



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 SCHÖNEBERGER SÜDEN



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:

Juni 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	18
2.	Kurzbeschreibung des sozialen Erhaltungsgebiets	19
2.1	Gebiets- und Förderkulissen.....	20
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur	23
3.	Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden	29
3.1	Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	29
3.2	Erhaltung des Wohnungsschlüssels.....	34
3.3	Erhaltung des gebietstypischen Ausstattungszustands.....	36
3.4	Erhaltung von Mietwohnungen.....	38
3.5	Erhaltung der Nachfrage und der Nutzung von sozialen Infrastrukturen.....	41
3.6	Einschätzung der Gebietsbevölkerung zum sozialen Erhaltungsrecht	41
3.7	Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts	43
4.	Aufwertungspotenzial	45
4.1	Gebäudealter	45
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche.....	47
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	48
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse.....	51
4.5	Ausstattungsmerkmale.....	55
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	62
5.	Aufwertungsdruck	65
5.1	Angebots- und Bestandsmieten.....	65
5.2	Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen	68
5.3	Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik).....	71
5.4	Sozialmietwohnungen (Statistik).....	72
5.5	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen	73
5.6	Zweckentfremdung, möblierte Wohnungen und befristete Mietverträge.....	75
5.7	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks.....	76
6.	Verdrängungspotenzial.....	78
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft.....	78

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	81
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen.....	84
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	87
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut.....	92
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung.....	93
6.7	Nutzung sozialer Infrastruktur.....	98
6.8	Pkw-Nutzung.....	100
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft.....	101
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials.....	103
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung.....	106
7.1	Räumliche Abgrenzung.....	111
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung.....	112
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts.....	114
8.	Verzeichnisse.....	116
8.1	Abbildungsverzeichnis.....	116
8.2	Tabellenverzeichnis.....	118
8.3	Quellenverzeichnis.....	119
8.3.1	Literatur und Statistik.....	119
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	121
8.3.3	Internet.....	122
Anhang 1:	Fragebogen.....	124

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 Schöneberger Süden 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 Schöneberger Süden 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 Schöneberger Süden 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:

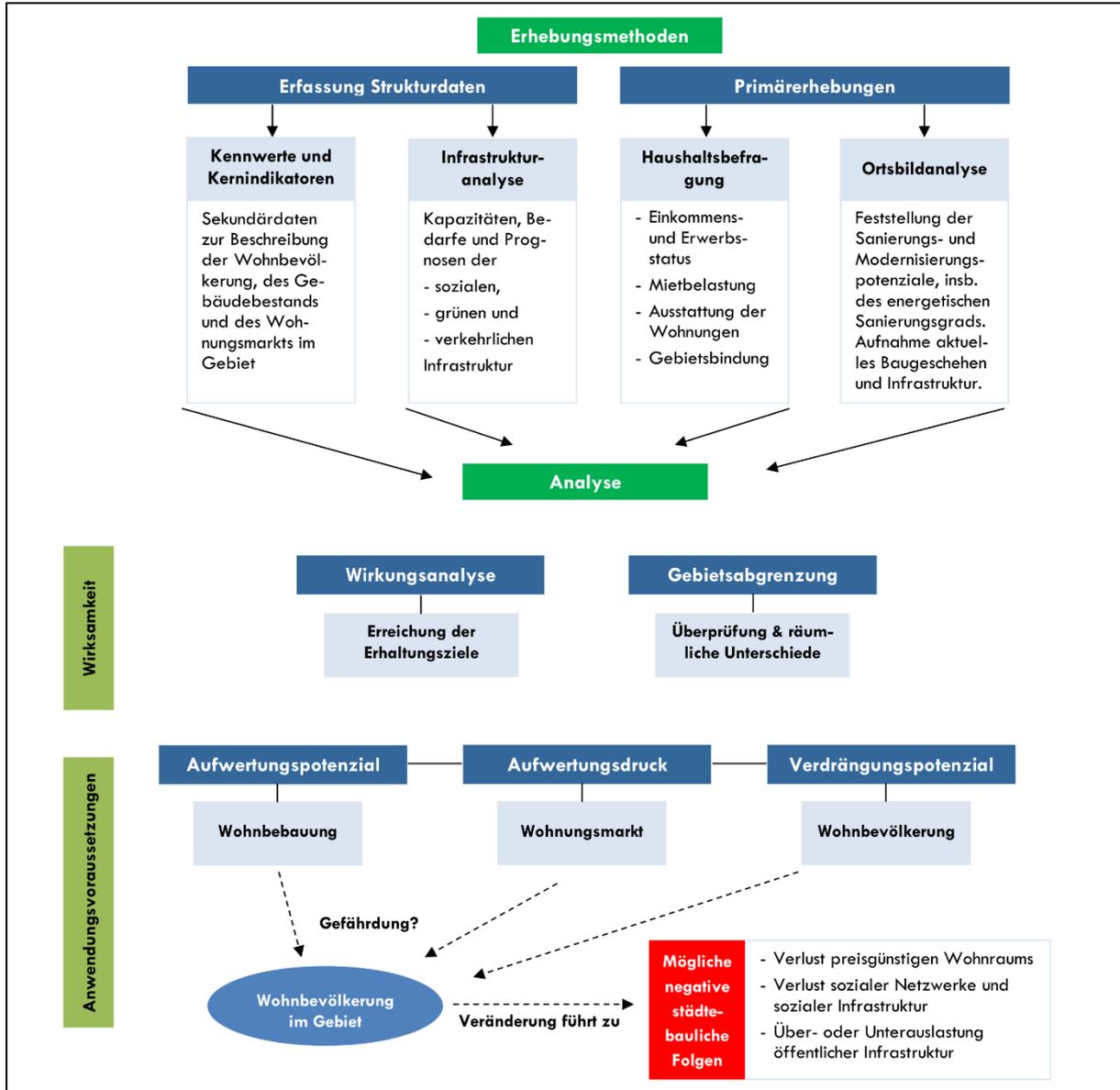
- Wie setzt sich die (zu schützende) Wohnbevölkerung zusammen? Hat sich die Bevölkerungszusammensetzung seit der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets verändert?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur aus?
- Welcher Zusammenhang besteht 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 2017, 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 Amts 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

qualifiziert, indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 3).

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 3.600 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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.⁶

Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein persönliches Anschreiben mit Informationen zu Anlass und Ziel der Untersuchung sowie zum sozialen Erhaltungsrecht und zum Datenschutz bei. Im Anschreiben wurden außerdem Kontaktdaten des Fachbereichs Stadtplanung vom Stadtentwicklungsamt des Bezirksamts

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

Tempelhof-Schöneberg und der LPG mbH aufgeführt. Damit konnten sich Haushalte, die Hilfe beim Ausfüllen benötigten oder Fragen zur Untersuchung und einzelnen Fragestellungen hatten, direkt mit dem Bezirksamt oder der LPG mbH in Verbindung setzen. Dieses Angebot nahmen einige Haushalte wahr, sodass z. B. Unsicherheiten bei einzelnen Fragen per Telefon oder E-Mail direkt geklärt werden konnten. Mit dem beigelegten Rückumschlag war eine kostenfreie Rücksendung des Fragebogens möglich. 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.⁷ Die Rücksendung der Fragebögen durch die Haushalte erfolgte anonym, d. h. ohne die Angabe des Namens oder der Adresse. Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen.

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

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

in der Regel mit einem Sternchen (*) gekennzeichnet. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung. Bei der Auswertung haushaltsspezifischer Daten wurden verschiedene Kategorien gebildet, um die Haushalte besser beschreiben zu können. Dazu wurde die Haushaltsform, z. B. Alleinlebende, Alleinerziehende, Paare mit Kind/ern oder Paare ohne Kind/er im Fragebogen abgefragt. Daran anknüpfend wurden Haushaltstypen gebildet, um die einzelnen Haushaltsformen auch gemäß dem Alter 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 Schöneberger Süden zu überprüfen (vgl. Kapitel 3), werden Ergebnisse der im Rahmen der 2017 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.

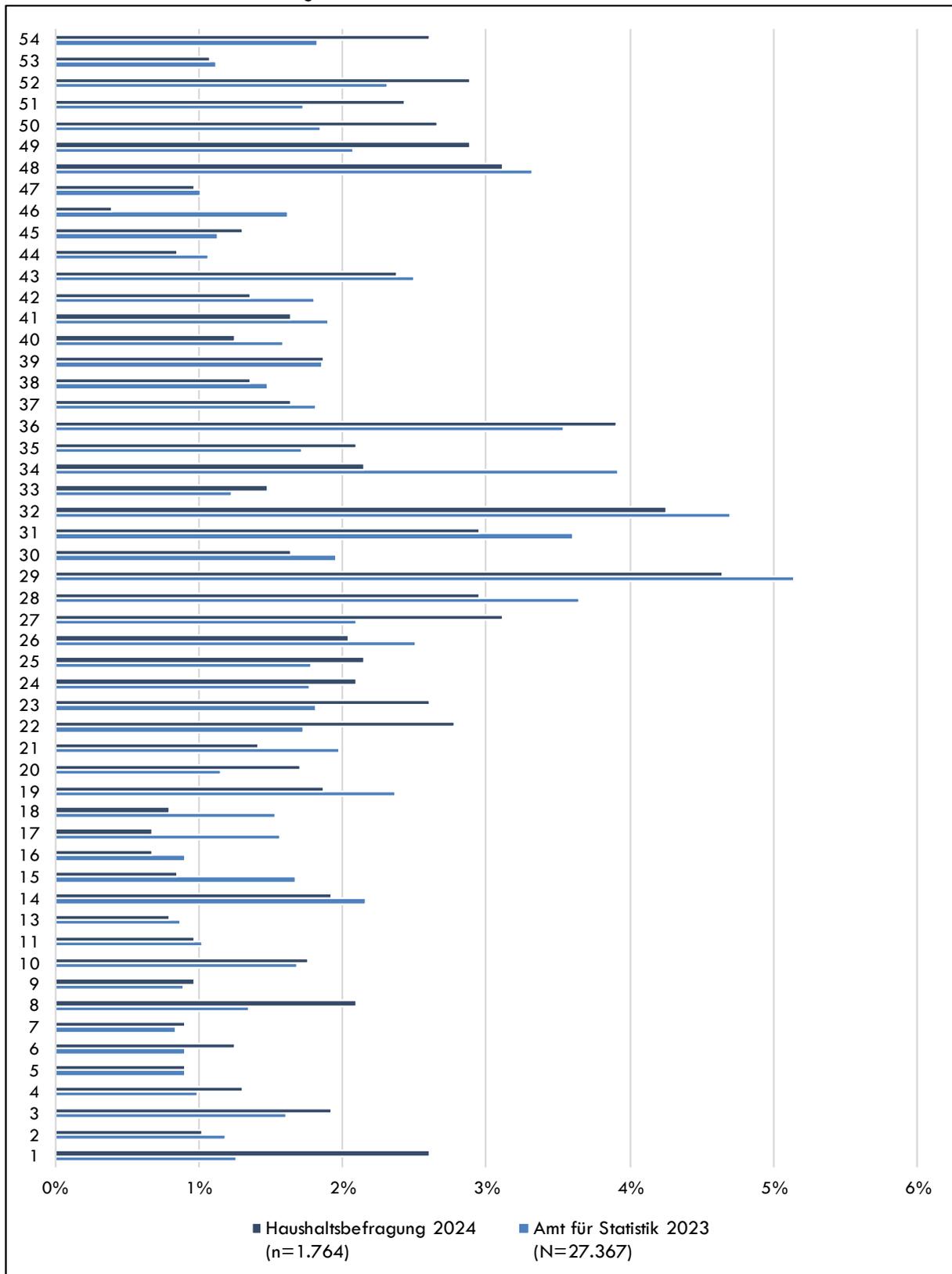
Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden (vgl. Abbildung 3) erfolgte im Januar und Februar 2024. Es wurden 3.600 Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden (vgl. Ausführungen oben).

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 Schöneberger Süden aggregiert und ausgewertet.

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

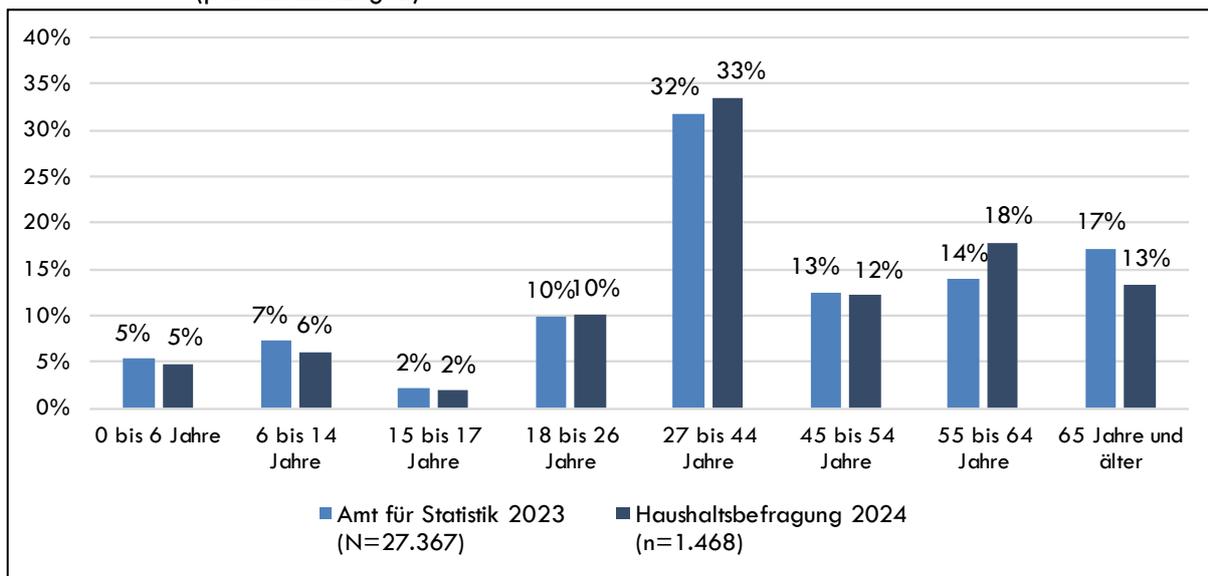
Abbildung 4: Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik



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

Auch die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Alterszusammensetzung stimmt mit der amtlichen Statistik überein; es gibt keine größeren Abweichungen. Die Haushaltsbefragung weist eine leicht höhere Beteiligung von Personen im Alter 55 bis 64 Jahre auf (vgl. Abbildung 5). Demgegenüber ist der Anteil der Senior_innen im Alter von 65 Jahren und älter geringfügig niedriger. 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 18 % und entspricht 312 Haushalten. Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.⁹ 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.¹⁰

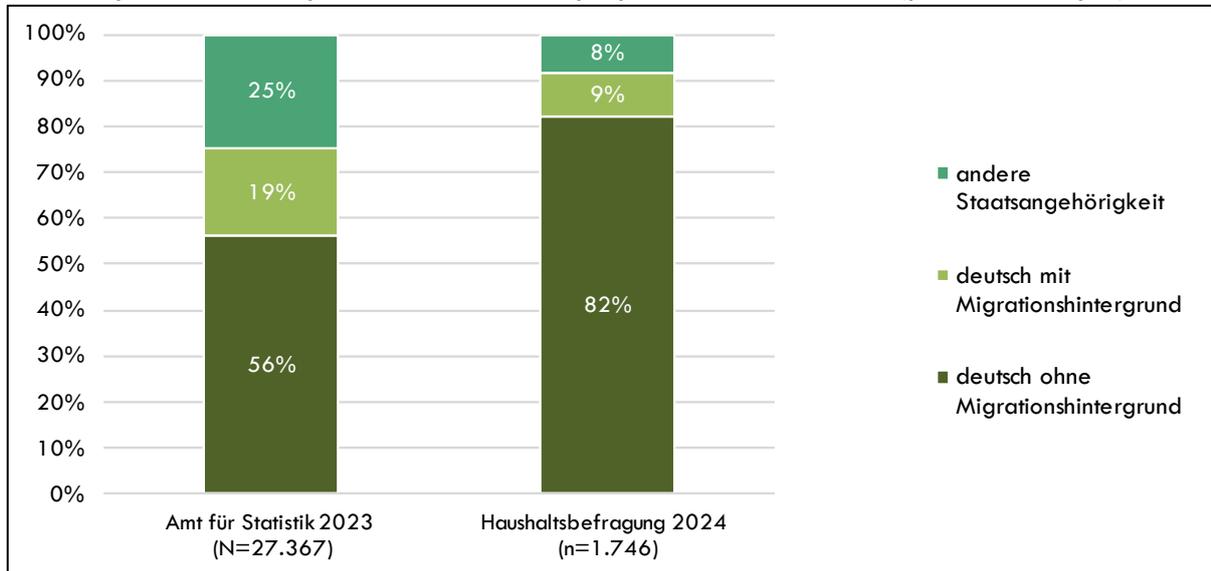
Für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund wurden einzelne Indikatoren gesondert ausgewertet, um Unterschiede und Gemeinsamkeiten darstellen zu können. Diese Gegenüberstellung ist in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt. Daraus geht hervor, dass Haushalte mit Migrationshintergrund trotz

⁹ 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.

¹⁰ 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.

gleicher durchschnittlicher Haushaltsgröße mit zwei Personen stärker durch Paare mit und ohne Kind/ern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte gekennzeichnet sind. Die Haushalte mit Migrationshintergrund weisen dadurch einen höheren Anteil an überbelegten Wohnungen auf. Während das Äquivalenzeinkommen bei Haushalten ohne Migrationshintergrund etwas niedriger ist als bei Haushalten mit Migrationshintergrund, weisen diese eine deutlich höhere Einkommensarmut auf.

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=207)	Haushalt ohne Migrationshintergrund (n=697)
Durchschnittliche Haushaltsgröße	2,00 Personen	2,00 Personen
Ausgewählte Haushaltstypen	Paar mit Kind/ern: 25 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 23 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 20 % Alleinerziehend: 1 %	Paar mit Kind/ern: 13 % Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 15 % Paar 18 bis unter 45 Jahre: 12 % Alleinerziehend: 4 %
Belegung	Bedarfsgerecht: 74 % unterbelegt: 18 % überbelegt: 8 % gravierend überbelegt: 0 %	Bedarfsgerecht: 67 % unterbelegt: 29 % überbelegt: 3 % gravierend überbelegt: 0 %
Äquivalenzeinkommen (Median)	2.500 €	2.492 €
Äquivalenzeinkommen ausgewählte Haushaltstypen (Median)	Paar mit Kind/ern: 2.833 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 1.933 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 3.333 €	Paar mit Kind/ern: 2.817 € Mehr-Erwachsenen-Haushalt: 2.150 € Paar 18 bis unter 45 Jahre: 3.333 €
Einkommensarme Haushalte	33 %	20 %
Nettokaltmiete (Median)	8,59 Euro pro Quadratmeter	8,28 Euro pro Quadratmeter
Warmmietbelastung (Median)	26 %	28 %

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 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 Schöneberger Süden – kartografisch dargestellt in Abbildung 7 – ist ein innerstädtisches Wohnquartier im Nordwesten des Bezirks Tempelhof-Schöneberg. Im sozialen Erhaltungsgebiet wohnen 36.268 Personen.¹¹ Das Gebiet wird im Norden durch die Berliner bzw. Grunewaldstraße, im Osten durch die Vorbergstraße, Hauptstraße (B1) und Kolonnenstraße, im Südosten und Süden durch die S-Bahnstrecke und im Westen durch die Kufsteiner Straße und Erfurter Straße begrenzt.

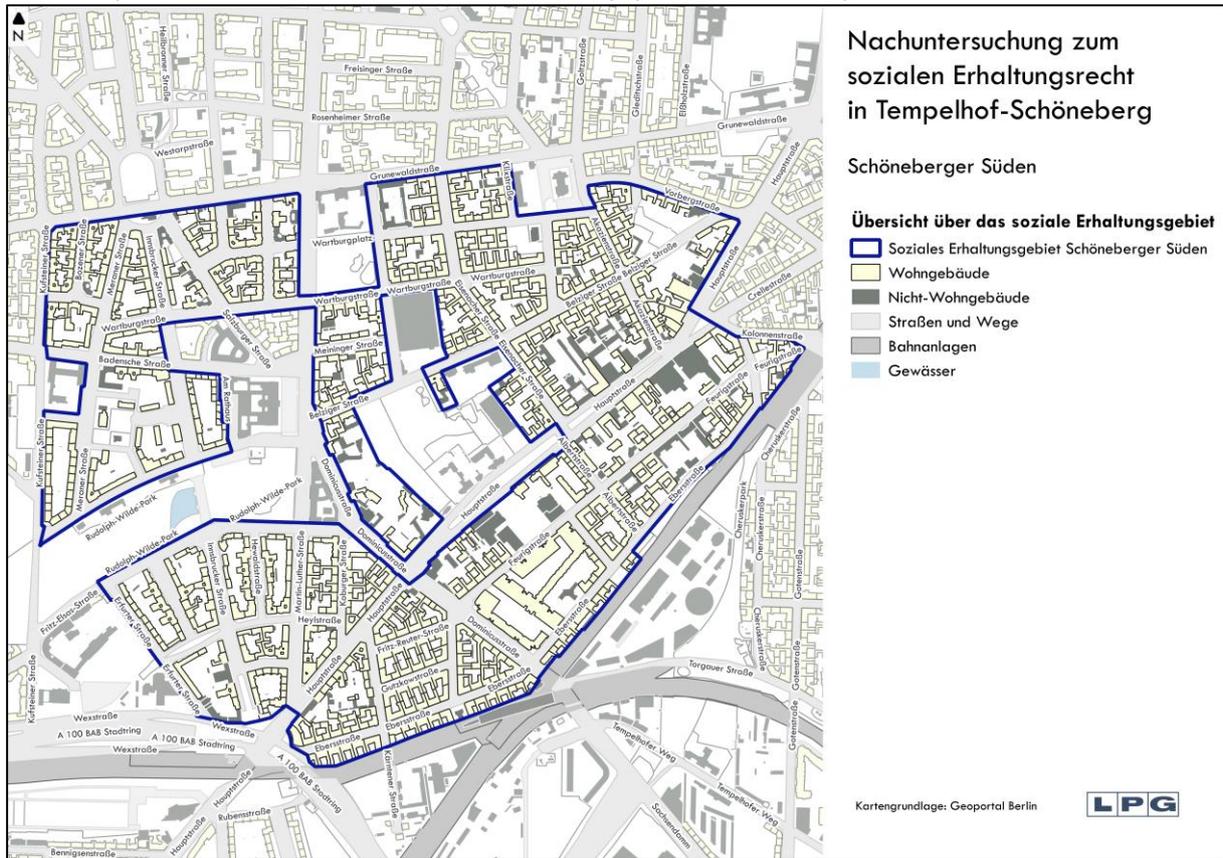
Das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden ist dicht bebaut. Der Westen ist überwiegend durch eine Bebauung der 1950er bis 1960er Jahre geprägt, ansonsten dominiert gründerzeitliche Bebauung, überwiegend in klassischer Blockrandbebauung. Dennoch gibt es teils weiträumige Grünanlagen wie den Heinrich-Lassen-Park, Rudolph-Wilde-Park und den begrünten Wartburgplatz. Die größeren Grünflächen sind jedoch aus der Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets herausgenommen. Ebenso sind einige Gemein- und Sonderbedarfsflächen, darunter Bildungseinrichtungen und Verwaltungsgebäude, nicht Bestandteil des Gebiets.

Die reine Wohnnutzung überwiegt im Westen, während der Osten eher heterogen genutzt wird. Neben zahlreichenutzungsgemischten Gebäuden befinden sich im Gebiet auch Gebäude des Gemein- und Sonderbedarfs. Dies betrifft insbesondere Verwaltungsgebäude, darunter das Rathaus Schöneberg, das Amtsgericht Schöneberg, die Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz sowie jene für Wirtschaft, Energie und Betriebe. Zudem sind die genannten Grünflächen und Spielplätze sowie kulturelle Einrichtungen im gesamten Gebiet zu finden. Des Weiteren gibt es vielfältige gastronomische Angebote, insbesondere um die Akazienstraße. Zentrale Plätze im Gebiet sind der Bayerische Platz, der Richard-von-Weizsäcker-Platz und der John-F.-Kennedy-Platz am Rathaus Schöneberg, ein Parkplatz, der an Wochenenden für Flohmärkte genutzt wird. Das Gebiet ist neben Buslinien durch die U-Bahnlinien U7 und U4 sowie die drei S-Bahn-Stationen Julius-Leber-Brücke im Osten, Schöneberg im Südosten und Innsbrucker Platz im Süden gut mit dem öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

Die soziale Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 7 vom 10. März 2018 veröffentlicht.

¹¹ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2022.

Abbildung 7: Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden

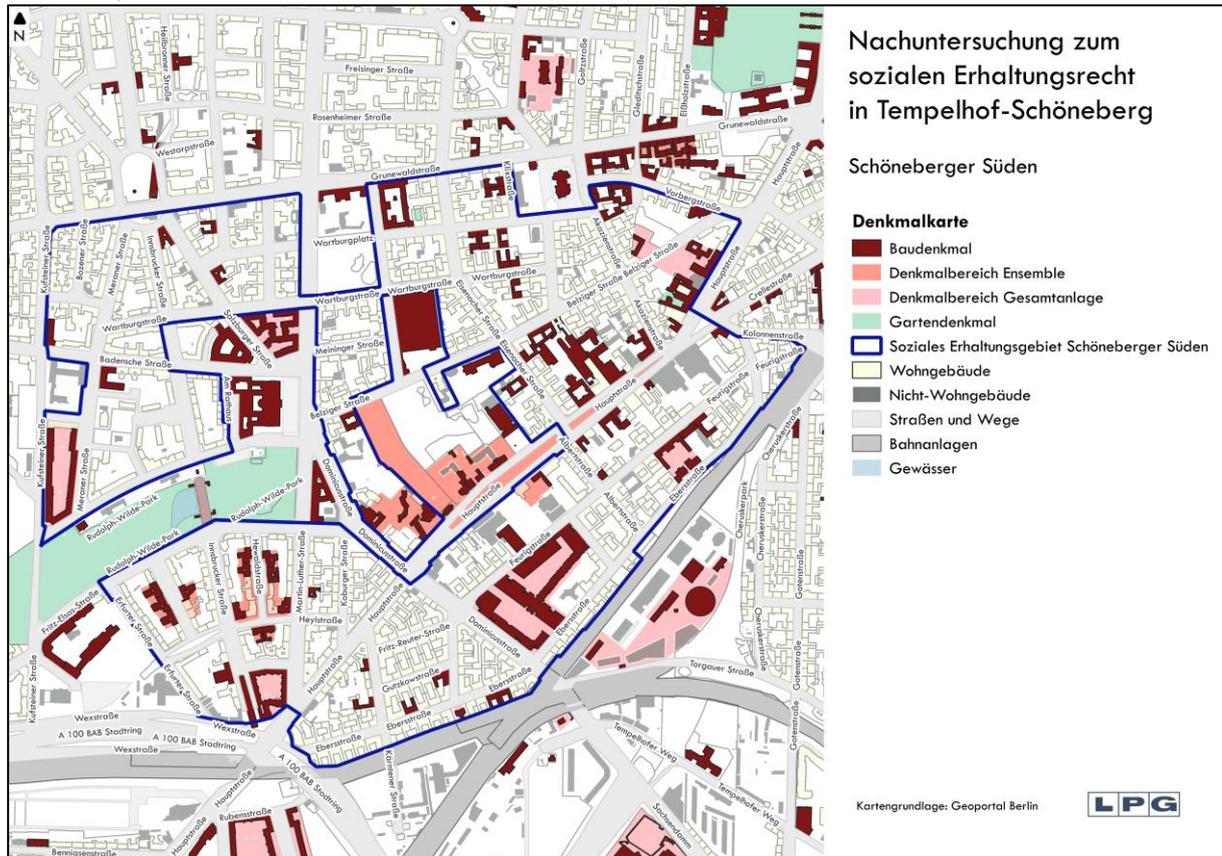


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Im sozialen Erhaltungsgebiet befindet sich eine Vielzahl an **denkmalgeschützten Bauten**, die als Gesamtanlage, Ensemble oder Baudenkmal unter Schutz gestellt sind (vgl. Abbildung 8). Beispielsweise befindet sich im Westen die Wohnanlage am Stadtpark Schöneberg aus den 1930er Jahren, im Süden die Wohnanlage Schöneberger Terrassen aus den 1970er Jahren und im Südwesten in der Nymphenburger Straße 2-4 und 9 sowie der Hewaldstraße 2-10 mehrere Mehrfamilienhäuser aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts, welche unter Denkmalschutz stehen. Es sind weitere einzelne Wohngebäude zumeist aus der frühen bis späten Gründerzeit als denkmalgeschützt ausgewiesen, die sich über das gesamte Untersuchungsgebiet erstrecken.

Abbildung 8: Denkmalkarte



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden umfasst einen Teil des **ehemaligen Sanierungsgebiets „Kolonnenstraße“**. Überschneidungen zwischen den Gebieten umfassen die Blöcke zwischen Kolonnenstraße, Herbertstraße und Feurigstraße sowie einen Teil des Blocks zwischen Ebersstraße und Feurigstraße. Das Sanierungsgebiet bestand zwischen 1984 und 2002.¹² Als Begründung für die Ausweisung als Sanierungsgebiet wurden eine hohe Verkehrsbelastung, ein niedriger Ausstattungsstandard der Wohnungen und eine schlechte Infrastruktur angeführt.¹³ Hauptziele der Sanierung waren folgende:

- Keine Verdrängung oder Schlechterstellung der Bewohnenden
- Sicherstellung eines relativ geringen Mietniveaus
- Verbesserung des Ausstattungsstandards der Wohnungen
- Erhaltung der vorhandenen Struktur mit grundstücksbezogenen Erneuerungsmaßnahmen
- Aufwertung des öffentlichen Raumes.¹⁴

Laut dem Abschlussgutachten wurden folgende Aspekte erreicht:

¹² BSM mbH, Abschlussgutachten Sanierungsgebiet Kolonnenstraße 2002, S. 12.

¹³ Stadt und Land Journal Nr. 46 2014, S. 6.

¹⁴ BSM mbH, Abschlussgutachten Sanierungsgebiet Kolonnenstraße 2002, S. 14f.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

- Instandsetzung und Modernisierung von 42 Wohngrundstücken (Ausstattung der Wohnungen entsprach 2002 überwiegend dem Standard)
- Spezifikation des Denkmalschutzes für 8 Gebäude
- Eröffnung von zwei Spielplätzen und einer Kita
- Verbesserung der städtebaulichen Situation im Blockinnenbereich durch Bildung von Hofgemeinschaften auf ca. 30 Grundstücken
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, z. B. Spielstraße, Gehwegvorstreckungen, Sackgassen
- Etablierung von Einzelhandel und gastronomischen Angeboten¹⁵

Das Abschlussgutachten verweist zudem auf ausstehenden Sanierungsbedarf von insgesamt 23 Grundstücken.¹⁶ Zur Gebietsstabilisierung rief das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg 2003 den Kiezfonds Kolonnenstraße ins Leben. Dieser bestand bis 2021 unter dem Namen **Kiezfonds Schöneberg** in einem größeren Bereich des Südens des sozialen Erhaltungsgebiets Schöneberger Süden und ermöglichte unbürokratisch die Umsetzung von Projekten zur Stärkung der Nachbarschaft, Förderung der Integration und zum Abbau kleinerer Mängel im Gebiet.¹⁷

Im Osten grenzt das soziale Erhaltungsgebiet an das Gebiet Schöneberg Südkreuz des **Städtebauförderprogramms Nachhaltige Erneuerung**. Dieses besteht seit 2006 und wird im Osten und Westen durch die Bahn und S-Bahntrassen, im Süden durch die A100 und im Norden durch die Yorckstraße begrenzt. Das Fördergebiet umfasst vorwiegend Flächen für Bahn, Gewerbe und Infrastruktureinrichtungen und verfolgt das Ziel, brachgefallene Bahnflächen umzunutzen und die gewerbliche Entwicklung zu fördern. Das Leitbild „Tor zum neuen Flughafen BER“ umfasst folgende Ziele:

- Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen
- Wohnungsbau auf der Schöneberger Linse
- Infrastrukturelle Maßnahmen, darunter Herstellung von Wege- und Grünverbindungen
- Belebung der historischen Spuren des ehemaligen Kasernengebiets als kulturelle Zentren¹⁸

In Abbildung 9 sind die Förderkulissen dargestellt, die sich zum Teil mit dem sozialen Erhaltungsgebiet überlagern. Zu erkennen ist auch, dass das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden im Norden und Osten von **weiteren sozialen Erhaltungsgebieten** umgeben ist: Barbarossaplatz/Bayrischer Platz, Kaiser-Wilhelm-Platz sowie Schöneberger Insel.

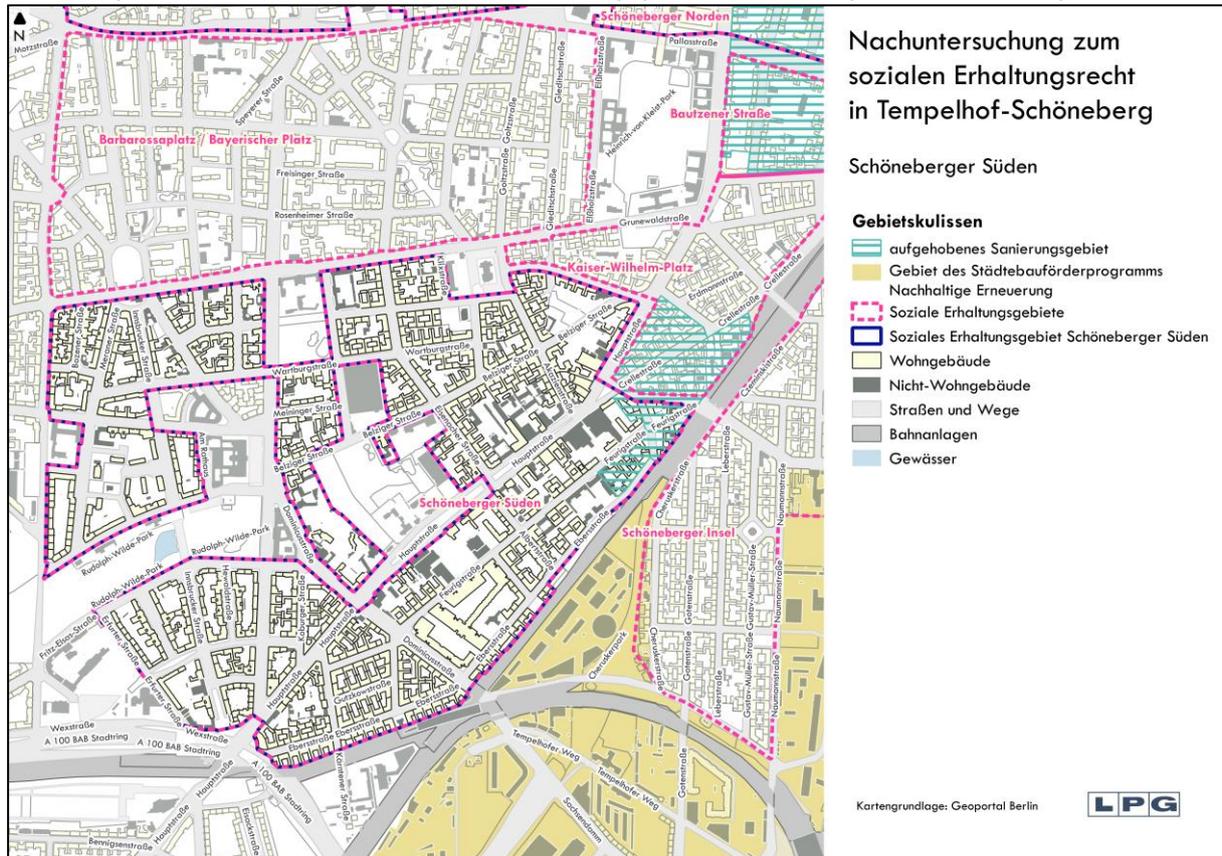
¹⁵ BSM mBh, Abschlussgutachten Sanierungsgebiet Kolonnenstraße 2002, S. 20ff.

¹⁶ BSM mBh, Abschlussgutachten Sanierungsgebiet Kolonnenstraße 2002, S. 60.

¹⁷ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Kiezfonds Schöneberg 2020

¹⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Das Fördergebiet Schöneberg-Südkreuz 2023.

Abbildung 9: Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden und angrenzend



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 10 ist der Bestand der sozialen und grünen Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden dargestellt. Wie bereits im vorherigen Kapitel 2.1 beschrieben, ist das soziale Erhaltungsgebiet durch ein dichtes Netz verschiedener Einrichtungen gekennzeichnet. Neben den 18 Kitas, einer Grundschule, einer Gemeinschaftsschule und einer Sekundarschule im Gebiet sind u. a. folgende Einrichtungen und Angebote zu nennen:

- **FlipperKlub:** Jugendfreizeiteinrichtung von 8 bis 17 Jahren, Träger ist der Verein Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V. und gefördert wird er vom Jugendamt Tempelhof-Schöneberg. Kinder und Jugendliche können Billard, Tischtennis, Airhockey, Kicker oder an der Konsole spielen. Weiter wird gemeinsames Basteln, Kochen, Hausaufgabenhilfe und spezielle Gruppen für Jungen und Mädchen angeboten¹⁹
- **KFE Lassenpark:** Kinderfreizeiteinrichtung für Kinder zwischen 6 und 12 Jahren, wobei der Träger der Bezirk ist. Es werden vielfältige Angebote für Kinder gemacht, wie z.B. Spiel- und Sportangebote und Basteln.²⁰
- **Die Weiße Rose:** Jugendkulturzentrum, Träger sind der Bezirk und das Jugendamt. Schwerpunkt sind die Ausrichtung von Konzerten und Veranstaltungen sowie die Anleitung in einem analogen

¹⁹ Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V., FlipperKlub, Internetquelle.

²⁰ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Kinderfreizeiteinrichtung Lassenpark, Internetquelle.

