



ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN FORTBESTAND DER VERORDNUNG ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG ("MILIEUSCHUTZVERORDNUNG") GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB FÜR DAS SOZIALE ERHALTUNGSGEBIET GRAZER PLATZ



Auftraggeber



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
John-F.-Kennedy-Platz

10825 Berlin

Auftragnehmerin



LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12
10437 Berlin

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

Bearbeitung:

M. Sc. Oliver Frühauf
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Laura Geißinger
B. Sc. Melanie Hartmann
B. Sc. Cindy Steiner
Cand. B. Sc. Hannes Kranhold

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen

Stand:

Mai 2024 | 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.....	9
1.3.3	Haushaltsbefragung	10
1.3.4	Ortsbildanalyse	16
2.	Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets	18
2.1	Gebietskulissen und Denkmalschutz.....	19
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur	20
3.	Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz	25
3.1	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	25
3.2	Erhaltung des Wohnungsschlüssels.....	30
3.3	Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands.....	32
3.4	Erhaltung von Mietwohnungen.....	35
3.5	Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.....	37
3.6	Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht	38
3.7	Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts	39
4.	Aufwertungspotenzial	41
4.1	Gebäudealter	41
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	43
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	44
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	48
4.5	Ausstattungsmerkmale.....	52
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	59
5.	Aufwertungsdruck	62
5.1	Angebots- und Bestandsmieten	62
5.2	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	65
5.3	Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik).....	68
5.4	Sozialmietwohnungen (Statistik).....	69
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	70
5.6	Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge	72
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks	73
6.	Verdrängungspotenzial	75
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	75
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	78

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	81
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	84
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	89
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung.....	90
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur	94
6.8	Pkw-Nutzung.....	96
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft	97
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	99
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	102
7.1	Räumliche Abgrenzung	107
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	108
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts	110
8.	Verzeichnisse	112
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	112
8.2	Tabellenverzeichnis.....	114
8.3	Quellenverzeichnis	115
8.3.1	Literatur und Statistik	115
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	117
8.3.3	Internet.....	118
8.4	Anhang 1: Fragebogen	120

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 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 Tempelhof-Schöneberg wendet das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung seit dem Jahr 2014 in mittlerweile zehn sozialen Erhaltungsgebieten an. Die sozialen Erhaltungsgebiete sind zeitlich nicht befristet, sind jedoch in regelmäßigen Abständen auf die Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen. Eine Nachuntersuchung steht turnusmäßig für das soziale

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.

Erhaltungsgebiet Grazer Platz an, das im Jahr 2018 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 Grazer Platz 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 Grazer Platz 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 wurden eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse und eine Haushaltsbefragung durchgeführt, um ergänzende Informationen zur Ausstattung der Wohnungen, der Miethöhe und zu den Einkommensverhältnissen sowie der Gebietsbindung der Bevölkerung ermitteln zu können. Mit der vorliegenden Nachuntersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

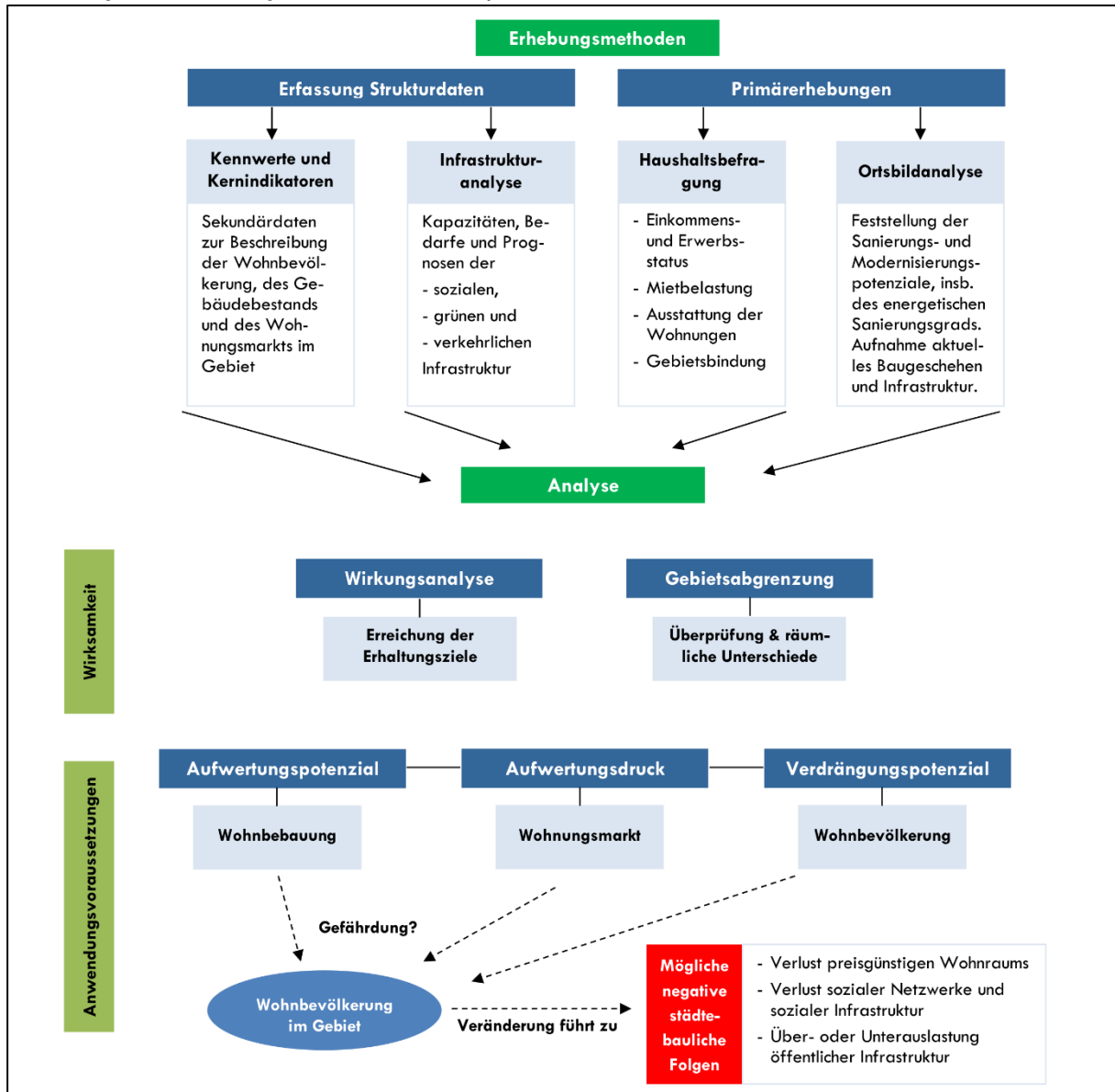
- Wie setzt sich die (zu schützende) Wohnbevölkerung zusammen? Hat sich die Bevölkerungszusammensetzung seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets verändert?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur aus?
- Welcher Zusammenhang besteht 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?
- 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 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 2018, die Grundlage für die Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung war, erfolgte. 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: Erhebungsmethodik und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Im Rahmen der Nachuntersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amtes für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt), des Stadtentwicklungsamts Tempelhof-Schöneberg wie 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.

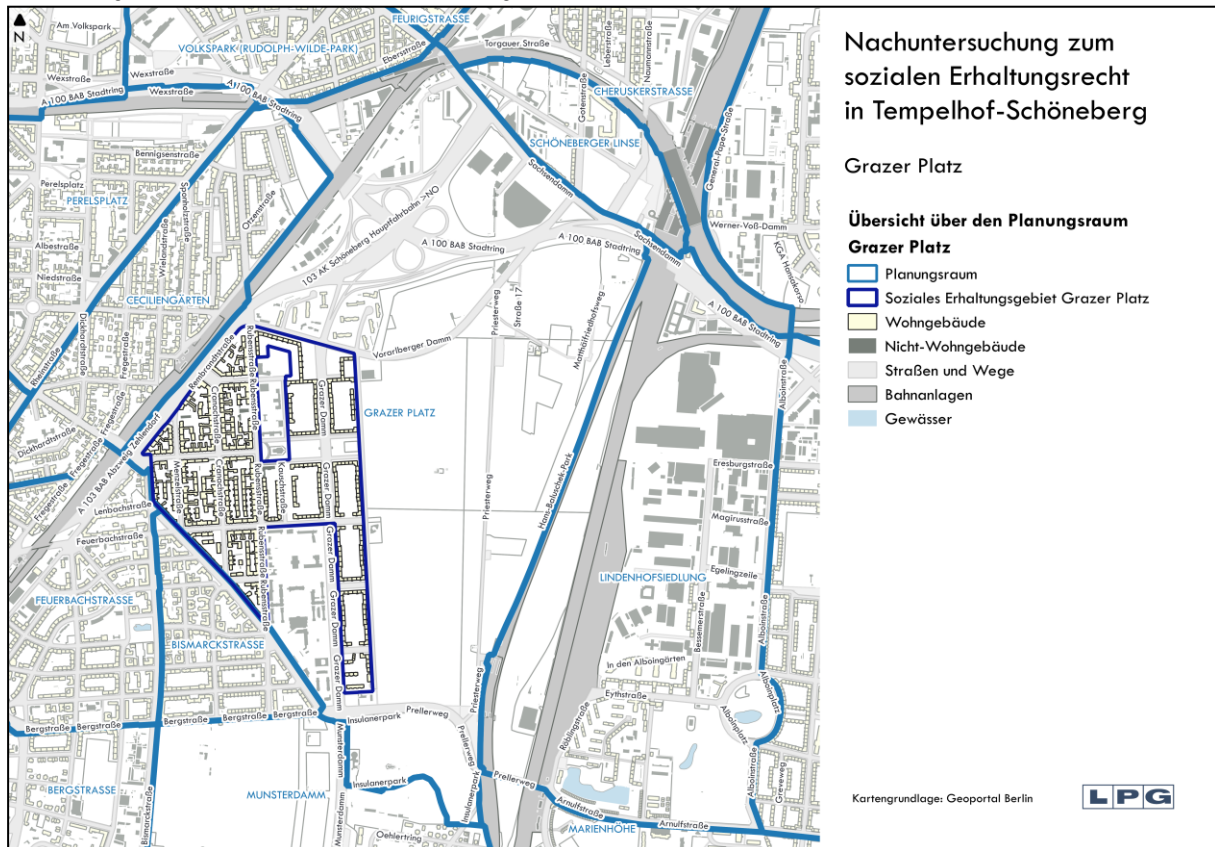
Berlinweit vergleichbare Sekundärdaten zur Bevölkerung nach Alter und Herkunft, der Beteiligung am Erwerbsleben, der Angebotsmieten oder Wohnungsumwandlungen liegen auf der Ebene der „Lebensweltlich orientierten Räume (LOR)“ vor. Die LOR wurden in Berlin im Jahr 2006 eingeführt und bilden die

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

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

Das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz befindet sich vollständig innerhalb des gleichnamigen Planungsraums, wie in der Abbildung 2 ersichtlich wird.⁶

Abbildung 2: Übersicht über den Planungsraum Grazer Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurden neben dem Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) des Bezirks Tempelhof-Schöneberg das Monitoring 2022/23 zur Schulentwicklungs- und Standortplanung des Bezirks und der Kita-Förderatlas 2023 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie genutzt. Die amtlichen Statistiken wurden durch die schriftliche Haushaltsbefragung qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen

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

⁶ Der Zuschnitt des Planungsraums Grazer Platz wurde bei der Neustrukturierung der Berliner Planungsräume zum 01.01.2021 nicht verändert.

abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 4.5).

1.3.3 Haushaltsbefragung

Durchführung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im sozialen Erhaltungsgebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im Januar 2024 an 3.500 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz verschickt. Flankierend hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Pressemitteilung veröffentlicht. Die Haushalte wurden anhand eines Adressdatenabzugs aus dem Melderegister unter Berücksichtigung des Wohnorts innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets und der Parameter Alter, Geschlecht, Herkunft und Familienstand zufällig ausgewählt. Dieses methodische Vorgehen wurde durch das Urteil des 2. Senats des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 09.03.2022 bestätigt:

Das Vorgehen der L... bei der Zufalls-Stichprobe ist plausibel. (...) Aufgrund des Ergebnisses der mündlichen Verhandlung bestehen insbesondere hinsichtlich des Vorgehens bei der Auswahl der Haushalte und den insoweit herangezogenen Kriterien bei der Zufalls-Stichprobe keine Bedenken. Nach den Ausführungen von Herrn S... in der mündlichen Verhandlung hat die L... für die Auswahl der Haushalte zunächst auf die amtliche Statistik zugegriffen, nämlich die Daten des Landesamtes für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten. Dabei wurde hinsichtlich der Darstellung jede Person in einer eigenen Zeile mit den maßgebenden persönlichen Daten geführt. Bedeutung erlangte im Folgenden das Kriterium „Familienstand“ einer Person. Es wurden sogenannte „Töpfe“ gebildet, wobei der Familienstand ausschlaggebend war. Jeder Familienstand war ein „Topf“. Die Sortierung der Haushalte in den einzelnen „Töpfen“ erfolgte nach Straße und Hausnummer. Dann wurde der Anteil der verschiedenen Familienstände an der Gesamtheit ermittelt, also geschaut, wie viele verheiratete, geschiedene, verwitwete usw. Personen im Untersuchungsgebiet wohnen. Anschließend wurden im gleichen Verhältnis Haushalte aus den „Töpfen“ für die Befragung zufällig ausgewählt. Wenn z. B. 20 % der im Gebiet Wohnenden geschieden sind, dann wurden aus dem „Topf - geschieden -“ jeder 5. Haushalt ausgewählt, um zu erreichen, dass ebenfalls 20 % der Angeschriebenen geschieden sind. Danach hat die L... eine ...Gegenkontrolle vorgenommen und ...geprüft, ob der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund bei den Anzuschreibenden stimmig ist. Dabei richtet sich der Begriff Migrationshintergrund nach der Staatsangehörigkeit der Person, wobei bei doppelter Staatsangehörigkeit die nicht deutsche Staatsangehörigkeit entscheidend war. Zudem hat die L... in einem weiteren Schritt überprüft, ob die Haushalte aus den einzelnen Blöcken des Untersuchungsgebietes bei den Anzuschreibenden anteilig vertreten sind. Einwände gegen diese Vorgehensweise hat die Antragstellerin in der mündlichen Verhandlung nicht erhoben. Solche sind auch sonst nicht ersichtlich.⁷

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 Tempelhof-Schöneberg und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen

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

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; so wurden z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich. An der Befragung konnten die zufällig ausgewählten Haushalte auch online teilnehmen. Durch einen individuell generierten Code auf jedem Fragebogen konnte über ein Online-Portal der Fragebogen ausgefüllt werden. Durch den Code wurde zudem eine Mehrfachteilnahme ausgeschlossen.

Die Nachuntersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) statt.⁸ 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. Im Fragebogen selbst erhöhten 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 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 zugrundeliegende Anzahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen und Tabellen angegeben (n=Anzahl). Beziehen sich die Werte auf das gesamte soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz, 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 % betragen. 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

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

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 unterscheiden zu können. Dadurch können z. B. jüngere oder ältere Alleinlebende miteinander verglichen werden.

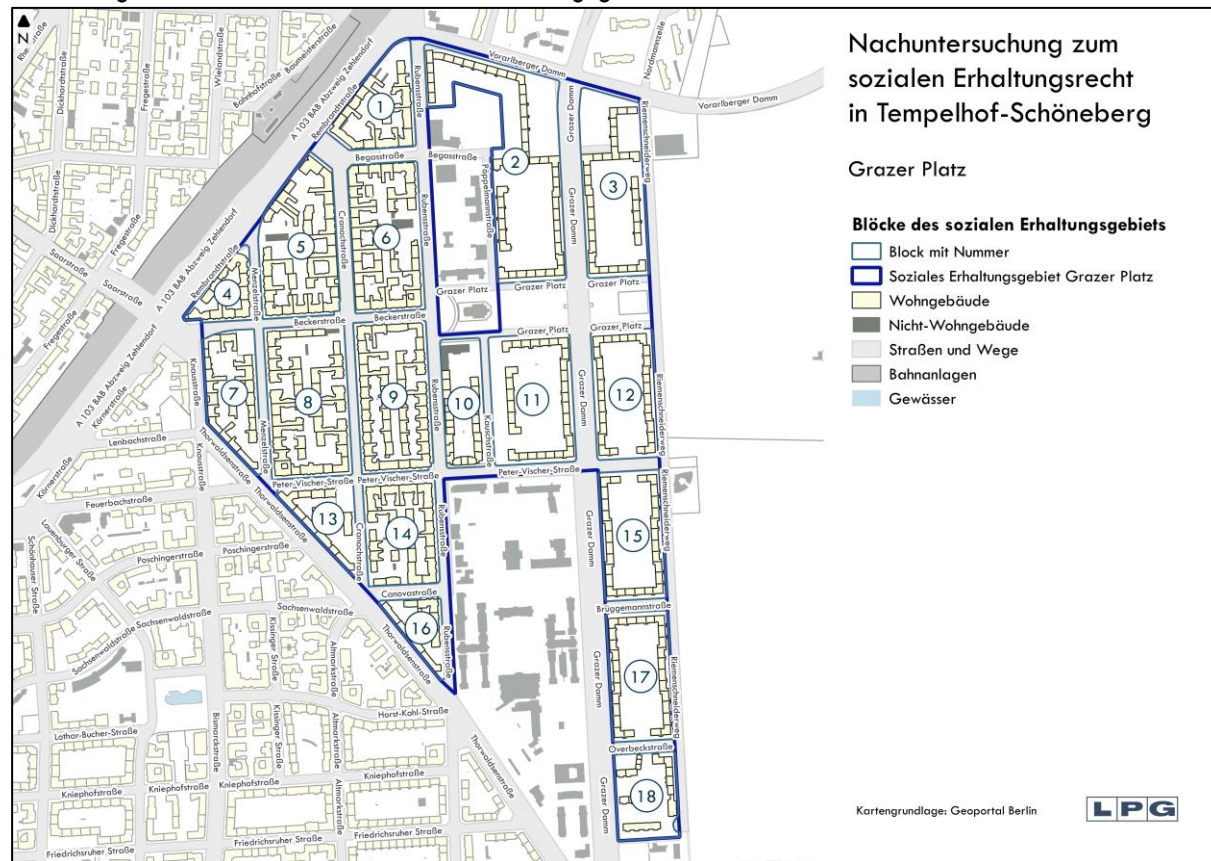
Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wurden das Teilnahmeverhalten und ggf. leichte Differenzen bei einzelnen der dargestellten Parameter in die Beurteilung einbezogen und es wurde, wo immer möglich, auf aktuelle Zahlen der kommunalen Statistik zurückgegriffen.

Um die Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz zu überprüfen (vgl. Kapitel 3), werden Ergebnisse der im Rahmen der 2018 durchgeführten Voruntersuchung mit den Befragungsergebnissen der Nachuntersuchung aus dem Jahr 2024 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.

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz (vgl. Abbildung 3) erfolgte im Januar und Februar 2024. Es wurden 3.500 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden (vgl. Ausführungen oben).

Abbildung 3: Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Grazer Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 24,1 % erreicht (vgl. Tabelle 1), der den prozentualen Rücklauf der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2017, der bei 4.000 versendeten Fragebögen 22,2 % betrug, übersteigt. ⁹Aus gutachterlicher Erfahrung ist die Rücklaufquote als sehr gut zu bewerten. Insgesamt wird eine Wahrscheinlichkeit von 99 % bei einer Fehlertoleranz von 0,043 erreicht.¹⁰ Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten sehr hohen 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 Grazer Platz

2017				2024			
Versand	Rücklauf	in %	gewertet*	Versand	Rücklauf	in %	gewertet*
4.000	888	22,2	873	3.500	842	24,1	833

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 nicht ausgefüllt waren, oder um stark verspätet eingegangene Fragebögen.

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

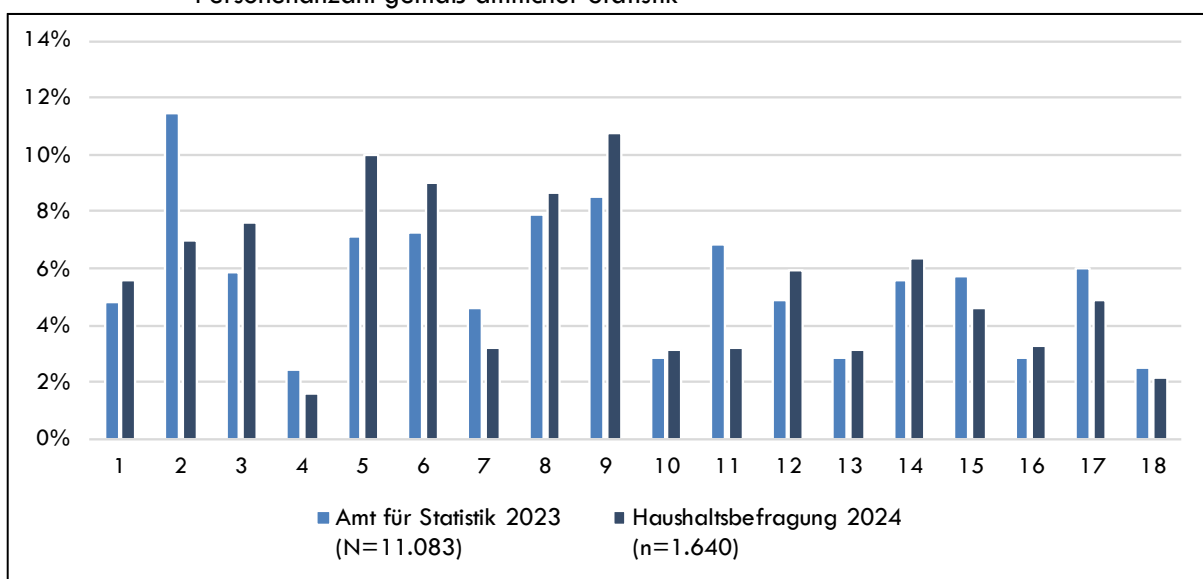
⁹ LPG mbH, Voruntersuchung zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ("Milieuschutzverordnung") gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Quartier Tempelhof, 2017.

¹⁰ Die Fehlertoleranz gibt an, um welchen Betrag (um wie viel Prozentpunkte) der ermittelte Wert der Stichprobe höchstens vom tatsächlichen Wert der Grundgesamtheit abweichen darf. Die Wahrscheinlichkeit gibt an, wie hoch die Wahrscheinlichkeit ist, dass das Stichprobenergebnis innerhalb der Fehlertoleranz um den tatsächlichen Mittelwert herum liegt (vgl. Mossig, Ivo: Stichproben, Stichprobenauswahlverfahren und Berechnung des minimal erforderlichen Stichprobenumfangs, 2012, S. 21.)

ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltsbefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und für das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz 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 insgesamt eine hohe Übereinstimmung auf, sodass ein repräsentativer Querschnitt hinsichtlich der räumlichen Verteilung abgebildet werden kann. Die Blöcke 2 und 11 sind geringfügig unterrepräsentiert.

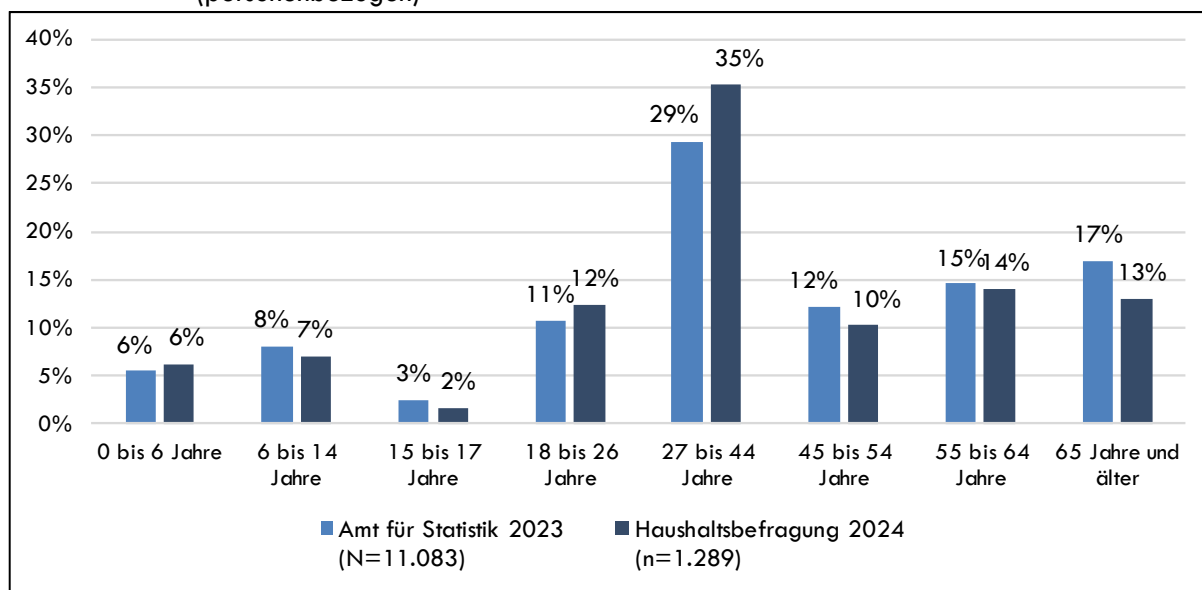
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; Afs Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Alterszusammensetzung weist eine höhere Beteiligung von Personen im Alter 27 bis 44 Jahre auf (vgl. Abbildung 5). Demgegenüber ist der Anteil der Personen aus den anderen Altersbereichen an der Befragung etwas geringer. 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 2024; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023

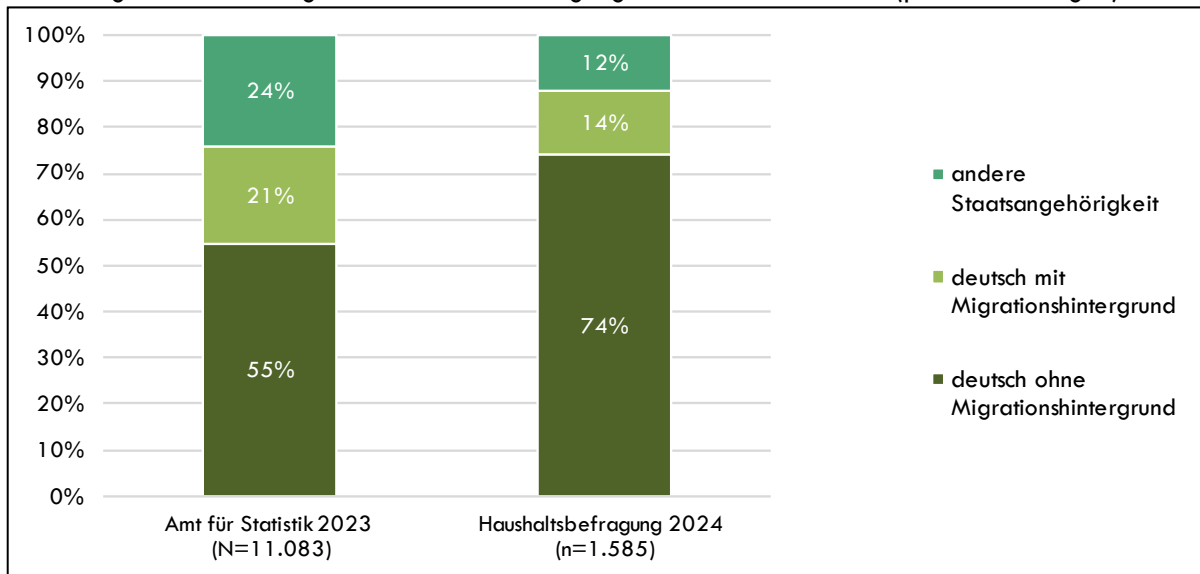
In Bezug auf die Herkunft der Gebietsbevölkerung weist die Stichprobe Abweichungen von den Daten der Sekundärstatistik auf. **Personen** mit ausländischer Staatsangehörigkeit und Deutsche mit Migrationshintergrund sind in der Stichprobe unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 6). In Bezug auf den Anteil der **Haushalte**, in denen Personen mit Migrationshintergrund leben, beträgt der Anteil 21 % und entspricht 212 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.¹¹ 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, also vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau.¹²

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 durchschnittlichen Anzahl der Personen im Haushalt größer sind als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Die Haushalte mit Migrationshintergrund sind stärker durch Paare mit und ohne Kind/er, Mehr-Erwachsenen-Haushalte und Alleinerziehende gekennzeichnet. Die Haushalte mit Migrationshintergrund weisen dadurch einen höheren Anteil an überbelegten Wohnungen auf. Das Äquivalenzeinkommen ist bei Haushalten mit Migrationshintergrund niedriger als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund, zudem weisen diese eine deutlich höhere Einkommensarmut auf. Die Warmmietbelastung ist jedoch genau gleich.

¹¹ Frießecke, Frank (2017): Aktivierung von beteiligungsschwachen Gruppen in der Stadt- und Quartiersentwicklung, in: Hartmut Bauer, Christiane Büchner, Lydia Hajasch (Hrsg.) Partizipation in der Bürgerkommune, KWI-Schriften 10, Potsdam, S. 117-138.

¹² Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55 - 78.

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; AFS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023

Tabelle 2: Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund

Indikator	Haushalt mit Migrationshintergrund (n=228)	Haushalt ohne Migrationshintergrund (n=548)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	3,00 Personen	2,00 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Paar mit Kind/ern: 25 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 30 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 19 % Alleinerziehend: 6 %	Paar mit Kind/ern: 16 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 17 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 11 % Alleinerziehend: 4 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 73 % unterbelegt: 15 % überbelegt: 8 % gravierend überbelegt: 4 %	Bedarfsgerecht: 63 % unterbelegt: 33 % überbelegt: 4 % gravierend überbelegt: 0 %
Äquivalenzeinkommen (Median)	2.000 €	2.500 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar mit Kind/ern: 1.956 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.949 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 2.866 €	Paar mit Kind/ern: 2.527 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.000 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 3.333 €
Einkommensarme Haushalte	40 %	18 %
Nettokaltmiete (Median)	7,82 Euro pro Quadratmeter	8,18 Euro pro Quadratmeter

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

1.3.4 Ortsbildanalyse

Mit dem Ziel, den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet einschätzen und bewerten zu können, wurde im Bearbeitungszeitraum eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet durchgeführt. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erhoben werden konnten:

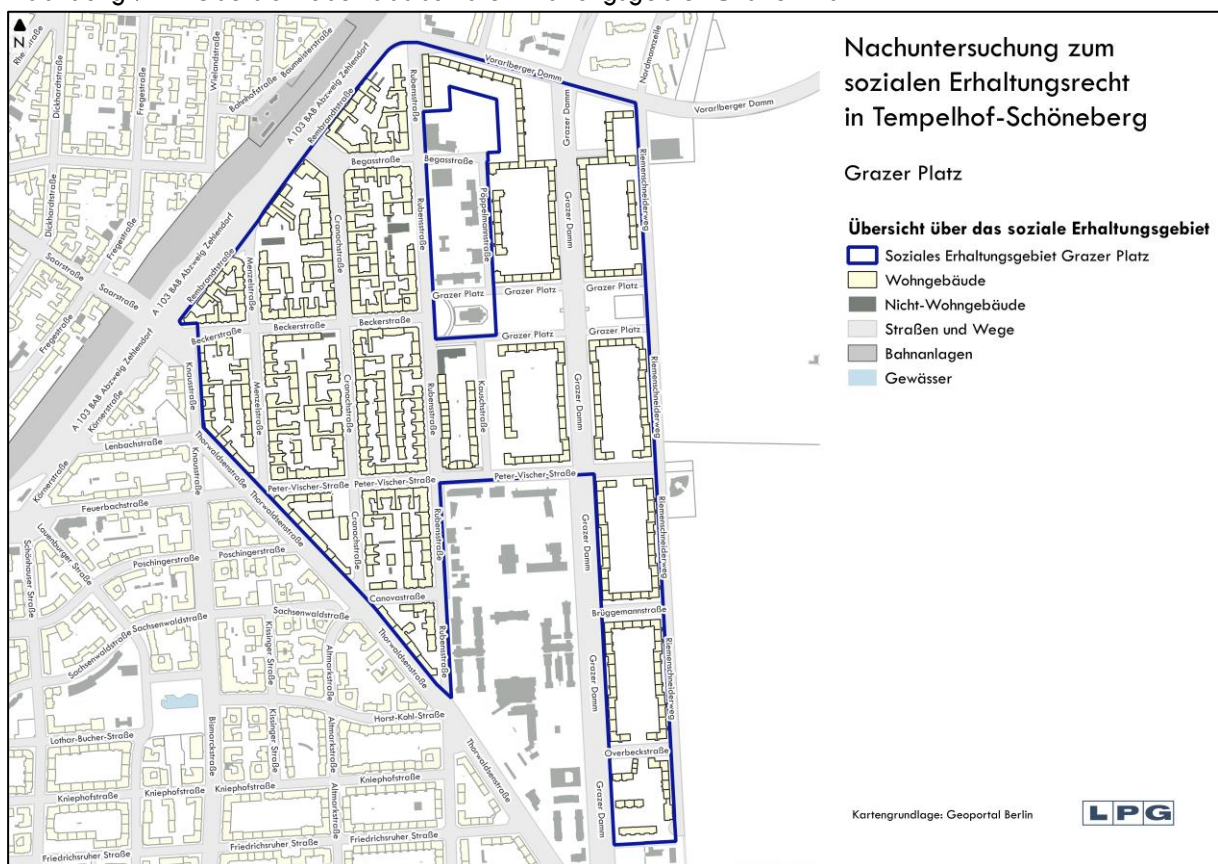
- Fassadenzustand und Wärmedämmung der Fassade
- Ausstattung mit Balkonen oder Aufzug
- Fenster (Zustand der Rahmen)
- Anzahl der Geschosse; Möglichkeit zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung
- Erdgeschoss nach Nutzungsart (inkl. Leerstand)
- aktuelle Bautätigkeit

Die Ortsbildanalyse qualifiziert die Haushaltsbefragung und ist grundlegend, um aktuelle Aufwertungs-tendenzen und noch vorhandene Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

2. Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets

Das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz (vgl. Abbildung 7) ist ein innerstädtisches Wohnquartier im Nordwesten des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen 11.083 Personen.¹³ Das soziale Erhaltungsgebiet wird im Norden durch den Voralberger Damm, im Osten durch den Grazer Damm, im Süden durch den Prellerweg, im Westen durch die Knausstraße bzw. Thorwaldsenstraße und im Nordwesten durch den Abzweig Zehlendorf der Stadtautobahn A103 begrenzt. Die im Norden befindlichen Gemein- und Sonderbedarfsflächen der Friedenauer Gemeinschaftsschule, Prignitz-Schule und Nathanael-Kirche sind nicht Bestandteil des sozialen Erhaltungsgebiets. Ebenso ist im Süden das Vivantes Auguste-Viktoria-Klinikum ausgenommen. Im Osten grenzen an das soziale Erhaltungsgebiet die großflächigen Kleingartenkolonien Sonnenbad und Samoa an.

Abbildung 7: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das Gebiet lässt sich baustrukturell in zwei Bereiche gliedern. Während der Westen eine gründerzeitliche Block- und Blockrandbebauung aufweist, dominiert im Osten eine eher aufgelockerte Blockrand- und Zeilenbebauung mit großzügigen Höfen, welche aus den 1920er und 1930er Jahren stammt. Lediglich die Bebauung zwischen Overbeckstraße und dem Prellerweg ist durch eine Zeilenbebauung der 1950er Jahre geprägt.

Während die Wohnnutzung im Quartier eindeutig überwiegt, sind neben genannten Gemein- und Sonderbedarfsflächen Spielplätze und Sportflächen vorwiegend in den Innenhöfen der Blockbebauung der

¹³ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2022.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

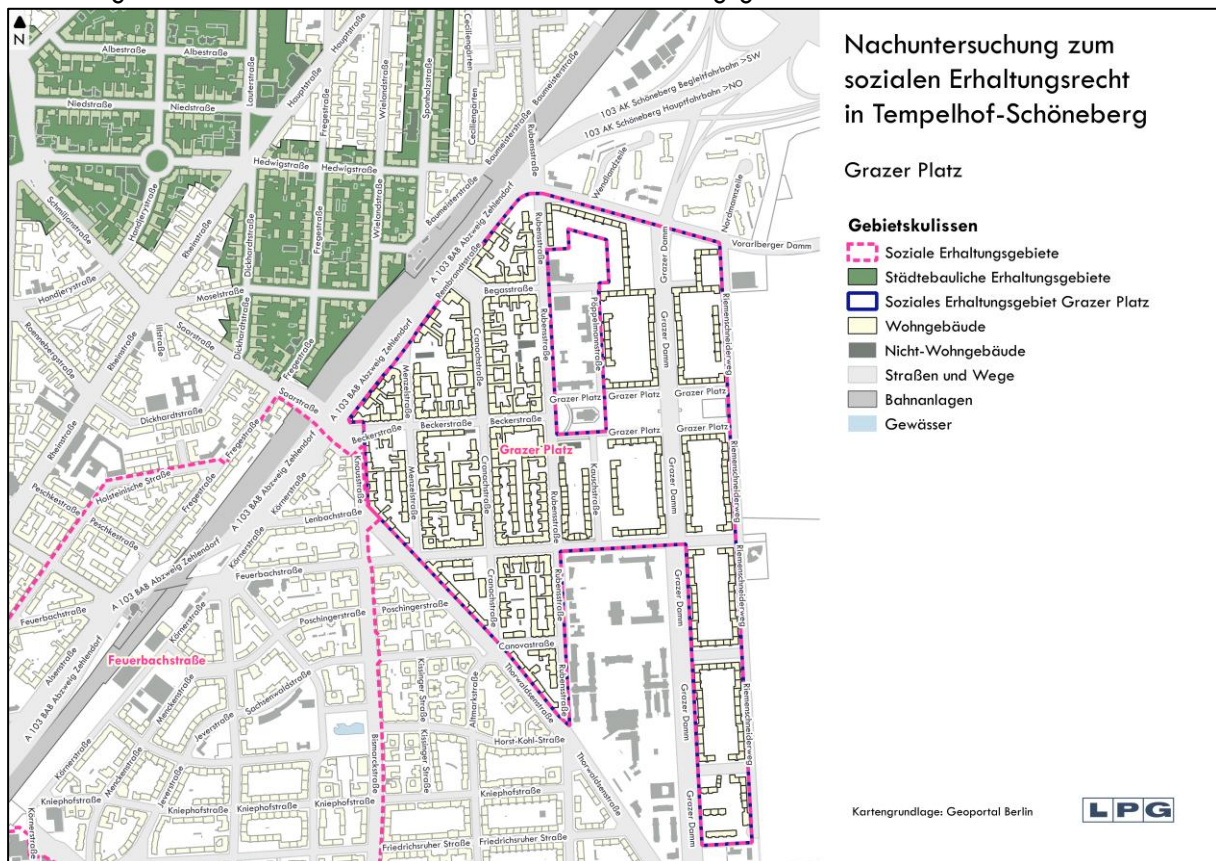
1920er Jahre zu finden. Zentraler Platz ist der namensgebende Grazer Platz mit Spielplatz und Skateanlage. Gewerbliche Nutzung und gastronomische Angebote befinden sich teilweise im Erdgeschoss. Über den S-Bahnhof Friedenau im Nordwesten und den S-Bahnhof Priesterweg ist das Gebiet in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden.

