85 % genehmigt und 11 % versagt. 4 % waren zum Zeitpunkt der Auswertung noch in Bearbeitung (vgl. Abbildung 25). Weniger als 1 % der Anträge waren erhaltungsrechtlich nicht relevant – z. B. Gewerbeeinheiten betreffende Maßnahmen, reine Instandsetzungsmaßnahmen oder Dachgeschossausbauten ohne Umbau von Bestandswohneinheiten – und werden daher im Folgenden nicht weiter behandelt. Die hohe Genehmigungsquote erklärt sich durch das Verfahren der Bauberatung, in dessen Rahmen die Genehmigungsanträge im Hinblick auf die Genehmigungskriterien geprüft und, wenn möglich, darauf abgestimmt werden, um sie „genehmigungsfähig“ im Sinne der Erhaltungsziele zu machen. Die

⁴² Landesverwaltungsamt Berlin, Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Neukölln, ABl. Nr. 49 / 17, 17.11.2017, S. 5583 – 5584.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Genehmigungskriterien gewährleisten Transparenz gegenüber den Antragstellenden und haben sich in der Praxis bewährt. Die genehmigten Anträge betreffen insgesamt 257 Adressen – dies entspricht rund 35 % aller Adressen im sozialen Erhaltungsgebiet.

Abbildung 25: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis

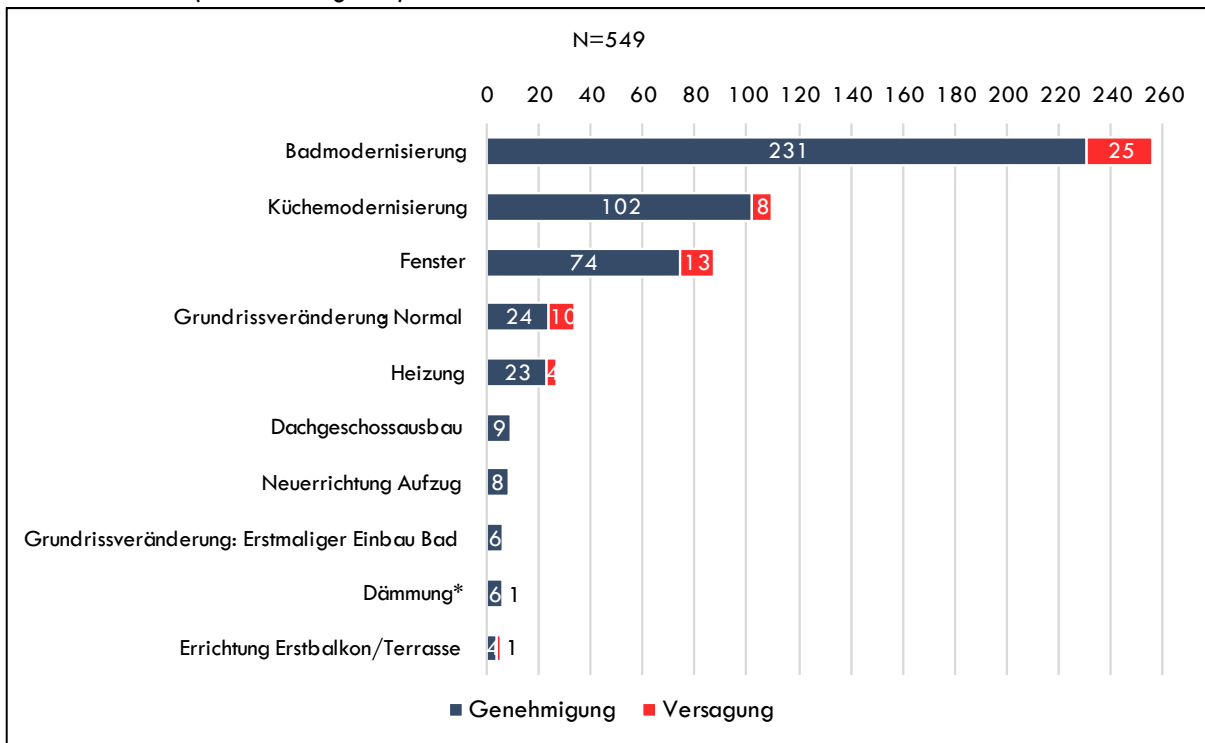


Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum 2017 bis Juni 2023

Am häufigsten wurde die Modernisierung des Badezimmers beantragt, gefolgt von der Modernisierung der Küche (vgl. Abbildung 26). In den meisten Fällen wurde dies genehmigt, sofern keine höherwertige Ausstattung eingebaut werden sollte. Von den Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB entfiel des Weiteren ein hoher Anteil auf energetische Modernisierungsmaßnahmen wie den Austausch der Fenster, den Austausch der Heizung sowie die Dämmung von Fassaden, Dächern, obersten Geschossdecken oder Kellerdecken. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 a BauGB zu genehmigen, wenn sie der Anpassung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes bzw. der Energieeinsparverordnung dienen. Grundrissänderungen wurden in insgesamt 30 Fällen genehmigt. Davon entfallen sechs auf den erstmaligen Einbau eines Bades, was einer Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand gleichkommt und gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen ist.

Dachgeschossausbauten werden im erhaltungsrechtlichen Genehmigungsverfahren dann geprüft, wenn sie im Zusammenhang mit anderen beantragten Maßnahmen – zumeist dem Anbau von Aufzügen – stehen. In neun Fällen wurden erhaltungsrechtliche Anträge genehmigt, die einen Dachgeschossausbau enthielten. Ein Aufzugesanbau wurde in acht Fällen genehmigt. Die Errichtung eines Erstabalkons bzw. einer Terrasse wurde in vier Fällen genehmigt und einmal versagt.

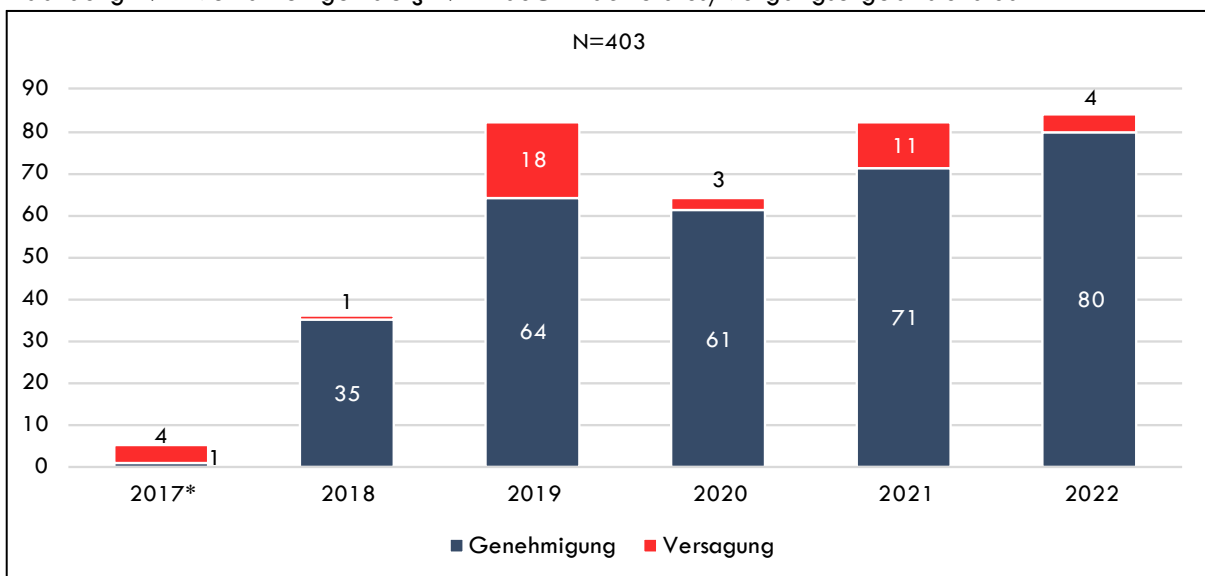
Abbildung 26: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Maßnahmenart (ohne Sonstiges**)



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum 2017 bis Juni 2023; *: umfasst vollständige und teilweise Dämmung der Fassade, Dämmung des Daches, der obersten Geschossdecke und der Kellerdecke; **: umfasst vor allem die Erneuerung der Elektrik, die Erneuerung von Fußböden und allgemeine bzw. nicht spezifizierte Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowie weitere Maßnahmen.

Wie die Abbildung 27 belegt, bewegt sich die Zahl der Anträge seit dem Jahr 2019 auf einem gleichbleibenden Niveau. Für das Jahr 2017 ist zu beachten, dass die Festsetzung des Gebiets erst im August erfolgt ist und die Anzahl der Verfahren entsprechend geringer ausfällt.

Abbildung 27: Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Jahr

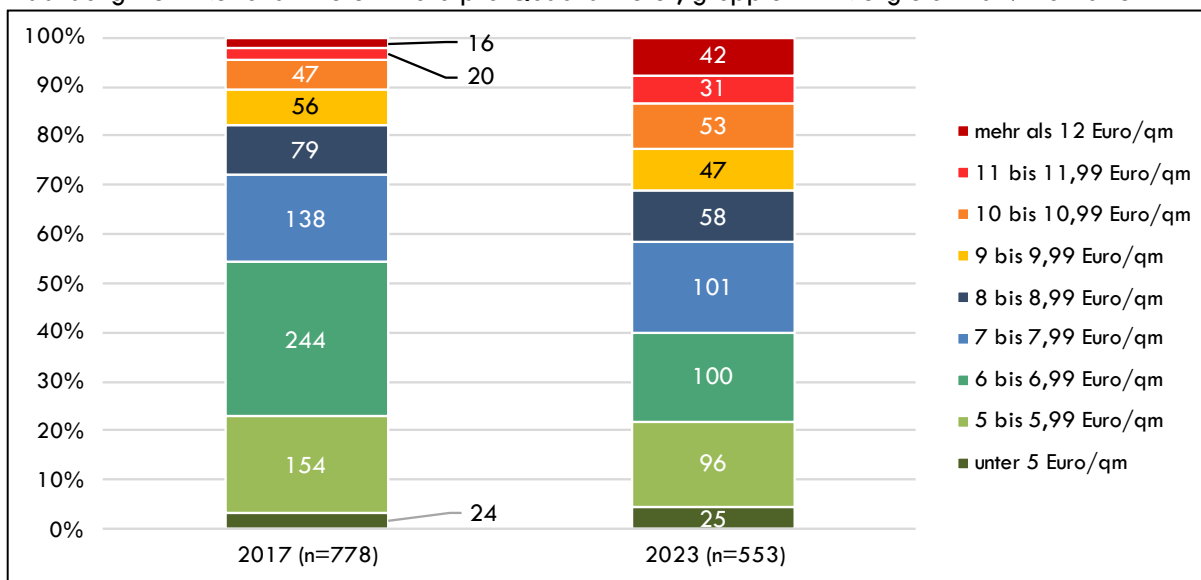


Quelle: Bezirksamt Neukölln, Verfahren gemäß § 172 BauGB; *: ab Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets im August 2017

Auswirkungen auf die Miethöhe

In der Abbildung 28 ist die gruppierte Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter für die Jahre 2017 und 2023 dargestellt. Die Nettokaltmiete ist im Median von 5,82 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2017 auf 7,53 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2023 gestiegen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von rund 29 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete gemäß Berliner Mietspiegel beträgt im Vergleich 7,16 Euro pro Quadratmeter und ist zwischen 2017 und 2023 um 12 % gestiegen.

Abbildung 28: Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, gruppiert im Vergleich 2017 zu 2023



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Die Miethöhe wird durch das soziale Erhaltungsrecht nur indirekt über die Versagung bzw. die Einschränkung baulicher Maßnahmen beeinflusst. Der Anstieg des Mietniveaus im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ist zum einen auf ein deutlich höheres Niveau bei Neuvermietung und zum anderen auf Mieterhöhungen zurückzuführen: So haben Haushalte, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, eine Nettokaltmiete von 9,69 Euro pro Quadratmeter im Median. Außerdem waren 62 % der Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Mieterhöhung betroffen. Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 76 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 14 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 7 % Modernisierungsmaßnahmen. In der Tabelle 6 ist dargestellt, dass die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit 7 % auf einem ähnlichen Niveau wie Mietsteigerungen nach Anpassung an den Berliner Mietspiegel mit 8% ausgefallen ist. Dies belegt die dämpfende Wirkung des sozialen Erhaltungsrechts im Hinblick auf Mieterhöhungen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen und somit indirekt beeinflusst werden können.

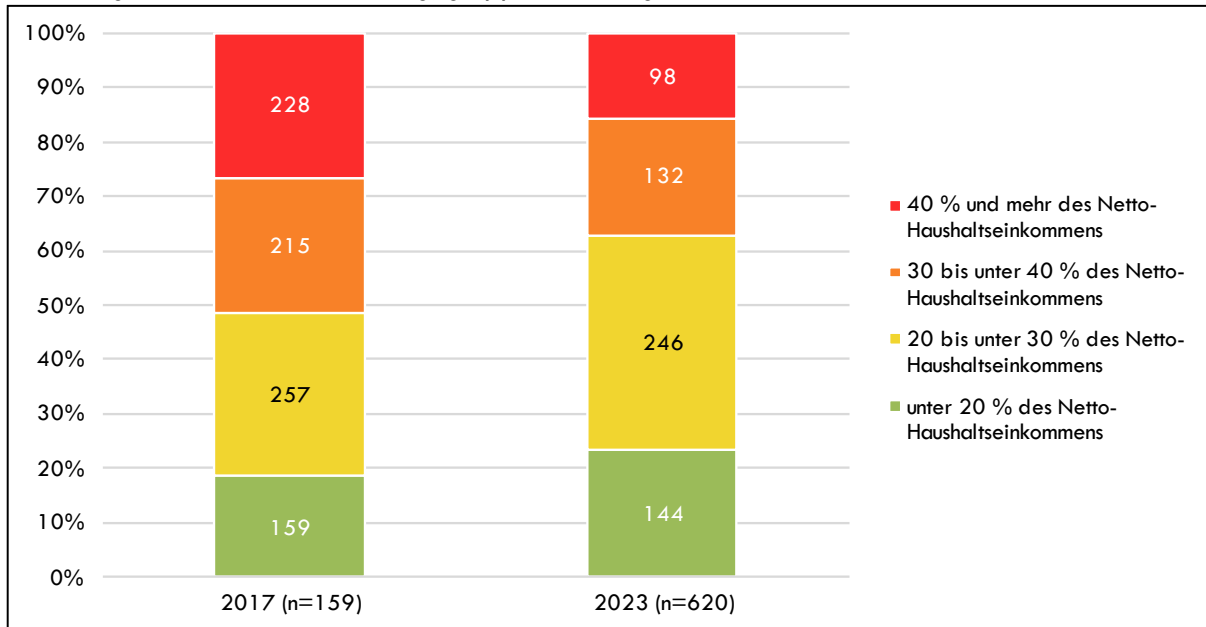
Tabelle 6: Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung

	Hertzbergplatz/Treptower Straße
Berliner Mietspiegel	8 %
Staffel-/Indexmietvertrag	9 %
Modernisierungsmaßnahmen	7 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

In der Abbildung 29 Abbildung 28 ist die Warmmietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet von den Jahren 2017 und 2023 vergleichend dargestellt. Der Anteil mit sehr hoher Warmmietbelastung ist um 11 % zurückgegangen, während die Anzahl an Haushalten mit niedriger Warmmietbelastung um 4 % gestiegen ist. Im Jahr 2023 weisen über ein Drittel der Befragten ein hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf gegenüber circa 50 % im Jahr 2017.

Abbildung 29: Warmmietbelastung, gruppiert im Vergleich 2017 zu 2023



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

3.4 Erhaltung von Mietwohnungen

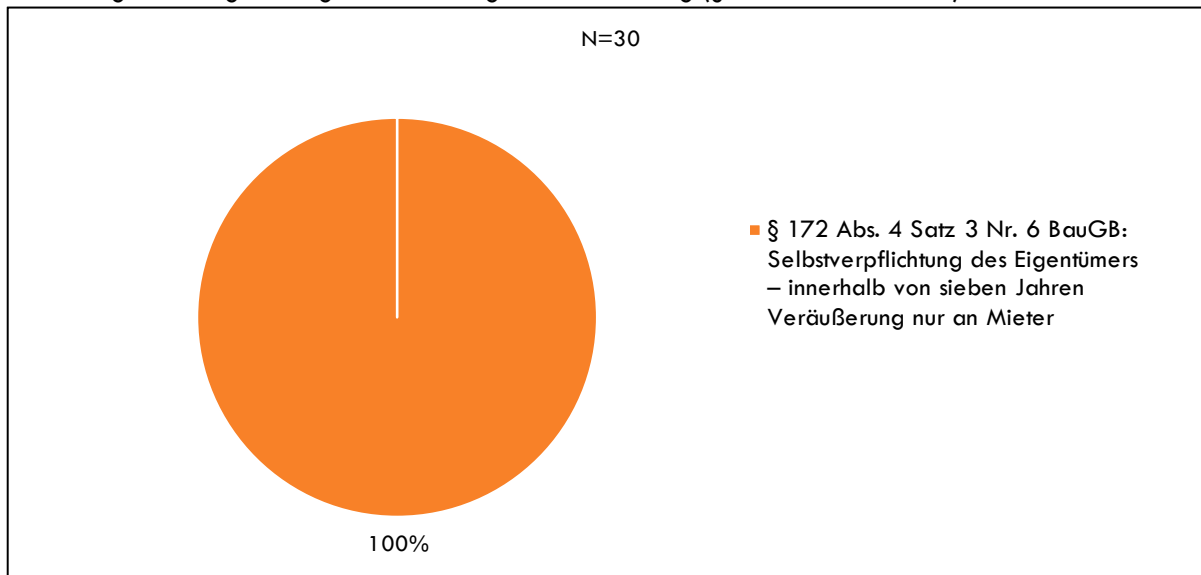
Das Land Berlin hat im März 2015 die „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Umwandlungsverordnung – UmwandV)“ erlassen. Die Grundlage hierfür bildet § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB.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

Zwischen den Jahren 2017 und 2022 wurden insgesamt 30 Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 1.265 Wohneinheiten gestellt. Diese Anträge wurden alle genehmigt,

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

wobei in allen Fällen die Ausnahmeregelung nach § 172 Absatz 1 Satz 3 Nr. 6 BauGB zum Tragen kam, d. h. die Selbstverpflichtung des bzw. der Eigentümer*in, die umgewandelte Wohnung innerhalb von sieben Jahren ausschließlich an den bzw. die Mieter*in zu veräußern (vgl. Abbildung 30). Lediglich zwei Anträge entfallen auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB – dies betrifft jene Anträge, die ab dem 06. August 2021 beschieden wurden. Auch diese beiden Anträge wurden genehmigt.

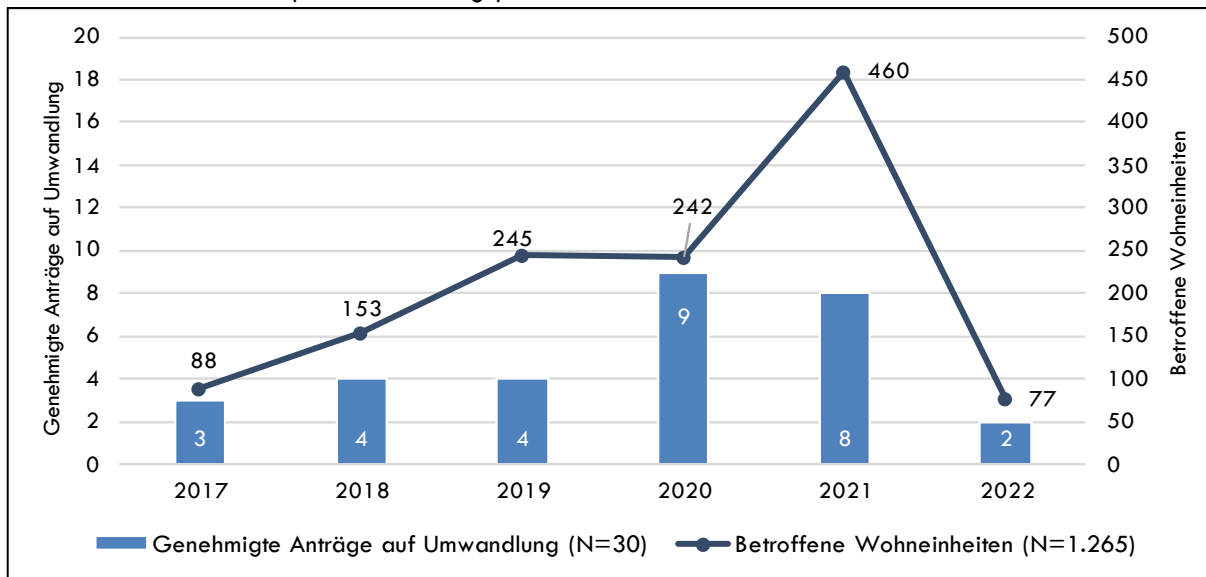
Abbildung 30: Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB)



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum 2017 bis 2022

Wie aus Abbildung 31 hervorgeht, wurden in den Jahren 2020 und 2021 – und damit kurz vor dem Erlass der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB – am meisten Anträge genehmigt. Noch im Jahr 2021 waren 460 Wohneinheiten betroffen, was dem Hochpunkt entspricht. 2022 ist die Zahl der von genehmigten Umwandlungsanträgen betroffenen Wohneinheiten dagegen auf das niedrigste Niveau seit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung gefallen. Für das Jahr 2017 ist zu beachten, dass nicht das gesamte Jahr abgebildet wird, sondern nur der Zeitraum seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets.

Abbildung 31: Anzahl der genehmigten Anträge und der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf (Jahr des Antrags)



Quelle: Bezirksamt Neukölln, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum 2017 bis 2022

3.5 Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen

Um negative städtebauliche Folgen für die soziale Infrastruktur abzuwenden, soll in sozialen Erhaltungsgebieten die bedarfsgerechte Nachfrage nach insbesondere zielgruppenspezifischen Einrichtungen erhalten bleiben. In der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2017 wurde festgestellt, dass fast 80 % der Haushalte angibt, die öffentlichen Grün- und Freiflächen im Quartier zu kennen und zu nutzen. Spezifische Einrichtungen werden in der Summe von rund der Hälfte der Haushalte genutzt. Aufgeteilt nach Zielgruppen nehmen rund 30 % der Haushalte spezifische Angebote im Quartier wie Nachbarschafts- oder Beratungseinrichtungen, Angebote für Kinder, Familien und Jugendliche oder Senioren wahr.

Wie in der vertiefenden Untersuchung 2017 ausführlich beschrieben und in Kapitel 3.7 skizziert, ist das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße durch eine hohe Anzahl an Einrichtungen, Initiativen und Netzwerken geprägt, die u. a. in den Bereichen Bildung, Kultur, Nachbarschaft, Wohnen, öffentlicher Raum und Mobilität ein vielfältiges, unterstützendes Angebot für die Gebietsbevölkerung bereitstellen. Der Aufbau und die bedarfsgerechte Anpassung der Infrastruktur wurden durch Städtebaufördermittel aus verschiedenen Programmen unterstützt. Die Tabelle 7 belegt, dass die Angebote und Einrichtungen im Gebiet weiterhin stark und intensiv durch die Wohnbevölkerung nachgefragt werden.

Tabelle 7: Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen **innerhalb** des sozialen Erhaltungsgebiets

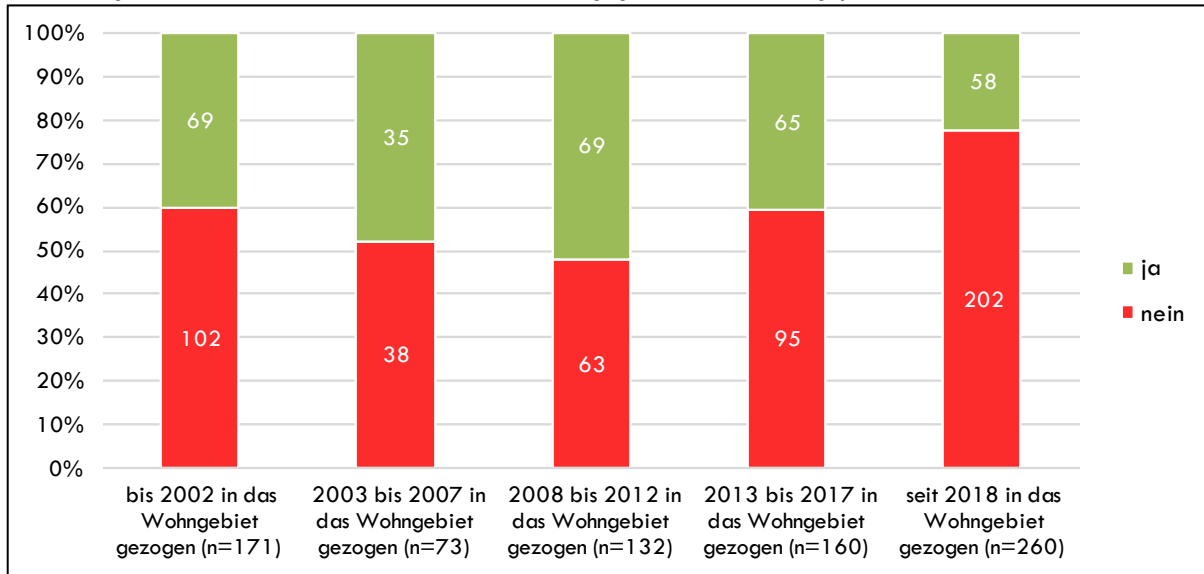
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=137)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=76)	Einkommensarme Haushalte (n=171)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=115)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=207)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	80 %	54 %	72 %	61 %	67 %
Kinderkrippe, Kita	50 %		18 %	22 %	18 %
Grundschule, Hort	31 %		12 %	18 %	14 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	38 %		15 %	16 %	14 %
Nachbarschaftstreff	23 %	11 %	23 %	26 %	23 %
Angebote für Senior/innen		9 %		10 %	7 %
Beratungseinrichtungen	23 %	9 %	24 %	27 %	17 %
kulturelle Einrichtungen	31 %	12 %	33 %	30 %	35 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	31 %	16 %	27 %	30 %	28 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

3.6 Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde ermittelt, ob bei den Haushalten eine Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet besteht und ob die Haushalte vom sozialen Erhaltungsrecht bereits betroffen waren. 37 % der Haushalte wussten, dass das Gebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ein soziales Erhaltungsgebiet ist. Haushalte, die vor der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets zugezogen sind, haben zu einem größeren Anteil Kenntnis von dessen Bestehen. Von den Haushalten, die seit 2018 in das Gebiet gezogen sind, weiß lediglich ein Viertel vom Bestehen des sozialen Erhaltungsgebiets (vgl. Abbildung 32).