Fotolabor, einem Tonstudio und einer Modellbauwerkstatt. Ein offenes Foyer/Café ist dienstags bis samstags zwischen 15 Uhr und 20 Uhr geöffnet.²¹

- **Seniorenclub „Am Mühlenberg“:** An Bedeutung gewinnt aufgrund der demografischen Entwicklung im Bezirk auch der Seniorenclub „Am Mühlenberg“ nahe des Rathauses Schöneberg. Träger ist der Bezirk. Im Seniorenclub finden täglich vielfältige Angebote statt, darunter Sport-, Sprach- und Computerkurse, Kunstkurse und Spielangebote. Neben dem täglichen Angebot werden regelmäßig Ausflüge, Kulturveranstaltungen und Feste angeboten.²²

Die Bezirksregion bzw. der Prognoseraum Schöneberg Süd umfasst das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden vollständig. Gemäß dem SIKo 2021/2022 gab es zwischen 2010 und 2020 in der Bezirksregion Schöneberg Süd ein Bevölkerungswachstum von 6,7 %. Für den Prognoseraum Schöneberg-Süd wird ein Bevölkerungswachstum von 1,9 % zwischen 2018 und 2030 erwartet. Die Bezirksregion übertrifft somit das Bevölkerungswachstum im Gesamtbezirk.²³

Im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden sank die Einwohnerzahl zwischen 2018 und 2023 unwesentlich. Die Altersgruppengrößen haben sich während dieses Zeitraums verändert, ihre Anteile veränderten sich aber nur unwesentlich: Zunächst ist eine Abnahme der Altersgruppe unter 6 Jahre von 8,8 % zu verzeichnen. Gleichzeitig wuchs die Altersgruppe der Kinder zwischen 6 und 15 Jahren um 13 %. Die Altersgruppe Jugendlicher zwischen 15 und 18 Jahren wuchs um 7,3 %, während die Altersgruppe junger Erwachsener zwischen 18 und 27 Jahren um diese Prozentzahl schrumpfte. Weiterhin sank die Größe der Altersgruppe zwischen 45 und 55 Jahren um 13,3 %, während sowohl jene der Altersgruppe zwischen 55 und 65 Jahren als auch jene der Altersgruppe über 65 um 7,4 % stieg. Es ist somit ein leichter Trend hin zu einer Alterung zu erkennen, die sich mit der prognostizierten Entwicklung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg deckt. Gemäß Bevölkerungsprognose wird eine demografische Alterung des Bezirks erwartet, die sich durch eine starke Zunahme der Altersgruppe über 80-jähriger bis 2030 auszeichnet. Die aktuelle Altersgruppenverteilung im sozialen Erhaltungsgebiet ist nahezu identisch mit jener im Bezirk Tempelhof-Schöneberg. Im Gesamtbezirk wird zwischen 2028 und 2030 ein Wachstum der Bevölkerung um 0,8 % erwartet. Damit befindet sich Tempelhof-Schöneberg auf dem drittletzten Platz der Berliner Bezirke. Das größte Wachstum ist mit 11 % in Pankow, das geringste in Charlottenburg-Wilmersdorf mit 0,3 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert.²⁴

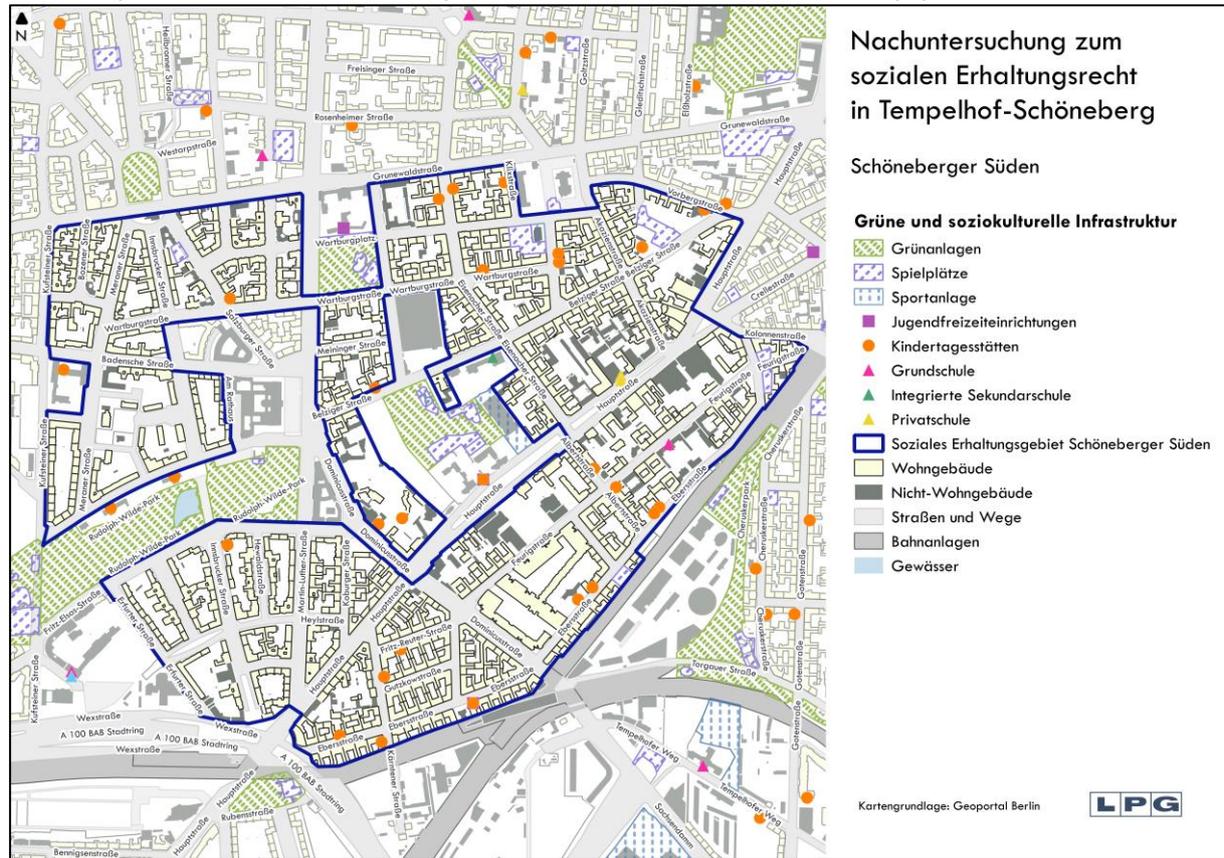
²¹ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Die Weiße Rose, Internetquelle.

²² Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Seniorenfreizeitstätten im Ortsteil Schöneberg, Internetquelle.

²³ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022 S. 12ff.

²⁴ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022 S. 34ff.

Abbildung 10: Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Hinblick auf die **Kindertagesbetreuung** wird in der Bezirksregion Schöneberg Süd eine ausgeglichene Versorgungslage festgestellt. Gemäß dem Kita-Förderatlas 2023 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie zeigt sich für das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden eine differenzierte Situation. Die Bezirksregion Schöneberg Südwest, die den Westen des sozialen Erhaltungsgebiets abdeckt, ist der Kategorie 1 zugeordnet. Das bedeutet, dass derzeit keine Platzreserven bestehen und ein steigender Platzbedarf prognostiziert wird. Der Osten des sozialen Erhaltungsgebiets fällt in die Bezirksregion Schöneberger Südosten, die der Kategorie 3+ zugeordnet ist. Dort gibt es derzeit nur noch geringe Platzreserven, während ein steigender Bedarf prognostiziert wird.

Die **Versorgungsquote** – Anzahl der Plätze / Anzahl der Kinder unter 7 Jahren – in der Bezirksregion Schöneberg Süd betrug im Jahr 2019 79,7 % und entspricht 368 überschüssigen Plätzen in Einrichtungen der Kindertagesbetreuung. Damit wird im Vergleich der anderen Bezirksregionen in Tempelhof-Schöneberg nach Friedenau die höchste Versorgungsquote erreicht. Bis zum Jahr 2025 sinkt für die Bezirksregion Schöneberg-Süd die Versorgungsquote leicht, aber ohne Berücksichtigung geplanter Maßnahmen, auf 75,8 %. Eine Abnahme der überschüssigen Plätze wird erwartet.²⁵ Unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen steigt die Versorgungsquote bis 2025 hingegen um 3 Prozentpunkte auf 82,7 % im Vergleich zu 2019.²⁶ Diese Maßnahmen sind mit Stand Oktober 2022 bereits abgeschlossen und umfassten den Neubau von sechs Kitas mit insgesamt 240 Plätzen.²⁷ Die **Betreuungsquote** – Betreute Kinder unter 7 Jahren / Kinder unter 7 Jahren gesamt – betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Schöneberg Süd

²⁵ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022 S. 34ff.

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

²⁷ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 137f.

68,1 % und bleibt bis 2025 auf diesem Niveau. Für das Jahr 2025 wird eine Steigerung der Überkapazität in der Bezirksregion auf 502 Plätze prognostiziert.²⁸ Damit kann in 2025 die Bezirksregion Schöneberg Süd, welche das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden umfasst, auch für benachbarte unterversorgte Bezirksregionen eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen. Die **Auslastungsquote** liegt Ende 2019 in der Bezirksregion Schöneberg Süd bei 96,6 % und übertraf damit die bezirkliche Auslastungsquote von 95,7 %.²⁹

Gemäß dem Monitoring 2022/23 des Bezirks Tempelhof-Schöneberg mit dem Datenstand 15.03.2023 besteht in der **Schulplanungsregion** Schöneberg Süd zum Schuljahr 2022/23 ein positiver Saldo von 2,5 Zügen im Primarbereich. Die Schulplanungsregion Schöneberg Süd umfasst die Bezirksregionen Schöneberg Südwest und Südost. Zum Schuljahr 2030 wird ein positiver Saldo von 1,0 Zügen prognostiziert.³⁰

Im Monitoring werden als Maßnahmen der Abbruch eines Containers und Erweiterung der Löcknitz-Grundschule vorgesehen, die schließlich zu einer Verringerung der Kapazität um 0,5 Züge führen werden. Außerdem wird die Aufstockung der Sternberg-Grundschule vorgesehen, die eine Kapazitätserweiterung um 1 Zug zur Folge hätte, perspektivisch aber in die Schulplanungsregion Friedenau verlegt werden soll. Beide Standorte befinden sich in unmittelbarer Nähe des sozialen Erhaltungsgebiets Schöneberger Süden. Weiter ist die Erweiterung und Reaktivierung der Luise-und-Wilhelm-Teske-Schule geplant, die nicht im Sozialen Erhaltungsgebiet liegt.³¹

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist für die Integrierten Sekundarschulen und Gemeinschaftsschulen im Schuljahr 2022/23 ein Defizit von -682 Schulplätzen bzw. -7,0 Zügen festzustellen. Für das Schuljahr 2030/31 wird eine Verbesserung mit weiter negativem Saldo von -462 fehlenden Plätzen und einem Defizit von -4,5 Zügen erwartet.³² Bei den Gymnasien ist im für das Schuljahr 2022/23 ein Defizit von -466 Schulplätzen bzw. -4,0 Zügen vorhanden. Für das Schuljahr 2030/31 wird eine Verbesserung des Defizits auf -234 Schulplätze bzw. -2,0 Zügen erwartet.³³

Die Bedarfsdeckung im Bereich der **öffentlichen und öffentlich geförderten standortgebundenen, offenen Jugendarbeit** betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Schöneberg Süd 82,7 %. Dies entspricht einem rechnerischen Defizit von 118 Plätzen. Im Vergleich aller zehn Bezirksregionen wird der zweite Platz bei der Bedarfsdeckung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg erreicht. Die Spanne reicht von einer hohen Bedarfsdeckung von 101,3 % in Schöneberg Nord bis zu einer Bedarfsdeckung von 43,7 % in Mariendorf.³⁴ Für das Jahr 2030 ist ohne Maßnahmen eine Verschlechterung der Richtwerterfüllung auf 72,4 % bei einem Defizit von 216 Plätzen zu erwarten. Die geplanten Maßnahmen, welche eine Verbesserung des Defizits bis 2030 auf 17 fehlende Plätze zur Folge haben, sind mit Stand Oktober 2022 bereits umgesetzt. Drei der Einrichtungen, die sich an der Belziger Straße, Martin-Luther-Straße und am Lassenpark befinden, liegen im sozialen Erhaltungsgebiet. Zu beachten ist, dass zwei der Maßnahmen – die Kapazitätserweiterung der Jugendarbeit in der Havelland-Grundschule in der Kolonnenstraße und

²⁸ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 137ff.

²⁹ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 37.

³⁰ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, D 1 – Schulentwicklungs- und Standortplanung, Monitoring 2022/23 - Bezirk Tempelhof-Schöneberg, 2023, S. 8f.

³¹ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 147f.

³² Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, D 1 – Schulentwicklungs- und Standortplanung, Monitoring 2022/23 - Bezirk Tempelhof-Schöneberg, 2023, S. 15.

³³ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, D 1 – Schulentwicklungs- und Standortplanung, Monitoring 2022/23 - Bezirk Tempelhof-Schöneberg, 2023, S. 17.

³⁴ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 41.

die Verlegung der JFE Haiways in die Dudenstraße – für die entsprechende Altersgruppe aus dem sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden zu weit entfernt sein könnten.³⁵

Die Versorgung mit **gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen** liegt im Prognoseraum Schöneberg Süd jeweils unter den Richtwerten: Bei den gedeckten Kernsportanlagen wird eine Versorgung von 0,16 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner_in erreicht und bei ungedeckten Kernsportanlagen eine Versorgung von 0,61 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner_in erzielt.³⁶ Die Richtwerte betragen 0,20 bzw. 1,47 Quadratmeter Nettosportfläche pro Einwohner_in. Es wird in beiden Kategorien bis 2030 keine wesentliche Änderung des Defizits erwartet, da keine Maßnahmen geplant sind.³⁷

Der Versorgungsgrad der Wohnbevölkerung mit **öffentlichen Spielplätzen** betrug im Jahr 2019 in der Bezirksregion Schöneberg Süd 0,63 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner_innen.³⁸ Der Richtwert beträgt 1,0 Quadratmeter Nettospielfläche pro Einwohner_innen und wird somit unterschritten. Bis zum Jahr 2030 ergeben sich keine wesentlichen Änderungen des Versorgungsgrads, da keine Maßnahmen in Planung sind.³⁹

Im dicht bebauten und verdichteten Nordwesten Tempelhof-Schönebergs ist neben der geringen Ausstattung mit öffentlichen Spielplätzen auch eine defizitäre Versorgung mit **öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen** festzustellen. Der durchschnittliche Versorgungsgrad in der Bezirksregion Schöneberg Süd lag 2020 bei 2,7 Quadratmetern anrechenbarer Grünfläche pro Einwohner_in. Der Richtwert liegt bei 6 Quadratmetern pro Einwohner_in. Das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden ist diesbezüglich differenziert zu betrachten. Es wird im Wesentlichen durch die Planungsräume Volkspark und Kaiser-Wilhelm-Platz abgedeckt. Einige Blöcke im Nordwesten des Sozialen Erhaltungsgebiets gehören zum Planungsraum Bayrischer Platz. Der westlich gelegene Planungsraum Volkspark galt 2020 als unterversorgt (Stufe 2), d.h. der Versorgungsgrad lag zwischen 3 und 6 Quadratmetern pro Einwohner_in. Der östlich gelegene Planungsraum Kaiser-Wilhelm-Platz und der Planungsraum Bayrischer Platz wiesen beide Stufe 4 – nicht versorgt – auf, was einen Versorgungsgrad von weniger als 0,1 Quadratmeter pro Einwohner_in bedeutet. Bis 2030 soll die Versorgung auf gleichem Niveau bleiben, da keine Maßnahmen in der Bezirksregion geplant sind.⁴⁰ Eine wichtige Versorgungsfunktion für das soziale Erhaltungsgebiet übernehmen derzeit der Rudolph-Wilde-Park nahe des Rathauses Schöneberg, der Heinrich-Lassen-Park und der Wartburgplatz.

Zusammengefasst bestehen im Süden Schönebergs insbesondere im Hinblick auf die Bereitstellung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen sowie gedeckten und ungedeckten Kernsportanlagen hohe Defizite die Versorgung der Wohnbevölkerung betreffend. Die Bezirksregion, aber insbesondere auch das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden, sind zeitgleich besser mit Angeboten und Einrichtungen für die Kindertagesbetreuung und Jugendarbeit ausgestattet als die südlichen Prognoserräume.

Gemäß des Flächenscreenings wurde im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden eine SIKo-Planungsfläche identifiziert, die für Maßnahmen im Bestand oder im Neubau bzw. für die Neuanlage

³⁵ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 142f.

³⁶ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 54ff.

³⁷ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 158f.

³⁸ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 63.

³⁹ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 168.

⁴⁰ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 70.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

sozialer Infrastruktur in Frage kommt.⁴¹ Diese betrifft die Fläche des Straßenbahndepots Schöneberg an der Belziger Straße, auf der eine Nutzung als Kulturstätte, Musikschule und Volkshochschule geplant ist.

⁴¹ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2021/2022, S. 29.

3. Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden

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

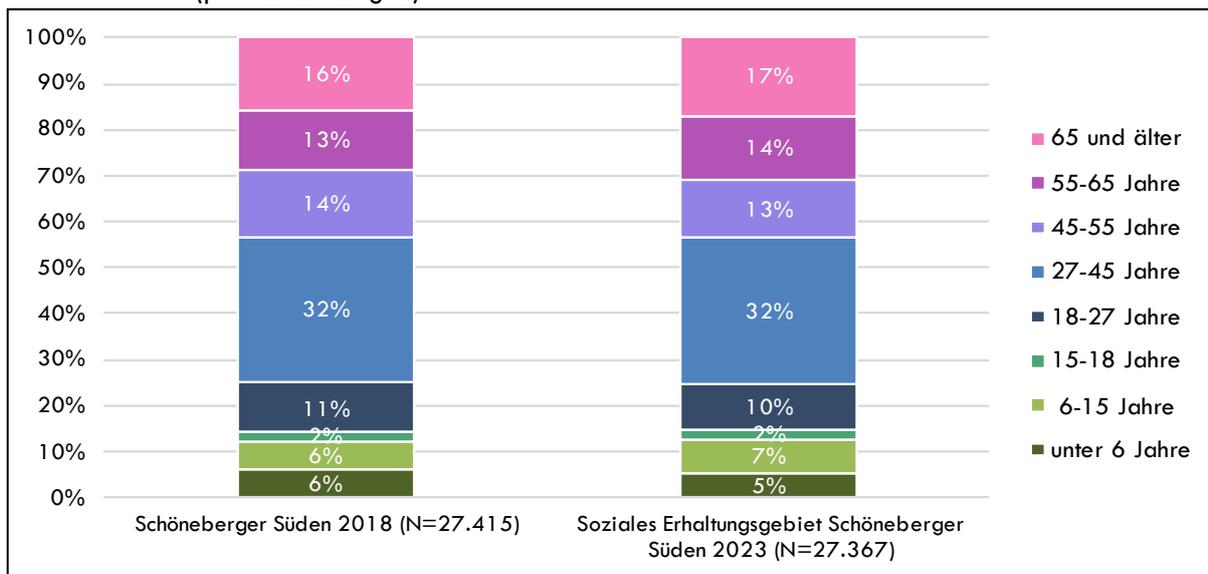
- Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach soziodemographischen Merkmalen,
- Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungszusammenlegungen und -teilungen,
- Erhaltung des zeitgemäßen Ausstattungszustands und Versagung von darüberhinausgehenden wohnwerterhöhenden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

Die Erhaltungsziele stimmen mit den in der Studie aus dem Jahr 2017 formulierten Handlungserfordernissen und der Anwendung der sozialen Erhaltungsverordnung im Gebiet Schöneberger Süden 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 Schöneberger Süden 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 ist ein leichter Rückgang der Altersgruppen unter 6 Jahren, zwischen 18 bis 26 Jahren sowie zwischen 45 und 54 Jahren festzustellen. Einen geringen Anstieg erfuhren hingegen die Altersgruppen zwischen 6 bis 14 Jahren, 55 bis 64 Jahren sowie die über 65-Jährigen. Bei den Veränderungen handelt es sich jedoch in allen Altersgruppen um nur geringe Verschiebungen um jeweils einen Prozentpunkt (vgl. Kapitel 6.1).

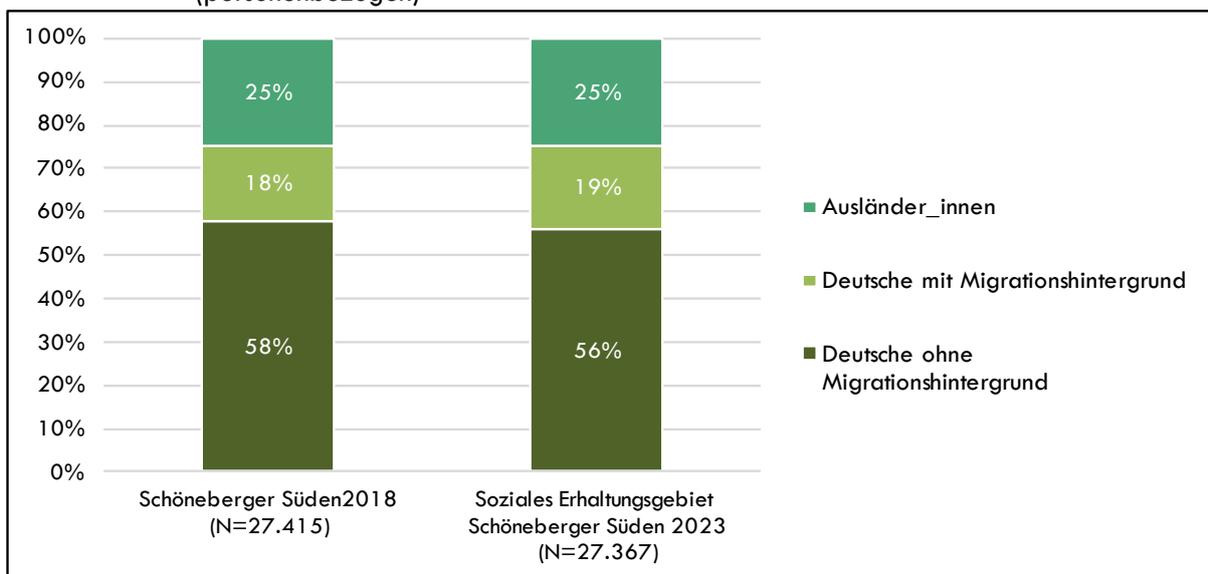
Abbildung 11: Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen)



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 geringfügig angestiegen (vgl. Abbildung 12). Dieser Trend ist ähnlich zu der bezirklichen und der gesamtstädtischen Entwicklung, die jeweils einen Anstieg der Personen mit Migrationshintergrund von rund 4 bzw. 6 %-Punkten erfahren haben. Im sozialen Erhaltungsgebiet ist der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund um circa 2 %-Punkte höher als im Bezirk.

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



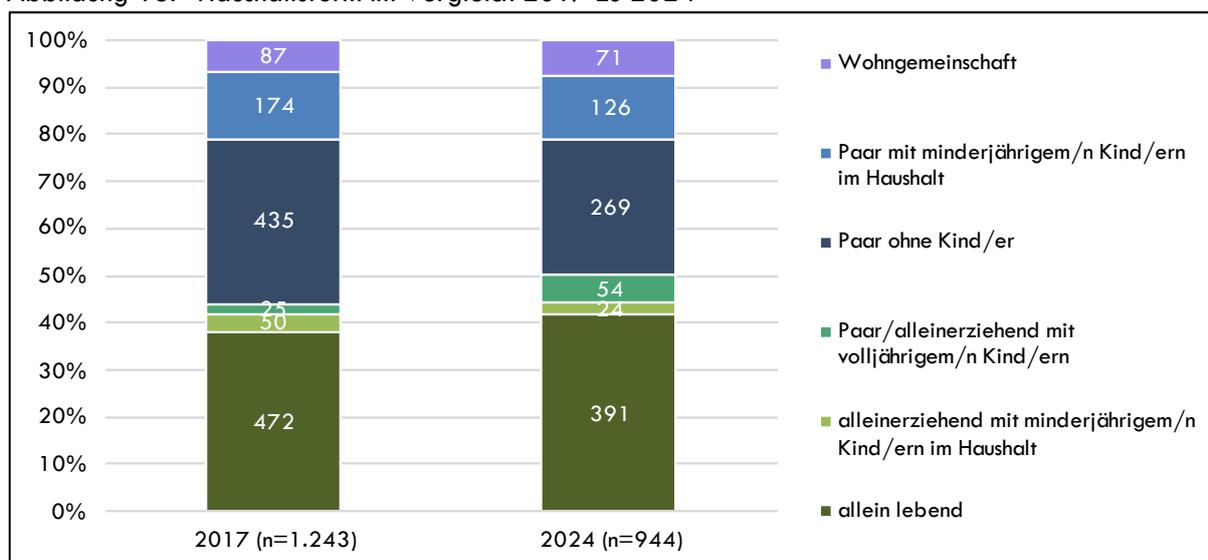
Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2018 und 31.12.2023

Hinsichtlich der Haushaltsform auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen 2017 und 2024 wird deutlich, dass Alleinlebende weiterhin die am stärksten vertretene Haushaltsform im Gebiet darstellen. Der

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

Anteil dieser Haushaltsform ist anteilig geringfügig größer geworden. Der Anteil der Paare ohne Kind/er ist im Vergleich zur Befragung im Jahr 2017 gesunken. Da seitdem anteilig weniger Alleinlebende neu in das Gebiet zugezogen sind als in früheren Jahren, 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 von Paaren bzw. Alleinerziehenden mit volljährigem/n Kind/ern ist geringfügig gestiegen. Der Anteil an Paaren mit minderjährigem/n Kind/ern sowie Wohngemeinschaften ist in beiden Befragungen ähnlich. Der Vergleich belegt, dass weiterhin verschiedene Haushaltsformen im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden leben und es keine starken Veränderungen gab. Die Wohndauer der Haushalte im Gebiet bzw. ihrer Wohnung ist gemäß der Tabelle 3 gestiegen. Dies ist ein Beleg für stabile Wohnverhältnisse.

Abbildung 13: Haushaltsform im Vergleich 2017 zu 2024



Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

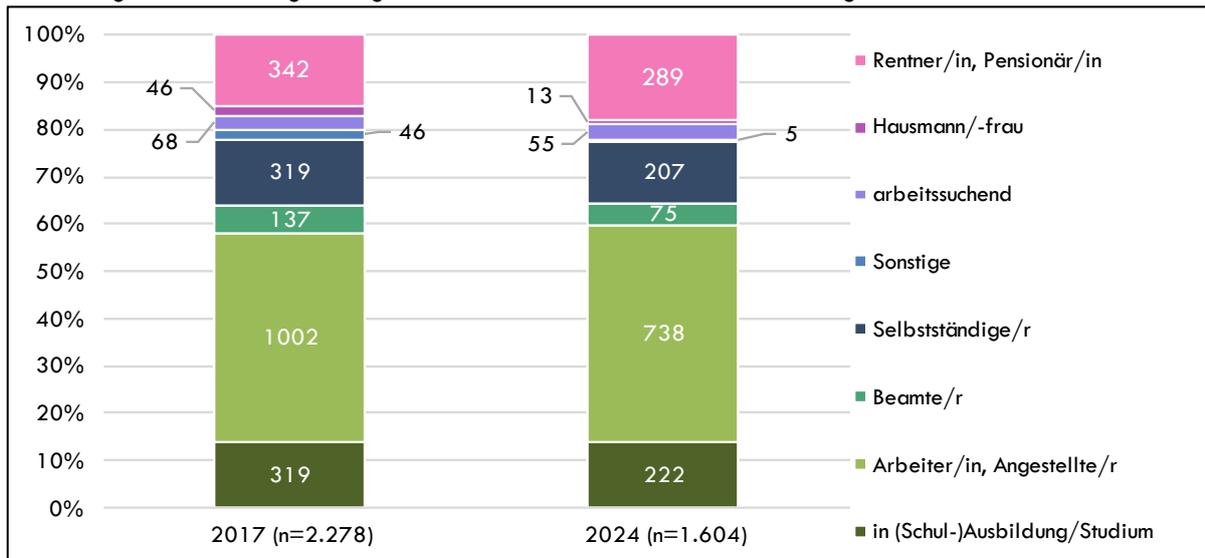
Tabelle 3: Wohndauer in Jahren im Vergleich 2017 zu 2024

Soziales Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden	Wohndauer Wohngebiet		Wohndauer Wohnung	
	2017 (n=1280)	2024 (n=949)	2017 (n=1124)	2024 (n=949)
Median	-	15,0	-	12,0
Durchschnitt	16,7	18,0	14,0	15,0

Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Der Anteil arbeitssuchender Personen ist mit rund 3 % sowohl im Jahr 2017 als auch 2024 gleichgeblieben; Der Anteil Angestellter und Arbeitender ist leicht gestiegen. Diese Entwicklungen deuten auf eine stabile Erwerbstätigkeit hin.

Abbildung 14: Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahren im Vergleich 2017 zu 2024



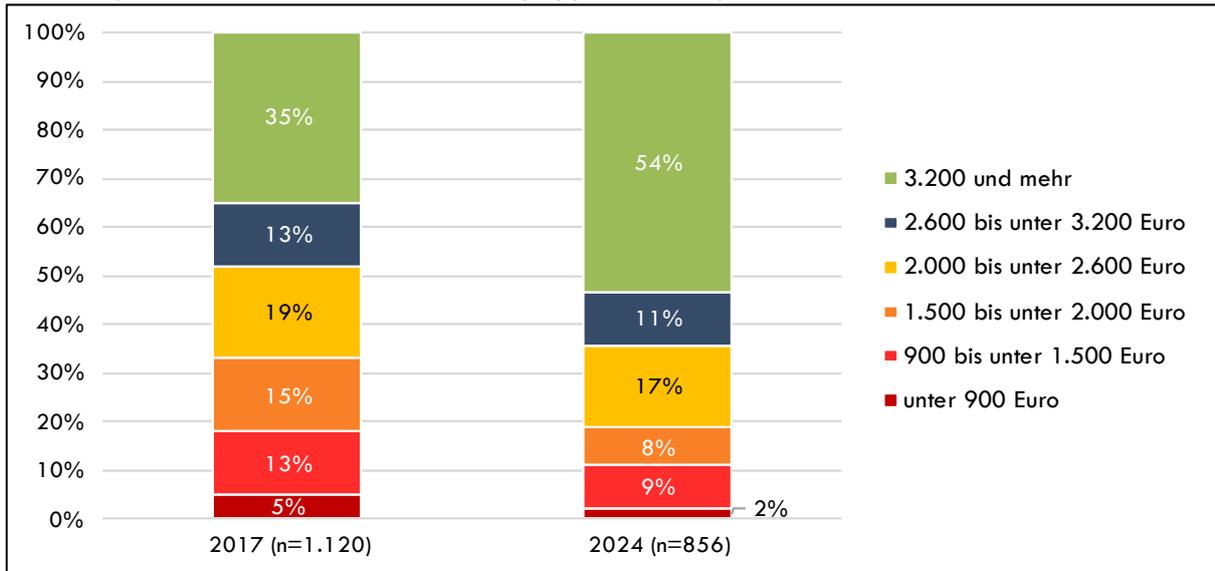
Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 15 ist das gruppierte monatliche Netto-Haushaltseinkommen der Haushalte im Vergleich zwischen den Jahren 2017 und 2024 dargestellt. Der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.200 Euro und mehr ist deutlich gestiegen, während der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro zurückgegangen ist. Der Zuzug einkommensstarker Haushalte, der bereits in der vertiefenden Untersuchung 2017 in Abhängigkeit zum späteren Einzugsjahr in die Wohnung festgestellt wurde, hat sich demnach auch nach der Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets fortgesetzt. 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.⁴² 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.⁴³

⁴² RBB, Angebot an bezahlbaren Wohnungen für Normalverdiener stark gesunken, Internetquelle, 2023.

⁴³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 28/2024.

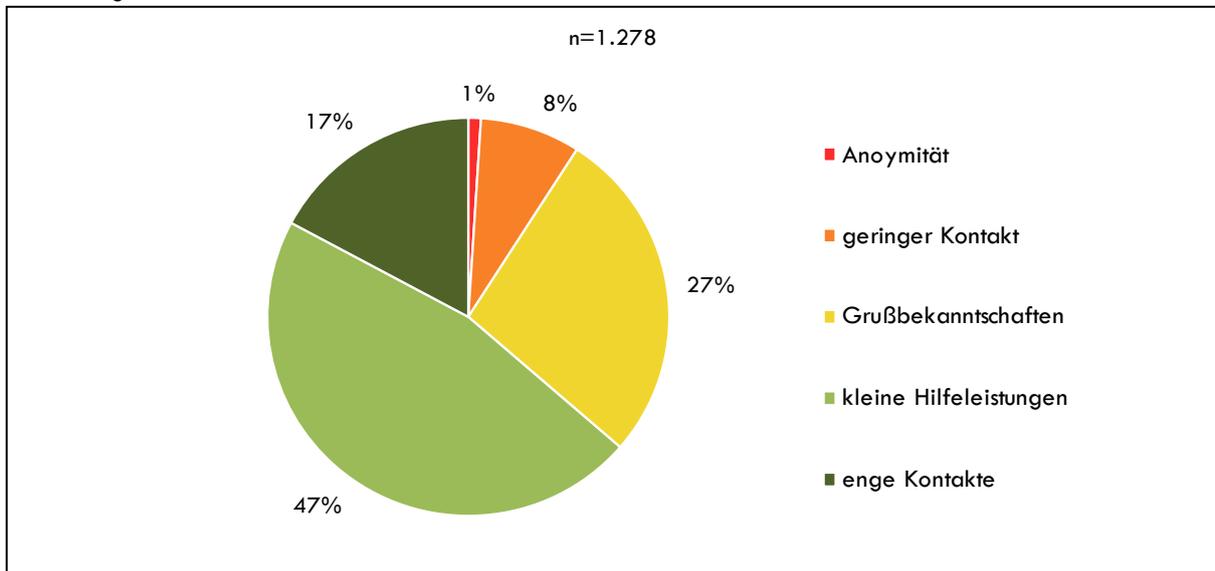
Abbildung 15: Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2017 zu 2024



Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

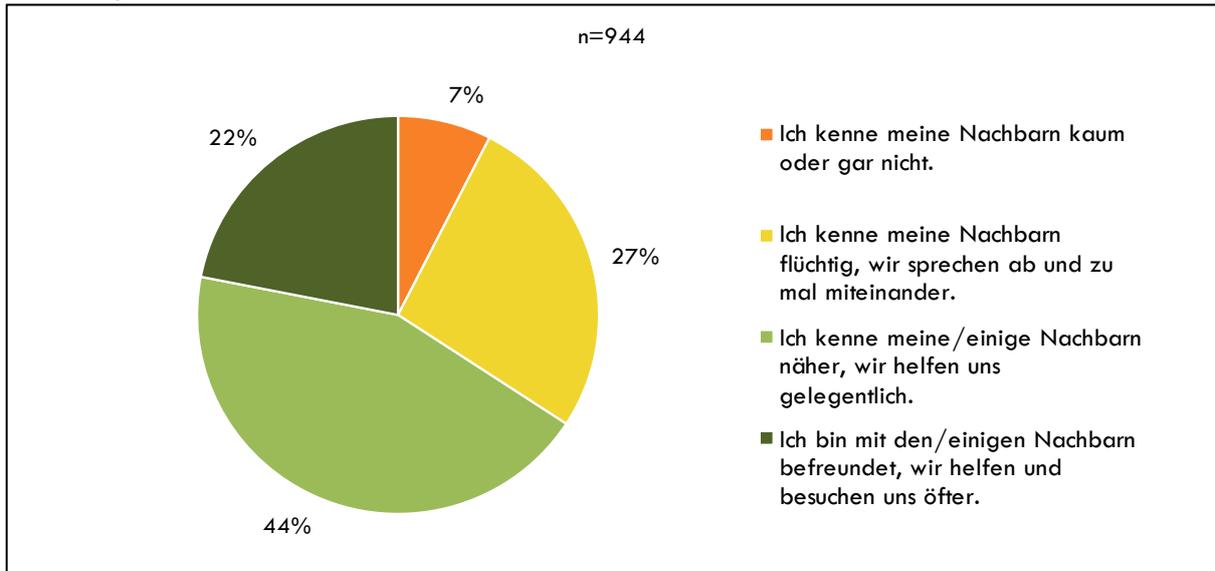
Die nachbarschaftlichen Kontakte und persönlichen Bindungen – dargestellt in den beiden nachfolgenden Abbildungen – haben sich im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden im Hinblick auf enge Kontakte und nachbarschaftlicher Unterstützung verfestigt. Zu beachten ist die unterschiedliche Kategorisierung. Daran anknüpfend hat sich der Anteil der Haushalte, die nicht aus ihrer Wohnung bzw. dem Wohngebiet wegziehen möchten, von 70 % auf 82 % deutlich erhöht.

