



VERTIEFENDE UNTERSUCHUNG ZUR PRÜFUNG DER ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN EINER SOZIALEN ERHALTUNGSVERORDNUNG GEMÄß § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB ZUR ERHALTUNG DER ZUSAMMENSETZUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG FÜR DAS GEBIET MARIENDORF



Auftraggeberin



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg
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:

Dipl.-Ing. Sören Drescher
Dipl.-Ing. Roland Schröder
B. Sc. Anna Borostowski
Cand. B. Sc. Cindy Steiner

Abbildungen Deckblatt:

LPG mbH, eigene Aufnahmen, Juli 2021

Stand:

Dezember 2021 | Endbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Anlass	6
1.2	Fragestellungen der Detailuntersuchung.....	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.....	13
2.	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets.....	14
2.1	Gebiets- und Förderkulissen	15
2.2	Vorhandene soziale Infrastruktur	15
3.	Abgrenzung des empfohlenen Gebiets	19
4.	Aufwertungspotenzial.....	21
4.1	Gebäudealter.....	21
4.2	Wohnungsschlüssel und Wohnfläche	23
4.3	Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial.....	24
4.4	Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse	26
4.5	Ausstattungsmerkmale	31
4.6	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials.....	36
5.	Analyseebene Aufwertungsdruck	39
5.1	Bestandsmieten.....	39
5.2	Mieterhöhungen im Bestand	42
5.3	Entwicklung der Angebotsmieten.....	43
5.4	Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen.....	43
5.5	Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchsbeschreibungen	45
5.6	Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)	48
5.7	Sozialmietwohnungen	49
5.8	Zweckentfremdung	50
5.9	Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks	51
6.	Verdrängungspotenzial.....	52
6.1	Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft	52
6.2	Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung.....	55
6.3	Bildung, Berufstätigkeit und Beteiligung am Erwerbsleben.....	60
6.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung	63
6.5	Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut	69
6.6	Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung	70

6.7	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen	75
6.8	Pkw-Nutzung	78
6.9	Durch die Haushalte wahrgenommene Entwicklungen im Quartier und in der Nachbarschaft	79
6.10	Einschätzung und Bewertung des Verdrängungspotenzials	80
7.	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung.....	83
7.1	Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	83
7.2	Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen.....	84
7.3	Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts.....	86
7.4	Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung	87
8.	Verzeichnisse	88
8.1	Abbildungsverzeichnis	88
8.2	Tabellenverzeichnis	90
8.3	Quellenverzeichnis	90
8.3.1	Literatur und Statistik.....	90
8.3.2	Drucksachen und Rechtsquellen.....	92
8.3.3	Internet.....	93
Anhang:	Fragebogen	94

1. Einleitung

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

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

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

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

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.

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

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg waren zum 01.12.2021 acht soziale Erhaltungsgebiete zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB festgesetzt. Neben innenstadtnahen Gebieten in Schöneberg sind mit dem Gebiet Grazer Platz in Friedenau und dem Gebiet Tempelhof im Jahr 2018 zwei soziale Erhaltungsgebiete dazugekommen, die sich außerhalb des Berliner S-Bahn-Rings befinden. Auch in anderen Bezirken wie Lichtenberg, Neukölln, Spandau und Treptow-Köpenick ist festzustellen, dass nicht nur Innenstadtquartiere von Veränderungsprozessen und einem hohen Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt betroffen sind.

Gemäß des von der LPG mbH durchgeführten Grobscreenings im Jahr 2019 wurde für das Untersuchungsgebiet Mariendorf „ein bauliches Aufwertungspotenzial, das die Ausstattung der Gebäude mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen und die energetische Modernisierung sowie Möglichkeiten zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfasst, ein in Teilen ausgeprägter wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck im Hinblick auf Baumaßnahmen, Abgeschlossenheitsbescheinigungen und die Mietentwicklung sowie ein soziales Verdrängungspotenzial aufgrund von überdurchschnittlich ausgeprägten Daten zum Erwerbsleben festgestellt [...]“⁵

Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung für das Untersuchungsgebiet Mariendorf wurde der abschließende Verfahrensschritt zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß der in Kapitel 1.2 benannten Fragestellungen vollzogen.