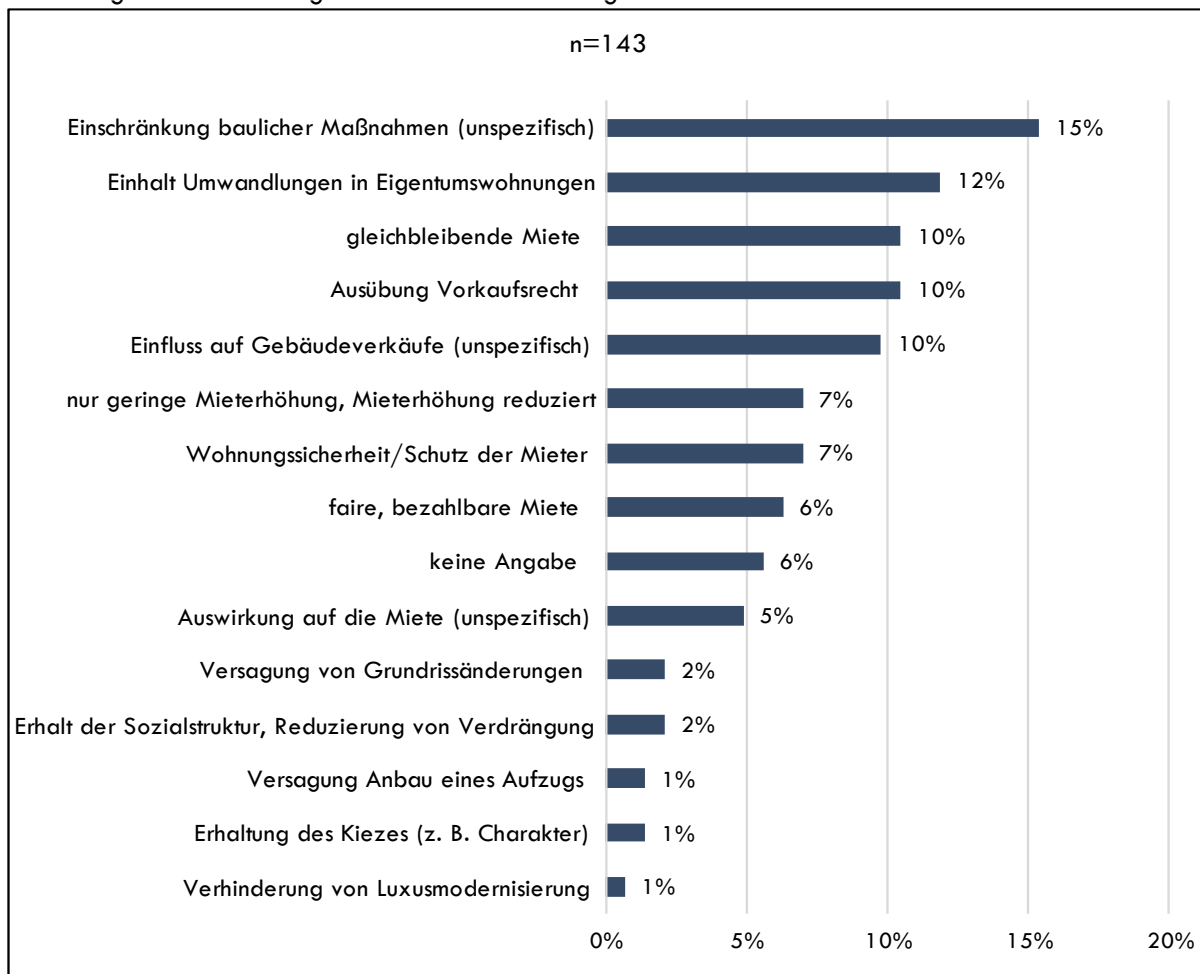
Abbildung 32: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

18 % der Haushalte gaben an, dass das soziale Erhaltungsrecht bereits Auswirkungen auf sie als Mieter*in bzw. Eigentümer*in gehabt habe. Davon bewerteten 63 % der Haushalte die Auswirkung als positiv, 21 % als negativ; bei 16 % war keine Wertung feststellbar. Die angegebenen Gründe für die Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts sind vielfältig, wie in der Abbildung 33 dargestellt. Am häufigsten wurde die Beschränkung baulicher Maßnahmen benannt. Auch wurde das soziale Erhaltungsrecht häufig in einen Zusammenhang zur Miete gebracht – beispielsweise mit einer bezahlbaren Miete und der Regulierung von Mieterhöhungen. Außerdem wurden u. a. die Erschwerung von Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen, der Einfluss auf den Verkauf von Gebäuden sowie der Schutz der Mieter und die Reduzierung von Mieterhöhungen als Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts benannt.

Abbildung 33: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

3.7 Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts

Die vergleichende Analyse der Indikatoren des Aufwertungspotenzials, des Aufwertungsdrucks und des Verdrängungspotenzials belegt, dass die aufgestellten Erhaltungsziele grundsätzlich mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht wurden. Dazu gehört die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach Alter, Herkunft und Haushaltsform. Grundlage ist ein Wohnungsangebot, das nach Größe in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer sowie der Ausstattung mit der Nachfrage durch die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet übereinstimmt. Der Wohnungsschlüssel konnte erhalten, der Effekt von Modernisierungen auf die Miethöhe im Sinne der Genehmigungskriterien gesteuert und der Anteil bedarfsgerechter Wohnungen erhalten werden. Das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ist weiterhin durch eine breite soziale Mischung und demnach unterschiedliche Bedarfe und Herausforderungen gekennzeichnet. Die sozialen Infrastrukturen und Einrichtungen werden weiterhin intensiv genutzt, die u. a. durch das QM-Verfahren und den Einsatz von Städtebaufördermitteln (vgl. Kapitel 2) aufgebaut wurden.

Die Analyse verdeutlicht jedoch auch die Grenzen des sozialen Erhaltungsrechts, z. B. auf die Entwicklung der Mieten und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Einhergehend mit dem Anstieg des Mietniveaus, welcher insbesondere auf Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

zurückzuführen ist, ist auch ein Anstieg einkommensstärkerer Haushalte festzustellen. Das Umwandlungsgeschehen konnte auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB nur eingeschränkt beeinflusst werden. Aufgrund der Ausnahmeregelung der Eigentümerselbstverpflichtung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB wurden alle Umwandlungsanträge genehmigt. Mit dem Einsatz der seit 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden, die sich im sozialen Erhaltungsgebiet durch einen Rückgang der Umwandlungsanträge gezeigt hat (vgl. weitere Ausführungen in Kapitel 4.3).

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

4. Aufwertungspotenzial

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

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

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

4.1 Gebäudealter

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

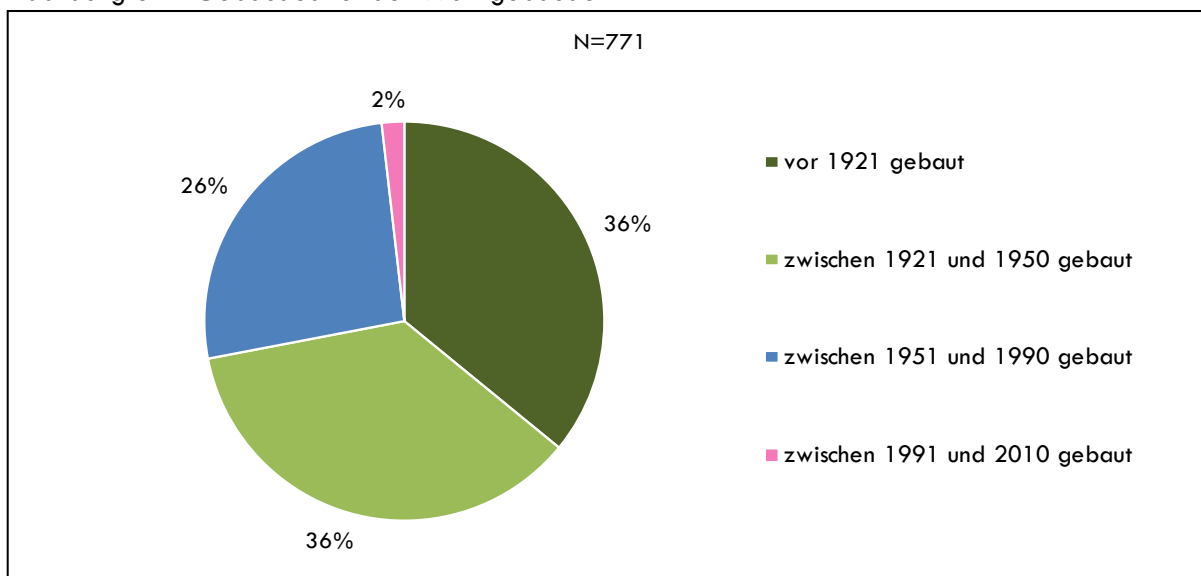
In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch jüngere Bestände in den Fokus von Investor*innen und immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. So ermöglichen der Reformwohnungsbau der 1920er und 1930er Jahre und der Geschosswohnungsbau aus den Jahren 1950 bis 1980 vielfältige Aufwertungspotenziale für die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

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

Wohnungsgrundrisse oder die Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenziale durch die Erneuerung bzw. den Ersteinbau von Bauteilen wie z.B. Balkonen oder Aufzügen. Die Bestände dieser Baualterklassen umfassen zudem oft ganze Gebäudeblöcke oder Siedlungen in homogener Eigentumsstruktur (und entsprechend potenziell großem Umfang an Wohnungen pro Maßnahme), sodass bauliche Veränderungen in diesen Beständen erhebliche Auswirkungen auf die Bewohner*innenstruktur eines Viertels haben können. Die genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagefähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

Das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße wird von einem großen Altbaubestand geprägt. 36 % der Wohngebäude sind bis zum Jahr 1920 entstanden, ein genauso großer Anteil zwischen 1921 und 1950 (vgl. Abbildung 34). Darüber hinaus wurde rund ein Viertel der Wohngebäude zwischen 1951 und 1990 errichtet. Lediglich 2 % der Gebäude wurden zwischen 1991 und 2010 gebaut.

Abbildung 34: Gebäudealter der Wohngebäude



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung, 2011

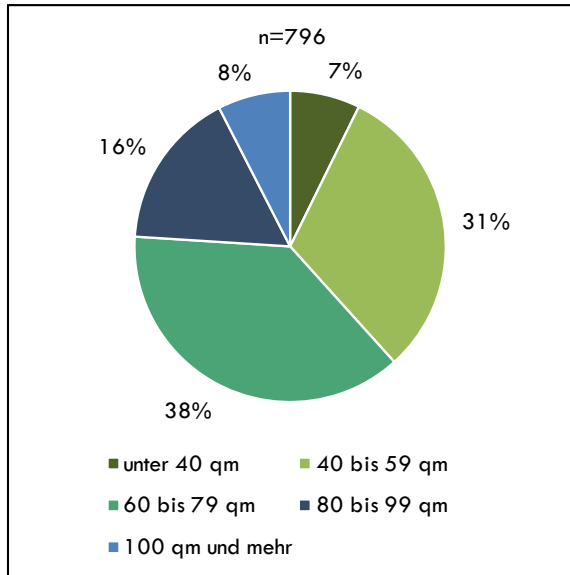
4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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

Das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Rund 76 % der Wohnungen haben eine Größe von unter 80 Quadratmetern und 91 % der Wohnungen sind 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Hervorzuheben ist der hohe Anteil an 1-Zimmer-Wohnungen mit 12 %. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 65 Quadratmeter und zwei Zimmer

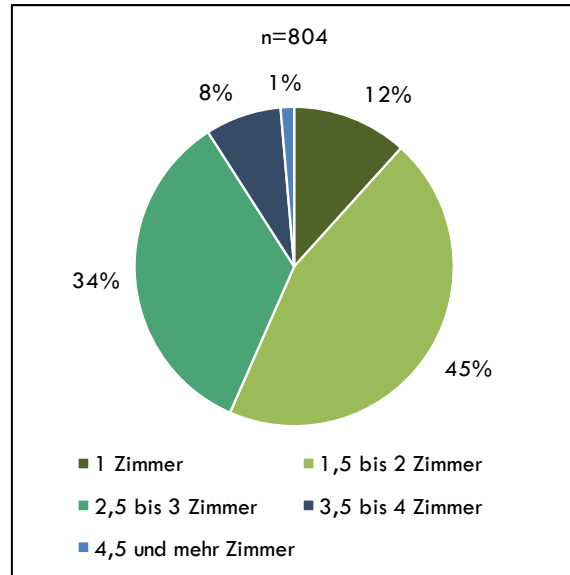
(jeweils im Median). Die Versorgung unterschiedlicher Haushaltsformen mit adäquatem Wohnraum gemäß der Größe der Wohnung und der Anzahl der Zimmer ist demnach möglich. Die Wohnungsbelegung ist in Kapitel 6.2 dargestellt.

Abbildung 35: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Berliner Mietspiegel 2023

Abbildung 36: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

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.“⁴⁴ 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

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

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, so dass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.⁴⁵

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

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

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

Das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ist weiterhin ein Mietwohnungsquartier, denn 88 % der Wohngebäude⁴⁷ beinhalten Mietwohnungen. 22 % der Wohngebäude befinden sich im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften. Gemäß der Haushaltsbefragung wird zudem die Hälfte der Eigentumswohnungen vermietet. Wie in der Das Umwandlungspotenzial für das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ergibt rechnerisch 43 %, bezogen auf die Adressen der Wohngebäude.

Abbildung 37 dargestellt wird, befinden sich 32 % der Wohngebäude im Besitz von Genossenschaften. Privaten Hauseigentümer*innen, privaten Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentumsgemeinschaften gehören zusammen fast zwei Drittel der Wohngebäude im Gebiet. Der Bestand von kommunalen

⁴⁵ 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.

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

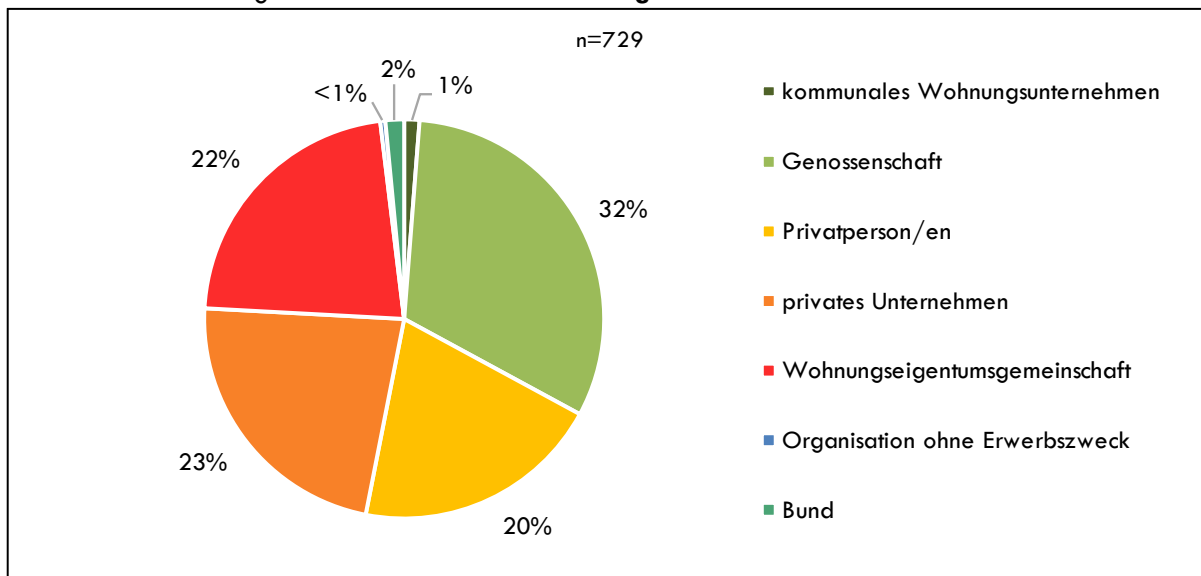
⁴⁷ Bezogen auf die Adresspunkte der Wohngebäude.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Wohnungsunternehmen, vom Bund sowie von Organisationen ohne Erwerbszweck (z. B. Religionsgemeinschaften oder Stiftungen) kommt insgesamt nur auf rund 3 %.

Das **Umwandlungspotenzial** für das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ergibt rechnerisch 43 %, bezogen auf die Adressen der Wohngebäude.

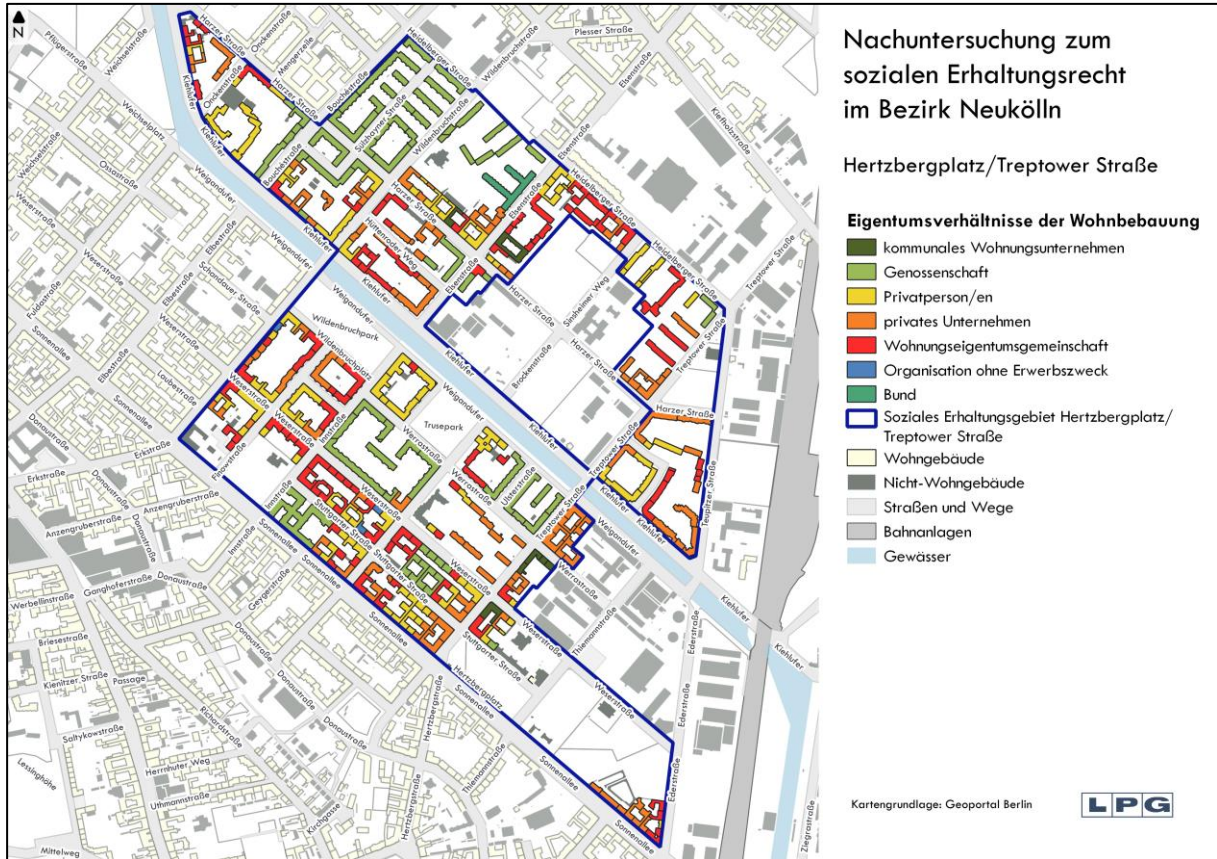
Abbildung 37: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße bezogen auf die **Adressen der Wohngebäude**



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 06/2023

In der Abbildung 38 sind die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße kartografisch dargestellt. Aus der Plandarstellung geht hervor, dass sich die Flurstücke im Eigentum von Privatpersonen, privaten Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Wohnungseigentumsgemeinschaften über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilen.

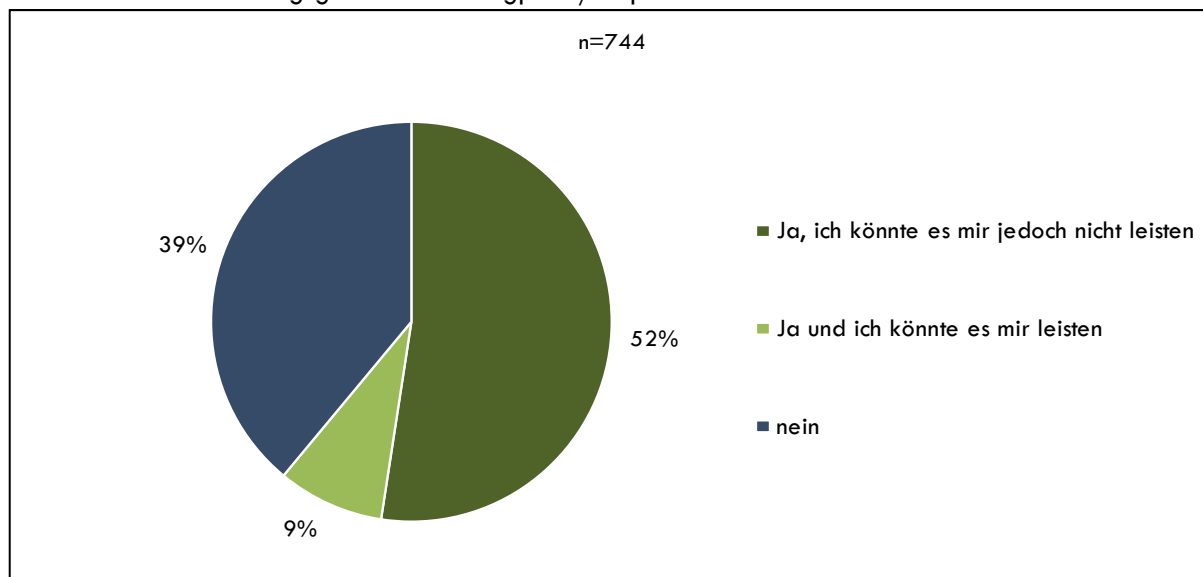
Abbildung 38: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, Grundlage: Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 06/2023

Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurden die Mieter*innen-Haushalte zusätzlich gefragt, ob sie die Wohnung, in der sie zur Miete leben, oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen würden. 52 % der Mieter*innen-Haushalte würden ihre oder eine Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 39). Dies belegt zum einen die hohe Bindung an das Quartier, zum anderen aber auch, dass sich die Haushalte finanziell nicht in der Lage sehen, Wohneigentum zu erwerben. Dazu sehen sich nur rund 9 % der Mieter*innen-Haushalte in der Lage.

Abbildung 39: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

4.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts im Gebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße wurde im Jahr 2017 eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durchgeführt, bei welcher die Wohngebäude auf deren Sanierungspotenzial sowie auf das Vorhandensein einer Fassadendämmung geprüft wurden. Zur Ermittlung der Sanierungspotenziale wurden die seitdem genehmigten Bauanträge auf Fassadeninstandsetzung bzw. -sanierung sowie auf das Anbringen einer Fassadendämmung mit der Ortsbildanalyse überlagert (vgl. Kapitel 3.3). In der Tabelle 8 sind die Ergebnisse der Fortschreibung der Ortsbildanalyse dargestellt.

2017 wurde an 40 Gebäudeaufgängen ein Sanierungspotenzial – d. h. ein Instandsetzungsrückstau bzw. Beschädigungen an der Fassade – festgestellt. Keiner davon war seitdem von einem Antrag auf eine (energetische) Fassadensanierung betroffen. Rechnerisch besteht damit noch immer für rund 5 % der Gebäudeaufgänge ein Potenzial zur Fassadensanierung, wobei sich der Prozentwert auf die heutige Zahl der Hausaufgänge bezieht.⁴⁸ Ggf. sind im Jahr 2017 noch nicht als sanierungsbedürftig eingeschätzte Gebäude heute gegebenenfalls in einem schlechteren Zustand. Das auf den Zustand der Fassade bezogene Sanierungspotenzial ist demnach als eine Annäherung zu verstehen.

Über eine Fassadendämmung verfügten 2017 185 Gebäudeaufgänge. Seitdem wurde für 11 bislang ungedämmte Gebäudeaufgänge das Anbringen einer Fassadendämmung beantragt und genehmigt. Das energetische Sanierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet ist mit rund 73 % weiterhin hoch.

⁴⁸ 729 Hausaufgänge, wobei ein Gebäude – je nach Gebäudetyp – einen oder mehrere Aufgänge umfassen kann.

Tabelle 8: Ergebnisse der Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2017 anhand der Baugenehmigungen bezogen auf die Anzahl der Gebäudeaufgänge im Gebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße

Merkmal	Kategorien	(N=729)	
		absolut	%*
Allgemeiner Sanierungszustand	Gebäudeaufgänge mit Sanierungspotenzial 2017	40	5 %
	davon mit Fassadensanierung/-instandsetzung zwischen 2017 und 2023	0	0 %
	rechnerisches Sanierungspotenzial 2023	40	5 %
Fassadendämmung	Dämmung vorhanden 2017	185	25 %
	Dämmung der Fassade zwischen 2017 -2023	11	2 %
	rechnerisches Potenzial zur Dämmung der Fassaden 2023	533	73 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2017; Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten, Zeitraum 2017 bis Juni 2023 und Verfahren gemäß § 172 BauGB, Zeitraum 2017 bis Juni 2023; *: gerundete Werte mit Bezug auf die Zahl der Gebäudeaufgänge im Jahr 2023

4.5 Ausstattungsmerkmale

In der Genehmigungspraxis sind Maßnahmen, die zur Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB grundsätzlich zu genehmigen. Eine soziale Erhaltungsverordnung soll damit nicht dazu beitragen, einen im Quartier möglicherweise vorhandenen baulichen Substandard zu konservieren. Daraus erwächst ein konkreter Genehmigungsanspruch bei der Antragsstellung. Die Formulierung umfasst zwei zu berücksichtigende Merkmale bei der baulichen Änderung von Gebäuden.

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.⁴⁹

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.⁵⁰ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der

⁴⁹ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

⁵⁰ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.⁵¹ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße wurden die in der Tabelle 9 dargestellten Ausstattungsmerkmale im Rahmen der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert. Anhand der Ausstattungsmerkmale können

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

festgestellt werden.

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.⁵² Der Begriff „gebietstypisch“ ist jedoch nicht mit dem in § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB genannten „zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung“ gleichzusetzen. Ob das jeweilige Merkmal auch zeitgemäß und durchschnittlich ist, hängt unter anderem von bundesweiten bzw. landesweiten Maßstäben ab.⁵³

Nachholendes Sanierungspotenzial

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

Noch rund 3 % der Wohnungen sind mit Einzelöfen ausgestattet, bei 2 % der Wohnungen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Beides betrifft Wohnungen, die sich in Wohngebäuden befinden, die bis zum Jahr 1990 errichtet wurden. Es besteht demnach ein begrenztes Potenzial zur

⁵¹ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

⁵² 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.

⁵³ Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau eines Bades mit Dusche oder Badewanne sowie einer Sammelheizung. Beides ist erhaltungsrechtlich zu genehmigen, da ein zeitgemäßer Ausstattungszustand geschaffen und somit kein Substandard im Gebiet konserviert wird.