Die soziale Erhaltungsverordnung Grazer Platz wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 24 vom 11. Oktober 2018 veröffentlicht.

2.1 Gebietskulissen und Denkmalschutz

Wie aus der Abbildung 8 hervorgeht, grenzt das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz im Südwesten an das im Februar 2024 festgesetzte **soziale Erhaltungsgebiet** „Feuerbachstraße“ im Bezirk Steglitz-Zehlendorf an. Des Weiteren grenzt es im Nordwesten – wenn auch durch Bahntrasse und Autobahn getrennt – an das seit 1986 bestehende **städtebauliche Erhaltungsgebiet** Friedenau.

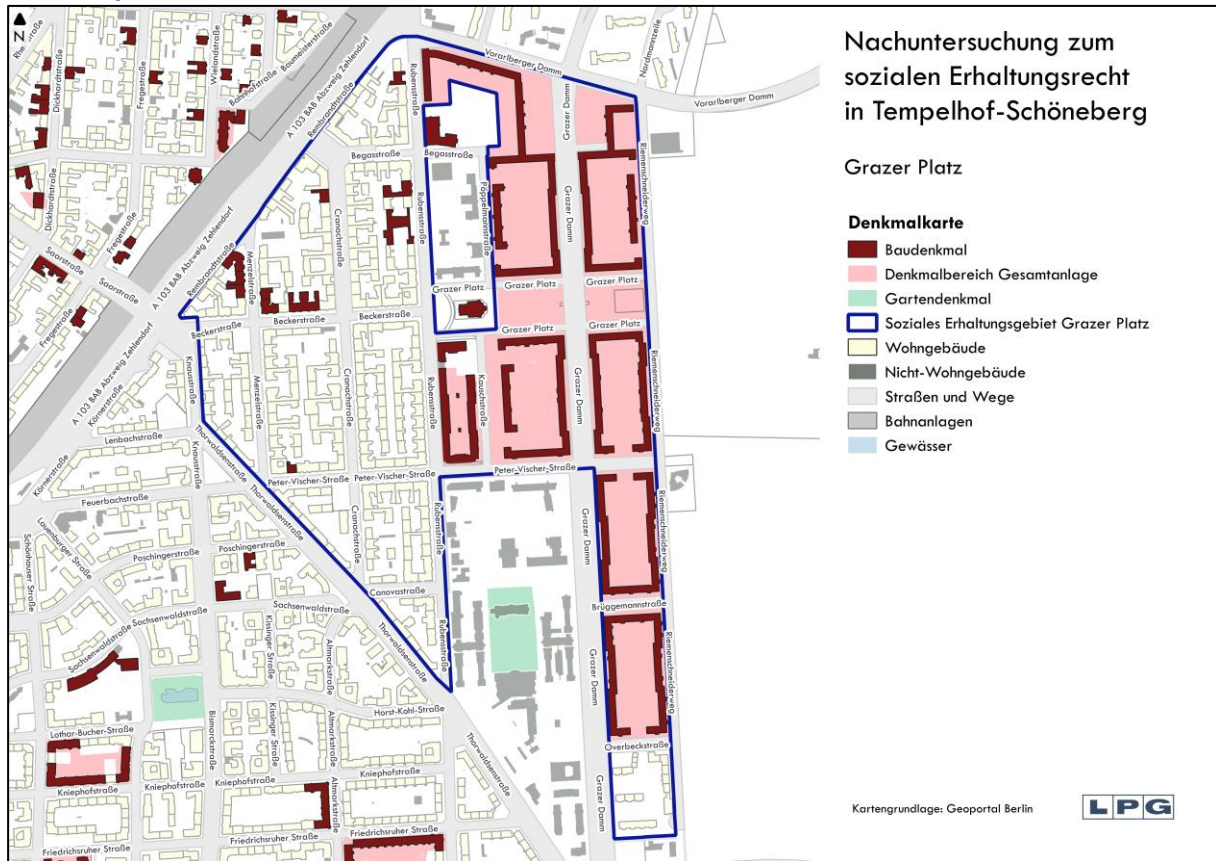
Abbildung 8: Gebietskulissen rund um das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im sozialen Erhaltungsgebiet befindet sich ein hoher Anteil an **denkmalgeschützten Gebäuden**, die als Gesamtanlage oder Baudenkmal unter Schutz gestellt sind (vgl. Abbildung 9). Mehrere Wohnblöcke aus den Jahren 1938-1940 im Osten des Untersuchungsgebiets stehen als Gesamtanlage „Siedlung Grazer Damm“ unter Denkmalschutz. Das in Blockrandbebauung realisierte Wohnprojekt mit begrünten Innenhöfen wurde nach Plänen der Architekten Carl Cramer, Ernst Danneberg, Richard Pardon, Ludwig Spreitzer und Hugo Virchow errichtet und galt als eines der größten Wohnungsbauprojekte der NS-Zeit. Ebenfalls denkmalgeschützt sind einzelne gründerzeitliche Wohnhäuser aus dem Ende des 19. Jahrhunderts im Nordwesten sowie die Nathanael-Kirche im Zentrum des Untersuchungsgebiets.

Abbildung 9: Denkmalkarte



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen können im Vergleich zum sozialen Erhaltungsrecht eine höhere Steuerungswirkung entfalten. So können beispielsweise energetische Modernisierungen der Fassaden, die gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) erforderlich sind, untersagt werden, wenn die Anforderungen des GEG die Substanz oder das Erscheinungsbild eines Denkmals beeinträchtigen. Auch der Anbau von Aufzügen oder Balkonen kann sich auf die äußere Erscheinung bzw. die Gestaltung der Fassaden auswirken.

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

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 10 ist der Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz und der näheren Umgebung dargestellt. Das soziale Erhaltungsgebiet ist durch ein ausgeprägtes Netz verschiedener Einrichtungen gekennzeichnet. Neben den 7 Kitas und zwei Schulen im Gebiet sind u. a. folgende Einrichtungen und Angebote zu nennen:

- **Kinderfreizeitreff Menzeldorf:** Angebote für Kinder und Jugendliche von 6 bis 13 Jahren, Träger ist der Verein Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V., gefördert wird der Treff vom Jugendamt Tempelhof-Schöneberg. Das Angebot umfasst eine Fußballgruppe, die Möglichkeit Patin zu

werden für ein Kleintier, eine Umwelt- und Gartengruppe sowie einen wöchentlichen Familientag an jeden Freitag.¹⁴

- **Familienzentrum in Friedenau:** Das Familienzentrum als Teil des Netzwerks „Berliner Familienzentren“ begreift sich als Vermittlerin zwischen Orten, Institutionen und Familien. Es bietet Treffpunkte für Familien im Kiez, vermittelt Kontakte und richtet Kooperationen ein. Des Weiteren können vor Ort Hilfsangebote und Beratung genommen werden. Freizeitangebote wie beispielsweise Kunst- und Kulturveranstaltungen, Vätertreffs oder auch Beratungsangebote werden partizipativ mit Familien im Gebiet entwickelt.¹⁵
- **Kinder- und Jugendzentrum VD13:** Begegnungsort für Kinder und Jugendliche zwischen 8 und 18 Jahren mit vier Sozialpädagog_innen und ca. 15 ehrenamtlichen Helfer_innen. Dort treffen sich täglich 25 bis 50 Kinder und Jugendliche, die gemeinsam ihre Freizeit verbringen, indem sie beispielsweise Sportangebote nutzen, im Gemeinschaftsgarten anpacken oder Filme schauen. Das Zentrum dient außerdem als Begegnungsstätte zwischen Eltern, Menschen aus der Nachbarschaft und Vereine.¹⁶
- **Kifrie Medienwerkstatt:** Einrichtung zur Förderung der Medienkompetenz bei Jugendlichen mit einem Gruppenraum, Film- und Fotostudio, in denen Workshops, Bildungsangebote und offene Treffs angeboten werden.¹⁷

Gemäß dem SIKo 2023 war in der Bezirksregion Friedenau zwischen 2010 und 2020 ein deutliches Wachstum von 22,3 % der Altersgruppe der unter 7-Jährigen festzustellen.¹⁸ Auffällig ist die demografische Alterung im gesamten Bezirk Tempelhof-Schöneberg, zwischen 2010 und 2020 wuchs der Anteil über 80-jähriger um 46,1 %.¹⁹ Bis 2030 soll dieser Trend fortgesetzt werden, ein starker Anstieg der Altersgruppe über 80 von 21,7 % zwischen 2028 und 2030 wird prognostiziert.

Gemäß den Bevölkerungsdaten von 2018 und 2023 ist in dem sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz ein Rückgang der Bevölkerungszahl von 1,7 % festzustellen. Die Altersgruppe der unter 6-Jährigen ging dabei um -13,5 % zurück. Ein starker Rückgang von 18,9 % zwischen 2018 und 2023 zeigt sich bei der Altersgruppe zwischen 45 und 55 Jahren. Deutlich gestiegen sind die Anteile der Altersgruppen der 55- bis 65-Jährigen und der über 65-Jährigen mit +10,8 % bzw. 10,5 %.²⁰ Es ist somit ein leichter Trend hin zu einer Alterung zu erkennen, der sich mit der prognostizierten Entwicklung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg deckt.²¹

Im Prognoseraum Friedenau wird bis 2030 ein leichtes Bevölkerungswachstum von 0,4 % prognostiziert. Gemäß der Bevölkerungsprognose für die Altersgruppe der unter 7-Jährigen wird für die Bezirksregion

¹⁴ Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V., Kinderfreizeitreff Menzeldorf, Internetquelle.

¹⁵ Berliner Familienzentren, Familienzentrum in Friedenau in Tempelhof-Schöneberg, Internetquelle.

¹⁶ Kinder- und Jugendzentrum VD13, Kurzporträt, Internetquelle.

¹⁷ Kifrie-Medienwerkstatt, Kurzporträt, Internetquelle.

¹⁸ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 15.

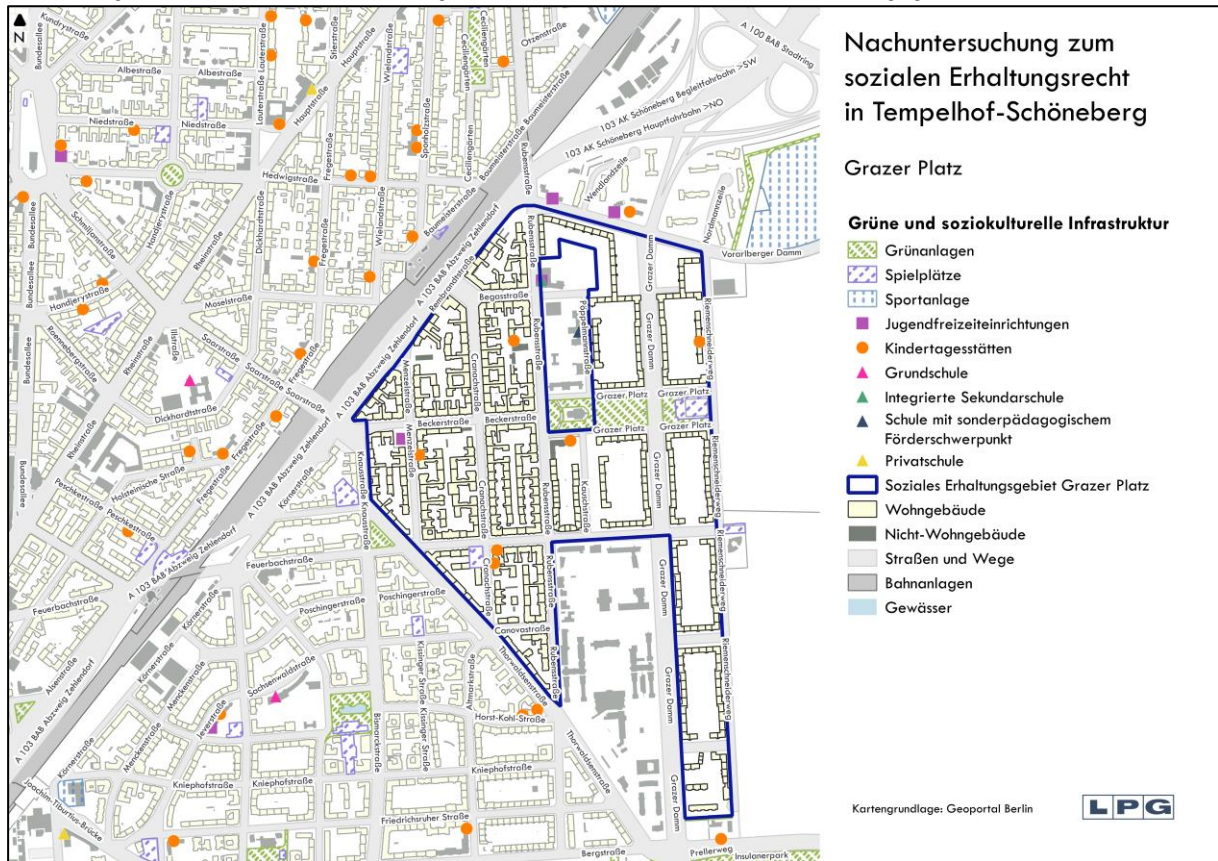
¹⁹ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 20.

²⁰ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023.

²¹ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 17.

Friedenau bis zum Jahr 2025 ein leichtes Wachstum von 4,6 % prognostiziert. Für die 6- bis 26-Jährigen wird bis 2030 eine leichte Abnahme prognostiziert.²²

Abbildung 10: Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** ist in der Bezirksregion Friedenau Ost eine ausgeglichene Versorgungslage vorhanden. Gemäß dem Kita-Förderatlas 2023 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion Friedenau Ost in die Kategorie 3 eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit noch Platzreserven bestehen. Es wird ein steigender Platzbedarf prognostiziert. Die **Betreuungsquote**²³ betrug im Jahr 2019 in den Bezirksregionen Friedenau 67,6 % mit 326 überschüssigen Plätzen. Bis zum Jahr 2025 soll die Betreuungsquote in der Bezirksregionen Friedenau auf 68,8 % steigen. Für das Jahr 2025 wird eine verringerte Anzahl 233 freier Plätze für Frieden prognostiziert.²⁴ Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen kann das Platzangebot bis 2025 ausgebaut werden, sodass der rechnerische Überschuss auf 402 Plätze ansteigt.²⁵ Diese Maßnahmen sind mit Stand April 2024 bereits abgeschlossen und umfassen unter anderem den Neubau einer Kita auf dem Güterbahnhof Wilmersdorf mit 85 Plätzen.²⁶ Die **Auslastungsquote** lag Ende 2019 in der Bezirksregion Friedenau bei 93,3 % und lag damit niedriger als die bezirkliche Auslastungsquote von 93,9 %.²⁷ Damit kann im Jahr 2025 die

²² Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 36ff.

²³ betreute Kinder unter 7 Jahren durch Gesamtzahl aller Kinder unter 7 Jahren

²⁴ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 39.

²⁵ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 140.

²⁶ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 137f.

²⁷ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 37.

Bezirksregion Friedenau, welche das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz umfasst, auch für benachbarte unterversorgte Bezirksregionen eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen.

Gemäß dem Monitoring 2022/23 des Bezirks Tempelhof-Schöneberg mit dem Datenstand 15.03.2023 besteht in der **Schulplanungsregion** Friedenau zum Schuljahr 2022/23 ein negativer Saldo von -3,0 Zügen im Primarbereich. Die Schulplanungsregion Friedenau umfasst in etwa die Bezirksregionen Friedenau West und Ost. Zum Schuljahr 2030 wird ein konstant negativer Saldo von -3,0 Zügen prognostiziert. Im Monitoring wird als Maßnahmen die Erweiterung der Kapazität der Friedenauer Gemeinschaftsschule ab dem Schuljahr 2025/26 vorgesehen. Diese befindet sich innerhalb des Sozialen Erhaltungsgebiets Grazer Platz. Eine leichte Entspannung des Defizits an Schulplätzen ist deshalb für diesen Einschulungsbereich zu erwarten.²⁸

Die Bedarfsdeckung im Bereich der **öffentlichen und öffentlich geförderten standortgebundenen, offenen Jugendarbeit** betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Friedenau 65,4 %. Dies entspricht einem rechnerischen Defizit von 253 Plätzen für die Bezirksregion. Im Vergleich aller sieben Bezirksregionen wird der fünfte Platz bei der Bedarfsdeckung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg belegt. Die Spanne reicht von einer hohen Bedarfsdeckung mit 101,3 % in Schöneberg Nord bis zu 43,7 % in Mariendorf. Durch die Schaffung von rund 250 neuen Plätzen ist in der Bezirksregion Friedenau eine Verbesserung auf 66,4 % im Jahr 2030 prognostiziert. Die geplanten Maßnahmen sind mit Stand April 2024 bereits umgesetzt, sodass eine leichte Verbesserung des Defizits bis 2030 auf 242 fehlende Plätze erreicht wird.²⁹

Die Versorgung mit **gedeckten Kernsportanlagen** liegt im Prognoseraum Friedenau mit 0,15 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner_in unter dem Richtwert von 0,2 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner_in. Die Versorgung mit **ungedeknten Kernsportanlagen** ist hingegen gut und liegt mit 1,88 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner_in deutlich über dem Richtwert von 1,47 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner_in. Die Versorgungsraten bleiben gemäß dem SIKo 2021/2022 bis 2030 stabil. Trotz der geplanten Maßnahmen wird das prognostizierte Defizit der Versorgung mit gedeckten Kernsportanlagen bis 2030 verstärkt werden. Der Prognoseraum Friedenau gilt somit im Hinblick auf gedeckte Kernsportanlagen als prioritärer Handlungsraum.³⁰

Der Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung mit **öffentlichen Spielplätzen** betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Friedenau 0,51 Quadratmeter pro Einwohner_in. Rechnerisch stehen also pro Einwohner_in nur die Hälfte der laut Richtwert zustehenden Fläche zur Verfügung. Auf kleinräumiger Ebene sind deutliche Unterschiede zwischen den Versorgungseinheiten festzustellen. Während der Ostteil des sozialen Erhaltungsgebiets Grazer Platz den Richtwert von mehr als einem Quadratmeter Spielplatzfläche pro Einwohner_in überschreitet, weist der westliche Teil mit 0,1 Quadratmetern pro Einwohner_in eine deutliche Unterversorgung auf. Bis zum Jahr 2030 bleibt das Niveau in der Bezirksregion Friedenau konstant – auch unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen – weit unterhalb des Richtwerts.³¹

Im dicht bebauten und verdichteten Nordwesten Tempelhof-Schönebergs ist neben der geringen Ausstattung mit öffentlichen Spielplätzen auch eine defizitäre Versorgung mit **öffentlichen wohnungsnahen**

²⁸ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, D 1 – Schulentwicklungs- und Standortplanung, Monitoring 2022/23 - Bezirk Tempelhof Schöneberg, 2023, S. 9.

²⁹ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 43.

³⁰ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 56f.

³¹ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 63 ff.

Grünflächen festzustellen. Der Planungsraum Friedenau Ost, der das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz umfasst, weist mit Werten zwischen 0,1 und 3 Quadratmetern pro Einwohner_in eine geringe Versorgung mit öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen auf.³²

Zusammengefasst bestehen in Friedenau insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung von Schulplätzen, öffentlichen Grünflächen, Spielplätzen sowie gedeckten Kernsportanlagen teils hohe Defizite in der Versorgung der Wohnbevölkerung. Zeitgleich ist der Raum gut mit ungedeckten Kernsportanlagen sowie Angeboten und Einrichtungen für die Kindertagesbetreuung ausgestattet.³³

³² Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 66 ff.

³³ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 92 ff.

3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz

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

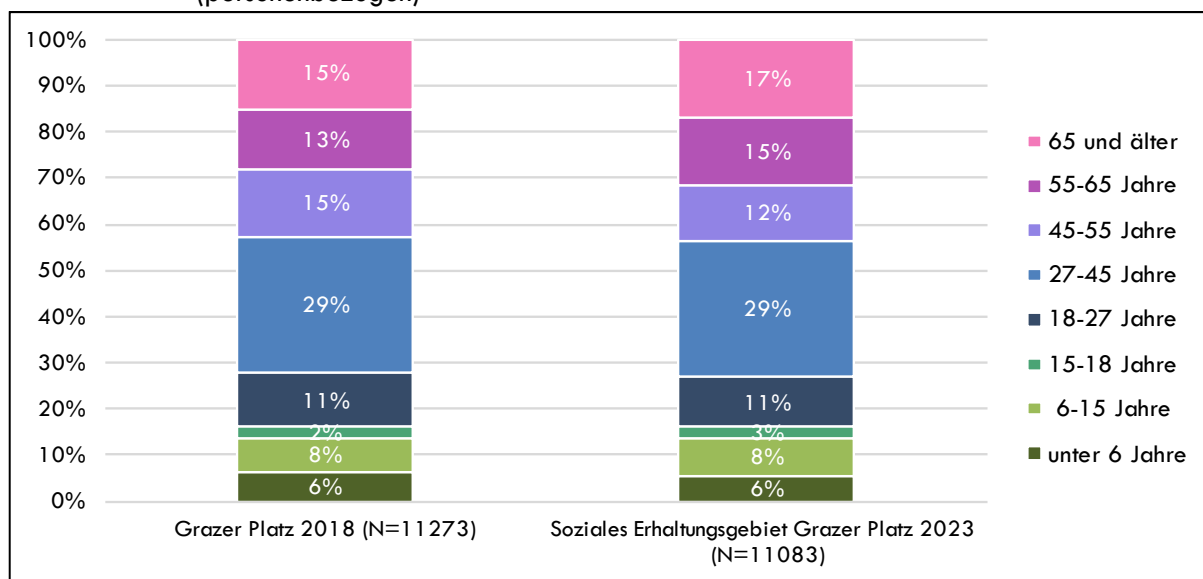
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach soziodemographischen Merkmalen,
- Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen,
- Erhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und Versagung von darüberhinausgehenden wohnwerterhöhenden 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 2018 formulierten Handlungserfordernissen und der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Grazer Platz 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 Grazer Platz hat sich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Hinblick auf den Altersaufbau der im Gebiet melderechtlich registrierten Einwohner_innen im Zeitraum 2018 bis 2023 geringfügig verändert (vgl. Abbildung 6). Es sind ein leichter Rückgang der Altersgruppe zwischen 45 und 54 Jahren und ein geringer Anstieg der Altersgruppe zwischen 15 und 18 Jahren sowie der Altersgruppe ab 65 Jahren festzustellen (vgl. Kapitel 6.1).

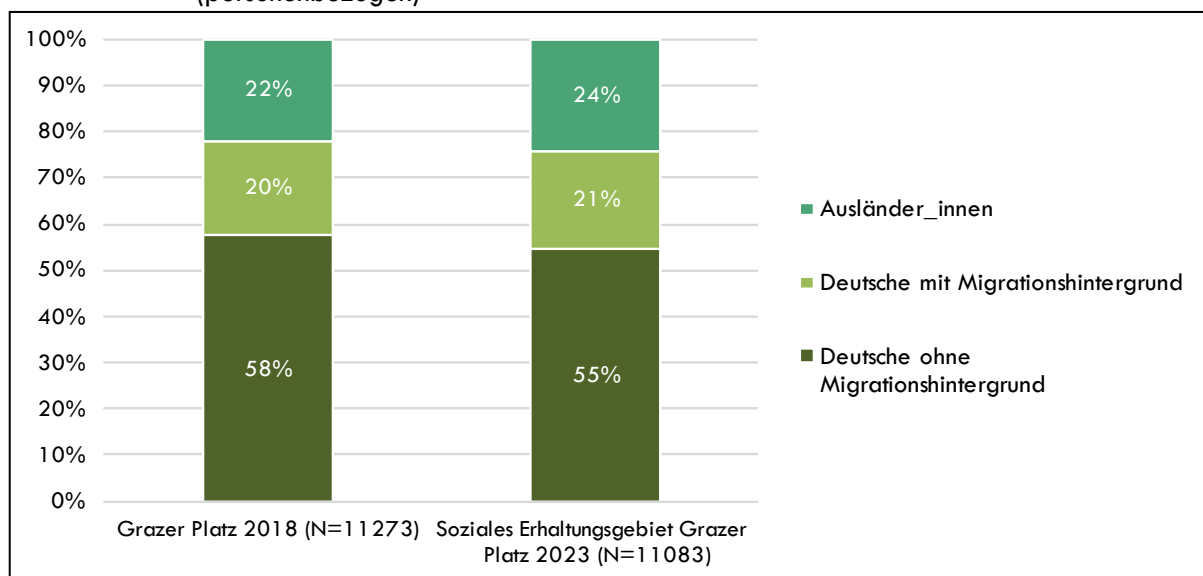
Abbildung 11: Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen)



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2018 und 31.12.2023

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund ist gemäß der amtlichen Statistik im Zeitraum 2018 bis 2023 im sozialen Erhaltungsgebiet um rund 1 %-Punkte gestiegen (vgl. Abbildung 12). Dies ist vergleichbar mit der bezirklichen und der gesamtstädtischen Entwicklung, die jeweils einen Anstieg der Personen mit Migrationshintergrund von rund 2 bzw. 1 %-Punkten erfahren haben. Der Anteil der Ausländer_innen im sozialen Erhaltungsgebiet ist zwischen 2018 und 2023 um 2 %-Punkte gestiegen, was ebenfalls mit der bezirklichen und gesamtstädtischen Entwicklung vergleichbar ist, die einen Anstieg von 3 % bzw. 2 % aufwiesen.

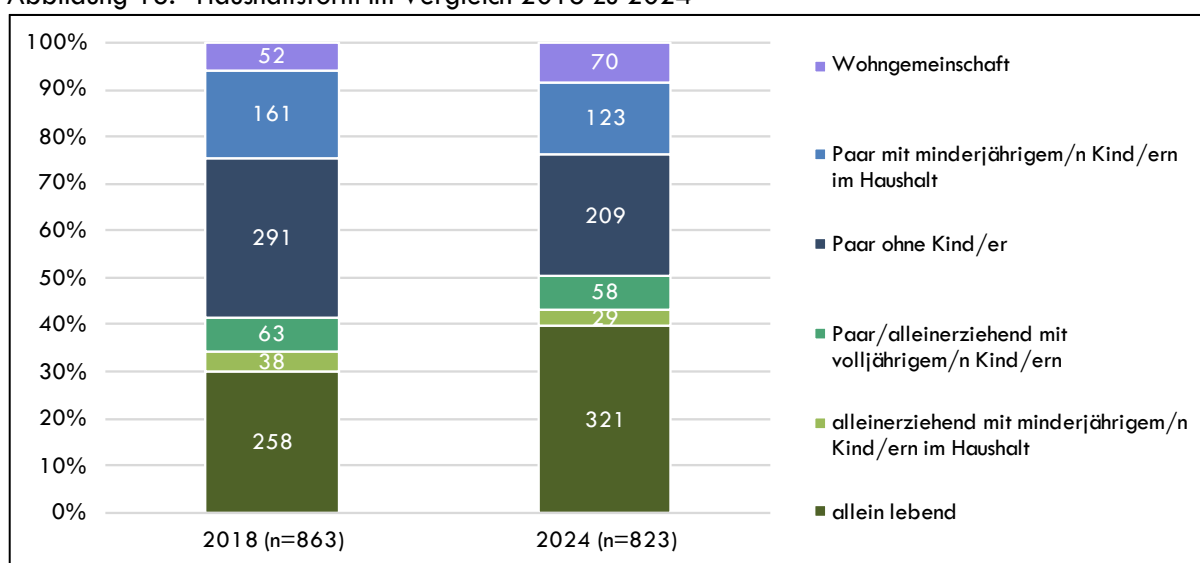
Abbildung 12: Staatsangehörigkeit in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen)



Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2018 und 31.12.2023

Hinsichtlich der Haushaltsform auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen 2018 und 2024 wird in der Abbildung 13 deutlich, dass Alleinlebende nun die am stärksten vertretene Haushaltsform im Gebiet darstellen und diese Haushaltsform anteilig häufiger vorhanden ist. Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2018 ist der Anteil der Paare ohne Kind/er gesunken. Da seit 2018 anteilig weniger Alleinlebende neu in das Gebiet zugezogen sind als in den Jahren davor, ist davon auszugehen, dass viele jetzt alleinlebende Haushalte in ihren Wohnungen verbleiben sind, obwohl sich die familiären Umstände durch eine Trennung oder durch Tod eines Lebenspartners verändert haben (Remanenzeffekt). Der Anteil an Alleinerziehenden sowie Paaren mit Kindern ist in beiden Befragungen ähnlich; der Anteil der Wohngemeinschaften ist geringfügig gestiegen. Der Vergleich belegt, dass weiterhin verschiedene Haushaltsformen im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz leben. 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 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

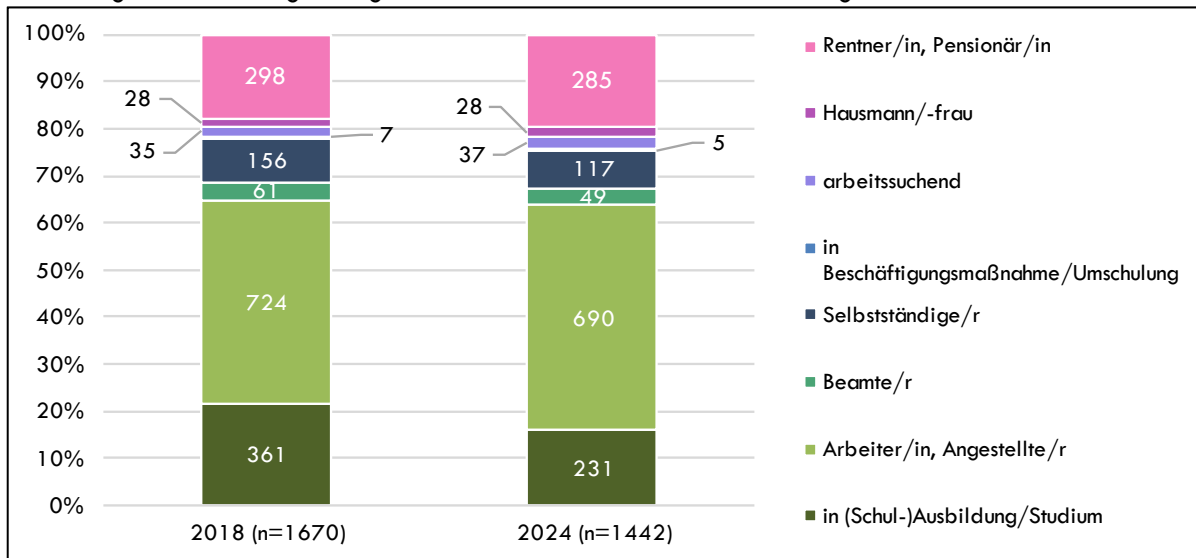
Tabelle 3: Wohndauer in Jahren im Vergleich 2018 zu 2024

Soziales Erhaltungsgebiet Grazer Platz	Wohndauer Wohngebiet		Wohndauer Wohnung	
	2018 (n=871)	2024 (n=818)	2018 (n=877)	2024 (n=823)
Median	11,0	12,0	10,0	11,0
Durchschnitt	16,0	17,0	13,9	14,0

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Der Anteil erwerbstätiger Personen im Alter von mehr als 15 Jahren ist von 58 % auf 60 % gestiegen. Der Anteil arbeitssuchender Personen ist von rund 2 % auf rund 3 % gestiegen; Der Anteil Angestellter und Arbeitender ist gestiegen. Diese Entwicklungen deuten auf eine stabile Erwerbstätigkeit hin.

Abbildung 14: Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahren im Vergleich 2018 zu 2024



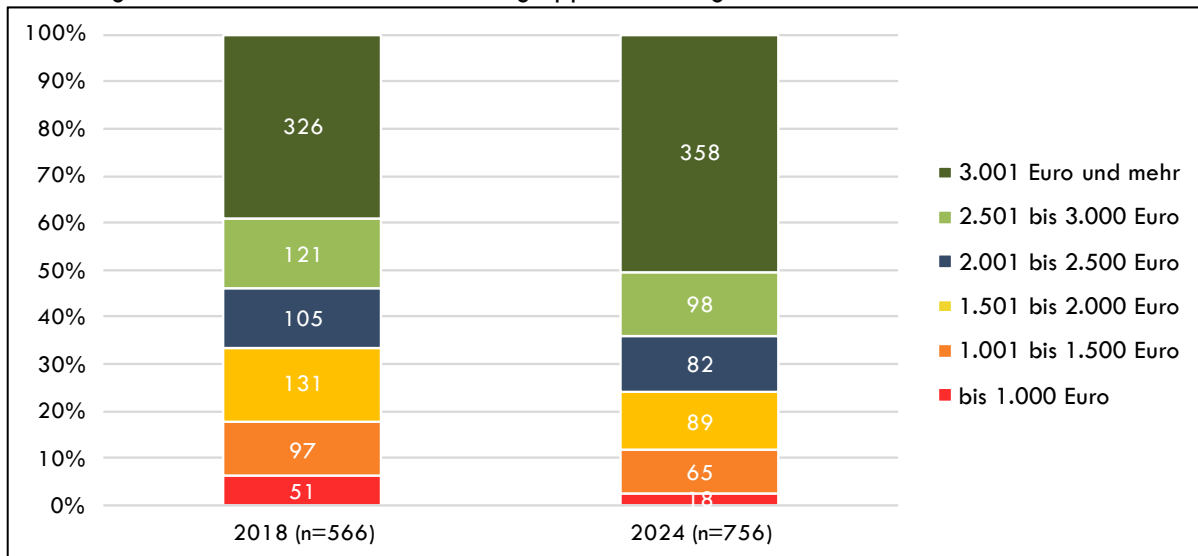
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 15 ist das gruppierte monatliche Netto-Haushaltseinkommen der Haushalte im Vergleich zwischen den Jahren 2018 und 2024 dargestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.000 Euro und mehr ist deutlich gestiegen, während der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro zurückgegangen ist. Der Zuzug einkommensstarker Haushalte, der bereits in der vertiefenden Untersuchung 2018 in Abhängigkeit zum späteren Einzugsjahr in die Wohnung festgestellt wurde, hat sich auch nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets fortgesetzt. Zu beachten ist allerdings, dass in der Zwischenzeit das Lohnniveau in Deutschland insgesamt gestiegen ist. Im Land Berlin ist das mittlere Einkommen von 2018 zu 2022 um 21,4 % gestiegen.³⁴ Im Jahr 2023 wurde die höchste Nominallohnsteigerung seit 2008 erfasst; die Nominallöhne sind im Vergleich zum Vorjahr in Berlin um 6,0 Prozent gestiegen. Bis zum Jahr 2023 lagen die höchsten Nominallohnsteigerungen mit 4,9 Prozent in Berlin im Jahr 2022. Die deutliche Nominallohnsteigerung 2023 ist unter anderem auf die Auszahlung der Inflationsausgleichprämie und die Anhebung des Mindestlohns zurückzuführen.³⁵

³⁴ RBB, Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken, Internetquelle, 2023.

³⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 28/2024.

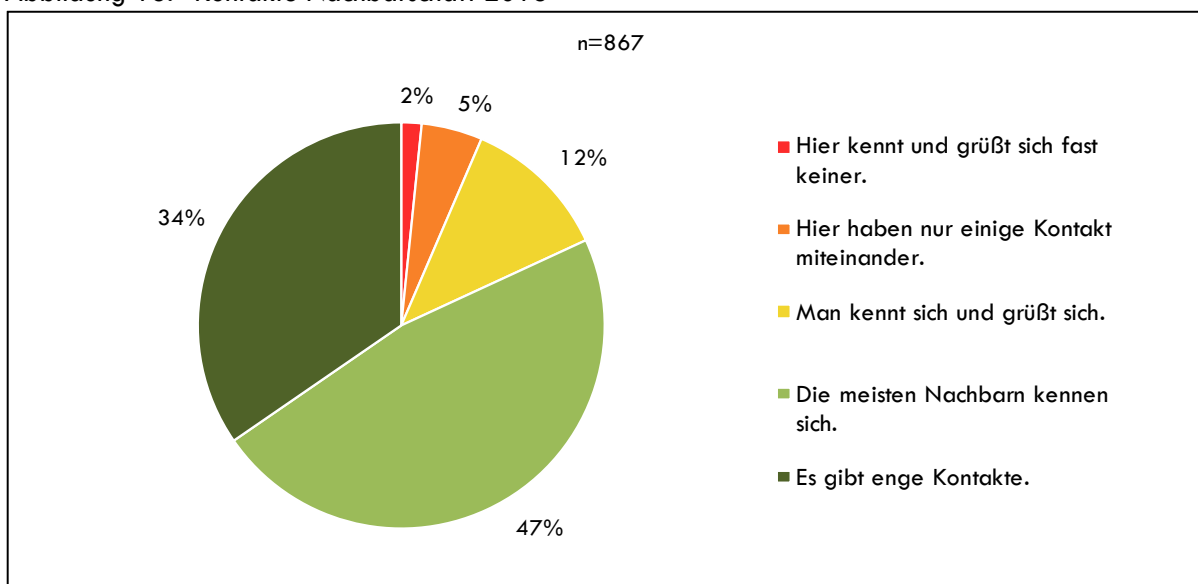
Abbildung 15: Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

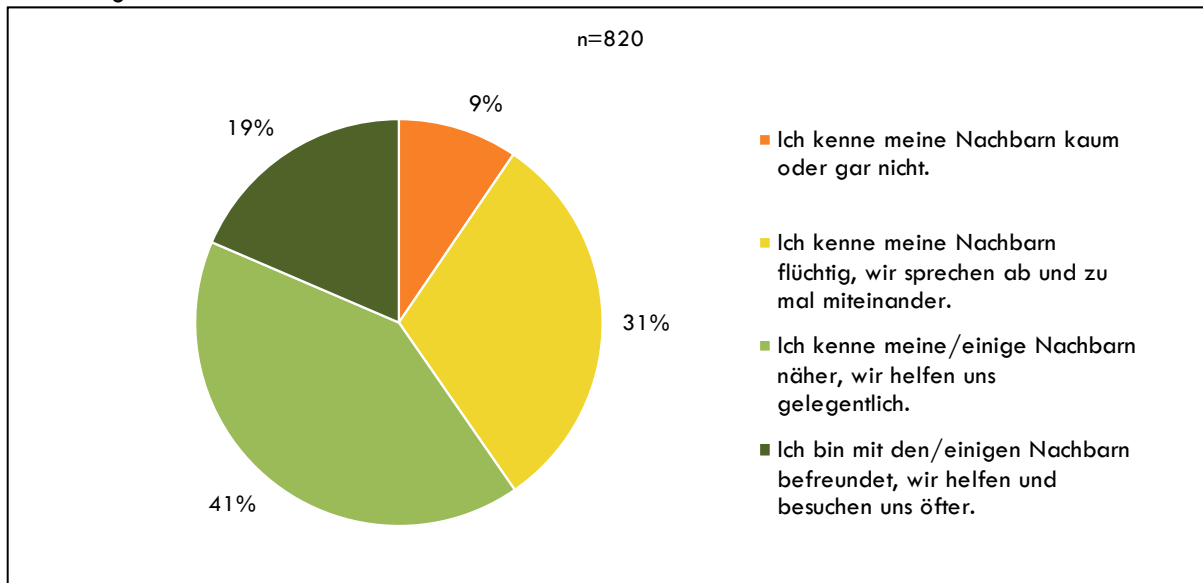
Die nachbarschaftlichen Kontakte und persönlichen Bindungen – dargestellt in den beiden nachfolgenden Abbildungen – haben sich im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz im Hinblick auf enge Kontakte und nachbarschaftlicher Unterstützung verfestigt. Zu beachten ist die unterschiedliche Kategorisierung.