Abbildung 16: Kontakte Nachbarschaft 2017



Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017

Abbildung 17: Kontakte Nachbarschaft 2024

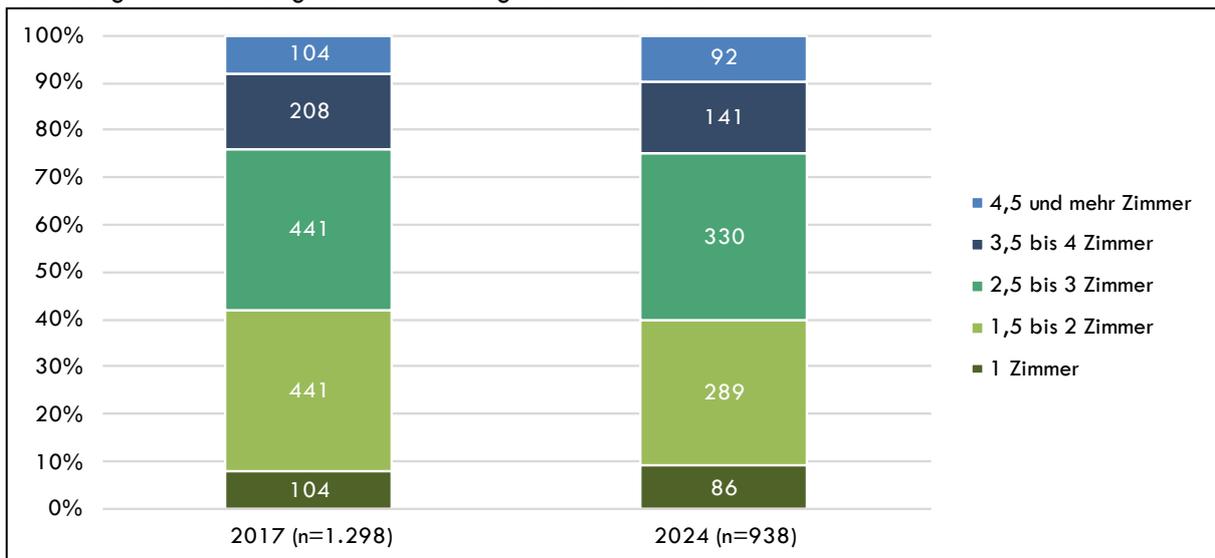


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

3.2 Erhaltung des Wohnungsschlüssels

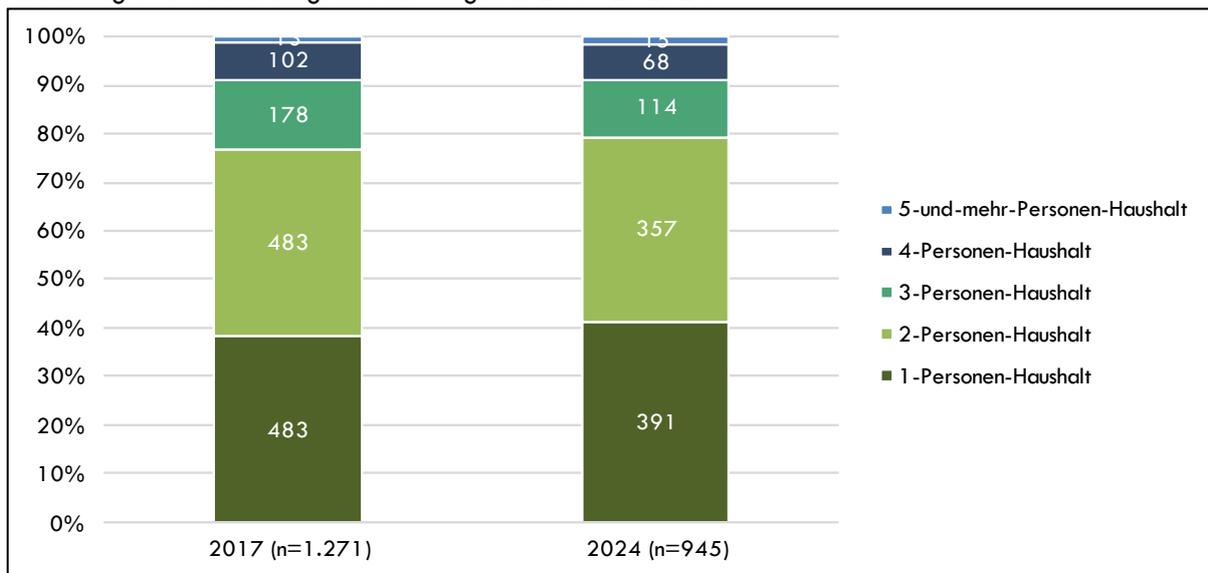
Ziel des sozialen Erhaltungsrechts ist die Erhaltung des Wohnungsbestands und der Wohnungsgröße. Diese sind wesentliche städtebauliche Voraussetzungen für die Erhaltung der im Gebiet vorliegenden Haushalts- und Bevölkerungszusammensetzung. Die nachfolgenden Abbildungen belegen, dass der Wohnungsschlüssel – die Verteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer und Wohnungsgröße – im Gebiet weitgehend erhalten wurde und somit auch die Haushaltsgröße grundsätzlich konstant geblieben ist. Beim Wohnflächenverbrauch pro Person zeigt sich in Tabelle 4 allerdings, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Person angestiegen ist.

Abbildung 18: Wohnungsschlüssel im Vergleich 2017 zu 2024



Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 19: Haushaltsgröße im Vergleich 2017 zu 2024



Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Tabelle 4: Wohnfläche pro Person im Vergleich 2017 zu 2024

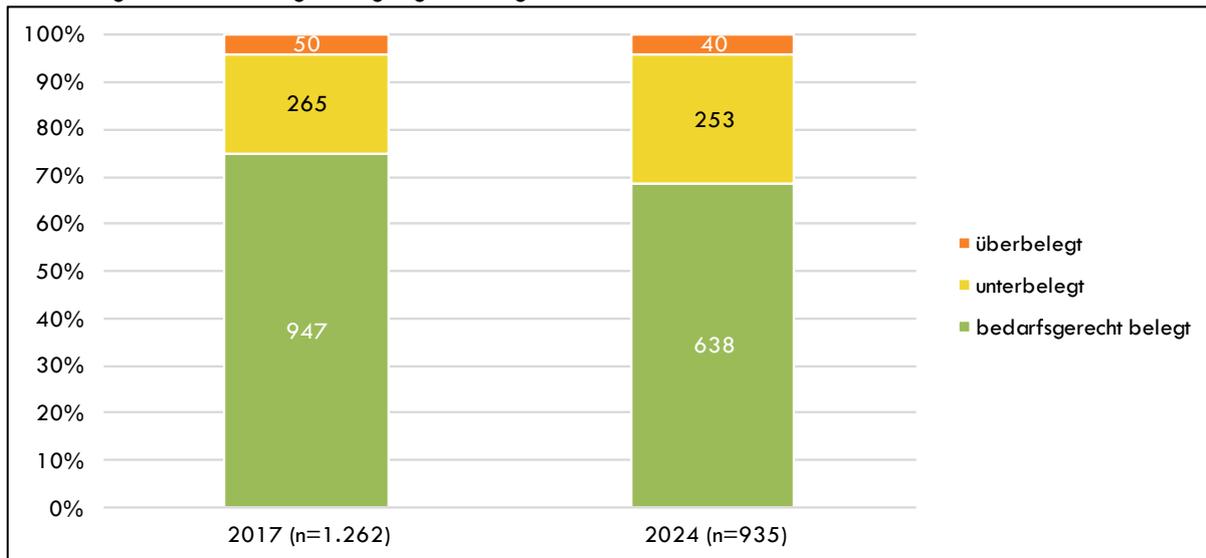
Gebiet	Wohnfläche pro Person in Quadratmetern	
	2017 (n=1.298)	2024 (n=930)
Median	-	46,4
Durchschnitt	43,1	51,4

Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Der Anstieg des Wohnflächenverbrauchs zeigt sich auch bei der Wohnungsbelegung und 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.

Im Vergleich zur Befragung im Jahr 2017 ist der Anteil der bedarfsgerecht belegten Wohnungen im Jahr 2024 mit 68 % etwas gesunken und die Unterbelegungsrate entsprechend gestiegen. Mehrheitlich ist jedoch weiterhin eine Passgenauigkeit zwischen der Haushaltsstruktur – bezogen auf die Haushaltsgrößen – und der Wohnungsstruktur – bezogen auf die Zimmeranzahl – im sozialen Erhaltungsgebiet gegeben.

Abbildung 20: Wohnungsbelegung im Vergleich 2017 zu 2024



Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017; 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 2017 und 2024, die jeweils auf der Grundlage der Haushaltsbefragungen ermittelt wurden. Im Vergleich zum Jahr 2017 wurde in der Haushaltsbefragung im Jahr 2024 ein etwas geringerer Anteil an Wohnungen mit einem Substandard, wie beispielsweise Einzelöfen, ermittelt. Der Anteil der Wohnungen, die über eine Zentralheizung beheizt werden, ist gleichgeblieben. Eine hohe Wirksamkeit wurde im Hinblick auf zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Aufzug oder ein zusätzliches Gäste-WC 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 4.4) 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 2017 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 2017 zu 2024

Ausstattungsmerkmale	2017 (n= 1.303)	2024 (n=949)
Badezimmer und Sanitäranlagen		
mit Dusche oder Badewanne	100 %	82 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander		16 %
Toilette innerhalb der Wohnung	99 %	97 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	0 %	0 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	9 %	14 %
Beheizung der Wohnung		
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	3 %	2 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	28 %	28 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	66 %	66 %
zusätzliche Ausstattung		
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 qm Grundfläche	48 % ⁴⁴	54 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 qm Grundfläche		19 %
Aufzug	35 %	34 %
Energieeinsparende Ausstattung		
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	1 %	1 %
gedämmte Fassade/Gebäudehülle ⁴⁵	13 %	15 %
energiesparende Heizungsanlage ⁴⁶	10 %	1 %
gedämmte oberste Geschossdecke/gedämmtes Dach	13 %	11 %
gedämmte Kellerdecke	3 %	2 %

Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Auswirkungen auf die Miethöhe

Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist von 7,08 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2017 auf 8,99 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2024 gestiegen. Dies entspricht einem prozentualen Anstieg von rund 27 %. Die durchschnittliche Nettokaltmiete gemäß Berliner Mietspiegel beträgt im Vergleich 7,16 Euro pro Quadratmeter für das Jahr 2023 und ist zwischen 2017 und 2023 um 12 % gestiegen.

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 Schöneberger Süden 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 10,52 Euro pro Quadratmeter im Median. Außerdem waren 63 % der Haushalte in den letzten fünf Jahren von einer Mieterhöhung betroffen. Als Hauptgrund für die Mieterhöhung wurde von 72 % der Haushalte die Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Berliner

⁴⁴ In der Haushaltsbefragung 2017 wurde ebenfalls zwischen Balkonen mit einer Grundfläche bis 4 qm und großen Balkonen differenziert, jedoch ist im dazugehörigen Endbericht nur ein Gesamtwert angegeben. Unklar ist, ob sich dieser möglicherweise nur auf Balkone mit bis zu 4 qm Grundfläche bezieht, da der Wert signifikant unter dem Befragungsergebnis von 2024 liegt. In der Ortsbegehung 2024 wurde bei 67 % der Wohngebäudeadressen das Vorhandensein von Balkonen festgestellt, was die Angaben der Haushaltsbefragung 2024 unterstützt.

⁴⁵ Gemäß Ortsbegehung 2024 sind 77 % der Fassaden ungedämmt.

⁴⁶ In der Haushaltsbefragung 2017 wurde nach dem Vorhandensein einer „modernen, energiesparenden Heizungsanlage“ gefragt. Der deutlich niedrigere Wert bei der Haushaltsbefragung 2024 kann damit zusammenhängen, dass die Haushalte durch die aktuellen gesellschaftlichen Debatten ein präziseres Verständnis von energiesparenden Heizungsanlagen haben und ggf. neuwertige Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen arbeiten, seltener der Kategorie „energiesparende Heizungsanlage“ zuordnen.

Mietspiegel benannt. Es folgen mit 16 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 8 % Modernisierungsmaßnahmen. In der Tabelle 6 ist dargestellt, dass die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit 4 % auf einem niedrigeren Niveau liegt als Mietsteigerungen nach Anpassung an den Berliner Mietspiegel mit 12 %. Dies belegt, dass modernisierungsbedingte Mietsteigerungen durch das soziale Erhaltungsrecht abgedämpft wurden. Konkret handelte es sich bei den durchgeführten Modernisierungen, die zu Mieterhöhungen führten, überwiegend um energetische Maßnahmen.

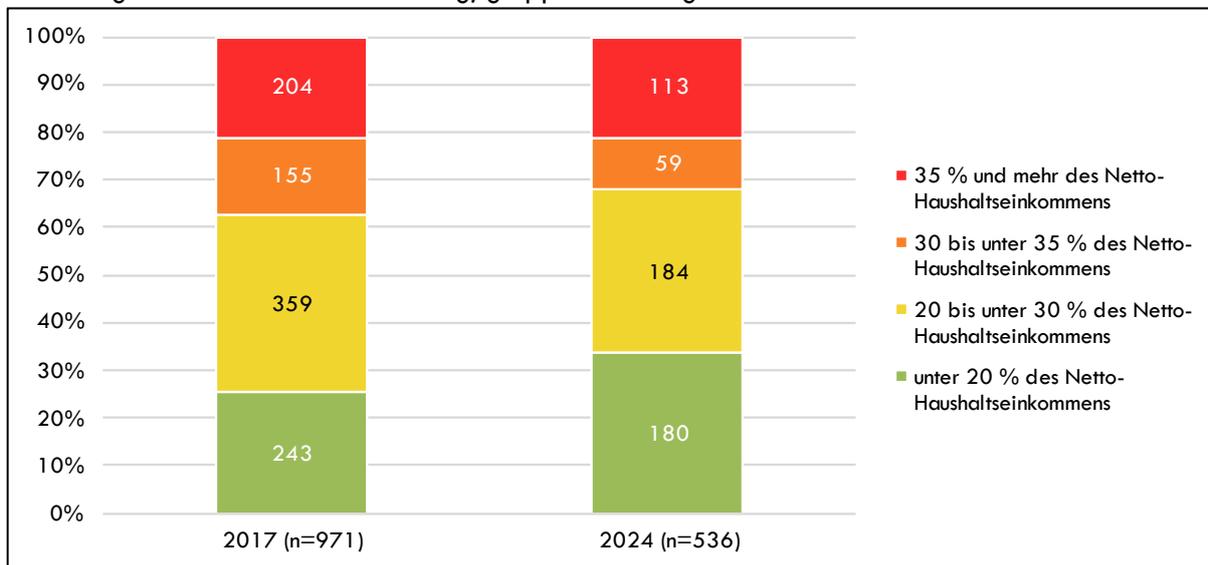
Tabelle 6: Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung

	Schöneberger Süden
Berliner Mietspiegel (n=308)	12 %
Staffel-/Indexmietvertrag (n=67)	4 %
Modernisierungsmaßnahmen (n=33)	4 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 21 ist die Bruttokaltmietbelastung im sozialen Erhaltungsgebiet in den Jahren 2017 und 2024 vergleichend dargestellt. Der Anteil mit sehr hoher oder hoher Bruttokaltmietbelastung ist etwas kleiner geworden, während der Anteil an Haushalten mit niedriger Bruttokaltmietbelastung gestiegen ist. Der Anteil an Haushalten mit einer Bruttokaltmietbelastung im Bereich zwischen 20 und 30 % ist ungefähr gleichgeblieben. Im Jahr 2024 weisen circa 32 % der Haushalte eine hohe bis sehr hohe Bruttokaltmietbelastung auf gegenüber 37 % im Jahr 2018. Es sind insbesondere alteingesessene Mieter_innen mit langer Wohn-dauer, die eine hohe Bruttokaltmietbelastung aufweisen, wie in Kapitel 6.4 ausgeführt wird (siehe Abbildung 62 auf Seite 91).

Abbildung 21: Bruttokaltmietbelastung, gruppiert im Vergleich 2017 zu 2024



Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

3.4 Erhaltung von Mietwohnungen

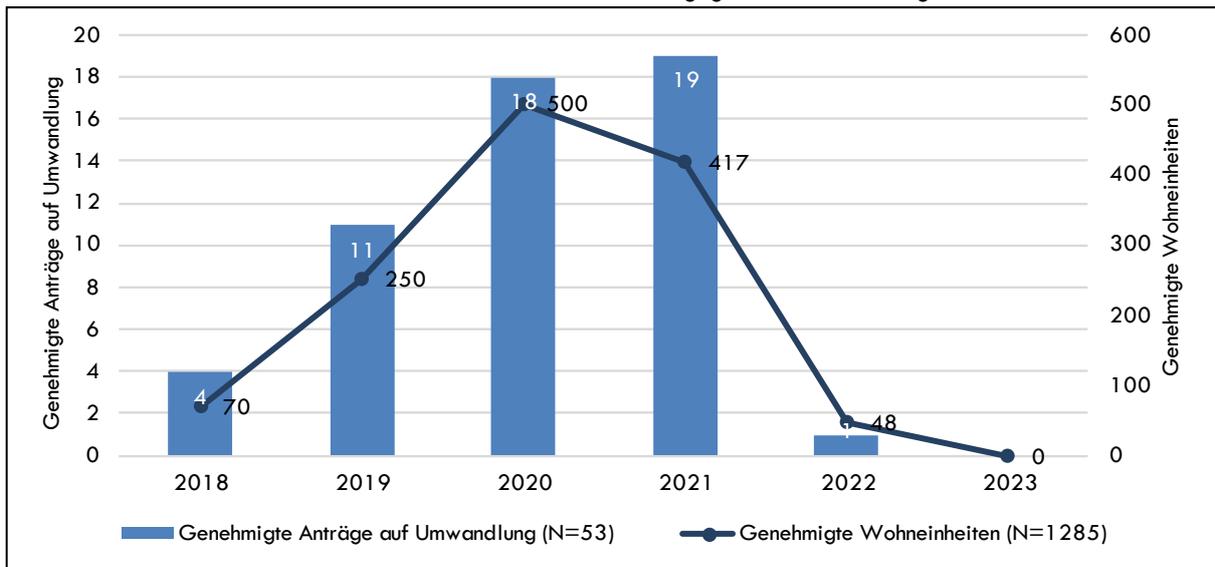
Das Land Berlin hat im März 2015 die „Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (Umwandlungsverordnung – UmwandV)“ erlassen. Die Grundlage hierfür bildet § 172

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 2018 und 2023 wurden insgesamt 53 Anträge auf Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für insgesamt 1.285 Wohneinheiten gestellt. Diese Anträge wurden alle genehmigt. Lediglich fünf Anträge entfallen auf den Geltungszeitraum der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB – dies betrifft jene Anträge, die ab dem 06. August 2021 beschieden wurden. Auch diese Anträge wurden genehmigt. Wie aus Abbildung 22 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 500 Wohneinheiten betroffen. 2023 ist die Zahl der von genehmigten Umwandlungsanträgen betroffenen Wohneinheiten dagegen auf das niedrigste Niveau seit Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung gefallen. Für das Jahr 2018 ist zu beachten, dass nicht das gesamte Jahr abgebildet wird, sondern nur der Zeitraum seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets.

Die Umwandlungsaktivität nahm nach dem 06.08.2021 rapide ab und kam im Jahr 2023 zum Erliegen. Wenige Anträge im Sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden konnten nach diesem Stichtag noch unter Anwendung des Schutzbedürfnisses nach § 878 BGB genehmigt werden. 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. Die meisten nach § 250 BauGB gestellten Anträge werden nicht weiter betrachtet, da sie für Neubauten erfolgten und keine Genehmigung erfordern.

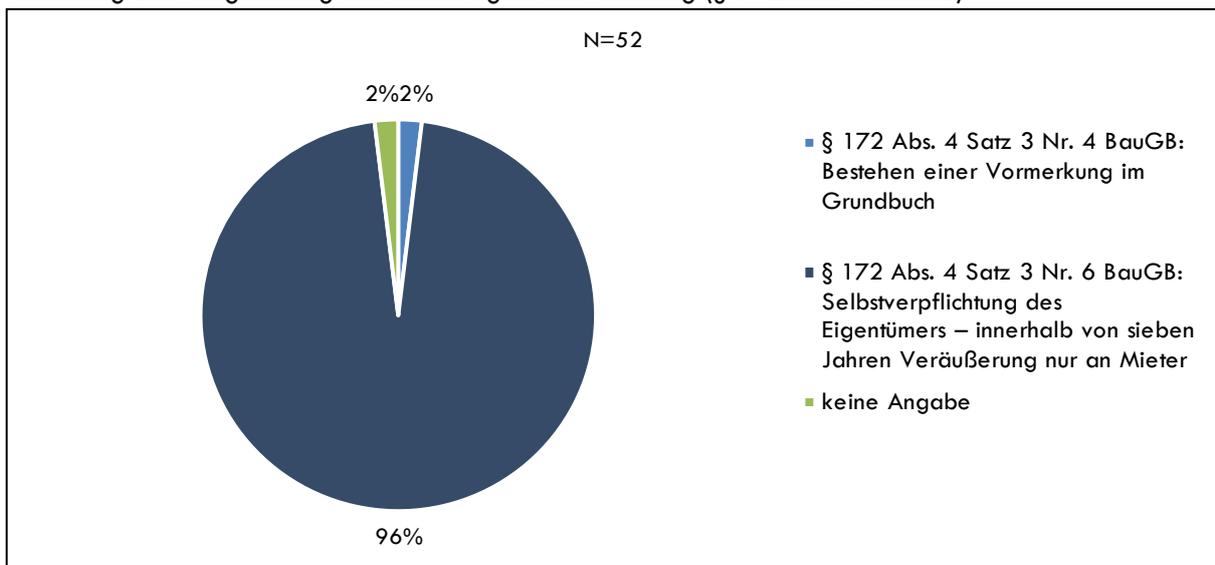
Abbildung 22: Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2018 bis 2023 im Sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum 2018 bis 2023

Abbildung 23 stellt die verwendeten Gründe für Umwandlungsanträge gemäß § 172 BauGB im Zeitraum 2019 bis 2023 dar. Es wird deutlich, dass in nahezu allen Anträgen als Grund für die Umwandlung die Selbstverpflichtung des Eigentümers, die betroffene(n) Wohneinheit(en) innerhalb von sieben Jahren ausschließlich an seine Mieter_innen zu veräußern, genannt wird (§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB). Die Haushaltsbefragung ergab jedoch, dass 88 % der Mieter_innen, die Interesse am Kauf der von ihnen bewohnten Wohnung hätten, sich diese nicht leisten könnten (vgl. Abbildung 32 auf Seite 51). 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. Ein weiterer genannter Grund war das Bestehen einer Vormerkung im Grundbuch nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 4 BauGB. Bei 2 % der Anträge wurde keine Angabe zu den Gründen gemacht.

Abbildung 23: Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB)



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum 2018 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 2017 wurde festgestellt, dass circa drei Viertel der Haushalte die öffentlichen Grün- und Freiflächen im Quartier kennen und nutzen sowie die gute Verkehrsanbindung schätzen. Kulturelle Einrichtungen wurden im Jahr 2017 von 50 % der Haushalte nachgefragt.⁴⁷ 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).

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

	Haushalte mit minderjährigen Kindern (n=150)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=127)	Einkommensarme Haushalte (n=157)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=86)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=207)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	94 %	78 %	80 %	73 %	83 %
Kinderkrippe, Kita	59 %		24 %	13 %	22 %
Grundschule, Hort	47 %		24 %	12 %	18 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	45 %		17 %	13 %	16 %
Nachbarschaftstreff	30 %	17 %	25 %	26 %	20 %
Angebote für Senior/innen		24 %	15 %	13 %	7 %
Beratungseinrichtungen	27 %	12 %	22 %	28 %	21 %
kulturelle Einrichtungen	28 %	21 %	29 %	29 %	29 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	41 %	13 %	28 %	23 %	30 %

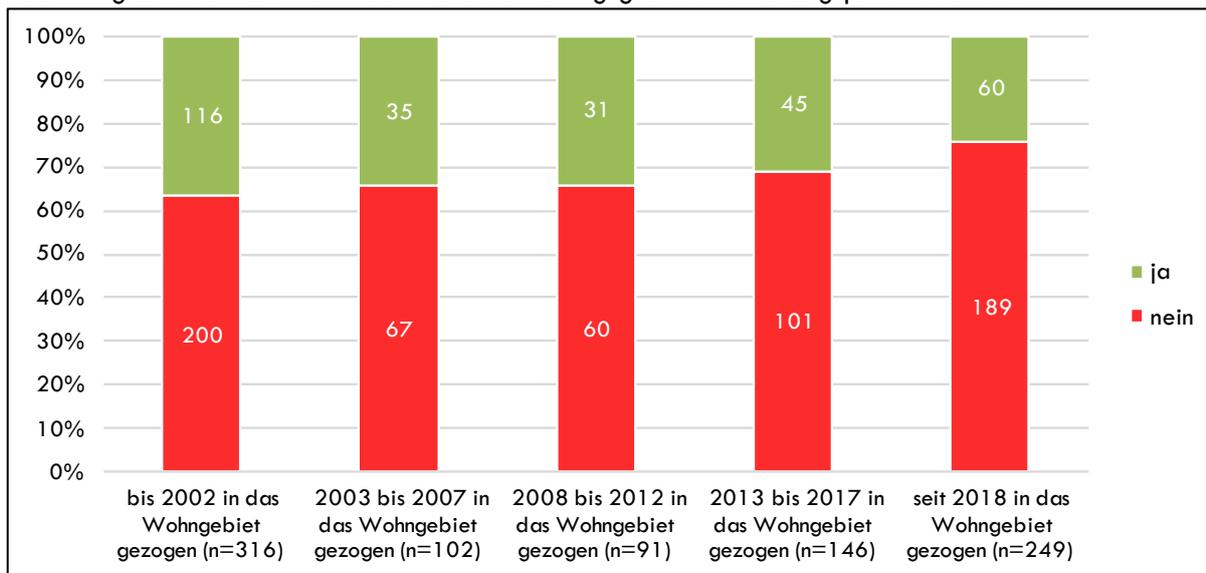
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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. 32 % der Haushalte wussten, dass das Gebiet Schöneberger Süden 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 24 % vom Bestehen des sozialen Erhaltungsgebiets Kenntnis, wie die Abbildung 24 belegt.

⁴⁷ TOPOS, Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Süden, S. 33, 2017.

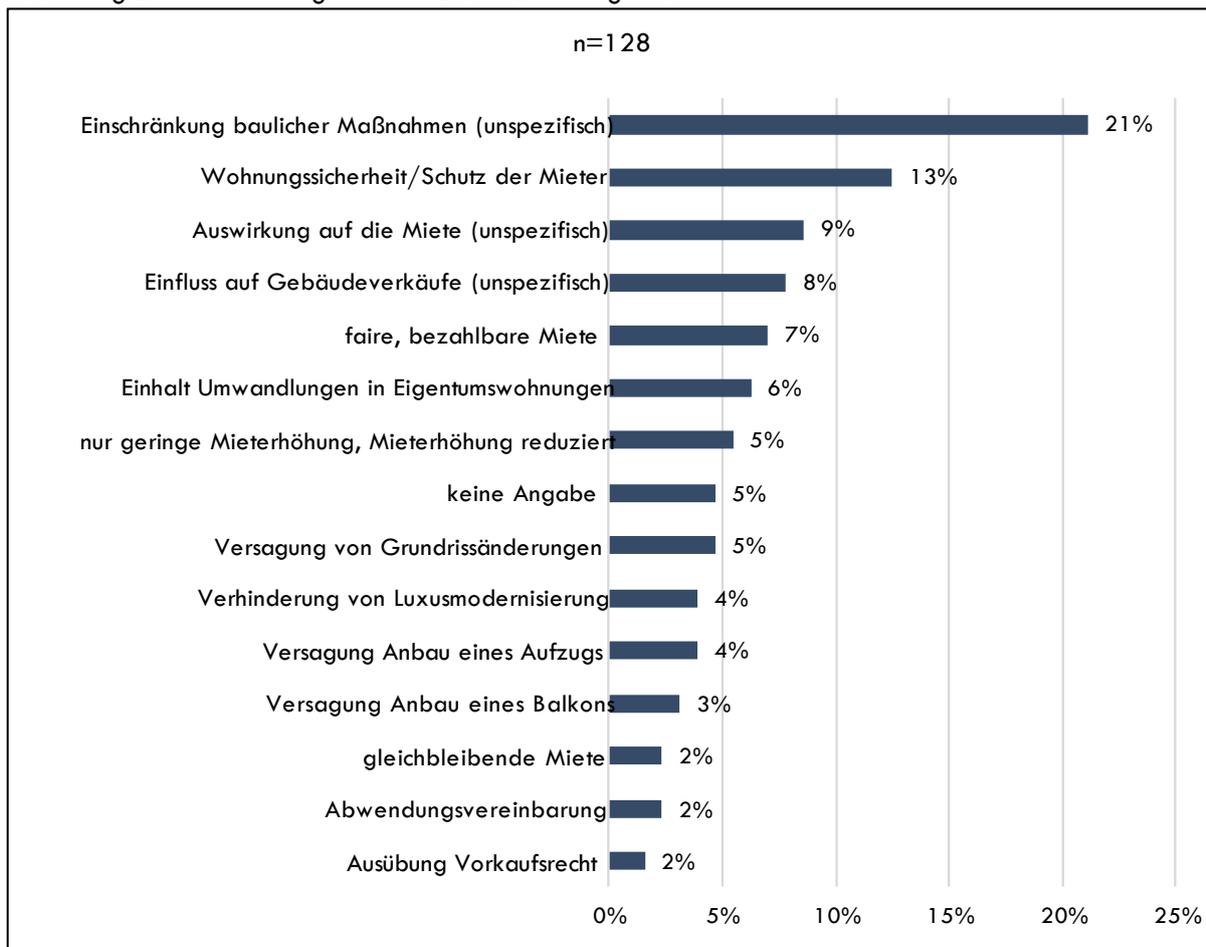
Abbildung 24: Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Für 13 % der Haushalte hat das soziale Erhaltungsrecht bereits Auswirkungen auf sie als Mieter_in bzw. Eigentümer_in gehabt. Davon bewerteten 56 % der Haushalte die Auswirkung als positiv, 33 % als negativ; bei 10 % war keine Wertung feststellbar. Die angegebenen Gründe für die Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts sind vielfältig, wie in der Abbildung 25 dargestellt wird. Am häufigsten wurde die Beschränkung baulicher Maßnahmen benannt. Zudem nannten 13 % der befragten Haushalte eine Schutzwirkung des sozialen Erhaltungsrechts für die Mieter_innen bzw. Wohnungssicherheit. 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 Einhalt von Umwandlungen in Eigentumswohnungen, geringe Mieterhöhungen, Versagung von Grundrissänderungen sowie Verhinderung von Luxussanierungen und die Versagung des Anbaus von Aufzügen als Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts benannt.

Abbildung 25: Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

3.7 Bewertung der Wirksamkeit des sozialen Erhaltungsrechts

Die vergleichende Analyse von 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, Herkunft und Haushaltsform. Grundlage ist ein Wohnungsangebot, das nach Größe in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer sowie der Ausstattung mit der Nachfrage durch die Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet übereinstimmt. Der Wohnungsschlüssel wurde erhalten. Nur ein geringer Anteil der Mieterhöhungen ist auf Modernisierungen zurückzuführen.

Das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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. auf die Entwicklung der Mieten und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Einhergehend mit dem Anstieg des Mietniveaus, welcher insbesondere auf Neuvertragsmieten und Mieterhöhungen nach Berliner Mietspiegel zurückzuführen ist, ist auch ein Anstieg einkommensstärkerer Haushalte festzustellen. Das Umwandlungsgeschehen wurde auf der Grundlage der Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

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 sich im sozialen Erhaltungsgebiet durch einen starken Rückgang der Umwandlungsanträge gezeigt hat (vgl. weitere Ausführungen in Kapitel 4.3).

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.

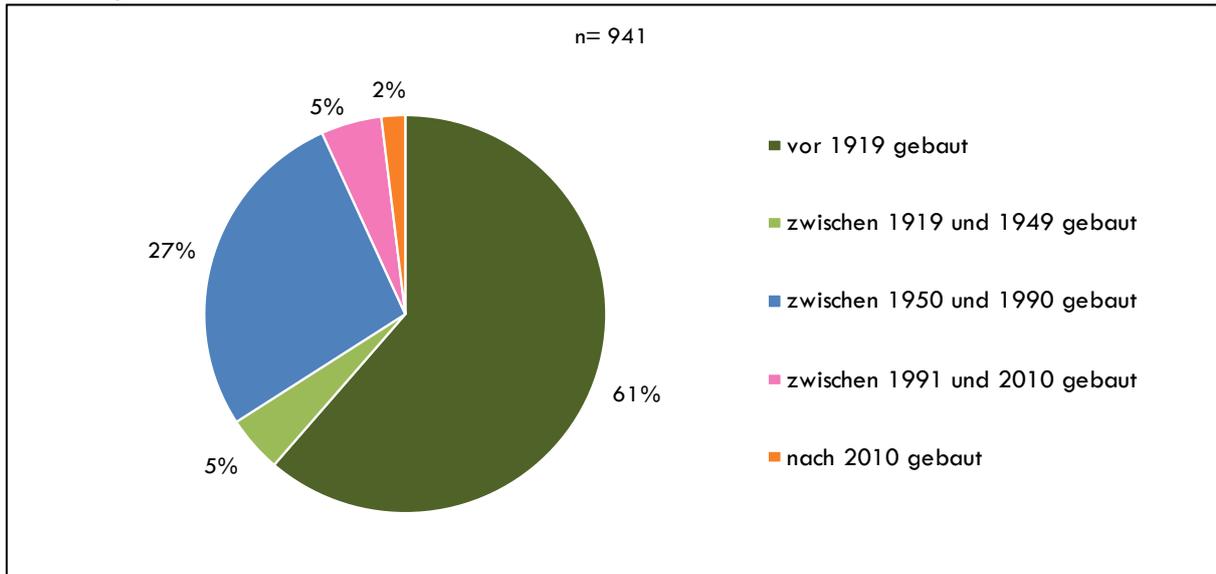
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard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

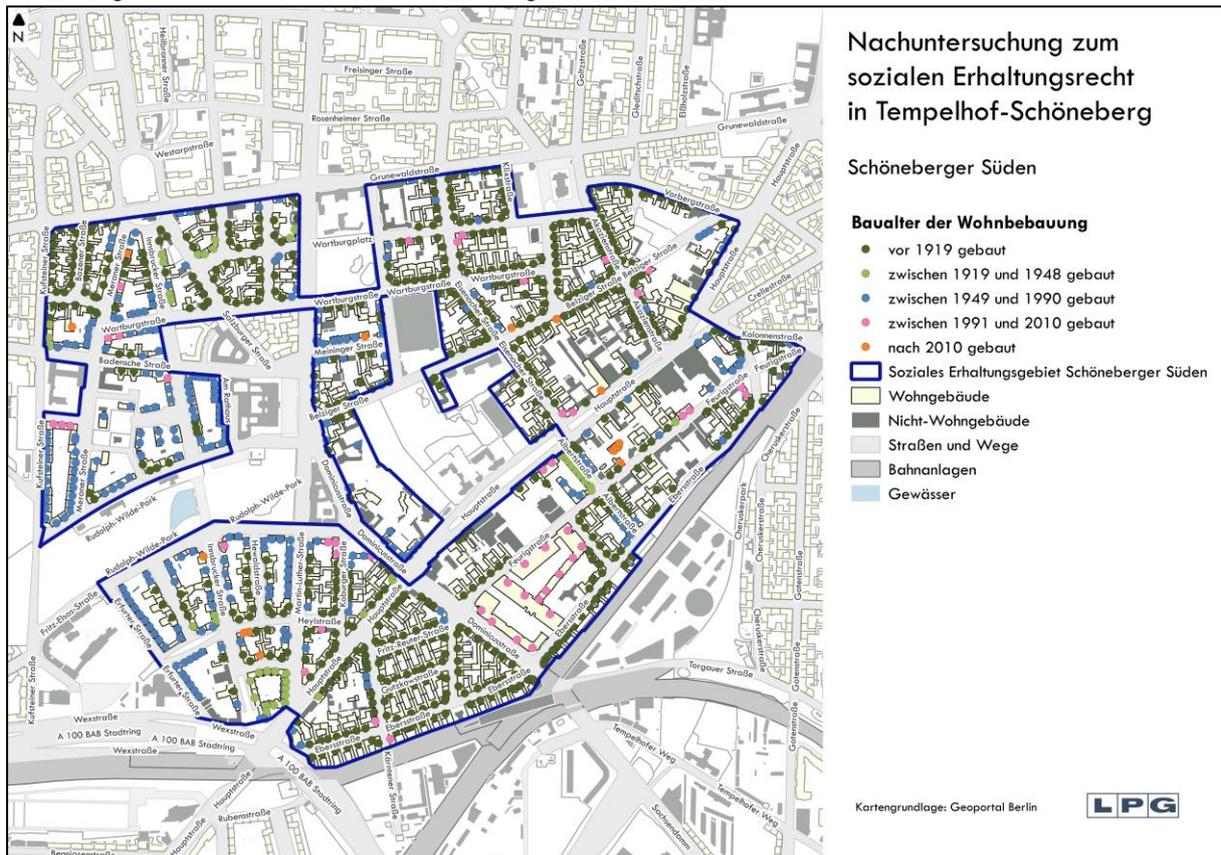
Abbildung 26 zeigt die Verteilung des Wohngebäudebestands nach Baualtersklasse im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden. Gründerzeithäuser dominieren im Gebiet: 61 % der Wohngebäude sind bis zum Jahr 1919 entstanden. Zwischen 1919 und 1950 entstanden 5 % der Wohngebäude. Darüber hinaus wurden 27 % der Wohngebäude zwischen 1950 und 1990 errichtet. Sie sind in größerer Anzahl insbesondere im Umfeld des Rudolph-Wilde-Parks zu finden (vgl. Abbildung 27); ansonsten haben sie Lücken gefüllt. Lediglich 5 % der Gebäude wurden zwischen 1991 und 2010 gebaut, 2 % umfassen nach 2010 errichtete Neubauten.

Abbildung 26: Gebäudealter



Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2024

Abbildung 27: 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.

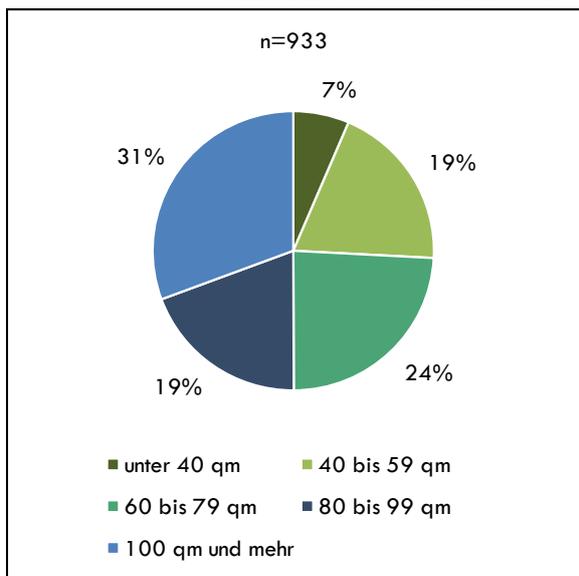
Die oben genannten Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wohnwert und sind als Modernisierungen umlagfähig. Damit tragen sie zur Erhöhung der Mietkosten bei und können zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte oder von Haushalten mit bereits hoher Warmmietbelastung führen.

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.