Ein weiteres nachholendes Sanierungspotenzial stellt der Austausch von einfach verglasten Fenstern dar, da noch rund 17 % der Wohnungen damit ausgestattet sind. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern bzw. Zweifachisolierverglasungen mit 75 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen. Auch die Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung in 47 % und/oder zentrale Heizungsanlage in 79 % der Haushalte kann ein Modernisierungspotenzial für einen großen Teil des Wohnungsbestands darstellen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße besteht weiterhin ein großes Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands, auch wenn es in den vergangenen Jahren zu energetischen Modernisierungen gekommen ist, wie in Kapitel 3 dargestellt. Neben dem Austausch von einfachverglasten Fenstern hin zu einer Wärmeschutzverglasung besteht ein sehr großes Potenzial für den Einbau energiesparender Heizungsanlagen oder den Anbau von Solaranlagen zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom. Die Haushaltsbefragung bestätigt zudem die bereits per Fortschreibung der Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Energetische Modernisierungen sind in einem sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang auf die Mindestanforderungen des GEG begrenzt werden. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sind gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch mietumlagefähig. Mit einer Ausnutzung dieses Potenzials ist daher in naher Zukunft zu rechnen.

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

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

Dazu gehört das Merkmal Aufzug: Über einen Aufzug verfügen rund 18 % der Wohnungen. Dies betrifft mit 47 % Wohnungen, die sich in zwischen 1950 und 1990 errichteten Wohngebäuden befinden. Ein höherer Ausstattungsgrad mit Aufzügen wird in Wohngebäuden, die nach 1990 errichtet wurden mit 67 % sowie mit Wohngebäuden errichtet nach 2010 mit 84 %, festgestellt. Im gründerzeitlichen Wohnungsbestand verfügen hingegen nur rund 6 % der Wohnungen über einen Aufzug. Andere Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge und bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts. Dazu gehört auch in etwa der Hälfte der Wohnungen

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.
der Einbau wandhängender WCs und von Handtuchheizkörpern, der allerdings – in Standardausführung
gemäß der bezirklichen Genehmigungskriterien – genehmigungsfähig ist.

Bisher verfügen 5 % des Wohnungsbestands über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne
bzw. 3 % über ein separates Gäste-WC. Rund 87 % der Wohnungen haben einen Balkon⁵⁴. Von den
Wohnungen sind 65 % mit einem kleinen Balkon, der eine Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern
aufweist, ausgestattet. Größere Balkone mit vier und mehr Quadratmetern sind in 14 % der Wohnungen
vorhanden. Der Anteil an Wohnungen mit einem Zweitbalkon ist mit 4 % sehr gering, ebenso die Ausstat-
tung mit Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera sind im sozialen Erhaltungsgebiet
kaum vorhanden, jedoch wird die nachträgliche Ausstattung mit diesen Merkmalen in der Regel nicht
genehmigt.

⁵⁴ umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

Tabelle 9: Ausstattungsmkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße

Ausstattungsmerkmale	2023 (n=815)
Badezimmer und Sanitäranlagen	
mit Dusche oder Badewanne	92 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	5 %
zusätzliches zweites Badezimmer	1 %
Toilette innerhalb der Wohnung	97 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	*
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	3 %
WC stehend	56 %
WC wandhängend	42 %
Handtuchheizkörper	48 %
Fußbodenheizung im Bad	2 %
ebenerdige Dusche	7 %
Beheizung der Wohnung	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	3 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	14 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	79 %
Fußbodenheizung	2 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	49 %
zentrale Warmwasserversorgung	47 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	17 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	75 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	5 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	65 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	14 %
weiterer Balkon ¹	4 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	5 %
Aufzug	18 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	13 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	83 %
Gegensprechanlage mit Kamera	1 %
Energieeinsparende Ausstattung	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	2 %
gedämmte Fassade / Gebäudehülle	15 %
energiesparende Heizungsanlage ²	2 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	10 %
gedämmte Kellerdecke	6 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; *: 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 werden, tragen wohnwerterhöhende Maßnahmen zur Erhöhung des Ausstattungszustands im Gebiet bei und erhöhen den (Wieder-)Verkaufswert der Eigentumswohnung. Wie die Haushaltsbefragung belegt (vgl. Kapitel 4.3), werden rund die Hälfte 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 Markt kommen.

Für das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 10 dargestellt. Daran wird deutlich, dass die selbstgenutzten und vermieteten Eigentumswohnungen einen höheren Ausstattungszustand im Hinblick auf zusätzliche wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, wie einen Aufzug, ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne, einen großen Balkon oder eine hochwertigere Ausstattung des Badezimmers aufweisen. Im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist es demnach zur Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale gekommen.

Tabelle 10: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
	(n=712)	(n=56)
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	93 %	20 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	1 %	2 %
WC wandhängend	42 %	52 %
Handtuchheizkörper	48 %	55 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	2 %	5 %
ebenerdige Dusche	5 %	23 %
Einfachverglasung	17 %	11 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	5 %	7 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	14 %	16 %
weiterer Balkon ²	4 %	4 %
Aufzug	17 %	23 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	12 %	29 %
Gegensprechanlage mit Kamera	*	*

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; *: unter 5 Nennungen; ¹: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, ²: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

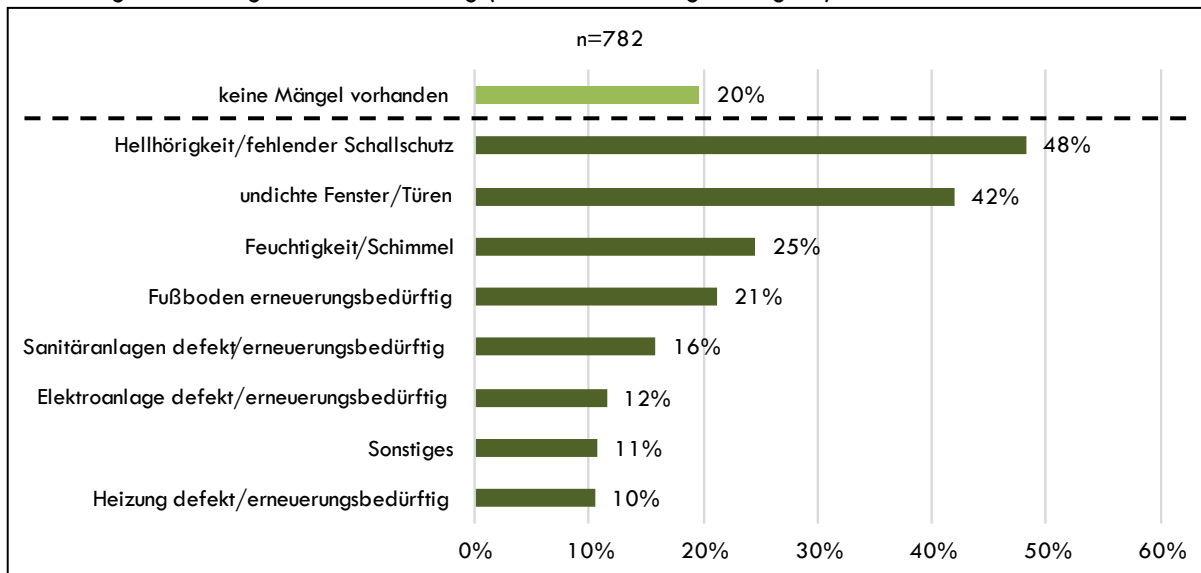
Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner*innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. Rund 80 % der Haushalte im

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße 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 erneuerungsbedürftige Fußböden, Feuchtigkeit und/oder Schimmel sowie defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär- und Heizungsanlagen.

Abbildung 40: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

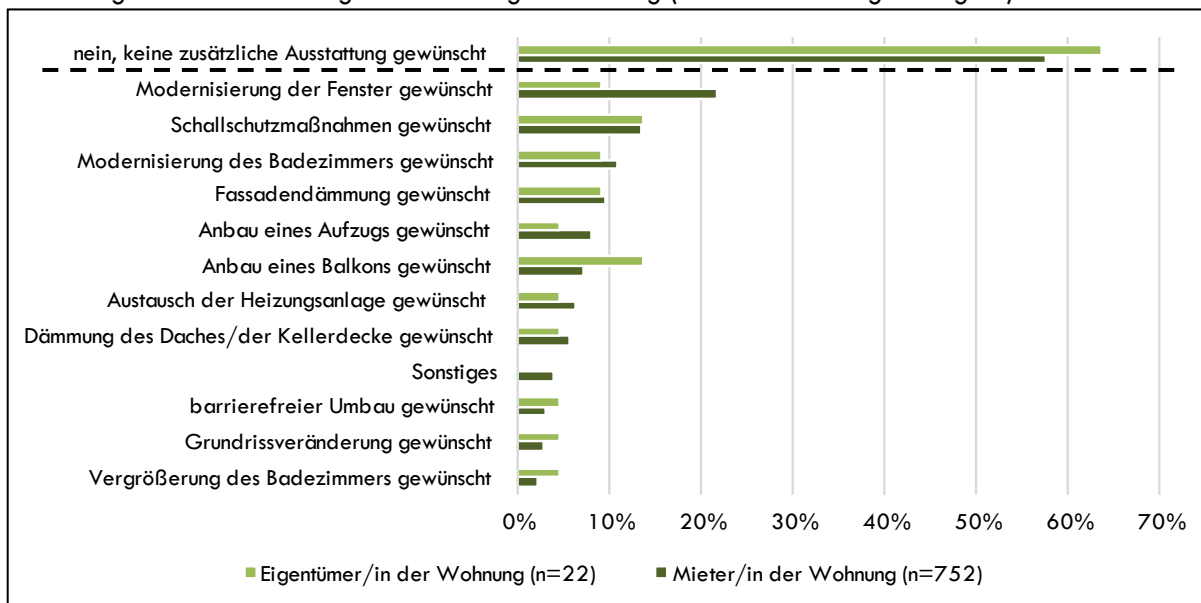


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

58 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung. In der Abbildung 41 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung für die Mieter*innen- und Eigentümer*innen-Haushalte angezeigt – auch wenn damit für die Mieter*innen-Haushalte eine Mieterhöhung verbunden sein sollte.

Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die zur Miete wohnen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern, des Badezimmers sowie auf Schallschutzmaßnahmen und Fassadendämmung. Maßnahmen wie der Anbau eines Balkons, ein barrierefreier Umbau und eine Grundrissveränderung wird von den Eigentümer*innen stärker gewünscht als von den Mieter*innen. Diese wünschen sich eher als die Eigentümer*innen den Anbau eines Aufzugs, der Austausch der Heizungsanlage und die Dämmung des Dachs und der Kellerdecke.

Abbildung 41: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse des Aufwertungspotenzials belegt in Kombination mit der Analyse der Wirksamkeit der Anwendung des sozialen Erhaltungsrechts in Kapitel 3, dass im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße weiterhin umfassende Potenziale zur Aufwertung, z. B. durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale oder zur Veränderung des Wohnungsbestands durch die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder die Änderung von Grundrissen sowie zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, bestehen. In der Tabelle 11 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

Das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ist zu ungefähr gleichen Teilen durch gründerzeitlichen Wohnungsbestand, Wohngebäuden aus den 1920er bis 1940er Jahren sowie Wohngebäuden aus den 1950er bis 1980er Jahren geprägt. Der Wohnungsbestand ist durch ein vielfältiges Wohnungsangebot nach Wohnungsgröße und der Anzahl der Zimmer gekennzeichnet, sodass verschiedene Haushaltsformen passenden Wohnraum finden können. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt, weil bei 81 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 3.2).

Das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ist ein Mietwohnungsquartier, denn rund 88 % der Haushalte wohnen zur Miete. Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum; private Hauseigentümer*innen, private Wohnungsunternehmen und Wohneigentumsgemeinschaften sind die dominierenden Eigentumsformen. Zudem befinden sich 32 % der Wohngebäude im Besitz von Genossenschaften. Der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums ist gering. Auch kommunaler

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Wohnungsbestand ist kaum vorhanden. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet noch etwa 43 % der Wohngebäude.⁵⁵

Tabelle 11: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Soziales Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, geringer Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial zur Umwandlung noch für rechnerisch 43 % des Wohnungsbestands gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	5 % der Wohngebäude mit Potenzial zur Instandsetzung oder Sanierung von Fassaden
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (17 %) und Austausch Einzelöfen (3 %), 80 % der Haushalte geben Mängel in ihren Wohnungen an, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Fußbodenheizung - Aufzug - Gäste-WC / zusätzliches zweites Badezimmer - getrennte Dusche und Badewanne - Balkon mit einer Grundfläche von 4 Quadratmetern oder mehr sowie zweiter Balkon - hochwertige Bodenbeläge - bodentiefe Fenster / französischer Balkon - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Dämmung oberste Geschossdecke / Dach und Kellerdecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

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

⁵⁵ Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 4.3 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Rund 80 % der Haushalte beklagen Mängel in ihrer Wohnung. Es bestehen zudem in begrenztem Umfang noch Potenziale zur nachholenden Sanierung und Instandsetzung von Ausstattungsmerkmalen in Wohnungen oder an Wohngebäuden. So sind noch rund 3 % der Wohnungen mit Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume und 17 % der Wohnungen (überwiegend) mit einfach verglasten Fenstern ausgestattet. Daneben besteht bei 5 % der Wohngebäude noch ein Potenzial zur Sanierung oder Instandsetzung der Fassade gemäß der Fortschreibung der Ortsbildanalyse.

5. Aufwertungsdruck

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

5.1 Angebots- und Bestandsmieten

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

Bestandsmietniveau

Die mittlere Nettokaltmiete im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 7,53 Euro pro Quadratmeter im Median und 8,16 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt (vgl. Tabelle 12). Die durchschnittliche Bestandsmiete überschreitet damit den Vergleichswert des Berliner Mietspiegels für das Jahr 2023 von 7,16 Euro pro Quadratmeter⁵⁶. Haushalte mit Migrationshintergrund haben mit 7,76 Euro pro Quadratmeter im Median eine etwas höhere Netto-Kaltmiete. Das Bestandsmietniveau ist seit 2017 um 29 % im Median gestiegen und übersteigt damit auch den Anstieg des Berliner Mietspiegels von 12 % (siehe Abbildung 15 auf der Seite 29).

⁵⁶ SenStadt Berlin, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2023, 2023, S. 6.

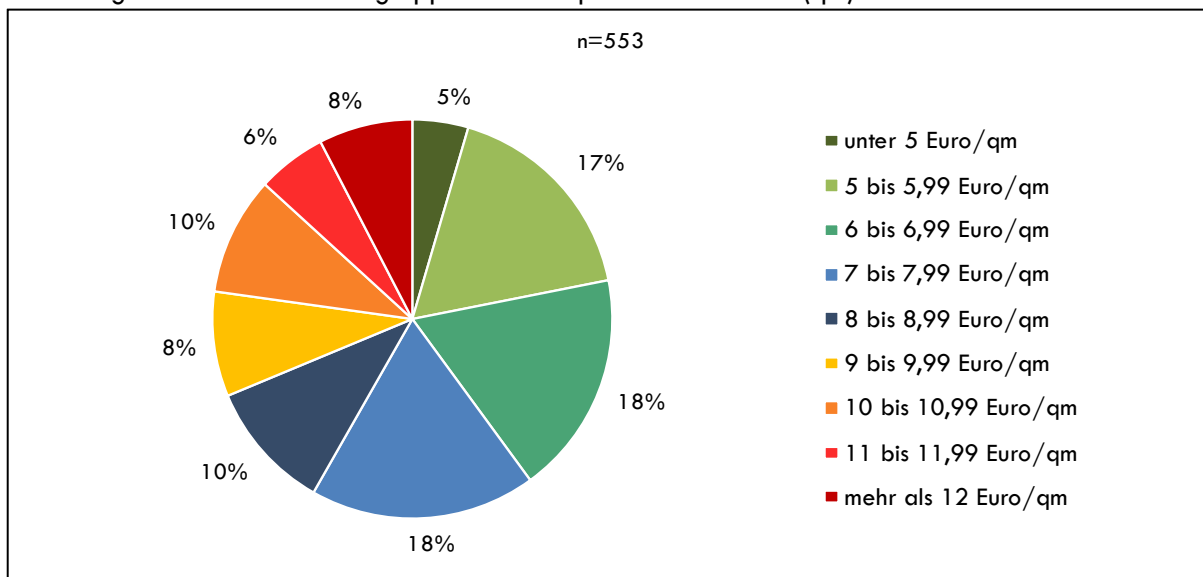
Tabelle 12: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2017 zu 2023

	Mietniveau in Euro/qm		Entwicklung	
	2017	2023	in Euro	in %
Median	5,82 €	7,53 €	+ 1,71 €	+ 29 %
Durchschnitt	6,37 €	8,16 €	+ 1,79€	+ 28 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

In der Abbildung 42 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. 40 % der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr haben 24 % der Haushalte.

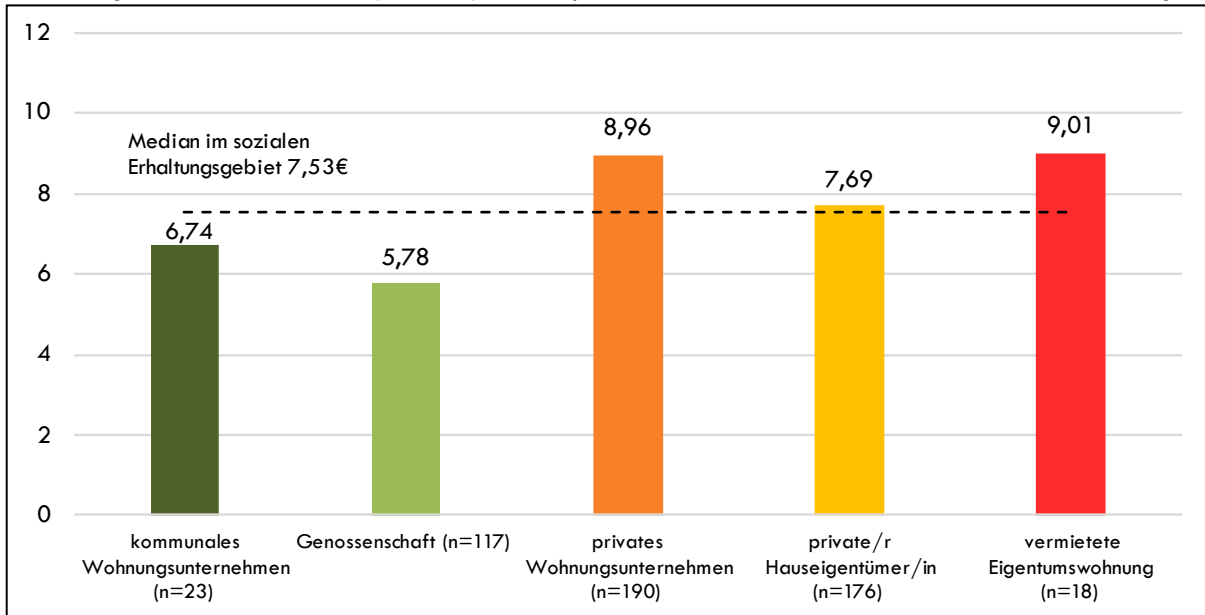
Abbildung 42: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

In der Abbildung 43 ist der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter*in der Wohnung dargestellt. Das zweithöchste Bestandsmietniveau neben vermieteten Eigentumswohnungen wird in den Beständen privater Wohnungsunternehmen erreicht, in dessen Eigentum sich 23 % der Wohngebäude befinden (vgl. Kapitel 4.3). Die Bestände von kommunalen Wohnungsunternehmen weisen ein deutlich geringeres Mietniveau auf. Im Vergleich dazu fällt auf, dass im Genossenschaftsbestand das geringste Mietniveau festgestellt wird.

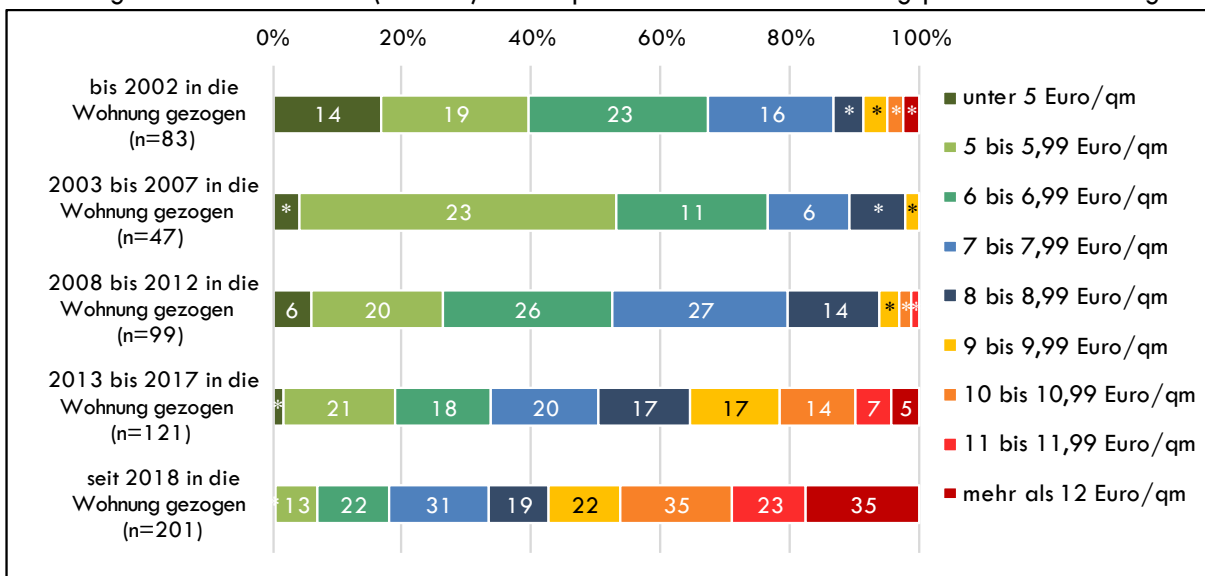
Abbildung 43: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

In der Abbildung 44 ist die Entwicklung der Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,31 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 9,69 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 7,92 Euro pro Quadratmeter und liegt damit rund 1,77 Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 17 % der Haushalte, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr.

Abbildung 44: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung

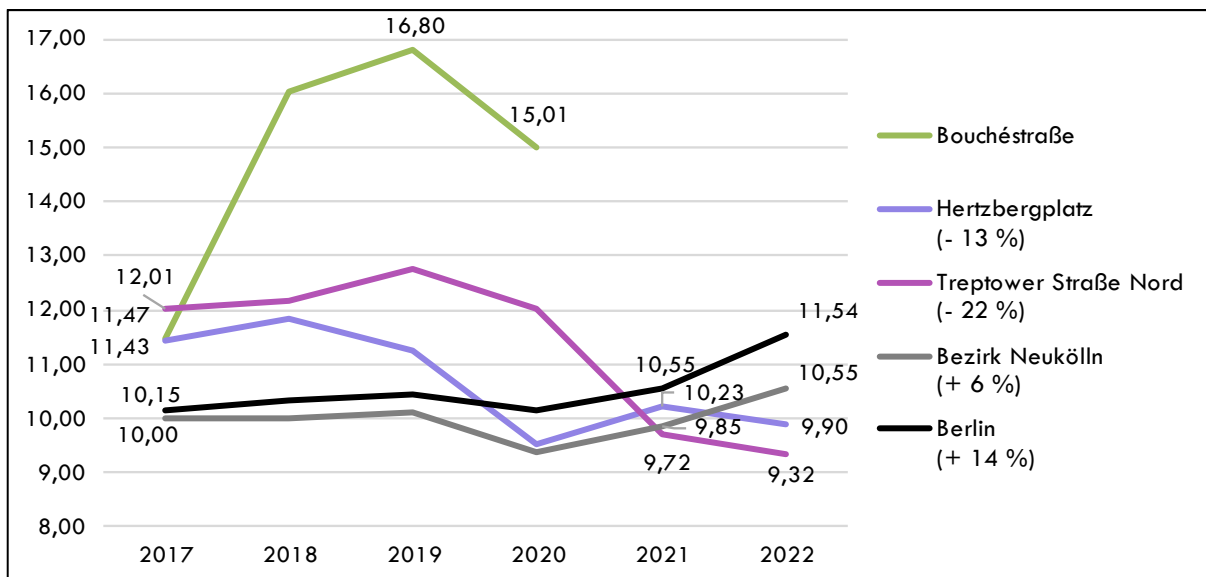


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 45 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus für die drei Planungsräume im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße im Vergleich zum Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt dargestellt. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels⁵⁷ zu berücksichtigen, die in allen dargestellten Betrachtungsebenen einen Rückgang des Mietniveaus bewirkten. In den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets waren die Effekte deutlich stärker ausgeprägt als im Bezirk und der Gesamtstadt. Dies deutet darauf hin, dass in den drei Planungsräumen die Vermieter*innen in hohem Maße ihre Mietforderungen reduzieren mussten. Im Planungsraum Hertzbergplatz ist das Mietniveau im Jahr 2021 wieder deutlich von 9,53 Euro auf 10,23 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Im anderen Planungsraum Treptower Straße Nord hat sich der rückläufige Trend auch im Jahr 2021 fortgesetzt. Für den Planungsraum Bouchéstraße liegen für 2021 und 2022 keine Zahlen vor. Im gesamten abgebildeten Zeitraum 2017 bis 2022 ist das Angebotsmietniveau in den Planungsräumen Hertzbergplatz und Treptower Straße Nord mit -13 % bzw. -22 % im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich stark gesunken. Im Planungsraum Bouchéstraße ist das Angebotsmietniveau zwischen 2017 und 2020 sehr stark, um rund 3,50 Euro pro Quadratmeter, angestiegen und verzeichnete im Jahr 2019 mit 16,80 Euro pro Quadratmeter den Höchststand im Vergleich der dargestellten Betrachtungsebenen. 2022 liegt das Angebotsmietniveau unterhalb dem bezirkliche Mietniveau in den beiden anderen Planungsräumen.

Abbildung 45: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

⁵⁷ Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln – „Mietendeckel“) wurde am 24.02.2020 durch das Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet. Ziel des Gesetzes war es, über das Einfrieren, Deckeln und Absenken von Mieten in den folgenden fünf Jahren „Mietende vor den Entwicklungen des angespannten Berliner Wohnungsmarkts zu schützen“. Im März 2021 erklärte das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel für nichtig. (Vgl. SenSW, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).

5.2 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, besteht im sozialen Erhaltungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen⁵⁸, 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.⁵⁹ Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts ermöglicht eine Umwandlung außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die neuen Wohnungseigentümer*innen. Umgewandelte Wohnungen werden nicht zwangsläufig weiterhin vermietet, wodurch sie dem Mietwohnungsmarkt entzogen werden. 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.⁶⁰

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

Grundbuchumschreibungen

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel 3.4 ist in der Abbildung 46 die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen 2017 und 2022 in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße und dem Bezirk Neukölln vergleichend dargestellt. Im Zeitraum 2017 bis 2022 wurden in den drei Planungsräumen zusammen 1.194 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am

⁵⁸ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Röllberg/Körnerpark, 2015-2016.