Abbildung 16: Kontakte Nachbarschaft 2018



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018

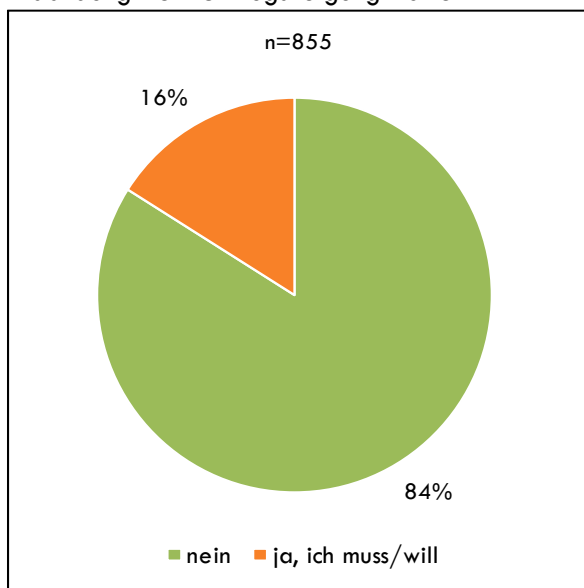
Abbildung 17: Kontakte Nachbarschaft 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

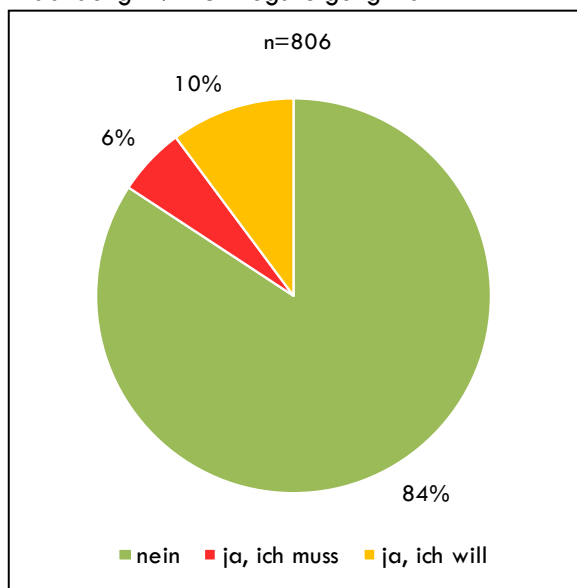
Die Umzugsneigung im Gebiet hat sich zwischen 2018 und 2024 nicht verändert, wie die Gegenüberstellung der nachfolgenden beiden Abbildungen belegt. 84 % der Bewohnenden möchten im Gebiet wohnen bleiben.

Abbildung 18: Umzugsneigung 2018³⁶



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018

Abbildung 19: Umzugsneigung 2024³⁷



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

3.2 Erhaltung des Wohnungsschlüssels

Ziel des sozialen Erhaltungsrechts ist die Erhaltung des Wohnungsbestands und der Wohnungsgröße. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorliegenden Haushalts- und Bevölkerungszusammensetzung. Die Tabelle 4 und die nachfolgenden Abbildungen

³⁶ Formulierung der Frage: Wollen oder müssen Sie aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen??

³⁷ Formulierung der Frage: Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen??

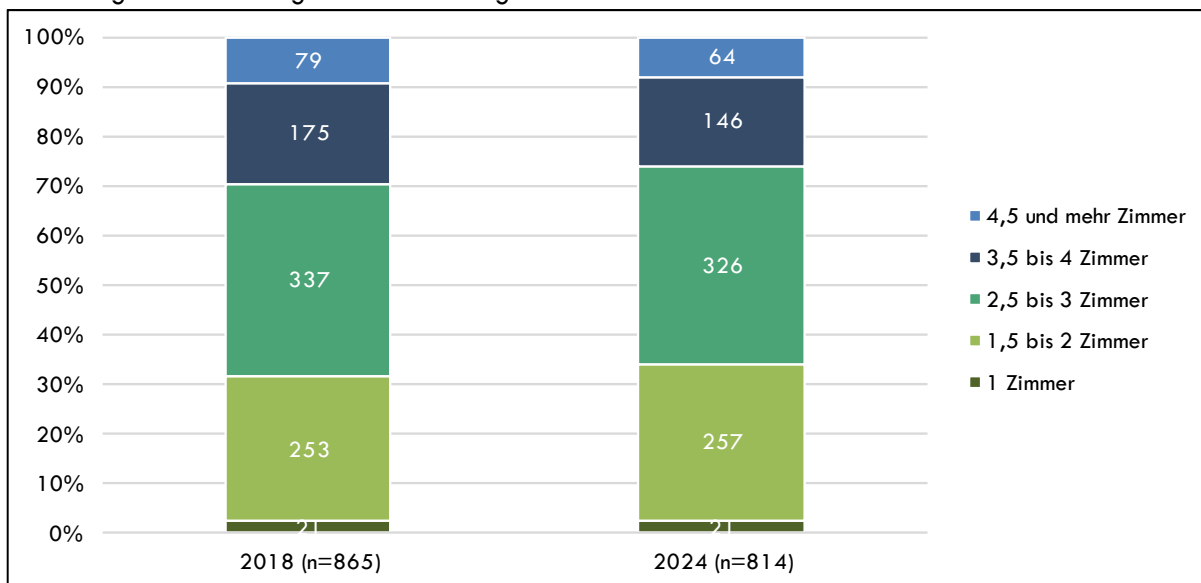
belegen, dass der Wohnungsschlüssel – die Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und Wohnungsgröße – im Gebiet erhalten wurde und somit auch die Haushaltsgröße weitgehend konstant geblieben ist. Auch der Wohnflächenverbrauch pro Person ist auf einem ähnlichen Niveau geblieben.

Tabelle 4: Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2018 zu 2024

Gebiet	Wohnfläche pro Person in Quadratmetern		Zimmer pro Person	
	2018 (n=870)	2024 (n=803)	2018 (n=876)	2024 (n=814)
Median	76,48	72	3	3
Durchschnitt	84,12	80,62	2,97	2,9

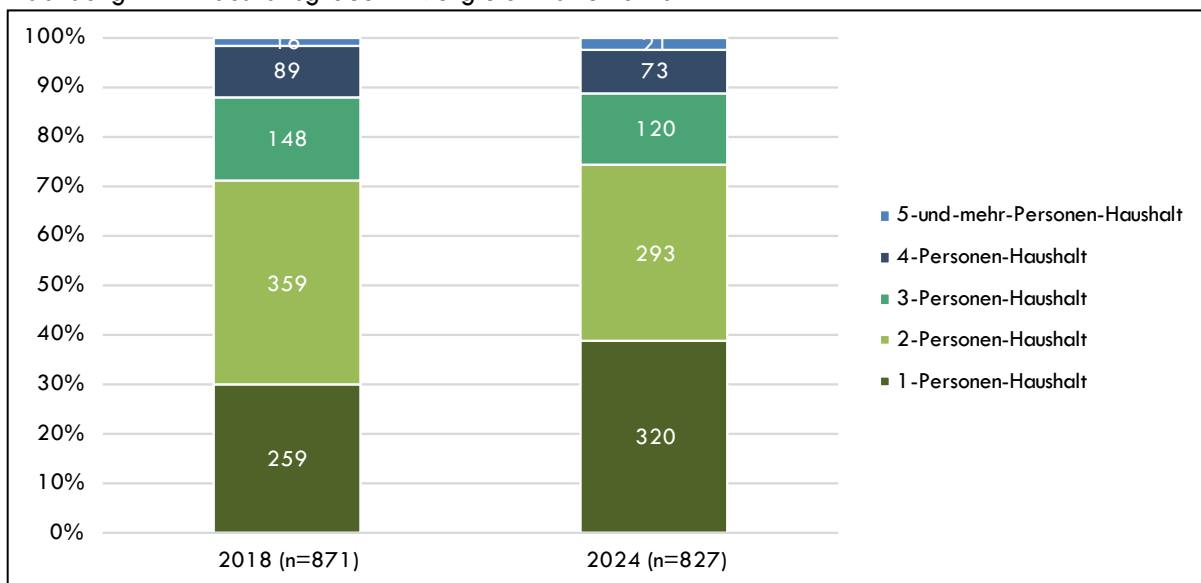
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 20: Wohnungsschlüssel im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

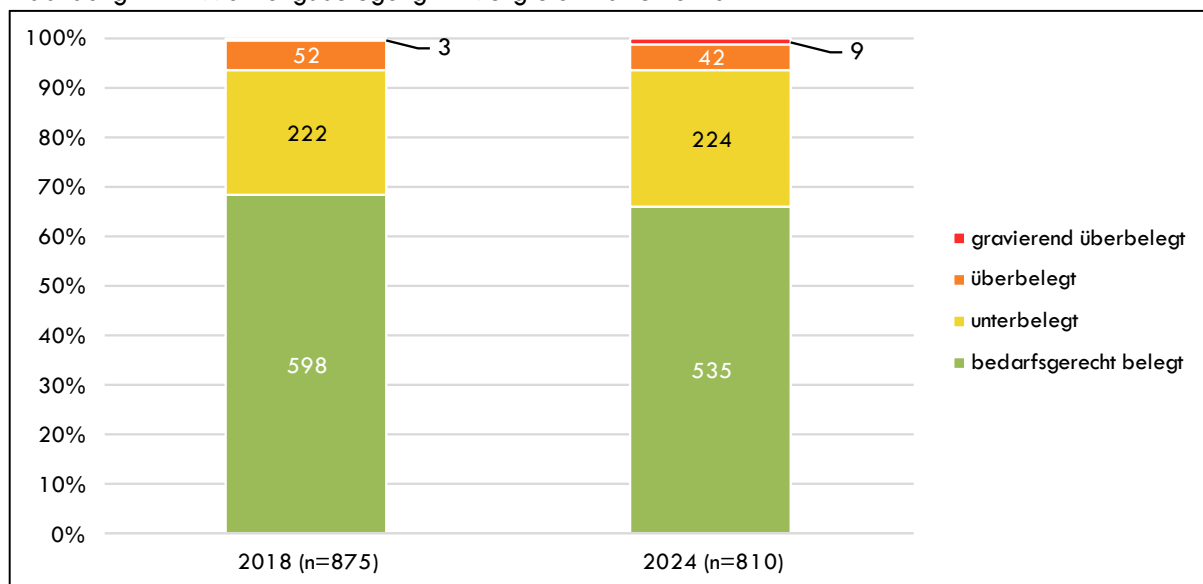
Abbildung 21: Haushaltsgröße im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2018 ist der Anteil der bedarfsgerecht belegten Wohnungen im Jahr 2024 mit 66 % etwas gesunken und die Unterbelegungsrate entsprechend gestiegen. Das korrespondiert mit dem Anstieg des Anteils der Alleinlebenden im Gebiet, welcher mutmaßlich auf den Remanenzeffekt zurückzuführen ist. Demnach verbleiben Haushalte oft in einmal bezogenen Wohnungen, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. Mehrheitlich ist jedoch eine Passgenauigkeit zwischen der Haushaltsstruktur – bezogen auf die Haushaltsgrößen – und der Wohnungsstruktur – bezogen auf die Zimmeranzahl – im sozialen Erhaltungsgebiet weiterhin gegeben.

Abbildung 22: Wohnungsbelegung im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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 2018 und 2024, die jeweils auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelt wurden. Im Vergleich zum Jahr 2018 wurde in der Haushaltsbefragung im Jahr 2024 ein gleichbleibender Anteil an Wohnungen mit einem Substandard, wie beispielsweise Einzelöfen, ermittelt. Der Anteil der Wohnungen, die über eine Zentralheizung beheizt werden, ist ebenso nahezu gleichgeblieben. 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 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 der Ortsbildanalyse (siehe Kapitel 4.2) 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 ergeben sich auch daraus, dass nicht dieselben Haushalte wie bei der Befragung im Jahr 2018 an der Haushaltsbefragung teilgenommen haben sowie ein unterschiedlicher Kenntnisstand über den Ausstattungszustand des Wohngebäudes in Abhängigkeit von der Wohndauer möglich ist. Zusammengefasst kann trotz der Abweichungen festgehalten werden, dass weiterhin ein hohes energetisches Modernisierungspotenzial im sozialen Erhaltungsgebiet besteht.

Tabelle 5: Ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2018 zu 2024

Ausstattungsmerkmale	2018 (n=870)	2024 (n=833)
Badezimmer und Sanitäranlagen		
mit Dusche oder Badewanne	99,2 %	85 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander		12 %
Toilette innerhalb der Wohnung	99,9 %	96 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	< 1 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	10 %	8 %
Beheizung der Wohnung		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	4 %	2 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	28 %	26 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	69 %	69 %
zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 qm Grundfläche	80 %	60 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 qm Grundfläche		14 %
Aufzug	5 %	5 %
Energieeinsparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	1 %	1 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle ³⁸	19 %	10 %
energiesparende Heizungsanlage	3 %	2 %
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	18 %	9 %
gedämmte Kellerdecke	4 %	2 %

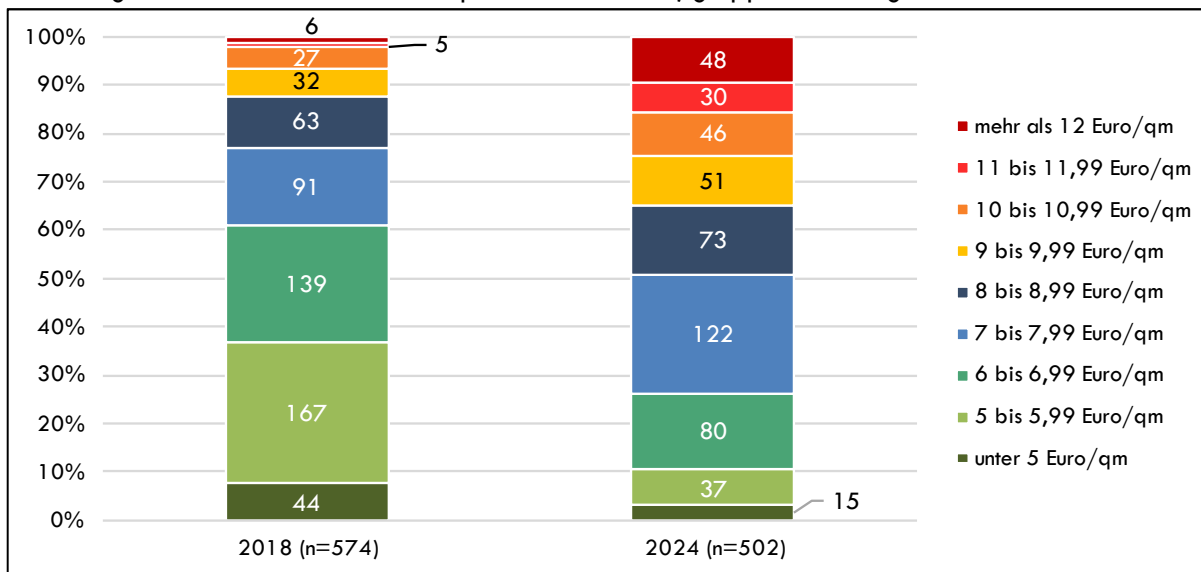
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Auswirkungen auf die Miethöhe

In der Abbildung 23 ist die gruppierte Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter für die Jahre 2018 und 2024 dargestellt. Die Nettokaltmiete ist im Median von 6,49 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2018 auf 7,94 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2024 gestiegen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von rund 22 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete gemäß Berliner Mietspiegel beträgt im Vergleich 8,57 Euro pro Quadratmeter für das Jahr 2023 und ist zwischen 2017 und 2023 um 25 % gestiegen. Der Anteil besonders günstiger Mieten von unter 6 Euro pro Quadratmeter hat gemäß Abbildung 23 deutlich abgenommen. Der Anteil der Mieten im preislichen Mittelfeld ist leicht gestiegen. Der Anteil hoher Mieten von 10 Euro und mehr pro Quadratmeter hat sich in dem Zeitraum von 2018 bis 2024 verdreifacht.

³⁸ Gemäß Ortsbegehung 2024 sind 89 % der Fassaden ungedämmt; 2018 waren gemäß Ortsbegehung 92,5 % der Fassaden nicht gedämmt.

Abbildung 23: Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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 Grazer Platz 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 10 Euro pro Quadratmeter im Median. Außerdem waren 64 % der Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Mieterhöhung betroffen.

Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde von 79 % der Haushalte die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner Mietspiegel benannt. Es folgen mit 13 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 5 % Modernisierungsmaßnahmen. In der Tabelle 6 ist dargestellt, dass die Höhe der prozentualen Mietsteigerung nach Modernisierung mit 18 % auf einem deutlich höheren Niveau liegt als Mietsteigerungen nach Anpassung an den Berliner Mietspiegel mit 11 %. Gerade solche modernisierungsbedingten Mietsteigerungen sollen durch das soziale Erhaltungsrecht abgedämpft werden.

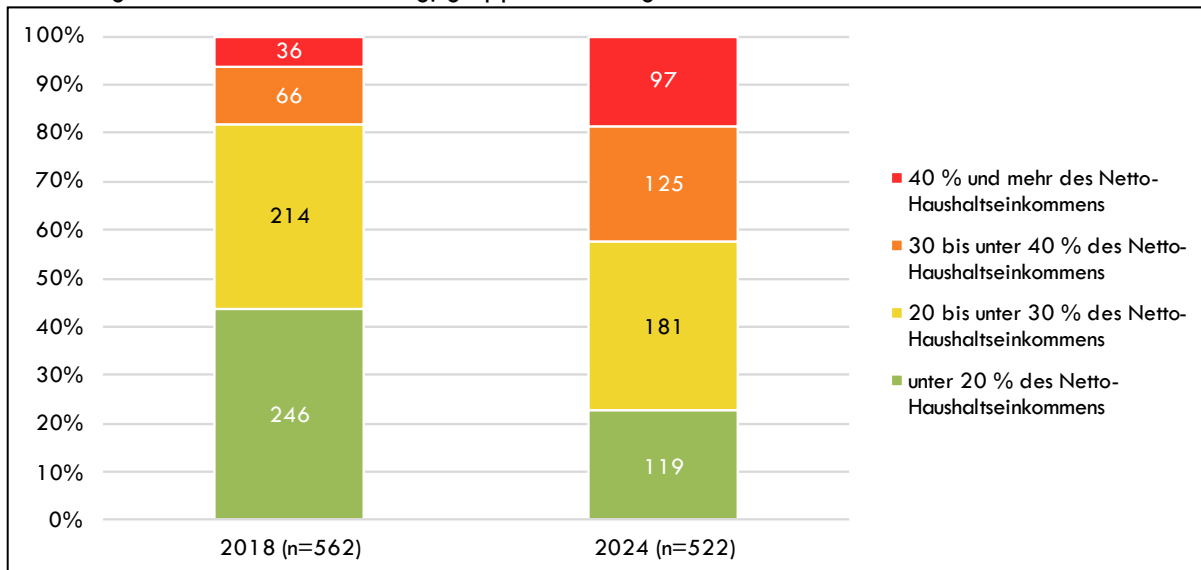
Tabelle 6: Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung

	Grazer Platz
Berliner Mietspiegel (n=201)	11 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=41)	6 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=30)	18 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 24 ist die Warmmietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet in den Jahren 2018 und 2024 vergleichend dargestellt. Der Anteil mit sehr hoher oder hoher Warmmietbelastung hat sich mehr als verdoppelt, während der Anteil an Haushalten mit niedriger Warmmietbelastung gesunken ist. Der Anteil an Haushalten mit einer Warmmietbelastung im Bereich zwischen 20 und 30 % ist ungefähr geblieben. Im Jahr 2024 weisen circa 43 % der Haushalte eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf gegenüber 18 % im Jahr 2018.

Abbildung 24: Warmmietbelastung, gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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.

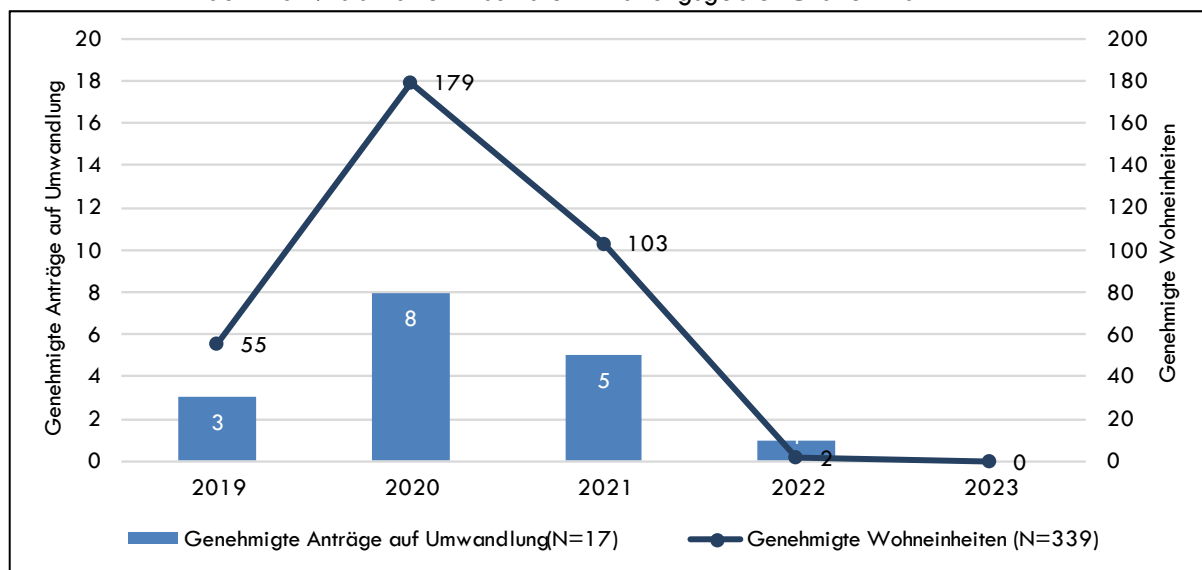
Zwischen den Jahren 2019 bis 2023 wurden insgesamt 18 Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 356 Wohneinheiten gestellt. Von diesen Anträgen wurden 17 genehmigt, die 339 Wohneinheiten betrafen. Lediglich zwei Anträge entfallen auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB – dies betrifft jene Anträge, die ab dem 06. August 2021 beschieden wurden. Auch diese beiden Anträge wurden genehmigt. Die meisten nach § 250 BauGB gestellten Anträge werden nicht weiter betrachtet, da sie für Neubauten erfolgten und keine Genehmigung erfordern.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

Wie aus Abbildung 25 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 2020 waren 179 Wohneinheiten betroffen. 2023 ist die Zahl der von genehmigten Umwandlungsanträgen betroffenen Wohneinheiten dagegen auf das niedrigste Niveau seit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung gefallen.

Nach dem Inkrafttreten des § 250 BauGB wurden nur wenige Anträge im Sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz noch unter Anwendung des Schutzbedürfnisses nach § 878 BGB genehmigt. Da die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB zunächst befristet bis zum 31.12.2025 ist, kann bis zu diesem Zeitpunkt weiterhin von minimalen Umwandlungsaktivitäten ausgegangen werden.

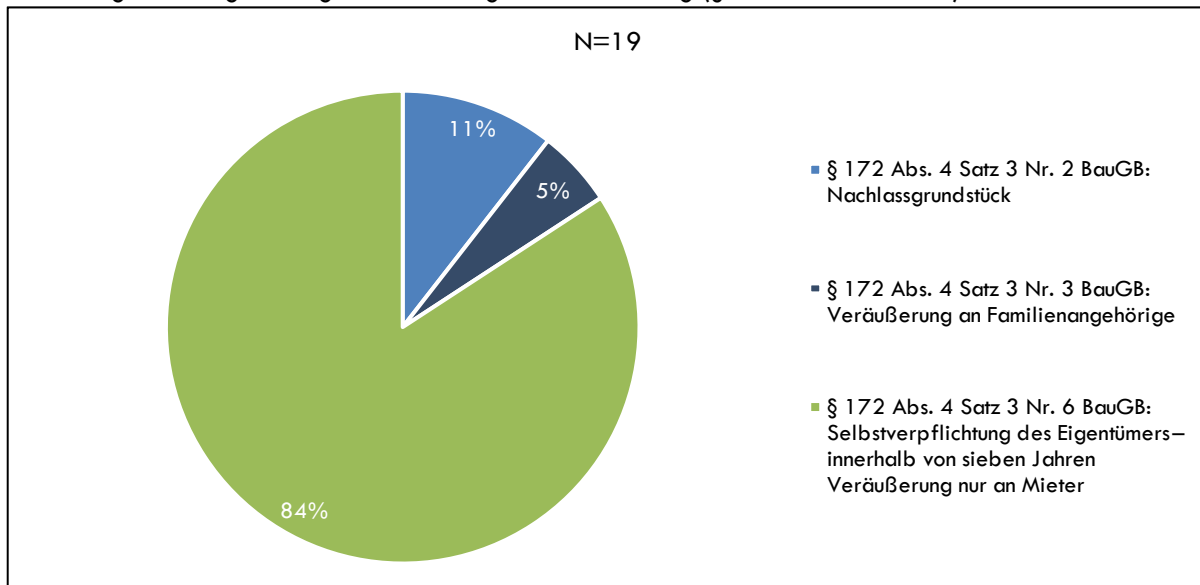
Abbildung 25: Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2019 bis 2023 im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum 2019 bis 2023

Abbildung 26 stellt die verwendeten Gründe für Umwandlungsanträge gemäß § 172 BauGB im Zeitraum 2019 bis 2023 dar. Es wird deutlich, dass am häufigsten die Selbstverpflichtung des Eigentümers, die betroffene(n) Wohneinheit(en) innerhalb von sieben Jahren ausschließlich an seine Mieter_innen zu veräußern, genannt wurde (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB). Die Haushaltsbefragung ergab jedoch, dass 89 % der Mieter_innen, die Interesse am Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung hätten, sich diese nicht leisten könnten (vgl. Abbildung 35 auf Seite 48). Daraus lässt sich schlussfolgern, dass die meisten dieser Wohnungen dennoch nicht an die Mieter_innen veräußert werden und die Eigentümer_innen nach Ablauf der 7-Jahresfrist andere Käufer_innen suchen. Weitere Gründe betrafen Nachlassgrundstücke nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB mit 11 % und die Veräußerung an Familienangehörige nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 3 BauGB mit 5 %.

Abbildung 26: Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB)



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum 2019 bis 2023

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 2018 wurde festgestellt, dass 79 % der Haushalte die öffentlichen Grün- und Freiflächen im Quartier kennen und nutzen. Weiter wurde festgestellt, dass 96 % den öffentlichen Nahverkehr nutzen und die gute Verkehrsanbindung schätzen. Kulturelle Einrichtungen wurden von knapp 30 % der Haushalte nachgefragt. Auch nutzerspezifische Angebote wurden zahlreich in Anspruch genommen. Dabei wurden vor allem Angebote für Kinder und Familien genutzt. In der vertiefenden Untersuchung 2018 wurde in dem sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz von drei Viertel der Haushalte die Bedeutung nutzerspezifischer Einrichtungen hervorgehoben.³⁹ Die Tabelle 7 belegt, dass die vorhandenen Angebote und Einrichtungen im Gebiet weiterhin stark und intensiv durch die Wohnbevölkerung nachgefragt werden (vgl. ausführlich auch Kapitel 6.7).

³⁹ LPG mbH, Voruntersuchung zur Prüfung der Notwendigkeit einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung („Milieuschutzverordnung“) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Quartier Grazer Platz, Kapitel 2.7.2, 2018.

Tabelle 7: Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen **innerhalb** des Wohnumfeldes

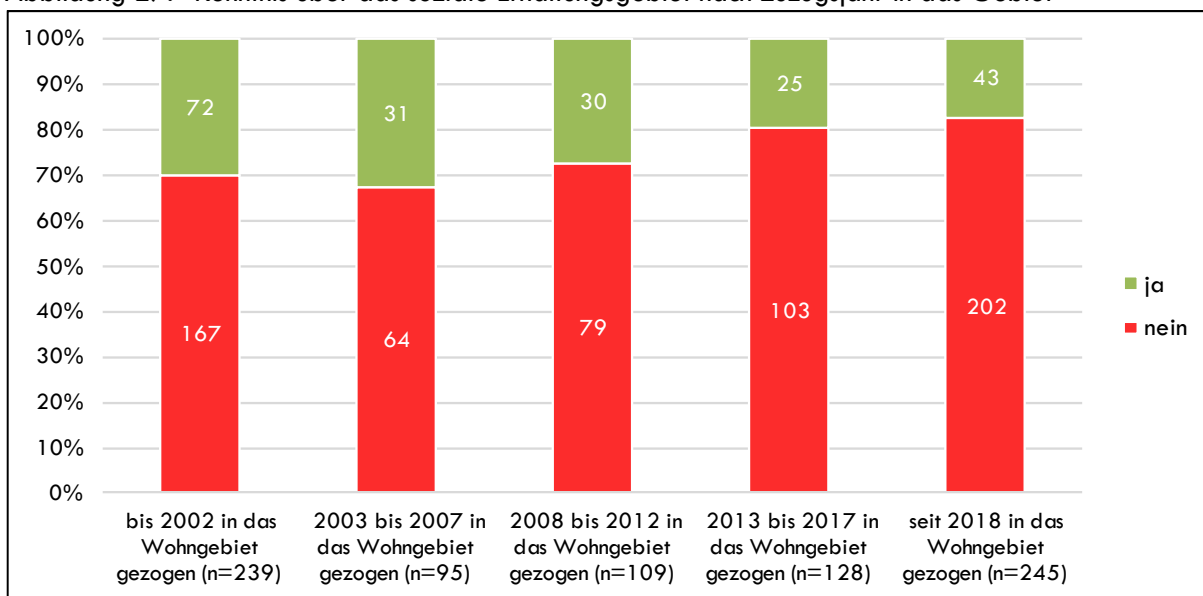
	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=149)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=94)	Einkommensarme Haushalte (n=131)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=68)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=210)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	74 %	42 %	67 %	45 %	61 %
Kinderkrippe, Kita	41 %		28 %	8 %	18 %
Grundschule, Hort	41 %		29 %	11 %	18 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	39 %		28 %	7 %	15 %
Nachbarschaftstreff	22 %	22 %	32 %	25 %	22 %
Angebote für Senior/innen		20 %	11 %	9 %	9 %
Beratungseinrichtungen	18 %	16 %	17 %	14 %	15 %
kulturelle Einrichtungen	13 %	6 %	8 %	11 %	8 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	20 %	15 %	15 %	9 %	15 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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. 24 % der Haushalte wussten, dass das Gebiet Grazer Platz ein soziales Erhaltungsgebiet ist. Haushalte, die vor der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets zugezogen sind, haben zu einem größeren Anteil Kenntnis von dessen Bestehen. Seit 2018 in das Gebiet gezogene Haushalte haben lediglich zu 18 % vom Bestehen des sozialen Erhaltungsgebiets Kenntnis, wie die Abbildung 27 belegt.

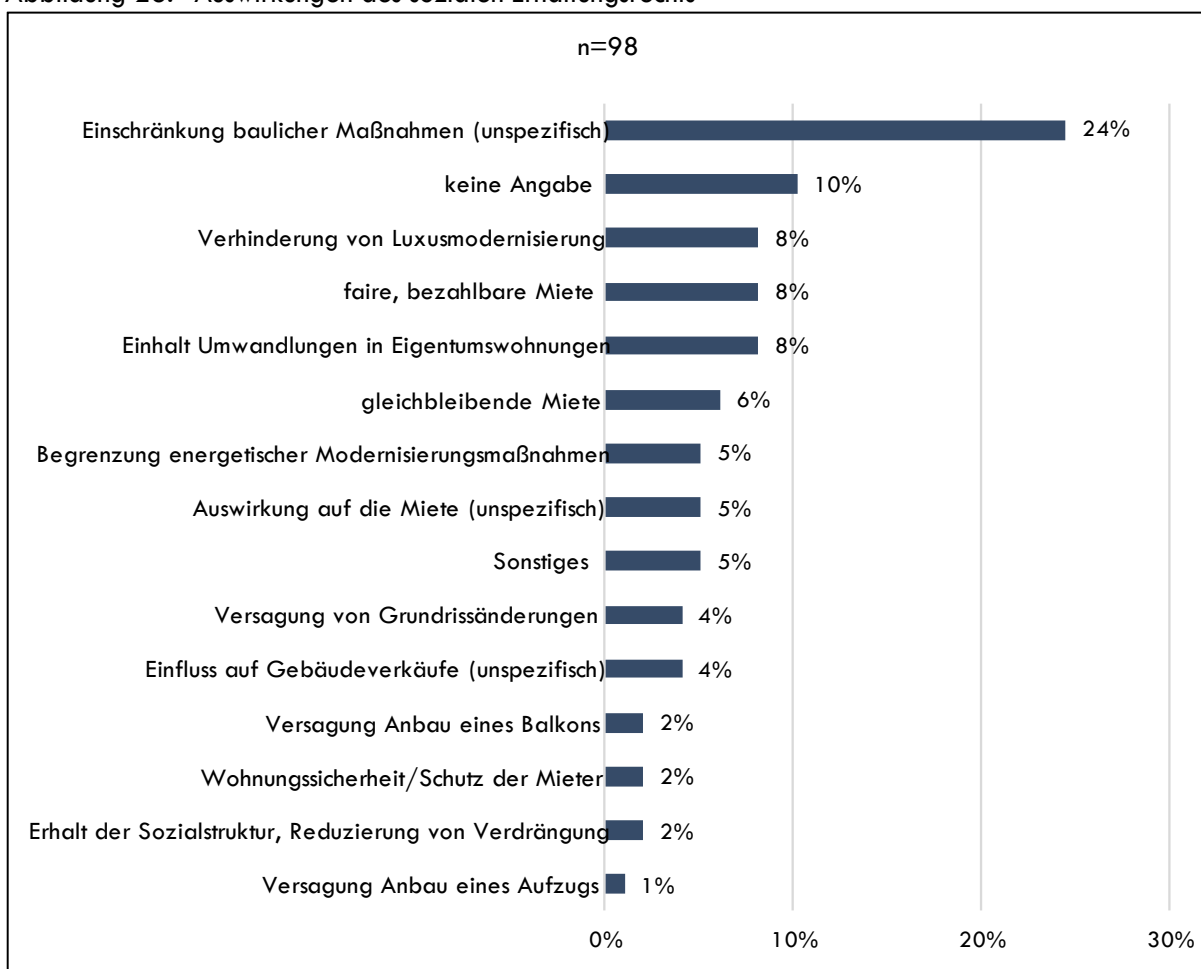
Abbildung 27: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Für 11 % der Haushalte hat das soziale Erhaltungsrecht bereits Auswirkungen auf sie als Mieter_in bzw. Eigentümer_in gehabt. Davon bewerteten 40 % der Haushalte die Auswirkung als positiv, 38 % als negativ; bei 22 % war keine Wertung feststellbar. Die angegebenen Gründe für die Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts sind vielfältig, wie in der Abbildung 28 dargestellt wird. Am häufigsten wurde die Beschränkung baulicher Maßnahmen benannt. Auch wurde das soziale Erhaltungsrecht häufig in einen Zusammenhang zur Miete gebracht – beispielsweise mit einer bezahlbaren bzw. einer gleichbleibenden Miete. Außerdem wurden u. a. der Schutz von Mieter_innen, Einfluss auf den Verkauf von Gebäuden sowie die Versagung des Anbaus von Aufzügen und Begrenzungen energetischer Modernisierungsmaßnahmen als Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts benannt.

Abbildung 28: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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 mit der sozialen Erhaltungsverordnung erreicht wurden. Dazu gehört die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach Alter und Herkunft. Grundlage ist ein Wohnungsangebot, das nach Größe in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer sowie der Ausstattung weitgehend mit der Nachfrage durch die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet übereinstimmt. Der Wohnungsschlüssel wurde erhalten. Nur ein geringer Anteil der Mieterhöhungen ist auf Modernisierungen zurückzuführen.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

Das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz ist weiterhin durch eine breite soziale Mischung und demnach unterschiedliche Bedarfe und Herausforderungen gekennzeichnet. Die sozialen Infrastrukturen und Einrichtungen werden weiterhin intensiv genutzt.