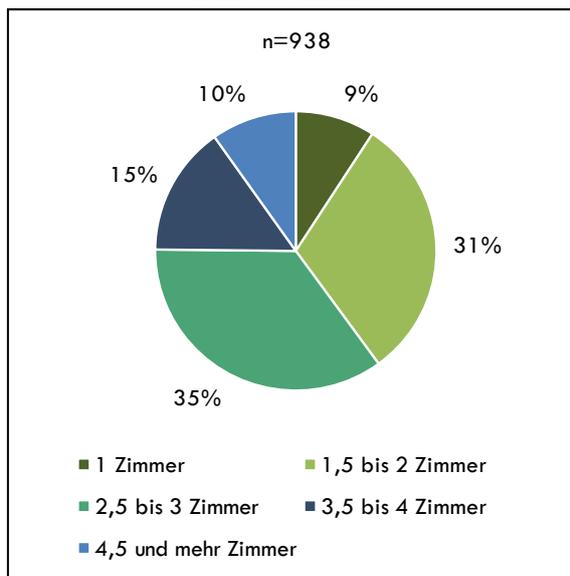
Das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden ist durch einen vielfältigen Wohnungsschlüssel hinsichtlich der Wohnungsgröße in Quadratmetern und der Anzahl der Zimmer geprägt (vgl. nachfolgende Abbildungen). Rund die Hälfte der Wohnungen haben eine Größe von unter 80 Quadratmetern und 75 % der Wohnungen sind 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt 80 Quadratmeter und 3,0 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 6.1 dargestellt.

Abbildung 28: Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 29: 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.“⁴⁸ 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.⁴⁹

⁴⁸ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020, S. 31.

⁴⁹ 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“.⁵⁰

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.

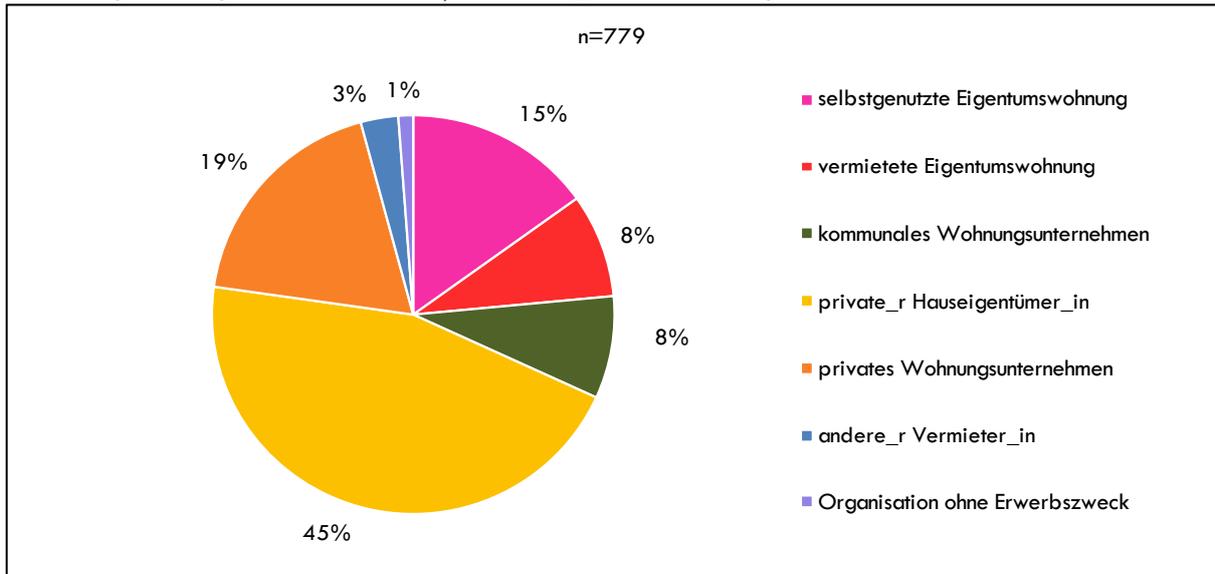
Der Senat von Berlin hat am 21. September 2021 die Rechtsverordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB) 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 Schöneberger Süden ist durch einen hohen Anteil an Mietwohnungen geprägt. 85 % der Haushalte wohnen zur Miete, demgegenüber sind 15 % der Haushalte selbstnutzende Eigentümer_innen. Abbildung 30 belegt, dass 64 % der Vermieter_innen im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer_innen sind. Für diese Wohnungen besteht ein Umwandlungspotenzial. Der Anteil von kommunalen Wohnungen beträgt lediglich 8 %. Weitere 8 % der Wohnungen sind vermietete Eigentumswohnungen im sozialen Erhaltungsgebiet. Mit insgesamt 4 % 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.

⁵⁰ Battis, BauGB § 250 Bildung von Wohnungseigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in: Battis/Krautzberger/ Löhner, Baugesetzbuch, 15. Auflage 2022, Rn 2.

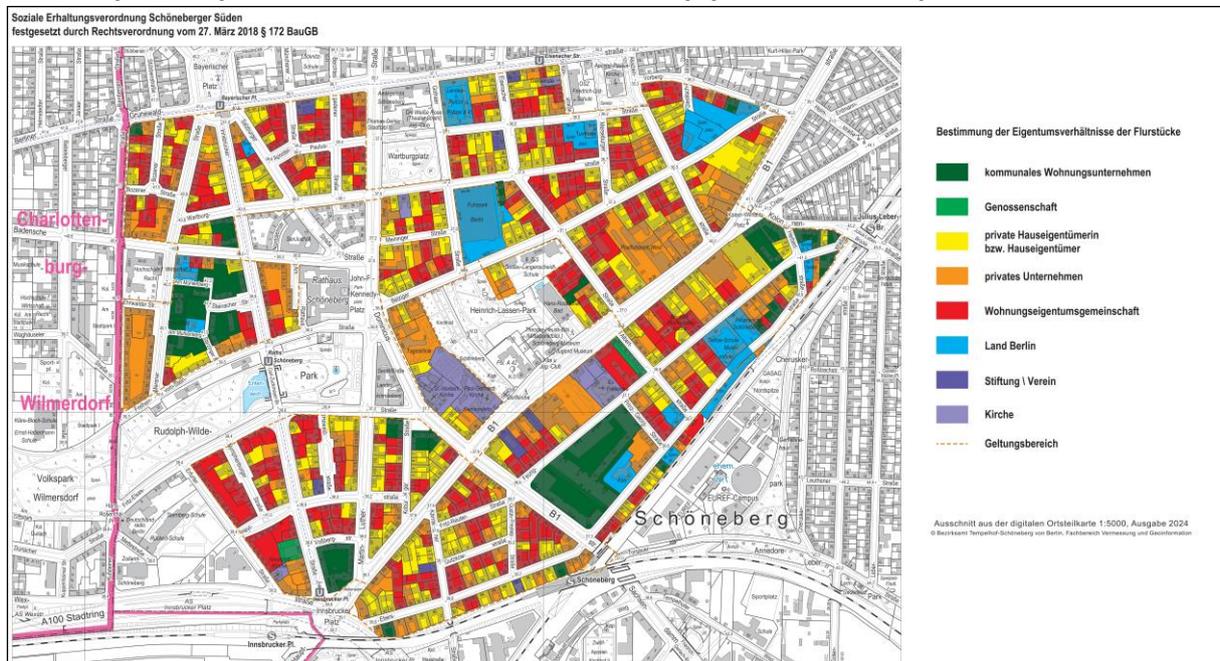
Abbildung 30: Eigentumsverhältnisse/Vermieter_in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 31 sind die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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. Einzelne Wohnblöcke weisen homogene Eigentumsstrukturen auf.

Abbildung 31: Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden

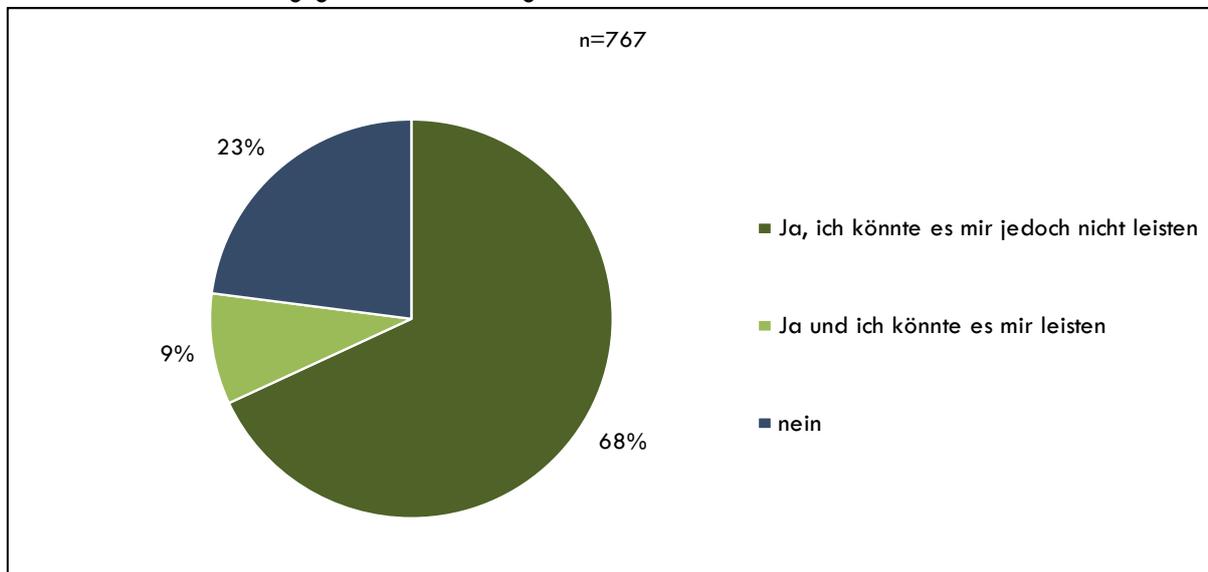


Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus dem Liegenschaftskataster; Datenstand: 01/2024

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. 68 % 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 32). Dies belegt

zum einen die hohe Bindung an das Quartier, zum anderen aber auch, dass sich die Haushalte finanziell nicht in der Lage sehen, Wohneigentum zu erwerben. Dazu sehen sich nur rund 9 % der Mieter_innen-Haushalte in der Lage.

Abbildung 32: Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden



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 Wohngebäude⁵¹ 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 941 Aufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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 12 % der Wohngebäude. Diese Gebäude verteilen sich über das gesamte soziale Erhaltungsgebiet. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf. 15 % sind sehr gepflegt. Kartografisch sind die Ergebnisse der Ortsbildanalyse hinsichtlich des Merkmals Fassadenzustand in Abbildung 33 festgehalten.

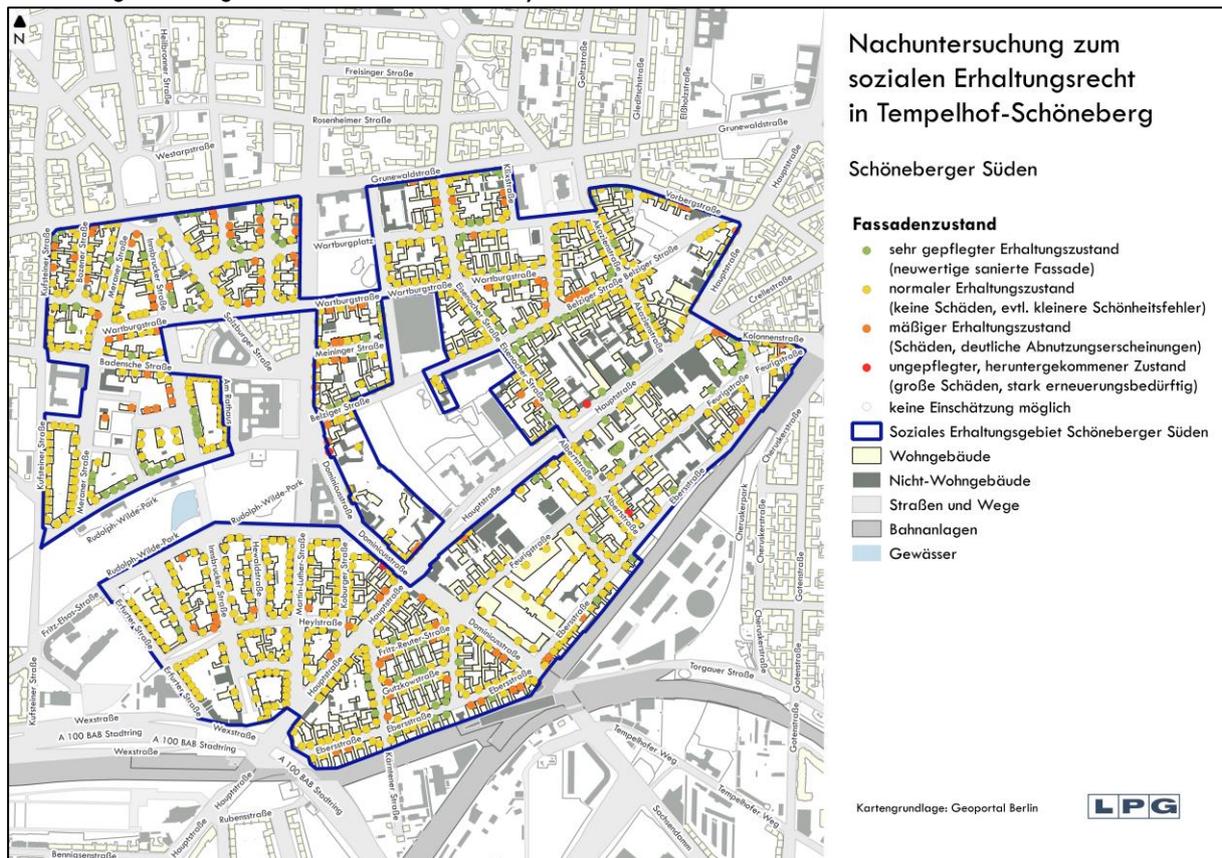
⁵¹ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Tabelle 8: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude⁵²

Merkmal	Kategorien	(n=941)	
		absolut	%
Fassadenzustand	sehr gepflegt: renovierte oder gut erhaltene Fassade	140	15 %
	normal: keine Schäden, einzelne kleine Schönheitsfehler	683	73 %
	mäßig: Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen	108	11 %
	ungepflegt: große Schäden, stark erneuerungsbedürftig	5	1 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. den Anforderungen des GEG)	168	18 %
	nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden (entspricht vsl. nicht den Anforderungen des GEG)	49	5 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	579	62 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (würde Attraktivität des Gebäudes abwerten)	140	15 %

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

Abbildung 33: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

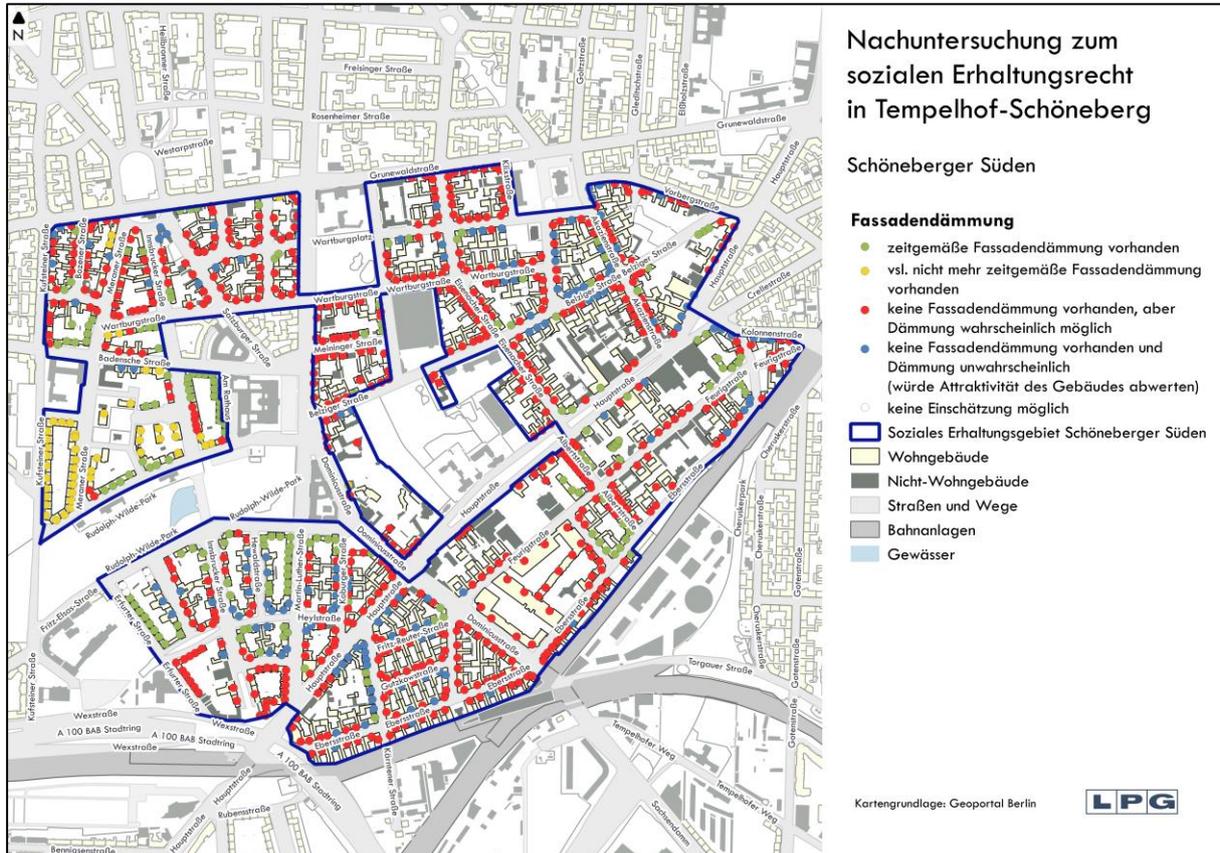
Flächendeckend besteht ein sehr hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden. 77 % der Fassaden im Gebiet sind nicht gedämmt. Bei 15 % ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich, da sie das Gebäude

⁵² Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

äußerlich negativ verändern würde, 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. 18 % der Gebäude weisen bereits eine neuwertige Fassadendämmung auf und weitere 5 % sind zumindest teilweise gedämmt oder haben eine ältere Fassadendämmung, die vsl. nicht mehr zeitgemäß ist.

Abbildung 34: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2024

In der Regel wurden nur Balkone⁵³ erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen an 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 wurden ein geringfügig höherer Anteil an Balkonen ermittelt (vgl. nächstes Kapitel): 54 % der Haushalte verfügen demnach über einen Balkon¹ mit bis zu 4 qm Grundfläche, weitere 19 % über einen größeren Balkon. 6 % der Haushalte haben zwei oder mehr Balkone.

Gemäß der Ortsbegehung haben 5 % 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 17 % der Gebäude ist der Fensterzustand uneinheitlich und weicht bei mehreren

⁵³ Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

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 Wohngebäude⁵⁴

Merkmal	Kategorien		(n=941)	
			absolut	%
Dachform und Ausbaustand	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist ausgebaut/ Wohnen im Dachraum	294	31 %
	Flachdach	und Dach ist aufgestockt	22	2 %
	spitze/geneigte Dachform	und Dach ist nicht ausgebaut/ kein Wohnen um Dachraum	312	33 %
	Flachdach	und Dach ist nicht aufgestockt	268	28 %
	Dach per se nicht auszubauen/aufzustocken (Penthouse, genutzte Dachfläche o. ä.)		40	4 %
Ausbaupotenzial	Gebäude mit Potenzial zum Dachgeschossausbau (keine baurechtliche Prüfung erfolgt)		580	61 %
Fensterzustand	Fensterzustand überwiegend gut/neuwertig		732	78 %
	Fensterzustand überwiegend schlecht/erneuerungsbedürftig, mit Schäden		44	5 %
	Fensterzustand uneinheitlich		159	17 %
Balkone/Loggien o. ä.	Balkon/Loggia am Vorderhaus vorhanden (mutmaßlich bauzeitlich)		628	67 %
	Balkon vermutlich nachträglich angebracht		0	0 %
	ohne Balkon/Loggia		309	33 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau etc.		20	2 %

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

Bei 2 % der Gebäude wurde während der Ortsbegehung eine Bautätigkeit beobachtet. Zu den erfassten Arbeiten zählen Fassadenarbeiten und der Ausbau von Dachgeschossen.

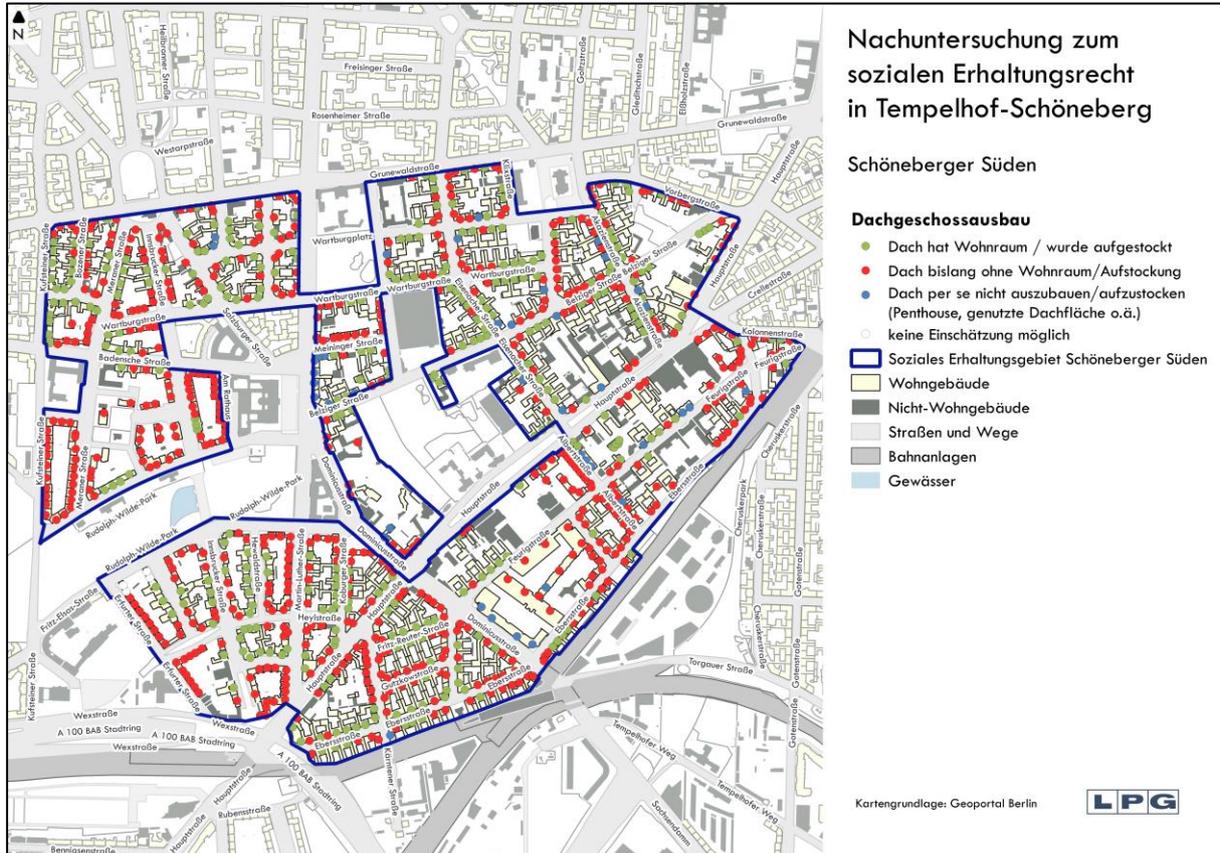
Zwar unterliegt die Schaffung von neuem Wohnraum in sozialen Erhaltungsgebieten keinem Genehmigungsvorbehalt – anders verhält es sich bei städtebaulichen Erhaltungsgebieten, die auch den Neubau von Gebäuden reglementieren – dennoch kann der Ausbau von Dachgeschossen an Bestandsgebäuden erhaltungsrechtlich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

⁵⁴ Mehrfamilienhäuser ohne Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ähnliche Bautypen.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

Im sozialen Erhaltungsgebiet ist das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung noch hoch und wurde erst bei 39 % der Wohngebäude genutzt. Für 61 % der Wohngebäude besteht das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung⁵⁵ des Gebäudes.

Abbildung 35: 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.

- 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.

⁵⁵ Das Potenzial umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

- 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.⁵⁶

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.⁵⁷ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.⁵⁸ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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.⁵⁹ Der 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

⁵⁶ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

⁵⁷ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

⁵⁸ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, 2 B 4.02, 2 B 5.02.

⁵⁹ 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.

Merkmal auch zeitgemäß und durchschnittlich ist, hängt unter anderem von bundesweiten bzw. landesweiten Maßstäben ab.⁶⁰

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 Schöneberger Süden sind mit Einzelöfen ausgestattet. Bei 5 % der Wohnungen befindet sich die Dusche/Badewanne nicht im Badezimmer. Beides betrifft in erster Linie Wohnungen, die sich in Altbauten befinden. 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 16 % 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 51 % und/oder zentrale Heizungsanlage in 30 % der Haushalte kann ein Modernisierungspotenzial für einen großen Teil des Wohnungsbestands darstellen.

Energetisches Modernisierungspotenzial

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden besteht weiterhin ein großes Potenzial für die energetische Modernisierung des Gebäudebestands. Neben dem Austausch von einfachverglasten Fenstern hin zu einer Wärmeschutzverglasung besteht ein 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.

⁶⁰ 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 rund 34 % der Wohnungen. Dies betrifft mit 59 % Wohnungen, die sich in zwischen 1950 und 1990 errichteten Wohngebäuden befinden. Ein deutlich höherer Ausstattungsgrad mit Aufzügen wird in Wohngebäuden, die nach 1990 errichtet wurden mit 84 % sowie in nach 2010 errichteten Neubauten mit 93 %, festgestellt. Im gründerzeitlichen Wohnungsbestand verfügen jedoch auch rund 26 % der Wohnungen über einen Aufzug. Andere Ausstattungen wie hochwertige Bodenbeläge und bodentiefe Fenster bzw. französische Balkone bieten ebenfalls noch ein großes Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts. Dazu gehört auch in etwa der Hälfte der Wohnungen der Einbau wandhängender WCs und von Handtuchheizkörpern.

Bisher verfügen 16 % des Wohnungsbestands über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne bzw. 14 % über ein separates Gäste-WC. Rund 72 % der Wohnungen haben einen Balkon⁶¹. Von den Wohnungen sind 54 % mit einem kleinen Balkon, der eine Grundfläche von bis zu vier Quadratmetern aufweist, ausgestattet. Größere Balkone mit vier und mehr Quadratmetern sind in 19 % 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.

⁶¹ umfasst auch Loggia, Wintergarten oder Terrasse.

Tabelle 10: Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden

Ausstattungsmerkmale	2024 (n=949)
Badezimmer und Sanitäranlagen	
mit Dusche oder Badewanne	82 %
mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	16 %
zusätzliches zweites Badezimmer	6 %
Toilette innerhalb der Wohnung	99 %
Toilette außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	<1 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	14 %
WC stehend	53 %
WC wandhängend	45 %
Handtuchheizkörper	47 %
Fußbodenheizung im Bad	4 %
ebenerdige Dusche	11 %
Beheizung der Wohnung	
dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)	2 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	28 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	66 %
Fußbodenheizung	2 %
Warmwasserversorgung	
dezentrale Warmwasserversorgung	51 %
zentrale Warmwasserversorgung	46 %
Fenster (überwiegend)	
Einfachverglasung	16 %
Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung	75 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	8 %
Schallschutzfenster	6 %
zusätzliche Ausstattung	
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmetern Grundfläche	54 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	19 %
weiterer Balkon ¹	6 %
bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.	10 %
Aufzug	34 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	30 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	82 %
Gegensprechanlage mit Kamera	4 %
Energieeinsparende Ausstattung	
Photovoltaik-/Solarthermie-Anlage zur Stromgewinnung/Wassererwärmung	1 %
gedämmte Fassade / Gebäudehülle	15 %
energiesparende Heizungsanlage ²	1 %
gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach	11 %
gedämmte Kellerdecke	2 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *: unter 5 Nennungen; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse ²: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik, Wärmepumpe; 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. Zwar werden rund 36 % der Eigentumswohnungen weiterhin vermietet, wie die Haushaltsbefragung belegt (vgl. Kapitel 4.3), aber auch selbstgenutzte Eigentumswohnungen sind potenzielle Mietwohnungen, wenn die Eigentümer_innen ausziehen. Somit würden die dann höherwertigen Wohnungen wieder auf den Markt kommen.

Für das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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=709)	(n=218)
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	13 %	26 %
zusätzliches Gäste-WC / zweites WC	11 %	23 %
WC wandhängend	40 %	62 %
Handtuchheizkörper	42 %	63 %
Fußbodenheizung im Badezimmer	3 %	10 %
ebenerdige Dusche	7 %	23 %
Einfachverglasung	17 %	11 %
Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig	7 %	9 %
Balkon ² mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche	16 %	28 %
weiterer Balkon ²	6 %	8 %
Aufzug	30 %	46 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	24 %	48 %
Gegensprechanlage mit Kamera	3 %	7 %

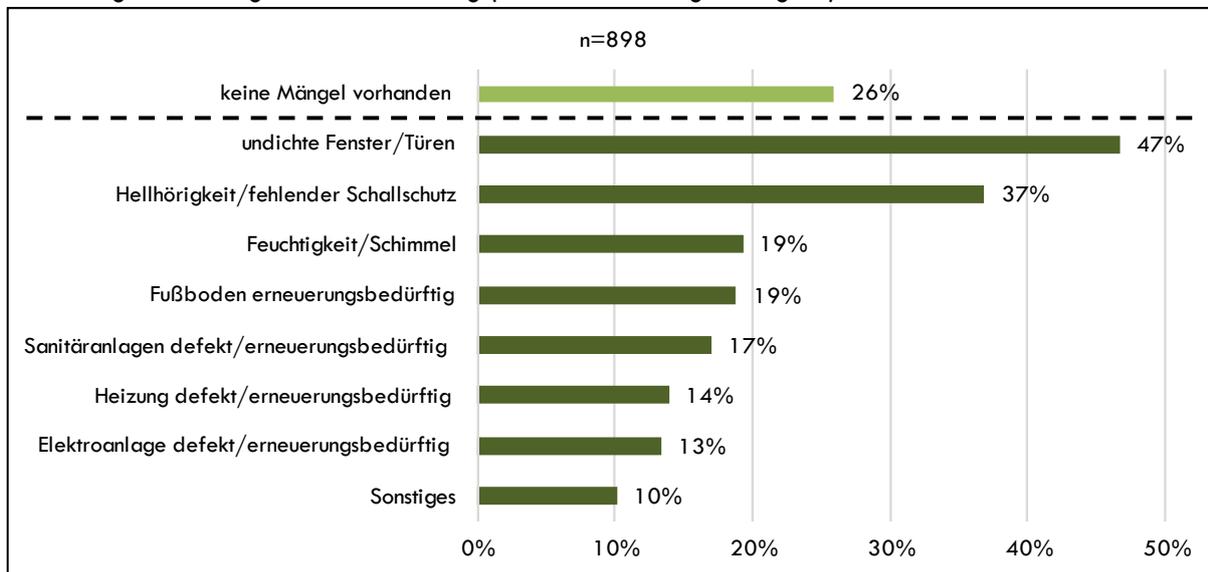
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *: unter 5 Nennungen; ¹: vermietete und selbstgenutzte Eigentumswohnungen, ²: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse

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 74 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden haben in ihrer Wohnung einen Mangel oder mehrere Mängel.

Die 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.

Abbildung 36: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)

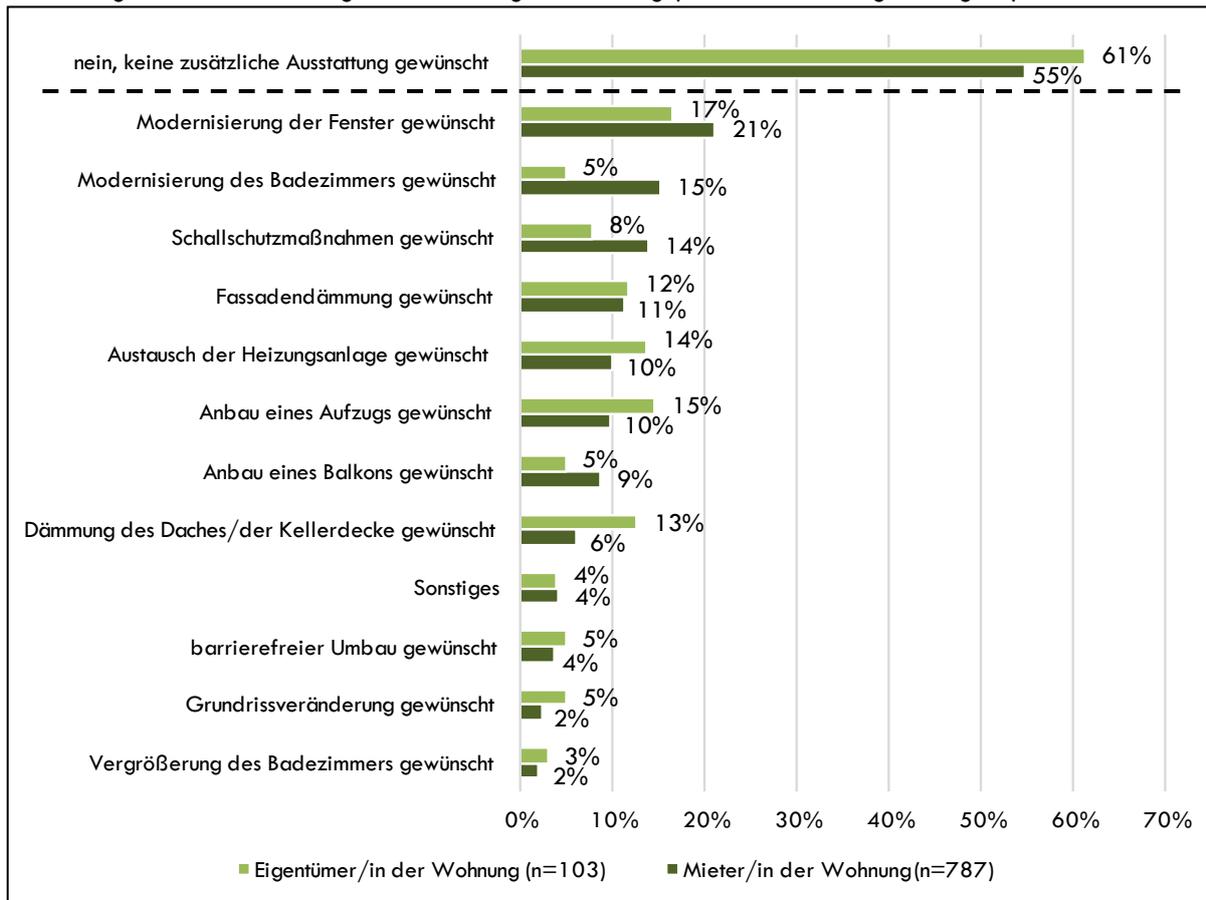


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

56 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden wünschen sich keine Verbesserung der Wohnungsausstattung. In der Abbildung 37 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung für die Mieter_innen- und Eigentümer_innen-Haushalte angezeigt – auch wenn damit für die Mieter_innen-Haushalte eine Mieterhöhung verbunden sein sollte.

Die häufigsten Nennungen der Haushalte, die zur Miete wohnen, entfallen auf die Modernisierung von Fenstern, des Badezimmers sowie auf Schallschutzmaßnahmen und Fassadendämmung. Maßnahmen wie der Anbau eines Aufzugs, den Austausch der Heizungsanlage, die Dämmung des Daches und/oder der Kellerdecke 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 sowie des Badezimmers, den Anbau eines Balkons und den Einbau von Schallschutzmaßnahmen.

Abbildung 37: 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 Schöneberger Süden weiterhin umfassende Potenziale zur Aufwertung, z. B. durch den An- oder Einbau zusätzlicher wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale oder zur Veränderung des Wohnungsbestands durch die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen oder die Änderung von Grundrissen sowie zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bestehen. In der Tabelle 12 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials zusammengefasst.

Das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden ist vor allem durch gründerzeitlichen Wohngebäudebestand und Wohnbebauung aus den 1950er bis 1960er Jahren geprägt. Aufgrund des Baualters der Wohngebäude ergibt sich ein theoretisch höheres Potenzial zum Austausch oder zur Erneuerung von Ausstattungsmerkmalen und Bauteilen. Dies wird durch die Analyse der einzelnen Indikatoren belegt. So besteht im Gebiet noch ein begrenztes nachholendes Sanierungspotenzial vor allem in Bezug auf den Austausch einfach verglaster Fenster. Hinzu kommt, dass 74 % der Haushalte im Gebiet Mängel in der Wohnung angeben, sodass von einem hohen Instandsetzungsbedarf ausgegangen werden kann. Aus der Ortsbildanalyse leitet sich ein energetisches Modernisierungspotenzial für das Anbringen einer Fassadendämmung bei 77 % der Gebäudeaufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet ab, wobei bei 15 % dieser Gebäude eine Anbringung jedoch unwahrscheinlich ist, da es die Attraktivität des Gebäudes abwerten

würde. Anhand der Ortsbildanalyse wurde zudem bei 12 % der Gebäudeaufgänge ein schadhafter Fassadenzustand festgestellt. Die Nutzung dieser Potenziale kann mit weiteren Maßnahmen verbunden sein.