1.2 Fragestellungen der Detailuntersuchung

Mit der vertiefenden Untersuchung wurde geprüft, ob im Untersuchungsgebiet Mariendorf ein Handlungserfordernis im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB besteht und ob die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfüllt sind. Dafür wurden das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Neben der Analyse sekundärstatistischer Datenmaterials wurden eine 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 vertiefenden Untersuchung wurden u. a. folgende Fragen beantwortet:

- Liegen die Anwendungsvoraussetzungen zur Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet oder in Teilen vor?

⁵ Vgl. LPG mbH, Voruntersuchung zur Ermittlung von Verdachtsgebieten (Grobscreening) im Ortsteil Mariendorf zum Erlass von sozialen Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB, S. 33.

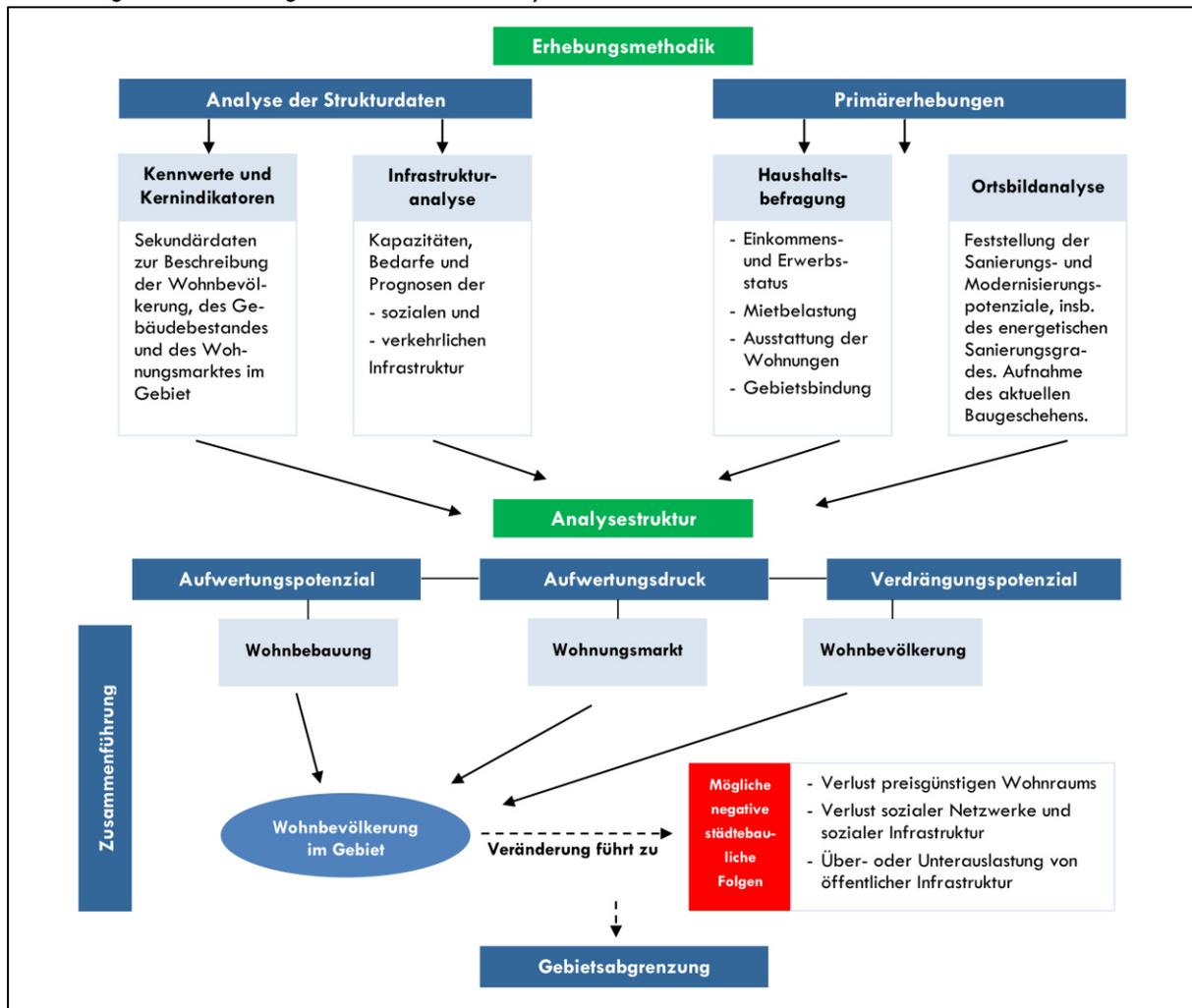
- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen Infrastruktur?
- Welche Steuerungswirkung geht vom sozialen Erhaltungsrecht auf die bauliche und soziale Struktur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