Die Analyse verdeutlicht jedoch auch die Grenzen des sozialen Erhaltungsrechts, z. B. bezüglich der Entwicklung der Mieten und Umwandlungsprozessen. Gegenüber 2018 wohnen nun mehr Alleinlebende und weniger kinderlose Paare im sozialen Erhaltungsgebiet. Einhergehend mit dem Anstieg des Mietniveaus, welcher insbesondere auf Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel zurückzuführen ist, ist auch ein Anstieg einkommensstärkerer Haushalte festzustellen. Das Umwandlungsgeschehen wurde auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB nur eingeschränkt beeinflusst. Vor allem aufgrund der Ausnahmeregelung der Eigentümerselbstverpflichtung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB wurden die meisten Umwandlungsanträge genehmigt. Mit dem Einsatz der seit 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden, die im sozialen Erhaltungsgebiet durch einen Rückgang der Umwandlungsanträge belegt wird (vgl. weitere Ausführungen in Kapitel 4.2).

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.

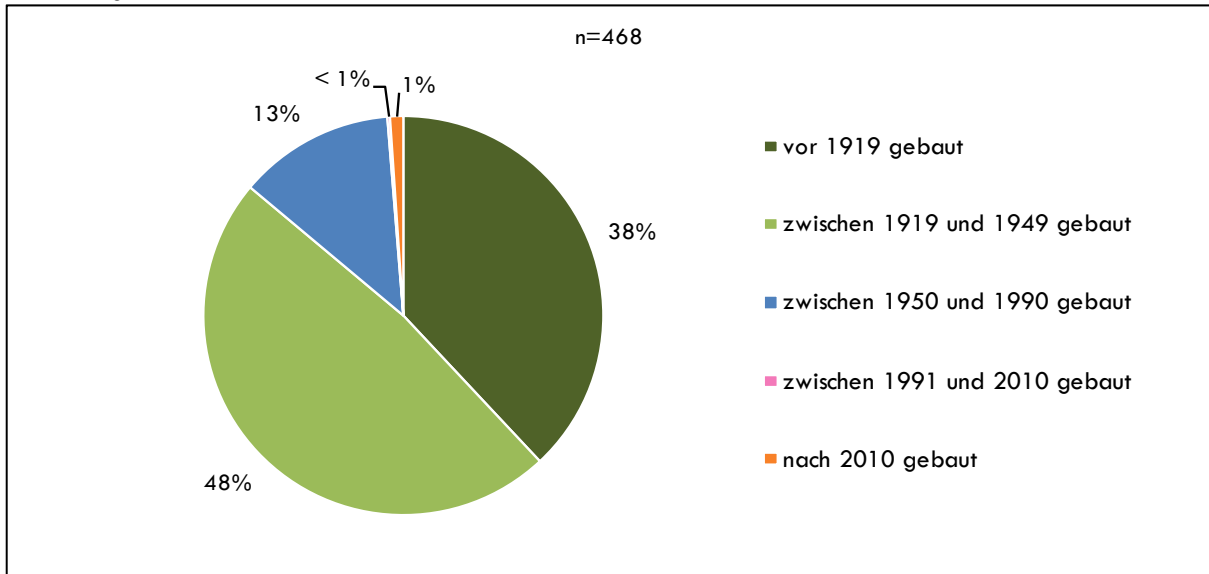
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard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

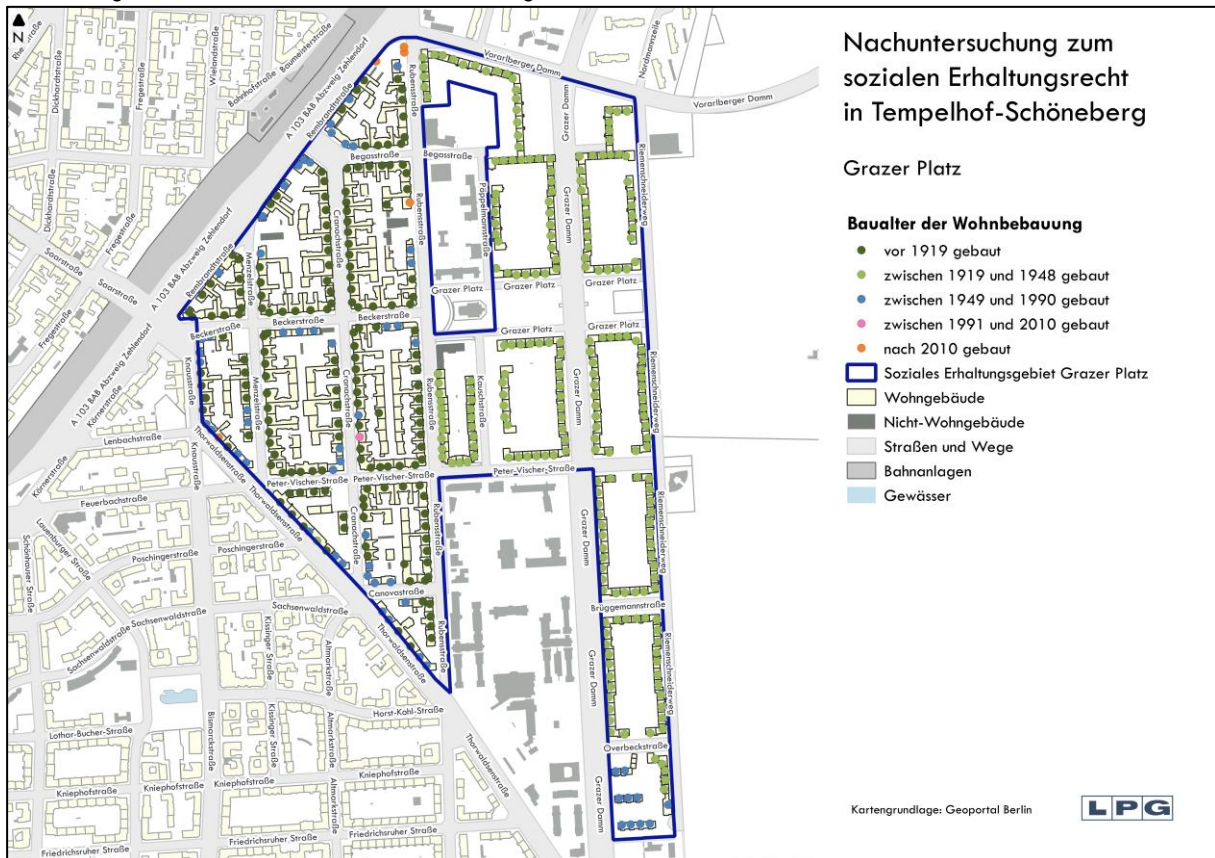
Abbildung 29 und Abbildung 30 veranschaulichen gebäudescharf die Verteilung des Wohnungsbestands nach Baualterklasse im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz. Es ist durch einen großen Altbaubestand geprägt. 38 % der Wohngebäude sind vor dem Jahr 1918 entstanden. Zwischen 1919 und 1949 entstand knapp die Hälfte der Wohngebäude. Dabei handelt es sich vor allem um Gebäude aus den Jahren 1938-1940. Sie bilden im Ostteil des Gebiets ein zusammenhängendes Ensemble, welches unter Denkmalschutz steht (vgl. Kapitel 2.1). Darüber hinaus wurden 13 % der Wohngebäude zwischen 1950 und 1990 errichtet. Diese Wohnbauten haben im gesamten Gebiet Lücken gefüllt. Weniger als 1 % der Gebäude wurden zwischen 1991 und 2010 gebaut, 1 % sind nach 2010 errichtete Neubauten.

Abbildung 29: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024

Abbildung 30: Baualter der Wohnbebauung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Aufgrund seiner zentralen Lage und historischen Bauweise mit Ornamenten und hohen Deckenhöhen ist der gründerzeitliche Altbaubestand attraktiv für Mieter_innen und Investor_innen. Neben der Aufteilung in Wohneigentum bestehen Potenziale – wenn bauordnungsrechtlich möglich – durch das Hinzufügen von Ausstattungsmerkmalen wie Aufzügen, großen, hochwertig ausgestatteten Badezimmern, neuen, größeren Balkonen oder Zweit-Balkonen, Fußbodenheizungen oder Video-Gegensprechanlagen.

In den vergangenen Jahren rücken vermehrt auch neuere 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 1990 vielfältige Aufwertungspotenziale für die Eigentümer_innen. Neben den schon beschriebenen Maßnahmen wie der energetischen Ertüchtigung oder der Veränderung von Wohnungsstrukturen, z. B. durch die Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse oder der Zusammenlegung von Wohnungen, bestehen in diesen Beständen Potenziale durch die Erneuerung von Bauteilen wie 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.

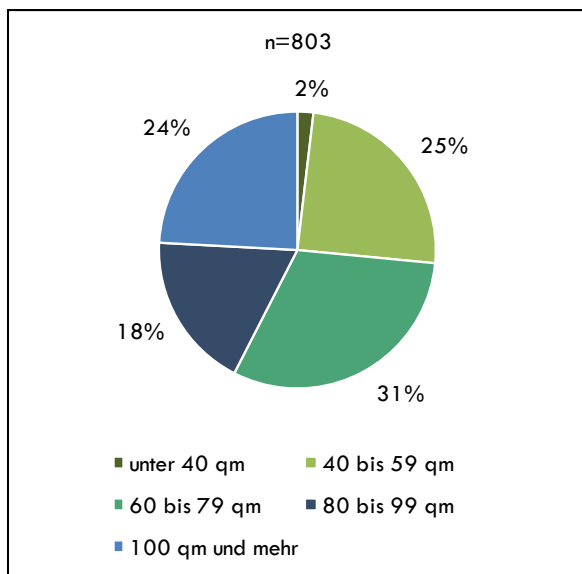
Die oben genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagfähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

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.

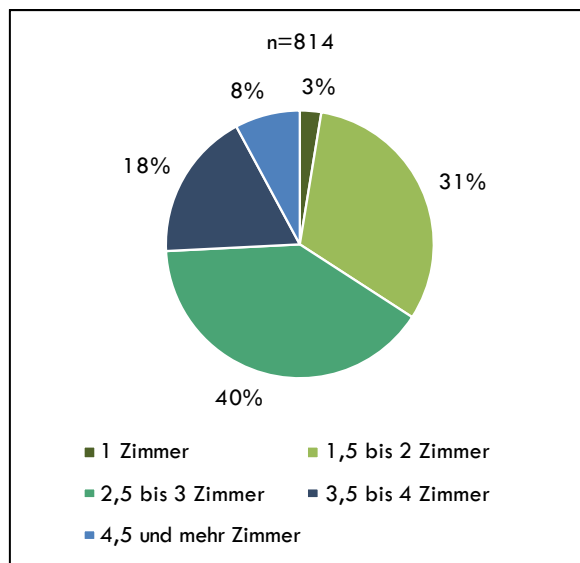
Das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Rund 58 % der Wohnungen haben eine Größe von unter 80 Quadratmetern und 74 % der Wohnungen sind 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 72 Quadratmeter und 3 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 31: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 32: Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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.“⁴⁰ Verkaufspreisfördernd wirken sich vor dem Verkauf einzelner Wohnungen Modernisierungen zur Erhöhung des Ausstattungszustands als auch Mieterhöhungen aus, die modernisierungsbedingt und/oder im gesetzlich zulässigen Rahmen erfolgen. Dadurch erhöht sich die Jahreswohnmiete, wodurch ein höherer Verkaufspreis der Wohnung möglich ist. Verschiedene vertiefende Untersuchungen zum sozialen Erhaltungsrecht oder zur Umwandlungsverordnung belegen, dass Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen verfügen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.⁴¹

⁴⁰ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

⁴¹ 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

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 insbesondere 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“.⁴²

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

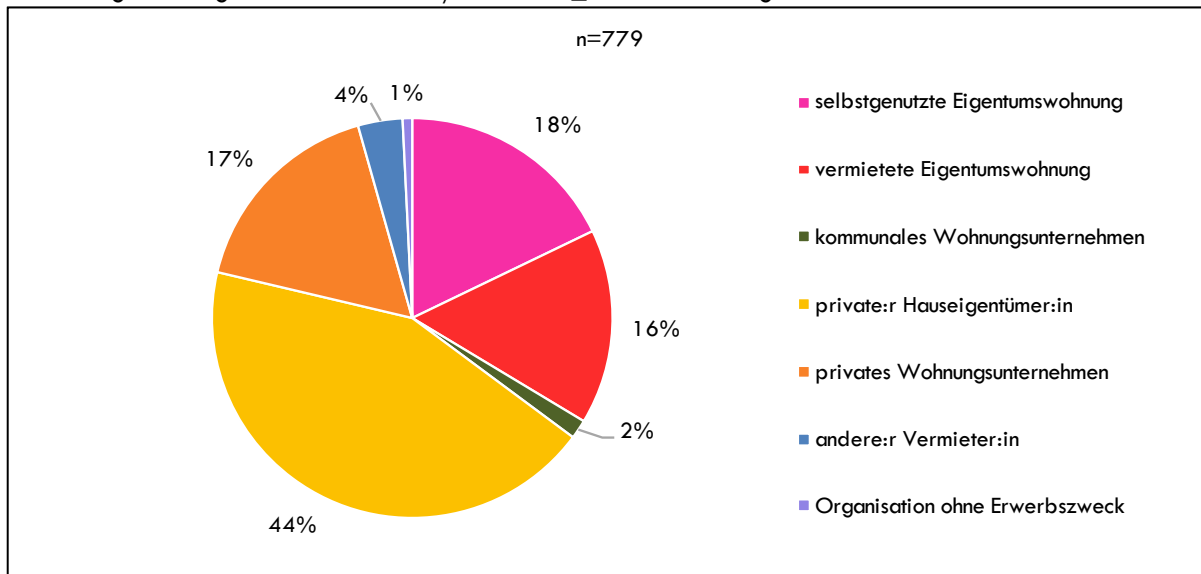
Der Senat von Berlin hat am 21. September 2021 die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) erlassen. Damit gilt seit 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 untersagt. Es bestehen jedoch Ausnahmen, sodass in diesen Fällen eine Umwandlung weiterhin möglich ist. Erfahrungen aus der Anwendungspraxis sind abzuwarten. Die Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist bis zum 31.12.2025 befristet. 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 sozialen Erhaltungsgebieten im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz ist durch einen hohen Anteil an Mietwohnungen geprägt. Rund 83 % der Haushalte wohnen zur Miete, demgegenüber sind knapp 18 % der Haushalte selbstnutzende Eigentümer_innen. Abbildung 33 belegt, dass rund 60 % der Vermieter_innen im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer_innen sind. Für diese Wohnungen besteht ein Umwandlungspotenzial. Der Anteil von kommunalen Wohnungen beträgt lediglich 2 %. 16 % der Wohnungen sind vermietete Eigentumswohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet. Mit 1 % sind Organisationen ohne Erwerbszweck wie Kirchen und andere Vermieter_innen im sozialen Erhaltungsgebiet vertreten.

Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Rollberg/Körnerpark, 2015-2016.

⁴² Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhner, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

Abbildung 33: Eigentumsverhältnisse/Vermieter_in der Wohnung

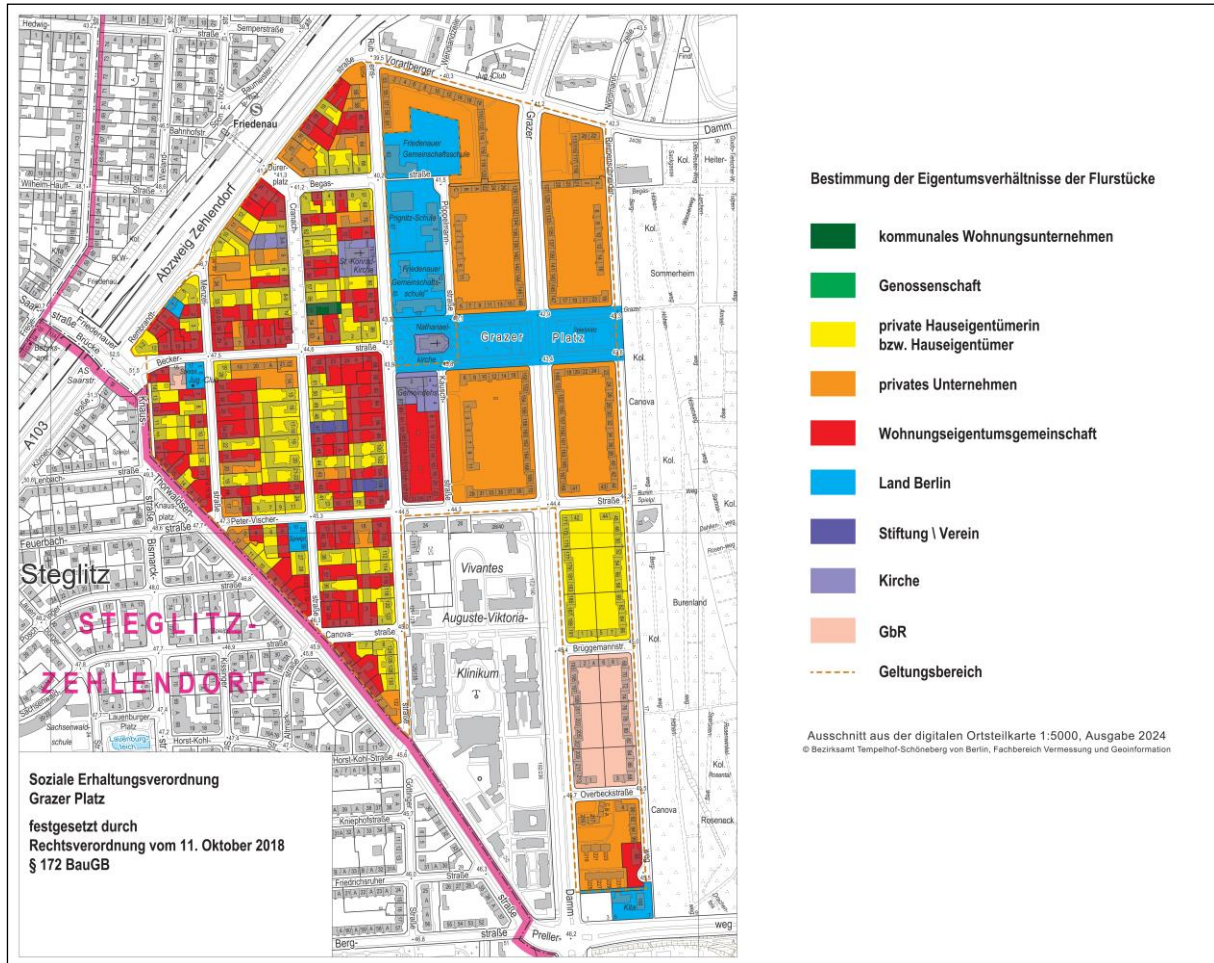


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 34 sind die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz kartografisch dargestellt. Aus der Plandarstellung geht hervor, dass sich die Flurstücke im Eigentum von Privatpersonen, privaten Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungseigentumsgemeinschaften über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet verteilen. Die Wohnblöcke im Ostteil des sozialen Erhaltungsgebiets weisen eher homogene Eigentumsverhältnisse auf, sie sind in der Hand privater Unternehmen oder privater Hauseigentümer_innen.⁴³ Im Westteil sind die Strukturen heterogener, die Gebäude befinden sich überwiegend im Eigentum von Wohnungseigentumsgemeinschaften und privaten Hauseigentümer_innen.

⁴³ Teilweise befinden sich die Wohnungen im Wohnungs- und Teilerbbaurecht (natürliche Personen); Eigentümerin ist eine juristische Person.

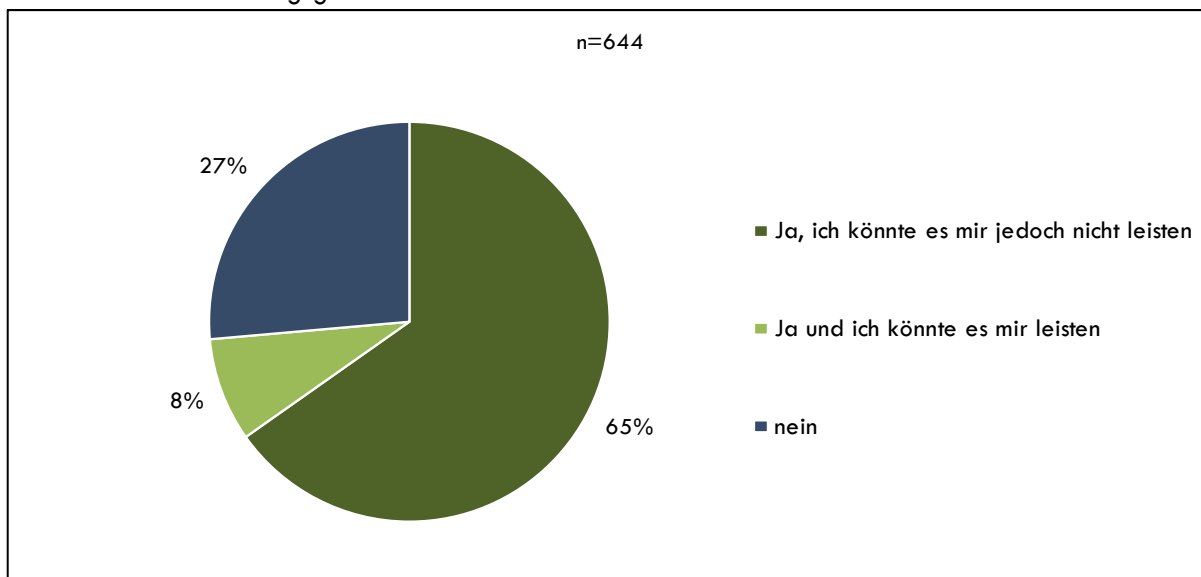
Abbildung 34: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 01/2024

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. 65 % der Mieter_innen-Haushalte würden die durch sie bewohnte oder eine andere Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet kaufen, könnten es sich jedoch nicht leisten (vgl. Abbildung 35). 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 8 % der Mieter_innen-Haushalte in der Lage.

Abbildung 35: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

4.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Frühjahr 2024 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durch die LPG mbH durchgeführt, um die Ausstattung der Wohngebäude⁴⁴ zu erfassen. In der Regel handelt es sich um straßenseitige Einschätzungen, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 468 Aufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz erfasst. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

Der Anteil von Fassaden in ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet 5 % der Wohngebäude. Diese Gebäude verteilen sich über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf. Rund ein Viertel sind sehr gepflegt. Kartografisch sind die Ergebnisse der Ortsbildanalyse hinsichtlich des Merkmals Fassadenzustand in Abbildung 36 festgehalten.

⁴⁴ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

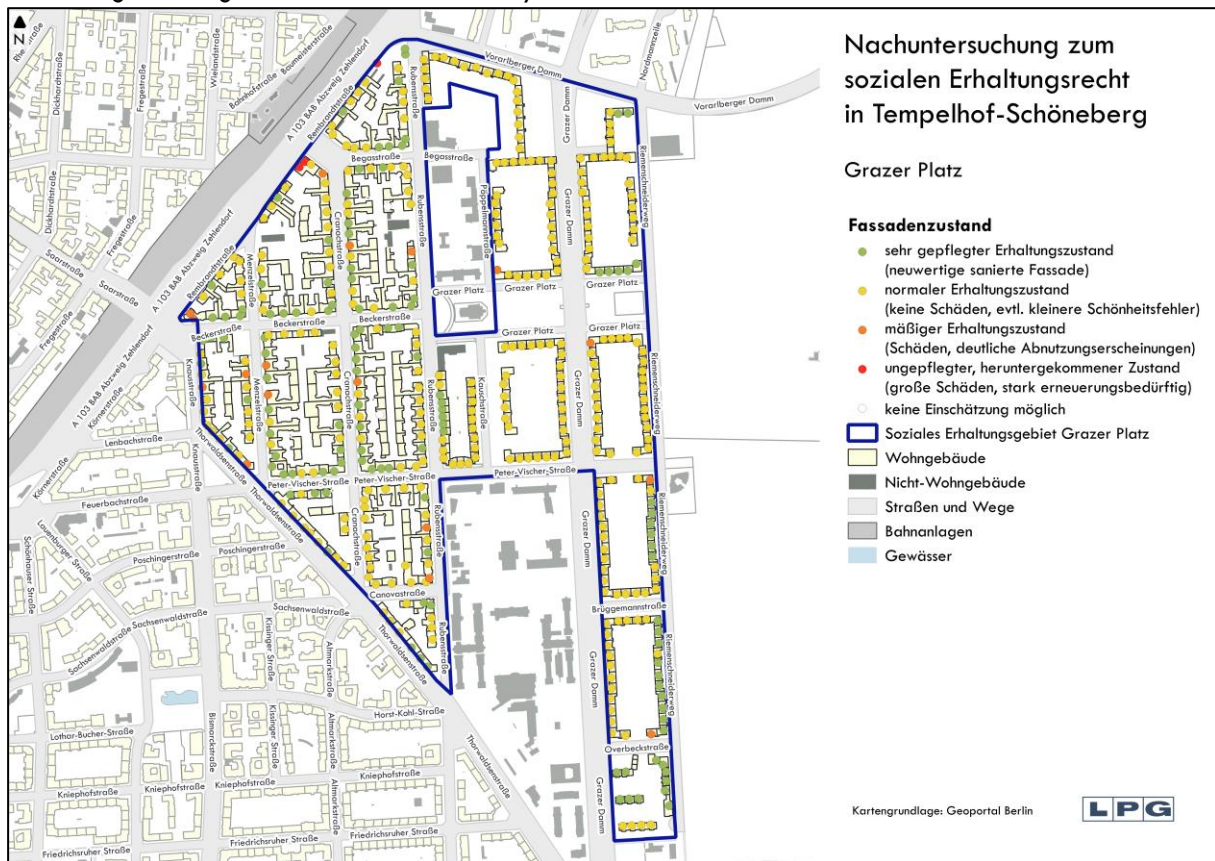
Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

Tabelle 8: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁴⁵

Merkmal	Kategorien	(n=468)	
		absolut	%
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	122	26 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	322	69 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	19	4 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	3	1 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. den Anforderungen des GEG)	44	9 %
	nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. nicht den Anforderungen des GEG)	3	1 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	145	31 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	273	58 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Abbildung 36: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

Flächendeckend besteht ein hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden. 89 % der Fassaden im Gebiet sind nicht gedämmt. Bei 58 % ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich. Das kann

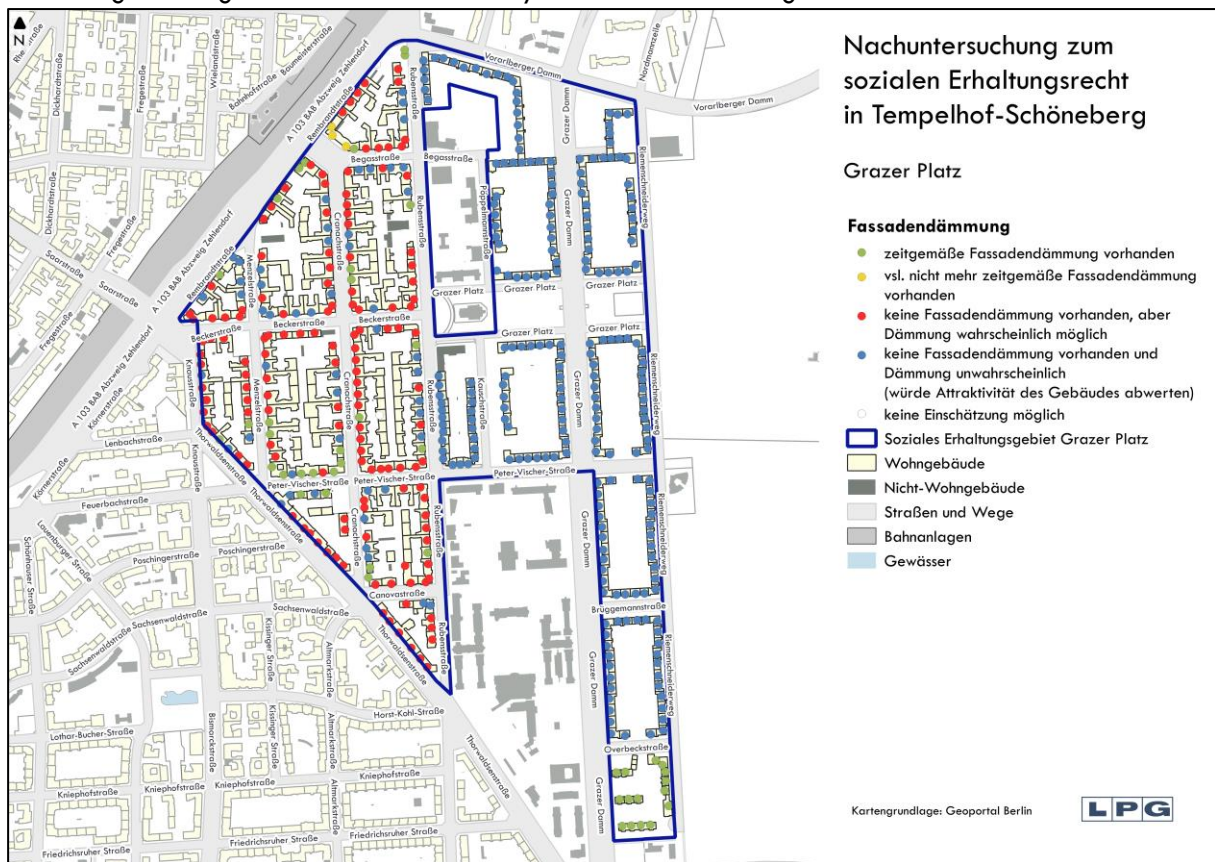
⁴⁵ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

unterschiedliche Gründe haben. Einige Gebäude würden durch eine Dämmung äußerlich negativ verändert, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Dies betrifft Gebäude mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden bzw. mit Materialwechseln und dem Einsatz von Naturstein. Der Denkmalschutz im Ostteil des sozialen Erhaltungsgebiets ist ein weiterer Grund. Eine Wärmedämmung wird aus denkmalschutzrechtlicher Sicht sehr kritisch beurteilt⁴⁶. Vor allem aber unterliegen Denkmäler nicht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

9 % der Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet weisen bereits eine neuwertige Fassadendämmung auf und weitere 1 % sind zumindest teilweise gedämmt oder haben eine ältere Fassadendämmung, die vs. nicht mehr zeitgemäß ist.

Abbildung 37: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

In der Regel wurden nur Balkone⁴⁷ erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen an knapp zwei Drittel der Gebäude festgestellt, die in der Regel mutmaßlich nicht nachträglich angebracht wurden. Zu beachten ist, dass bei der Begehung in der Regel nur die Vorderhäuser eingesehen wurden. Auch ist nicht zwangsläufig jede Wohnung mit einem Balkon ausgestattet. In der Haushaltsbefragung wurde ein geringfügig höherer Anteil an Balkonen ermittelt (vgl. nächstes Kapitel): 60 % der Haushalte verfügen demnach über einen Balkon¹ mit bis zu 4 qm Grundfläche, weitere 14 % über einen größeren Balkon. 6 % der Haushalte haben zwei oder mehr Balkone.

⁴⁶ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde, 01.03.2018.

⁴⁷ Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

Gemäß der Ortsbegehung haben 13 % der Wohngebäude erneuerungsbedürftige und schadhafte Fenster. Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster mindestens bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender dreifach Verglasungen ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes vorhanden. Bei 29 % der Gebäude, insbesondere im Ostteil des sozialen Erhaltungsgebiets, ist der Fensterzustand uneinheitlich und weicht bei mehreren Wohneinheiten untereinander ab. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Fenster entweder bei Mieter_innenwechsel oder auch durch selbstnutzende Eigentümer_innen ausgetauscht wurden.

Tabelle 9: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁴⁸

Merkmal	Kategorien		(n=468)	
			absolut	%
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	151	32 %
	Flachdach	und Dach ist aufgestockt	0	0 %
	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen um Dachraum	254	54 %
	Flachdach	und Dach ist nicht aufgestockt	55	12 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)		7	1 %
Ausbaupotenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)		309	66 %
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig		270	58 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden		59	13 %
	Fensterzustand uneinheitlich		136	29 %
Balkone/Loggien o. ä.	Balkon/Loggia am Vorderhaus vorhanden (mutmaßlich bauzeitlich)		247	56 %
	Balkon vermutlich nachträglich angebracht		13	< 1 %
	ohne Balkon/Loggia		205	44 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.		3	< 1 %

Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Bei weniger als 1 % der Gebäude wurde während der Ortsbegehung eine Bautätigkeit beobachtet. Zu den erfassten Arbeiten zählen Fassadenarbeiten und der Ausbau von Dachgeschossen.

Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren – dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden erhaltungsrechtlich bedeutsam sein. Dies ist dann der Fall, wenn der neu geschaffene Wohnraum mit der

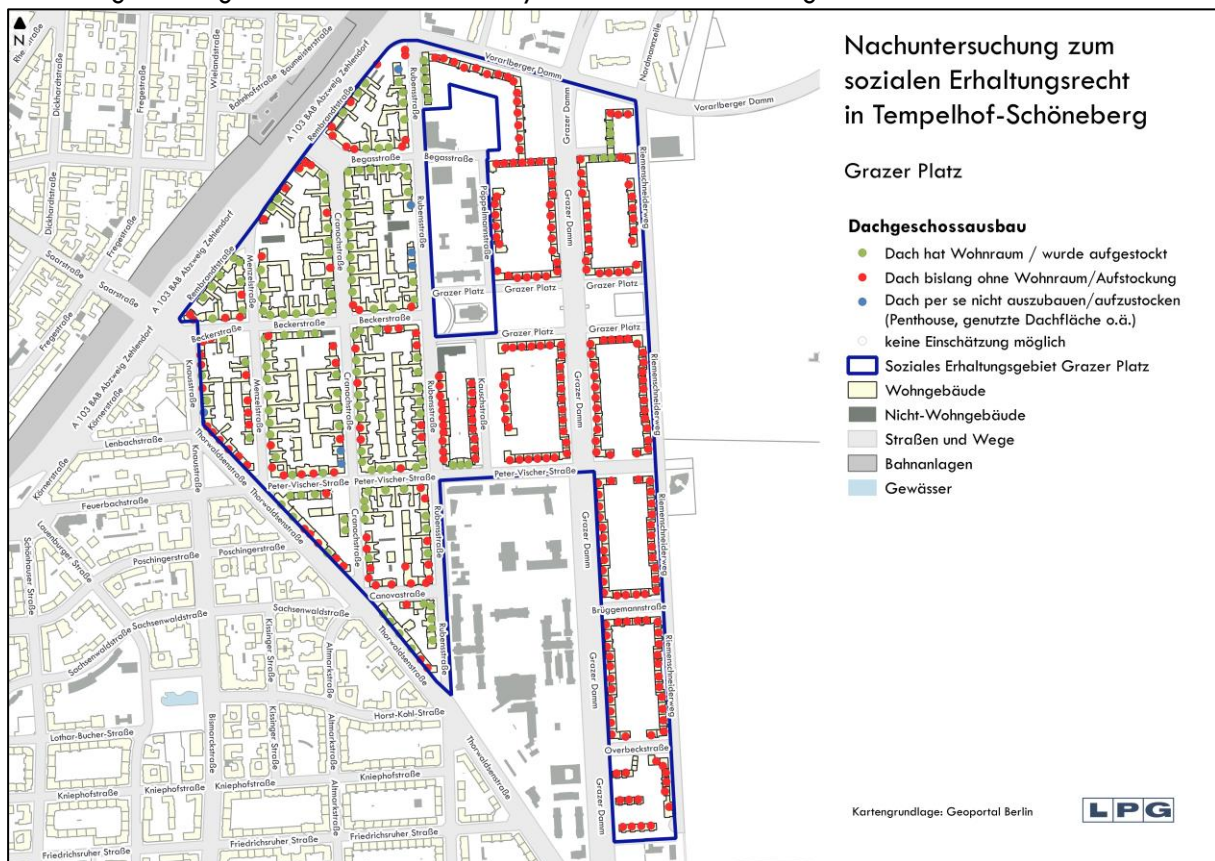
⁴⁸ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

darunter liegenden Wohnung verbunden werden soll, sodass eine Maisonettewohnung entsteht. Dies verändert die Wohnungsgröße bzw. die Anzahl der Wohnräume der betroffenen Bestandswohnung. Außerdem kann der Dachgeschossausbau oder die Aufstockung von Wohngebäuden Ausgangspunkt zur Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie dem Anbau eines Aufzugs sein.

Im sozialen Erhaltungsgebiet ist das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung noch besonders hoch und wurde erst bei 32 % der Wohngebäude genutzt. Für zwei Drittel der Wohngebäude besteht das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung⁴⁹ des Gebäudes.

Abbildung 38: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

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 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.

⁴⁹ Das Potenzial umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

- 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.⁵⁰

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 Mieten steigen 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.⁵¹ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.⁵² Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz wurden die in der Tabelle 10 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.⁵³ Der

⁵⁰ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

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

⁵² OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

⁵³ 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.

Begriff „gebietstypisch“ ist jedoch nicht mit dem in § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 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.⁵⁴

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 2 % der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz sind mit Einzelöfen ausgestattet, ebenfalls bei 4 % der Wohnungen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Es besteht demnach ein begrenztes Potenzial zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands durch den Einbau eines Bades mit 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 40 % und/oder zentrale Heizungsanlage in 26 % der Haushalte kann ein Modernisierungspotenzial für einen 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 Grazer Platz besteht weiterhin ein großes Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands. Neben dem Austausch von einfachverglasten Fenstern hin zu einer Wärmeschutzverglasung besteht ein sehr großes Potenzial für den Einbau energiesparender Heizungsanlagen oder den Anbau von Solaranlagen zur Erwärmung von Wasser oder zur Erzeugung von Strom. Die Haushaltsbefragung bestätigt zudem die bei 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 zu rechnen.

⁵⁴ Vgl. OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

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 betrifft, hat ein Großteil der Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

Dazu gehört das Merkmal Aufzug: Über einen Aufzug verfügen nur rund 5 % der Wohnungen. Dies betrifft zu 36 % Wohnungen, die sich in zwischen 1950 und 1990 errichteten Wohngebäuden befinden, und zu 32 % Wohnungen im gründerzeitlichen Wohnungsbestand. 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 der Einbau wandhängender WCs und von Handtuchheizkörpern.

Bisher verfügen 12 % des Wohnungsbestands über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne bzw. 8 % über ein separates Gäste-WC. Rund 74 % der Wohnungen haben einen Balkon⁵⁵. Von den Wohnungen sind 60 % 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. Ebenso ist der Anteil an Wohnungen mit einem Zweitbalkon mit 6 % sehr gering. Auch Fußbodenheizungen sowie Gegensprechanlagen mit Kamera sind im sozialen Erhaltungsgebiet weiterhin kaum vorhanden.