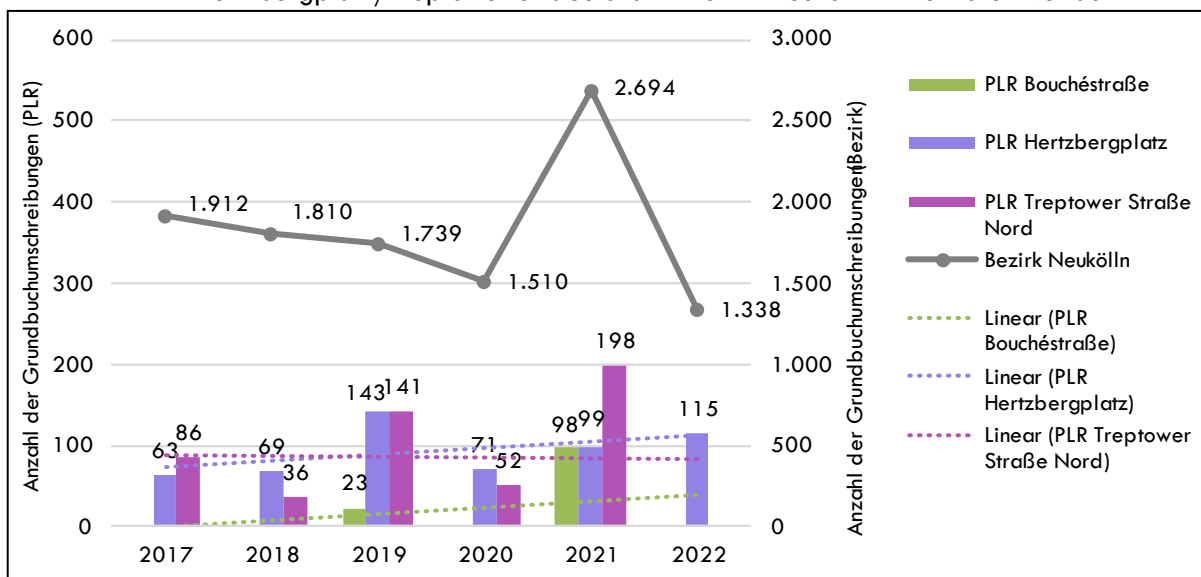
⁵⁹ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

⁶⁰ Statistisch umfassen die Abgeschlossenheitsbescheinigungen jeweils einen Antrag, der ein Grundstück mit einem oder mehreren Gebäuden betreffen kann. Die Umwandlungen können hingegen Grundstücke oder Wohnungen umfassen. Die jeweilige Bezugsgröße ist in den Abbildungsüberschriften aufgeführt.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Gesamtwohnungsbestand von 2020 entspricht dies 11,0 % der Wohnungen. Im Bezirk waren es 6,6 % und in der Gesamtstadt 5,3 %. Dies belegt ein deutlich stärker ausgeprägtes Umwandelungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße als im Bezirk und der Gesamtstadt. Differenziert nach den drei Planungsräumen war die Umwandlungsquote in zwei der drei Planungsräume überdurchschnittlich hoch: Treptower Straße mit 14,8 %, Hertzbergplatz mit 11,0 % und Bouchéstraße mit 5,2 %. Im Jahr 2021 wurde mit 395 umgewandelten Wohneinheiten in allen drei Planungsräumen zusammen ein Höchststand erreicht.

Abbildung 46: Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße und im Bezirk Neukölln im zeitlichen Verlauf



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

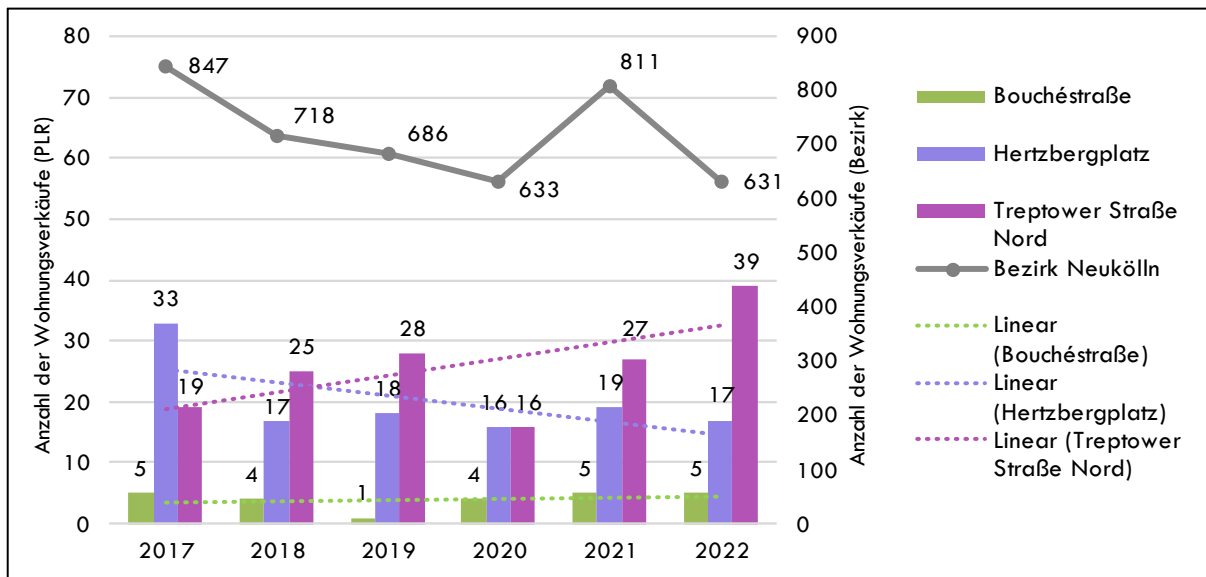
5.3 Eigentümer*innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei 20 % der Mieter*innenhaushalte fand während des Mietverhältnisses ein **Eigentümer*innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** statt. Weitere 15 % waren sich darüber nicht sicher, bei 1 % der Haushalte wurde ein Eigentümer*innenwechsel angekündigt. Alle von den Haushalten angegebenen Wechsel der Eigentümer*innen entfallen auf den Zeitraum 2008 bis 2023 mit einem Hauptanteil von 90 % in dem Zeitraum von seit 2018. Die Zahl steigt seit 2018 bis 2022 konstant mit einem Rückgang in 2020 an und übersteigt seit 2022 die Zahl von 2017.

In der Abbildung 47 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** im Zeitraum 2017 bis 2022 in den drei Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße und im Bezirk Neukölln vergleichend dargestellt. In diesem Zeitraum wurden in den drei Planungsräumen zusammen 298 Eigentumswohnungen verkauft; das entspricht 2,7 % des Gesamtwohnungsbestands von 2022. Zum Vergleich betrug die Verkaufsquote im Bezirk Neukölln 2,6 % und in Berlin 3,1 %. Damit war die Dynamik der Verkäufe von Eigentumswohnungen im dargestellten Zeitraum ähnlich stark ausgeprägt. In dem Planungsraum Hertzbergplatz ist nach einem Rückgang der Verkäufe von Eigentumswohnungen im Jahr 2017 ab 2018 eine Stabilisierung festzustellen. Im Planungsraum Treptower Straße Nord ist ein Anstieg festzustellen mit einem Rückgang in 2020. Das Niveau der Verkäufe von Eigentumswohnungen ist im Planungsraum Bouchéstraße in absoluten Zahlen im Vergleich mit den anderen beiden Planungsräumen

gleichbleibend niedrig. Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße angestiegen, wie im Kapitel 5.2 beschrieben. Aufgrund der Verpflichtung zum Verkauf der Wohnung nur an die Mieter*innen (vgl. Kapitel 3.4), ist davon auszugehen, dass der Verkauf der gebildeten Eigentumswohnungen erst nach Ablauf der sieben Jahres-Frist erfolgen wird. Somit ist der Rückgang der Verkäufe im Gebiet in den letzten Jahren zu erklären. Mit Ablauf der Frist ist mit einem Anstieg der Wohnungsverkäufe und folglich mit Ankündigungen von Eigenbedarf zu rechnen.

Abbildung 47: Verkäufe von Eigentumswohnungen⁶¹ in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße und im Bezirk Neukölln im zeitlichen Verlauf



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

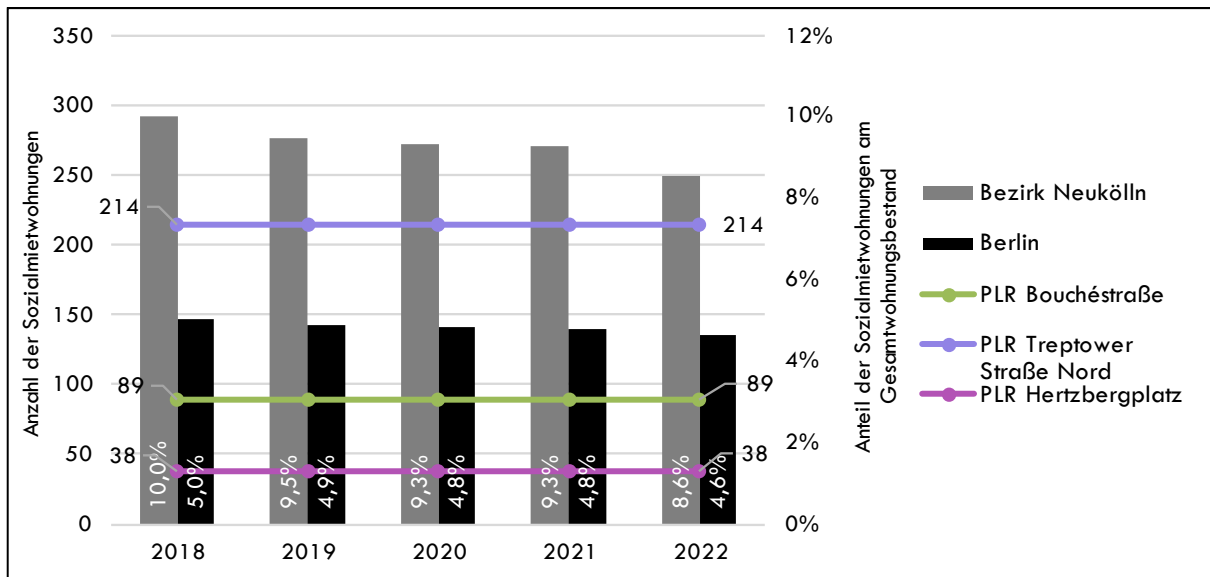
5.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2018 und 2022 in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße nicht verändert, wie aus Abbildung 48 hervorgeht. Insgesamt beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand 2022 3 %. Er ist damit geringer als im Bezirk Neukölln und der Gesamtstadt. Im Bezirk und berlinweit ist der Anteil der Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren zurückgegangen auf 4,6 % des Berliner Gesamtwohnungsbestands bzw. 8,6 % des Gesamtwohnungsbestands von Neukölln. Für Wohnungen, die aus der Preis- und Belegungsbindung gefallen sind, gilt: „Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)“.⁶²

⁶¹ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

⁶² „Zu jedem Jahresende verlieren Tausende von Wohnungen ihre Eigenschaft als Sozialwohnung. Die öffentlichen Baudarlehen sind zurückgezahlt beziehungsweise laufende Aufwendungshilfen werden nicht mehr gewährt oder die zehn- bis 15-jährige sogenannte Nachwirkungsfrist (vgl. § 16 WoBindG, § 50 WoFG und in Berlin § 11 a WoG Bln) bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel ist abgelaufen. Dadurch entfällt sowohl die Belegungsbindung als auch die Bindung an die Kostenmiete (Mietpreisbindung)“ (vgl. Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle).

Abbildung 48: Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

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.

Der Umfang und die Art der erhaltungsrechtlich relevanten baulichen Maßnahmen wurden im Kapitel 3.3 im Detail beschrieben. Insbesondere Bad- und Küchenmodernisierungen, die Erneuerung oder der Austausch von Fenstern und weitere energetische Maßnahmen sowie Grundrissveränderungen wurden häufig beantragt und genehmigt.

Zusätzlich zu den erhaltungsrechtlich relevanten Genehmigungsanträgen (vgl. Kapitel 3.3) wurden ausgewählte in der elektronischen Bauakte erfasste sonstige Bauanträge zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums betrachtet, die in der Tabelle 13 dargestellt sind. Es wurden keine Neubauten beantragt. Dachgeschossausbauten wurden in insgesamt 15 Fällen im Baugenehmigungsverfahren genehmigt. Die Aufstockung eines Bestandsgebäudes wurde in drei Fällen genehmigt. Die Ausschöpfung der Potenziale zur Schaffung neuen Wohnraums im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße belegt die hohe Attraktivität des Gebiets für Investitionen in den Immobilienbestand und ist ein Indiz für einen weiterhin hohen Aufwertungsdruck.

Tabelle 13: Ausgewählte Bauanträge (elektronische Bauakte) nach Antragsergebnis, 2017 bis Juni 2023

	Genehmigung, Genehmigungsfreistellung/-verzicht	Versagung
Neubau	0	0
Dachgeschossausbau	15	0
Aufstockung	3	0

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Neukölln, elektronische Bauakten, Zeitraum 2017 bis Juni 2023

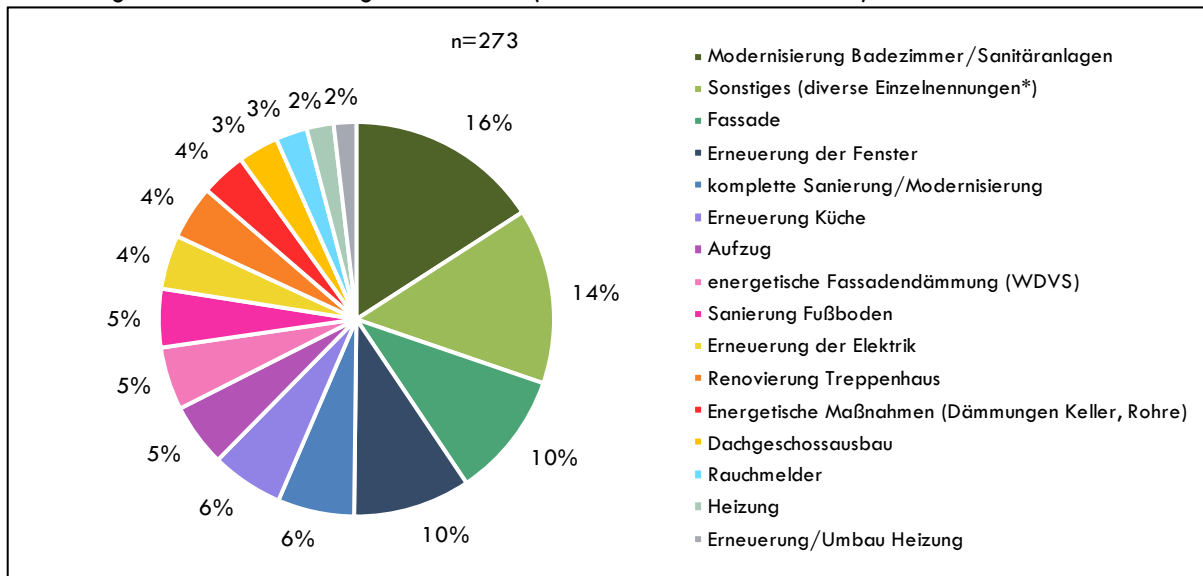
In der Haushaltsbefragung gaben 22 % der Haushalte, die im sozialen Erhaltungsgebiet zur Miete wohnen, an, dass in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude innerhalb der letzten fünf Jahre eine Modernisierung stattgefunden hat. 8 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter*innen nach einer Modernisierung. Bei 3 % der Haushalte wurde eine anstehende Modernisierung bereits angekündigt. Im Gebiet findet demnach weiterhin eine rege Bautätigkeit statt. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig⁶³, die Kosten müssen von den Vermieter*innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter*innen umgelegt werden.⁶⁴ In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäranlagen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäranlagen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

In der Abbildung 49 sind die in der Haushaltsbefragung aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Neben der Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen wurden häufig auch Arbeiten an der Fassade durchgeführt. 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. Energetisch bedeutsame Maßnahmen – wie die Dämmung der Fassade oder des Daches, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen etwa 30 % der Modernisierungsmaßnahmen. Auch bei umfangreichen Sanierungen/Modernisierungen der Wohneinheit können energetische Belange berührt werden. Die Modernisierung des Badezimmers und der Sanitäranlagen ist ebenfalls eine häufig durchgeführte Maßnahme. Die weiteren Maßnahmen liegen im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen und Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB überein.

⁶³ Vgl. § 559 Abs. 2 BGB

⁶⁴ Vgl. § 559 Abs. 1 BGB

Abbildung 49: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; * der Wohneinheit; **Sammelkategorie für Maßnahmen mit weniger als fünf Nennungen, z. B. Erneuerung der Gegensprechanlage, Grundrissveränderung

5.6 Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge

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.⁶⁵

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 8 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 13 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.⁶⁶ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

⁶⁵ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

⁶⁶ 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.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Auch durch möblierte Kurzzeitvermietung werden immer mehr Wohnungen in Ballungsräumen dem ohnehin schon angespannten Mietmarkt entzogen. 1 % der Mieter*innen-Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen in möblierten Wohnungen, weitere 3 % haben einen befristeten Mietvertrag. 8 % der Haushalte gaben an, dass ihnen möblierte oder befristete Wohnungen im Wohnhaus bekannt sind.⁶⁷

5.7 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

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

Während das Angebotsmietniveau in den letzten Jahren gemäß Statistik etwas zurückgegangen ist, hat sich das Bestandsmietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich erhöht: Das Bestandsmietniveau ist seit 2017 um 29 % im Median gestiegen und liegt nun bei 7,53 Euro. Damit wird auch der berlinweite Anstieg von 12 % überschritten. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,31 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median schon eine Miete von 9,69 Euro pro Quadratmeter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 17 % der Haushalte, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr. 62 % der Haushalte waren zudem in den letzten fünf Jahren von einer Mieterhöhung betroffen

Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel von 76 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 14 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 7 % Modernisierungsmaßnahmen. Die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit 7 % im Median liegt auf dem gleichen Niveau wie die Anpassung an den Berliner Mietspiegel mit 8 %. Dies belegt die dämpfende Wirkung des sozialen Erhaltungsrechts im Hinblick auf Mieterhöhungen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen und somit indirekt beeinflusst werden können.

Im Wohnungsbestand trägt das soziale Erhaltungsgebiet insgesamt noch zur Versorgung mit günstigem Mietwohnraum bei, da rund 35 % der Haushalte noch eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter haben. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 4.6) ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit. Preisdämpfend wirkt sich im Gebiet der genossenschaftliche Wohnungsbestand aus. Der Anteil an Sozialmietwohnungen ist mit 3 % geringer als im Bezirk Neukölln mit 8,6 % und der Gesamtstadt mit 4,6 %.

Die Analyse der Verfahren gemäß § 172 BauGB in Kapitel 3.3, die ergänzend ausgewerteten Bauanträge und die durch die Haushaltsbefragung erfassten Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im sozialen Erhaltungsgebiet in den letzten Jahren genutzt wurden und weiterhin eine rege bauliche Aktivität nachgewiesen werden kann. 35 % der Wohngebäude waren von

⁶⁷ Es kann zur mehrfachen Benennung durch die Haushalte kommen. Die angegebenen Prozentwerte stellen nur den Anteil der Haushalte dar, denen möblierte oder befristet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt sind. Die Prozentwerte sind nicht gleichzusetzen mit dem Anteil der möblierten oder befristet vermieteten Wohnungen.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen. Von den Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB entfiel ein Großteil auf Bad- und Küchenmodernisierungen sowie energetische Modernisierungsmaßnahmen wie den Austausch der Fenster und den Austausch der Heizung.

Die Analyse der Umwandelungsgenehmigungen im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße und der Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets verdeutlicht, dass das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch nach der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung genutzt wurde. Im Zeitraum 2017 bis 2022 wurden in den drei Planungsräumen zusammen 1.194 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2020 entspricht dies 11,0 % der Wohnungen. Damit war das Umwandlungsgeschehen überdurchschnittlich hoch; im Bezirk Neukölln betrug die Umwandlungsquote 6,6 % und in Berlin 5,3 %. Alle Umwandlungsanträge wurden auf der Grundlage der Eigentümerselbstverpflichtung, wonach die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter*innen verkauft werden dürfen, genehmigt. Diese 7-Jahres-Frist hat Auswirkungen auf die Verkaufsdynamik von Eigentumswohnungen, die in den vergangenen Jahren trotz steigender Umwandlungen in zwei von drei Planungsräumen zurückgegangen sind. Mit dem Verkauf der umgewandelten Eigentumswohnungen ist nach Ablauf der 7-Jahres-Frist zu rechnen, ebenso kann es dann zur Häufung von Eigenbedarfskündigungen kommen. Mit dem Einsatz der seit 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden, die sich im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich gezeigt hat. Es kam zu einem deutlichen Rückgang der Umwandlungen.

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

6. Verdrängungspotenzial

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

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.⁶⁸ 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.⁶⁹ 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.“⁷⁰

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

6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Zwischen 2017 und 2022 ist die Bevölkerungszahl im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße um knapp 1 % gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 191 Personen.⁷¹ Im selben Zeitraum gab es im Bezirk Neukölln keine Veränderung der Bevölkerungszahl, während sie in Berlin um 3,7 % anstieg.

⁶⁸ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

⁶⁹ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

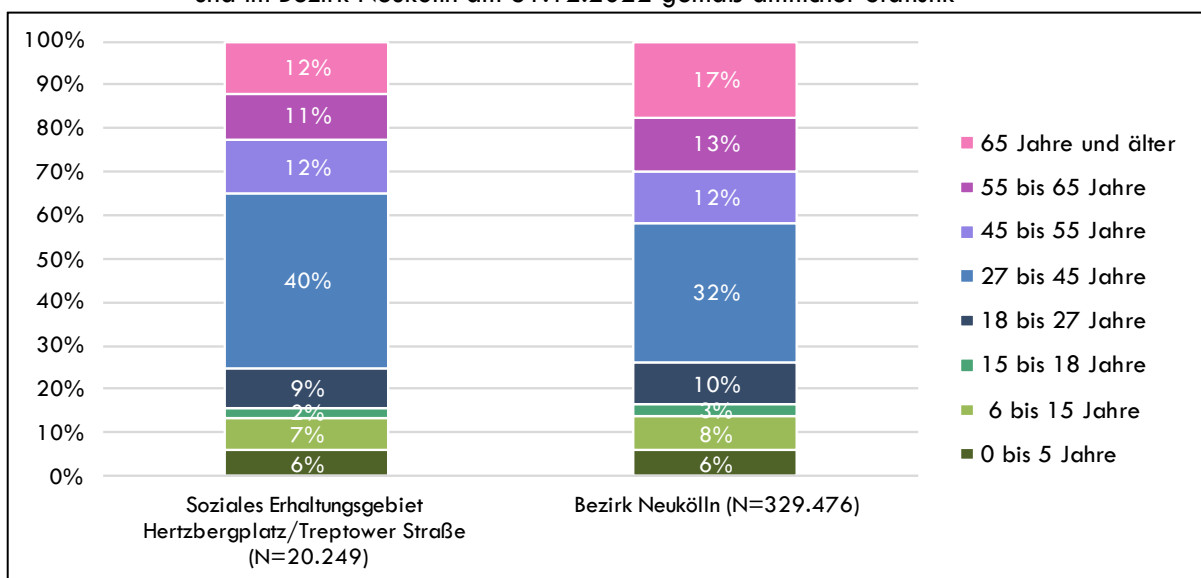
⁷⁰ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

⁷¹ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Neukölln am 31.12.2017 und 31.12.2022.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

In der Abbildung 50 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße im Vergleich zum Bezirk Neukölln dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im sozialen Erhaltungsgebiet mit 40 % einen größeren Anteil umfasst als im Bezirk mit 32 %. Personen im Alter von über 54 Jahren und insbesondere ab 65 Jahren sind im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich weniger vertreten als im Bezirk. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist im Vergleich zum Bezirk geringfügig kleiner. Zusammenfassend ist das soziale Erhaltungsgebiet durch einen im Vergleich zum Bezirk höheren Anteil an Personen im Erwerbsalter gekennzeichnet.

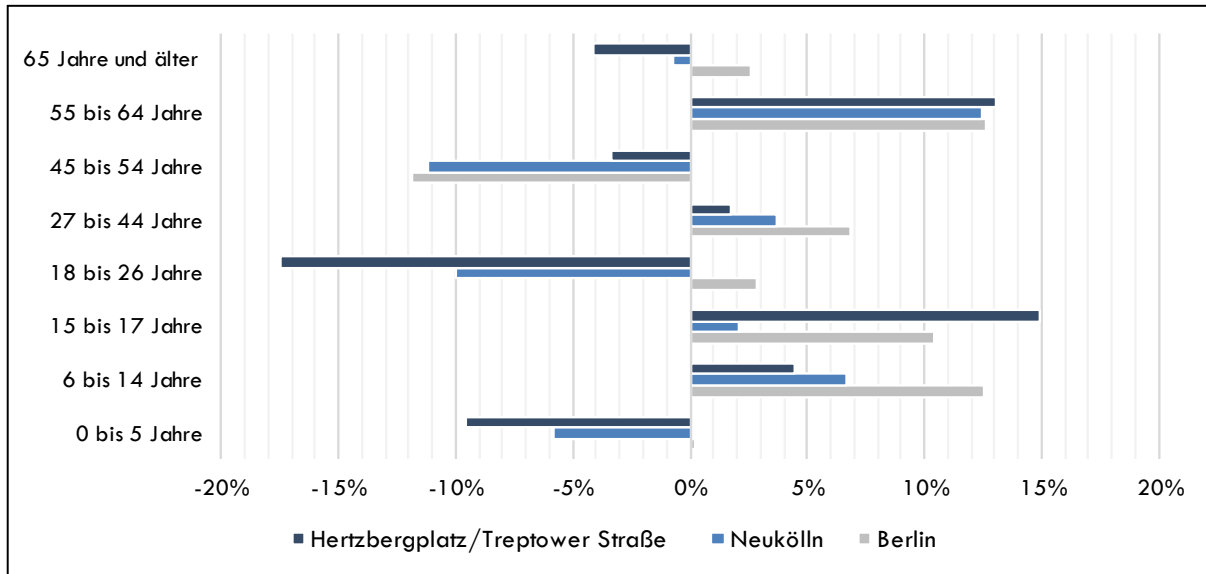
Abbildung 50: Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße und im Bezirk Neukölln am 31.12.2022 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Neukölln am 31.12.2022

In der Abbildung 51 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen von 2017 bis 2021 auf Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Die Entwicklung im sozialen Erhaltungsgebiet unterscheidet sich zum Teil von den Entwicklungen im Bezirk und der Gesamtstadt. So ist die Zahl der Kinder im Alter unter 6 Jahren sowie die Zahl der jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren prozentual deutlich stärker gesunken als im Bezirk und der Gesamtstadt. Die Tendenz ist aber dieselbe. Die Zahl der Personen ab 65 Jahre ist ebenfalls vergleichsweise stark gesunken.