1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Erhebungsmethodik zur Durchführung der vertiefenden Untersuchung basiert auf einer Analyse sekundärstatistischen Datenmaterials und Primärerhebungen entsprechend der Abbildung 1. Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung wurden die folgenden drei Analyseebenen untersucht:

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

Abbildung 1: Erhebungsmethoden und Analyseschema



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

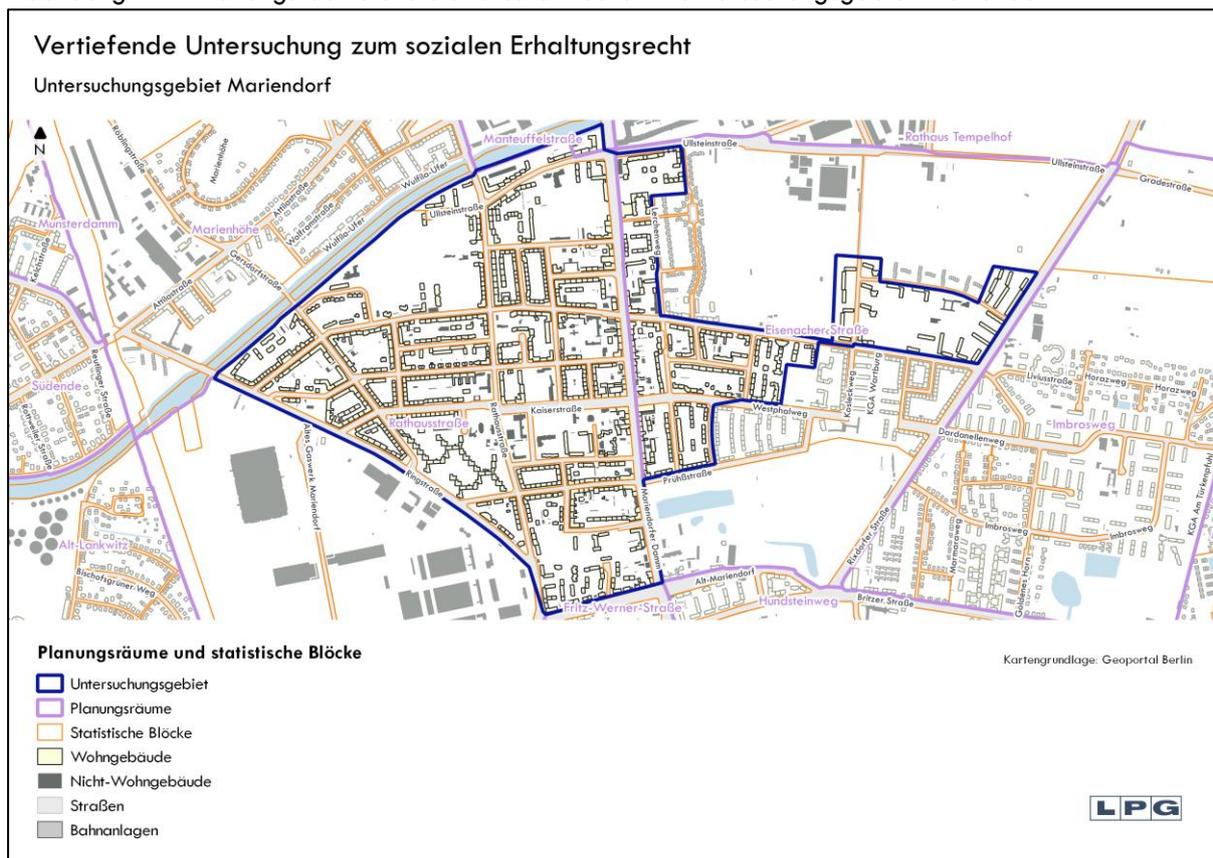
1.3.1 Analyse und Auswertung der Sekundärstatistik

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung wurden verschiedene Sekundärstatistiken des Amts für Statistik (AfS) Berlin-Brandenburg, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW), des Stadtentwicklungsamts Tempelhof-Schöneberg sowie weitere fachbezogene Daten verwendet, die mit den Daten der Haushaltsbefragung abgeglichen und weiter qualifiziert wurden. Die Sekundärdaten wurden, soweit möglich, auf der Ebene des Untersuchungsgebiets, z. B. durch Aggregation der statistischen Blöcke, der Gebäude oder Personen, gebietsscharf ausgewertet.