⁵⁵ umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

Tabelle 10: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz

Ausstattungsmerkmale	2024 (n=833)
Badezimmer und Sanitäranlagen	
mit Dusche oder Badewanne	85 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	12 %
zusätzliches zweites Badezimmer	7 %
Toilette innerhalb der Wohnung	96 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	8 %
WC stehend	53 %
WC wandhängend	43 %
Handtuchheizkörper	43 %
Fußbodenheizung im Bad	5 %
ebenerdige Dusche	10 %
Beheizung der Wohnung	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	2 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	24 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	69 %
Fußbodenheizung	2 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	40 %
zentrale Warmwasserversorgung	53 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	17 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	75 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	5 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	60 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	14 %
weiterer Balkon ¹	6 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	5 %
Aufzug	5 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	18 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	80 %
Gegensprechanlage mit Kamera	2 %
Energieeinsparende Ausstattung	
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	1 %
gedämmte Fassade / Gebäudehülle	10 %
energiesparende Heizungsanlage ²	2 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	9 %
gedämmte Kellerdecke	2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *: unter 5 Nennungen; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse ²: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik; Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, trägt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen entscheidend 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 4.2), werden rund 47 % 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 Grazer Platz ist der Ausstattungszustand für Mietwohnungen im Vergleich zu vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen in der Tabelle 11 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 demnach die Schaffung zusätzlicher und wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale erfolgt.

Tabelle 11: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung

Ausstattungsmerkmal	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen ¹
	(n=517)	(n=282)
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	10 %	16 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	4 %	14 %
WC wandhängend	36 %	64 %
Handtuchheizkörper	38 %	58 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	4 %	7 %
ebenerdige Dusche	6 %	18 %
Einfachverglasung	20 %	10 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	5 %	5 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	12 %	19 %
weiterer Balkon ²	4 %	10 %
Aufzug	5 %	6 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	15 %	28 %
Gegensprechanlage mit Kamera	2 %	2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *: unter 5 Nennungen; ¹: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, ²: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

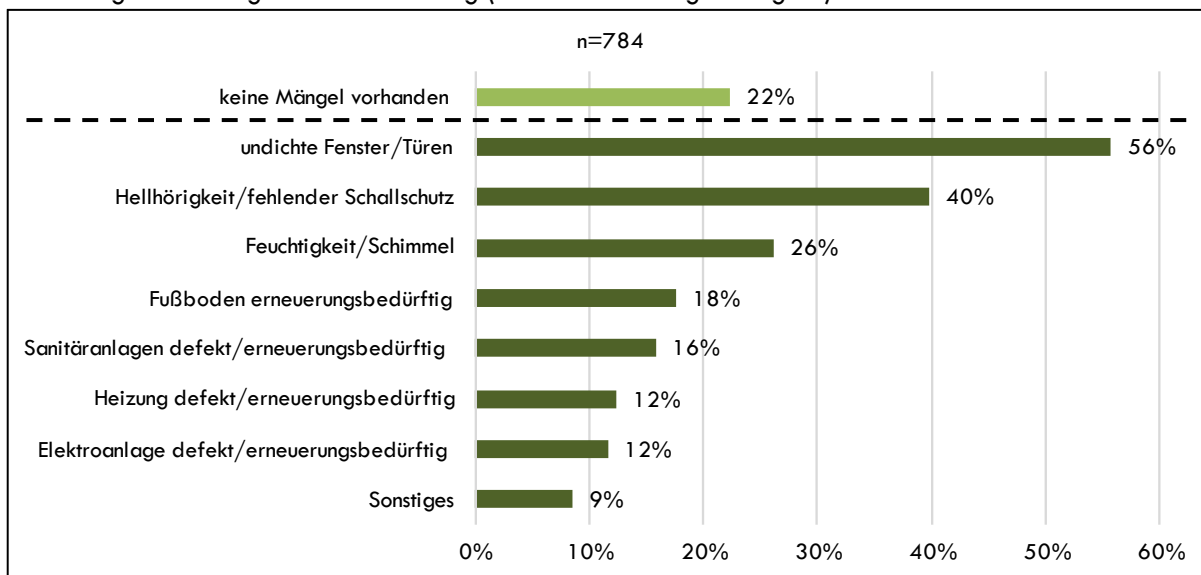
Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung der Bewohner_innen über den gegenwärtigen Zustand der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. Rund 78 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz haben in ihrer Wohnung einen Mangel oder mehrere Mängel. Die

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

meistgenannten Mängel beziehen sich auf undichte Fenster und/oder Türen und Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz. Vermehrt genannt werden außerdem Feuchtigkeit und/oder Schimmel, erneuerungsbedürftige Fußböden sowie defekte/erneuerungsbedürftige Sanitär-, Heizungs- und Elektroanlagenanlagen. Die Mängel betreffen gemäß Haushaltsbefragung zu rund 83 % Gebäude, die vor 1949, insbesondere vor 1919, errichtet wurden.

Abbildung 39: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

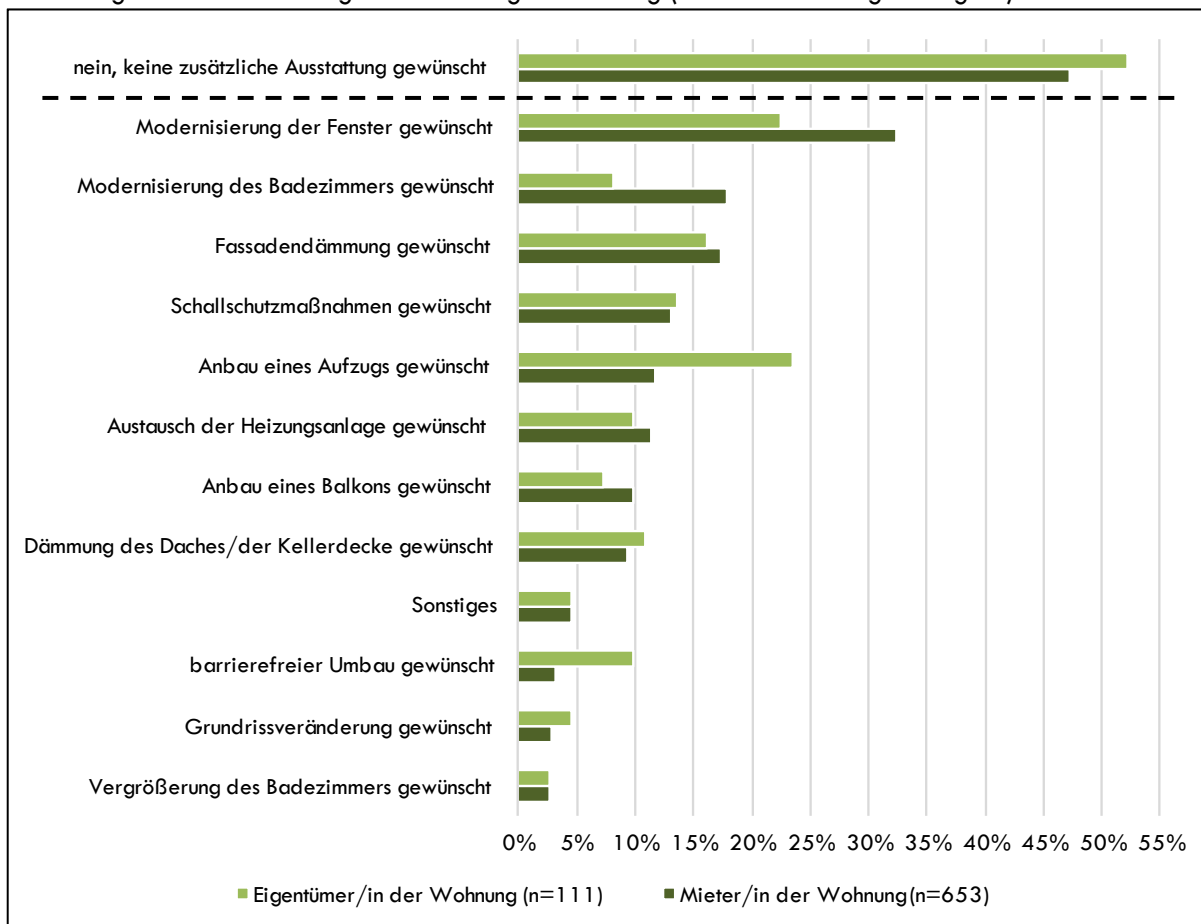


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

48 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung. In der Abbildung 40 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 Fassadendämmung und Schallschutzmaßnahmen. Maßnahmen wie der Anbau eines Aufzugs, 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 die Modernisierung der Fenster, des Badezimmers und den Austausch der Heizungsanlage.

Abbildung 40: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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 Grazer Platz 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 12 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

Das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz ist durch einen umfangreichen Altbaubestand geprägt. Knapp 40 % des Wohnungsbestands stammen aus der Gründerzeit und knapp 50 % aus den 1920er bis 1940er Jahren. Der übrige Wohnungsbestand wurde überwiegend zwischen 1950 und 1990 errichtet. 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 66 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 3.2).

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

Das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz ist ein Mietwohnungsquartier, denn rund 83 % der Haushalte wohnen zur Miete. Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum; private Hauseigentümer_innen, private Wohnungsunternehmen und Wohneigentumsgemeinschaften sind die dominierenden Eigentumsformen. Der Anteil selbstgenutzten Wohneigentums beträgt rund die Hälfte aller Eigentumswohnungen. Kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsbestand sind kaum vorhanden. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet rechnerisch noch 61 % der Wohngebäude.⁵⁶

Tabelle 12: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Soziales Erhaltungsgebiet Grazer Platz
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren, etwa die Hälfte der Eigentumswohnungen wird durch Eigentümer_innen selbst genutzt
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial zur Umwandlung noch für rechnerisch 61 % 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 (2 %), 78 % 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	Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Dämmung oberste Geschossdecke / Dach und Kellerdecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Anhand der gebäudescharfen Ortsbildanalyse und durch die Ermittlung des Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude auf der Grundlage der Haushaltsbefragung werden im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz weiterhin umfangreiche bauliche Aufwertungspotenziale identifiziert, 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. Im Ostteil des Gebiets ist bei den Gebäuden der 1930er Jahre aufgrund des Denkmalschutzes nicht mit einer Ausschöpfung des theoretisch vorhandenen Potenzials zur Fassadendämmung zu rechnen.

⁵⁶ Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 4.2 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

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. Knapp die Hälfte 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.

Rund 78 % 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 2 % 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 Ortsbildanalyse.

5. Aufwertungsdruck

Die Analyseebene Aufwertungsdruck beschreibt, inwieweit die 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 Anreize für Modernisierungen, welche über Mieterhöhungen einen Mietparteienwechsel herbeiführen können, welcher wiederum ein höheres Angebotsmietniveau befördert. 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 wesentlich.

Bestandsmietniveau

Die mittlere Nettokaltmiete im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 7,94 Euro pro Quadratmeter im Median und 8,57 Euro pro Quadratmeter im Durchschnitt (vgl. Tabelle 13). Die durchschnittliche Bestandsmiete überschreitet damit den Vergleichswert des Berliner Mietspiegels für das Jahr 2023 von 7,16 Euro pro Quadratmeter⁵⁷. Das Bestandsmietniveau ist seit 2018 um 22,3 % im Median gestiegen und übersteigt damit auch den Anstieg des Berliner Mietspiegels von 12 %.

⁵⁷ SenStadt Berlin, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2023, 2023, S. 6.

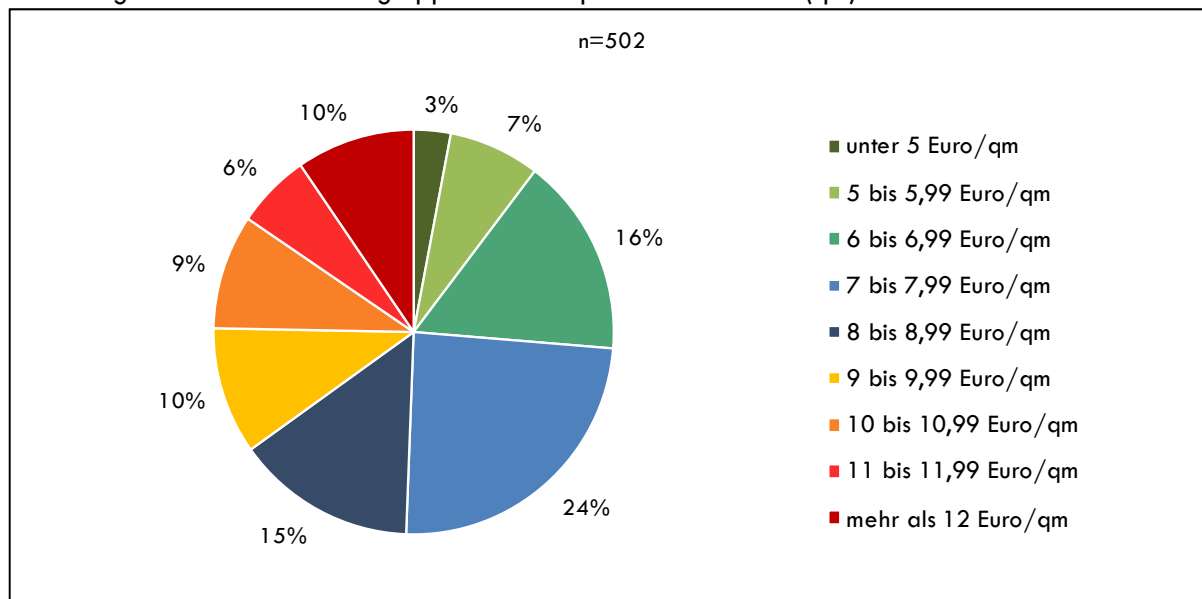
Tabelle 13: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2018 zu 2024

	Mietniveau in Euro/qm		Entwicklung	
	2018	2024	in Euro	in %
Median	6,49 €	7,94 €	+ 1,45 €	+ 22,3 %
Durchschnitt	6,84 €	8,57 €	+ 1,73 €	+ 25,3 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2018; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 41 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. 26 % der Haushalte haben eine günstige Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Ebenso hat ein Viertel der Haushalte bereits eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr.

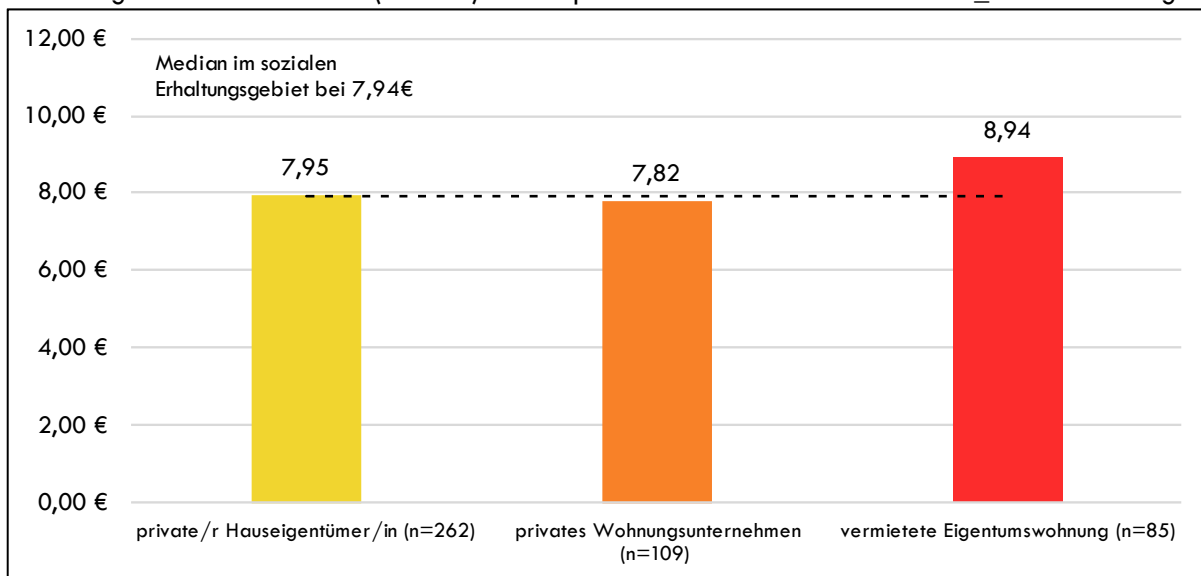
Abbildung 41: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 42 ist der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter_in der Wohnung dargestellt. Preisdämpfender kommunaler Wohnraum ist im sozialen Erhaltungsgebiet so gut wie nicht vorhanden (vgl. Kapitel 4.2). Es wird deutlich, dass in den vermieteten Eigentumswohnungen ein deutlich höheres Bestandsmietniveau erreicht wird als in den Beständen privater Hauseigentümer_innen und privater Wohnungsunternehmen. Gegenüber der Haushaltsbefragung 2018 ist der Median der Miete in Wohnungen privater Hauseigentümer_innen um 21 % gestiegen. In Wohnungen privater Wohnungsunternehmen stieg der Median der Nettokaltmiete um ein Viertel und in vermieteten Eigentumswohnungen sogar um 35 %.

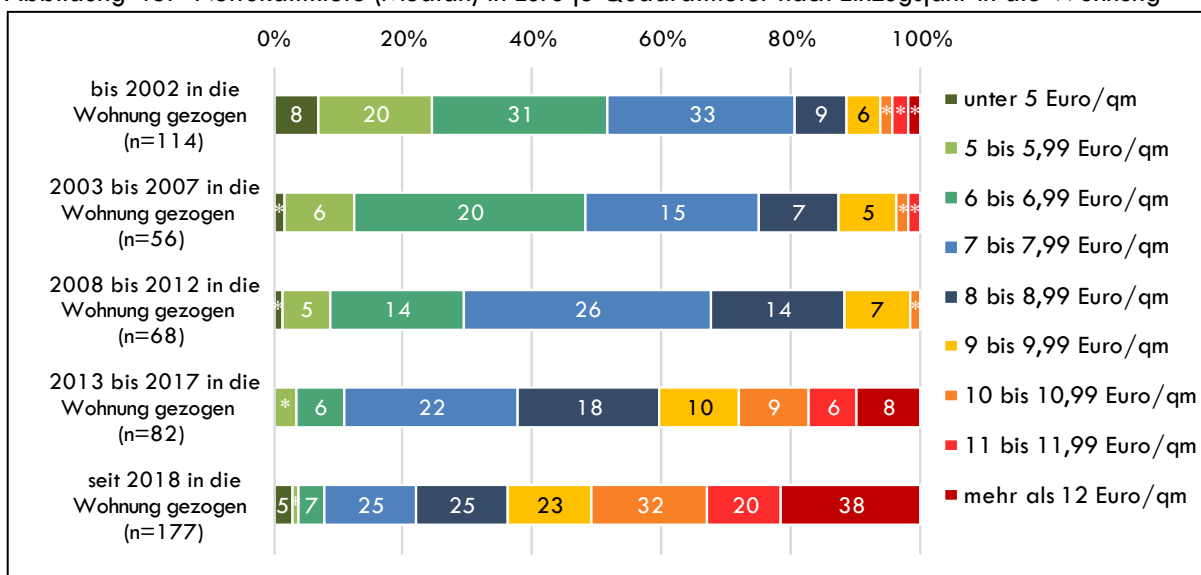
Abbildung 42: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 43 wird die Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,90 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 10,00 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 8,63 Euro pro Quadratmeter im Median und liegt damit 1,37 Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 21 % der Haushalte, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr.

Abbildung 43: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung

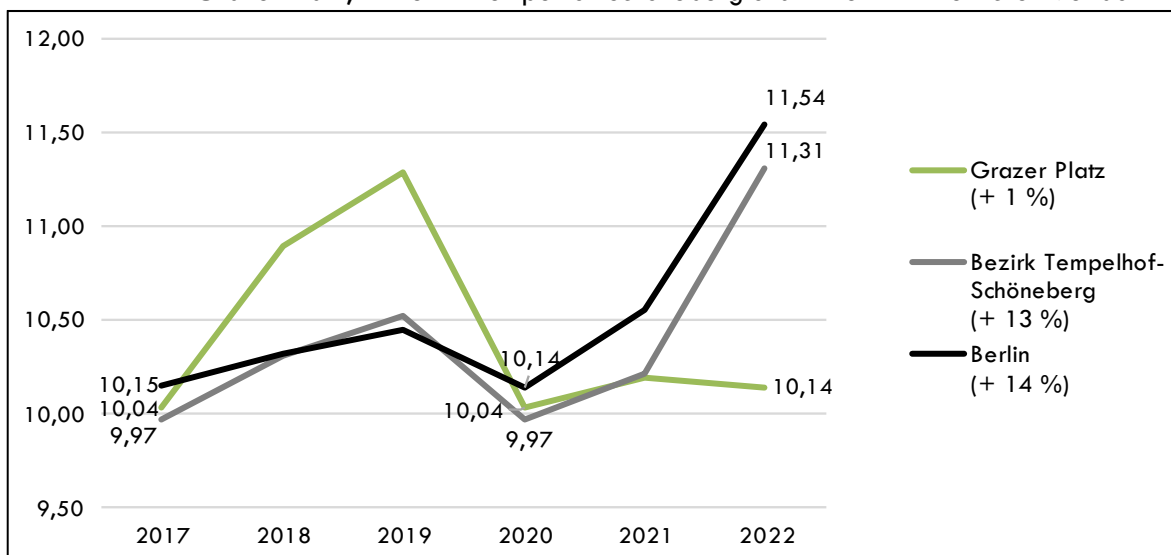


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 44 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus im Planungsraum Grazer Platz im Vergleich zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der Gesamtstadt dargestellt. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels⁵⁸ zu berücksichtigen, die gesamtstädtisch, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie im Planungsraum Grazer Platz einen Rückgang des Mietniveaus bewirkten, was darauf hindeutet, dass in dem sozialen Erhaltungsgebiet die Vermieter_innen in hohem Maße ihre Mietforderungen reduzieren mussten. In den darauffolgenden beiden Jahren ist das Mietniveau nur leicht angestiegen und erlangte nicht mehr das hohe Angebotsmietniveau vor der Umsetzung des Mietendeckels - im Jahr 2019 erreichte das Angebotsmietniveau im Planungsraum Grazer Platz mit 11,29 Euro pro Quadratmeter seinen Höchstwert. Im gesamten abgebildeten Zeitraum 2017 bis 2022 hat sich das Angebotsmietniveau in dem sozialen Erhaltungsgebiet mit + 1 % im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt stabilisiert. Im Bezirk sowie der Gesamtstadt setzte ab dem Jahr 2020 eine andere Entwicklung ein: Die Angebotsmieten sind deutlich gestiegen.

Abbildung 44: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum Grazer Platz, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und in Berlin im zeitlichen Verlauf



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

5.2 Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Wie in Kapitel 4.2 beschrieben, besteht im sozialen Erhaltungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen⁵⁹, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten

⁵⁸ 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).

⁵⁹ 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

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.⁶⁰ 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.⁶¹

Die Ausführungen in Kapitel 4.2 zum Erlass der Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB sind im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Umwandlungsgeschehens zu berücksichtigen.

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

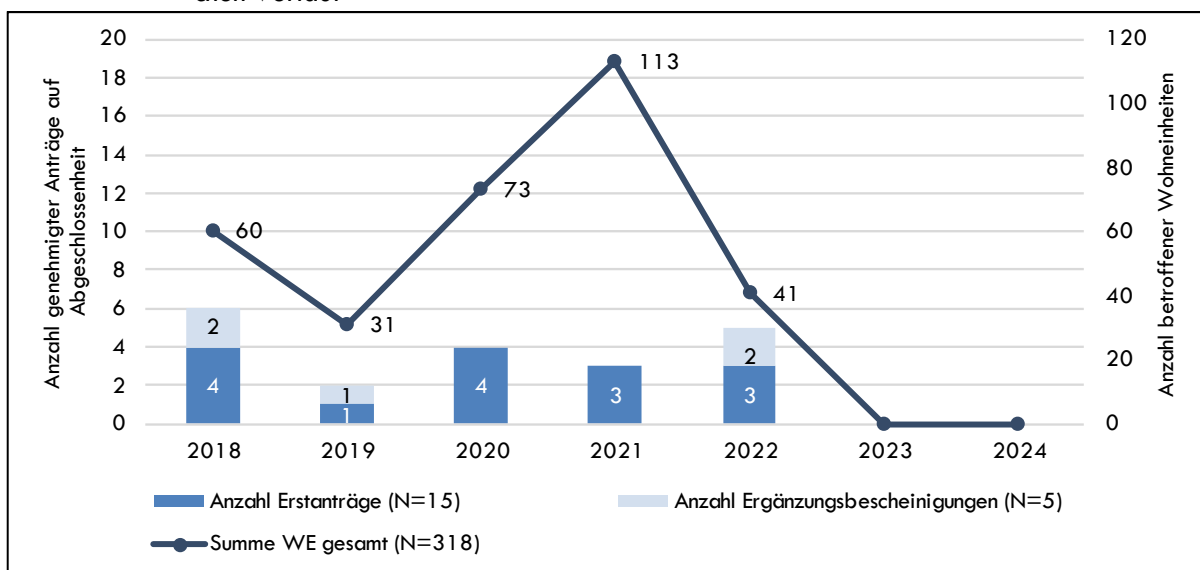
In der Abbildung 45 ist die Entwicklung der Anträge auf Erstaussstellungen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und Ergänzungsbescheinigungen für bestehende Wohnungen (kein Neubau) seit dem Jahr 2018 im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz dargestellt. Insgesamt wurden 15 Erstanträge für insgesamt 300 bestehende Wohneinheiten gestellt. Im gesamten betrachteten Zeitraum wurden außerdem 5 Anträge auf Ergänzung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt, betroffen waren 18 Wohneinheiten. Obwohl für diese Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt wurden, wird die Möglichkeit zur Umwandlung in Eigentum aufgrund der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und insbesondere § 250 BauGB erheblich eingeschränkt. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass diese Wohnungen nach Auslaufen der Umwandlungsverordnungen in Eigentum umgewandelt werden.

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.

⁶⁰ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

⁶¹ 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.

Abbildung 45: Anträge auf Abgeschlossenheit und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf

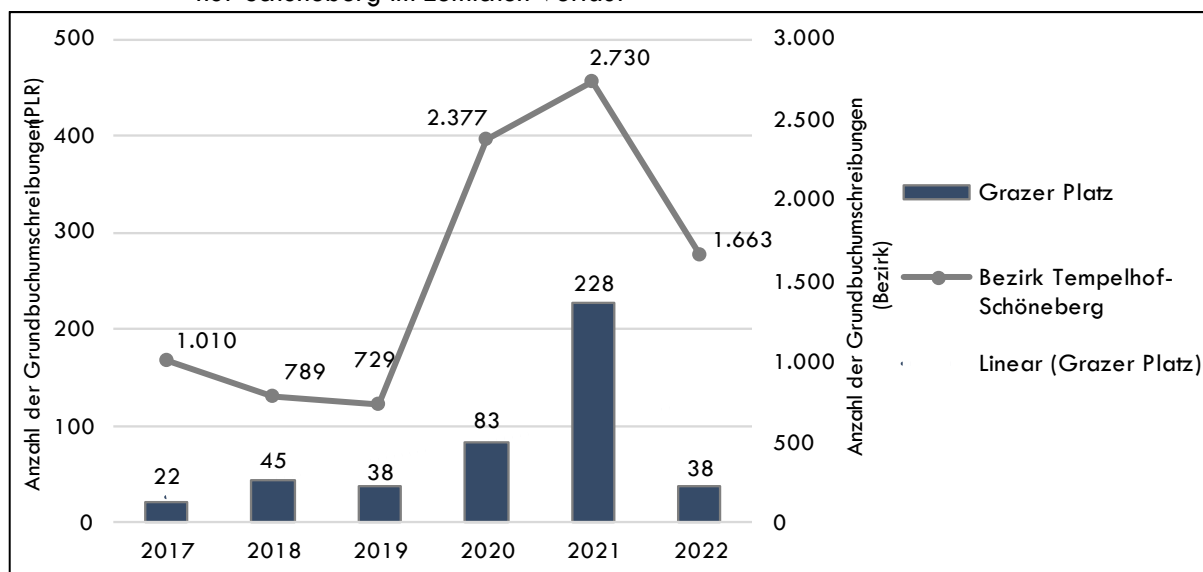


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Grundbuchumschreibungen

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel 3 ist in der Abbildung 46 die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen 2017 und 2022 im Planungsraum Grazer Platz und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg vergleichend dargestellt. Im Zeitraum 2017 bis 2022 wurden in dem Planungsraum 454 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2022 entspricht dies 7,3 % der Wohnungen. Im Bezirk waren es 5,0 % und in der Gesamtstadt 5,3 %. Dies belegt ein höher ausgeprägtes Umwandelungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz als im Bezirk und der Gesamtstadt. Im Jahr 2021 wurde mit 228 umgewandelten Wohneinheiten ein Höchststand erreicht, was knapp über die Hälfte, der in dem Zeitraum zwischen 2017 bis 2022 umgewandelten Wohnungen entspricht.

Abbildung 46: Grundbuchumschreibungen im Planungsraum (PLR) Grazer Platz und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im zeitlichen Verlauf



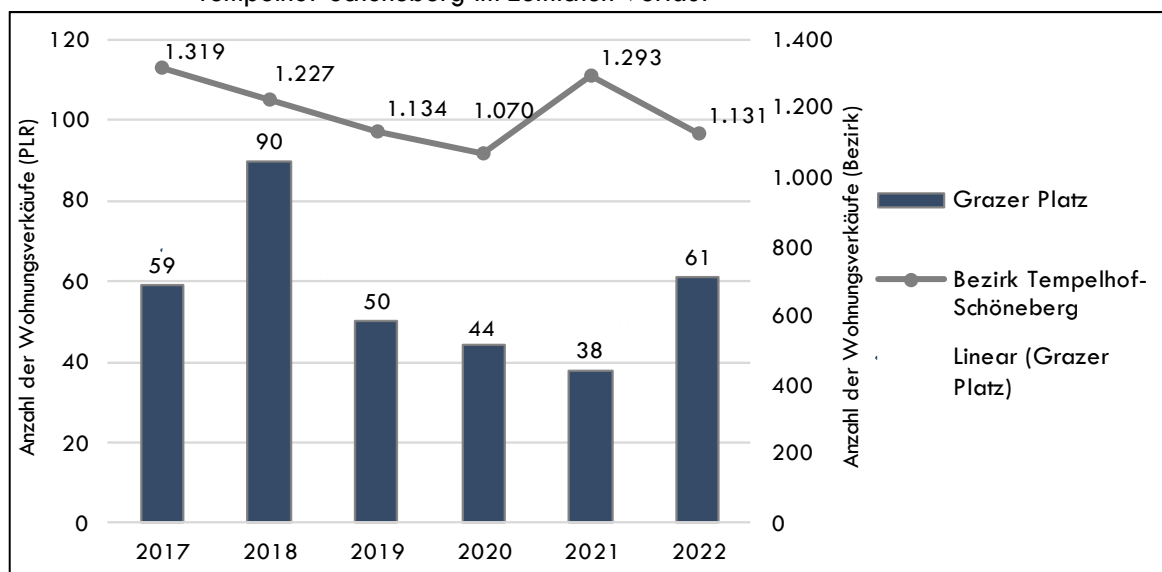
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

5.3 Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei 21 % der Mieter_innenhaushalte fand während des Mietverhältnisses ein **Eigentümer_innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** statt. Weitere 17 % waren sich darüber nicht sicher, bei weniger als 1 % der Haushalte wurde ein Eigentümer_innenwechsel angekündigt. Alle von den Haushalten angegebenen Wechsel der Eigentümer_innen entfallen auf den Zeitraum 2014 bis 2024, zwei Drittel davon im Zeitraum seit 2022. Dabei gab es 2023 eine Konzentration in den Blöcken 15 und 17 östlich des Auguste-Viktoria-Klinikums. In den anderen Jahren sind die angegebenen Eigentümer_innenwechsel räumlich nicht konzentriert.

In der Abbildung 47 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** im Zeitraum 2017 bis 2022 im Planungsraum Grazer Platz und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg vergleichend dargestellt. In diesem Zeitraum wurden in dem Planungsraum insgesamt 342 Eigentumswohnungen verkauft; das entspricht 5,5 % des Gesamtwohnungsbestands von 2022. Zum Vergleich betrug die Verkaufsquote im Bezirk Tempelhof-Schöneberg 3,9 % und in Berlin 3,1 %. Damit war die Dynamik der Verkäufe von Eigentumswohnungen im dargestellten Zeitraum stärker ausgeprägt. Im Planungsraum Grazer Platz ist seit dem Jahr 2018 tendenziell ein Rückgang der Wohnungsverkäufe festzustellen – mit Ausnahme der Verkaufszahlen im Jahr 2022. Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz angestiegen, wie im Kapitel 5.2 beschrieben. Aufgrund der Verpflichtung zum Verkauf der Wohnung nur an die Mieter_innen (vgl. Kapitel 3), 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 in diesem Zuge erfolgenden Ankündigungen von Eigenbedarf zu rechnen.

Abbildung 47: Verkäufe von Eigentumswohnungen⁶² im Planungsraum (PLR) Grazer Platz und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im zeitlichen Verlauf



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

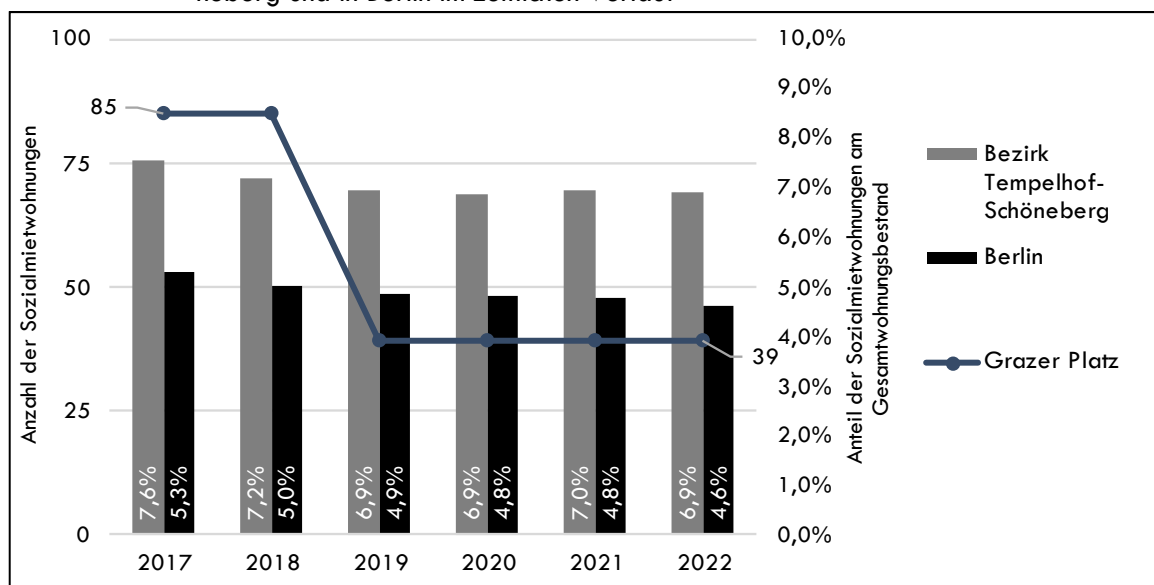
5.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

Der Sozialmietwohnungsbestand ist zwischen 2017 und 2022 im Planungsraum Grazer Platz zurückgegangen, wie aus der Abbildung 48 hervorgeht. Im Jahr 2022 gab es im sozialen Erhaltungsgebiet 46 Sozialmietwohnungen weniger als im Jahr 2017, was einem Rückgang von - 54 % entspricht. Insgesamt beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2022 0,6 %. Er ist damit deutlich geringer als im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der Gesamtstadt. Im Bezirk und berlinweit ist der Anteil der Sozialmietwohnungen in den letzten Jahren zurückgegangen auf 6,9 % des Gesamtwohnungsbestands von Tempelhof-Schöneberg bzw. 4,6 % des Gesamtwohnungsbestands von Berlin. 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)“.⁶³

⁶² Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

⁶³ „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 im Planungsraum (PLR) Grazer Platz, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg 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 Mieterhöhungen, 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. Hierfür entfaltet das Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung.

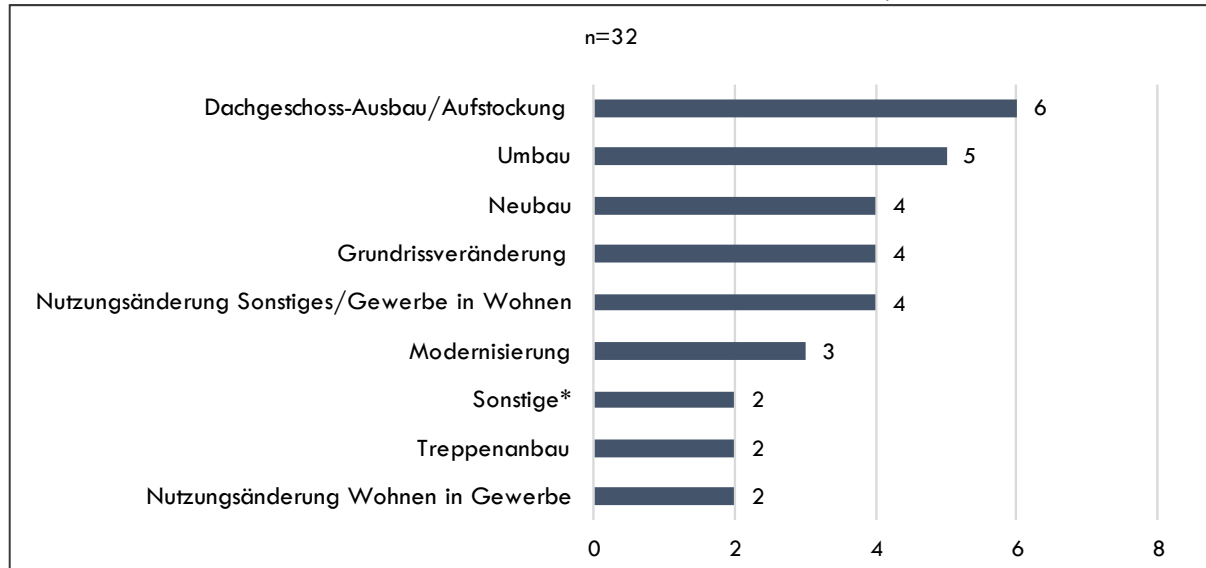
Die Auswertung der elektronischen Bauakten ergibt, dass 23 Bauanträge für insgesamt 33 bauliche Maßnahmen im Zeitraum von 2018 bis Januar 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz gestellt wurden, die Wohnraum betreffen und genehmigt bzw. freigestellt wurden oder sich noch im Verfahren befinden. Bei der Auswertung können nur die Maßnahmen analysiert werden, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden nicht von der Bauaufsicht erfasst. Diese Maßnahmen werden nur dann erfasst, wenn sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Genehmigung erfordern.