Abbildung 51: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2017 bis 2022 für das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Glasower Straße, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2017 und 31.12.2022

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderung der Alterszusammensetzung der Bevölkerung ist in der Tabelle 14 für das soziale Erhaltungsgebiet, den Bezirk Neukölln und die Gesamtstadt gegenübergestellt. Im Wesentlichen spiegeln sich die beschriebenen absoluten Veränderungen der Altersgruppen im sozialen Erhaltungsgebiet auch in der Entwicklung der Alterszusammensetzung wider, d. h. der Anteil der Kinder unter 6 Jahren und auch der Anteil der jungen Erwachsenen ist im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt etwas stärker zurückgegangen. Gleiches gilt für Personen ab 65 Jahren.

Tabelle 14: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2017 bis 2022 für das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin

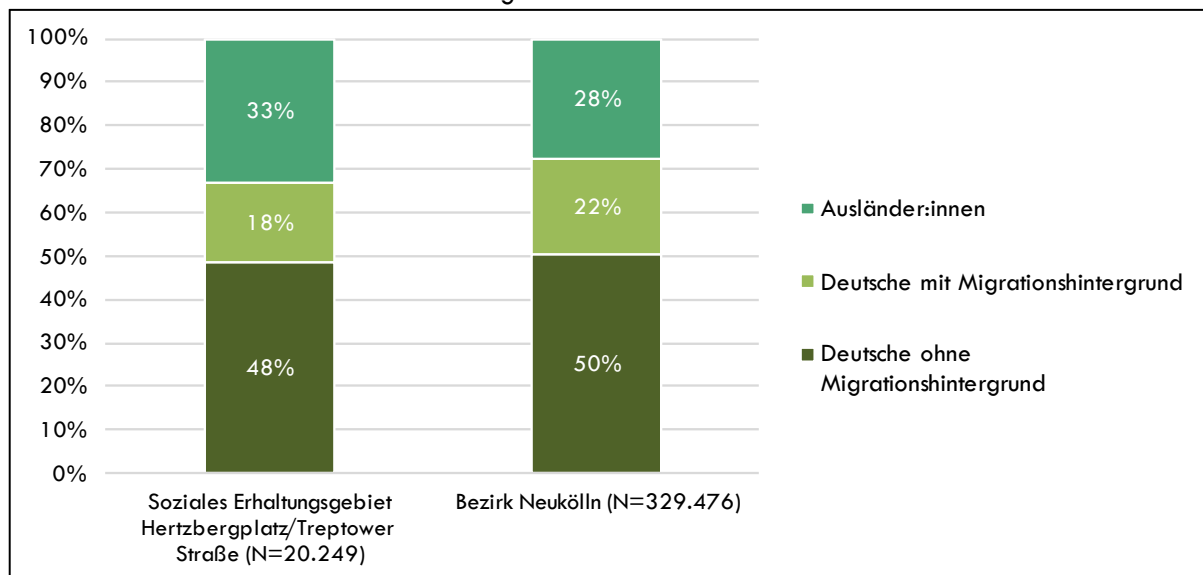
Altersgruppe	Soziales Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße	Bezirk Neukölln	Berlin
0 bis 5 Jahre	-0,6 %-Punkte	-0,4 %-Punkte	-0,2 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	0,4 %-Punkte	0,5 %-Punkte	0,6 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	0,3 %-Punkte	0,1 %-Punkte	0,1 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-1,8 %-Punkte	-1,1 %-Punkte	-0,1 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	1,1 %-Punkte	1,1 %-Punkte	0,8 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-0,3 %-Punkte	-1,5 %-Punkte	-2,2 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	1,3 %-Punkte	1,4 %-Punkte	1,0 %-Punkte
65 Jahre und älter	-0,4 %-Punkte	-0,1 %-Punkte	-0,2 %-Punkte

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2017 und 31.12.2022

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Im Vergleich zum Bezirk Neukölln leben im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße mehr Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft – mit und ohne Migrationshintergrund – und mehr Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit, wie die Abbildung 52 belegt. Zum Vergleich mit der Gesamtstadt: In Berlin haben 23 % der Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit.

Abbildung 52: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße und im Bezirk Neukölln am 31.12.2022 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Neukölln am 31.12.2022; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

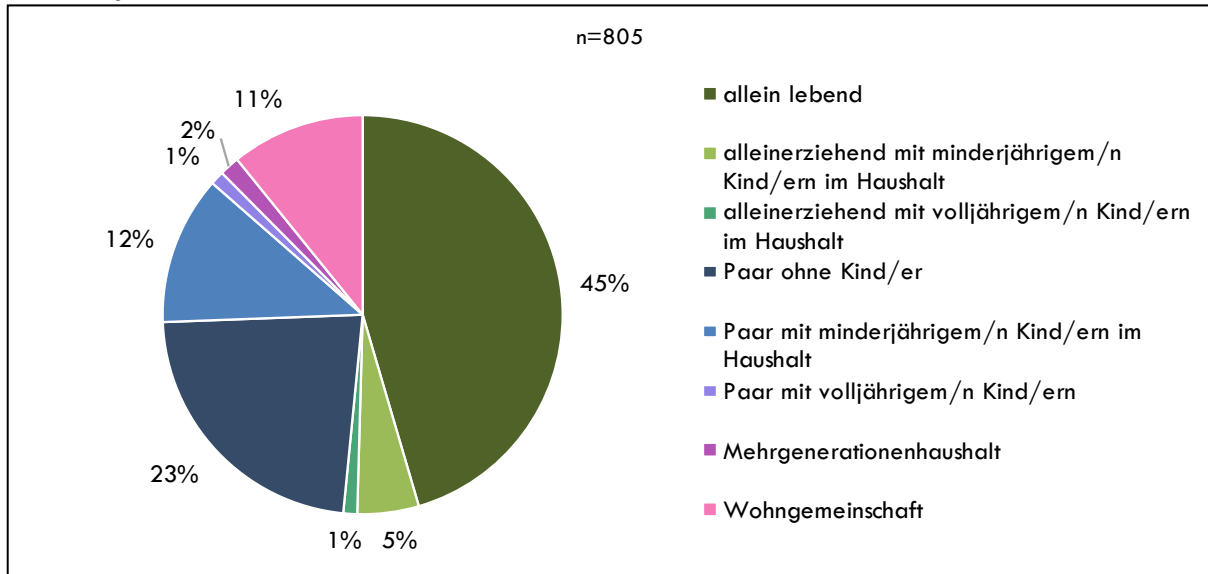
6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung dafür ist, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt und es zu einer überwiegend bedarfsgerechten Wohnungsbelegung kommt. In Kapitel 3.2 wurde nachgewiesen, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich des Wohnungsschlüssels mit der Haushaltsgröße übereinstimmt und eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung bei rund 81 % der Haushalte gegeben ist.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 53 ist die Haushaltsform der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße dargestellt. Mit 45 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. Knapp ein Viertel der Haushalte sind Paare ohne Kind/er. In 17 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zudem leben viele Personen in Wohngemeinschaften, die 11 % der Haushalte umfassen.

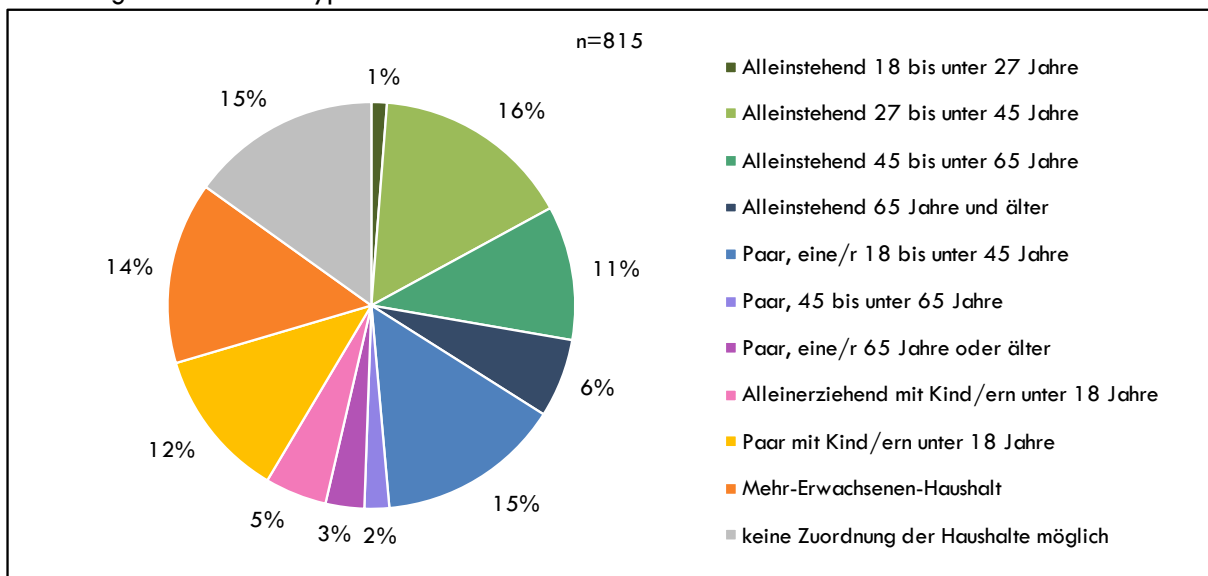
Abbildung 53: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 54 die Haushaltstypen im sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Nicht bei allen Haushalten wurden vollständige Angaben zur Haushaltsform und/oder dem Alter der im Haushalt lebenden Personen gemacht, sodass rund 15 % der Haushalte keinem Haushaltstyp zugeordnet werden konnten. Unter den Alleinstehenden dominieren die Altersgruppen der 27- bis 44-Jährigen und 45- bis 64-Jährigen. Alleinstehende junge Erwachsene unter 27 Jahren sowie ältere Alleinlebende ab 65 Jahren sind kaum bzw. wenig vertreten. Bei den Paaren ohne Kind/er bilden die Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren den größten Anteil. Diese befinden sich aufgrund des Alters in der Familiengründungsphase. Haushalte mit Kindern umfassen 17 % der Haushalte. Wie bereits in Kapitel 1.3.3 dargestellt, ist der Anteil an Paaren mit Kind/ern bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

Abbildung 54: Haushaltstyp

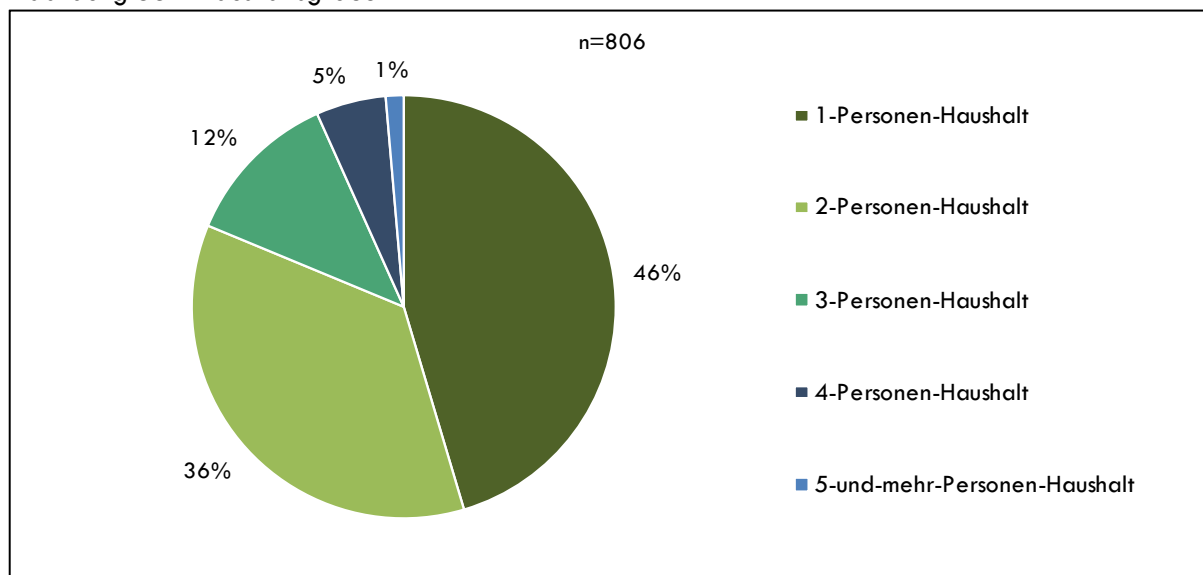


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 82 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße, wie aus der Abbildung 55 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 1,81 Personen und übersteigt damit den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von jeweils 1,8 Personen⁷² leicht. Die Haushaltsgröße von Haushalten mit Migrationshintergrund beträgt zum Vergleich 2,31 Personen.

Abbildung 55: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. 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 56 dargestellt, sind die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße zu 80 % bedarfsgerecht belegt; 11 % sind unterbelegt und insgesamt 7 % sind überbelegt bzw. stark überbelegt. Das Verhältnis von Wohnungsangebot in Bezug auf die Anzahl der Zimmer und die Zusammensetzung der Haushaltsgrößen im sozialen Erhaltungsgebiet stimmt somit sehr gut überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. 81 % der Mieter*innen belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht.

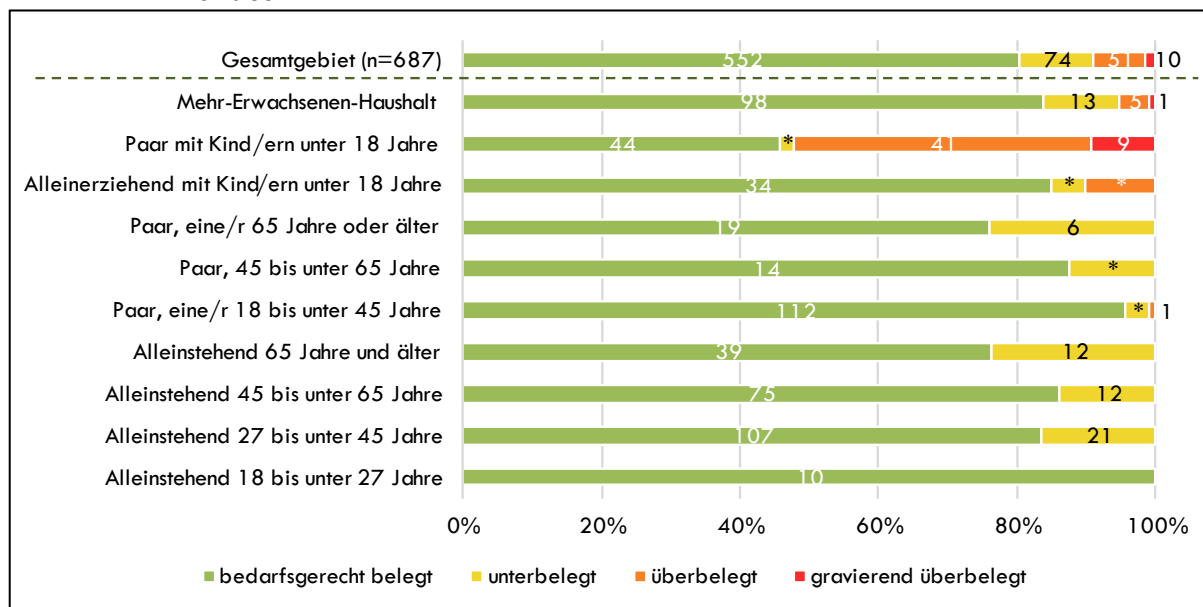
Die Differenzierung nach Haushaltstyp veranschaulicht, dass der überwiegende Teil der Unterbelegungen auf Alleinstehende und Paare der mittleren und gehobenen Altersklassen, also ab 45 Jahren, sowie auf Paare ab 45 Jahren entfällt. Diese Haushaltstypen sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet.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

⁷² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

überbelegten Wohnsituationen leben vorrangig Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren. Dies betrifft besonders Haushalte mit Migrationshintergrund, die zu 15 % in überbelegten Wohnungen leben.

Abbildung 56: Belegung⁷³ nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

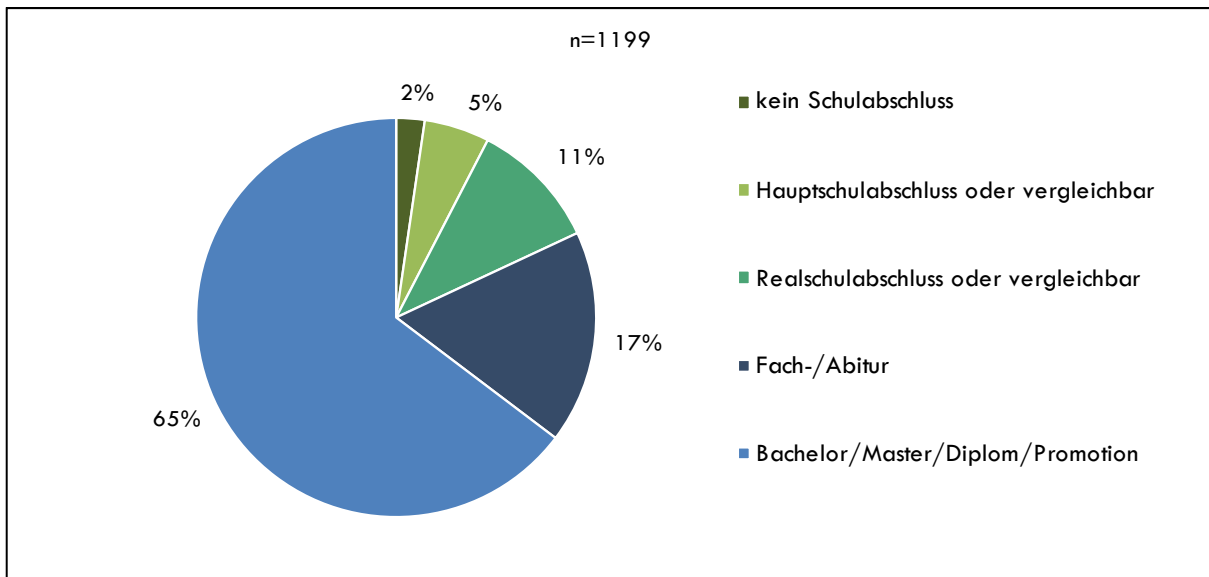
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen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

Bildung

Gemäß der Haushaltsbefragung 2023 ist das soziale Erhaltungsgebiet durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 57 erkennbar ist. 65 % der Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 17 % über das Fach-/Abitur. 11 % der Personen ab 15 Jahren verfügen über einen Realschul- und 5 % über einen Hauptschulabschluss.

⁷³ Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Eine Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um ein Zimmer unterschreitet. Eine gravierende Überbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl die Personenanzahl um mehr als ein Zimmer unterschreitet.

Abbildung 57: Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße wohnenden Personen ab 15 Jahre

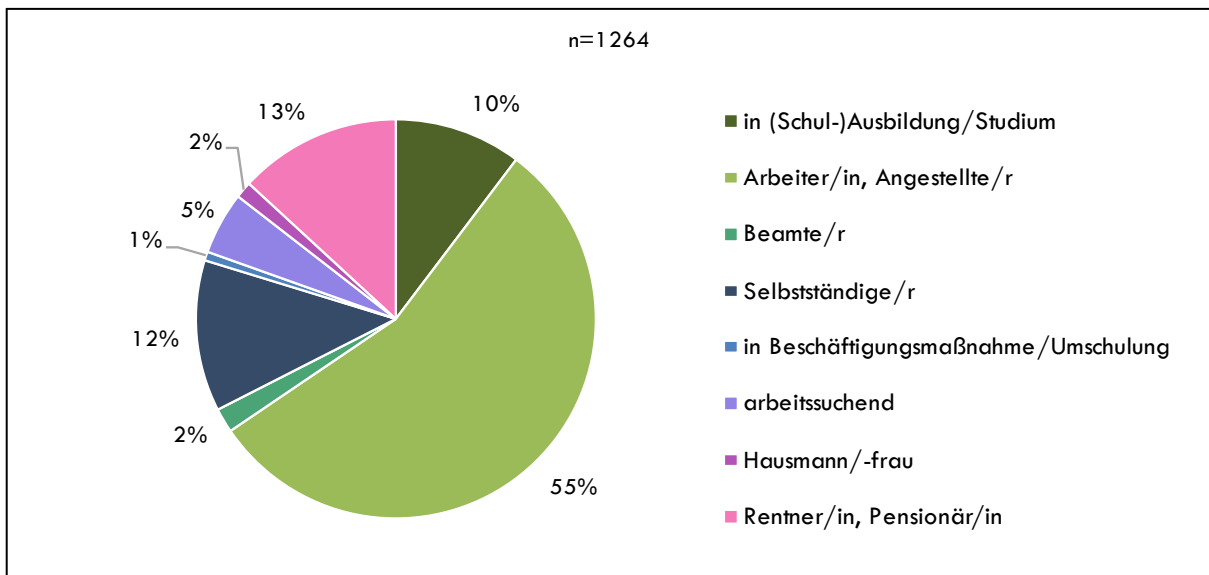


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 58 dargestellt. 10 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 55% der Personen sind berufstätig. Rund 21 % der Personen sind gegenwärtig nicht oder nicht mehr in einem Beschäftigungsverhältnis, die größten Anteile entfallen dabei auf Personen in Rente oder Pension sowie Arbeitssuchende.

Abbildung 58: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße wohnenden Personen ab 15 Jahre



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

Bezug von Transferleistungen

Wie in Kapitel 2.1 beschrieben, ist das soziale Erhaltungsgebiet seit 2021 als QM-Gebiet festgesetzt. In der Tabelle 15 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner*innen der Planungsräume Bouchéstraße, Hertzbergplatz, Treptower Straße Nord sowie für den Bezirk Neukölln und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Der Arbeitslosenanteil in den Planungsräumen Bouchéstraße und Hertzbergplatz unterschreitet den im Bezirk und überschreitet den in der Gesamtstadt etwas, im Planungsraum Treptower Straße Nord überschreitet dieser den im Vergleich zum Bezirk deutlich. Der Anteil der Transferleistungsbeziehenden befindet sich in den Planungsräumen Bouchéstraße und Hertzbergplatz leicht unter dem bezirklichen Niveau; im Planungsraum Treptower Straße Nord wird der bezirkliche Vergleichswert deutlich überschritten. Dies trifft für die Planungsräume auch auf den Anteil der von Kinderarmut betroffenen Kinder bis 14 Jahre zu. Der Anteil der ausländischen Transferleistungsbeziehenden ist in den Planungsräumen Bouchéstraße und Hertzbergplatz geringer und im Planungsraum Treptower Straße Nord deutlich höher als im Bezirk. Altersarmut ist im Vergleich zum Bezirk Neukölln in den drei Planungsräumen, insbesondere im Planungsraum Hertzbergplatz sowie Treptower Straße Nord, deutlich stärker verbreitet.

Tabelle 15: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2020), personenbezogen

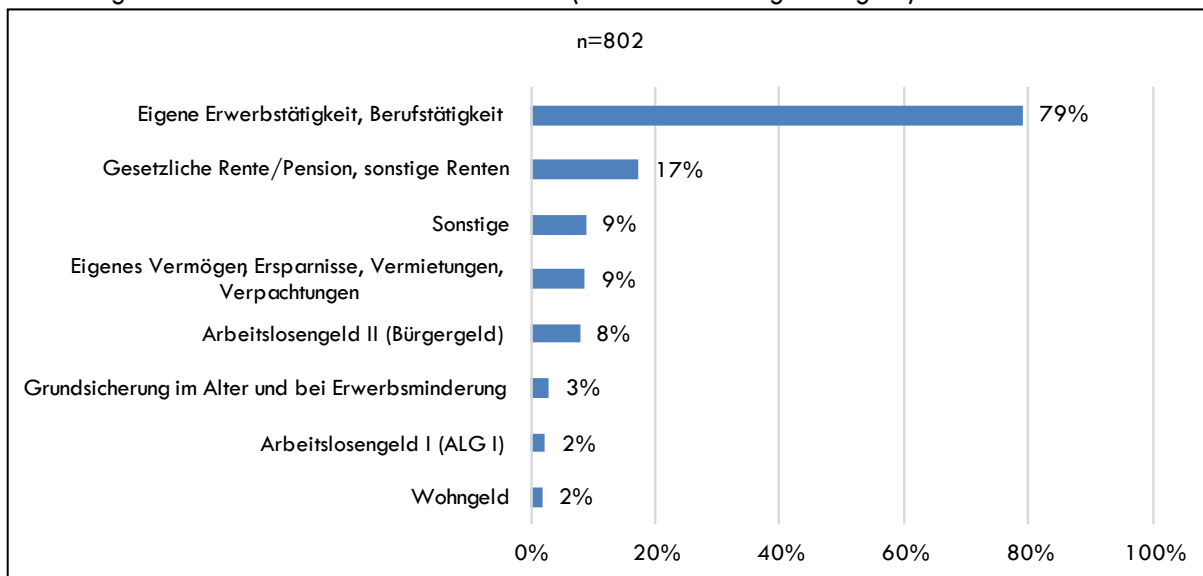
	PLR Bouchéstraße	PLR Hertzbergplatz	PLR Treptower Straße Nord	Bezirk Neukölln	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	8,2%	7,7%	13,6%	8,5%	5,3%
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	16,6%	15,6%	28,8%	16,9%	11,8%
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	39,2%	38,0%	68,3%	41,6%	26,9%
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	12,4%	16,4%	20,2%	9,7%	6,5%
Ausländische Transferleistungsbeziehender nach SGB II	25,8%	25,5%	47,5%	32,0%	25,9%

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023

In der Abbildung 59 sind die Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 15 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, wobei der größte Anteil auf das Arbeitslosengeld II entfällt.⁷⁴ Rund 17 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 79 % der Haushalte ihr Einkommen.

⁷⁴ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

Abbildung 59: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; *z. B. Elterngeld, Unterhaltszahlungen, BAföG

6.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

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

Einkommensverhältnisse

Gemäß der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2023 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße 2.600 Euro im Median. Wie in der Tabelle 16 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 3.250 Euro im Median ein um mehr als 600 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 2.580 Euro.