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

Begrenzung der Einwohnerzahl oder die Vorgabe, keine statistischen Blöcke zu schneiden“, berücksichtigen.⁶ Das Untersuchungsgebiet befindet sich in den beiden Planungsräumen Rathausstraße und Eisenacher Straße (vgl. Abbildung 2). Im Planungsraum Rathausstraße ist das Untersuchungsgebiet deckungsgleich mit der Wohnbebauung, außerhalb befinden sich gewerblich genutzte Gebäude. Im Planungsraum Eisenacher Straße umfasst das Untersuchungsgebiet nur einen Teil der Wohnbebauung. Außerhalb befinden sich z. B. Ein- und Zweifamilienhäuser am Lerchenweg und der Monopolstraße sowie überwiegend genossenschaftliche Wohnbebauung zwischen Illzacher Weg und Eisenacher Straße, die bereits im Rahmen des Grobscreenings aufgrund des Modernisierungsstatus aus der Untersuchungskulisse herausgenommen wurde. Die Sekundärdaten des Planungsraums Eisenacher Straße sind daher nur näherungsweise für das Untersuchungsgebiet zu betrachten.

Abbildung 2: Planungsräume und statistische Blöcke im Untersuchungsgebiet Mariendorf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

1.3.2 Infrastrukturanalyse

Als weiterer Bearbeitungsbaustein wurde die soziale und grüne Infrastruktur im Gebiet hinsichtlich bestehender Bedarfe sowie dem Versorgungsgrad analysiert. Dazu wurden das Bezirksregionenprofil für die Bezirksregion Mariendorf, die Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026 und das Soziale-Infrastruktur-Konzept (SIKo) des Bezirks Tempelhof-Schöneberg aus dem Jahr 2018 genutzt. In der Regel wurden diese Daten auf Ebene von Planungsräumen, Bezirksregion oder Prognoseraum ausgewertet. Die amtlichen Statistiken wurden durch die Haushaltsbefragung qualifiziert,

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

indem z. B. die Nutzung von lokalen, gebietsspezifischen Infrastruktureinrichtungen abgefragt, die Wohnzufriedenheit ermittelt und wahrgenommene Veränderungen im Quartier erhoben wurden (vgl. Kapitel 6.7).

1.3.3 Haushaltsbefragung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Daten und Informationen zur Bevölkerung, zum Wohnungsbestand, zur Nutzung von Einrichtungen und zur Bewertung von Entwicklungen im Gebiet erhoben. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im Mai 2021 an 4.500 Haushalte – und damit an etwa jeden dritten Haushalt – im Untersuchungsgebiet verschickt. Dem sechsseitigen Fragebogen lag ein 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 des Bezirksamts 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.

Alternativ konnte der Fragebogen online in einem eigens dafür eingerichteten Online-Tool ausgefüllt werden. Um eine doppelte Teilnahme, d. h. sowohl postalisch als auch online, auszuschließen, wurden die Anschreiben und Fragebögen mit einem individuellen kryptischen Code versehen, der auch als Zugangsschlüssel für die Online-Befragung fungierte. Über das Online-Tool bestand auch die Möglichkeit, den Fragebogen im barrierefreien Format PDF-UA auszufüllen und einzureichen. Das PDF wurde vom blista - Bundesweites Kompetenzzentrum für Menschen mit Blindheit und Sehbehinderung erstellt. Die vertiefende Untersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Berliner Datenschutzgesetzes (BlnDSG) und der DSGVO statt.⁷ Auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Einhaltung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen. Flankierend hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg eine Pressemitteilung veröffentlicht.

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

Die Durchführung der Haushaltsbefragung per Fragebogen, unterstützt durch eine Online-Befragung, 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.

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).

Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Die Haushaltsbefragung im Untersuchungsgebiet Mariendorf (vgl. Abbildung 3) erfolgte im Mai 2021. Es wurden 4.500 von rund 13.700⁸ Haushalten im Gebiet angeschrieben, die anhand eines Abzugs aus dem Melderegister ermittelt wurden.

Abbildung 3: Blockkarte des Untersuchungsgebiets



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Insgesamt wurde ein Rücklauf von 18 % erreicht (vgl. Tabelle 1). Aus gutachterlicher Erfahrung ist diese Rücklaufquote als gut zu bewerten. Die Haushaltsbefragung ist durch den erreichten guten Umfang repräsentativ, dies belegen auch die Vergleiche des Rücklaufs mit der Sekundärstatistik hinsichtlich einzelner Merkmale auf den folgenden Seiten.