Insgesamt wurden für 23 Adressen Bauanträge gestellt, dies entspricht 5 % der Wohngebäudeadressen.⁶⁴ In der Abbildung 49 ist die inhaltliche Verteilung der beantragten Maßnahmen visualisiert. Überwiegend wurden Anträge zur Schaffung von Wohnraum gestellt, darunter Dachgeschossausbau, Aufstockung und Neubau. Des Weiteren wurden nicht näher bestimmte Umbauten beantragt. Es wurden aber auch Maßnahmen beantragt, die sich auf den Ausstattungszustand bzw. die Wohnungsstruktur auswirken, wie Grundrissveränderungen an Wohnungen und Modernisierungsmaßnahmen. Weitere Anträge betreffen Nutzungsänderungen, bei denen Flächen, die bisher gewerblich oder zu sonstigen Zwecken genutzt

⁶⁴ 468 Wohngebäudeaufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet.

wurden, zu Wohnflächen umgewidmet werden. Ebenso gab es Anträge mit dem Ziel, Wohnraum in Gewerbe umzunutzen. Die gesammelte Betrachtung der Bauanträge zeigt, dass vorwiegend – zu rund zwei Drittel – Maßnahmen beantragt wurden, die aufgrund der geltenden Erhaltungsverordnung genehmigungspflichtig sind.

Abbildung 49: Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 2018 und 01/2024



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten (*Sonstige umfasst hier: Balkonerneuerung, Maßnahmen das Wohnumfeld betreffend)

Bei 13 % der Haushalte, die im sozialen Erhaltungsgebiet zur Miete wohnen, hat innerhalb der letzten fünf Jahre in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude eine Modernisierung stattgefunden hat. 5 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter_innen nach einer Modernisierung. Bei 1 % der Haushalte wurde eine anstehende Modernisierung bereits angekündigt. Im Gebiet findet demnach weiterhin eine Bautätigkeit statt. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig⁶⁵, die Kosten müssen von den Vermieter_innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter_innen umgelegt werden.⁶⁶ 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.

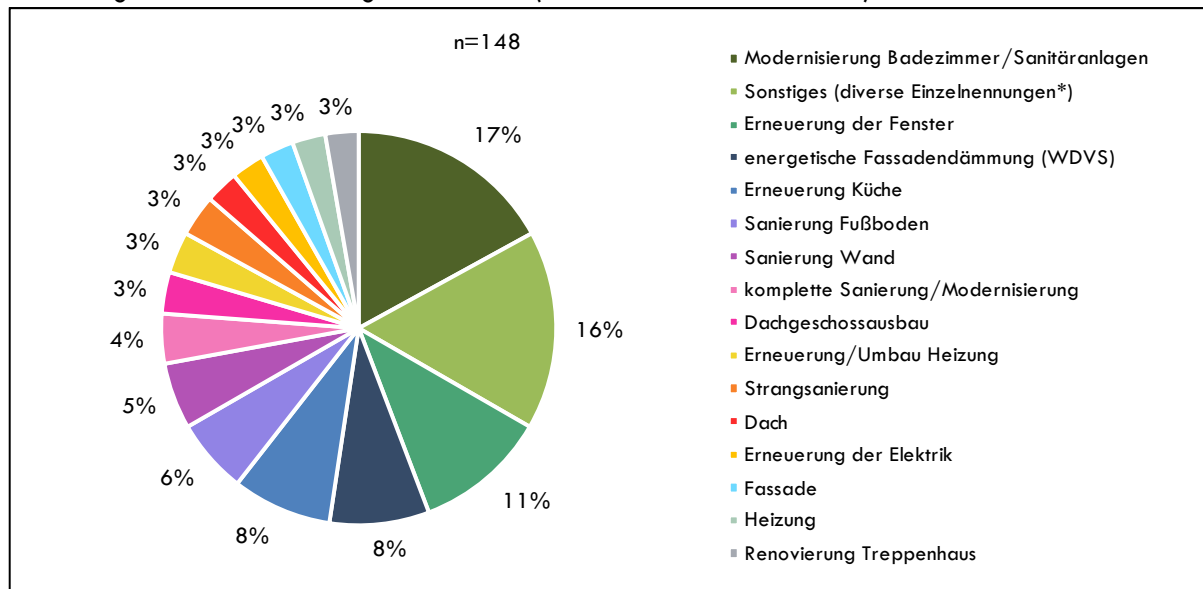
In der Abbildung 50 sind die in der Haushaltsbefragung aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Neben der Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen sowie Erneuerung von Fenstern wurden häufig auch Arbeiten an der Fassade durchgeführt. Hierbei kann es teilweise zu ungenauen 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 28 % der Modernisierungsmaßnahmen.

⁶⁵ Vgl. § 559 Abs. 2 BGB

⁶⁶ Vgl. § 559 Abs. 1 BGB

Auch bei den umfassenden Sanierungen/Modernisierungen der Wohneinheit ist davon auszugehen, dass energetische Belange berührt werden. Die weiteren Maßnahmen liegen im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Die durchgeführten Maßnahmen stimmen mit den ermittelten Aufwertungspotenzialen und Genehmigungsverfahren gemäß § 172 BauGB überein.

Abbildung 50: Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *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.⁶⁷

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.

⁶⁷ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

Gemäß der Haushaltsbefragung sind 3 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 9 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.⁶⁸ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

Auch durch möblierte Kurzzeitvermietung werden immer mehr Wohnungen in Ballungsräumen dem ohnehin schon angespannten Mietmarkt entzogen. 2 % der Mieter_innen-Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen in möblierten Wohnungen, weitere 4 % haben einen befristeten Mietvertrag. 8 % der Haushalte sind möblierte oder befristet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt.⁶⁹

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 sowie einem überdurchschnittlichen Umwandlungsgeschehen seit der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung geäußert hat.

Während das Angebotsmietniveau in den letzten Jahren gemäß Statistik nur leicht gestiegen ist, hat sich das Bestandsmietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich erhöht: Das Bestandsmietniveau ist seit 2018 um 22,3 % im Median gestiegen und liegt nun bei 7,94 Euro. Damit wird auch der berlinweite Anstieg von 12 % überschritten. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,90 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median schon eine Nettokaltmiete von 10,00 Euro pro Quadratmeter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 21 % der Haushalte, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr. 64 % 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 79 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 13 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 5 % Modernisierungsmaßnahmen. Die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit 18 % im Median liegt auf einem höheren Niveau als die Anpassung an den Berliner Mietspiegel mit 11 %.

Im Wohnungsbestand trägt das soziale Erhaltungsgebiet insgesamt noch zur Versorgung mit günstigem Mietwohnraum bei, da rund 26 % der Haushalte noch eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter haben. Auch vor dem Hintergrund der gegenüber 2018 stark gestiegenen Warmmietbelastung (vgl. Abbildung 24 auf Seite 35) ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit. Preisdämpfend wirkt sich im Gebiet der Wohnungsbestand von kommunalen Wohnungsunternehmen sowie Genossenschaften aus, welcher jedoch nur in geringem Maße zur Verfügung

⁶⁸ 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.

⁶⁹ 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.

steht. Der Anteil an Sozialmietwohnungen ist mit 0,6 % deutlich geringer als im Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit 6,9 % und der Gesamtstadt mit 4,6 %.

Die Analyse der Umwandlungsgenehmigungen im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz 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 2019 bis 2023 wurden in dem Planungsraum 454 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2022 entspricht dies 7,3 % der Wohnungen. Damit war das Umwandlungsgeschehen im Vergleich stärker; im Bezirk Tempelhof-Schöneberg betrug die Umwandlungsquote 5,0 % und in Berlin 5,3 %. Die meisten Umwandlungsanträge wurden auf der Grundlage der Eigentümerselbstverpflichtung, wonach die Wohnungen sieben Jahre lang nur an die Mieter_innen verkauft werden dürfen, genehmigt (vgl. Kapitel 3). Diese 7-Jahres-Frist hat Auswirkungen auf die Verkaufsdynamik von Eigentumswohnungen, die in den vergangenen Jahren trotz steigender Umwandlungen im Planungsraum Grazer Platz zurückgegangen ist. 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 im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz zu einem deutlichen Rückgang der Umwandlungen geführt hat.

Zusammengefasst ist im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz weiterhin ein hoher Aufwertungsdruck festzustellen, der sich auf den gesamten Wohnungsbestand auswirkt. Dies hängt mit der Umwandlungsquote in den vergangenen Jahren und insbesondere dem Anstieg des Mietniveaus zusammen. Gleichzeitig tragen die teilweise noch geringen Bestandsmieten zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer innenstadtnahen 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.⁷⁰ 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.⁷¹ 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.“⁷²

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 2018 und 2023 ist die Bevölkerungszahl im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz um knapp 2 % gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 190 Personen.⁷³ Im selben Zeitraum gab es im Bezirk Tempelhof-Schöneberg eine Zunahme der Bevölkerungszahl um rund 1 %, während sie in Berlin um 3,5 % anstieg.

In der Abbildung 51 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz im Vergleich zum Bezirk Tempelhof Schöneberg dargestellt. Die Altersgruppe der 27- bis 44-Jährigen ist jeweils anteilig am stärksten vertreten, wobei diese im sozialen Erhaltungsgebiet mit 29 % einen

⁷⁰ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

⁷¹ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

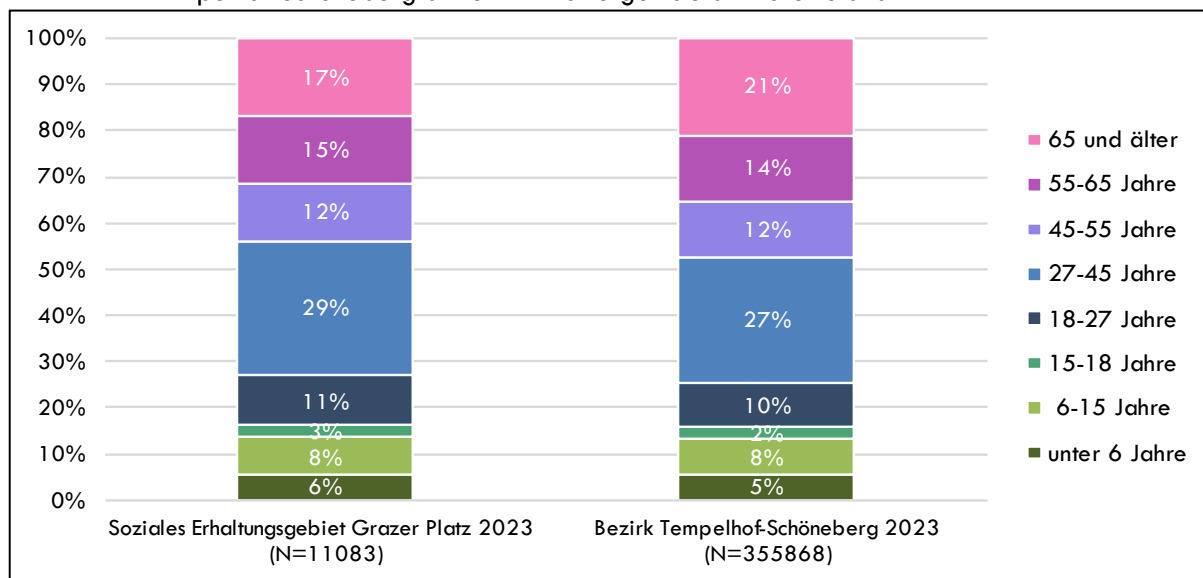
⁷² Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

⁷³ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2017 und 31.12.2022.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

geringfügig größeren Anteil umfasst als im Bezirk mit 27 %. Personen im Alter ab 65 Jahren sind im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich weniger vertreten als im Bezirk. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist im sozialen Erhaltungsgebiet im Vergleich zum Bezirk geringfügig kleiner. Zusammenfassend ist das soziale Erhaltungsgebiet durch einen im Vergleich zum Bezirk höheren Anteil an Personen im Erwerbsalter gekennzeichnet.

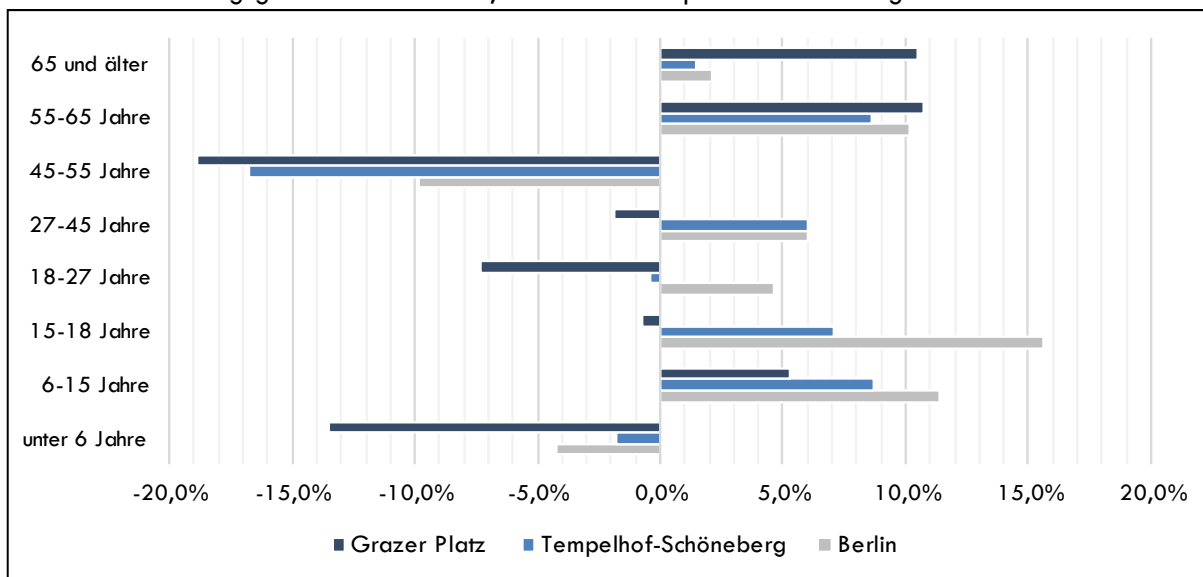
Abbildung 51: Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023

In der Abbildung 52 sind die prozentualen Veränderungen der Personenzahlen in den unterschiedlichen Altersgruppen von 2018 bis 2023 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 Zahl der Personen ab 65 Jahre stieg vergleichsweise stark.

Abbildung 52: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz, den Bezirk Tempelhof Schöneberg und die Stadt Berlin



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2018 und 31.12.2023

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 Tempelhof Schöneberg 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.

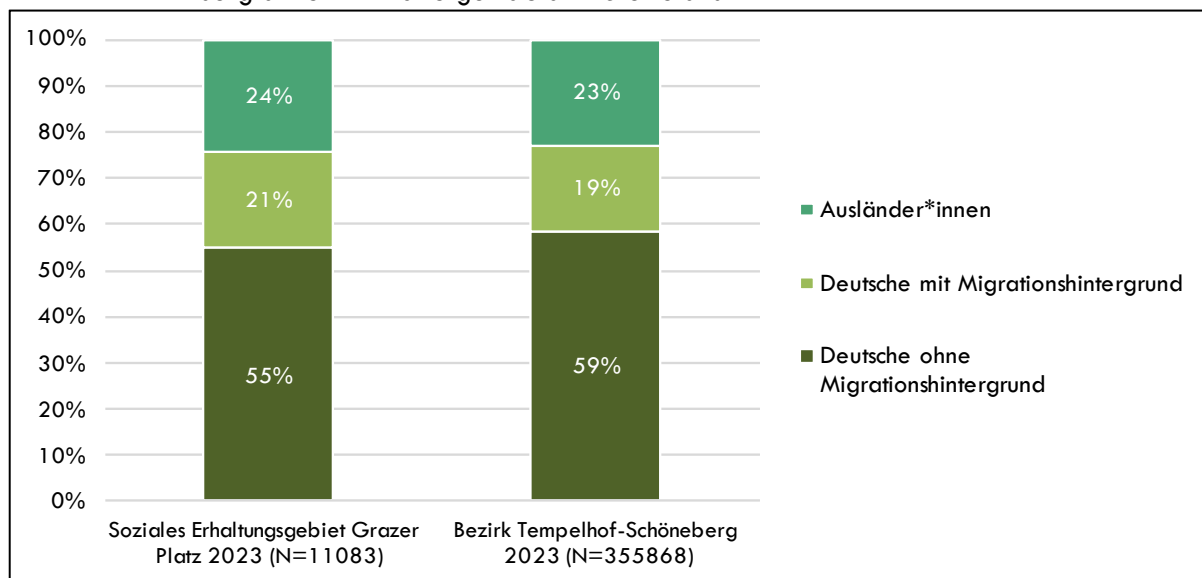
Tabelle 14: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz, den Bezirk Tempelhof Schöneberg und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Soziales Erhaltungsgebiet Grazer Platz	Bezirk Tempelhof Schöneberg	Berlin
0 bis 5 Jahre	-0,8 %-Punkte	-0,2 %-Punkte	-0,4 %-Punkte
6 bis 14 Jahre	0,5 %-Punkte	0,5 %-Punkte	0,6 %-Punkte
15 bis 17 Jahre	0 %-Punkte	0,1 %-Punkte	0,3 %-Punkte
18 bis 26 Jahre	-0,7 %-Punkte	-0,2 %-Punkte	0,1 %-Punkte
27 bis 44 Jahre	-0,1 %-Punkte	1,2 %-Punkte	0,7 %-Punkte
45 bis 54 Jahre	-2,6 %-Punkte	-2,6 %-Punkte	-1,8 %-Punkte
55 bis 64 Jahre	1,6 %-Punkte	1,0 %-Punkte	0,8 %-Punkte
65 Jahre und älter	1,9 %-Punkte	0 %-Punkte	-0,2 %-Punkte

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2018 und 31.12.2023

Im Vergleich zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg leben im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz etwas weniger Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft – ohne Migrationshintergrund – und mehr Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft mit Migrationshintergrund und ausländischer Staatsangehörigkeit, wie die Abbildung 53 belegt. Zum Vergleich mit der Gesamtstadt: In Berlin haben 23 % der Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit.

Abbildung 53: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

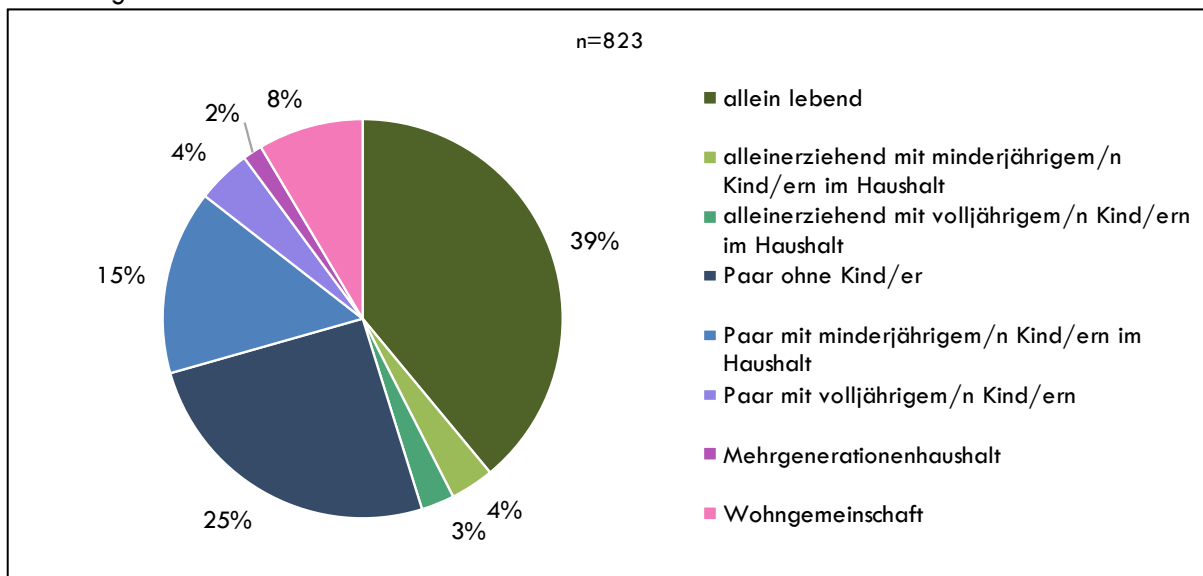
6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Dafür sollen das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmen und eine überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung erfolgen. In Kapitel 3.2 wurde nachgewiesen, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich des Wohnungsschlüssels mit der Haushaltsgröße mehrheitlich übereinstimmt und eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung bei rechnerisch rund zwei Drittel der Haushalte gegeben ist.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 54 ist die Haushaltsform der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz dargestellt. Mit 39 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. 25 % der Haushalte sind Paare ohne Kind/er. In 19 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zudem leben viele Personen in Wohngemeinschaften, die 8 % der Haushalte umfassen.

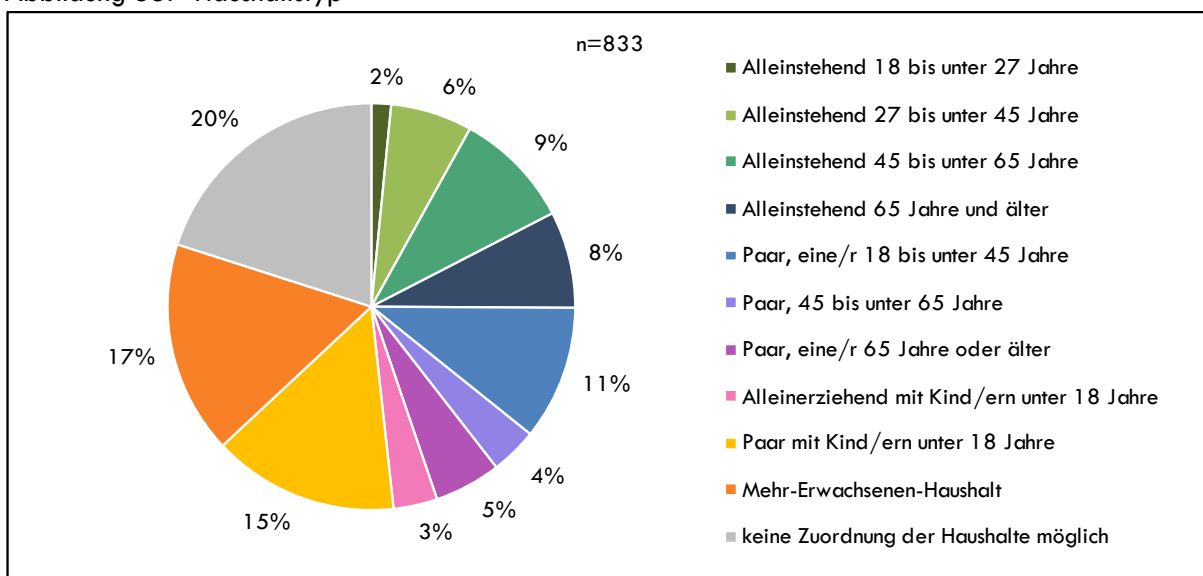
Abbildung 54: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 55 die Haushaltstypen im sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt, die auch das Alter der Personen berücksichtigen. Etliche Haushalte haben keine vollständigen Angaben zur Haushaltsform und/oder dem Alter der im Haushalt lebenden Personen getätigt, sodass rund 20 % der Haushalte keinem Haushaltstyp zugeordnet werden konnten. Unter den Alleinstehenden dominieren die Altersgruppen der 45- bis 64-Jährigen und über 65-Jährigen. Alleinstehende junge Erwachsene unter 27 Jahren sind kaum bzw. wenig vertreten. Bei den kinderlosen Paaren bilden die Paare im Alter von 18 bis 44 Jahren den größten Anteil. Diese befinden sich zum Teil noch in der Familiengründungsphase. Haushalte mit Kindern umfassen 18 % 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 55: Haushaltstyp

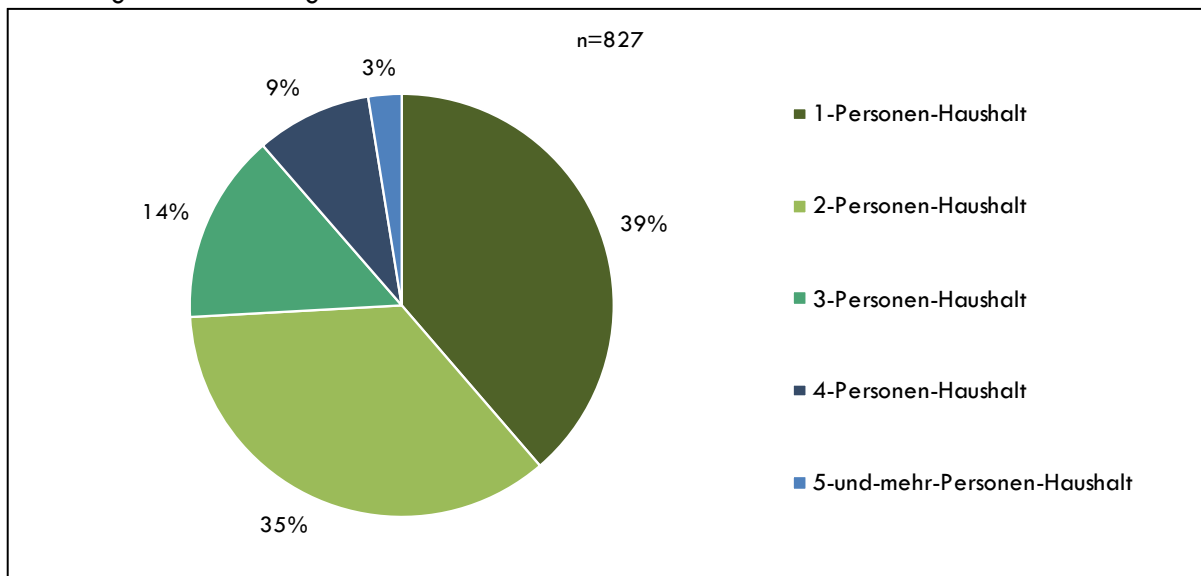


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 74 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz, wie aus der Abbildung 56 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 2,0 Personen und übersteigt damit den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von jeweils 1,8 Personen⁷⁴ leicht.

Abbildung 56: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

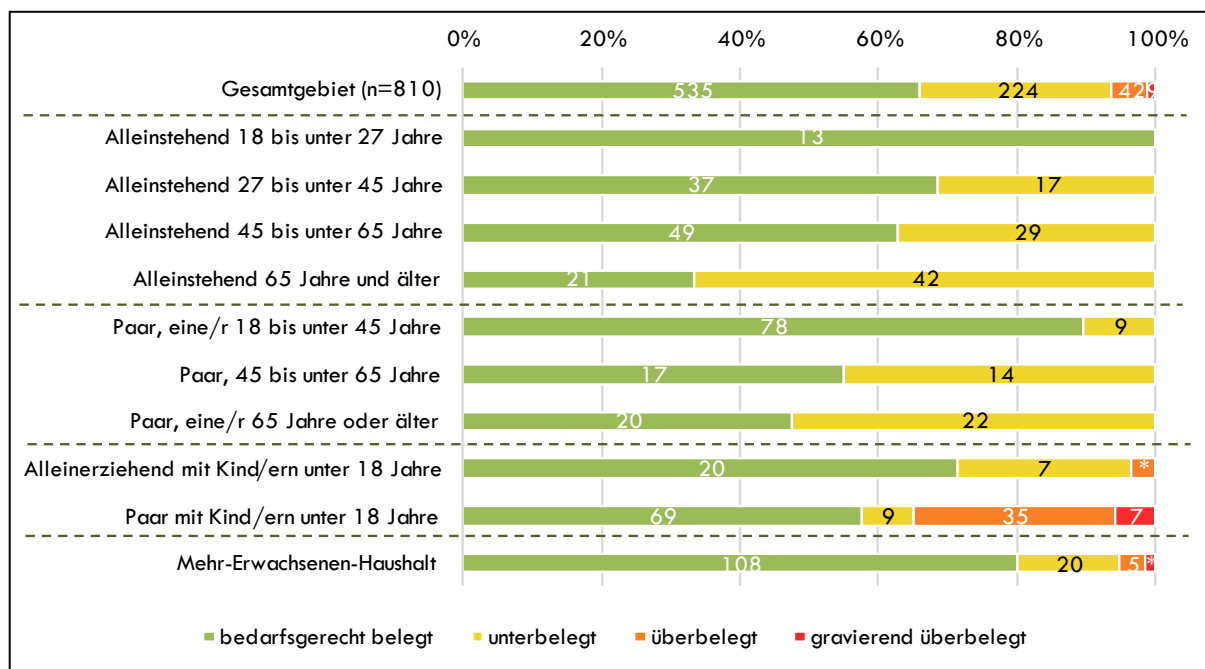
Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 57 dargestellt, sind die Wohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz zu 66 % bedarfsgerecht belegt; 28 % sind unterbelegt und insgesamt 6 % 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 weitestgehend überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. 69 % 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 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 überbelegten Wohnsituationen leben

⁷⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A l 11 – j / 19, 2020, S. 44.

vorrangig Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren. Dies betrifft besonders Haushalte mit Migrationshintergrund, die zu 12 % in überbelegten Wohnungen leben.

Abbildung 57: Belegung⁷⁵ nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

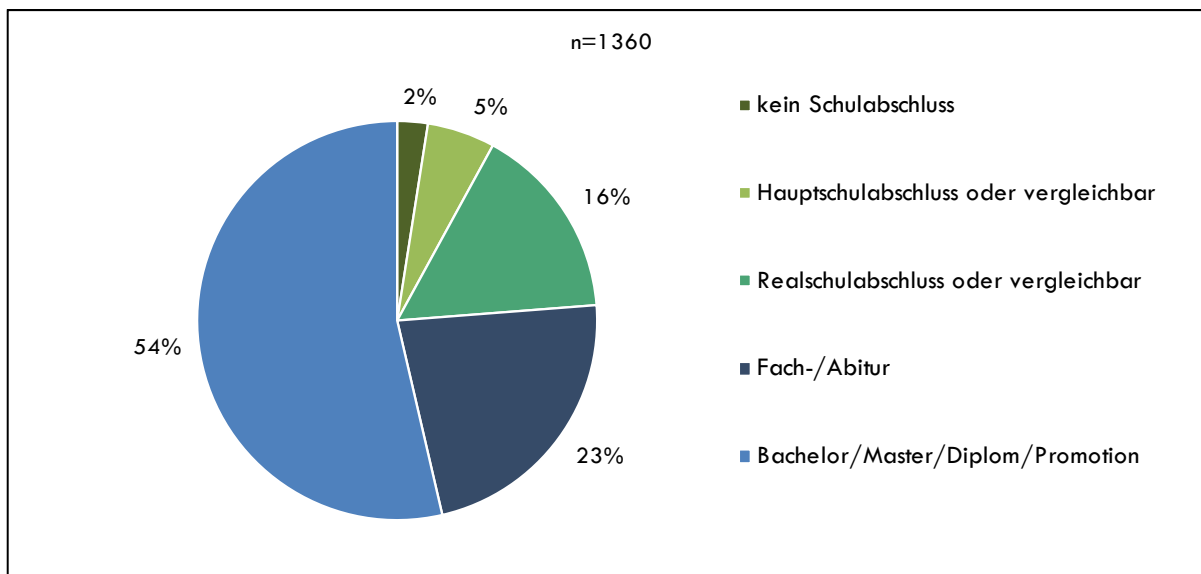
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen 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 2024 ist das soziale Erhaltungsgebiet durch ein hohes Bildungsniveau gekennzeichnet, wie in der Abbildung 58 erkennbar ist. 54 % der Personen ab 15 Jahre verfügen über einen Studienabschluss, weitere 23 % über das Fach-/Abitur. 16 % der Personen ab 15 Jahren verfügen über einen Realschul- und 5 % über einen Hauptschulabschluss.

⁷⁵ 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 58: Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz wohnenden Personen ab 15 Jahre

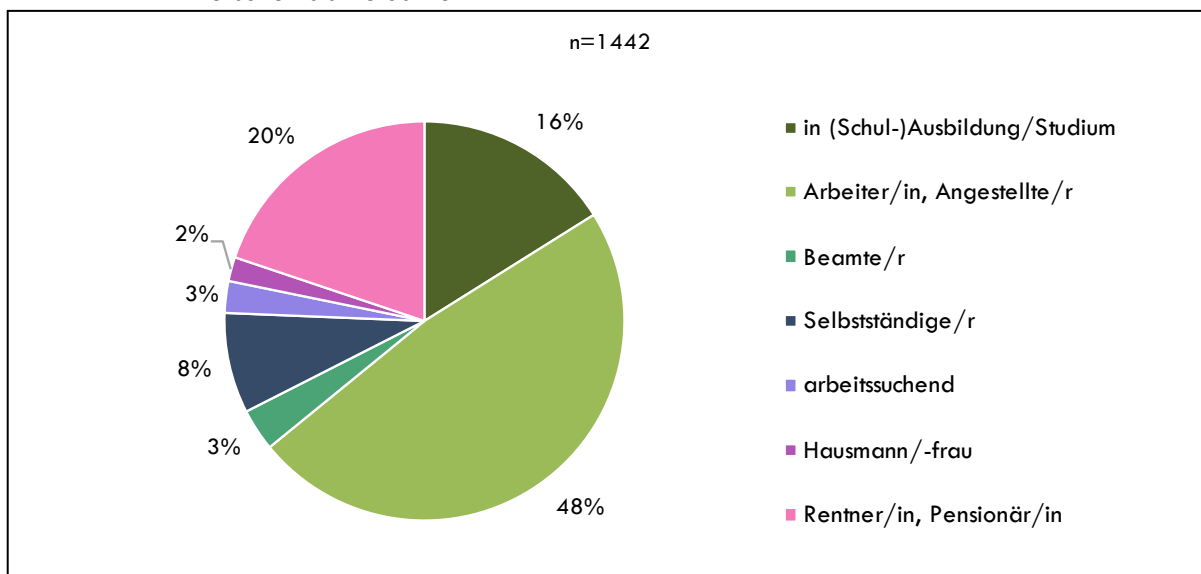


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 59 dargestellt. 16 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 59 % der Personen sind berufstätig. Rund 25 % 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 59: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz wohnenden Personen ab 15 Jahre



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

Bezug von Transferleistungen

In der Tabelle 15 sind verschiedene Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen für die Bewohner_innen des Planungsraums Grazer Platz sowie für den Bezirk Tempelhof Schöneberg und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Der Arbeitslosenanteil in dem Planungsraum Grazer Platz unterschreitet sowohl den im Bezirk als auch den in der Gesamtstadt geringfügig. Der Anteil der Transferleistungsbeziehenden befindet sich im Planungsraum Grazer Platz leicht unter dem bezirklichen und städtischen Niveau. Dies trifft für den Planungsraum auch auf den Anteil der von Kinderarmut betroffenen Kinder bis 14 Jahre zu, wobei dieser mit einem Unterschied von unter 1 % fast identisch ist. Der Anteil der ausländischen Transferleistungsbeziehenden ist im Planungsraum Grazer Platz geringer als im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und im Land Berlin. Dahingegen ist Altersarmut im Planungsraum Grazer Platz im Vergleich zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg als auch zum Land Berlin stärker verbreitet.

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

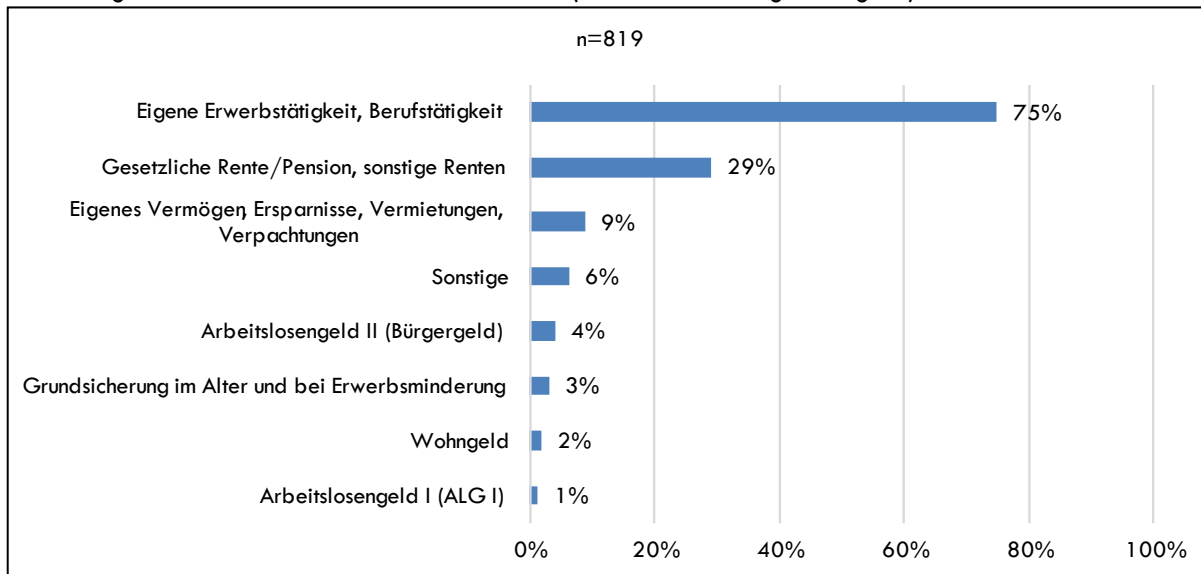
	PLR Grazer Platz	Bezirk Tempelhof- Schöneberg	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	4,6 %	4,9 %	5,3%
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	12,7 %	11,9 %	11,8%
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	26,4 %	26,8 %	26,9%
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	9,0 %	7,3 %	6,5%
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	25,0 %	26,9 %	25,9%

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2024

In der Abbildung 60 sind die Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 10 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, wobei der größte Anteil auf das Arbeitslosengeld II entfällt.⁷⁶ Rund 29 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 75 % der Haushalte ihr Einkommen.

⁷⁶ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

Abbildung 60: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *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 2024 beträgt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz 3.068 Euro im Median. Wie in der Tabelle 16 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 3.500 Euro im Median ein um 500 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 3.000 Euro.