Tabelle 12: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Soziales Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden
Eigentumsverhältnisse	private Eigentumsformen dominieren
Potenzial für Umwandlungen	Rechnerisches Umwandlungspotenzial für 64 % der Wohnungen gemäß Haushaltsbefragung
äußerlicher Sanierungszustand	12 % der Wohngebäude mit Potenzial zur Instandsetzung oder Sanierung von Fassaden
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (16 %) und Austausch Einzelöfen (2 %), 74 % 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 - wandhängendes WC - Handtuchheizkörper - hochwertige Bodenbeläge - bodentiefe Fenster / französischer Balkon - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale wie Dämmung der Fassade, Austausch Heizungsanlage, Dämmung oberste Geschossdecke / Dach und Kellerdecke

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Für den An- oder Einbau solcher zusätzlichen Ausstattungsmerkmale wie den Einbau einer Fußbodenheizung, einer gehobenen Badezimmerausstattung, eines Gäste-WCs oder den Anbau eines größeren Balkons oder Zweitbalkons sowie eines Aufzugs besteht im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden weiterhin ein großes Potenzial. Die Nutzung dieser Potenziale kann sich wohnwerterhöhend auswirken. Daneben besteht ein umfassendes energetisches Modernisierungspotenzial. Neben dem Austausch der Fenster und dem Einbau wärmeschutzverglaster Fenster bietet der Einbau energieeinsparender Heizungsanlagen ein großes Potenzial. Darüber hinaus besteht ein hohes Potenzial zur Anbringung einer Wärmedämmung an der Fassade. Über die Hälfte der befragten 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 ausgehen kann.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

Der Wohnungsbestand ist mehrheitlich durch Wohnungen mit einer Größe von unter 100 Quadratmetern und ein bis drei Zimmern geprägt. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage mehrheitlich übereinstimmt, weil bei rund 68 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist (vgl. Kapitel 6.1).

Das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden ist weiterhin ein Mietwohnungsquartier, denn 85 % der Haushalte wohnen zur Miete. Die Wohngebäude befinden sich überwiegend im privaten Eigentum; private Hauseigentümer_innen, private Wohnungsunternehmen und Wohneigentumsgemeinschaften sind die dominierenden Eigentumsformen. Das rechnerische Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden noch etwa 64 % der Wohnungen.⁶²

⁶² Zu berücksichtigen sind die Ausführungen in Kapitel 4.3 zur erlassenen Umwandlungsverordnung gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit § 201a Satz 3 und 4 BauGB.

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 8,34 Euro pro Quadratmeter im Median und 8,99 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 Quadratmeter⁶³. Haushalte mit Migrationshintergrund haben mit 8,59 Euro pro Quadratmeter im Median eine höhere Netto-Kaltmiete. Das Bestandsmietniveau ist seit 2017 um 27 % im Durchschnitt gestiegen und übersteigt damit auch den Anstieg des Berliner Mietspiegels von 12 %.

⁶³ SenStadt Berlin, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2023, 2023, S. 6.

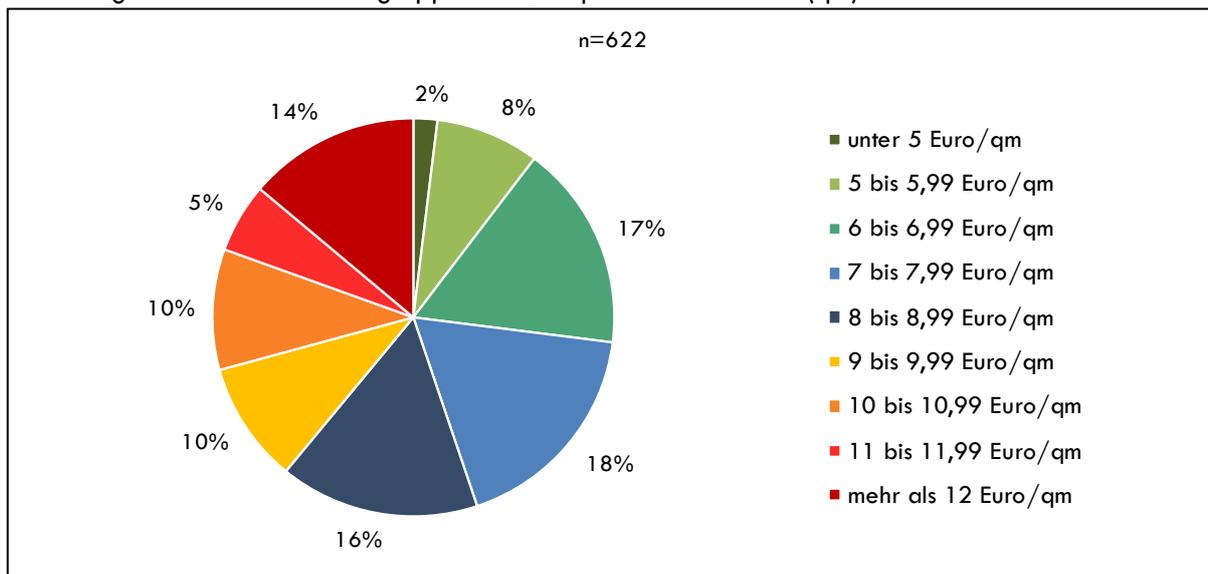
Tabelle 13: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2017 zu 2024

	Mietniveau in Euro/qm		Entwicklung	
	2017	2024	in Euro	in %
Median	-	8,34 €	-	-
Durchschnitt	7,08 €	8,99 €	+ 1,91 €	+ 27 %

Quelle: TOPOS, Haushaltsbefragung 2017; LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 38 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete pro Quadratmeter im sozialen Erhaltungsgebiet dargestellt. 27 % der Haushalte haben eine Nettokaltmiete von unter 7,00 Euro pro Quadratmeter. Eine Nettokaltmiete von 10 Euro pro Quadratmeter und mehr haben 29 % der Haushalte.

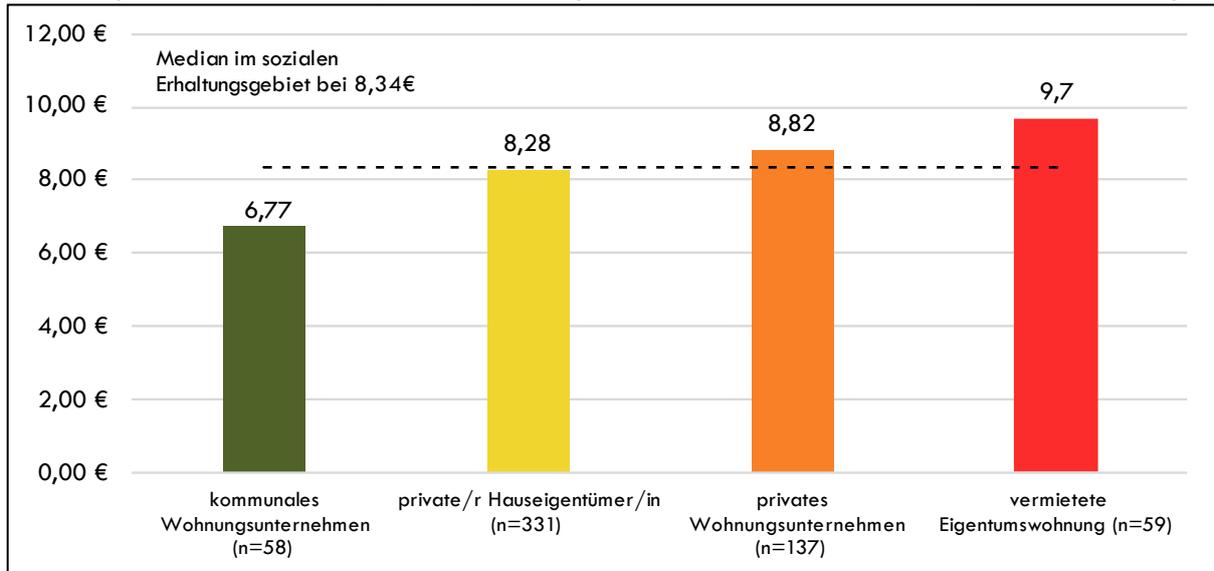
Abbildung 38: Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 39 ist der Median der Nettokaltmiete differenziert nach Vermieter_in der Wohnung dargestellt. Das höchste Bestandsmietniveau wird in vermieteten Eigentumswohnungen erreicht, gefolgt von den Beständen privater Wohnungsunternehmen erreicht. Der kommunale Wohnungsbestand weist ein deutlich geringeres Mietniveau auf, ist im Gebiet jedoch nur in geringem Umfang vorhanden (vgl. Kapitel 4.3).

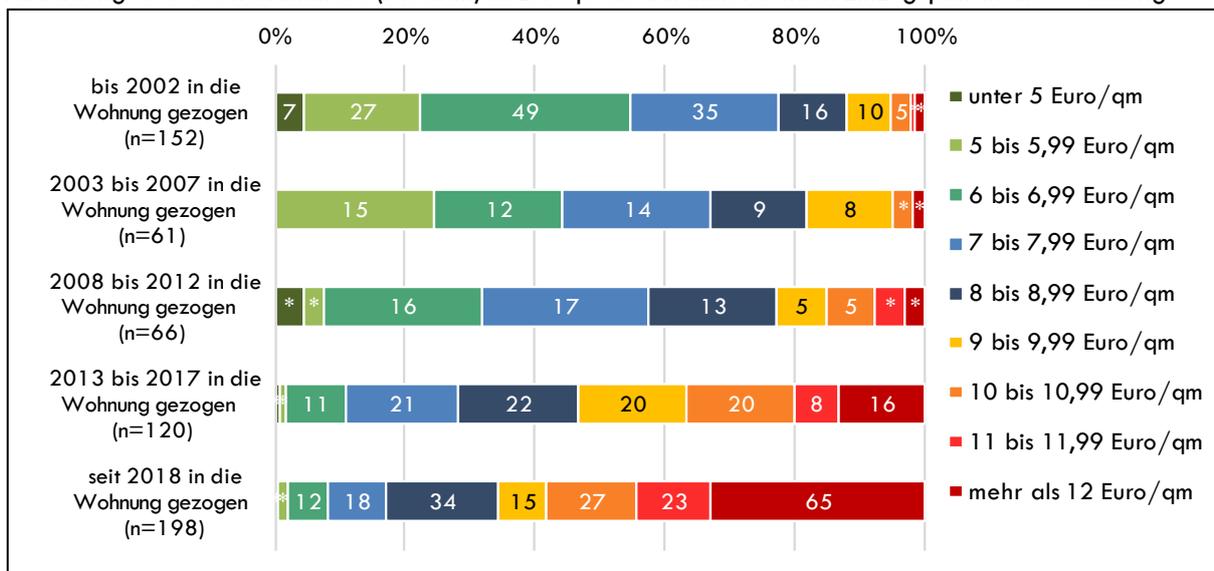
Abbildung 39: Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 40 wird die Nettokaltmiete aufgeschlüsselt nach dem Einzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,83 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median eine Miete von 10,52 Euro pro Quadratmeter. Die Miete von Haushalten, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 9,28 Euro pro Quadratmeter im Median und liegt damit 1,24 Euro darunter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 33 % der Haushalte, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr.

Abbildung 40: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung

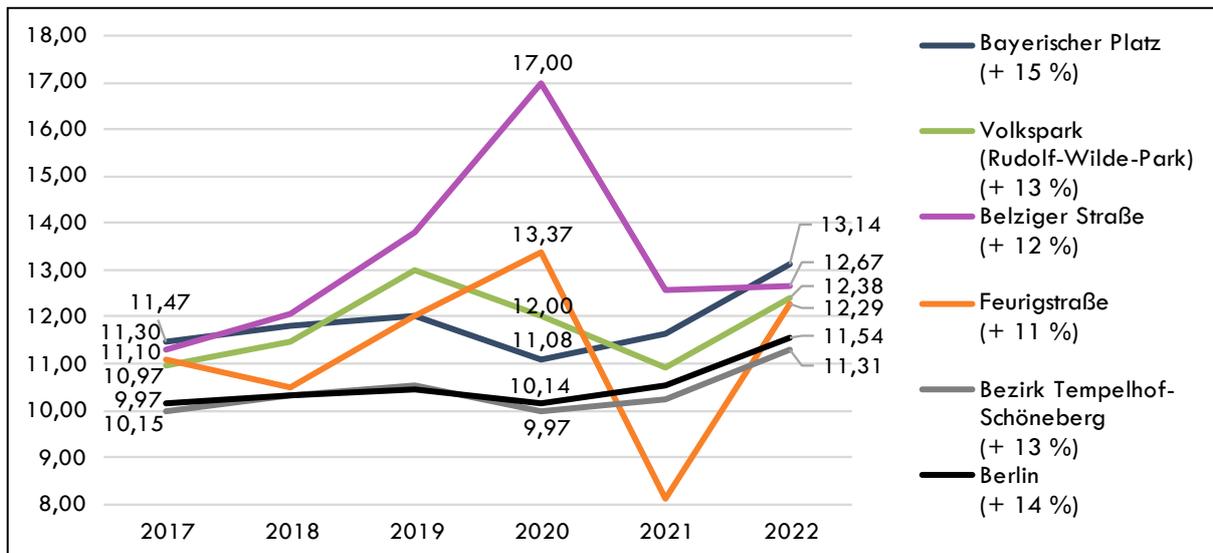


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Entwicklung der Angebotsmieten

In der Abbildung 41 ist die Entwicklung des Angebotsmietniveaus für die vier Planungsräume im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden im Vergleich zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der Gesamtstadt dargestellt. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels⁶⁴ zu berücksichtigen, die gesamtstädtisch, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg sowie in den Planungsräumen Volkspark Rudolf-Wilde-Park und Bayerischer Platz einen Rückgang des Mietniveaus bewirkten, was darauf hindeutet, dass in den betroffenen Planungsräumen die Vermieter_innen in hohem Maße ihre Mietforderungen reduzieren mussten. In den Planungsräumen Belziger Straße und Feurigstraße lassen sich die Effekte des Berliner Mietendeckels auf die Angebotsmieten erst im Jahr 2021, in deutlicher Form, nachweisen. In allen Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets sind die Angebotsmieten zum Jahr 2022 wieder angestiegen. Im gesamten abgebildeten Zeitraum 2017 bis 2022 ist das Angebotsmietniveau in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt ähnlich stark gestiegen; die Angebotsmieten der Planungsräume liegen jedoch seit Beginn des Betrachtungsraumes über dem gesamtstädtischen sowie bezirklichen Angebotsmietniveau. Im Planungsraum Belziger Straße erreichte das Angebotsmietniveau im Jahr 2020 mit 17,00 Euro pro Quadratmeter den Höchststand im Vergleich mit den dargestellten Betrachtungsebenen.

Abbildung 41: Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, 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 4.3 beschrieben, besteht im sozialen Erhaltungsgebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen

⁶⁴ 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. SenSWV, Berliner Mietendeckel, Internetquelle).

Großstädten belegen⁶⁵, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit zwei Effekten einhergeht, die den Gebäude- und Wohnungsbestand erheblich verändern und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter_innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirken:

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

Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Unsere Analysen in Erhaltungsgebieten zeigen, dass bei etwa jedem zweiten Umwandlungsvorgang parallel oder im Anschluss an die Umwandlung erhebliche bauliche Maßnahmen am Wohngebäude durchgeführt wurden.⁶⁶ 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.⁶⁷

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

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

In der Abbildung 42 ist die Entwicklung der Anträge auf Erstaussstellungen einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und Ergänzungsbescheinigungen für bestehende Wohnungen (kein Neubau) seit dem Jahr 2018 im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden dargestellt. Insgesamt wurden 53 Erstanträge für insgesamt 1191 bestehende Wohneinheiten gestellt. Im gesamten betrachteten Zeitraum wurden 25 Anträge auf Ergänzung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt, betroffen waren 342 Wohneinheiten. Obwohl für diese Wohnungen Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt wurden, wird die Möglichkeit zur Umwandlung in Eigentum aufgrund der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und

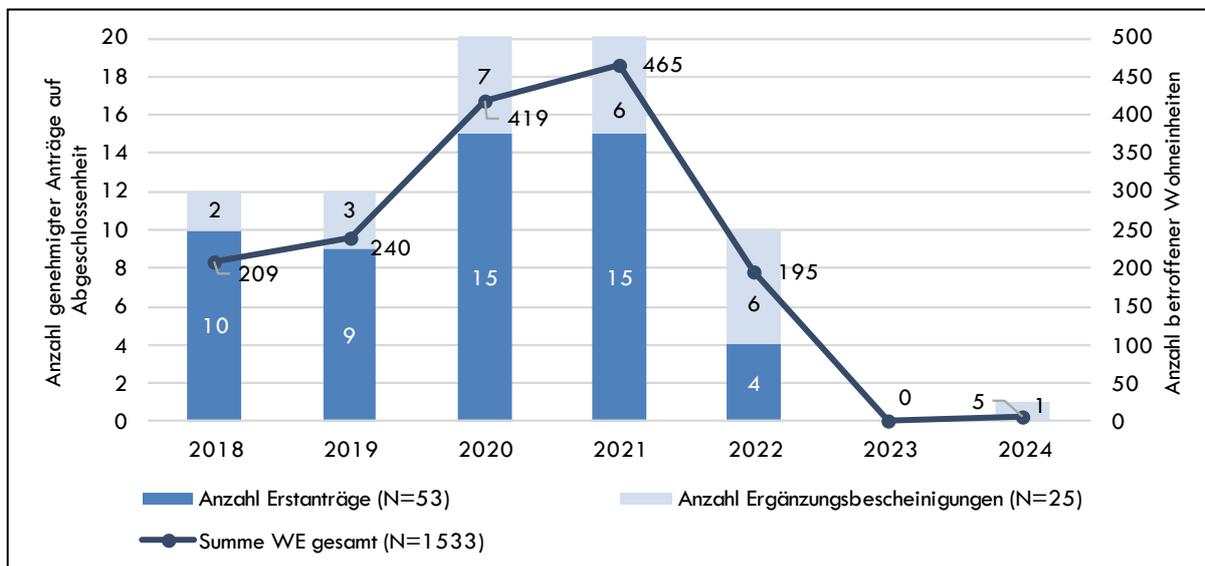
⁶⁵ Hentschel und Tietzsch, Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen Bedeutung, Folgen und Eingriffsmöglichkeiten, 2020; LPG mbH, Gutachten zur Erforderlichkeit einer Umwandlungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB oder § 250 BauGB (Baulandmobilisierungsgesetz) in Leipzig, 2022; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Tiergarten-Süd, Thomasiusstraße, Badstraße und Müllerstraße, 2018-2022; LPG mbH, Untersuchung potenzieller sozialer Erhaltungsverordnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg in den drei Gebieten Wittenbergplatz, Mariendorf und Friedenau, 2020/21; LPG mbH, Voruntersuchungen zur Prüfung des Einsatzes einer Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für die Quartiere Reuterplatz, Schillerpromenade, Donaustraße/Flughafenstraße, Rixdorf, Röllberg/Körnerpark, 2015-2016.

⁶⁶ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

⁶⁷ 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.

insbesondere § 250 BauGB erheblich eingeschränkt. Es ist jedoch wahrscheinlich, dass diese Wohnungen nach Auslaufen der Umwandlungsverordnungen in Eigentum umgewandelt werden.

Abbildung 42: Anträge auf Abgeschlossenheit und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf

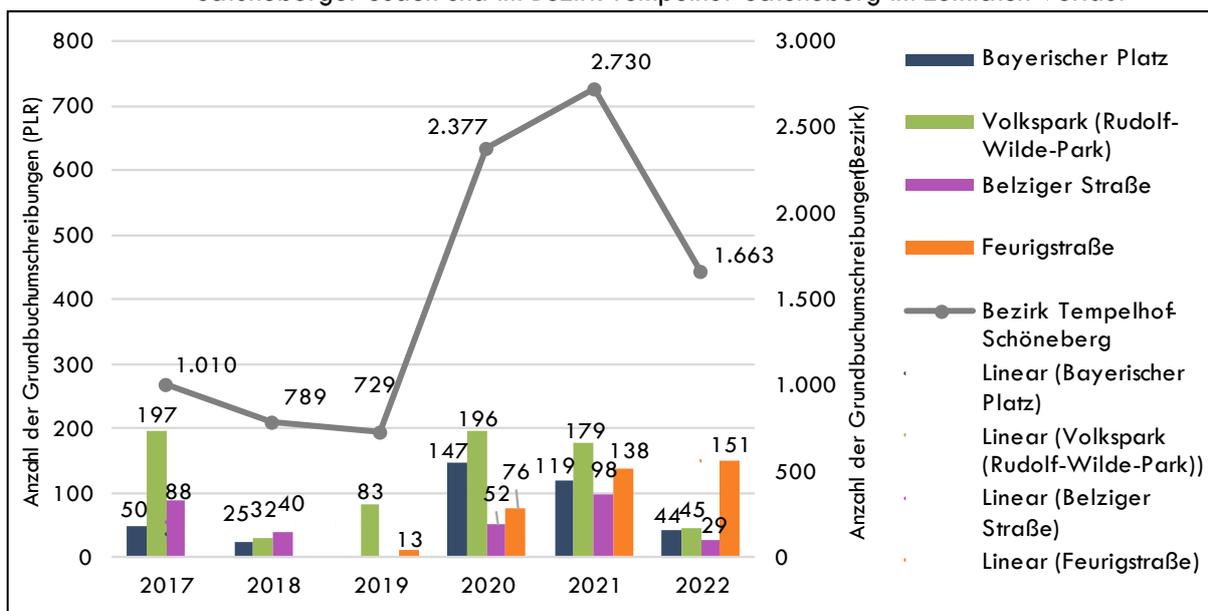


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Grundbuchumschreibungen

In Ergänzung zu den Ausführungen in Kapitel 3 ist in der Abbildung 43 die Entwicklung der Grundbuchumschreibungen zwischen 2017 und 2022 in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Schöneberger Süden und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg vergleichend dargestellt. Im Zeitraum 2017 bis 2022 wurden in den vier Planungsräumen zusammen 1.802 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2022 entspricht dies 8,9 % der Wohnungen. Im Bezirk waren es 5,0 % und in der Gesamtstadt 5,3 %. Dies belegt ein deutlich höher ausgeprägtes Umwandelungsgeschehen im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden als im Bezirk und der Gesamtstadt. Differenziert nach den vier Planungsräumen war die Umwandlungsquote in den Planungsräumen Volkspark (Rudolf-Wilde-Park) und Feurigstraße mit 12,8 % bzw. 11,7 % im sozialen Erhaltungsgebiet am höchsten. Im Jahr 2021 wurde mit 534 umgewandelten Wohneinheiten in allen vier Planungsräumen zusammen ein Höchststand erreicht.

Abbildung 43: Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Schöneberger Süden und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im zeitlichen Verlauf



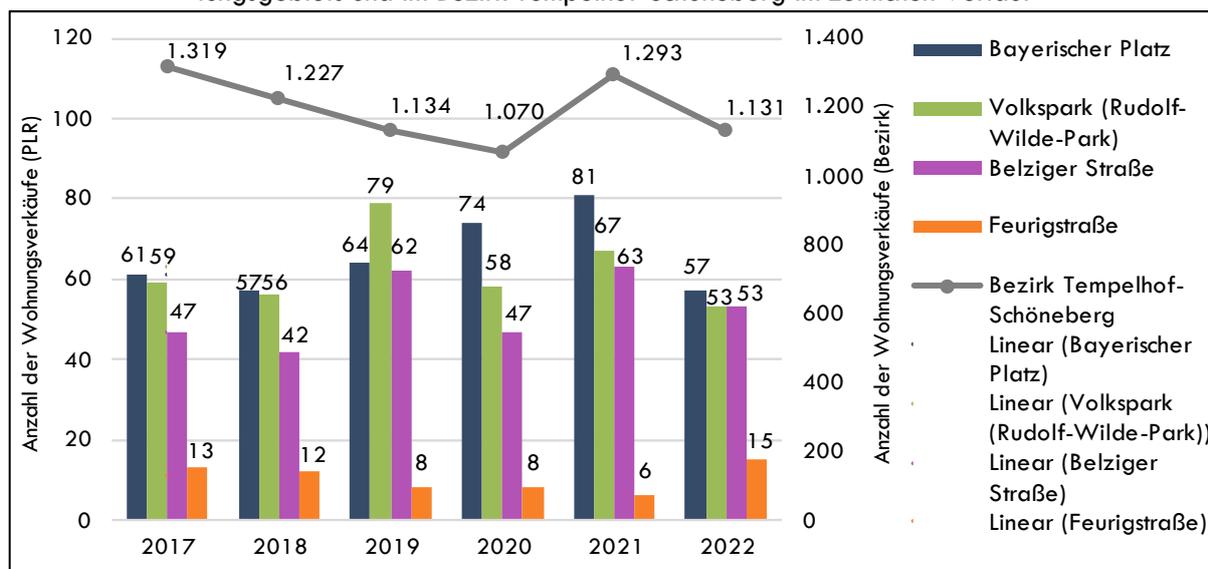
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

5.3 Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Bei 20 % der Mieter_innenhaushalte fand während des Mietverhältnisses ein **Eigentümer_innenwechsel der Wohnung oder des Wohngebäudes** statt. Weitere 8 % waren sich darüber nicht sicher. Alle von den Haushalten angegebenen Wechsel der Eigentümer_innen entfallen auf den Zeitraum 2013 bis 2024. Der Hauptanteil der Eigentümer_innenwechsel fand mit 98 % in dem Zeitraum seit 2018 statt. Die Anzahl der Eigentümer_innenwechsel steigt seit 2018 konstant an und sinkt seit 2022 wieder leicht.

In der Abbildung 44 ist die Entwicklung der **Verkäufe von Eigentumswohnungen** im Zeitraum 2017 bis 2022 in den vier Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets Schöneberger Süden und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg vergleichend dargestellt. In diesem Zeitraum wurden in den vier Planungsräumen zusammen 1.142 Eigentumswohnungen verkauft; das entspricht 5,6 % 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. In den Planungsräumen Volkspark (Rudolf-Wilde-Park) und Feurigstraße ist mit dem zeitlichen Verlauf ein gleichbleibendes Niveau bzw. leichter Rückgang der Verkäufe festzustellen. In den Planungsräumen Bayerischer Platz und Belziger Straße ist ein entgegengesetzter Trend erkennbar, da die Verkäufe an Eigentumswohnungen im Trend über den betrachteten Zeitraum leicht anstiegen. Das Angebot an Eigentumswohnungen ist im Hinblick auf die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im gesamten sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden angestiegen, wie im Kapitel 5.2 beschrieben. Aufgrund der Verpflichtung zum Verkauf der Wohnung nur an die Mieter_innen (vgl. Kapitel 3.4), ist davon auszugehen, dass der Verkauf der gebildeten Eigentumswohnungen erst nach Ablauf der sieben Jahres-Frist erfolgen wird. Somit ist der Rückgang der Verkäufe im Gebiet in den letzten Jahren zu erklären. Mit Ablauf der Frist ist mit einem Anstieg der Wohnungsverkäufe und in diesem Zuge erfolgenden Ankündigungen von Eigenbedarf zu rechnen.

Abbildung 44: Verkäufe von Eigentumswohnungen⁶⁸ in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im zeitlichen Verlauf



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

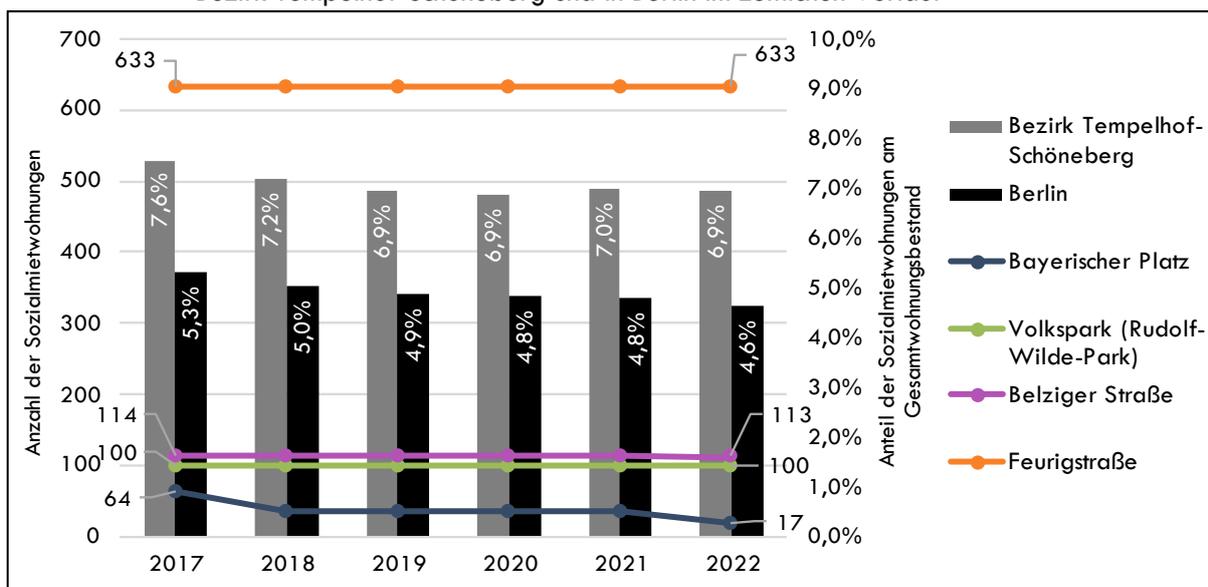
5.4 Sozialmietwohnungen (Statistik)

Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2017 und 2022 im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden verkleinert, wie aus Abbildung 45 hervorgeht. Die Verluste an Sozialmietwohnungen fallen zu 98 % auf den Planungsraum Bayerischer Platz - die Zahl der Sozialmietwohnungen reduzierte sich von noch 64 im Jahr 2017 auf 17 im Jahr 2022. Insgesamt beträgt der Anteil an Sozialmietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand im Jahr 2022 4,2 %. Er ist damit geringer als im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und der Gesamtstadt. Der Anteil an Sozialmietwohnungen sank jedoch in den letzten Jahren ebenfalls im Bezirk Tempelhof-Schöneberg auf 6,9 % sowie in der Gesamtstadt Berlin auf 4,6 % des Gesamtwohnungsbestandes. 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)“.⁶⁹

⁶⁸ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

⁶⁹ „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 in Sozialen Wohnungsbau, Internetquelle).

Abbildung 45: Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets, 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.

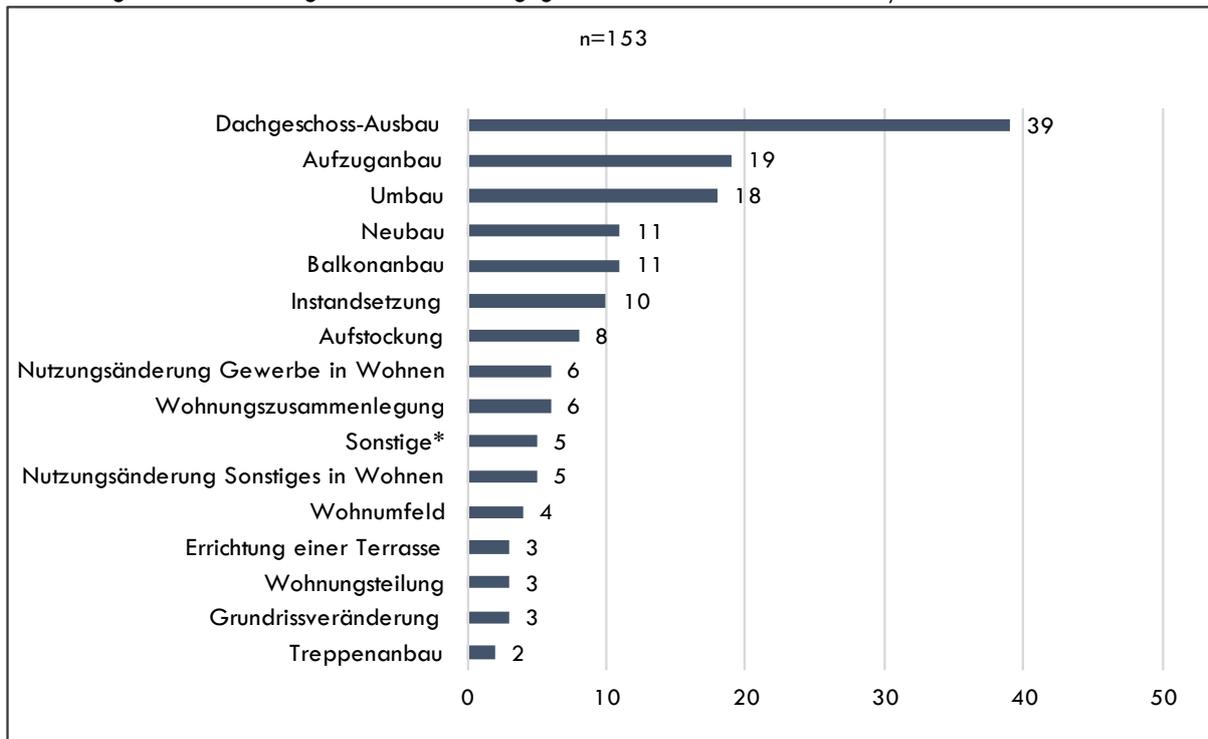
Die Auswertung der elektronischen Bauakten ergibt, dass 115 Bauanträge für insgesamt 153 bauliche Maßnahmen im Zeitraum von 2018 bis Januar 2024 im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden gestellt wurden, die Wohnraum betreffen und genehmigt bzw. freigestellt wurden oder sich noch im Verfahren befinden. 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 87 Adressen Bauanträge gestellt, dies entspricht 9 % der Wohngebäudeadressen und belegt eine rege bauliche Aktivität im Gebiet Schöneberger Süden.⁷⁰ In der Abbildung 46 wird die inhaltliche Verteilung der beantragten Maßnahmen ausdifferenziert. Überwiegend wurden Anträge zur Schaffung von Wohnraum gestellt, darunter Dachgeschossausbau, Neubau und Aufstockung. Des Weiteren wurden nicht näher bestimmte Umbauten beantragt. Es wurden aber auch Maßnahmen beantragt,

⁷⁰ 941 Wohngebäudeaufgänge im sozialen Erhaltungsgebiet.

die sich auf den Ausstattungszustand bzw. die Wohnungsstruktur auswirken, wie der Anbau von Aufzügen, Balkonen und Terrassen sowie Grundrissveränderungen an Wohnungen. Weitere Anträge betrafen Nutzungsänderungen, die die Nutzung neuen Wohnraums ermöglichen, indem Flächen, die bisher gewerblich oder zu sonstigen Zwecken genutzt wurden, zu Wohnflächen umgewidmet werden. Die gesammelte Betrachtung der Bauanträge zeigt, dass vorwiegend - zu rund zwei Drittel - Maßnahmen beantragt wurden, die aufgrund der geltenden Erhaltungsverordnung genehmigungspflichtig sind.

Abbildung 46: Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 2018 und 01/2024



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten (*Sonstige umfasst hier u. a. unbestimmte Nutzungsänderungen sowie Modernisierungsmaßnahmen)

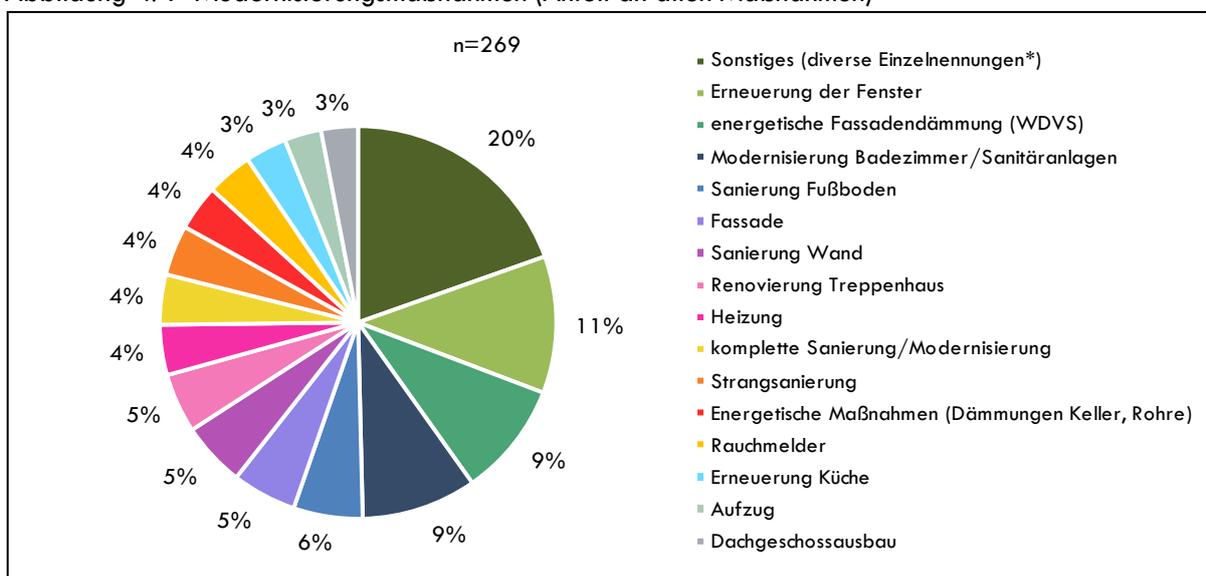
Bei 18 % der Haushalte, die im sozialen Erhaltungsgebiet zur Miete wohnen, hat innerhalb der letzten fünf Jahre in ihrer Wohnung oder ihrem Wohngebäude eine Modernisierung stattgefunden hat. 5 % der Haushalte bezogen ihre Wohnung als erste Mieter_innen nach einer Modernisierung. Bei 2 % der Haushalte wurde eine anstehende Modernisierung bereits angekündigt. Im Gebiet findet demnach weiterhin eine rege Bautätigkeit statt. Erhaltungsmaßnahmen, d. h. Instandhaltung und Instandsetzung, sind nicht mietumlagefähig⁷¹, die Kosten müssen von den Vermieter_innen getragen werden. Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555b BGB dürfen hingegen durch Mieterhöhungen auf die Mieter_innen umgelegt werden.⁷² In der Abgrenzung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann es zu Fehleinschätzungen durch die Befragten kommen, zum Beispiel ist die Instandsetzung von Fenstern oder Sanitäreinrichtungen klassischerweise eine Erhaltungsmaßnahme. Werden die alten Fenster oder Sanitäreinrichtungen allerdings durch neuere, hochwertigere Modelle ersetzt, geht das als Wohnwerterhöhung über die reine Instandsetzung hinaus und kann ggf. zu einer Kostenumlage führen.