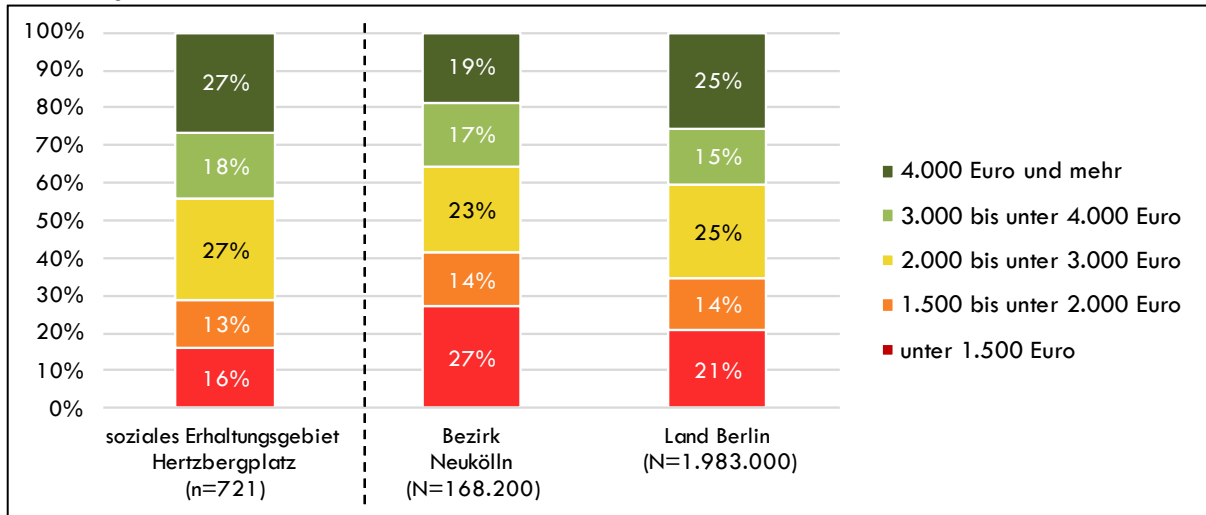
Tabelle 16: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße

	Soziales Erhaltungsgebiet (n=662)	Mieter*innen-Haushalt (n=689)	Eigentümer*innen-Haushalt (n=24)
Durchschnitt	3.020 €	3.005 €	3.733 €
Median	2.600 €	2.580 €	3.250 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; drei Haushalte haben nicht angegeben, ob sie zur Miete oder in der selbstgenutzten Eigentumswohnung wohnen.

In der Abbildung 60 ist die Verteilung der Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2023 mit den Vergleichswerten des Bezirks und der Gesamtstadt aus dem Jahr 2022 gegenübergestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro beträgt circa ein Sechstel und unterschreitet die jeweiligen Vergleichswerte. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 4.000 Euro und mehr ist im sozialen Erhaltungsgebiet auf einem ähnlichen Niveau wie in Berlin, jedoch leicht erhöht.

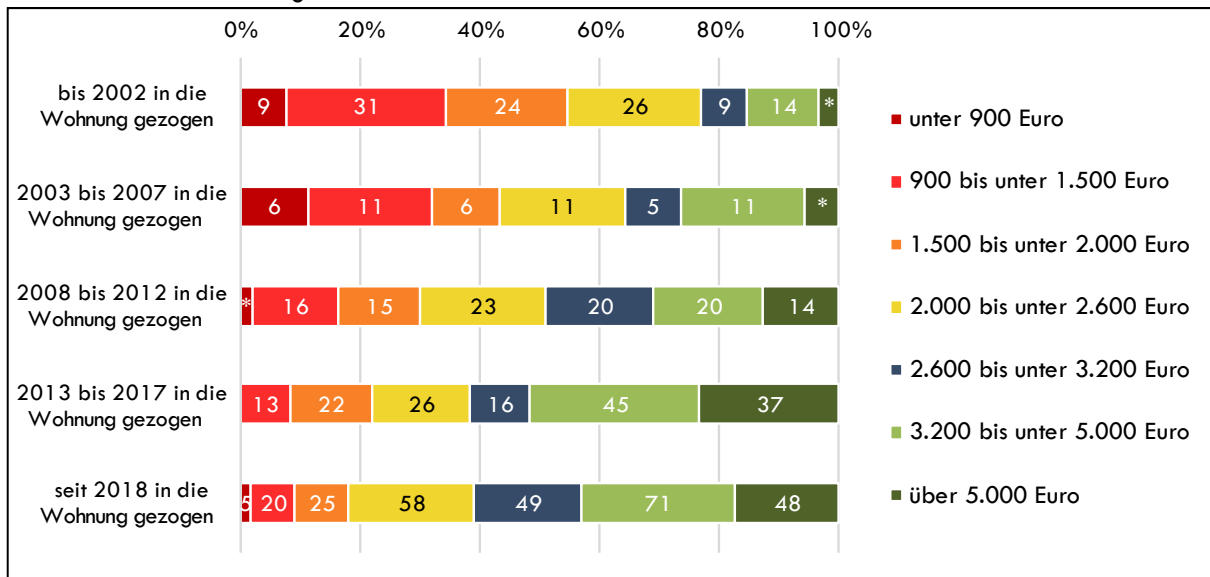
Abbildung 60: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2022, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 22

In der Abbildung 61 ist die Verteilung der Einkommensklassen gestaffelt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Haushalte, die innerhalb der letzten zehn Jahre in ihre Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet gezogen sind, verfügen über höhere Netto-Haushaltseinkommen als Haushalte, die bereits länger in ihrer Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen von 3.200 Euro und mehr umfasst bei den Haushalten, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, über 44 %. Dennoch ziehen auch Haushalte mit geringeren Einkommen weiterhin in das Gebiet.

Abbildung 61: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße 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.⁷⁵

Im Jahr 2022 betrug die Mietbelastungsquote 27,2 %⁷⁶ in Berlin und im Jahr 2018⁷⁷ im Bezirk Neukölln 30 % – jeweils bezogen auf die Bruttokaltmiete. Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung für das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße beträgt 23 % und liegt damit leicht unterhalb der Vergleichswerte. Zu beachten ist der unterschiedliche Betrachtungszeitraum.

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße 27 %. In der Abbildung 62 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das soziale Erhaltungsgebiet dargestellt. 37 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 21 % der Haushalte eine Warmmietbelastung

⁷⁵ 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.

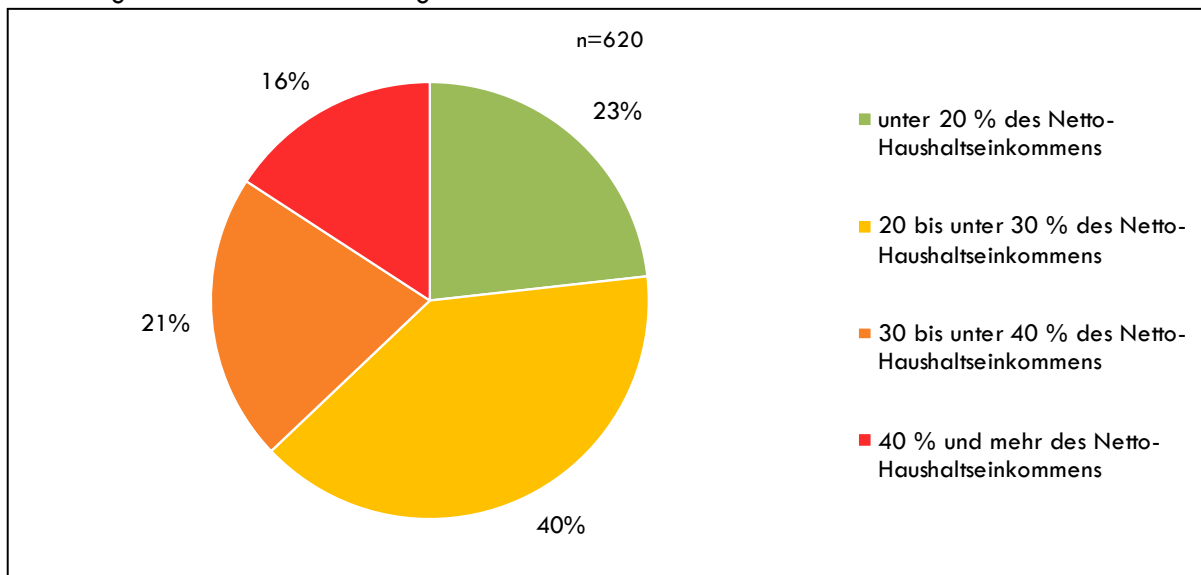
⁷⁶ Wohnen in Deutschland - Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus 2022

⁷⁷ Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018, Wohnsituation, F I 2 – 4 j / 18

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

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

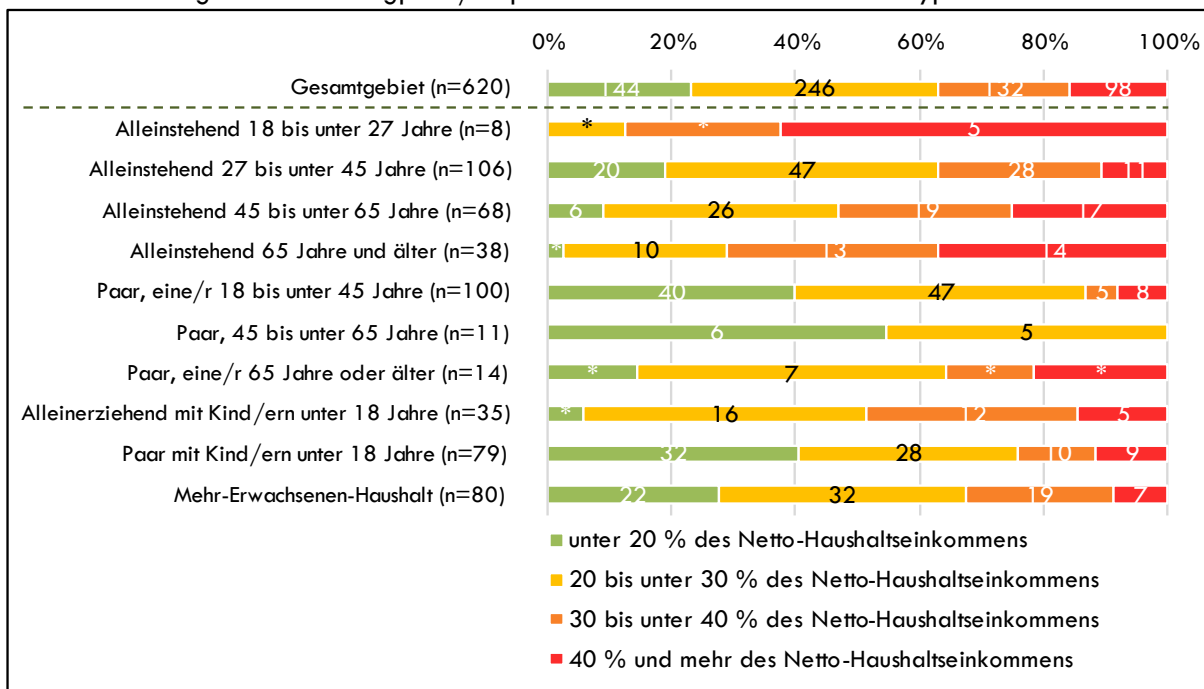
Abbildung 62: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergstraße/Treptower Straße Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind Erwachsene unter 27 und über 65 – sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalte, wie die Abbildung 63 belegt. Auch ältere Paare ab 45 Jahren, Alleinerziehende sowie Paare mit minderjährigen Kindern haben jeweils zu mehr als einem Drittel von einer Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Paare ohne Kind/er im Alter 18 bis 44 Jahre weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

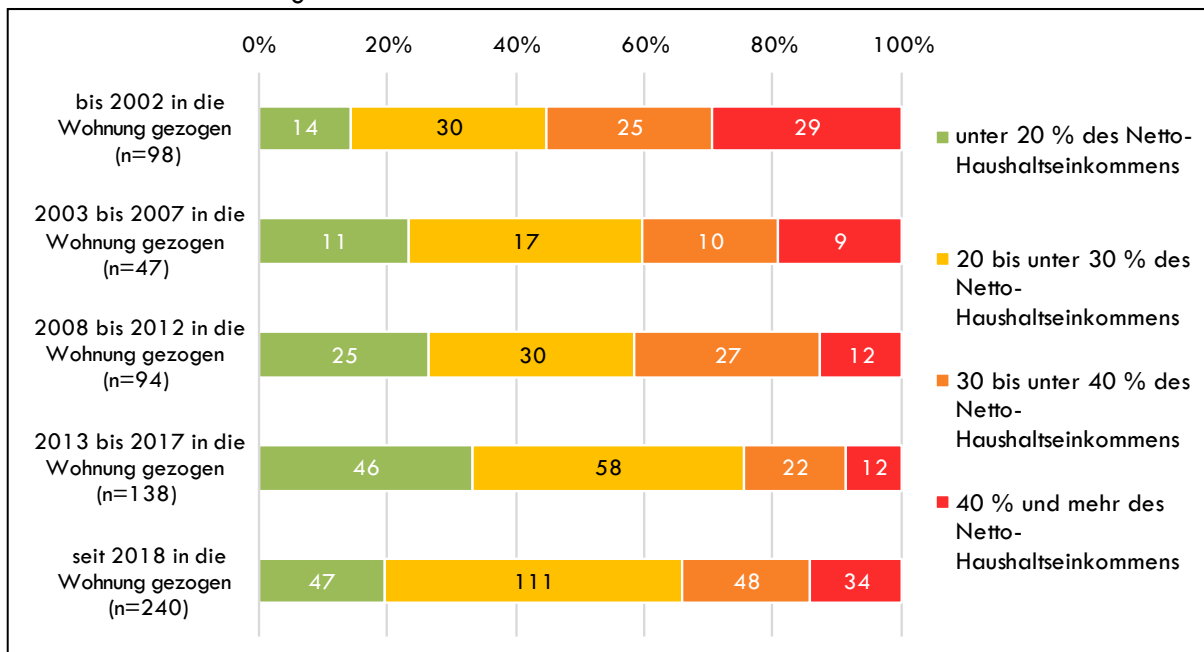
Abbildung 63: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße und nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; 81 Haushalte konnten keinem Haushaltstyp zugeordnet werden

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren in ihrer Wohnung leben, zu über 50 % von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 64). Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, müssen auch von diesen Haushalten 34 % mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden.

Abbildung 64: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung



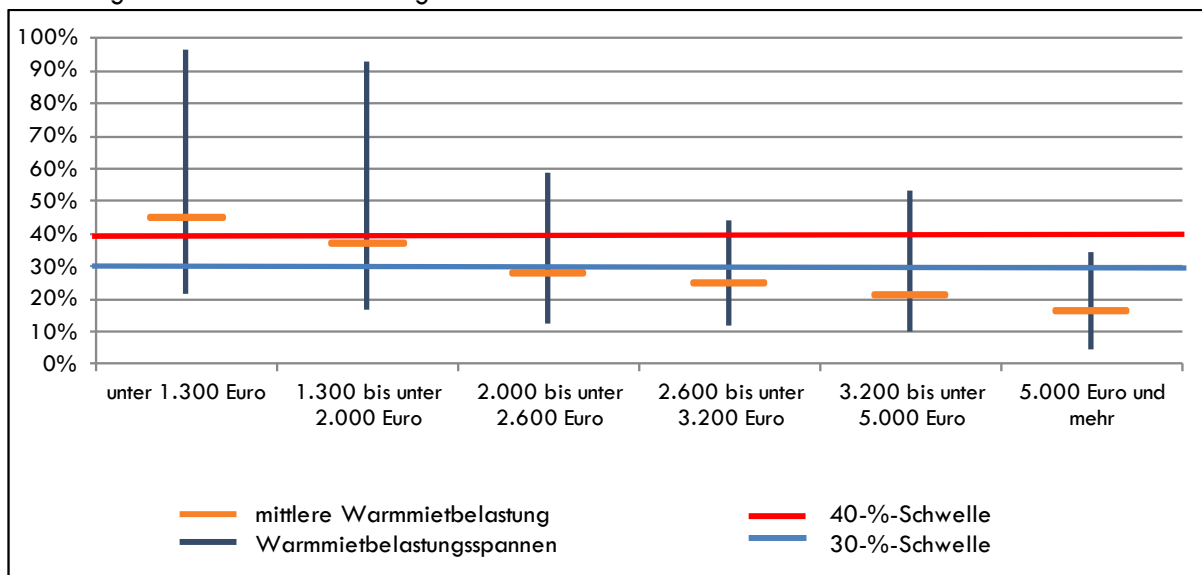
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

In der Im sozialen Erhaltungsgebiet haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 37 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro liegt die mittlere Warmmietbelastung bei 45 %. 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 28 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 55 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 65 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden, haben einen geringeren finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen zu reagieren und sind deshalb besonders verdrängungsgefährdet.

Im sozialen Erhaltungsgebiet haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 37 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro liegt die mittlere Warmmietbelastung bei 45 %. 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 28 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 55 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 65: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

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.⁷⁸ Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in

⁷⁸ 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

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.⁷⁹ Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter dieser Schwelle gelten als einkommensarm. Einkommensarme Haushalte sind besonders durch steigende Mietkosten bedroht, da eine Kompensation aufgrund begrenzter finanzieller Mittel kaum möglich ist.

In der Tabelle 17 sind die Äquivalenzeinkommen differenziert nach Haushaltstypen aufgelistet. Das Äquivalenzeinkommen beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 2.000 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 28 %, welche die Armutsgefährdungsquote des Landes Berlin mit 17,8 % aus dem Jahr 2019 überschreitet und auf dem Niveau des Bezirks Neukölln mit 29,2 % liegt.⁸⁰ Ältere Alleinstehende ab 65 Jahren, Paare ab 45 und 65 Jahren, Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Die Alleinstehenden über 65 Jahre und bis 26 Jahre sowie Alleinerziehende weisen ein sehr geringes Äquivalenzeinkommen auf.

Tabelle 17: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre (n=9)	1.150 €	44 %
	27 bis 44 Jahre (n=126)	2.483 €	7 %
	45 bis 64 Jahre (n=80)	1.600 €	18 %
	65 Jahre oder älter (n=44)	1.389 €	32 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=111)	3.000 €	16 %
	45 Jahre bis 64 (n=15)	1.800 €	33 %
	65 Jahre oder älter (n=19)	2.001 €	47 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=33)	1.538 €	42 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=79)	2.190 €	51 %
Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte (n=88)		2.000 €	49 %
Gesamtgebiet (n=604)		2.044 €	28 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 2.133 Euro im Median ein im Vergleich ein leicht höheres Äquivalenzeinkommen auf. Diese Haushalte sind trotzdem zu 35 % von Einkommensarmut betroffen, im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 26 %.

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.

⁷⁹ 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).

⁸⁰ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019.

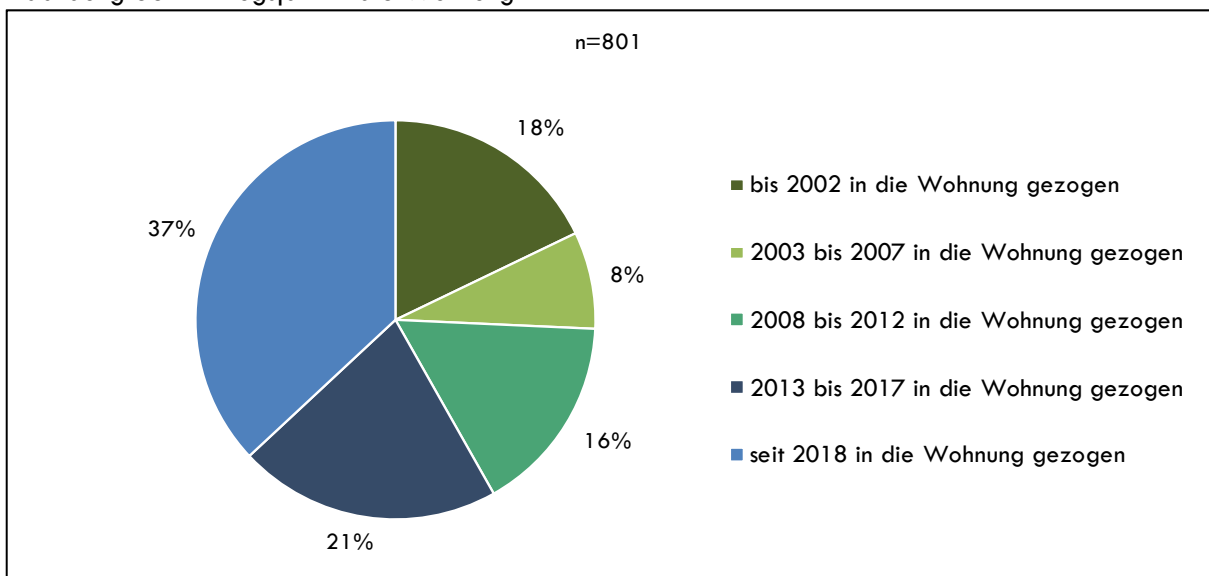
6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

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

Wie in Kapitel 3.1 bereits dargestellt, beträgt die mittlere Wohndauer der Haushalte im Wohngebiet zehn Jahre und in der Wohnung neun Jahre (jeweils Median). 42 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. Abbildung 66).

Abbildung 66: Einzugsjahr in die Wohnung

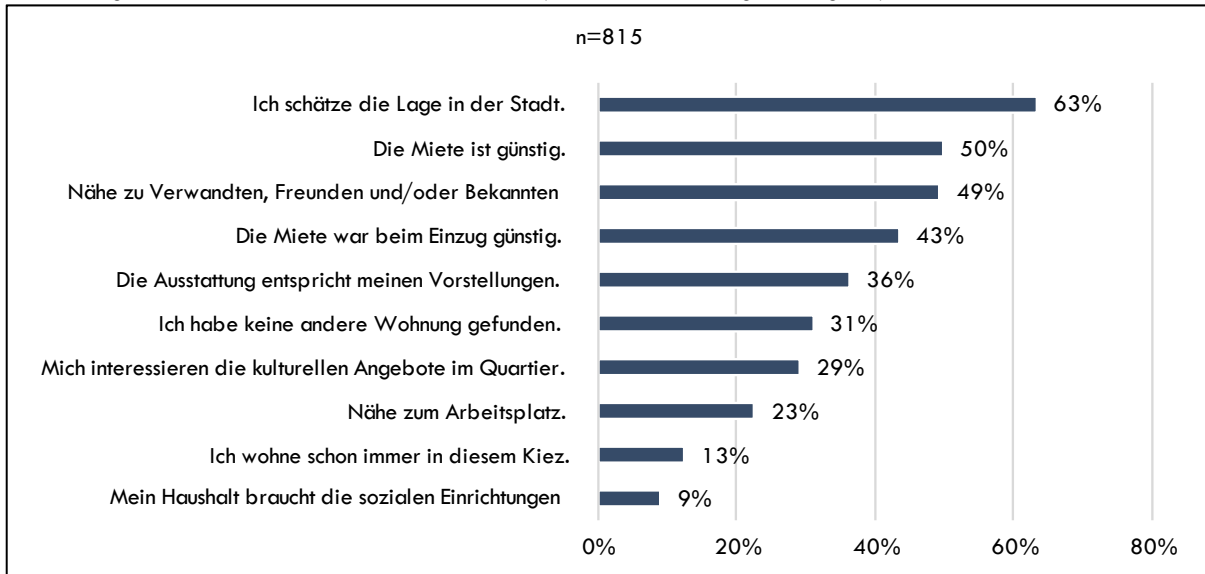


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Gründe für die Wohnortwahl

In Abbildung 67 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Von besonderer Bedeutung war für die Haushalte die zentrale Lage des Gebiets und die Nähe zu Freunden, Verwandten und/oder Bekannten. 50 % der Haushalte geben an, dass die Miete für sie günstig ist. Bei dieser Einschätzung besteht eine starke Abhängigkeit zur tatsächlichen Miethöhe; zudem schätzen bei steigender Warmmietbelastung weniger Haushalte ihre Miete als günstig ein. 43 % gaben an, dass die Miete beim Einzug in die Wohnung günstig war. 9 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Alleinerziehende geben zu 35 % und Paare mit Kind/ern zu 33 % an, bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen zu sein. Dies trifft auch auf 17 % der einkommensarmen Haushalte zu.

Abbildung 67: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

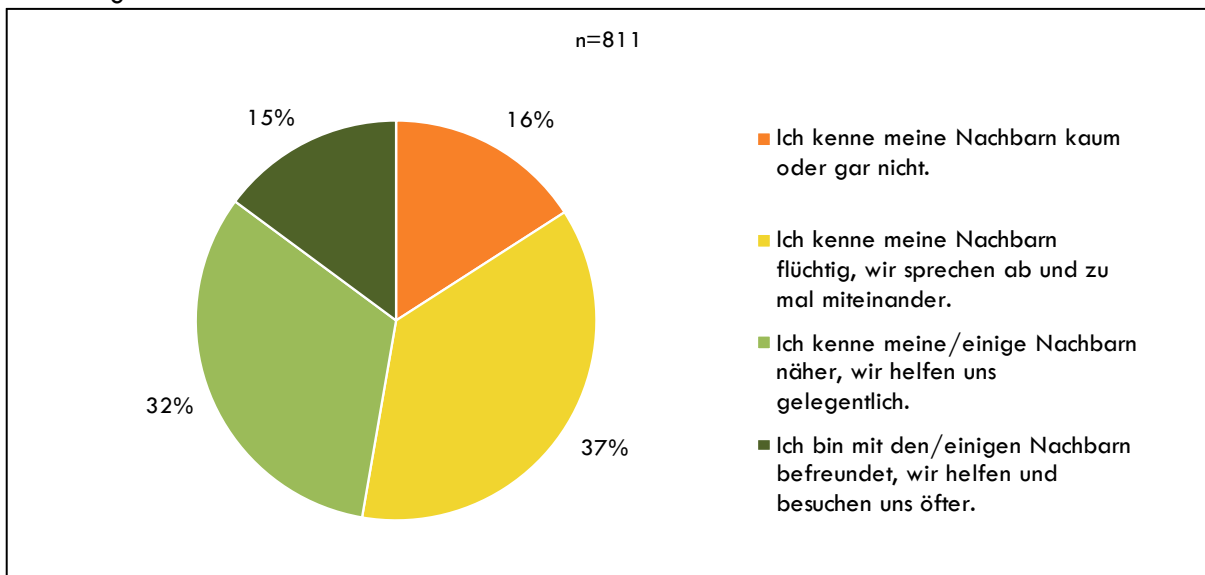


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 68 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn knapp die Hälfte der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar*innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese informellen Unterstützungsfaktoren sind nicht eins zu eins an einem anderen Ort reproduzierbar. Sie benötigen Zeit, um aufgebaut zu werden. Außerdem ergänzen sie öffentliche Fürsorgeleistungen bzw. können diese in ihrem Umfang entlasten. Nur 16 % der Haushalte kennen ihre Nachbar*innen kaum oder gar nicht.