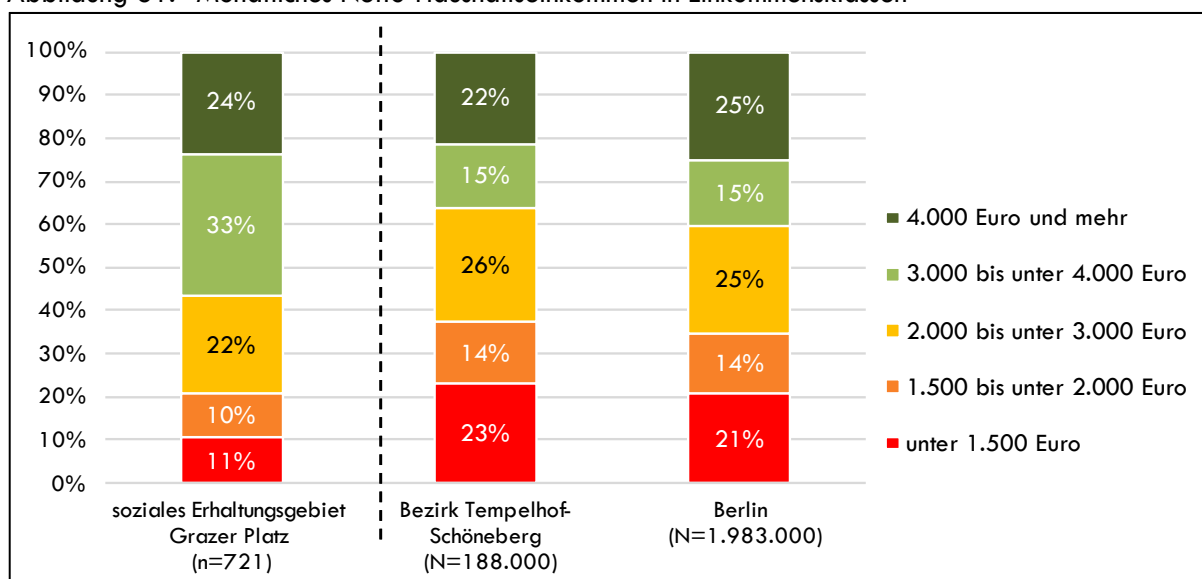
Tabelle 16: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz

	Soziales Erhaltungsgebiet (n=723)	Mieter_innen-Haushalt (n=677)	Eigentümer_innen-Haushalt (n=139)
Durchschnitt	3.609 €	3.544 €	3.952 €
Median	3.068 €	3.000 €	3.500 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; drei Haushalte haben nicht angegeben, ob sie zur Miete oder in der selbstgenutzten Eigentumswohnung wohnen.

In der Abbildung 61 ist die Verteilung der Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2024 mit den Vergleichswerten des Bezirks und der Gesamtstadt aus dem Jahr 2022 gegenübergestellt. Zu beachten ist, dass in der Zwischenzeit das Lohnniveau insgesamt gestiegen ist (vgl. Kapitel 3.1). Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro beträgt 11 % 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 im Bezirk insgesamt und etwas unterhalb des Berliner Vergleichswerts. Der Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen zwischen 3.000 und unter 4.000 Euro ist im sozialen Erhaltungsgebiet mehr als doppelt so groß wie im Bezirk und in der Gesamtstadt. Die Anteile der Einkommensklassen zwischen 1.500 und unter 2.000 Euro sowie zwischen 2.000 und unter 3.000 Euro sind hingegen auf einem leicht niedrigeren Niveau.

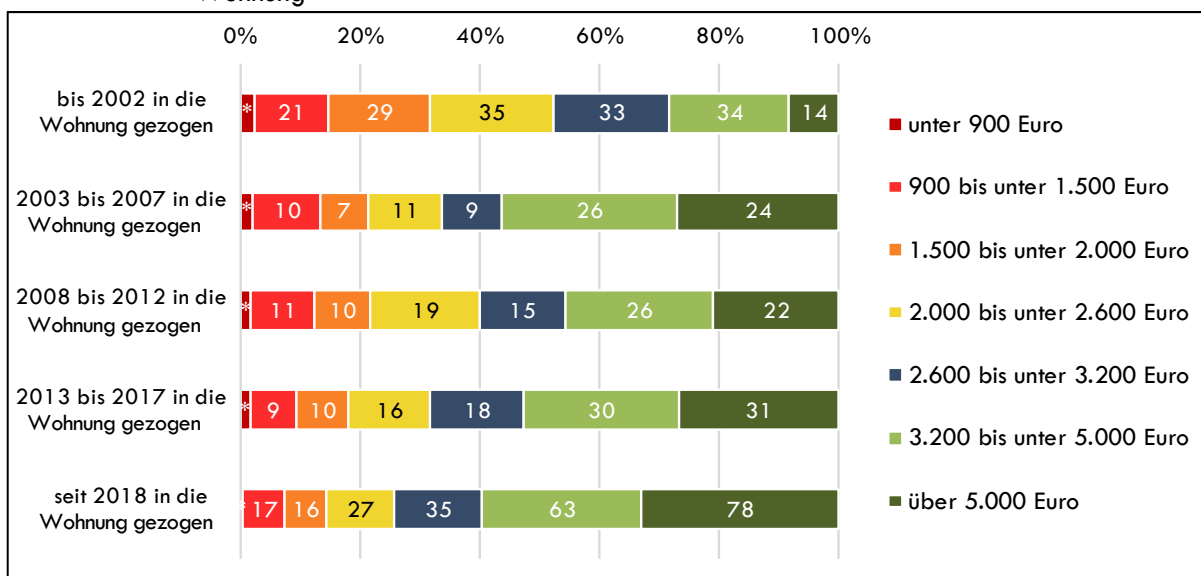
Abbildung 61: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2022, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 22

In der Abbildung 62 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, 60 %. Dennoch ziehen auch Haushalte mit geringeren Einkommen weiterhin in das Gebiet.

Abbildung 62: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Mietbelastung

Der Indikator Mietbelastung gibt darüber Aufschluss, welchen Teil ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden in die Brutto-Kaltnmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Vergleichsdaten genutzt werden können, und in die Warmmietbelastung, die die kompletten Wohnkosten der Haushalte bestehend aus der Kaltmiete und allen Betriebskosten umfasst. Nur durch die Warmmietbelastung kann die tatsächliche finanzielle Belastung der Haushalte abgebildet werden. Ab einem Wert von 30 % wird von einer hohen Warmmietbelastung ausgegangen; Forschung und Politik setzen ähnliche Schwellenwerte.⁷⁷

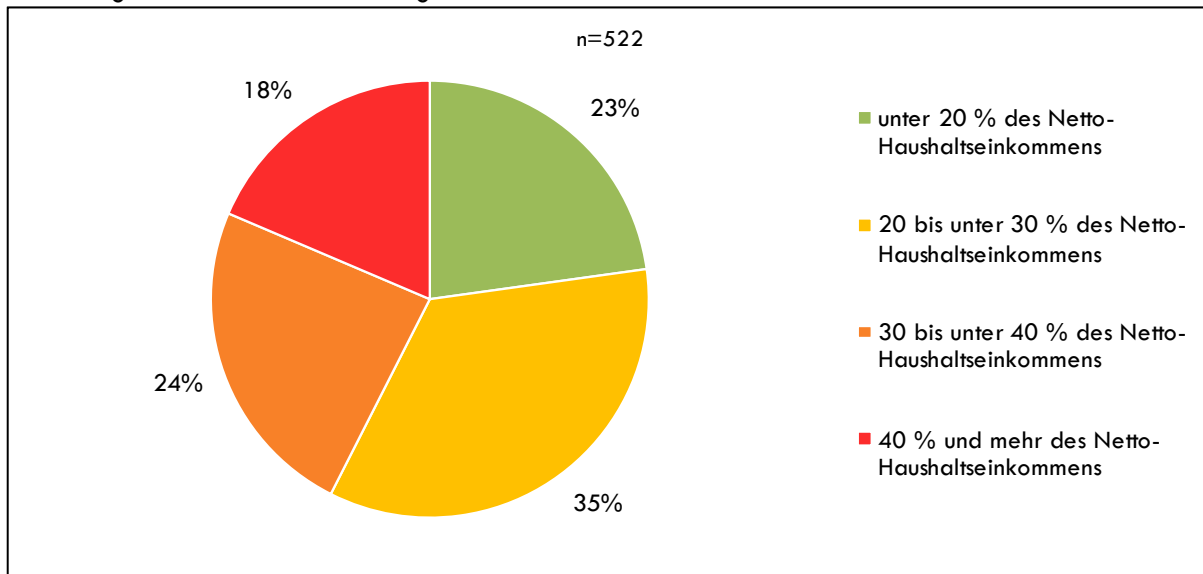
Im Jahr 2022 betrug die Mietbelastungsquote sowohl im Bezirk Tempelhof-Schöneberg als auch in der Gesamtstadt 22 % – jeweils bezogen auf die Bruttokaltmiete.⁷⁸ Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltnmietbelastung für das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz beträgt 24,2 % im Median und liegt somit etwas über den Vergleichswerten.

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz 27 %. In der Abbildung 63 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das soziale Erhaltungsgebiet dargestellt. 42 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Darüber hinaus haben 16 % der Haushalte eine Warmmietbelastung zwischen 25 und unter 30 %; diese Haushalte können mit der nächsten Mieterhöhung ggf. die 30 %-Schwelle übersteigen.

⁷⁷ 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.

⁷⁸ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

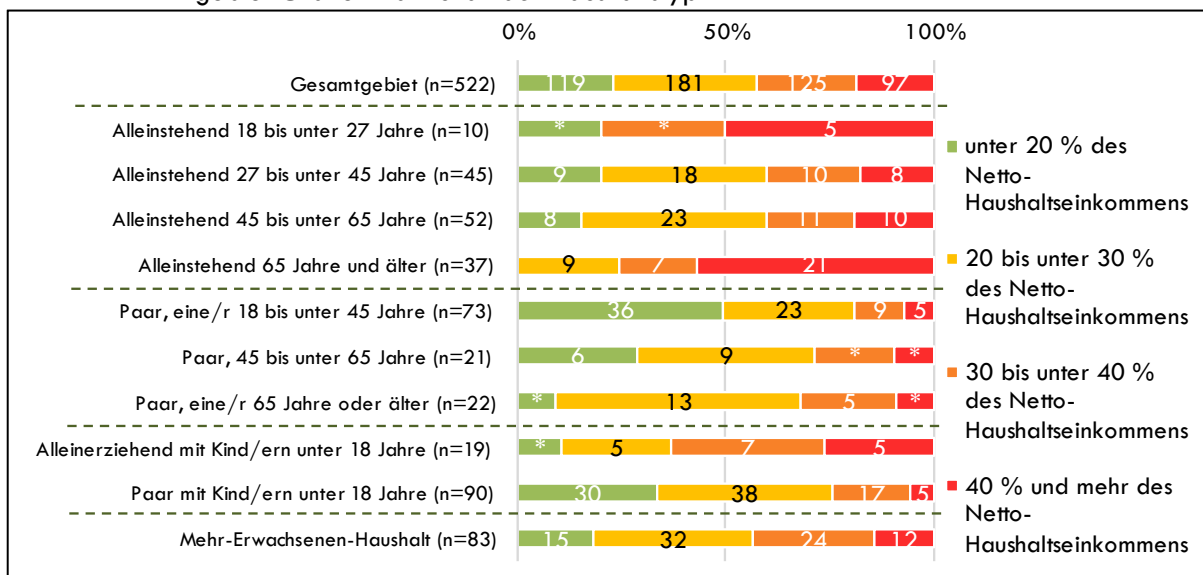
Abbildung 63: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind Erwachsene unter 27 und über 65 – sowie Alleinerziehende mit minderjährigen Kind/ern und Mehr-Erwachsenen Haushalte, wie die Abbildung 64 belegt. Paare ohne Kind/er im Alter von 18 bis 27 Jahre weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

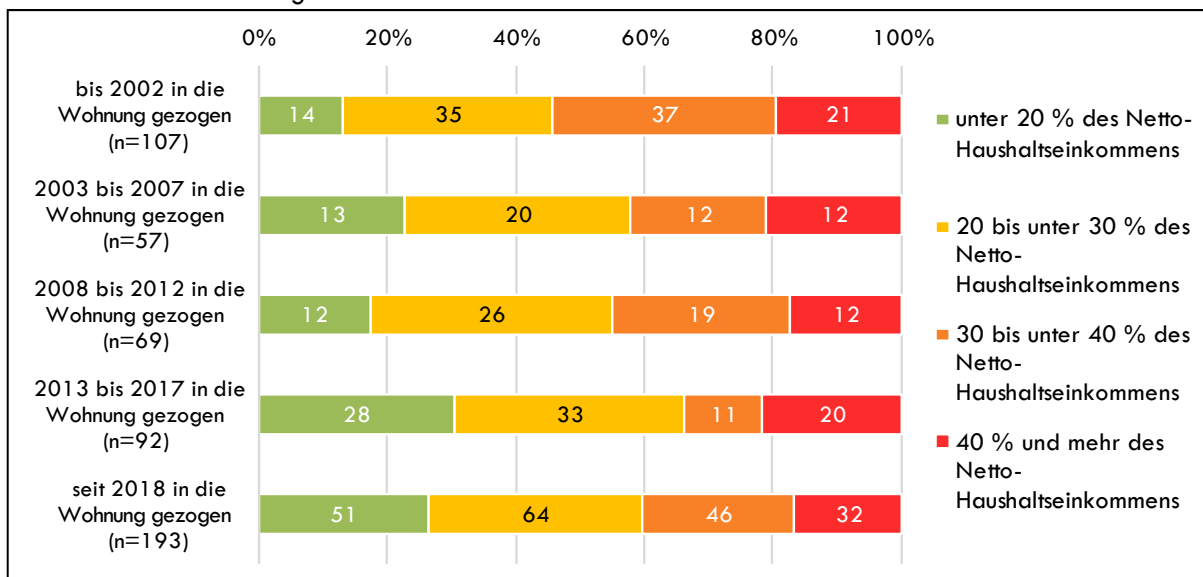
Abbildung 64: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz und nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; 167 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 rund 55 % von einer hohen Warmmietbelastung betroffen (vgl. Abbildung 65). Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, müssen auch von diesen Haushalten 41 % mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden.

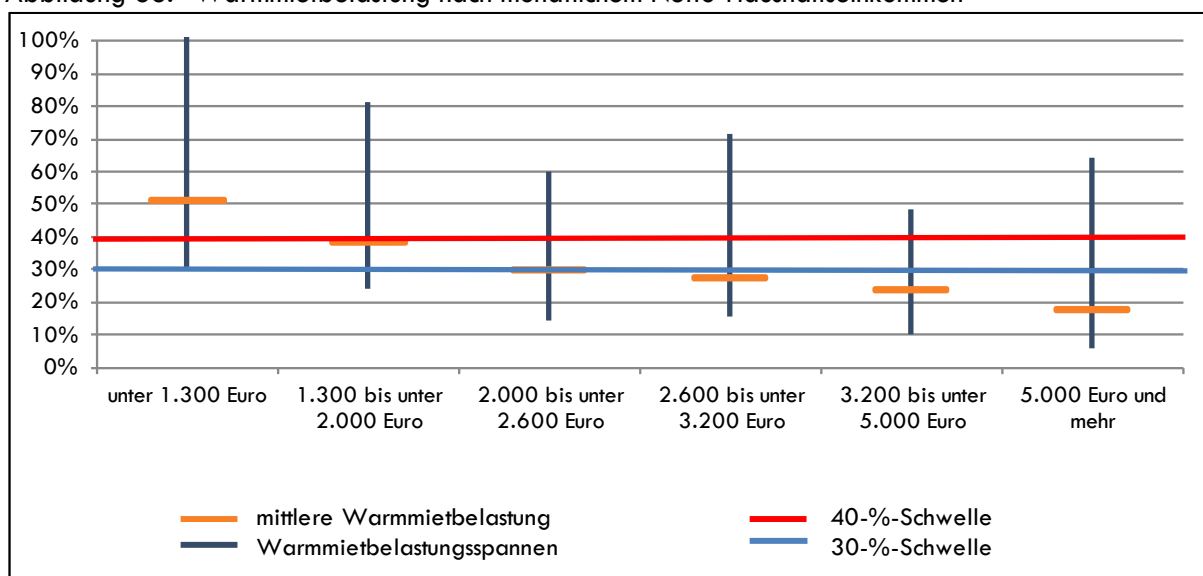
Abbildung 65: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 66 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 Grazer Platz haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von 39 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro liegt die mittlere Warmmietbelastung bei 52 %. 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 30 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf. 63 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 66: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Durch die Berechnung des **Äquivalenzeinkommens** wird das monatliche Netto-Haushaltseinkommen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Haushaltsgrößen und -formen vergleichbar. Hierfür wird das verfügbare monatliche Netto-Haushaltseinkommen in Abhängigkeit von Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder gewichtet.⁷⁹ Außerdem wird der Anteil einkommensarmer bzw. armutsgefährdeter Haushalte in Abhängigkeit zur **Armutsgefährdungsschwelle** berechnet. Die Armutsgefährdungsschwelle ist mit 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten festgelegt und wird abhängig von der Zusammensetzung des Haushalts jährlich auf verschiedenen räumlichen Ebenen ermittelt, so auch für das Land Berlin.⁸⁰ 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 2.333 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 25 %, welche die Armutsgefährdungsquote des Landes Berlin mit 18,6 % aus dem Jahr 2022 und dem Niveau des Bezirks Tempelhof-Schöneberg mit 18,0 % deutlich übersteigt.⁸¹ Junge Alleinstehende bis 26 Jahren, Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Die Alleinstehenden bis 26 Jahre sowie Alleinerziehende weisen ein sehr niedriges Äquivalenzeinkommen auf.

In Bezug auf das Zuzugsjahr lässt sich feststellen, dass Haushalte, die seit 2018 ihre Wohnung bezogen haben, ein ähnlich hohes Äquivalenzeinkommen haben wie Haushalte, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind. Bei Haushalten, die vor 2017 eingezogen sind, ist das Äquivalenzeinkommen hingegen signifikant niedriger und der Anteil der einkommensarmen Haushalte höher.

⁷⁹ Das Äquivalenzeinkommen basiert auf der Annahme, dass sich innerhalb eines Haushalts durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erzielen lassen und dass Kinder einen geringeren Bedarf haben. Die Haushaltsmitglieder werden wie folgt gewichtet: erstes Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 1,0, jedes weitere Haushaltsmitglied ab 14 Jahre mit dem Faktor 0,5, jedes weitere Haushaltsmitglied unter 14 Jahre mit dem Faktor 0,3. Die Gewichtungsfaktoren werden zur Haushaltsäquivalenzgröße aufaddiert. Zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens wird das Netto-Haushaltseinkommen durch die Haushaltsäquivalenzgröße geteilt.

⁸⁰ 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).

⁸¹ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

Tabelle 17: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr

Haushaltstyp		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Gesamtgebiet (n=547)		2.333 €	25 %
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre (n=10)	1.475 €	33 %
	27 bis 44 Jahre (n=52)	2.570 €	6 %
	45 bis 64 Jahre (n=71)	2.400 €	7 %
	65 Jahre oder älter (n=60)	2.000 €	8 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=84)	3.333 €	5 %
	45 Jahre bis 64 (n=29)	3.000 €	17 %
	65 Jahre oder älter (n=39)	2.333 €	18 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=21)	1.778 €	45 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=91)	2.381 €	48 %
Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte (n=90)		2.000 €	53 %
bis 2002 in die Wohnung gezogen (n=203)		2.000 €	27 %
2003 bis 2007 in die Wohnung gezogen (n=104)		2.222 €	32 %
2008 bis 2012 in die Wohnung gezogen (n=122)		2.300 €	31 %
2013 bis 2017 in die Wohnung gezogen (n=126)		2.500 €	19 %
seit 2018 in die Wohnung gezogen (n=268)		2.500 €	22 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 2.000 Euro im Median ein im Vergleich niedrigeres Äquivalenzeinkommen auf. Diese Haushalte sind zudem zu 40 % von Einkommensarmut betroffen, im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 18 %.

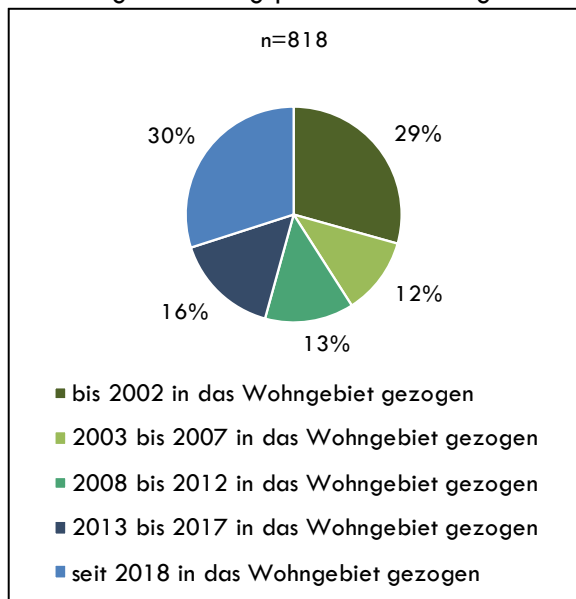
6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

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

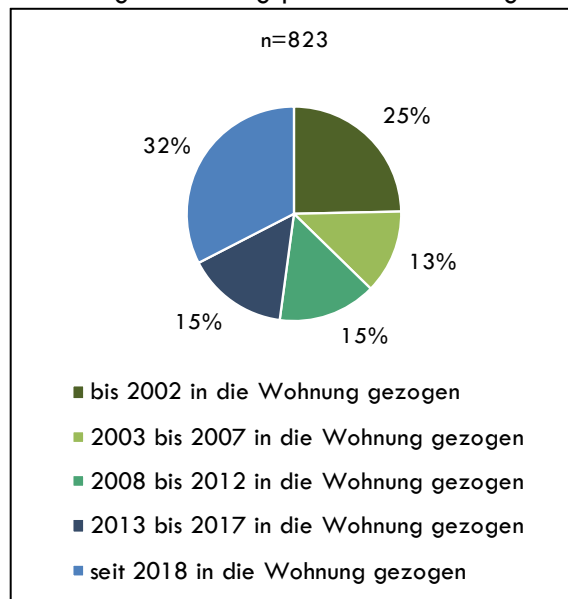
Wie in Kapitel 3.1 bereits dargestellt, beträgt die mittlere Wohndauer der Haushalte im Wohngebiet zwölf Jahre und in der Wohnung elf Jahre (jeweils Median). 54 % der Haushalte wohnen bereits seit mindestens zehn Jahren im Wohngebiet, 52 % der Haushalte in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. folgende Abbildungen). Der Vergleich der Abbildungen lässt demnach darauf schließen, dass eine Binnenmigration stattgefunden hat, da mehrere Haushalte länger im Wohngebiet wohnen als in ihrer jetzigen Wohnung. Das kann auf eine hohe Gebietsbindung hindeuten.

Abbildung 67: Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 68: Einzugsjahr in die Wohnung

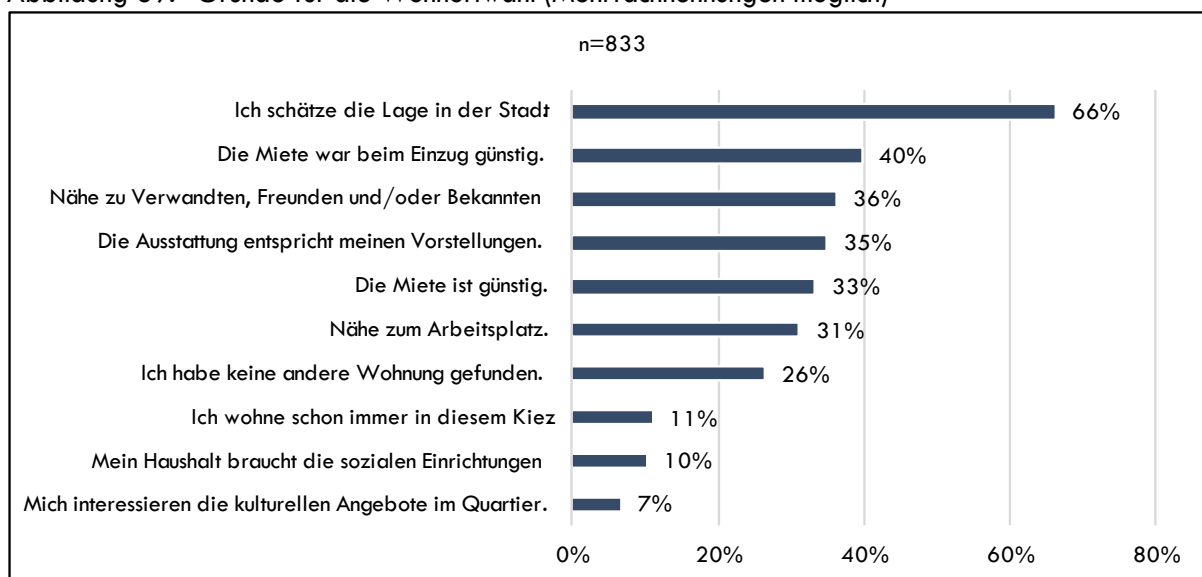


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Gründe für die Wohnortwahl

In Abbildung 69 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Ausschlaggebend war für die Haushalte die zentrale Lage des Gebiets. 33 % der Haushalte haben eine günstige Miete zu haben. Bei dieser Einschätzung besteht eine starke Abhängigkeit zur tatsächlichen Miethöhe; zudem schätzen bei steigender Warmmietbelastung weniger Haushalte ihre Miete als günstig ein. Bei 40 % der Haushalte war die Miete beim Einzug in die Wohnung günstig. 10 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Alleinerziehende sind zu 28 % und Paare mit Kind/ern zu 29 % bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen. Dies trifft auch auf 22 % der einkommensarmen Haushalte zu.

Abbildung 69: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

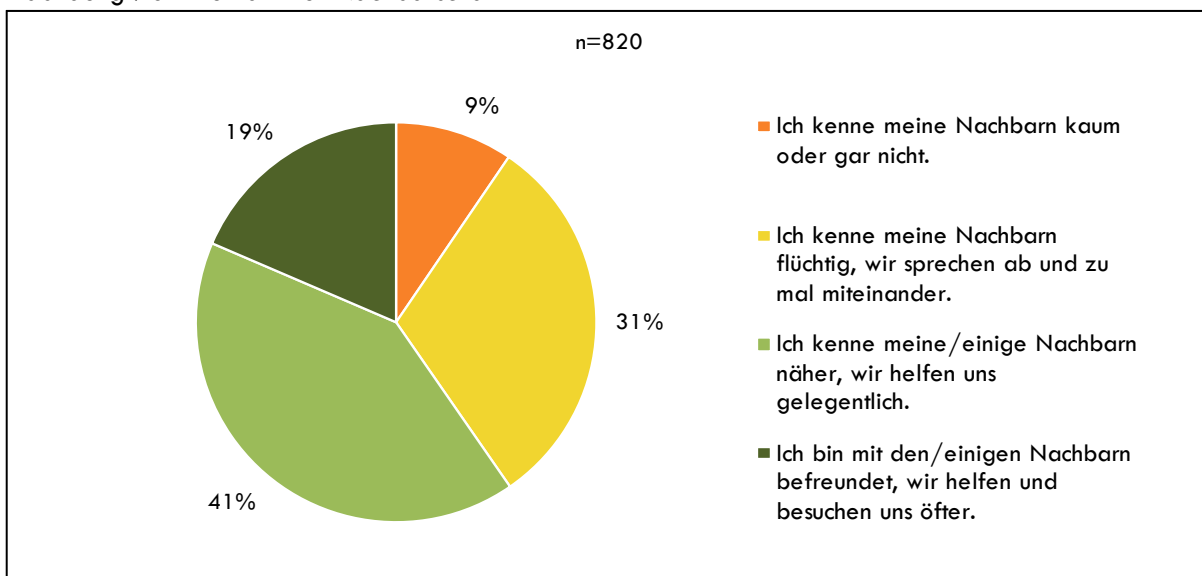


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 70 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn mehr als 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 9 % der Haushalte kennen ihre Nachbar_innen kaum oder gar nicht.

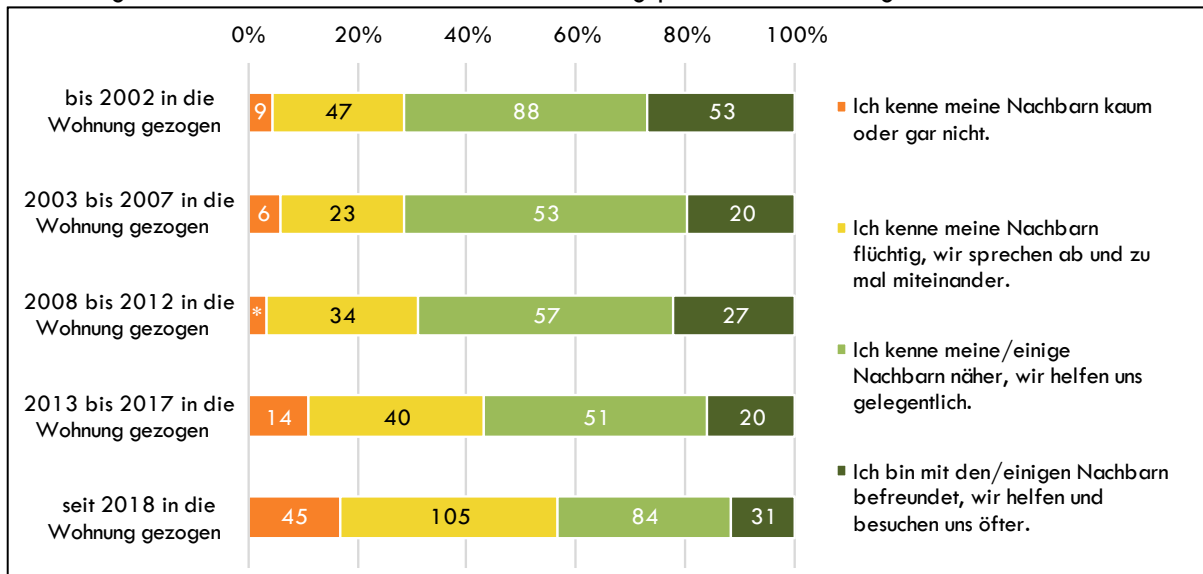
Abbildung 70: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 71 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 über 60 % ein enges oder sehr enges Verhältnis zur Nachbarschaft. In der jüngsten Zuzugsgruppe sind es 44 %. 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 71: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

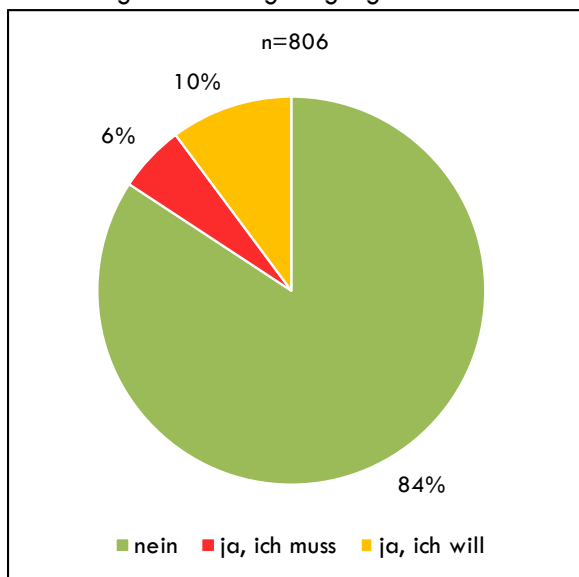


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Umzugsneigung

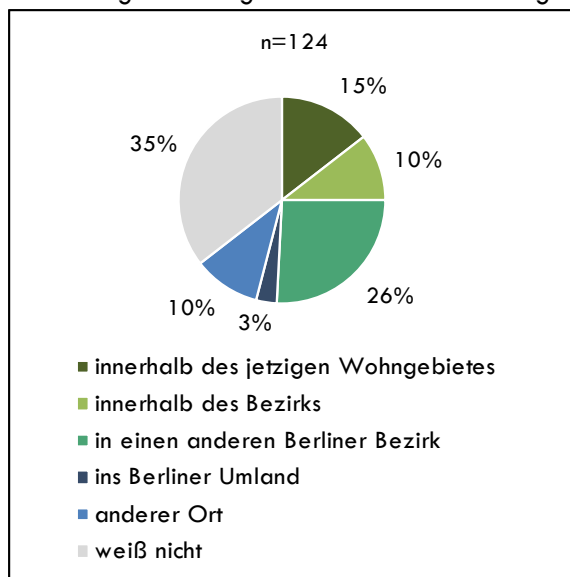
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, ist die Umzugsneigung im sozialen Erhaltungsgebiet gesunken. 84 % der Haushalte planen keinen Umzug; 6 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 10 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 72). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden 15 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet und 10 % im Bezirk verbleiben. 35 % der Haushalte ist sich über den Zielort noch un schlüssig, wie aus der Abbildung 73 hervorgeht.

Abbildung 72: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 73: Möglicher Zielort beim Umzug

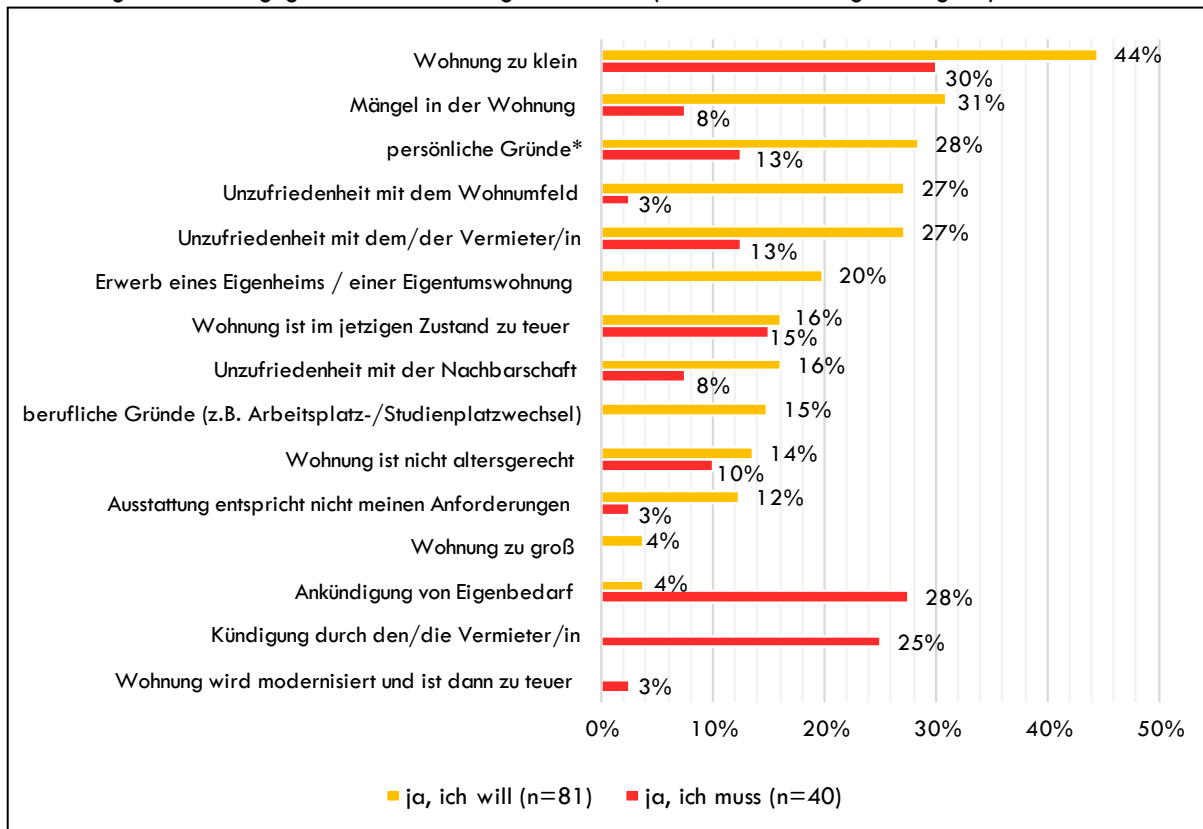


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 74 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die umziehen müssen, sind die Ankündigung von Eigenbedarf, die Kündigung durch den/die Vermieter/in sowie die zu geringe Wohnungsgröße die ausschlaggebenden Umzugsgründe. Weiterhin werden eine

im jetzigen Zustand zu teure Wohnung, persönliche Gründe oder die Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter/in genannt. Die zu kleine Wohnung ist für Haushalte, die umziehen wollen, die hauptsächliche Umzugsmotivation. Dies betrifft insbesondere die Gruppe der jungen Paare ohne Kind/er unter 45 Jahre, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen, und Paare mit Kind/ern. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem Mängel in der Wohnung und persönliche Gründe sowie die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld oder dem/der Vermieter/in.