⁷¹ Vgl. § 559 Abs. 2 BGB

⁷² Vgl. § 559 Abs. 1 BGB

In der Abbildung 47 sind die in der Haushaltsbefragung aufgeführten Modernisierungsmaßnahmen nach ihrer Art aufgeschlüsselt. Neben der Erneuerung der Fenster und der Modernisierung von Bädern und Sanitäranlagen wurden häufig auch Arbeiten an der Fassade durchgeführt. Hierbei kann es teilweise zu ungenauen oder fehlerhaften Benennungen der Maßnahmen durch die Befragten kommen, wenn z. B. das Anbringen einer Wärmedämmung mit einer Fassadensanierung verwechselt wird. Energetisch bedeutende Maßnahmen – wie die Dämmung der Fassade oder des Daches, die Erneuerung der Fenster und der Austausch veralteter Heizungsanlagen – umfassen zusammen ein Drittel der Modernisierungsmaßnahmen. 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 47: 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.⁷³

Während die Zweckentfremdung von Wohnraum zu gewerblichen Zwecken beispielsweise durch die Nutzung als Ferienwohnung zumeist aufgrund höherer Mieteinnahmen für Eigentümer_innen attraktiv ist, kann

⁷³ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

Leerstand in Wohngebäuden entweder ein Anzeichen für eine geringe Attraktivität der Wohnung oder aber Ausdruck für spekulative Renditeabsichten der Eigentümer_innen sein. Durch die Wahrnehmung von Leerstand und Ferienwohnungen lassen sich Rückschlüsse auf den Umfang des immobilienmarktwirtschaftlichen Handelns ziehen.

Gemäß der Haushaltsbefragung sind 9 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 16 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.⁷⁴ 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 3 % haben einen befristeten Mietvertrag. 11 % der Haushalte sind möblierte oder befristet vermietete Wohnungen im Wohnhaus bekannt.⁷⁵

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 anhaltenden Umwandlungsgeschehen seit der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung geäußert hat.

Während das Angebotsmietniveau in den letzten Jahren gemäß Statistik etwas gesunken ist, hat sich das Bestandsmietniveau im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich erhöht: Das Bestandsmietniveau ist seit 2017 um 27 % im Durchschnitt gestiegen und liegt nun bei durchschnittlich 8,99 Euro pro Quadratmeter bzw. 8,34 Euro pro Quadratmeter im Median. Damit wird auch der berlinweite Anstieg von 12 % deutlich überschritten. Die Nettokaltmiete von Haushalten, die vor 2002 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt 6,83 Euro pro Quadratmeter im Median. Haushalte, die 2018 oder später in ihre Wohnung gezogen sind, haben im Median schon eine Miete von 10,52 Euro pro Quadratmeter. Dies deutet darauf hin, dass bei der Neuvermietung von Wohnungen hohe Steigerungen der Mieteinnahmen zu erzielen sind. 33 % der Haushalte, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Nettokaltmiete von 12 Euro und mehr. 63 % 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 72 % der Haushalte benannt. Es folgen mit 16 % Staffel- und Indexmietverträge und mit 8 % Modernisierungsmaßnahmen. Die prozentuale Mietsteigerung nach Modernisierung mit 4 % im Median liegt auf einem deutlich niedrigeren Niveau als die Anpassung an den Berliner Mietspiegel mit 12 %. Teure Modernisierungsmaßnahmen konnten folglich mit dem sozialen Erhaltungsrecht eingedämmt werden.

⁷⁴ 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.

⁷⁵ 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.

Im Wohnungsbestand trägt das soziale Erhaltungsgebiet insgesamt noch zur Versorgung mit günstigem Mietwohnraum bei, da rund 28 % der Haushalte noch eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro pro Quadratmeter haben. Auch vor dem Hintergrund der hohen Warmmietbelastung bei alteingesessenen Mieter_innen mit langer Wohndauer (siehe Abbildung 62 auf Seite 91) ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit. Preisdämpfend wirkt sich im Gebiet der Wohnungsbestand von kommunalen Wohnungsunternehmen aus, welcher jedoch nur in geringem Maße zur Verfügung steht. Der Anteil an Sozialmietwohnungen ist mit 4,2 % geringer als im Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit 6,9 % und der Gesamtstadt mit 4,6 %.

Die Analyse der Umwandlungsgenehmigungen im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden und der Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets verdeutlicht, dass das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch nach der Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung genutzt wurde. Im Zeitraum 2017 bis 2022 wurden in den vier Planungsräumen zusammen 1.802 Wohneinheiten umgewandelt. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand von 2022 entspricht dies 8,9 % der Wohnungen. Damit war das Umwandlungsgeschehen im Vergleich hoch; 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 in zwei von vier Planungsräumen stagniert 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 Schöneberger Süden zu einem deutlichen Rückgang der Umwandlungen geführt hat.

Zusammengefasst ist im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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.⁷⁶ 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.⁷⁷ 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.“⁷⁸

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 Schöneberger Süden stabil geblieben.⁷⁹ Im selben Zeitraum gab es im Bezirk Tempelhof-Schöneberg eine zunehmende Veränderung der Bevölkerungszahl um 1,3%, während sie in der Gesamtstadt um 3,5 % anstieg.

In der Abbildung 48 ist die Alterszusammensetzung der Bevölkerung im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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 minimal größeren Anteil umfasst als im Bezirk mit 27 %. Alle anderen Altersgruppen sind im

⁷⁶ Söfker, § 1 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 123.

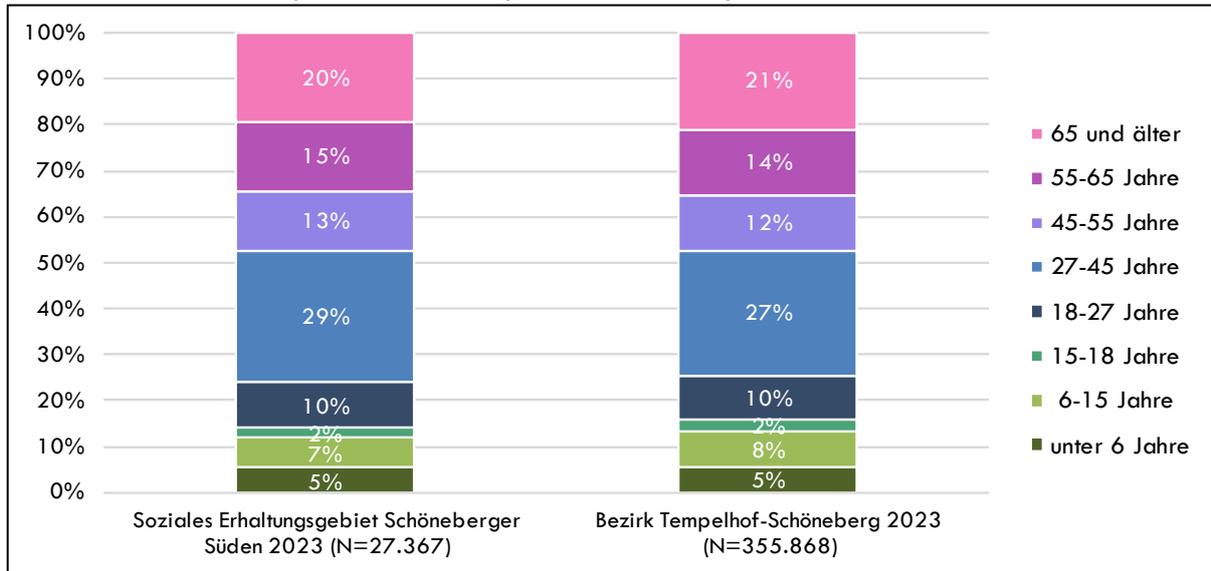
⁷⁷ Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009, Rn 44.

⁷⁸ Stock, § 172 BauGB, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.): Baugesetzbuch, Loseblattkommentar, Band I, 2012 Rn 42.

⁷⁹ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2018 und 31.12.2023.

sozialen Erhaltungsgebiet sowie im Bezirk annähernd gleich groß, wobei die Altersgruppe der ab 65-Jährigen im sozialen Erhaltungsgebiet mit 20 % etwas weniger stark vertreten ist als im Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit 21 %. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen ist im sozialen Erhaltungsgebiet im Vergleich zum Bezirk um 1 % geringer. Zusammenfassend weisen das soziale Erhaltungsgebiet und der Bezirk eine sehr ähnliche Alterszusammensetzung der Bevölkerung auf.

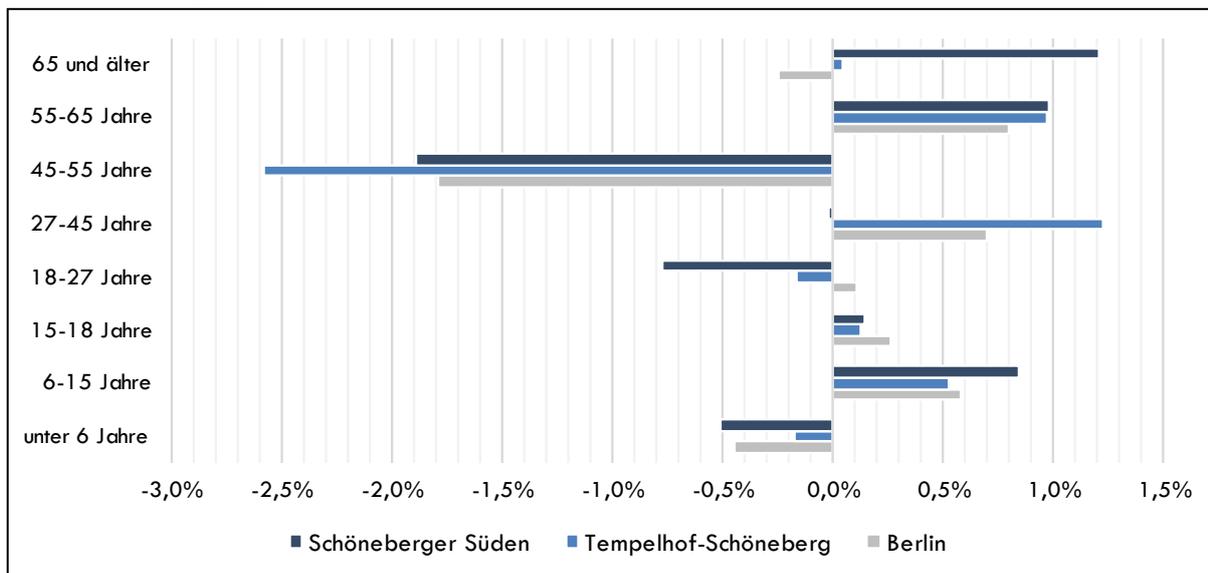
Abbildung 48: Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik



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 49 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 jungen Erwachsenen zwischen 18 und 27 Jahren im sozialen Erhaltungsgebiet prozentual gesunken, während sie in der Gesamtstadt anstieg. Die Zahl der Personen zwischen 27 und 45 Jahren war im Sozialen Erhaltungsgebiet rückläufig, in der Gesamtstadt und im Bezirk gab es hingegen einen Anstieg. Darüber hinaus stieg der Anteil der Kinder und Jugendlichen ab 6 Jahren deutlich. Während in der Gesamtstadt der Anteil an Personen im Alter ab 65 Jahren sank, stieg er im sozialen Erhaltungsgebiet deutlich.

Abbildung 49: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden, 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. Die Trends der demografischen Entwicklung im sozialen Erhaltungsgebiet entsprechen weitestgehend jenen des Bezirks und der Gesamtstadt.

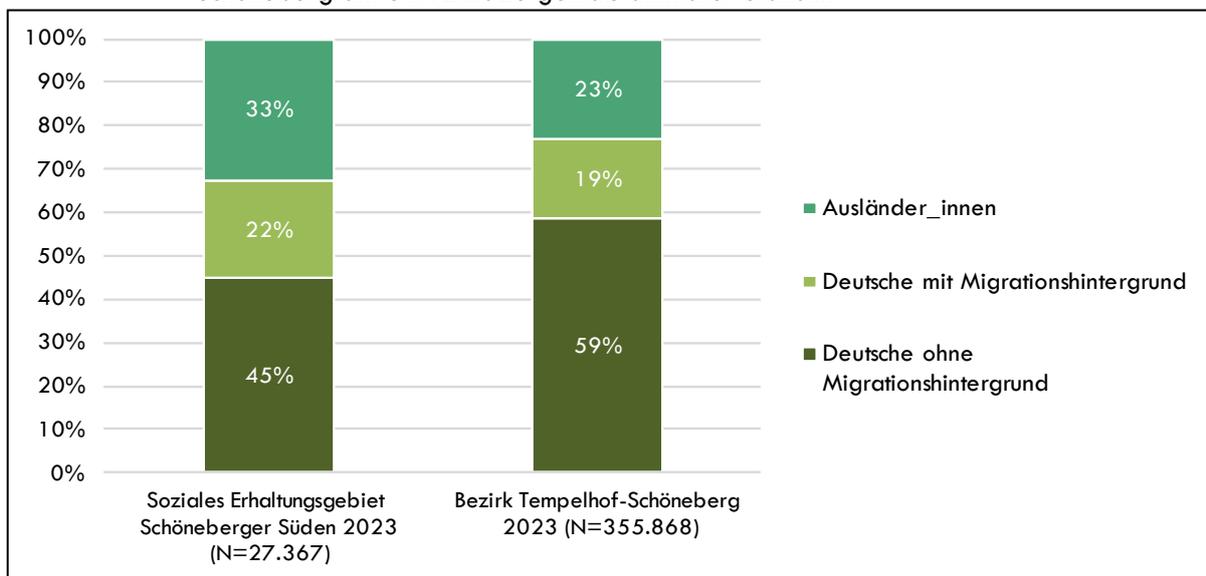
Tabelle 14: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin

Altersgruppe	Soziales Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden	Bezirk Tempelhof-Schöneberg	Berlin
Unter 6 Jahre	-0,5 %-Punkte	-0,2 %-Punkte	-0,4 %-Punkte
6 bis 15 Jahre	0,8 %-Punkte	0,5 %-Punkte	0,6 %-Punkte
15 bis 18 Jahre	0,1 %-Punkte	0,1 %-Punkte	0,3 %-Punkte
18 bis 27 Jahre	-0,8 %-Punkte	-0,2 %-Punkte	0,1 %-Punkte
27 bis 45 Jahre	0 %-Punkte	1,2 %-Punkte	0,7 %-Punkte
45 bis 55 Jahre	-1,9 %-Punkte	-2,6 %-Punkte	-1,8 %-Punkte
55 bis 65 Jahre	1,0 %-Punkte	1,0 %-Punkte	0,8 %-Punkte
65 Jahre und älter	1,2 %-Punkte	0,0 %-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 Schöneberger Süden weniger Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft – ohne Migrationshintergrund – und mehr Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft mit Migrationshintergrund und ausländischer Staatsangehörigkeit, wie die Abbildung 50 belegt. Zum Vergleich mit der Gesamtstadt: In Berlin haben 24 % der Personen eine ausländische Staatsangehörigkeit.⁸⁰

Abbildung 50: Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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

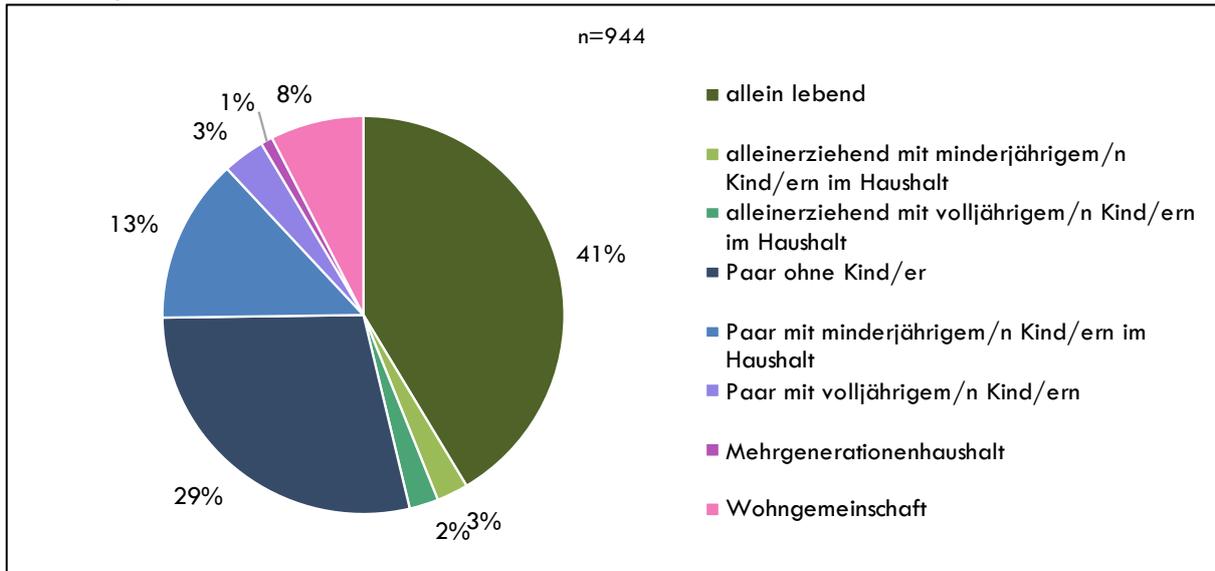
Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Dafür sollen das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmen und eine überwiegend bedarfsgerechte Wohnungsbelegung erfolgen. In Kapitel 3.2 wurde nachgewiesen, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich des Wohnungsschlüssels mit der Haushaltsgröße übereinstimmt und eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung bei rund 68 % der Haushalte gegeben ist.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 51 ist die Haushaltsform der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden dargestellt. Mit 41 % sind 1-Personen-Haushalte anteilig am stärksten vertreten. 29 % der Haushalte sind Paare ohne Kind/er. In 16 % der Haushalte leben minderjährige Kinder. Zudem leben viele Personen in Wohngemeinschaften, die 8 % der Haushalte umfassen.

⁸⁰ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2018 und 31.12.2023.

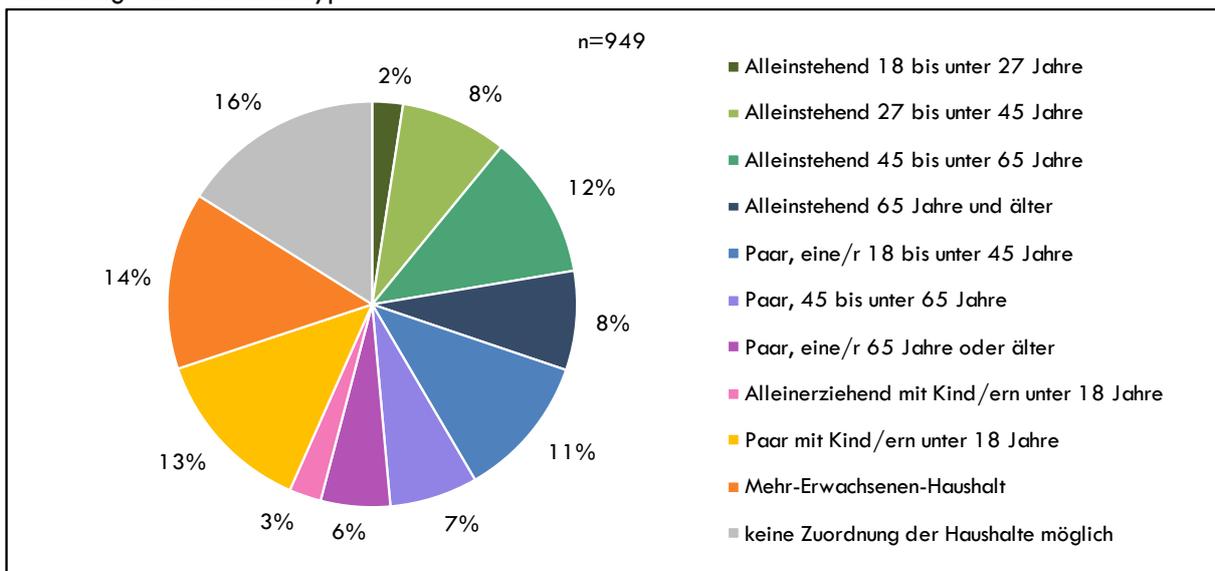
Abbildung 51: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

An die Haushaltsform anknüpfend sind in der Abbildung 52 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. Alleinstehende junge Erwachsene unter 27 Jahren sind 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 16 % der Haushalte. Wie bereits in Kapitel 1.3.2 dargestellt, ist der Anteil an Paaren mit Kind/ern bei Haushalten mit Migrationshintergrund höher als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund.

Abbildung 52: Haushaltstyp

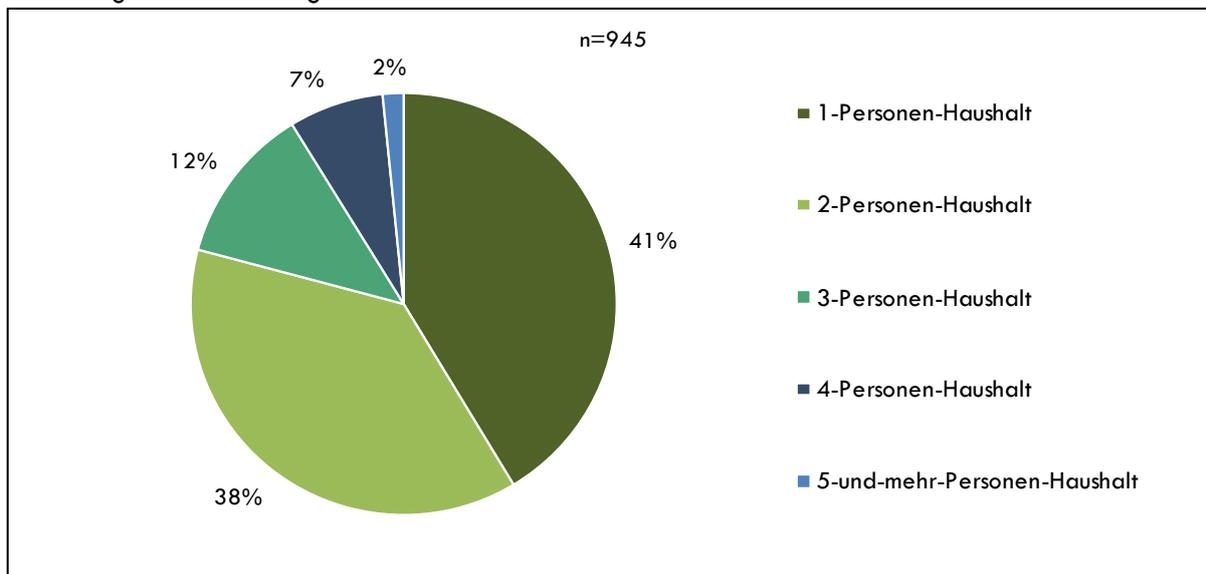


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Anknüpfend an die Haushaltsform stellen 1- und 2-Personen-Haushalte zusammen 79 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden, wie aus der Abbildung 53 hervorgeht. Die durchschnittliche Haushaltsgröße im sozialen Erhaltungsgebiet beträgt 2,0 Personen und übersteigt damit den Berliner und den bezirklichen Vergleichswert von jeweils 1,8 Personen⁸¹ leicht.

Abbildung 53: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

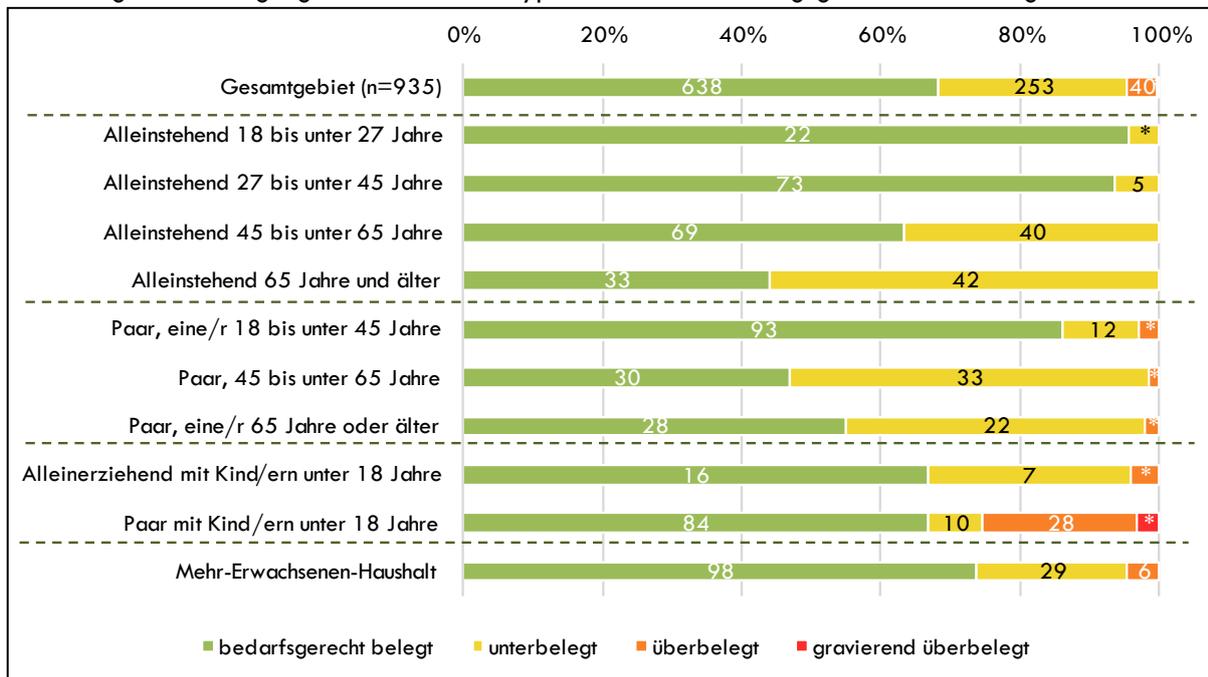
Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Wie in der Abbildung 54 dargestellt, sind die Wohnungen aller befragten Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden zu 68 % bedarfsgerecht belegt; 27 % sind unterbelegt und insgesamt 5 % 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 gut überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. 72 % der Mieter_innenhaushalte 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

⁸¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

vorrangig Paare mit Kind/ern unter 18 Jahren. Dies betrifft häufiger Haushalte mit Migrationshintergrund, die zu 8 % in überbelegten Wohnungen leben.

Abbildung 54: Belegung⁸² nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Bezug von Transferleistungen

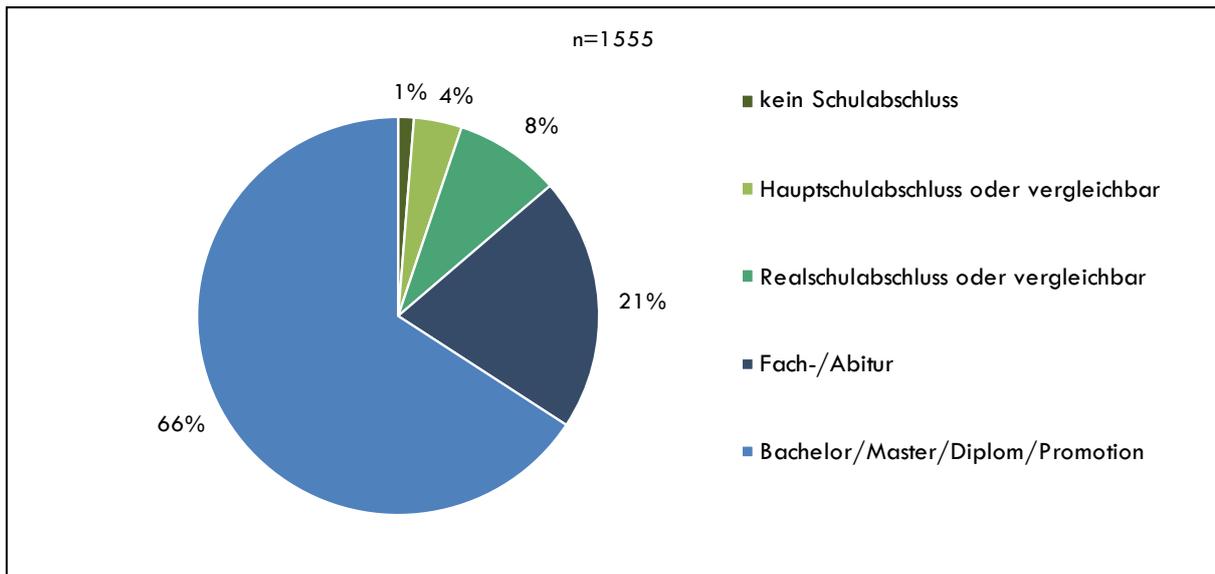
Für die Analyse des Verdrängungspotenzials sind sowohl der Bildungsabschluss als auch die Berufstätigkeit der Personen im sozialen Erhaltungsgebiet von Bedeutung. Personen mit höheren Bildungsabschlüssen und höher vergüteten Berufen sind tendenziell weniger von Verdrängungsprozessen betroffen als Personen mit niedrigeren Bildungsabschlüssen und niedriger vergüteten Berufen. Haushalte, in denen Personen 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 55 erkennbar ist. 66 % der Personen ab 15 Jahren verfügen über einen Studienabschluss, weitere 21 % über das Fach-/Abitur. 8 % der Personen ab 15 Jahren verfügen über einen Realschul- und 4 % über einen Hauptschulabschluss.

⁸² 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 55: Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden wohnenden Personen ab 15 Jahre

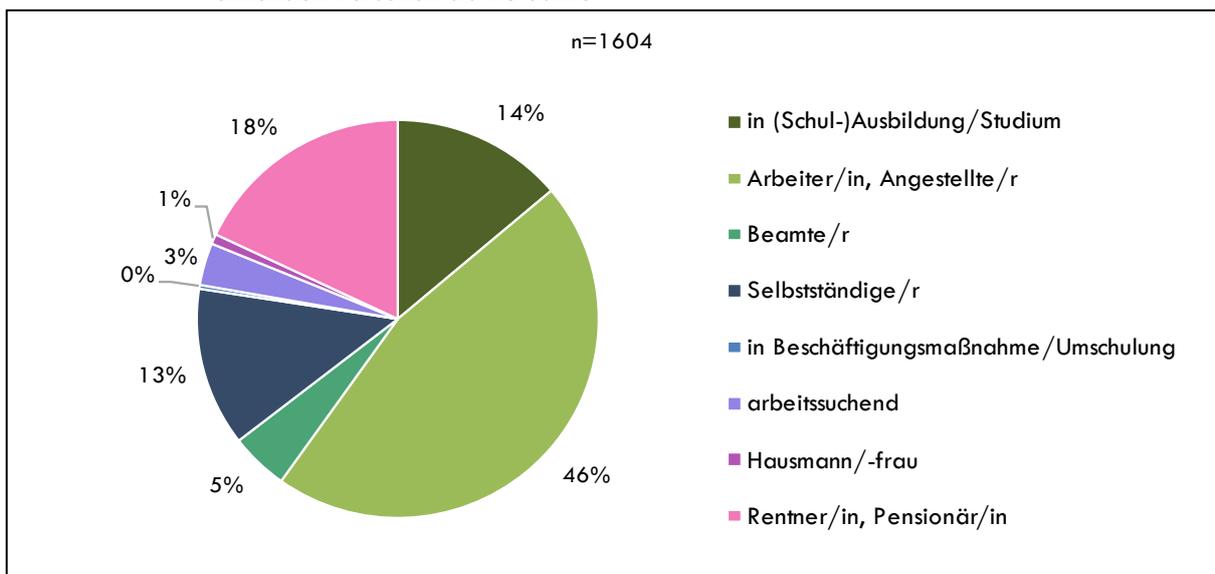


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Berufstätigkeit

Die derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden wohnenden Personen ab 15 Jahren ist in der Abbildung 56 dargestellt. 14 % der Personen befinden sich in der (schulischen) Ausbildung oder im Studium. 64 % der Personen sind berufstätig. Rund 22 % 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 56: Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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 der Planungsräume Bayrischer Platz, Volkspark (Rudolph-Wilde-Park), Belziger Straße und Feurigstraße sowie für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Gesamtstadt aufgeschlüsselt. Der Arbeitslosenanteil in den Planungsräumen Bayrischer Platz und Belziger Straße unterschreitet den im Bezirk und der Gesamtstadt, in den Planungsräumen Volkspark (Rudolph-Wilde-Park) und Feurigstraße überschreitet dieser den im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt zum Teil deutlich. Der Anteil der Transferleistungsbeziehenden befindet sich in den Planungsräumen Bayrischer Platz und Belziger Straße unter dem bezirklichen Niveau; im Planungsraum Feurigstraße wird der bezirkliche und gesamtstädtische Vergleichswert deutlich, im Planungsraum Volkspark (Rudolph-Wilde-Park) gering überschritten. Dies trifft für die Planungsräume auch auf den Anteil der von Kinderarmut betroffenen Kinder bis 14 Jahre zu. Altersarmut ist nur im Planungsraum Bayrischer Platz geringer als im Bezirk und dem Land Berlin, die anderen Planungsräume liegen zum Teil deutlich über den Vergleichswerten. Der Anteil der ausländischen Transferleistungsbeziehenden ist in allen Planungsräumen geringer als im Bezirk außer der Anteil im Planungsraum Volkspark (Rudolph-Wilde-Park), welcher etwas über dem des Bezirks sowie der Gesamtstadt liegt.

Tabelle 15: Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen

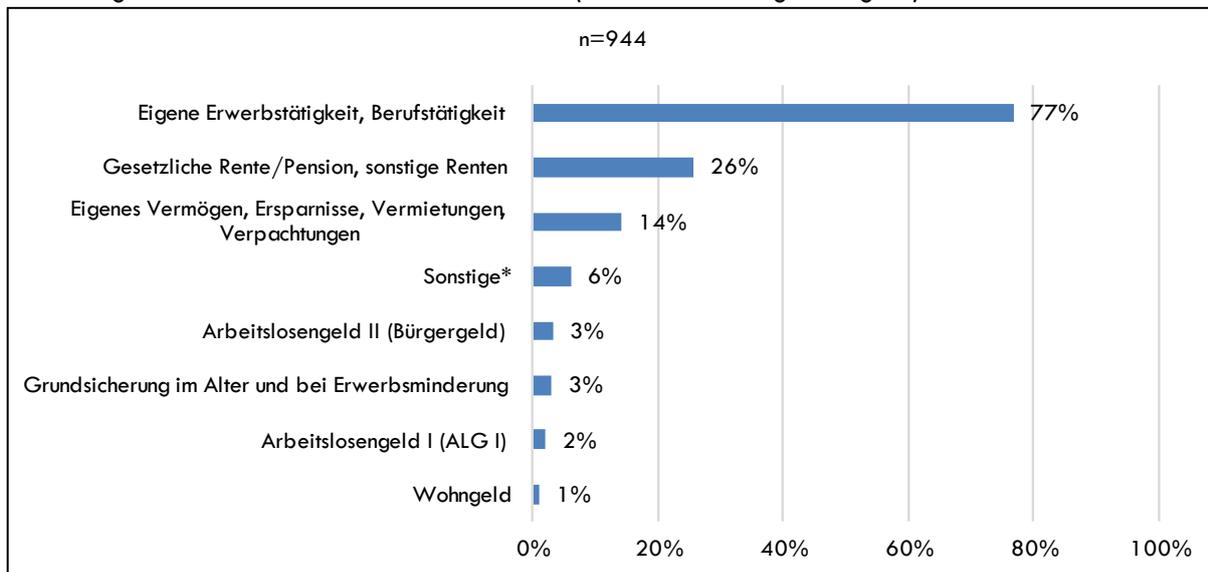
	PLR Bayerischer Platz	PLR Volkspark (Rudolph-Wilde-Park)	PLR Belziger Straße	PLR Feurigstraße	Bezirk Tempelhof-Schöneberg	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II, Stand 31.12.2022	2,8 %	4,9 %	2,9 %	6,4 %	4,5 %	4,6 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII, Stand 31.12.2022	7,1 %	11,8 %	7,6 %	20,0 %	11,1 %	11,3 %
Kinderarmut (Anteil Transferleistungsbezieher nach SGB II unter 15 Jahre), Stand 31.12.2022	13,1 %	25,6 %	11,5 %	40,5 %	23,9 %	24,5 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter), Stand 31.12.2020	6,3 %	8,2 %	14,3 %	14,3 %	7,3 %	6,5 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II, Stand 31.12.2020	14,7 %	26,6 %	13,6 %	32,0 %	26,9 %	25,9 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 und 2023

In der Abbildung 57 sind die Einkommensquellen der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet gemäß der Haushaltsbefragung dargestellt. 15 % der Haushalte erhalten einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, wobei

der größte Anteil auf sonstige Einkommen entfallen.⁸³ Rund 26 % der Haushalte beziehen Rente oder Pension. Durch Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit erhalten 77 % der Haushalte ihr Einkommen.

Abbildung 57: 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 Schöneberger Süden 3.500 Euro im Median. Wie in der Tabelle 16 gegenübergestellt ist, haben Haushalte, die ihre Eigentumswohnung selbst bewohnen, mit 4.000 Euro im Median ein um 600 Euro höheres monatliches Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung als Haushalte, die zur Miete wohnen, mit 3.400 Euro.

⁸³ Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

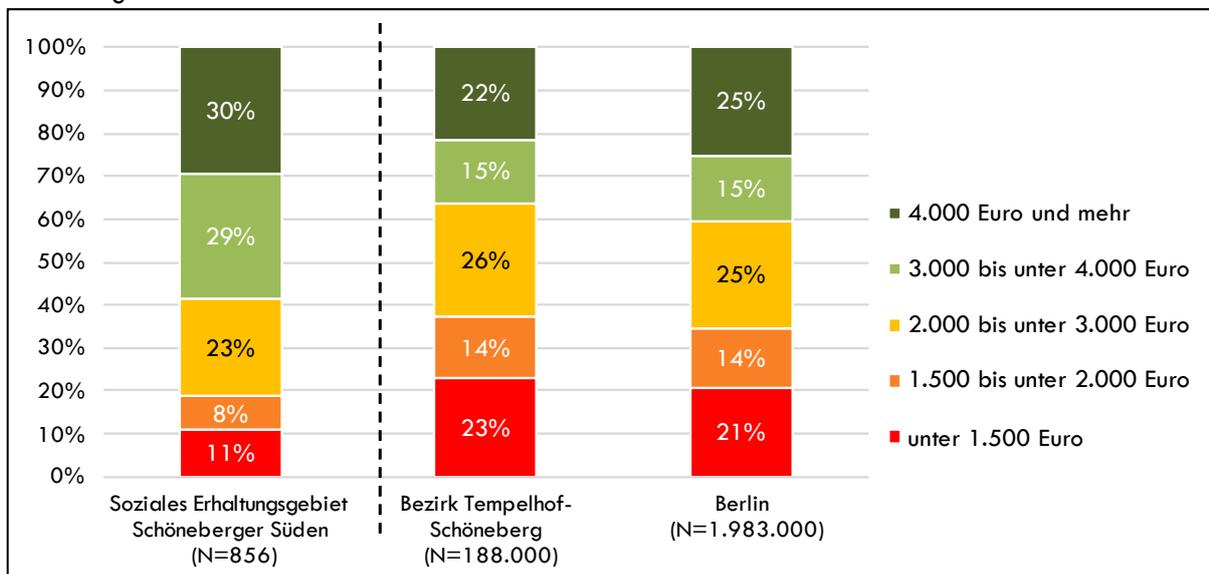
Tabelle 16: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden

	Soziales Erhaltungsgebiet (n=856)	Mieter_innen-Haushalt (n=733)	Eigentümer_innen-Haushalt (n=120)
Durchschnitt	3.921 €	3.808 €	4.670 €
Median	3.500 €	3.400 €	4.000 €

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

In der Abbildung 58 ist die Verteilung der Einkommensklassen im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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 im sozialen Erhaltungsgebiet 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 deutlich höheren Niveau als der Bezirk insgesamt und der Berliner Vergleichswert. Der Anteil der Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.000 Euro und mehr ist im sozialen Erhaltungsgebiet auf einem deutlich höheren Niveau als der Bezirk insgesamt und der Berliner Vergleichswert. Der Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen zwischen 3.000 und unter 4.000 Euro ist im sozialen Erhaltungsgebiet fast 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 im sozialen Erhaltungsgebiet etwas geringer.