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung in den drei Untersuchungsgebieten

Untersuchungsgebiet	Versand	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Mariendorf	4.500	807	18 %	790*

Quelle: LPG mbH; *17 Fragebögen wurden im Rahmen der Plausibilitätsprüfung aussortiert, da sie unvollständig oder doppelt waren

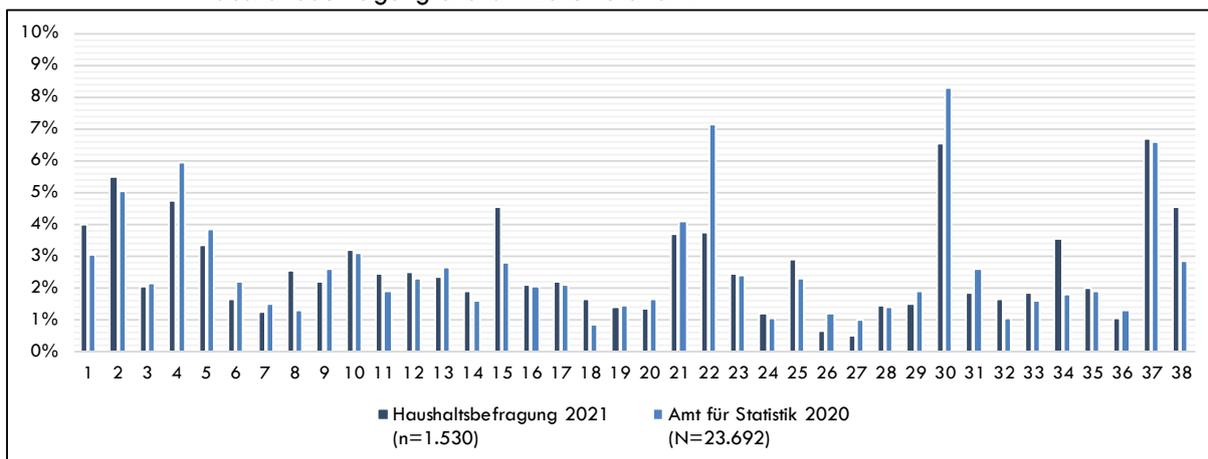
Zur Prüfung der Repräsentativität der durch die Haushaltebefragung erzielten Stichprobe wurden die in der Befragung erhobenen Daten mit der zur Verfügung stehenden Sekundärstatistik abgeglichen. Dies ist in den folgenden Abbildungen dargestellt. Aus diesem Abgleich lässt sich ableiten, ob die Stichprobe die Grundgesamtheit hinsichtlich ausgewählter Merkmale adäquat abbildet, oder ob spezifische Verzerrungen auftreten, aufgrund derer die Aussagekraft der anhand der Haushaltebefragung ermittelten Ergebnisse eingeschränkt sein könnte. Die Sekundärdaten wurden auf der Ebene der statistischen Blöcke

⁸ AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse Haushaltsgenerierungsverfahren, Anzahl der Privathaushalte in den Planungsräumen Eisenacher Straße und Rathausstraße (arithmetisches Mittel), 31.12.2017.

beim Amt für Statistik Berlin-Brandenburg abgefragt und gebiets-scharf für Untersuchungsgebiet ausgewertet.

Die Abbildung 4 zeigt die Verteilung der Einwohner_innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik. Diese weist eine hohe Übereinstimmung auf. Die Abweichung in Block 22 hängt damit zusammen, dass sich noch weitere Wohngebäude im statistischen Block befinden, die sich jedoch außerhalb des Untersuchungsgebiets befinden.