Abbildung 74: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes)

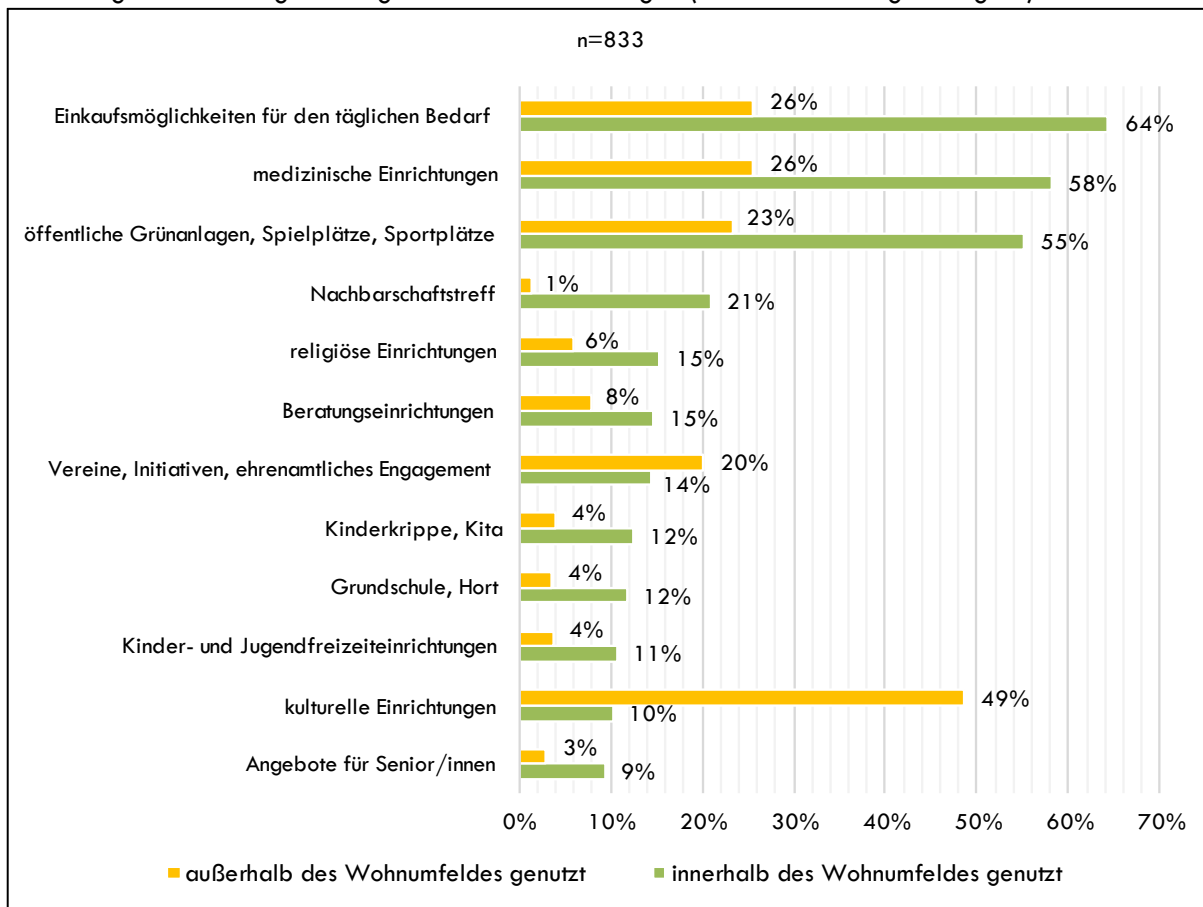
6.7 Nutzung sozialer Infrastruktur

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 75 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, medizinische Einrichtungen sowie öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets sichergestellt. 34 % der Haushalte ist in Vereinen, Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich innerhalb und außerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets engagiert. 23 % der Haushalte nutzt Beratungseinrichtungen und 22 % besuchen Nachbarschaftstreffs, zum Großteil innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets. Kulturelle Einrichtungen werden überwiegend außerhalb des Wohnumfeldes genutzt. 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 75: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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. Nachbarschaftstreffs werden überdurchschnittlich häufig von Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen sowie einkommensarmen Haushalten genutzt während Beratungseinrichtungen überdurchschnittlich häufig von Haushalten mit minderjährigen Kindern in Anspruch genommen werden. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben, 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=149)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=94)	Einkommensarme Haushalte (n=131)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=68)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=210)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	74 %	42 %	67 %	45 %	61 %
Kinderkrippe, Kita	41 %		28 %	8 %	18 %
Grundschule, Hort	41 %		29 %	11 %	18 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	39 %		28 %	7 %	15 %
Nachbarschaftstreff	22 %	22 %	32 %	25 %	22 %
Angebote für Senior/innen		20 %	11 %	9 %	9 %
Beratungseinrichtungen	18 %	16 %	17 %	14 %	15 %
kulturelle Einrichtungen	13 %	6 %	8 %	11 %	8 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	20 %	15 %	15 %	9 %	15 %

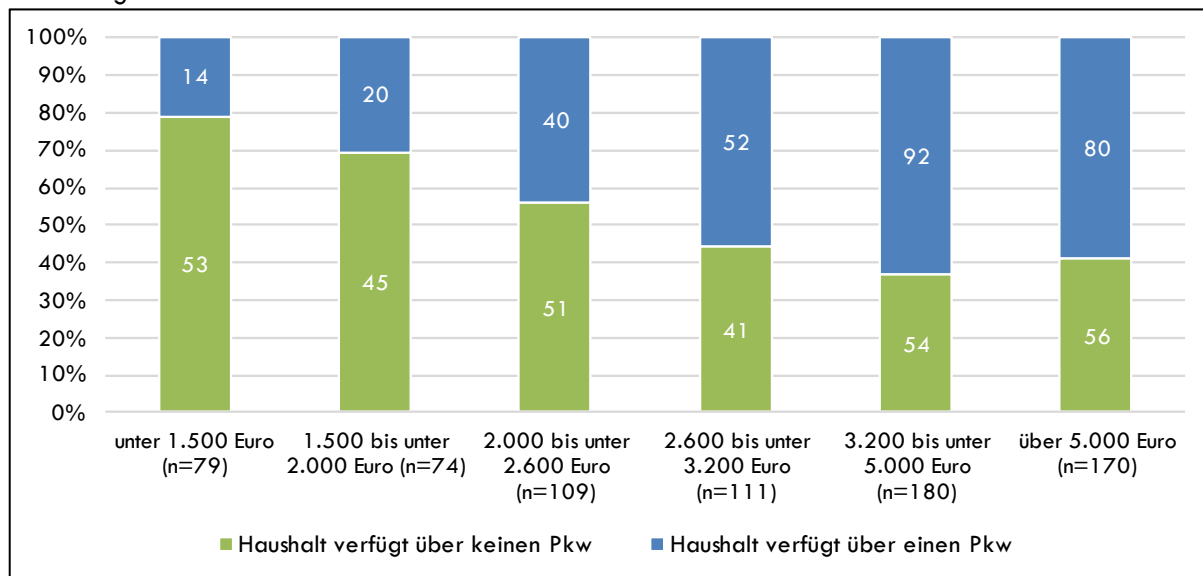
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

49 % der Haushalte benennen in ihrem Wohngebiet allerdings fehlende Angebote oder Einrichtungen. Die häufigsten Nennungen entfallen mit 28 % auf den Wunsch nach mehr Einkaufsmöglichkeiten. Weiterhin wurden das Nichtvorhandensein von gastronomischen Angeboten beklagt und das Fehlen von Freizeit- sowie Kulturangeboten. Weitere Nennungen betrafen die nicht ausreichenden Sport- und öffentlichen Grünflächen im sozialen Erhaltungsgebiet. Letztgenannter Aspekt deckt sich mit den Feststellungen im Soziale Infrastruktur-Konzept des Bezirks.

6.8 Pkw-Nutzung

49 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet verfügen über ein eigenes Auto. In der Abbildung 76 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 76: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



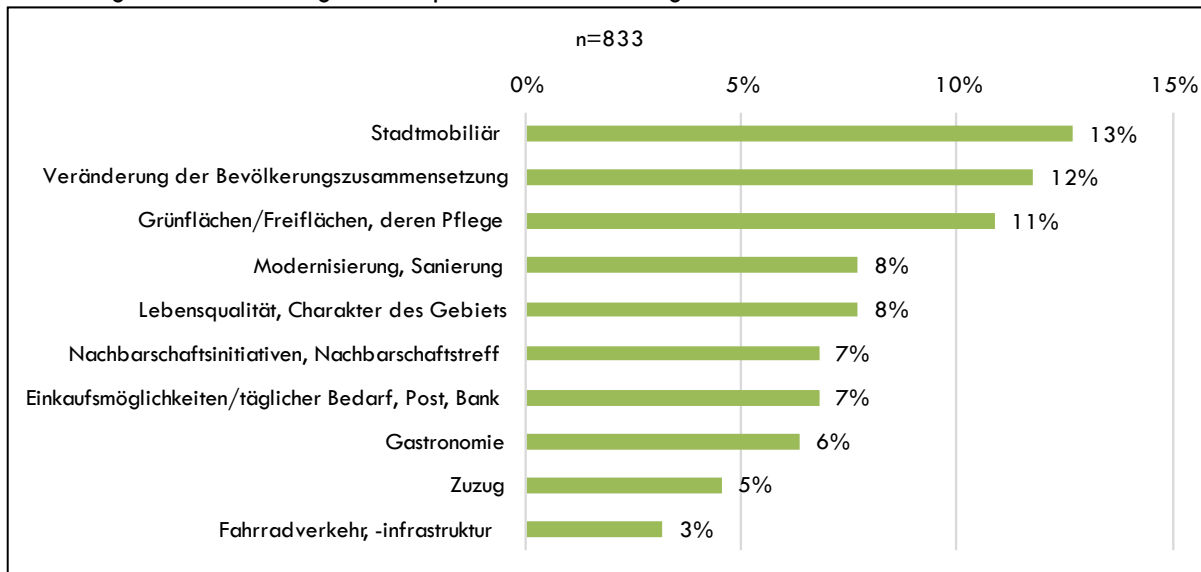
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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. 48 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen sind in Abbildung 77 und Abbildung 78 dargestellt.

Positive Veränderungen wurden von 19 % der Haushalte wahrgenommen, insbesondere hinsichtlich des Stadtmobiliars, der veränderten Bevölkerungszusammensetzung sowie bei den Grün- bzw. Freiflächen. Weiterhin wurden Verbesserungen im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Gebäuden und die Lebensqualität im Gebiet benannt. Zu gleichen Teilen haben sich Nachbarschaftsinitiativen und -treffs sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf verbessert. Auch das gastronomische Angebot, der Zuzug und der Fahrradverkehr sowie die Fahrradinfrastruktur haben sich nach der Wahrnehmung einiger Haushalte verbessert.

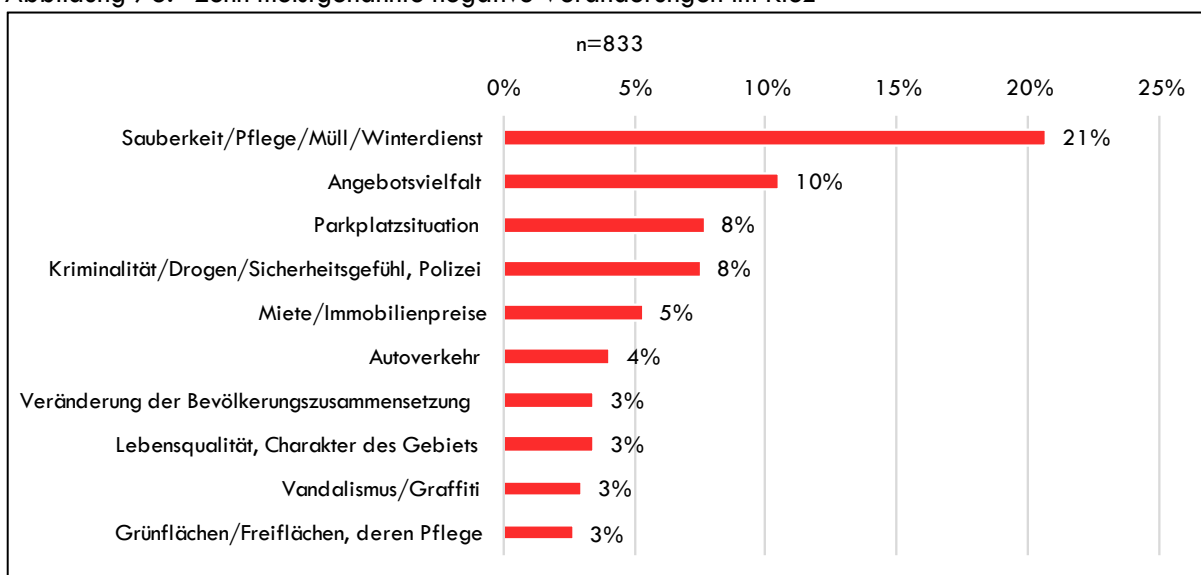
Abbildung 77: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Negative Veränderungen wurden von 44 % der Haushalte und damit weitaus häufiger wahrgenommen. Wiederkehrende Nennungen sind die mangelnde Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raums. Dahinter folgt das Thema der Angebotsvielfalt und der Veränderung der Gewerbestruktur. Die Stellplatzsituation wird ebenfalls als negativ bewertet. Weiterhin wird auch der Bereich Kriminalität, Drogen und dem Sicherheitsgefühl sowie Polizei benannt, die Mieten und Immobilienpreise werden auch als negativ wahrgenommen. Der Autoverkehr hat sich nach Ansicht einiger Haushalte ebenfalls verschlechtert, gleiches gilt für die Bevölkerungszusammensetzung im Gebiet sowie dessen Lebensqualität und Charakter. Hinsichtlich Vandalismus und Graffitis wurden von einigen Haushalten Verschlechterungen wahrgenommen. Grün- und Freiflächen sowie deren Pflege haben sich nach der Wahrnehmung einiger Haushalte verschlechtert.

Abbildung 78: Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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 Grazer Platz 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 Grazer Platz und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg weisen eine im Wesentlichen ähnliche Alterszusammensetzung auf: Kinder und Jugendliche bis zu einem Alter von 17 Jahren haben einen Anteil von 17 % im sozialen Erhaltungsgebiet und von 15 % im Bezirk. Die Altersgruppe der Erwachsenen zwischen 18 bis unter 45 Jahren ist mit 40 % im sozialen Erhaltungsgebiet etwas stärker vertreten als im Bezirk mit 37 %. Insgesamt sind 57 % der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet unter 45 Jahre alt. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sind es zum Vergleich 52 %. Dagegen ist der Anteil der Personen über 65 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet mit 17 % kleiner als im Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit 21 %. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 45 %. Damit wird der Vergleichswert des Bezirks von 42 % und der gesamtstädtische Vergleichswert von 41 % leicht 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 rechnerisch 66 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist – nur auf Mieter_innen bezogen sind es 69 %. Das bedeutet, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage weitgehend übereinstimmt.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass im Planungsraum Grazer Platz im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt ein höherer Anteil an Personen lebt, die Transferleistungen nach SGB II und XII beziehen. Auch die Altersarmut ist im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Der Anteil an Kinderarmut liegt hingegen leicht unter dem bezirklichen bzw. gesamtstädtischen Wert, fällt mit 26,4 % jedoch weiterhin hoch aus.

Im sozialen Erhaltungsgebiet ist insbesondere ein Zuzug einkommensstarker Haushalte festzustellen. Trotz dieser Entwicklung beträgt der Anteil einkommensarmer Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz 25 %. Dieser Wert überschreitet die Armutsgefährdungsquoten aus dem Jahr 2022 für das Land Berlin und den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, welche 18,6 % bzw. 18,0 % betragen. Haushalte mit Kindern, Mehr-Erwachsenen-Haushalte sowie jüngere Alleinstehende weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. 63 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Die Warmmietbelastung ist seit 2018 deutlich angestiegen (siehe auch Abbildung 24 auf Seite 35). 43 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 19 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Außerdem befinden sich 16 % der Haushalte bereits nah an der 30 %-Schwelle, die durch Mieterhöhungen überschritten werden könnte. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen

besonders: In der Einkommensklasse unter 1.300 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median bereits bei 52 %. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro wenden im Median bereits 30 % ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf.

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 (80 %) ⁸²
- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (76 %)
- Alleinerziehend mit minderjährigen Kind/ern (63 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte (43 %)
- Alleinstehend 27 bis unter 44 Jahre (40 %)
- Alleinstehend 45 bis 64 Jahre (40 %)
- Paar, eine/r 65 Jahre oder älter (32 %)

Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl war neben der zentralen Lage das günstige bzw. das beim Einzug günstige Mietniveau. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des günstigen Mietwohnraums daher für die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz 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: 25 % der Haushalte sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Wert übersteigt den Berliner und den bezirklichen 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 häufiger auf die sozialen Einrichtungen vor Ort und Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

Haushalte mit Kindern: Die im sozialen Erhaltungsgebiet lebenden Familien und Alleinerziehenden sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt; das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 48 % aller Paare mit Kind/ern und 45 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Kinderarmut in dem Planungsraum Grazer Platz in dem sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet, auf einem ähnlichen Niveau.

Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte: Der Anteil einkommensarmer Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte ist im sozialen Erhaltungsgebiet mit 53 % am höchsten. Diese Haushalte

⁸² geringe Grundgesamtheit

weisen neben den geringen finanziellen Möglichkeiten auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können folglich nur schwer ausgeglichen werden.

Personen im Alter von mehr als 64 Jahren und Haushalte mit langer Wohndauer: Das Äquivalenzeinkommen der Alleinstehenden über 64 Jahre ist gering. Der Anteil einkommensarmer Paare im Alter von über 64 Jahren ist überdurchschnittlich hoch. Eine Warmmietbelastung von über 30 % haben bereits drei Viertel der Alleinstehenden über 64-Jährigen und beinahe zwei Drittel der Paare über 64 Jahre. Zudem ist die Altersarmut in dem Planungsraum Grazer Platz des sozialen Erhaltungsgebiets im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt. Die betroffenen Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Dies wird auch durch den höheren Anteil unterbelegter Wohnungen verdeutlicht, da ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu gleichen Mieten nicht mehr möglich ist. Haushalte mit längerer Wohndauer tragen zudem zu einer stärkeren nachbarschaftlichen Stabilität bei bzw. sind auch auf diese informellen Unterstützungsnetzwerke angewiesen.

7. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die vorangegangene Analyse belegt, dass die soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Gebiet Grazer Platz 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 Erhaltungsziele 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. Die Erhaltung des Wohnungsschlüssels sowie die Reglementierung von baulichen Maßnahmen sind als wesentliche Erfolge hervorzuheben. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB gesteuert werden, jedoch werden vor allem aufgrund der Ausnahmeregelung der Eigentümerselbstverpflichtung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB die meisten Umwandlungsanträge genehmigt. Mit dem Einsatz der seit 2021 festgesetzten Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB ist eine stärkere Steuerungswirkung verbunden.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz 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 Grazer Platz ist weiterhin ein hoher baulicher und wohnungswirtschaftlicher **Aufwertungsdruck** festzustellen, der sich auf den gesamten Wohnungsbestand auswirkt. Das Umwandlungsgeschehen ist überdurchschnittlich und auch die Wohnungsverkäufe übersteigen den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert. Die ermittelten baulichen Aufwertungspotenziale wurden genutzt, aber mit Blick auf die Erhaltungsziele gesteuert. Mieterhöhungen, Modernisierungen und die Entwicklung der Neuvertragsmieten führten zu einem überdurchschnittlichen Anstieg des Bestandsmietniveaus.

Gleichzeitig hat noch etwa jeder vierte Haushalt eine günstige Miete von unter 7 Euro pro Quadratmeter nettokalt, sodass zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum in einer attraktiven städtischen Lage beigetragen wird.

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 stabil. Gleichwohl ist weiterhin 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 rund zwei Drittel 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 bereits eine stark gestiegene und anhaltend hohe Warmmietbelastung⁸³ vorliegt, wodurch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung zu erwarten ist.

Die bei der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung auf der Grundlage der vertiefenden Untersuchung aus dem Jahr 2018 formulierten negativen städtebaulichen Folgewirkungen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind, liegen weiterhin vor. Dazu gehört der Verlust der sozialen Mischung und von gewachsenen nachbarschaftlichen Netzwerken sowie eine Fehlbelastung der lokalen Infrastruktur. Dies kann zu Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen führen (vgl. Kapitel 7.2).

Die nachfolgenden Tabellen geben einen Überblick über die zentralen Ergebnisse der drei Analyseebenen und die Steuerungswirkung des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz.

⁸³ Im Jahr 2024 weisen gemäß Haushaltsbefragung circa 43 % der Haushalte eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf gegenüber 18 % im Jahr 2018.

Tabelle 19: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁸⁴

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 ➤ 66% 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 61 % des Wohnungsbestands gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ■ Wohnungsabriss oder ■ Umwandlung in Einzeleigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3))
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungsbestand überwiegend durch Altbau, darunter gründerzeitliche Wohngebäude und im Osten denkmalgeschützte Bebauung aus den 1930er Jahren, geprägt ■ 5 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf / Beschädigungen an Bauteilen auf ■ 89 % der Fassaden nicht gedämmt ➤ Potenzial zur Instandsetzung ➤ Potenzial für energetische Modernisierung ➤ Rund 30 % Potenzial zur Fassadendämmung (Ostteil steht unter Denkmalschutz) 	<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 (78 %) ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (40 %) ➤ Austausch einfachverglaster Fenster (17 %) ➤ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ getrennte Dusche und Badewanne ➤ WC wandhängend, Handtuchheizkörper ➤ größerer Erstabkonn / 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

⁸⁴ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 20: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁸⁵

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"> ■ 64 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ➤ 79 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 5 % durch Modernisierung ■ es erfolgten insbesondere die Modernisierung von Badezimmern und Küchen und energetische Modernisierungen ➤ Bauanträge und Haushaltsbefragung belegen vorhandene Bautätigkeit und breite 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. ■ Eine bezirkliche Mieterberatung kann bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung zum Einsatz kommen.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ■ hohe Umwandlungsdynamik: zwischen 2017 und 2022 wurden 454 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 60 % der Wohnungen weiterhin gegeben ■ Verkaufsquote sinkt insgesamt, ist aber vergleichsweise hoch 	<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

⁸⁵ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 21: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁸⁶

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 42 % ➤ 66 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht ➤ Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung sichergestellt, keine grundlegende Veränderung seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 25 % der Haushalte sind einkommensarm ➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ▪ rund 21 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ 43 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 19 % 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 ➤ Alleinerziehende, ➤ 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"> ▪ Hohe Werte, teilweise überdurchschnittlich ausgeprägt ➤ erhöhte Kennwerte zur Kinderarmut, überdurchschnittliche Altersarmut und Transferleistungsbezug 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ➤ ausgeprägtes Netz an sozialer Infrastruktur, die eine bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner_innen sicherstellt 	

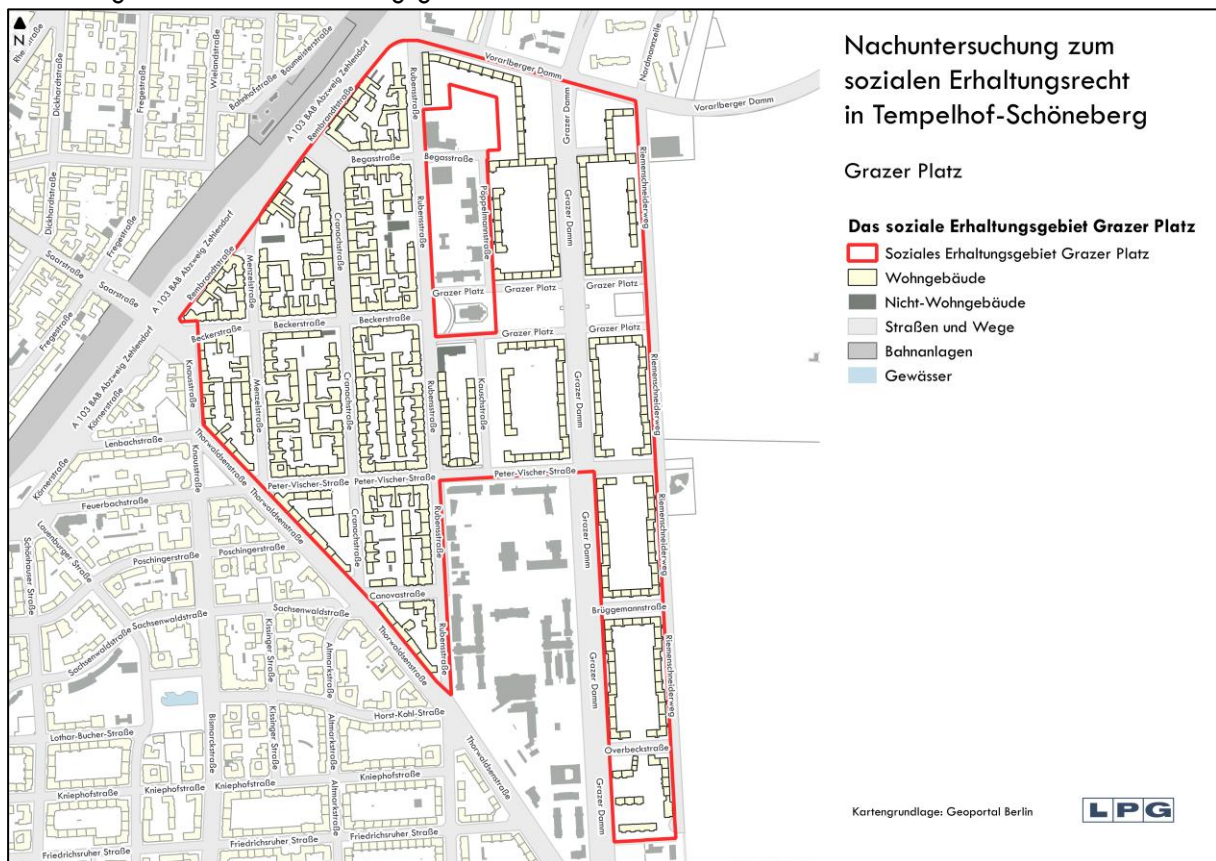
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁸⁶ 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 Grazer Platz hat sich in der Nachuntersuchung bestätigt. Zwar unterscheidet sich das Gebiet bei einer teilräumlichen Betrachtung, insbesondere aufgrund des unterschiedlichen Gebäudebestands – die westliche Hälfte ist gründerzeitlich geprägt, während der Ostteil größtenteils Bauten aus den 1930er Jahren aufweist. Dennoch besteht in allen Bereichen der Dreiklang aus baulichem Aufwertungspotenzial, wohnungswirtschaftlichem Aufwertungsdruck und sozialem Verdrängungspotenzial. Die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB liegen weiterhin im gesamten Gebiet vor.

Abbildung 79: Soziales Erhaltungsgebiet Grazer Platz



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird empfohlen, die Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Grazer Platz unverändert aufrechtzuerhalten (vgl. Abbildung 79). Mit der festgesetzten Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁸⁷ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁸⁸, 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.

⁸⁷ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁸⁸ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die soziale Erhaltungsverordnung Grazer Platz im Bezirk Tempelhof Schöneberg 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 umfassen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt.“⁸⁹ 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 Grazer Platz 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 günstigen Mietwohnraums: Der Wohngebäudebestand im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz 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

⁸⁹ SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

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 nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität. Die Haushalte weisen eine hohe Gebietsbindung aufgrund eines gering ausgeprägten Umzugsinteresses, einem hohen Anteil an langjährigen Bewohner_innen, einer positiven Bewertung der Wohnung und enger Kontakte zu Nachbar_innen auf. 60 % der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar_innen, die sich in freundschaftlichen Beziehungen und regelmäßiger oder gelegentlicher gegenseitiger Unterstützung äußern. Diese unterstützenden Hilfsangebote ergänzen die Angebote der öffentlichen Grundversorgung, stellen einen hohen Wert für eine gelingende Nachbarschaft dar und tragen dazu bei, dass keine zusätzlichen städtebaulichen Folgekosten entstehen. Neben der attraktiven Lage und der Wohnungsausstattung ist unter anderem die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten ein wichtiger Zuzugs- und Bleibegrund. Dadurch wird die enge Bindung an das Quartier deutlich. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine – wie im Gebiet Grazer Platz festgestellte – gemischte Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich Haushaltsstruktur, Herkunft, Bildung und Einkommen geknüpft. Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen⁹⁰ – kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung gewachsener nachbarschaftlicher Strukturen im sozialen Erhaltungsgebiet.

Verlust von bedarfsgerecht nachgefragter 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. Mit einer Verdrängung einkommensschwacher und sozial benachteiligter Haushalte aus dem sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz sind städtebauliche Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren möglich, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommt, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen nach sich ziehen. Die Analyse belegt, dass eine intensive Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Angeboten besteht und dass insbesondere die infrastrukturellen Angebote für Kinder stark genutzt werden. Auch die Nachbarschaftseinrichtungen werden von verschiedenen Bevölkerungsgruppen stark

⁹⁰ § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

nachgefragt. Die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen stellen ein auf die Bedarfe der Wohnbevölkerung ausgerichtete Angebot bereit. Ein Wegzug der Nutzer_innen wie Familien, Senior_innen und weiteren Gruppen aus ökonomischen Gründen würde die Nachfrage vor Ort schwächen und die nachgefragten Infrastrukturen müssten andernorts neu aufgebaut werden.

→ **Erhaltungsziel:** Erhaltung einer auf die Bedarfe der Bewohner_innen abgestimmten sozialen Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet.

Insgesamt werden die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung weiterhin als erheblich eingeschätzt.

Im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz 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.⁹¹

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 Grazer Platz 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 u. a. über die Genehmigungskriterien bzw. ergänzende Regelungsbereiche gesteuert.

Derzeit wissen nur 24 % 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 sinnvoll. Eine aktualisierte Information der Bewohner_innen und

⁹¹ Vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

Eigentümer_innen über den Fortbestand des sozialen Erhaltungsgebiets in Kombination mit dem Angebot der Mieter- und Sozialberatung wird deshalb angeregt.

8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethodik und Analyseschema	8
Abbildung 2:	Übersicht über den Planungsraum Grazer Platz.....	9
Abbildung 3:	Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Grazer Platz.....	13
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).....	15
Abbildung 6:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	16
Abbildung 7:	Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz.....	18
Abbildung 8:	Gebietskulissen rund um das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz.....	19
Abbildung 9:	Denkmalkarte	20
Abbildung 10:	Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet.....	22
Abbildung 11:	Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	26
Abbildung 12:	Staatsangehörigkeit in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	26
Abbildung 13:	Haushaltsform im Vergleich 2018 zu 2024	27
Abbildung 14:	Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahren im Vergleich 2018 zu 2024	28
Abbildung 15:	Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024	29
Abbildung 16:	Kontakte Nachbarschaft 2018	29
Abbildung 17:	Kontakte Nachbarschaft 2024	30
Abbildung 18:	Umzugsneigung 2018.....	30
Abbildung 19:	Umzugsneigung 2024.....	30
Abbildung 20:	Wohnungsschlüssel im Vergleich 2018 zu 2024.....	31
Abbildung 21:	Haushaltsgröße im Vergleich 2018 zu 2024	31
Abbildung 22:	Wohnungsbelegung im Vergleich 2018 zu 2024	32
Abbildung 23:	Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024....	34
Abbildung 24:	Warmmietbelastung, gruppiert im Vergleich 2018 zu 2024	35
Abbildung 25:	Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2019 bis 2023 im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz.....	36
Abbildung 26:	Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB).....	37
Abbildung 27:	Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet	38
Abbildung 28:	Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts	39
Abbildung 29:	Gebäudealter	42
Abbildung 30:	Baualter der Wohnbebauung.....	42
Abbildung 31:	Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern.....	44
Abbildung 32:	Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	44

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

Abbildung 33:	Eigentumsverhältnisse/Vermieter_in der Wohnung.....	46
Abbildung 34:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz.....	47
Abbildung 35:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz	48
Abbildung 36:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand	49
Abbildung 37:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung	50
Abbildung 38:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau.....	52
Abbildung 39:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	58
Abbildung 40:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	59
Abbildung 41:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)	63
Abbildung 42:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter_in der ohnung.....	64
Abbildung 43:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	64
Abbildung 44:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) im Planungsraum Grazer Platz, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und in Berlin im zeitlichen Verlauf.....	65
Abbildung 45:	Anträge auf Abgeschlossenheit und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf.....	67
Abbildung 46:	Grundbuchumschreibungen im Planungsraum (PLR) Grazer Platz und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im zeitlichen Verlauf	68
Abbildung 47:	Verkäufe von Eigentumswohnungen im Planungsraum (PLR) Grazer Platz und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im zeitlichen Verlauf.....	69
Abbildung 48:	Sozialmietwohnungen im Planungsraum (PLR) Grazer Platz, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und in Berlin im zeitlichen Verlauf	70
Abbildung 49:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 2018 und 01/2024	71
Abbildung 50:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	72
Abbildung 51:	Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz und im Bezirk Tempelhof Schöneberg am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik	76
Abbildung 52:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz, den Bezirk Tempelhof Schöneberg und die Stadt Berlin	77
Abbildung 53:	Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik	78
Abbildung 54:	Haushaltsform.....	79
Abbildung 55:	Haushaltstyp	79
Abbildung 56:	Haushaltsgröße	80
Abbildung 57:	Belegung nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz	81
Abbildung 58:	Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz wohnenden Personen ab 15 Jahre	82
Abbildung 59:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz wohnenden Personen ab 15 Jahre	82
Abbildung 60:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	84
Abbildung 61:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	85

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

Abbildung 62:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	86
Abbildung 63:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	87
Abbildung 64:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz und nach Haushaltstyp	87
Abbildung 65:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	88
Abbildung 66:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	88
Abbildung 67:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet.....	91
Abbildung 68:	Einzugsjahr in die Wohnung	91
Abbildung 69:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	91
Abbildung 70:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	92
Abbildung 71:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	93
Abbildung 72:	Umzugsneigung	93
Abbildung 73:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	93
Abbildung 74:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	94
Abbildung 75:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	95
Abbildung 76:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	97
Abbildung 77:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez	98
Abbildung 78:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez	98
Abbildung 79:	Soziales Erhaltungsgebiet Grazer Platz.....	107

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz	13
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ...	16
Tabelle 3:	Wohndauer in Jahren im Vergleich 2018 zu 2024	27
Tabelle 4:	Wohnfläche pro Person und Anzahl der Zimmer im Vergleich 2018 zu 2024	31
Tabelle 5:	Ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2018 zu 2024	33
Tabelle 6:	Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung.....	34
Tabelle 7:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Wohnumfeldes	38
Tabelle 8:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	49
Tabelle 9:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	51
Tabelle 10:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz.....	56
Tabelle 11:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung ...	57
Tabelle 12:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	60
Tabelle 13:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2018 zu 2024	63

Tabelle 14:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet Grazer Platz, den Bezirk Tempelhof Schöneberg und die Stadt Berlin.....	77
Tabelle 15:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen (Stand: 31.12.2020), personenbezogen	83
Tabelle 16:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz .	84
Tabelle 17:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr	90
Tabelle 18:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – innerhalb des Wohnumfelds.....	96
Tabelle 19:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials	104
Tabelle 20:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks	105
Tabelle 21:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	106

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 Literatur und Statistik

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

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 Tempelhof am 31.12.2023.

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

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

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Zeitraum 2018 bis 2024.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus den elektronischen Bauakten, 2018 bis 2024.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Datenstand: Januar 2024.

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

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwandelungsgenehmigungen, Zeitraum 2018 bis 2023.

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, 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 Grazer Platz, 2018.

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.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2023): Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2023, S. 5.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie (2023): D1 – Schulentwicklungs- und Standortplanung, Monitoring 2022/23 – Bezirk Tempelhof-Schöneberg, 2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Dokumentation zum Berliner Mietpiegel 2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Grundbuchumschreibungen 2017 bis 2022.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021.

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, Amtsblatt L 074 vom 4.3.2021, 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.

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.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Prüfkriterien für die Beurteilung von Anträgen auf Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (soziale Erhaltungsgebiete) im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

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, Urt. 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

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 28/2024, <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/028-2024>, Zugriff am 02.04.2024.

Berliner Familienzentren, Familienzentrum in Friedenau in Tempelhof-Schöneberg, <https://www.berliner-familienzentren.de/familienzentren-des-programms/tempelhof-schoeneberg/familienzentrum-in-friedenau>, Zugriff am 03.04.2024.

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 Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung, Umwandlungen (§ 250 BauGB oder § 172 BauGB), <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aem-ter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungs-vo/artikel.1257043.php>, Zugriff am 15.12.2023.

Kifrie-Medienwerkstatt, Kurzportrait, <https://kifrie-medienwerkstatt.nbhs.de/die-medienwerkstatt>, Zugriff am 03.04.2024.

Kinder- und Jugendzentrum VD13, Kurzporträt, <https://vd13.nbhs.de/ueber-die-einrichtung>, Zugriff am 03.04.2024.

Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V., Kinderfreizeittreff Menzeldorf, <https://menzeldorf.nbhs.de/>, Zugriff am 03.04.2024.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Grazer Platz

Rundfunk Berlin-Brandenburg (RBB) (2023): Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken, <https://www.rbb24.de/wirtschaft/beitrag/2023/04/wohnungsnot-mittlere-einkommen-berlin-foerderpolitik-mieten.html>, Zugriff am 02.04.2024.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Stadt, Neue Mitte Tempelhof, Entwicklungsziele und Leitbild, <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/staedtebauforderung/nachhaltige-erneuerung/foerdergebiete/neue-mitte-tempelhof/>, Zugriff am 02.04.2024.

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/sozialraumorientierte-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, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (2020), <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/planung/stadtentwicklungsplaene/step-wohnen-2030/>, Zugriff am 02.04.2024.

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-armutsgefaehrdung-und-soziale-lebensbedingungen/armutsgefaehrdung-und>, Zugriff am 15.12.2023.

8.4 Anhang 1:

Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im sozialen Erhaltungsgebiet Grazer Platz

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. Ende 2024) sachgerecht vernichtet.

Zugangscode für die Online-Befragung

Webseite: www.lpgmbh.de/grazer-platz

Zugangscode:

Allgemein

1. Wussten Sie, dass das Gebiet Grazer Platz 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. Bitte nennen Sie die Straße, in der Sie wohnen, und die Blocknummer.

a. Straße _____

b. Blocknummer (1-18) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte.*
4. In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen? _____
5. In welchem Jahr sind Sie in das Gebiet gezogen? _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

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

Die Miete ist günstig.

Ich schätze die Lage in der Stadt.

Die Miete war beim Einzug günstig.

Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten

Ich habe keine andere Wohnung gefunden.

Nähe zum Arbeitsplatz

Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen.

Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.

Ich wohne schon immer in diesem Kiez.

Mein Haushalt braucht die sozialen Einrichtungen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).
7. 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"/>

1 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Grazer Platz



8. 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"/>

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

10. 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/einigem Nachbarn befreundet, wir helfen und besuchen uns öfter.

11. 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?

12. 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

13. 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: Grazer Platz

Bezirksamt
Tempelhof-Schöneberg

BERLIN

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

Ich bin Mieter/in

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. Stadt und Land)

Genossenschaft

privates Wohnungsunternehmen (z. B. GSW, BGP Berlin)

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 21.

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

ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

16. 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..... €

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

nein ja, und zwar monatlich _____ €

18. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude seit dem Jahr 2018 modernisiert?

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt Erstbezug nach Modernisierung

ja

↳ Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? _____

19. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete seit dem Jahr 2018 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: _____

20. Gab es seit dem Jahr 2018 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"/>
b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

LPG

3 von 6

Fragebogen zur Wohnsituation: Grazer Platz



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

vorhanden weiß nicht

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



22. 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: _____

23. 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: _____

24. 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

25. 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/oder zeitlich befristet vermietet werden. ja nein

26. 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

Whin 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: Grazer Platz



27. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?

- nein ja → Anzahl: _____

Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

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

29. 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

30. 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 <small>Bitte rechts unter jeweiliger Person eintragen. →</small>							
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 <small>(ab 15 Jahre)</small>	in (Schul-)Ausbildung/Studium	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Arbeiter/in, Angestellte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beamte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Selbstständige/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung arbeitssuchend	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Hausmann/-frau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rentner/in, Pensionär/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. höchster Bildungsabschluss <small>(ab 15 Jahre)</small>	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"/>	

31. 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? _____

32. 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.