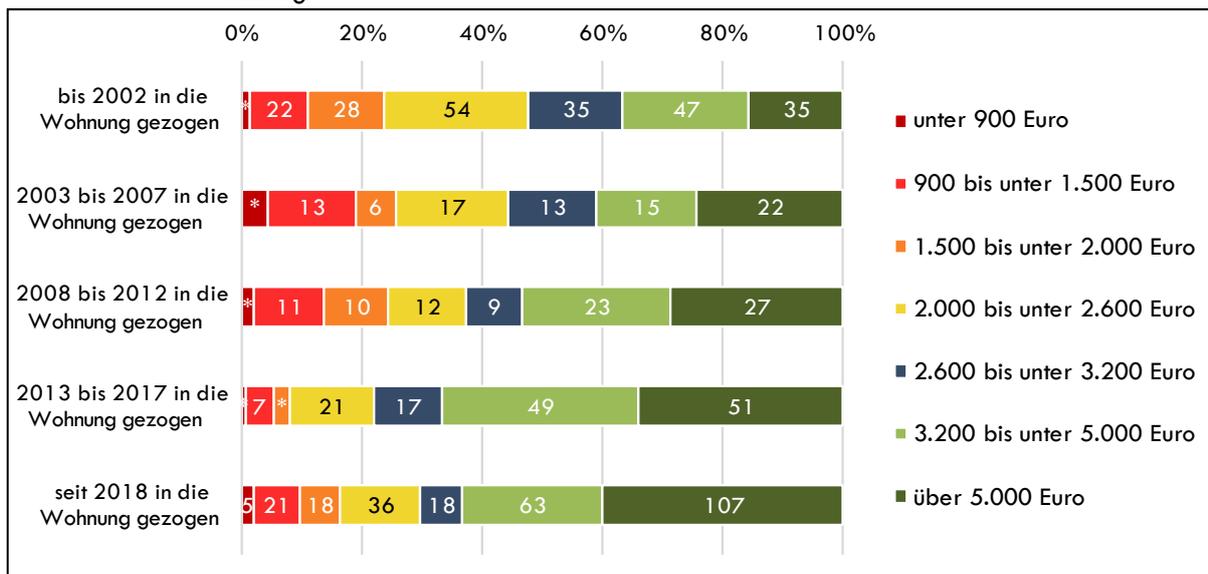
Abbildung 58: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen



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 59 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. 63 % der Haushalte die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind haben ein Einkommen von 3.200 Euro und mehr. Dennoch ziehen auch weiterhin Haushalte mit geringeren Einkommen in das Gebiet.

Abbildung 59: 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 Schöneberger Süden für die Miete aufwenden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Brutto-Kaltmietbelastung, die auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Vergleichsdaten genutzt werden können, und der 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.⁸⁴

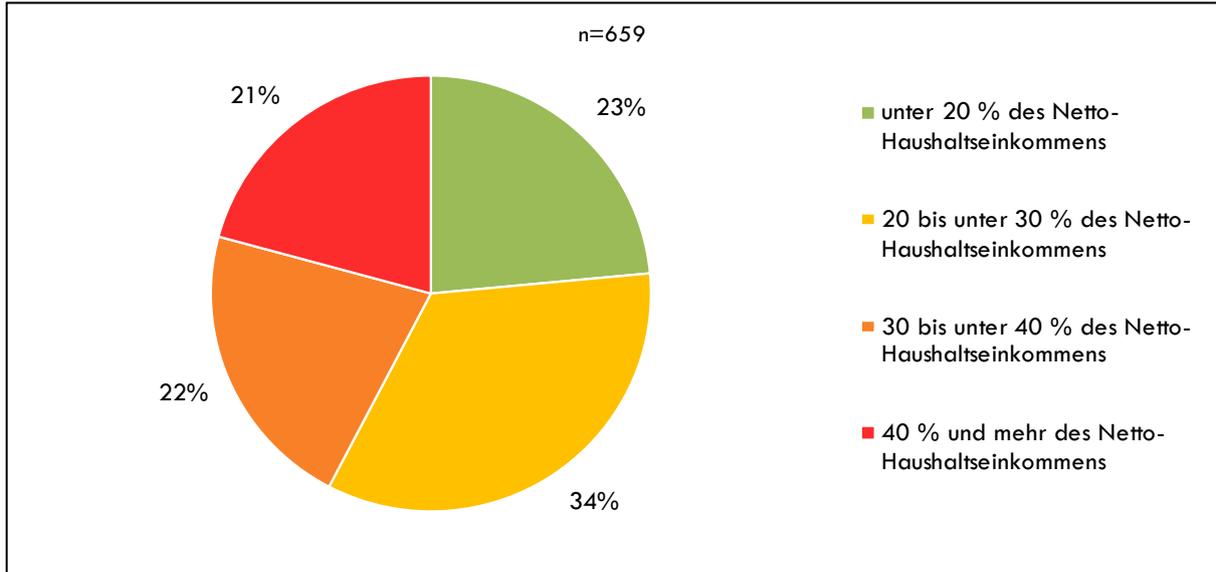
Im Jahr 2022 betrug die Mietbelastungsquote sowohl im Bezirk Tempelhof-Schöneberg als auch in der Gesamtstadt 22 % – jeweils bezogen auf die Bruttokaltmiete.⁸⁵ Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung für das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden beträgt 24,9 % im Median und liegt somit über den Vergleichswerten.

Die mittlere Warmmietbelastung (Median) beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 28 %. In der Abbildung 60 ist die Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens für das soziale Erhaltungsgebiet dargestellt. 43 % 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.

⁸⁴ 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.

⁸⁵ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

Abbildung 60: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Zu besonders hohen Anteilen von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden Alleinstehende unterschiedlichen Alters – hervorzuheben sind junge Alleinstehende zwischen 18 und 27 Jahren und Alleinstehende ab 45 Jahren – sowie Alleinerziehende mit minderjährigen Kind/ern, wie die Abbildung 61 belegt. Auch ältere Paare ab 65 Jahren sowie und Mehr-Erwachsenen-Haushalte haben jeweils zu mehr als einem Drittel eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Paare ohne Kind/er im Alter von 18 bis 45 Jahre weisen die geringste Warmmietbelastung auf.

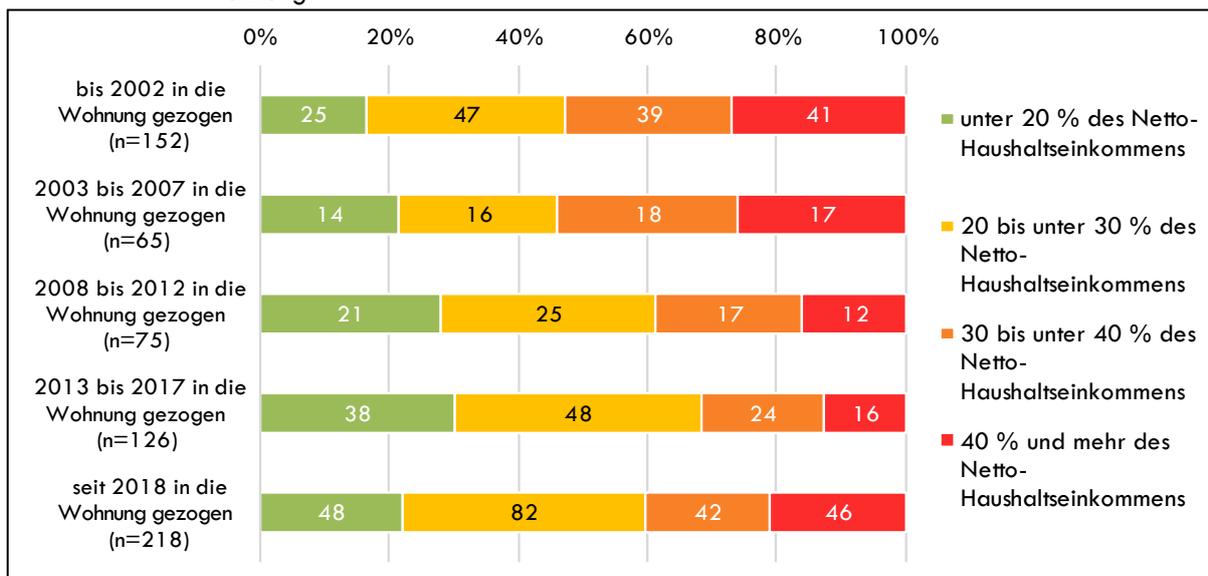
Abbildung 61: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden und nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; 85 Haushalte konnten keinem Haushaltstyp zugeordnet werden

Im Hinblick auf das Einzugsjahr in die Wohnung sind insbesondere alteingesessene Haushalte, die bereits vor 2008 in ihre Wohnung gezogen sind, von einer hohen Warmmietbelastung betroffen. Mehr als jeder zweite von ihnen hat eine Warmmietbelastung von 30 % und mehr, wie aus der Abbildung 62 ersichtlich wird. Trotz des höheren Einkommensniveaus von Haushalten, die 2018 und später in ihre Wohnung gezogen sind, müssen auch von diesen Haushalten 40 % mindestens 30 % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden. Die niedrigste Warmmietbelastung weisen Haushalte auf, die zwischen 2013 und 2017 in die Wohnung gezogen sind. Diese Gruppe weist auch das höchste Einkommensniveau auf (vgl. die vorangegangene Abbildung 59 auf Seite 89).

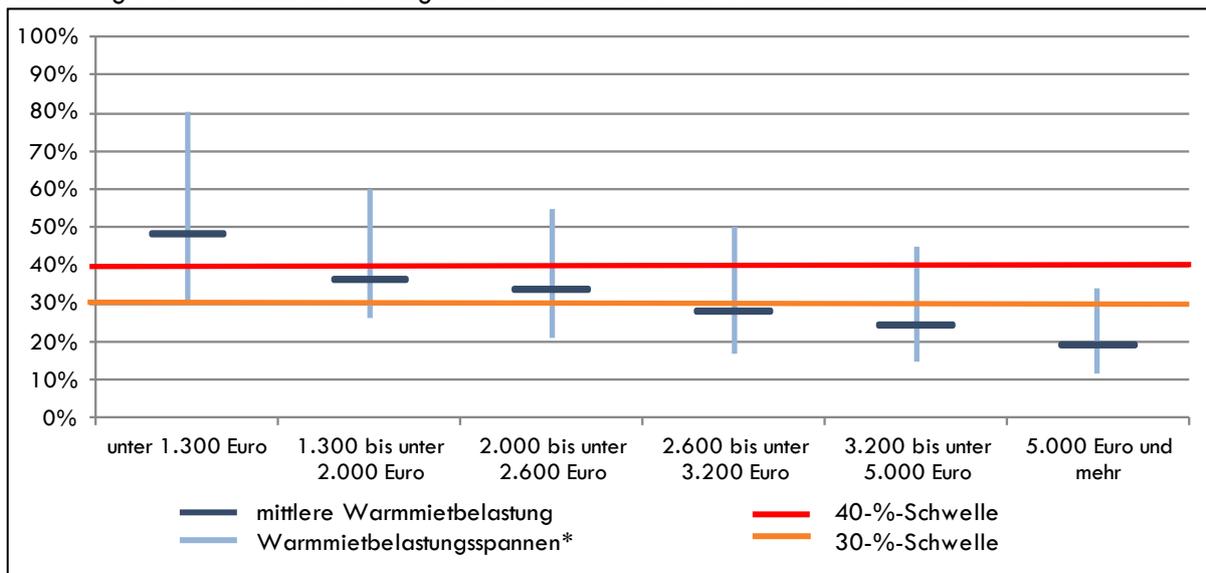
Abbildung 62: Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In Abbildung 63 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. Wie aus der Abbildung hervorgeht, haben Haushalte mit einem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.600 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.300 Euro pro Monat liegt der Median zwischen 40 % und 50 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte im Einkommenssegment von 2.600 bis 3.200 Euro sind bereits nah an der 30-%-Schwelle.

Abbildung 63: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: Haushaltsbefragung 2024; *die Warmmietbelastungsspannen umfassen jeweils den interperzentilen Bereich, der zwischen dem 5. Perzentil und dem 95. Perzentil liegt, sodass eventuelle Verzerrungen durch einzelne Extremwerte vermieden werden

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.⁸⁶ 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.⁸⁷ 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 2.500 Euro im Median. Insgesamt ergibt sich für das soziale Erhaltungsgebiet eine Armutsgefährdungsquote von 23 %, welche die Armutsgefährdungsquote des Landes Berlin mit 18,6 % aus dem Jahr 2022 und dem Niveau des Bezirks Tempelhof-

⁸⁶ 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.

⁸⁷ 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).

Schöneberg mit 18,0 % deutlich übersteigt.⁸⁸. Junge Alleinstehende bis zu einem Alter von 26 Jahren, Paare ab 65 Jahren, Haushalte mit Kindern und Mehr-Erwachsenen-Haushalte bzw. Mehrgenerationenhaushalte weisen überdurchschnittlich hohe Anteile einkommensarmer Haushalte auf. Die Alleinstehenden bis zu einem Alter von 26 Jahren und über 65 Jahren 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 niedrigeres Äquivalenzeinkommen haben als Haushalte, die zwischen 2013 und 2017 in ihre Wohnung gezogen sind. Bei Haushalten, die vor 2008 eingezogen sind, ist das Äquivalenzeinkommen hingegen signifikant niedriger. Der Anteil an einkommensarmen Haushalten ist besonders hoch bei Haushalten mit langer Wohndauer, die bis 2007 in das Gebiet gezogen sind.

Tabelle 17: Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr

Haushaltstyp		Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Gesamtgebiet (n=618)		2.500 €	23 %
Alleinstehende	18 bis 26 Jahre (n=19)	1.450 €	32 %
	27 bis 44 Jahre (n=75)	2.253 €	7 %
	45 bis 64 Jahre (n=101)	2.400 €	13 %
	65 Jahre oder älter (n=71)	1.891 €	17 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis 44 Jahre (n=105)	3.333 €	7 %
	45 Jahre bis 64 (n=62)	2.900 €	11 %
	65 Jahre oder älter (n=47)	2.333 €	28 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=20)	2.000 €	40 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren (n=95)	2.857 €	38 %
Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte (n=94)		2.000 €	53 %
bis 2002 in die Wohnung gezogen (n=170)		2.050 €	25 %
2003 bis 2007 in die Wohnung gezogen (n=69)		2.000 €	28 %
2008 bis 2012 in die Wohnung gezogen (n=80)		2.500 €	21 %
2013 bis 2017 in die Wohnung gezogen (n=117)		2.867 €	23 %
seit 2018 in die Wohnung gezogen (n=227)		2.667 €	19 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Haushalte, in denen mindestens eine Person mit Migrationshintergrund lebt, weisen mit 2.500 Euro im Median ein im Vergleich etwas höheres Äquivalenzeinkommen auf. Diese Haushalte sind trotzdem mit 33 % deutlich häufiger von Einkommensarmut betroffen, im Gegensatz zu Haushalten, in denen keine Personen mit Migrationshintergrund leben, mit 20 %.

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

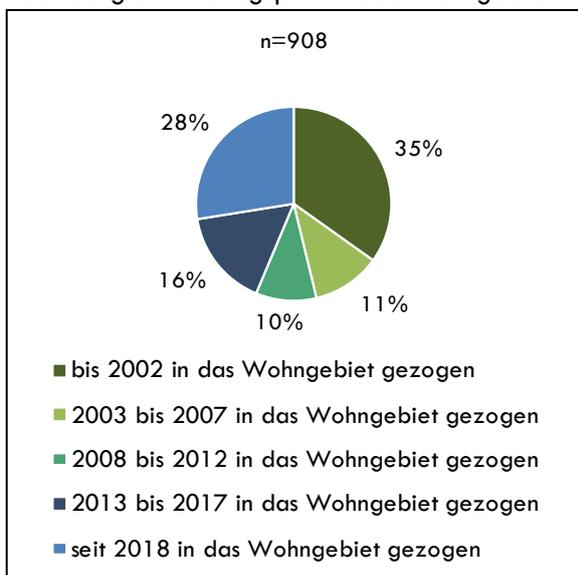
⁸⁸ AfS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2022.

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

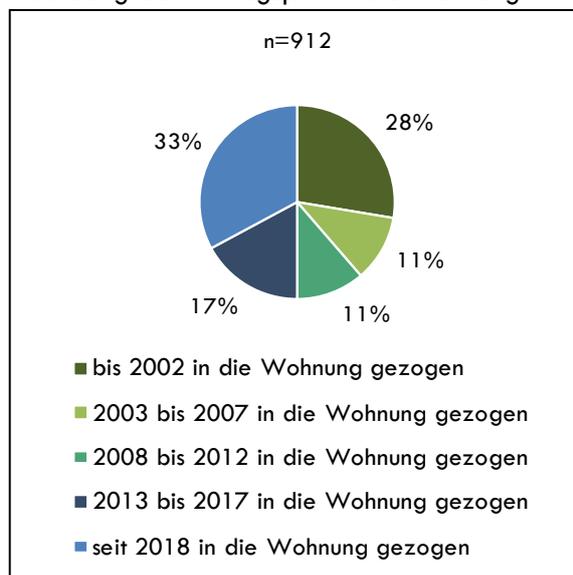
Wie in Kapitel 3.1 bereits dargestellt, beträgt die mittlere Wohndauer der Haushalte im Wohngebiet 15 Jahre und in der Wohnung zwölf Jahre (jeweils Median). 54 % der Haushalte wohnen bereits seit mindestens zehn Jahren im Wohngebiet, 61 % der Haushalte in ihrer derzeitigen Wohnung (vgl. folgende Abbildungen).

Abbildung 64: Zuzugsjahr in das Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Abbildung 65: Einzugsjahr in die Wohnung

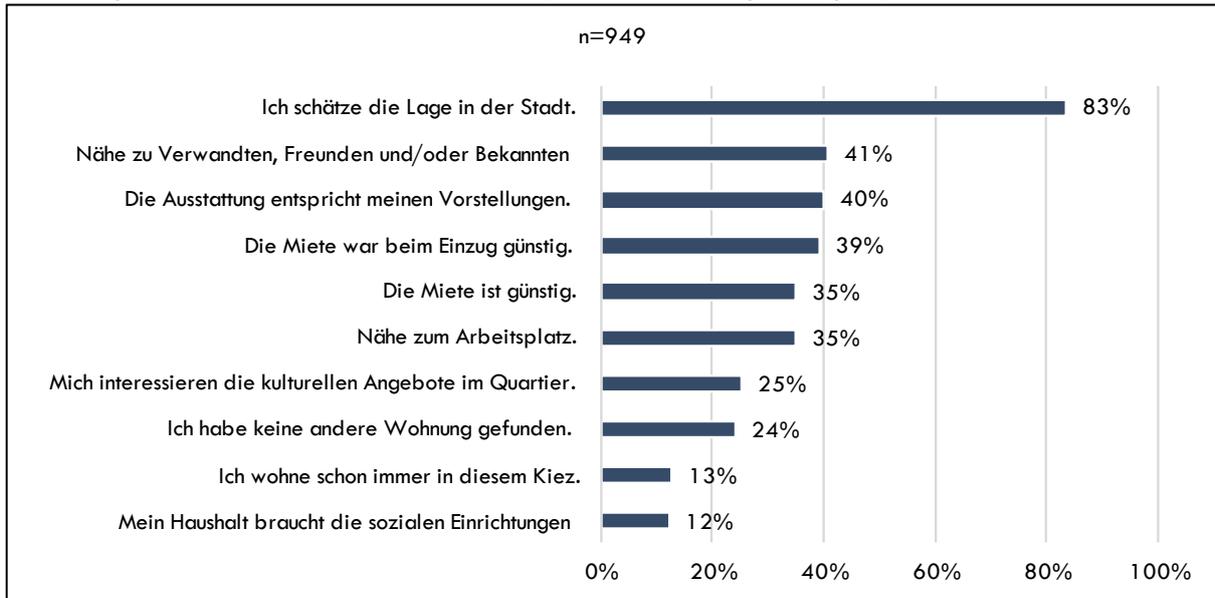


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Gründe für die Wohnortwahl

In Abbildung 66 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Ausschlaggebend war für die Haushalte die zentrale Lage des Gebiets. 35 % 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 39 % der Haushalte war die Miete beim Einzug in die Wohnung günstig. 12 % der Haushalte sind auf die sozialen Einrichtungen im Wohnumfeld angewiesen. Alleinerziehende sind zu 54 % und Paare mit Kind/ern zu 39 % bei der Wohnortwahl auf die sozialen Einrichtungen angewiesen. Dies trifft auch auf 20 % der einkommensarmen Haushalte zu.

Abbildung 66: Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)

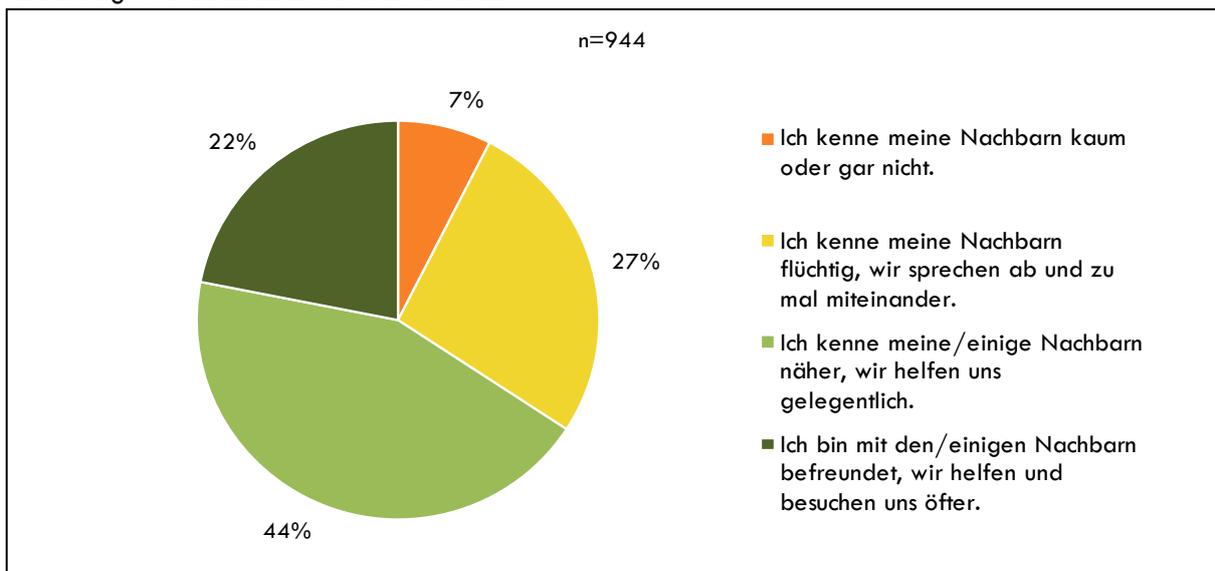


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Kontakt zur Nachbarschaft

In der Abbildung 67 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft dargestellt. Diese deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin, denn zwei Drittel 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 7 % der Haushalte kennen ihre Nachbar_innen kaum oder gar nicht.

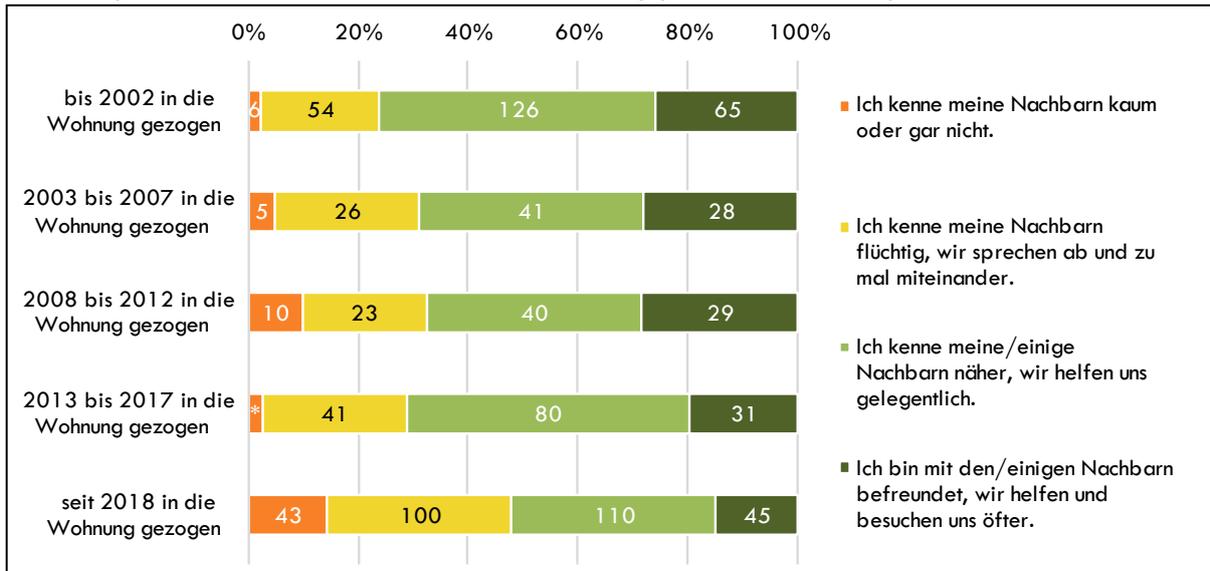
Abbildung 67: Kontakt zur Nachbarschaft



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 68 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 52 %. 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 68: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

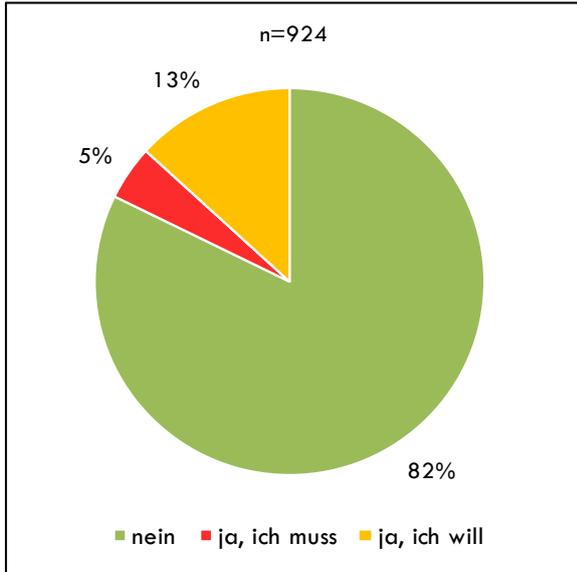


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Umzugsneigung

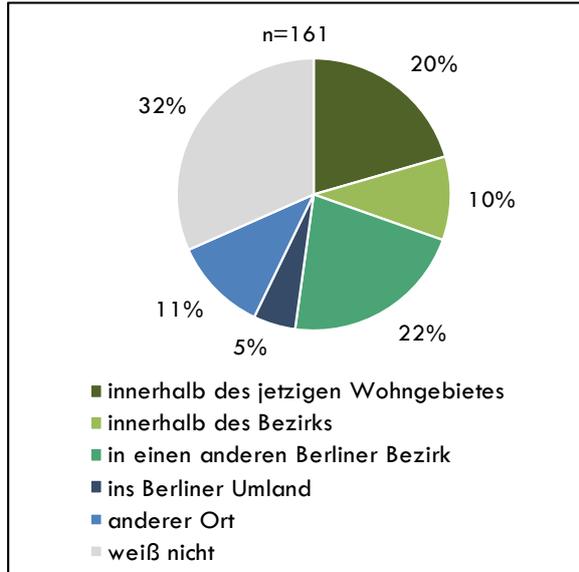
Die Umzugsneigung gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. Wie in Kapitel 3.1 dargestellt, ist die Umzugsneigung im sozialen Erhaltungsgebiet gesunken. 82 % der Haushalte planen keinen Umzug; 5 % der Haushalte müssen unfreiwillig umziehen und 13 % wollen freiwillig umziehen (vgl. Abbildung 69). Von den Haushalten, die einen Umzug planen, werden 20 % voraussichtlich im derzeitigen Wohngebiet und 10 % im Bezirk verbleiben. 32 % der Haushalte ist sich über den Zielort noch unschlüssig, wie aus der Abbildung 70 hervorgeht.

Abbildung 69: Umzugsneigung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

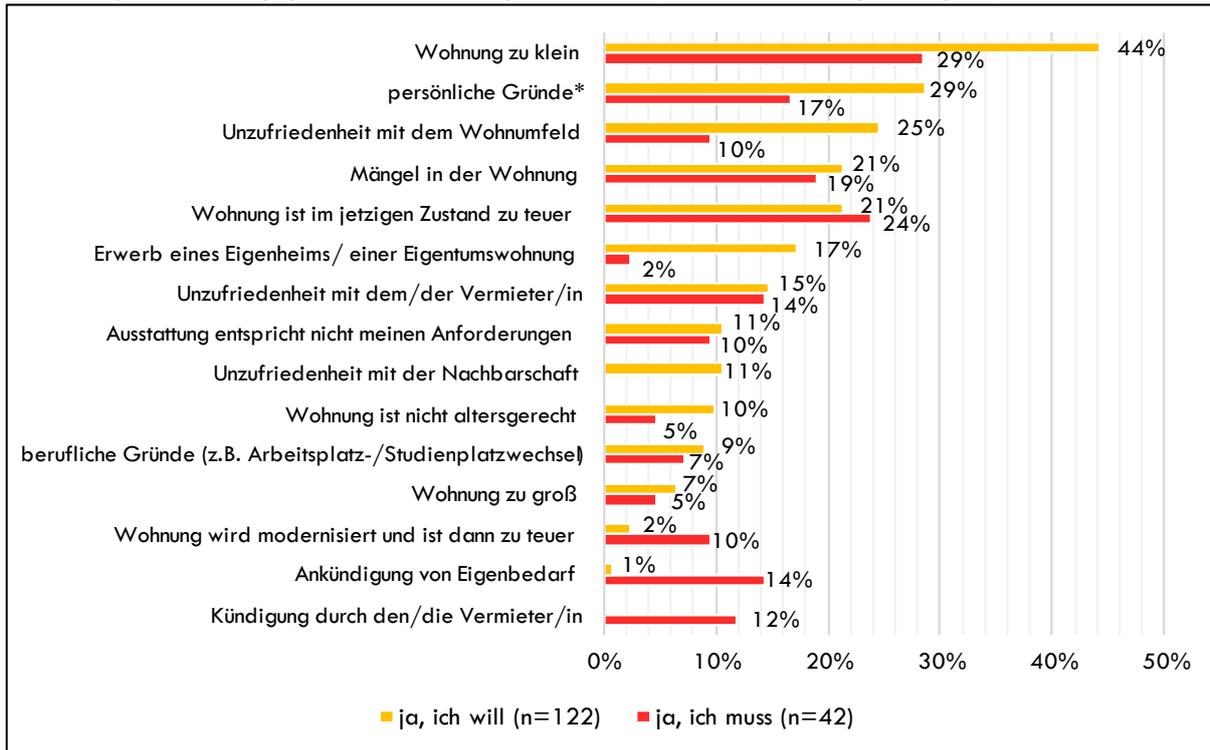
Abbildung 70: Möglicher Zielort beim Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

In der Abbildung 71 sind die Umzugsgründe nach Freiwilligkeit des Umzugs dargestellt. Für die Haushalte, die umziehen müssen, sind die zu geringe Wohnungsgröße, zu teure Miete, Wohnungsmängel sowie persönliche Gründe die ausschlaggebenden Umzugsgründe. Weiterhin werden Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter/in, Ankündigung von Eigenbedarf, Kündigung durch den/die Vermieter/in, die nach der Modernisierung zu teure Wohnung und Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld genannt. Eine zu kleine Wohnung ist für Haushalte, die umziehen wollen, die hauptsächliche Umzugsmotivation, gefolgt von persönlichen Gründen und der Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld. Eine zu kleine Wohnung betrifft insbesondere die Gruppe der Alleinstehenden im Alter von 27 bis 45 Jahre sowie junge Paare ohne Kind/er unter 45 Jahre, die ggf. mit einem Familienzuwachs rechnen. Die umzugswilligen Haushalte äußern zudem Mängel in der Wohnung, eine nicht dem Wohnungszustand entsprechende Miete sowie der Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung oder Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter/in.

Abbildung 71: Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)



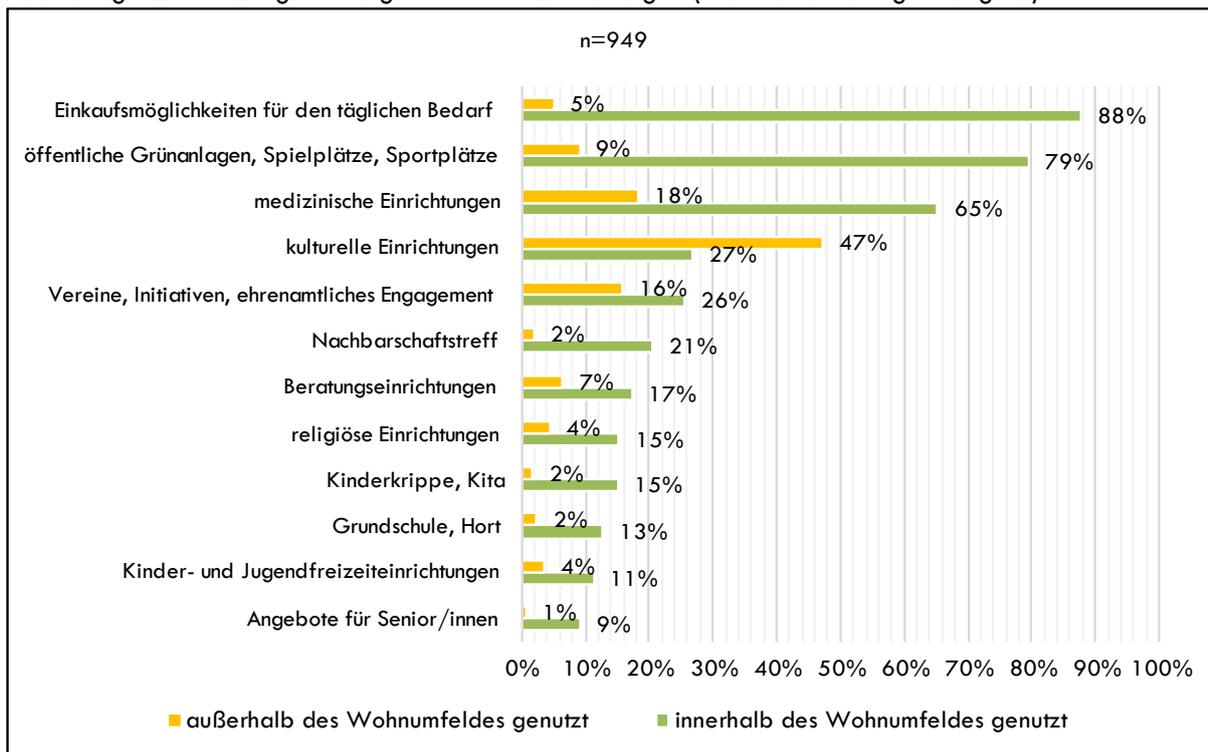
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024; *(z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes)

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 72 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportplätze sowie medizinische Einrichtungen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets sichergestellt. Über 40 % der Haushalte ist in Vereinen, Initiativen oder anderweitig ehrenamtlich innerhalb und außerhalb des sozialen Erhaltungsgebiets engagiert. 23 % der Haushalte besuchen Nachbarschaftstreffs und 24 % nutzen Beratungseinrichtungen, 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 72: 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 Wohnumfeldes dar. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior_innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen besonders hohe Nutzungsquoten. Sowohl Beratungsangebote als auch Nachbarschaftstreffs werden überdurchschnittlich häufig von Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen sowie einkommensarmen Haushalten aber auch von Haushalten mit minderjährigen Kindern genutzt. Eine Verdrängung dieser Haushalte kann Folgen für die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen und Angebote haben, die 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=150)	Haushalte mit Personen ab 65 Jahre (n=127)	Einkommensarme Haushalte (n=157)	Haushalte mit Zuschuss zum Lebensunterhalt (n=86)	Haushalte mit Migrationshintergrund (n=207)
öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze	94 %	78 %	80 %	73 %	83 %
Kinderkrippe, Kita	59 %		24 %	13 %	22 %
Grundschule, Hort	47 %		24 %	12 %	18 %
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	45 %		17 %	13 %	16 %
Nachbarschaftstreff	30 %	17 %	25 %	26 %	20 %
Angebote für Senior_innen		24 %	15 %	13 %	7 %
Beratungseinrichtungen	27 %	12 %	22 %	28 %	21 %
Religiöse Einrichtungen	21 %	18 %	15 %	12 %	14 %
Medizinische Einrichtungen	75 %	68 %	66 %	60 %	63 %
Kulturelle Einrichtungen	28 %	21 %	29 %	29 %	29 %
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	41 %	13 %	28 %	23 %	30 %
Einkaufsmöglichkeiten	93 %	83 %	89 %	84 %	86 %

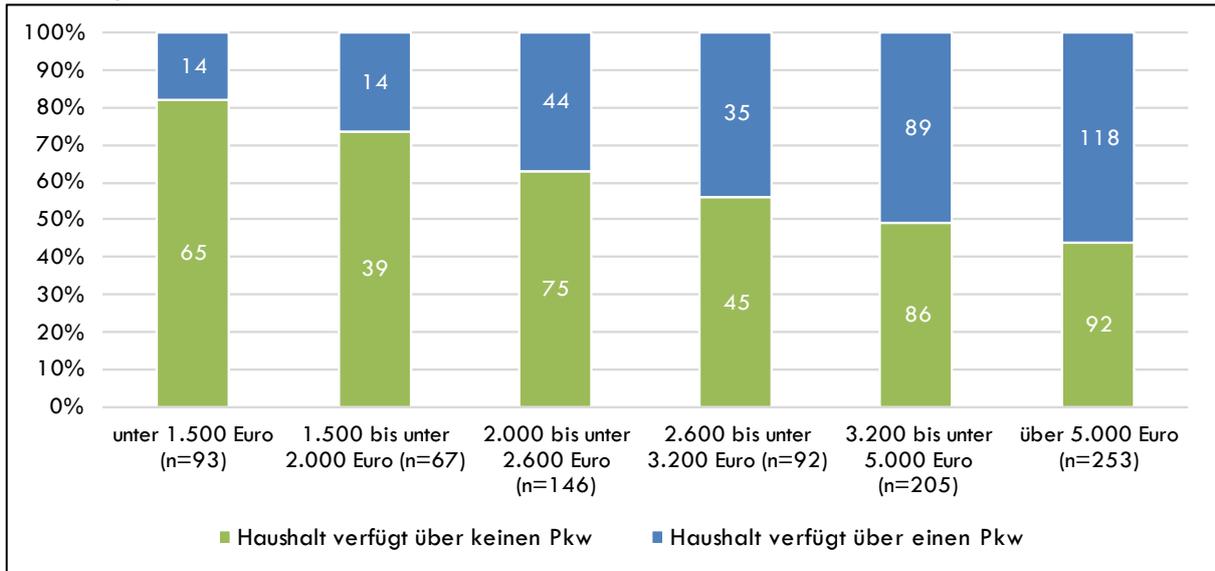
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Jeder dritte Haushalt benennt im Wohngebiet fehlende Angebote oder Einrichtungen. Die häufigsten Nennungen entfallen mit 20 % auf den Wunsch nach mehr Freizeit- und Kulturangeboten. Weiterhin wurde das Fehlen von Sportplätzen und Vereinen sowie von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf häufig benannt. Weitere Nennungen beziehen sich auf Nachbarschaftsinitiativen und Beratungsangebote, gastronomischer Angebote, ärztliche Versorgung, medizinische Einrichtungen und Apotheken sowie Fahrradverkehr und -infrastruktur.