Abbildung 68: Kontakt zur Nachbarschaft

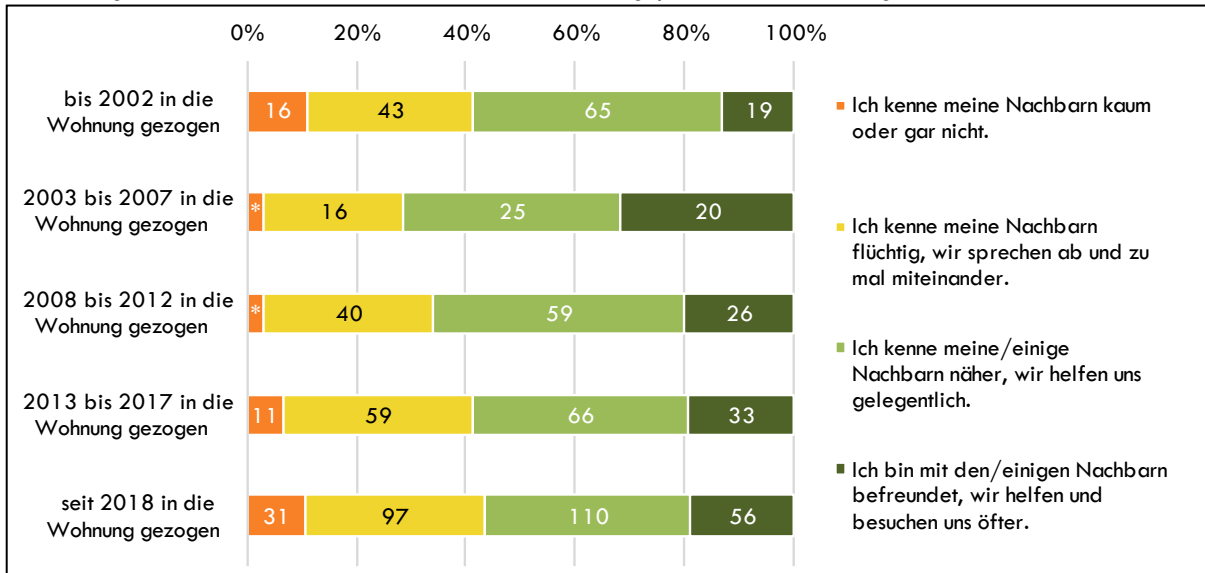


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

In der Abbildung 69 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Haushalte, die bereits zehn Jahre oder länger in ihrer Wohnung leben, haben zu

jeweils mehr als 45 % ein enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft. In der jüngsten Zuzugsgruppe sind es 35 %. Dies verdeutlicht, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt. Da insbesondere die Haushalte, die bereits lang in ihrer Wohnung leben, über geringere Einkommen verfügen (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 69: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

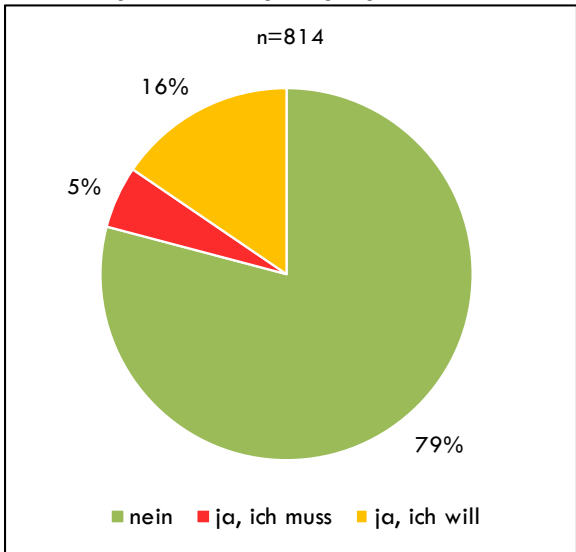


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Umzugsneigung

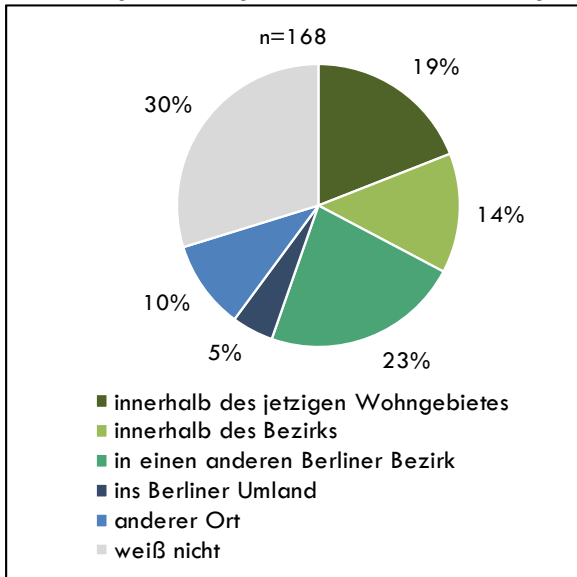
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, ist die Umzugsneigung im sozialen Erhaltungsgebiet gesunken. 79 % der Haushalte planen keinen Umzug; 5 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 16 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 70). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden 19 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngbiet und 14 % im Bezirk verbleiben. Etwa ein Drittel der Haushalte ist sich über den Zielort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 71 hervorgeht.

Abbildung 70: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

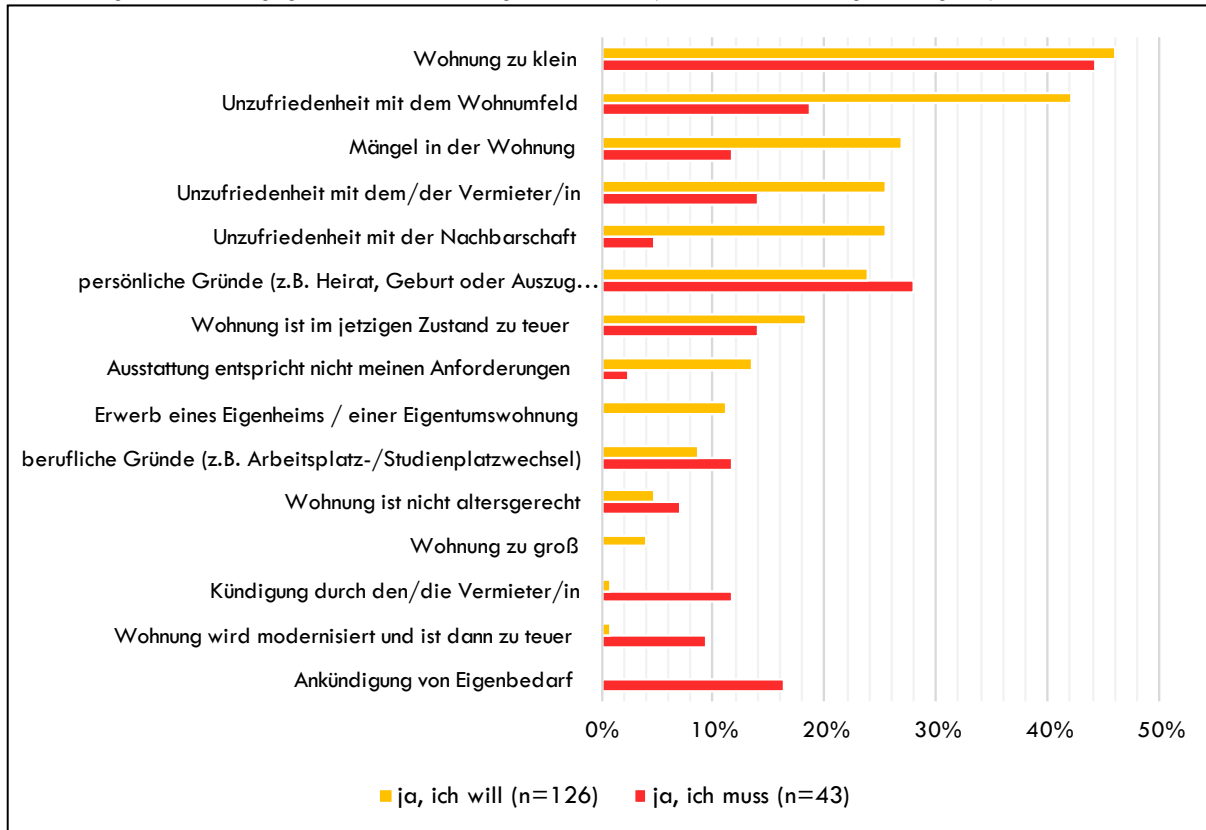
Abbildung 71: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

In der Abbildung 72 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die umziehen müssen, ist die Wohnungsgröße der ausschlaggebende Umzugsgrund. Weiterhin werden persönliche Gründe, eine zu teure Wohnung, die Ankündigung von Eigenbedarf sowie die Unzufriedenheit mit dem bzw. der Vermieter*in benannt. Die Wohnungsgröße ist auch für Haushalte, die umziehen wollen, die hauptsächliche Umzugsmotivation. Dies betrifft insbesondere die Gruppe der jungen Paare mit Kind/ern, sowie Paare ohne Kind/er unter 18 Jahre, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen, und Alleinstehende von 27 bis 46 Jahre. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem ebenfalls stark eine Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld oder teils mit der Nachbarschaft sowie mit einer nicht den eigenen Anforderungen entsprechenden Wohnungsausstattung, persönliche Gründe werden in gleichem Maß als Grund angegeben.

Abbildung 72: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



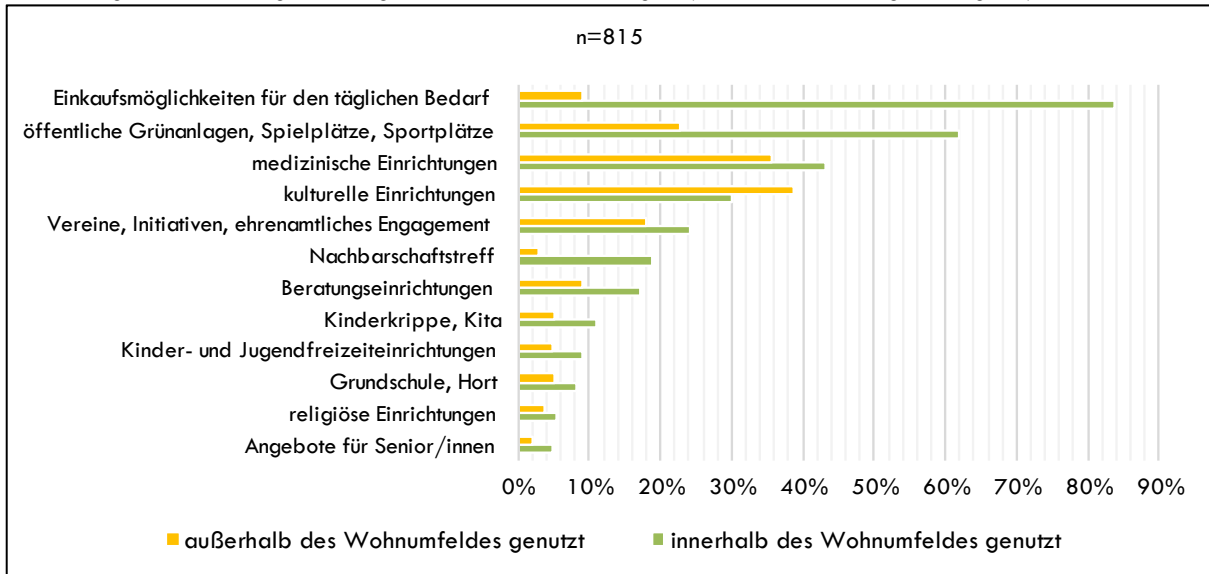
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; *(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes)

6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

Hohe Nutzungsquoten der im sozialen Erhaltungsgebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im sozialen Erhaltungsgebiet nutzt und welcher Anteil das Wohngebiet dafür verlässt, ist nachfolgend in der Abbildung 73 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze sowie medizinische und kulturelle Einrichtungen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets sichergestellt. Über 40 % der Haushalte ist in Vereinen, Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich innerhalb und außerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets engagiert. 17 % der Haushalte nutzt Beratungseinrichtungen und 19 % besuchen Nachbarschaftstreffs, zum Großteil innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll ist. Diese ist in der Tabelle 18 dargestellt.

Abbildung 73: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Die Tabelle 18 stellt die zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen innerhalb des Wohnumfelds dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior*innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Sowohl Beratungsangebote als auch Nachbarschaftstreffs werden überdurchschnittlich häufig von Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen sowie einkommensarmen Haushalten aber auch von Haushalten mit minderjährigen Kindern genutzt. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben, die insbesondere im Rahmen des QM-Verfahrens durch öffentliche Fördermittel aufgebaut wurden und werden und die auf die Bedarfe der im Gebiet ansässigen Haushalte zugeschnitten sind.

Tabelle 18: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – **innerhalb des Wohnumfelds**

	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=170)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=76)	Einkommensarme Haushalte (n=610)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=433)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=744)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	80 %	54 %	72 %	61 %	67 %
Kinderkrippe, Kita	50 %		18 %	22 %	18 %
Grundschule, Hort	31 %		12 %	18 %	14 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	38%		15 %	16 %	14 %
Nachbarschaftstreff	23%	11 %	23 %	26 %	23 %
Angebote für Senior*innen		9 %		10 %	7 %
Beratungseinrichtungen	23 %	9 %	24 %	27 %	17 %
Religiöse Einrichtungen	10 %	7 %	6 %	10 %	7 %
Medizinische Einrichtungen	49 %	33 %	42 %	46 %	45 %
Kulturelle Einrichtungen	31 %	12 %	33 %	30 %	35 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	31 %	16 %	27 %	30 %	28 %
Einkaufsmöglichkeiten	82 %	62 %	81 %	82 %	85 %

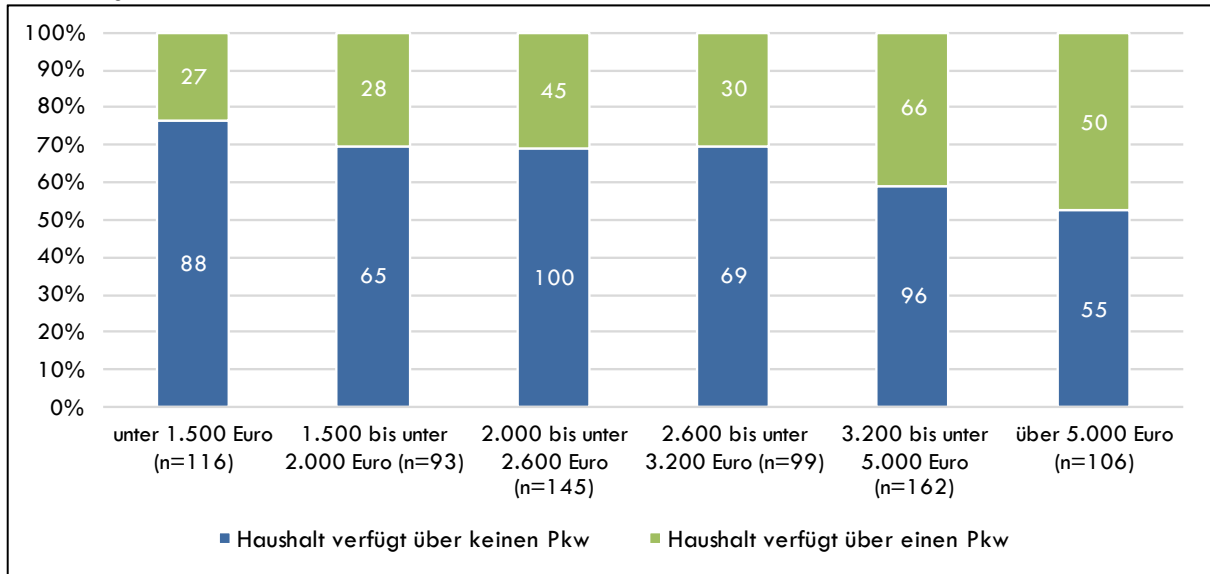
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

18 % der Haushalte benennen in ihrem Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. Die häufigsten Nennungen entfallen auf den Wunsch nach mehr Freizeitangeboten und in diesem Zusammenhang auch auf den Wunsch nach mehr Sportplätzen. Weiterhin wurde das Fehlen von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf häufig benannt. Weitere Nennungen beziehen sich auf ärztliche Versorgung, medizinische Einrichtungen und Apotheken, die Sauberkeit im Stadtraum sowie die Verfügbarkeit von Grün- und Freiflächen inklusive deren Pflege.

6.8 Pkw-Nutzung

34 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet verfügen über ein eigenes Auto. In der Abbildung 74 ist dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen darstellt. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad mit steigendem Einkommen ansteigt. In Kombination mit den festgestellten Veränderungen hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist bei einem weiteren Anstieg des Mietniveaus und dem damit einhergehenden Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten in das soziale Erhaltungsgebiet auch ein steigendes Pkw-Aufkommen erwartbar. Dies würde sich negativ auf die Stellplatzverfügbarkeit und das motorisierte Verkehrsaufkommen im sozialen Erhaltungsgebiet auswirken.

Abbildung 74: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



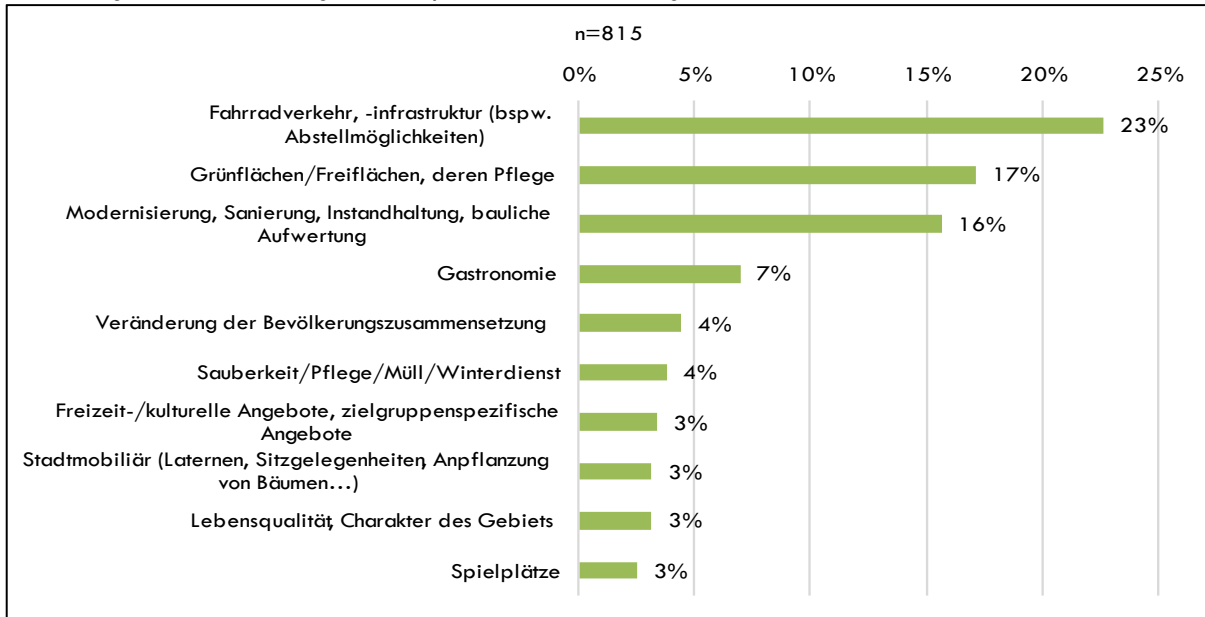
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

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

Neben der Nutzung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier wahrgenommen haben (Mehrfachnennungen möglich). 25 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen sind in Abbildung 75 und Abbildung 76 dargestellt.

Positive Veränderungen wurden von 41 % der Haushalte wahrgenommen, insbesondere hinsichtlich der Fahrradinfrastruktur und des Fahrradverkehrs sowie bei Grün- bzw. Freiflächen und der Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung und baulichen Aufwertung. Weiterhin wurden Verbesserungen des gastronomischen Angebots und im Bereich Bevölkerungszusammensetzung benannt. Auch das Sauberkeit und Pflege im Gebiet hat sich nach der Wahrnehmung einiger Haushalte verbessert. 3 % der Haushalte gaben an, dass sich die kulturellen und freizeitleichen Angebote sowie das Stadtmobiliar verbessert haben. Zu gleichem Anteil wird die Verbesserung der Lebensqualität bzw. des Charakters des Gebiets sowie der Spielplätze genannt.

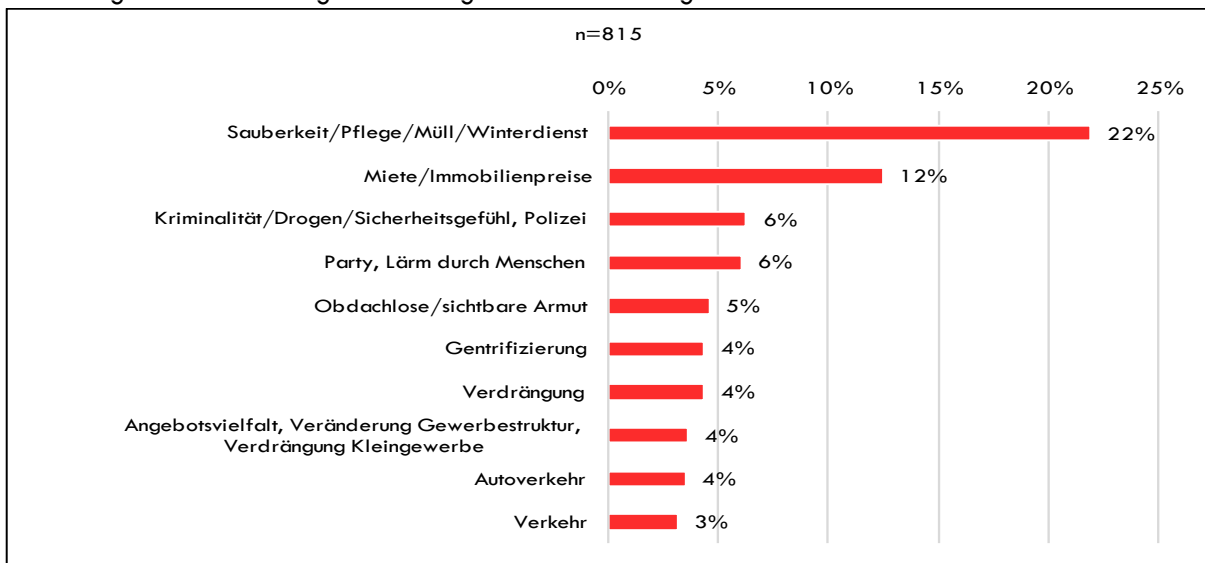
Abbildung 75: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023

Negative Veränderungen wurden von 59 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Wiederkehrende Nennungen sind die mangelnde Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums. Dahinter folgt das Thema der steigenden Mieten und Immobilienpreise. Weiterhin wird auch der Bereich Kriminalität, Drogen und dem Sicherheitsgefühl sowie Polizei benannt sowie Lärm durch Menschen und Partys. Einige der Haushalte benennen sichtbare Armut und Obdachlosigkeit sowie Gentrifizierung und Verdrängung der Bevölkerung als negative Veränderung. Weiterhin wird die Veränderung der Angebotsvielfalt, die Veränderung der Gewerbestruktur und die Verdrängung genannt. Auch hinsichtlich des Autoverkehrs und der Parkplatzsituation wurden von einigen Haushalten Verschlechterungen wahrgenommen.

Abbildung 76: Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2023; *v. a. Verteuerung, hoher Nutzungsdruck auf öffentlichen Raum

6.10 Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials

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

Die Wohnbevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ist im Vergleich zum Bezirk Neukölln durch eine jüngere Bewohnerschaft gekennzeichnet: Insgesamt sind 65 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Neukölln sind es zum Vergleich 58 %. Dagegen ist der Anteil der Personen ab 65 Jahren mit 12 % im sozialen Erhaltungsgebiet kleiner als im Bezirk Neukölln mit 17 %. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 51 %. Damit wird der Vergleichswert des Bezirks mit 48 % leicht und der gesamtstädtische Vergleichswert mit 37 % deutlich übertroffen. Haushalte mit Migrationshintergrund weisen eine höhere Haushaltsgröße auf; dies begründet sich durch einen höheren Anteil an Paaren ohne und mit Kind/ern sowie Mehr-Erwachsenen-Haushalten und Mehrgenerationenhaushalten. Darüber hinaus ist das soziale Erhaltungsgebiet weiterhin durch eine gemischte Wohnbevölkerung im Hinblick auf Alter, Bildungsgrad, Beruf, Haushaltsform und -typ geprägt. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung belegt, dass bei 81 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage weitgehend übereinstimmt.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass in den Planungsräumen Bouchéstraße, Hertzbergstraße und Treptower Straße im Vergleich zur Gesamtstadt ein höherer Anteil an Personen lebt, die Transferleistungen nach SGB II und XII beziehen; teils werden auch die bezirklichen Vergleichswerte überschritten bzw. im Planungsraum Treptower Straße deutlich überschritten. Auch die Kinder- und Altersarmut sind im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt.

Im sozialen Erhaltungsgebiet ist insbesondere ein Zuzug einkommensstarker Haushalte festzustellen. Trotz dieser Entwicklung beträgt der Anteil einkommensarmer Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße 28 %. Dieser Wert überschreitet die Armutsgefährdungsquote des Landes Berlin mit 17,8 % im Jahr 2019 und liegt auf dem Niveau des Bezirks Neukölln mit 29,2 %. Haushalte mit Kindern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und ältere Paare ohne Kind/er sowie ältere und jüngere Alleinstehende weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. 55 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

37 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 16 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 21 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.000 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits über der 40 %-Schwelle. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro wenden im Median bereits 40 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Insbesondere Alleinlebende sind von einer hohen Mietbelastung betroffen. Der jeweils nachfolgend dargestellte Anteil der Haushaltstypen hat mindestens eine Warmmietbelastung von 30 %:

- Alleinstehend 18 bis 26 Jahre (88 %)*
- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (71 %)
- Alleinstehend 45 bis 64 Jahre (53 %)
- Alleinerziehend mit minderjährigen Kind/ern (49 %)*
- Paar 65 Jahre oder älter (36 %)*
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte (33 %)

*geringe Grundgesamtheit

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

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte: 28 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt den Berliner Vergleichswert. 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, die u. a. durch das QM-Verfahren bedarfsgerecht aufgebaut bzw. gestärkt wurden.

Haushalte mit Kindern: Die im sozialen Erhaltungsgebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 51 % aller Paare mit Kind/ern und 42 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Kinderarmut in den Planungsräumen, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet, überdurchschnittlich hoch. Insbesondere im Planungsraum Treptower Straße Nord, ist die Kinderarmut mit rund 68 % stark ausgeprägt.

Personen im Alter über 64 Jahre und Haushalte mit langer Wohndauer: Das Äquivalenzeinkommen dieser Haushalte ist gering. Der Anteil einkommensarmer Haushalte ist überdurchschnittlich hoch und zwei Drittel der Haushalte mit Alleinstehenden ab 65 Jahre haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Zudem ist die Altersarmut in allen Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Die betroffenen Haushalte

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

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.

Seit Januar 2021 ist das Quartiersmanagementgebiet (QM) Harzer Straße festgesetzt, welches der Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße überwiegend entspricht. Im Rahmen des QM-Verfahrens wurden und werden Städtebaufördermittel eingesetzt, um den Arbeits-, Wohn- und Lebensort gemeinsam mit den im Gebiet lebenden Bewohner*innen sowie den vor Ort aktiven Akteur*innen, Einrichtungen und Arbeitenden zu gestalten. Das QM-Verfahren zeichnet sich durch die bedarfsgerechte Stärkung der Infrastrukturangebote unter Einbeziehung der Gebietsbevölkerung aus. Die insbesondere durch das QM-Verfahren initiierten Projekte, Kooperationen und Netzwerke orientieren sich dabei stark an den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Zusammensetzung der Bevölkerung, d. h. sie kommen in besonderem Maße den Bevölkerungsgruppen zugute, die aufgrund ihrer Einkommenssituation, dem Bildungsgrad oder kultureller Hintergründe auf eine besondere Unterstützung neben der Regelfinanzierung angewiesen sind. Dazu gehören im besonderen Maße sozial benachteiligte Haushalte und Familien. Die flankierende soziale Infrastruktur entwickelt sich parallel zur Bevölkerungsstruktur, so dass sie in besonderer Weise mit der Bevölkerung im Quartier korrespondiert. Die Haushaltsbefragung belegt, dass die sozialen Infrastrukturen innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets oder daran angrenzend intensiv genutzt werden. Dazu gehören auch Beratungseinrichtungen und Nachbarschaftstreffs, die eine intensive Nachfrage erfahren.

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

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

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

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ist weiterhin ein hoher baulicher und wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festzustellen, der sich auf den gesamten Wohnungsbestand auswirkt. Neben einer regen baulichen Aktivität – mehr als ein Drittel der Wohngebäude waren seit Festsetzung von Genehmigungsanträgen gemäß § 172 BauGB betroffen – konnte eine überdurchschnittlich hohe Anzahl an Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen festgestellt werden. Die ermittelten baulichen Aufwertungspotenziale wurden demnach genutzt und im Rahmen der bezirklichen Genehmigungskriterien gesteuert. Mieterhöhungen, Modernisierungen und die Entwicklung der Neuvertragsmieten führten zu einem überdurchschnittlichen Anstieg des Bestandsmietniveaus. Gleichzeitig trägt das teilweise noch geringe

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Mietniveau zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer attraktiven städtischen Lage bei.

Das soziale Erhaltungsgebiet ist gegenwärtig durch eine gemischte Bevölkerungszusammensetzung in Bezug auf Alter, Bildungsstand, Einkommen, Herkunft und Haushaltsform geprägt. Es wurde zudem eine hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen festgestellt. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets nahezu stabil. Die Anteile der unterschiedlichen Haushaltsformen und -größen haben sich nicht grundlegend verändert. Dennoch ist ein Zuzug einkommensstärkerer Haushalte und der Anstieg des Einkommensniveaus festzustellen. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die durch ein hohes **Verdrängungspotenzial** gekennzeichnet ist. Dies begründet sich in einem im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen, die Transferleistungen beziehen, in einer hohen Kinder- und Altersarmut und einem überdurchschnittlich hohen Anteil von einkommensarmen Haushalten. Die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet sind gegenwärtig zu 81 % bedarfsgerecht belegt. Durch den vorhandenen Wohnungsbestand wird die Versorgung von unterschiedlichen Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sichergestellt. Wohnwerterhöhende Maßnahmen können die Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung erhöhen, da weiterhin eine hohe Warmmietbelastung nachgewiesen werden kann, wodurch eine Veränderung der Zusammensetzung bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung zu erwarten ist.

Die bei der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung auf der Grundlage der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2017 formulierten negativen städtebaulichen Folgewirkungen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind, liegen weiterhin vor. Dazu gehört der Verlust bedarfsgerecht nachgefragten Mietwohnraums und bedarfsgerecht aufgebauter Infrastruktur. Beides kann zu Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen führen (vgl. Kapitel 7.2).

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

Tabelle 19: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁸¹

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Gebäude- und Wohnungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> ■ vielfältige Wohnungsgrößen und ein heterogener Wohnungsschlüssel für verschiedene Haushaltsgrößen und Haushaltsformen ➤ 81% der Wohnungen sind bedarfsgerecht belegt, die Quote ist abhängig von Alter und Miet- bzw. Eigentumsform der Wohnung ■ Wohnungsbestand überwiegend im Eigentum privatwirtschaftlicher Eigentumsformen ➤ Potenzial zur Umwandlung noch für rechnerisch 43 % 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungsbestand durch gründerzeitliche Wohngebäude und teilräumlich durch Bebauung aus den 1920er und 1930er Jahren geprägt ■ 20 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf ■ 73 % der Fassaden nicht gedämmt ➤ Potenzial zur Instandsetzung ➤ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade, Heizung) 	<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. ■ Ausbau von Dachgeschossen gemäß Bauordnung genehmigungsfähig, die Schaffung von Maisonettewohnungen kann versagt werden.
Ausstattungs-zustand der Gebäude und Wohnungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Potenzial für nachholende Sanierung: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Beseitigung von Wohnungsmängeln (80 %) ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (47 %) ➤ Austausch einfachverglaster Fenster (17 %) ➤ Einbau einer Sammelheizung (3 %) ➤ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ getrennte Dusche und Badewanne ➤ WC wandhängend, Handtuchheizkörper ➤ größerer Erstbalkon / zusätzlicher Balkon ➤ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. ➤ Aufzug ➤ hochwertige Bodenbeläge ➤ Gegensprechanlagen mit Kamera 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 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

⁸¹ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 20: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁸²

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Angebots- und Bestandmieten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Anstieg der Bestandmieten ➤ günstiges Mietniveau in Wohnungen, die bis 2012 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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 62 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ➤ 76 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 8 % durch Modernisierung ■ 35 % der Gebäude von Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB betroffen ■ es erfolgten insbesondere die Modernisierung von Badezimmern und Küchen und energetische Modernisierungen ➤ Bauanträge und Genehmigungsverfahren belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt 	<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. ■ Bezirkliche Mieterberatung bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung im Einsatz.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ■ hohe Umwandlungsdynamik: zwischen 2017 und 2022 wurden 1.194 Wohneinheiten umgewandelt ■ höherer Ausstattungszustand in Eigentumswohnungen als in Mietwohnungen ➤ Wirksamkeit der Anwendung der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB verhindert keine Umwandlung, verschiebt den Verkauf durch die 7-Jahres-Frist in die Zukunft ➤ Potenzial für Umwandlungen ist für 43 % der Wohnungen weiterhin gegeben ■ Verkaufsquote steigt insgesamt an 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung des Mietwohnungsanteils durch Versagung von Wohnungsumwandlungen und damit einhergehend auch Erhaltung eines gebietstypischen Ausstattungszustands ■ Konkrete Steuerungswirkung für Wohneinheiten, die noch nicht in Wohneigentum umgewandelt worden sind → Regelungsbereich der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3) ■ Durchsetzung der 7-Jahres-Frist durch Prüfung der Mieteigenschaft bei Verkauf umgewandelter Eigentumswohnungen gemäß § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6
Zweckentfremdung	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zweckentfremdung wie Ferienwohnungen im Gebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Untersagung von Zweckentfremdung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke → Regelungsbereich der Zweckentfremdungsverbotsverordnung Berlins

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁸² Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 21: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁸³

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Bildung, Einkommen, Haushaltsform ▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 52 % ➤ 81 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht ➤ Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung sichergestellt, keine grundlegende Veränderung seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 28 % der Haushalte sind einkommensarm ➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ▪ rund 29 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ 37 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 16 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 % ➤ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Alleinlebende aller Altersklassen, insbesondere ältere Alleinstehende ab 65 Jahren und jüngere Alleinstehende unter 27 Jahren ➤ Mehr-Erwachsenen-Haushalte, ➤ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen 	<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
Soziodemografische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werte im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich ausgeprägt ➤ erhöhte Kennwerte zur Kinder- und Altersarmut 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ➤ dichtes Netz an sozialer Infrastruktur, die eine bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner*innen sicherstellt 	

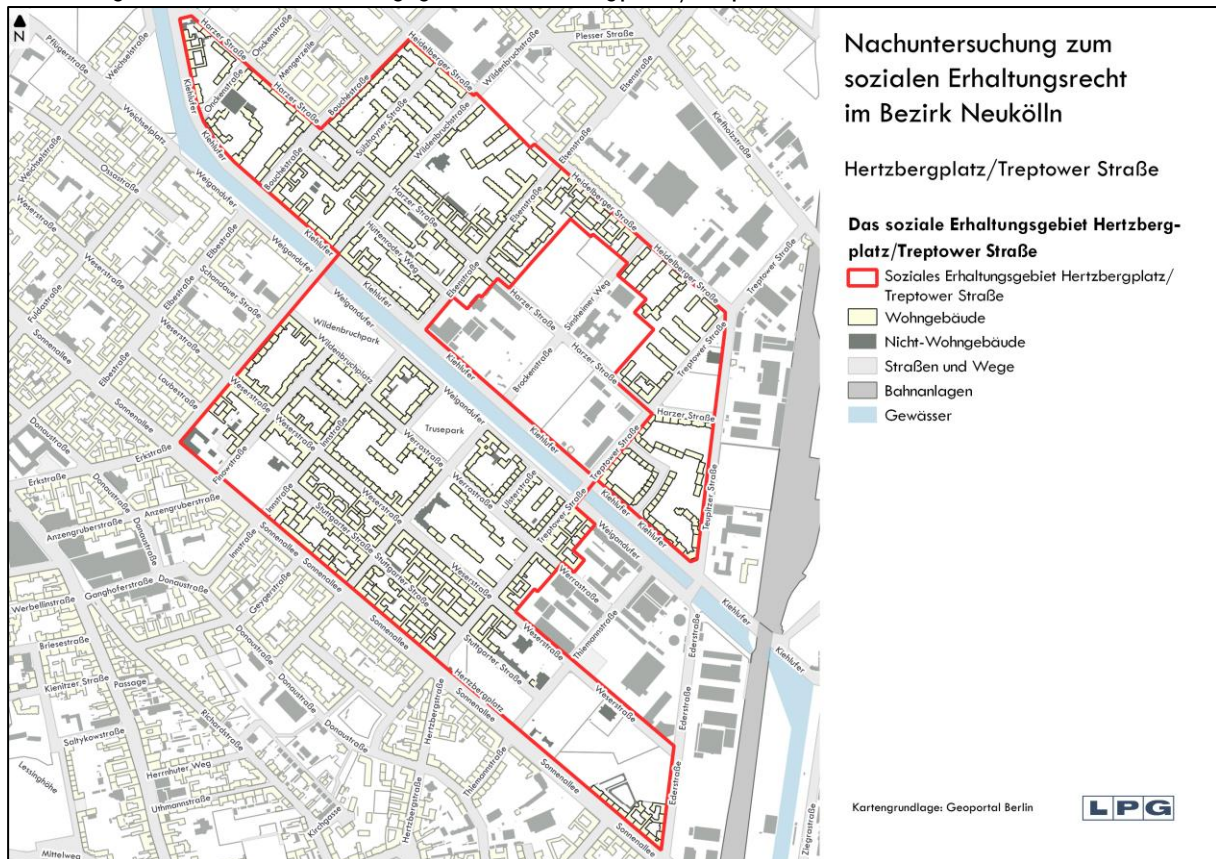
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁸³ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

7.1 Räumliche Abgrenzung

Die festgesetzte Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße hat sich in der Nachuntersuchung bestätigt. In einer kleinräumigen Analyse wurden keine teilräumlichen Unterschiede im Hinblick auf die wesentlichen Indikatoren festgestellt, sodass die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB weiterhin im gesamten Gebiet vorliegen.

Abbildung 77: Soziales Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird deshalb empfohlen, die Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße unverändert aufrechtzuerhalten (vgl. Abbildung 77). Mit der festgesetzten Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁸⁴ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁸⁵, der in der vorliegenden Nachuntersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen. Das wird durch die Wirkungsanalyse der bisherigen Anwendung bestätigt.

⁸⁴ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁸⁵ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die soziale Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Straße im Bezirk Neukölln 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.“⁸⁶ 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 Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen Struktur und der soziodemografischen Zusammensetzung leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab. Aus diesem Grund ist der Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung weiterhin geboten.

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

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

⁸⁶ SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

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

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

Verlust der bedarfsgerechten Nachfrage sozialer Infrastruktur sowie Folgeinvestitionen zum Aufbau öffentlicher Infrastrukturen in anderen Stadtteilen: Die Analyse der Bevölkerungszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet belegt, dass im Quartier weiterhin viele Haushalte wohnen, die aufgrund ihres sozialen Status auf besondere Angebote der lokalen Infrastruktur angewiesen sind. Dazu gehören insbesondere sozial benachteiligte, einkommensschwache Haushalte und Familien mit und ohne Migrationshintergrund. Im Rahmen des Quartiersmanagementverfahrens wurden und werden durch öffentliche Investitionen und an der jetzigen Bewohner*innenzusammensetzung ausgerichtete Hilfs- und Unterstützungsinfrastruktur geschaffen, die eine wichtige flankierende Wirkung für die genannten Haushalte einnimmt. Durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das der Nachfrage entsprechende lokale Infrastrukturangebot in Frage gestellt und die Erfolge der Städtebauförderung konterkariert.

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

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

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße sollen Veränderungsprozesse so weit begrenzt werden, um ihre Auswirkungen steuern zu können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument, um die Intensität von Veränderungsprozessen zu dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel zu gestalten. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.⁸⁷

7.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße 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.

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

Derzeit wissen nur 37 % der Haushalte, dass sie in einem sozialen Erhaltungsgebiet wohnen. Die Nachuntersuchung hat somit ergeben, dass ein hoher Informationsbedarf der Haushalte über das soziale Erhaltungsrecht und den Möglichkeiten und Grenzen des Instruments besteht. Die Unterstützung durch eine unabhängige Mieterberatung ist weiterhin erforderlich. Eine aktualisierte Information der Bewohner*innen und Eigentümer*innen über den Fortbestand des sozialen Erhaltungsgebiets in Kombination mit dem Angebot der Mieter- und Sozialberatung wird deshalb angeregt.

⁸⁷ Vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

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.“⁸⁸ 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.⁸⁹ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete regelmäßig überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße regelmäßig in geeigneter Form zu überprüfen.

⁸⁸ Tietzsch, Rainer, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁸⁹ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet.....	9
Abbildung 3:	Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße	12
Abbildung 4:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik	14
Abbildung 5:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	14
Abbildung 6:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)	15
Abbildung 7:	Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße	18
Abbildung 8:	Denkmalkarte	19
Abbildung 9:	Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße und angrenzend.....	20
Abbildung 10:	Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet.....	22
Abbildung 11:	Altersaufbau in den Jahren 2017 und 2022 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	27
Abbildung 12:	Staatsangehörigkeit in den Jahren 2017 und 2022 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	27
Abbildung 13:	Haushaltsform im Vergleich 2017 zu 2023	28
Abbildung 14:	Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahren im Vergleich 2017 zu 2023	29
Abbildung 15:	Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2017 zu 2023	29
Abbildung 16:	Kontakte Nachbarschaft 2017	30
Abbildung 17:	Kontakte Nachbarschaft 2023	30
Abbildung 18:	Umzugsneigung 2017	31
Abbildung 19:	Umzugsneigung 2023.....	31
Abbildung 20:	Wohnungsschlüssel im Vergleich 2017 zu 2023	32
Abbildung 21:	Haushaltsgröße im Vergleich 2017 zu 2023	32
Abbildung 22:	Wohnungsbelegung im Vergleich 2017 zu 2023	33
Abbildung 23:	Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2017)	35
Abbildung 24:	Energetisches Sanierungspotenzial (Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2017)	36
Abbildung 25:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis	37
Abbildung 26:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Maßnahmenart (ohne Sonstiges**)	38
Abbildung 27:	Verfahren gemäß § 172 BauGB nach Status/Vorgangsergebnis und Jahr	38
Abbildung 28:	Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, gruppiert im Vergleich 2017 zu 2023....	39
Abbildung 29:	Warmmietbelastung, gruppiert im Vergleich 2017 zu 2023	40
Abbildung 30:	Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB).....	41
Abbildung 31:	Anzahl der genehmigten Anträge und der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf (Jahr des Antrags)	42

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Abbildung 32:	Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet	44
Abbildung 33:	Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts	45
Abbildung 34:	Gebäudealter der Wohngebäude.....	48
Abbildung 35:	Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern.....	49
Abbildung 36:	Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	49
Abbildung 37:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße bezogen auf die Adressen der Wohngebäude	51
Abbildung 38:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße	52
Abbildung 39:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße	53
Abbildung 40:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	60
Abbildung 41:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	61
Abbildung 42:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)	65
Abbildung 43:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter*in der Wohnung	66
Abbildung 44:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	66
Abbildung 45:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf.....	67
Abbildung 46:	Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße und im Bezirk Neukölln im zeitlichen Verlauf.....	69
Abbildung 47:	Verkäufe von Eigentumswohnungen in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Hertzbergplatz/Treptower Straße und im Bezirk Neukölln im zeitlichen Verlauf.....	70
Abbildung 48:	Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Neukölln und in Berlin im zeitlichen Verlauf	71
Abbildung 49:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	73
Abbildung 50:	Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße und im Bezirk Neukölln am 31.12.2022 gemäß amtlicher Statistik	77
Abbildung 51:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2017 bis 2022 für das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Glasower Straße, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin	78
Abbildung 52:	Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße und im Bezirk Neukölln am 31.12.2022 gemäß amtlicher Statistik.....	79
Abbildung 53:	Haushaltsform	80
Abbildung 54:	Haushaltstyp	80
Abbildung 55:	Haushaltsgröße	81
Abbildung 56:	Belegung nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/ Treptower Straße	82
Abbildung 57:	Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße wohnenden Personen ab 15 Jahre	83
Abbildung 58:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße wohnenden Personen ab 15 Jahre	83

Abbildung 59:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	85
Abbildung 60:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	86
Abbildung 61:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	87
Abbildung 62:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	88
Abbildung 63:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße und nach Haushaltstyp	89
Abbildung 64:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	89
Abbildung 65:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	90
Abbildung 66:	Einzugsjahr in die Wohnung	92
Abbildung 67:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	93
Abbildung 68:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	93
Abbildung 69:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	94
Abbildung 70:	Umzugsneigung	95
Abbildung 71:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	95
Abbildung 72:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	96
Abbildung 73:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	97
Abbildung 74:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	99
Abbildung 75:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez	100
Abbildung 76:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez	100
Abbildung 77:	Soziales Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße	109

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße.....	13
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ...	16
Tabelle 3:	Wohndauer in Jahren im Vergleich 2017 zu 2023	28
Tabelle 4:	Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2017 zu 2023	31
Tabelle 5:	Ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2017 zu 2023	34
Tabelle 6:	Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung.....	39
Tabelle 7:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets.....	43
Tabelle 8:	Ergebnisse der Fortschreibung der Ortsbildanalyse 2017 anhand der Baugenehmigungen bezogen auf die Anzahl der Gebäudeaufgänge im Gebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße.....	54
Tabelle 9:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße	58
Tabelle 10:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung ...	59
Tabelle 11:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	62

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Tabelle 12:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2017 zu 2023	65
Tabelle 13:	Ausgewählte Bauanträge (elektronische Bauakte) nach Antragsergebnis, 2017 bis Juni 2023	72
Tabelle 14:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2017 bis 2022 für das soziale Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße, den Bezirk Neukölln und die Stadt Berlin.....	78
Tabelle 15:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2020), personenbezogen	84
Tabelle 16:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße.....	85
Tabelle 17:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp.....	91
Tabelle 18:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – innerhalb des Wohnumfelds.....	98
Tabelle 19:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials	106
Tabelle 20:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks	107
Tabelle 21:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	108

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 Literatur und Statistik

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

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

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018, Wohnsituation, F I 2 – 4 j / 18.

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2022, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 22.

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln am 31.12.2017 und 31.12.2022.

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

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

Bezirksamt Neukölln, Auszug aus den elektronischen Bauakten, 2017 bis Juni 2023.

Bezirksamt Neukölln, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Datenstand: Juni 2023.

Bezirksamt Neukölln, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022.

Bezirksamt Neukölln, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum 2017 bis 2022.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

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

Hans Böckler Stiftung (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14.

Hentschel und Tietzsch (2020): Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten.

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

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

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

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

LPG mbH, Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ("Milieuschutzverordnung") gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Quartier Hertzbergplatz/Treptower Straße, 2017.

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

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

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

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

Mossig, Ivo (2012): Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.

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

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.
Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2023): Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2023, S. 5.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2020): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, S. 29.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Berliner Mietspiegel 2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2023, S. 6.

Söfker, Wilhelm (2012): § 1 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

Stock, Jürgen (2012): 172 BauGB, in: Ernst, Werner/Zinkhahn, Willy/Bielenberg, Walter/Krautzberger, Michael (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012, Rn 42.

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

Tietzsch, Rainer (1995): Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

8.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41.

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist.

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.

Datenschutz-Grundverordnung, Verordnung Nr. 2016/679 des Europäischen Parlaments und Rates vom 27.4.2016 veröffentlicht in Amtsblatt L 119 vom 4.5.2016, S. 1, ber. Amtsblatt L 314 vom 22.11.2016, S. 72, Amtsblatt L 127 vom 23.5.2018, S. 2.

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.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str. Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999, das zuletzt durch das Gesetz vom 14.10.2022 (GVBl. S. 578) geändert worden ist.

Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Gesetz - ZwVbG) in der Fassung vom 29. November 2013, das zuletzt durch das Gesetz vom 27.09.2021 (GVBl. S. 1131) geändert worden ist.

Landesverwaltungsamt Berlin, Genehmigungskriterien für Gebiete mit Verordnungen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs im Bezirk Neukölln, ABl. Nr. 49 / 17, 17.11.2017, S. 5583 – 5584.

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

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

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

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

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-be-deutet-dies-fuer-mieterhoehungen-betriebskosten-vertragsaenderung-kuendigung.htm>, Zugriff am 15.12.2023.

Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Verfahren gemäß § 172 BauGB, <https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/umwandlung/artikel.1134108.php>, Zugriff am 15.12.2023.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Geschäftsbereich Jugend, Konzept der Wilden Rube, Pädagogisch betreuter Spielplatz, <https://www.neukoelln-jugend.de/redsyst/images/Konzept-Wilde-Ruebe-2021.pdf>, Zugriff am 15.12.2023.

Bezirksamt Neukölln, Kunstbrücke am Wildenbruch, Abteilung Bildung, Kultur und Sport, Amt für Weiterbildung und Kultur, Fachbereich Kultur, <https://kunstbruecke-am-wildenbruch.de/de/ueber-uns/profil>, Zugriff am 15.12.2023.

LebensWelt gGmbH, Schülerclub an der Eduard-Mörrike-Schule (Neukölln), <https://www.lebenswelt-berlin.de/schulbezogene-jugendhilfe-berlin/schuelerclubs#schuelerclub-an-der-eduard-moerike-schule-neukoelln>, Zugriff am 15.12.2023.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Hertzbergplatz/Treptower Str.

Quartiersmanagement Berlin, Quartiere, Harzer Straße, Stadtkümmerei GmbH, Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2022 - Quartiersmanagementgebiet Harzer Straße, <https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/harzer-strasse.html>, Zugriff am 15.12.2023.

Quartiersmanagement Berlin, Unser Programm, Berliner Quartiersmanagement – Das Programm Sozialer Zusammenhalt in Berlin, <https://www.quartiersmanagement-berlin.de/unser-programm/berliner-quartiersmanagement.html>, Zugriff am 15.12.2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Berliner Wohnungsmarktbericht, IBB Wohnungsmarktbericht 2022, VALUE Marktdatenbank, RegioKontext, <https://www.berlin.de/sen/wohnen/service/berliner-wohnungsmarkt/berliner-wohnungsmarktbericht/>, Zugriff am 15.12.2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadt, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen, <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/sozial-raumorientierte-planungsgrundlagen/lebensweltlich-orientierte-raeume/>, Zugriff am 15.12.2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Mietendeckel, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/archiv_volltext.shtml?arch_2104/nachricht7075.html, Zugriff am 15.12.2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadtentwicklung, Quartiersentwicklung, Stadterneuerung, Sanierung, Sanierungsgebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße / Sonnenallee, <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/sanierung/sanierungsgebiet-neukoelln-karl-marx-strasse-sonnenallee-1288066.php>, Zugriff am 15.12.2023.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Einkommen, Armutsgefährdung und soziale Ergebnisse, Armutsgefährdung und Einkommensverteilung, <https://www.statistikportal.de/de/sbe/ergebnisse/einkommen-armutsgefahrdung-und-soziale-lebensbedingungen/armutsgefahrdung-und>, Zugriff am 15.12.2023.

Statistisches Bundesamt, Gesellschaft und Umwelt, Wohnen, Wohnen in Deutschland - Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus 2022, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125229005.html>, Zugriff am 15.12.2023.

Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im sozialen Erhaltungsgebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße



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. Wenn Sie Fragen nicht beantworten können oder möchten, lassen Sie sie frei. Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

Kästchen zum Ankreuzen Platzhalter zum Ausfüllen

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) und der DSGVO. Sie sind **anonym** und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach deren Abschluss (vgl. Anfang 2024) sachgerecht vernichtet.

Allgemein

1. Wussten Sie, dass das Gebiet Hertzbergplatz/Treptower Straße ein soziales Erhaltungsgebiet (Milieuschutzgebiet) ist?
 nein ja
2. Hatte die soziale Erhaltungsverordnung bisher Auswirkungen auf Sie als Mieter/in oder Eigentümer/in?
 nein ja und zwar: _____
3. Haben Sie die kostenfreie bezirkliche Mieter/innenberatung bereits in Anspruch genommen?
 nein ja
 ☞ Waren Sie mit der Beratung zufrieden? nein ja
4. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.
 a. Straße _____
 b. Blocknummer (1-29) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte.*
5. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
6. In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

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

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

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

Fragebogen zur Wohnsituation: Hertzbergplatz/Treptower Straße



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

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

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

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

Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

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

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

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

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

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

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

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




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

14. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

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



Fragebogen zur Wohnsituation: Hertzbergplatz/Treptower Straße

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

Ich bin Mieter/in

↳ **Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?**

kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. Gewobag)

Genossenschaft (z. B. GW Neukölln eG, WbV, EVM)

privates Wohnungsunternehmen (z. B. Deutsche Wohnen, Covivio, Heimstadten)

private/r Hauseigentümer/in

vermietete Eigentumswohnung

anderer Vermieter: _____

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

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

Ich bin Eigentümer/in

↳ **Haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt?** ja nein
Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 22.

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

ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

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

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

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

↳ **darin enthalten:** Kaltmiete..... €

Betriebskosten..... €

Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser..... €

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

nein ja, und zwar monatlich _____ €

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

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt Erstbezug nach Modernisierung

ja

↳ **Welche Maßnahmen wurden durchgeführt?** _____

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

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

nein *Weiter mit Frage 21.*

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

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

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

Modernisierungsmaßnahmen


Staffel-/Indexmietvertrag

Auslaufen der Sozialbindung

anderer Grund, und zwar: _____

21. Gab es seit dem Jahr 2017 einen Eigentümerwechsel Ihrer Wohnung bzw. Ihres Wohnhauses und/oder wurde Ihre Wohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt?

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



3 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Hertzbergplatz/Treptower Straße



22. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeitig? Bitte Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.
 vorhanden weiß nicht

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



Fragebogen zur Wohnsituation: Hertzbergplatz/Treptower Straße



23. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Fragebogen zur Wohnsituation: Hertzbergplatz/Treptower Straße



28. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?

- nein ja → Anzahl: _____

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

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

30. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

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

31. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

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

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

32. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

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

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

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

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

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

- Eigene Erwerbstätigkeit, Berufstätigkeit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
 Gesetzliche Rente/Pension, sonstige Renten Vermögen/Ersparnisse, Vermietung/Verpachtung
 Arbeitslosengeld I (ALG I) Wohngeld in Höhe von: _____ €
 Arbeitslosengeld II (Bürgergeld) 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.