6.8 Pkw-Nutzung

44 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet verfügen über ein eigenes Auto. In der Abbildung 73 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 73: Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



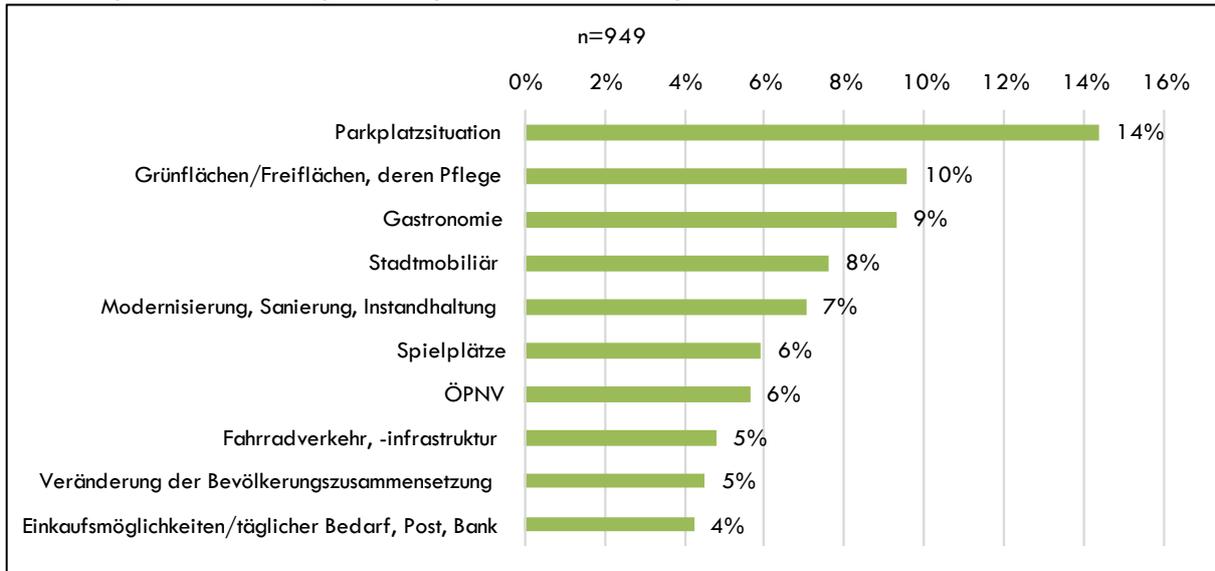
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

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. 34 % der Haushalte haben keine spürbaren Veränderungen im sozialen Erhaltungsgebiet wahrgenommen. Die jeweils zehn meistgenannten positiven und negativen Veränderungen sind in Abbildung 74 und Abbildung 75 dargestellt.

Positive Veränderungen wurden von 25 % der Haushalte wahrgenommen, insbesondere hinsichtlich der Parkplatzsituation sowie bei Grün- bzw. Freiflächen und im Bereich Gastronomie. Weiterhin wurden Verbesserungen bei dem Stadtmobiliar und im Bereich der Modernisierung und Sanierung von Gebäuden benannt. Auch die Spielplätze, der ÖPNV sowie die Fahrradinfrastruktur und der Fahrradverkehr haben sich nach der Wahrnehmung einiger Haushalte verbessert. Außerdem gibt es positive Veränderungen im Bereich der Bevölkerungszusammensetzung und die Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf haben sich ebenfalls verbessert.

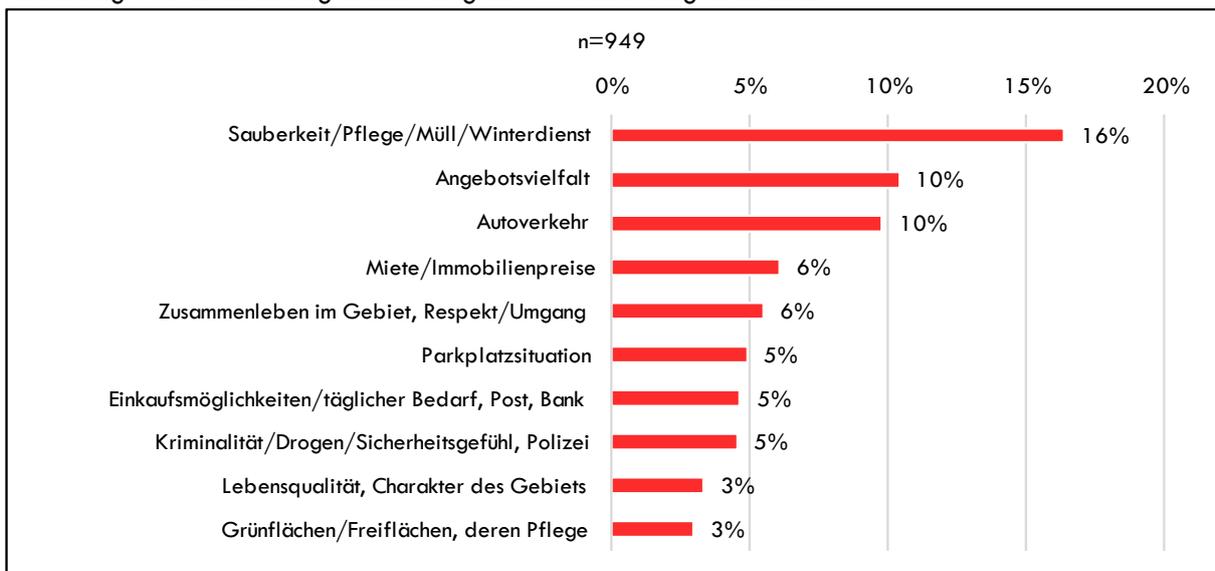
Abbildung 74: Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2024

Negative Veränderungen wurden von 58 % 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. Der Autoverkehr und zugehörig die Parkplatzsituation werden ebenfalls als negativ bewertet. Hinsichtlich steigender Mieten und Immobilienpreise wurden von Haushalten Verschlechterungen wahrgenommen. Zudem gibt es negative Veränderungen in Bezug auf das Zusammenleben im Gebiet, ebenso sind die Einkaufsmöglichkeiten häufig als negativ bewertet worden. Weiterhin wird auch der Bereich Kriminalität, Drogen und dem Sicherheitsgefühl sowie Polizei benannt, demnach wird auch die Lebensqualität und der Charakter des Gebiets als negativ wahrgenommen. Grün- und Freiflächen sowie deren Pflege haben sich nach der Wahrnehmung einiger Haushalte verschlechtert.

Abbildung 75: 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 Schöneberger Süden 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 Schöneberger Süden 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 12 % im sozialen Erhaltungsgebiet und 13 % im Bezirk. Die Altersgruppe von Erwachsenen zwischen 18 bis unter 45 Jahren ist mit 39 % im sozialen Erhaltungsgebiet stärker vertreten als im Bezirk mit 37 %. Insgesamt sind 53 % 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 20 % kleiner als im Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit 21 %. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt im sozialen Erhaltungsgebiet 55 %. Damit wird der Vergleichswert des Bezirks von 42 % übertroffen. 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 68 % der Haushalte eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung gegeben ist, d. h., dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage weitgehend übereinstimmt.

Die Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen belegen, dass in den Planungsräumen Volkspark (Rudolph-Wilde-Park) und Feurigstraße im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt ein höherer Anteil an Personen lebt, die Transferleistungen nach SGB II und XII beziehen. Auch die Kinder- und Altersarmut sind im Vergleich zum Bezirk und zur Gesamtstadt überdurchschnittlich stark ausgeprägt.

Im sozialen Erhaltungsgebiet ist insbesondere ein Zuzug einkommensstarker Haushalte festzustellen. Trotz dieser Entwicklung beträgt der Anteil einkommensarmer Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 23 %. 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 und ältere Paare ohne Kind/er sowie jüngere Alleinstehende weisen einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte auf. 22 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

42 % der Haushalte im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden haben eine Warmmietbelastung von 30 % oder mehr; bei 21 % 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. Insbesondere alteingesessene Haushalte mit langer Wohndauer sind von einer hohen Warmmietbelastung betroffen. 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 48 %. Auch Haushalte mit einem Einkommen von 2.000 bis 2.600 Euro wenden im Median bereits 34% ihres Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete auf.

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

- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (83 %)
- Alleinerziehend mit minderjährigen Kind/ern (75 %)
- Alleinstehend 18 bis 26 Jahre (73 %)⁸⁹
- Alleinstehend 45 bis 64 Jahre (53 %)
- Mehr-Erwachsenen-Haushalte (50 %)
- Alleinstehend 27 bis unter 44 Jahre (33 %)

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 Schöneberger Süden 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: 23 % 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. 38 % aller Paare mit Kind/ern und bereits 40 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist die Kinderarmut in zwei der vier Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet, überdurchschnittlich hoch. Insbesondere im Planungsraum Feurigstraße ist die Kinderarmut mit rund 43,6 % sehr stark ausgeprägt.

Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte: Der Anteil einkommensarmer Mehr-Erwachsenen-/Mehrgenerationen-Haushalte ist im sozialen Erhaltungsgebiet mit 53 % am höchsten. Diese Haushalte weisen neben den geringen finanziellen Möglichkeiten auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können folglich nur schwer ausgeglichen werden.

⁸⁹ geringe Grundgesamtheit

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 hoch. Eine Warmmietbelastung von über 30 % haben bereits 83 % der Alleinstehenden über 64-Jährigen und 39 % der Paare über 64 Jahre. Zudem ist die Altersarmut in den Planungsräumen Volkspark (Rudolph-Wilde-Park), Belziger Straße und Feurigstraße des sozialen Erhaltungsgebiets im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt teilweise 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 Schöneberger Süden 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 Schöneberger Süden 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 Schöneberger Süden 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 etwas mehr als 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, 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 in den Planungsräumen Volkspark (Rudolph-Wilde-Park) sowie Feurigstraße überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen, die Transferleistungen beziehen sowie in einer hohen Kinder- und Altersarmut. 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 hohe Warmmietbelastung – insbesondere bei alteingesessenen Haushalten mit langer Wohndauer – 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 2017 formulierten negativen städtebaulichen Folgewirkungen, die aus einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind, liegen weiterhin vor. Dazu gehört der Verlust von preisgünstigem Mietwohnraum, von nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität und einer bedarfsgerechten Auslastung der Infrastruktur (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 Schöneberger Süden.

Tabelle 19: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials⁹⁰

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 ➤ 68 % 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 64 % des Wohnungsbestands gegeben 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhaltung der Struktur, des Angebots und der Eigentumsform des lokalen Mietwohnungsmarkts, durch Reglementierung von: <ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sowie grundrissverändernden Maßnahmen, ■ Wohnungsabriss oder ■ Umwandlung in Einzeleigentum (Umwandlungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 4 BauGB, sofern § 250 BauGB nicht (mehr) angewendet werden kann (vgl. Kapitel 4.3))
Sanierungs- und Modernisierungspotenziale	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohnungsbestand durch gründerzeitliche Wohngebäude und durch Bebauung aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt ■ 12 % der Gebäude weisen Instandsetzungsbedarf oder Beschädigungen an Bauteilen auf ■ 77 % der Fassaden nicht gedämmt ➤ Potenzial zur Instandsetzung ➤ hohes Potenzial für energetische Modernisierung (Fassade) 	<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 (74 %) ➤ Umstellung auf eine zentrale Warmwasserversorgung (51 %) ➤ Austausch einfachverglaster Fenster (16 %) ➤ Einbau einer Sammelheizung (2 %) ➤ Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale: <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fußbodenheizung ➤ getrennte Dusche und Badewanne ➤ WC wandhängend, Handtuchheizkörper ➤ größerer Erstbalkon / zusätzlicher Balkon ➤ bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä. ➤ Aufzug ➤ hochwertige Bodenbeläge ➤ Gegensprechanlagen mit Kamera 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Eine nachholende Sanierung zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungszustand ist genehmigungsfähig, jedoch kann der Umfang der Maßnahme auf die Mindestanforderungen begrenzt und darüberhinausgehende, wohnwerterhöhende Maßnahmen können gemäß der Genehmigungskriterien gesteuert werden.

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁹⁰ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 20: Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks⁹¹

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"> ■ 63 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von Mieterhöhungen betroffen ➤ 72 % der Mieterhöhungen wurden mit einer Anpassung an den Mietspiegel begründet, 8 % durch Modernisierung ■ es erfolgten insbesondere die Erneuerung der Fenster, die Modernisierung vom Badezimmer/Sanitäranlagen und energetische Modernisierungen ➤ Bauanträge und Haushaltsbefragungsdaten belegen rege Bautätigkeit und große Vielfalt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Indem der Umfang von Sanierungen begrenzt werden kann, kann die Wirkung der Mietpreisbremse unterstützt werden. ■ Modernisierungsmaßnahmen, die über die Mindestanforderungen der GEG hinausgehen, können versagt bzw. auf die Mindestanforderungen reduziert werden. ■ Eine bezirkliche Mieterberatung kann bei Modernisierungsankündigung, Mieterhöhungen, Umwandlung und Eigenbedarfskündigung zum Einsatz kommen.
Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe	<ul style="list-style-type: none"> ■ überdurchschnittliche Umwandlungsdynamik: von 2018 bis 2023 wurden in den vier betrachteten Planungsräumen 1.802 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 ➤ rechnerisches Potenzial für Umwandlungen ist für 64 % der Wohnungen weiterhin gegeben 	<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

⁹¹ Die Quadrate stellen die Ausprägung/Einstufung zentraler Kennwerte dar. Die Pfeile stellen die Potenziale und/oder Schlussfolgerungen dar.

Tabelle 21: Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials⁹²

Indikator	Einschätzung	Steuerungsmöglichkeiten des sozialen Erhaltungsrechts
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemischte Bevölkerungsstruktur nach Alter, Einkommen, Haushaltsform ▪ Anteil an Personen mit Migrationshintergrund beträgt 55 % ➤ 68 % der Haushalte belegen ihre Wohnung bedarfsgerecht, bei Mieter_innenhaushalten 72 % ➤ Erhaltung der Bevölkerungszusammensetzung sichergestellt, keine wesentliche Veränderung seit Festsetzung des sozialen Erhaltungsgebiets ▪ Äquivalenzeinkommen haushaltsspezifisch unterschiedlich ausgeprägt, 23 % der Haushalte sind einkommensarm ➤ davon sind verschiedene Haushaltsformen und Haushaltstypen betroffen, haushaltsspezifische Verdrängungsgefahr ▪ rund 19 % der Haushalte mit einem monatlichem Netto-Haushaltseinkommen von unter 2.000 Euro ▪ 43 % der Haushalte haben eine hohe Warmmietbelastung von mindestens 30 %, bei 21 % beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 % ➤ davon sind besonders betroffen: <ul style="list-style-type: none"> ➤ alteingesessene Haushalte mit langer Wohndauer ➤ Alleinlebende aller Altersklassen, insbesondere ältere Alleinstehende ab 65 Jahren und jüngere Alleinstehende unter 27 Jahren ➤ Alleinerziehende, ➤ Mehr-Erwachsenen-Haushalte, ➤ Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhaltung des Wohnungsschlüssels durch Versagung von Grundrissveränderungen, Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen ▪ Begrenzung von modernisierungsbedingten Umlagen auf die Miete zur Erhaltung günstigen Mietwohnraums bzw. zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum ▪ Erhaltung nachbarschaftlicher Strukturen und sozialer Netzwerke ▪ Erhaltung der Nachfrage nach sozialer Infrastruktur durch den Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerung
Soziodemografische Sekundärdaten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Werte im Vergleich zur Gesamtstadt überdurchschnittlich ausgeprägt ➤ erhöhte Kennwerte zur Kinder- und Altersarmut 	
Gebietsbindung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ hohe Nutzungsintensität zielgruppenspezifischer Angebote und Einrichtungen ▪ enge soziale Bindungen in der Hausgemeinschaft bzw. der Nachbarschaft ➤ dichtes Netz an sozialer Infrastruktur, die eine bedarfsgerechte Versorgung der Bewohner_innen sicherstellt 	

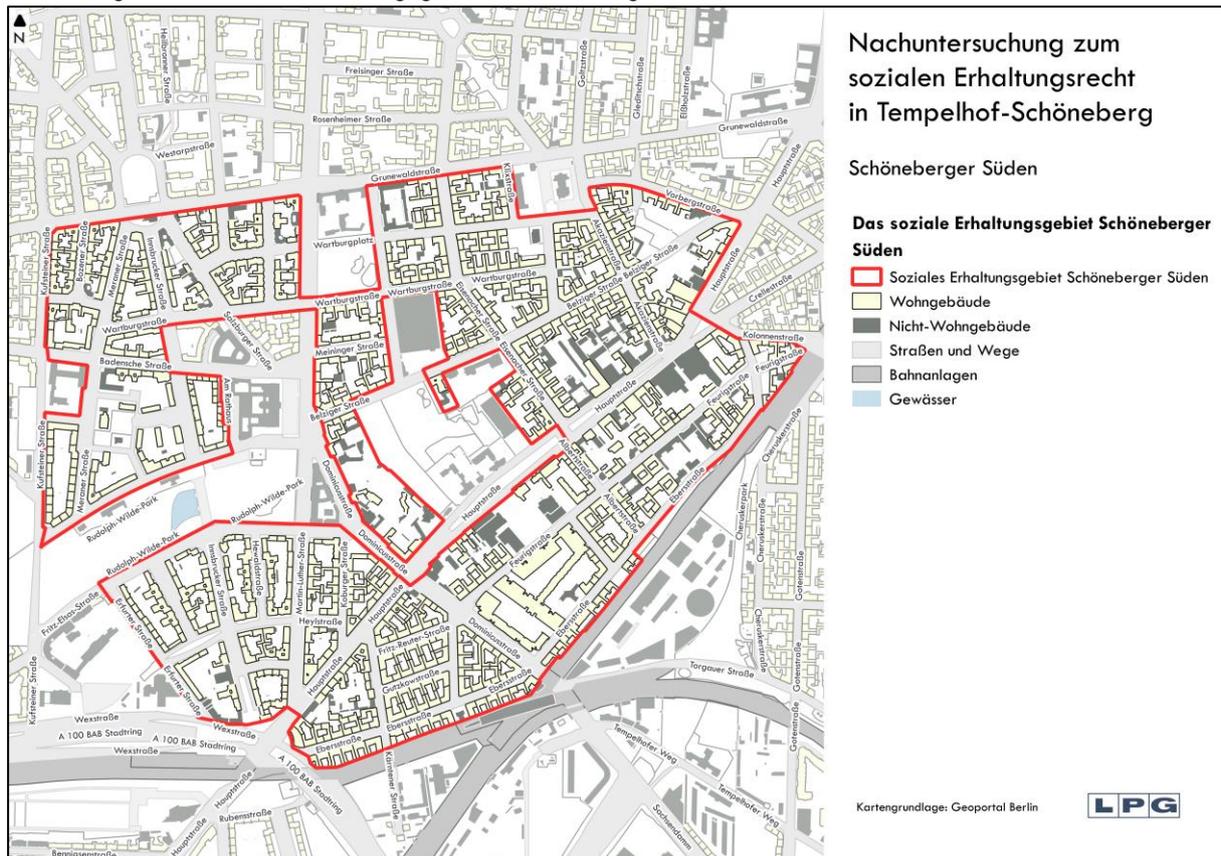
Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

⁹² 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 Schöneberger Süden hat sich in der Nachuntersuchung bestätigt. In einer kleinräumigen Analyse wurden keine wesentlichen teilräumlichen Unterschiede im Hinblick auf die wesentlichen Indikatoren festgestellt, sodass die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB weiterhin im gesamten Gebiet vorliegen.

Abbildung 76: Soziales Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Im Ergebnis der Nachuntersuchung wird deshalb empfohlen, die Gebietskulisse des sozialen Erhaltungsgebiets Schöneberger Süden unverändert aufrechtzuerhalten (vgl. Abbildung 76). Mit der festgesetzten Gebietskulisse wird, der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil der Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁹³ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁹⁴, 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.

⁹³ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁹⁴ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen bei Aufhebung der sozialen Erhaltungsverordnung

Die soziale Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden 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.“⁹⁵ 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 Schöneberger Süden 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 Schöneberger Süden 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 genutzt wurde. Demgegenüber steht eine Wohnbevölkerung, die über alle Einkommenschichten hinweg mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet ist. Die Nutzung der Aufwertungspotenziale, die modernisierungsbedingte Mieterhöhungen, die Veränderung des Wohnungsschlüssels und/oder Eigenbedarfskündigungen im Zuge der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach sich ziehen kann, ist dazu geeignet, Verdrängungsprozesse zu begründen. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen wie den Neubau adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis nach sich ziehen. Die Möglichkeit, mit dem sozialen Erhaltungsrecht bestimmte bauliche

⁹⁵ SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

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 zeitgemäßen Ausstattungszustands sowie die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Damit können auch Folgeinvestitionen an anderer Stelle zur Schaffung von Ersatzwohnraum vermieden werden. Information und Beratung der Bewohner_innen sowie der Eigentümer_innen sind dafür notwendig.

Verlust von bedarfsgerecht nachgefragter Infrastruktur, Verstärkung von Segregationsprozessen in der Gesamtstadt 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 Schöneberger Süden 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 bereits stark ausgelastet sind. Die Angebotserweiterung erfordert zusätzliche Investitionen. Die im sozialen Erhaltungsgebiet ansässigen Einrichtungen stellen ein auf die Bedarfe der Wohnbevölkerung ausgerichtetes 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 Bewohnerinnen und Bewohner abgestimmten sozialen Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet.

Verlust nachbarschaftlicher und sozialer Stabilität, Veränderung einer bewährten Bevölkerungsstruktur.

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. 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 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 zentralen Lage sind die Wohnungsausstattung und die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten Zuzugs- und Bleibegründe. Dadurch wird die enge Bindung an das Quartier deutlich. Das Funktionieren von Nachbarschaften ist an stabile Bevölkerungsstrukturen und eine – wie in Schöneberger Süden festgestellte – gemischte Bevölkerungszusammensetzung hinsichtlich Haushaltsstruktur, Herkunft und Einkommen geknüpft.

Dem allgemeinen Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen⁹⁶ – kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts Rechnung getragen werden.

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

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

Im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden 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.⁹⁷

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 Schöneberger Süden 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 32 % 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

⁹⁶ § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

⁹⁷ Vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

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:	Planungsräume, in denen sich das soziale Erhaltungsgebiet befindet.....	9
Abbildung 3:	Blockkarte des sozialen Erhaltungsgebiets Schöneberger Süden.....	13
Abbildung 4:	Rücklauf der Haushaltsbefragung nach Blöcken (personenbezogen) im Vergleich zur Personenanzahl gemäß amtlicher Statistik.....	15
Abbildung 5:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	16
Abbildung 6:	Herkunft gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	17
Abbildung 7:	Übersicht über das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden.....	20
Abbildung 8:	Denkmalkarte	21
Abbildung 9:	Gebietskulissen im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden und angrenzend	23
Abbildung 10:	Bestand soziale und grüne Infrastruktur im sozialen Erhaltungsgebiet.....	25
Abbildung 11:	Altersaufbau in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	30
Abbildung 12:	Staatsangehörigkeit in den Jahren 2018 und 2023 gemäß amtlicher Statistik (personenbezogen).....	30
Abbildung 13:	Haushaltsform im Vergleich 2017 zu 2024	31
Abbildung 14:	Derzeitige Tätigkeit von Personen ab 15 Jahren im Vergleich 2017 zu 2024	32
Abbildung 15:	Netto-Haushaltseinkommen gruppiert im Vergleich 2017 zu 2024	33
Abbildung 16:	Kontakte Nachbarschaft 2017	33
Abbildung 17:	Kontakte Nachbarschaft 2024	34
Abbildung 18:	Wohnungsschlüssel im Vergleich 2017 zu 2024	34
Abbildung 19:	Haushaltsgröße im Vergleich 2017 zu 2024	35
Abbildung 20:	Wohnungsbelegung im Vergleich 2017 zu 2024	36
Abbildung 21:	Bruttokaltmietbelastung, gruppiert im Vergleich 2017 zu 2024	38
Abbildung 22:	Genehmigte Anträge auf Umwandlung und Anzahl genehmigter Wohneinheiten im Zeitraum 2018 bis 2023 im Sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden.....	40
Abbildung 23:	Begründung der beantragten Umwandlung (§ 172 Abs. 4 BauGB).....	40
Abbildung 24:	Kenntnis über das soziale Erhaltungsgebiet nach Zuzugsjahr in das Gebiet	42
Abbildung 25:	Auswirkungen des sozialen Erhaltungsrechts	43
Abbildung 26:	Gebäudealter	46
Abbildung 27:	Baualter der Wohnbebauung.....	46
Abbildung 28:	Anteil der Wohnungen nach Wohnfläche in Quadratmetern.....	48
Abbildung 29:	Anteil der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer	48
Abbildung 30:	Eigentumsverhältnisse/Vermieter_in der Wohnung.....	50
Abbildung 31:	Eigentumsverhältnisse im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden.....	50
Abbildung 32:	Interesse am Kauf der Wohnung oder einer anderen Wohnung im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden	51

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

Abbildung 33:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadenzustand	52
Abbildung 34:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung	53
Abbildung 35:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Potenzial zum Dachgeschossausbau	55
Abbildung 36:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)	61
Abbildung 37:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)	62
Abbildung 38:	Nettokaltmiete gruppiert in Euro pro Quadratmeter (qm)	66
Abbildung 39:	Nettokaltmiete (Median) in Euro pro Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung	67
Abbildung 40:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung	67
Abbildung 41:	Angebotsmieten (Nettokaltmiete in Euro pro Quadratmeter, Median) in den Planungsräumen des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und in Berlin im zeitlichen Verlauf	68
Abbildung 42:	Anträge auf Abgeschlossenheit und Anzahl der betroffenen Wohneinheiten im zeitlichen Verlauf	70
Abbildung 43:	Grundbuchumschreibungen in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets Schöneberger Süden und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im zeitlichen Verlauf	71
Abbildung 44:	Verkäufe von Eigentumswohnungen in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg im zeitlichen Verlauf	72
Abbildung 45:	Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen (PLR) des sozialen Erhaltungsgebiets, im Bezirk Tempelhof-Schöneberg und in Berlin im zeitlichen Verlauf	73
Abbildung 46:	Bauanträge im Untersuchungsgebiet zwischen 2018 und 01/2024	74
Abbildung 47:	Modernisierungsmaßnahmen (Anteil an allen Maßnahmen)	75
Abbildung 48:	Alterszusammensetzung im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik	79
Abbildung 49:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin	80
Abbildung 50:	Herkunft im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2023 gemäß amtlicher Statistik	81
Abbildung 51:	Haushaltsform	82
Abbildung 52:	Haushaltstyp	82
Abbildung 53:	Haushaltsgröße	83
Abbildung 54:	Belegung nach Haushaltstyp im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden	84
Abbildung 55:	Höchster Bildungsabschluss der im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden wohnenden Personen ab 15 Jahre	85
Abbildung 56:	Derzeitige (Berufs-)Tätigkeit der im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden wohnenden Personen ab 15 Jahre	85
Abbildung 57:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)	87
Abbildung 58:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	88
Abbildung 59:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung	89
Abbildung 60:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens	90
Abbildung 61:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden und nach Haushaltstyp	90

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

Abbildung 62:	Warmmietbelastung in Prozent des Netto-Haushaltseinkommens nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	91
Abbildung 63:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	92
Abbildung 64:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet.....	94
Abbildung 65:	Einzugsjahr in die Wohnung	94
Abbildung 66:	Gründe für die Wohnortwahl (Mehrfachnennungen möglich)	95
Abbildung 67:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	95
Abbildung 68:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung	96
Abbildung 69:	Umzugsneigung	97
Abbildung 70:	Möglicher Zielort beim Umzug.....	97
Abbildung 71:	Umzugsgründe nach Umzugsmotivation (Mehrfachnennungen möglich)	98
Abbildung 72:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)	99
Abbildung 73:	Pkw-Besitz nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	101
Abbildung 74:	Zehn meistgenannte positive Veränderungen im Kiez	102
Abbildung 75:	Zehn meistgenannte negative Veränderungen im Kiez	102
Abbildung 76:	Soziales Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden.....	111

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden	13
Tabelle 2:	Gegenüberstellung Indikatoren für Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund ...	17
Tabelle 3:	Wohndauer in Jahren im Vergleich 2017 zu 2024	31
Tabelle 4:	Wohnfläche pro Person im Vergleich 2017 zu 2024.....	35
Tabelle 5:	Ausgewählte Ausstattungsmerkmale im Vergleich 2017 zu 2024	37
Tabelle 6:	Höhe der prozentualen Mietsteigerung (Median) nach Begründung der Mieterhöhung.....	38
Tabelle 7:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Wohnumfeldes	41
Tabelle 8:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	52
Tabelle 9:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	54
Tabelle 10:	Ausstattungsmerkmale im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden.....	59
Tabelle 11:	Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform der Wohnung ...	60
Tabelle 12:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials	63
Tabelle 13:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt) im Vergleich 2017 zu 2024	66
Tabelle 14:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2018 bis 2023 für das soziale Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin	80
Tabelle 15:	Indikatoren zum Bezug von Transferleistungen, personenbezogen.....	86
Tabelle 16:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden	88

Tabelle 17:	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut nach Haushaltstyp sowie nach Zuzugsjahr	93
Tabelle 18:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen – innerhalb des Wohnumfelds.....	100
Tabelle 19:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungspotenzials.....	108
Tabelle 20:	Zentrale Ergebnisse des Aufwertungsdrucks.....	109
Tabelle 21:	Zentrale Ergebnisse des Verdrängungspotenzials.....	110

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-Schöneberg 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/ Löh, 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, Umwandlungsgenehmigungen, Zeitraum 2018 bis 2023.

BSM mBH (2002): Abschlussgutachten Sanierungsgebiet Kolonnenstraße, S. 12.

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.

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

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, 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.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2024): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2023.

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

Stadt und Land Journal, Nr. 46, 2014, S. 6.

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.

TOPOS, Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Schöneberger Süden, 2017.

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 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, Die Weiße Rose, <https://www.berlin.de/ba-ts/jugendfreizeiteinrichtungen/einrichtungen/weisse-rose/>. Zugriff am 03.04.2024.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Kinderfreizeiteinrichtung Lassenpark, <https://www.berlin.de/ba-ts/jugendfreizeiteinrichtungen/einrichtungen/lassenpark/artikel.917471.php>, Zugriff am 03.04.2024.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Seniorenfreizeitstätten im Ortsteil Schöneberg, <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/amt-fuer-soziales/senienservice/artikel.363798.php#muehlenberg>, Zugriff am 03.04.2024.

Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V., FlipperKlub, <https://flipperklub.nbhs.de/>, Zugriff am 03.04.2024.

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

Nachuntersuchung zum Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Süden

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Das Fördergebiet Schöneberg-Südkreuz, <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/staedtebaufoerderung/nachhaltige-erneuerung/foerdergebiete/schoeneberg-suedkreuz/>, Zugriff am 03.04.2024.

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

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, 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.

Anhang 1: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im sozialen Erhaltungsgebiet Schöneberger Süden



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/schoeneberger-sueden

Zugangscode:

Allgemein

1. Wussten Sie, dass das Gebiet Schöneberger Süden 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 (1-54) _____ *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.*

<input type="checkbox"/> Die Miete <u>ist</u> günstig. <input type="checkbox"/> Die Miete <u>war</u> beim Einzug günstig. <input type="checkbox"/> Ich habe keine andere Wohnung gefunden. <input type="checkbox"/> Die Ausstattung der Wohnung entspricht meinen Vorstellungen. <input type="checkbox"/> Ich wohne schon immer in diesem Kiez.	<input type="checkbox"/> Ich schätze die Lage in der Stadt. <input type="checkbox"/> Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten <input type="checkbox"/> Nähe zum Arbeitsplatz <input type="checkbox"/> Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier. <input type="checkbox"/> 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
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
a. öffentliche Grünanlagen, Spielplätze, Sportplätze.....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b. Kinderkrippe, Kita	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c. Grundschule, Hort	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d. Kinder-/Jugendfreizeiteinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e. Nachbarschaftstreff	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f. Angebote für Senior/innen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g. Beratungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h. religiöse Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i. medizinische Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j. kulturelle Einrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k. Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Fragebogen zur Wohnsituation: Schöneberger Süden



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"/>				
b. Barrierefreiheit von Straßen, Gehwegen und Plätzen	<input type="checkbox"/>				
c. Barrierefreiheit im Wohnhaus	<input type="checkbox"/>				
d. Gestaltung von Straßen, Gehwegen und Plätzen	<input type="checkbox"/>				
e. Qualität der Grünanlagen/Parks.....	<input type="checkbox"/>				
f. Qualität von Spielplätzen.....	<input type="checkbox"/>				
g. Anzahl von Freizeitangeboten.....	<input type="checkbox"/>				
h. Anzahl an Angeboten für Kinder und Jugendliche.....	<input type="checkbox"/>				
i. Anzahl an Angeboten für Senior/innen.....	<input type="checkbox"/>				
j. Versorgung mit sozialen Einrichtungen und Beratungsangeboten.....	<input type="checkbox"/>				

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/einigen 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: Schöneberger Süden



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

Ich bin Mieter/in

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. degewo, GEWOBAG) private/r Hauseigentümer/in
 Genossenschaft (z. B. Märkische Scholle, Beamten-Wohnungs-Verein) vermietete Eigentumswohnung
 privates Wohnungsunternehmen (z. B. Heimstaden, Covivio) 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 Auslaufen der Sozialbindung

Staffel-/Indexmietvertrag 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"/>



Fragebogen zur Wohnsituation: Schöneberger Süden



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

a. Badezimmer

kein Badezimmer: Dusche in einem anderen Raum

mit Dusche oder Badewanne

mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander

zusätzliches zweites Badezimmer

b. Toilette

innerhalb der Wohnung

nur außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)

zusätzliches Gäste-WC / zweites WC

c. Ausstattung Badezimmer/Toilette

WC stehend

WC wandhängend

Handtuchheizkörper

Fußbodenheizung im Bad

ebenerdige Dusche

d. Beheizung der Wohnung

zentral für das Gebäude (Zentralheizung, Fernwärme)

zentral für die Wohnung (Etagenheizung)

dezentral durch einen oder mehrere Öfen in der Wohnung (Einzelöfen)

Fußbodenheizung

e. Warmwasserversorgung

dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer) ...

zentrale Warmwasserversorgung

f. Fenster (überwiegend)

Einfachverglasung

Kasten-Doppelfenster oder Zweifachisolierverglasung

Dreifachisolierverglasung oder gleichwertig

Schallschutzfenster

g. Zusätzliche Ausstattung

Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit bis zu 4 m² Grundfläche

Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse mit mehr als 4 m² Grundfläche

weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse

bodentiefe Fenster / französischer Balkon o. ä.

Aufzug

überwiegend hochwertiges Parkett und/oder Natur-/Kunststein oder Fliesen

Gegensprechanlage ohne Kamera

Gegensprechanlage mit Kamera

h. Energiesparende Ausstattung

Photovoltaik-/Solarthermie-Anlage zur Stromgewinnung/Wassererwärmung ..

gedämmte Fassade

energiesparende Heizungsanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik, Wärmepumpe)

gedämmte oberste Geschossdecke / gedämmtes Dach

gedämmte Kellerdecke



Fragebogen zur Wohnsituation: Schöneberger Süden



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

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

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



Fragebogen zur Wohnsituation: Schöneberger Süden



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

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.