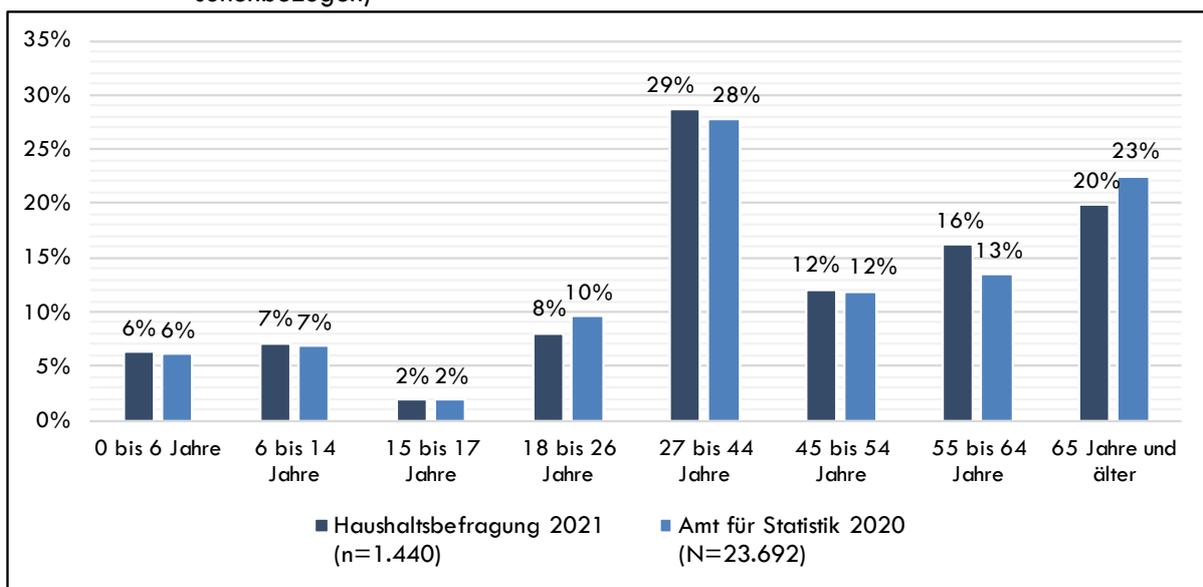
Abbildung 4: Verteilung der Einwohner_innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Altersstruktur weist eine sehr hohe Übereinstimmung mit der amtlichen Statistik aus dem Jahr 2020 auf (vgl. Abbildung 5), sodass die Gebietsbevölkerung hinsichtlich der Altersstruktur durch die Haushaltsbefragung sehr genau abgebildet wird.

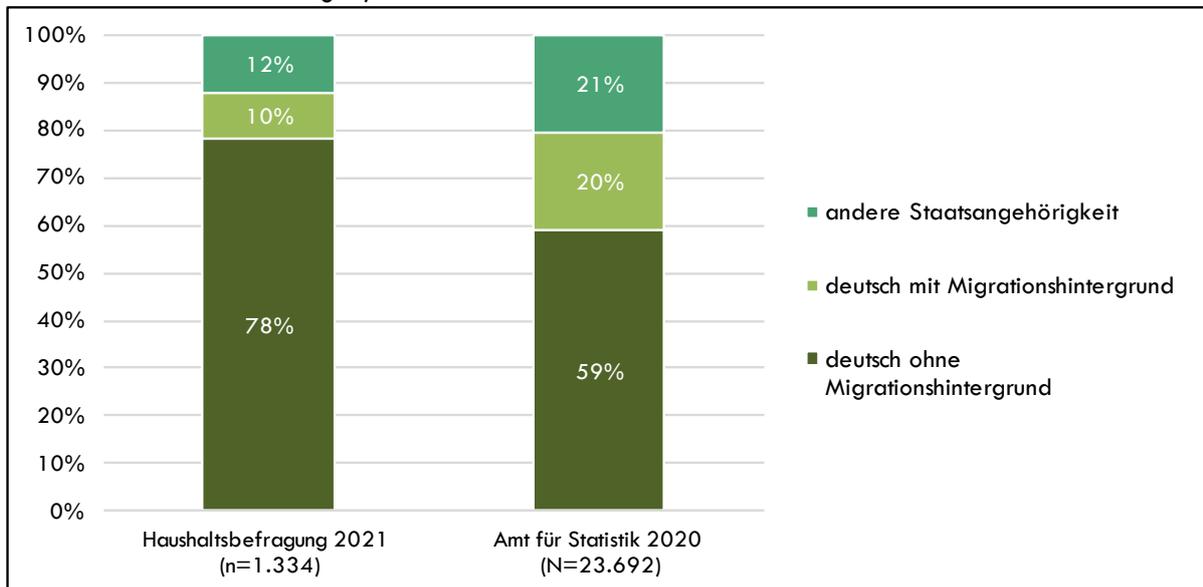
Abbildung 5: Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

Eine hohe Übereinstimmung mit der amtlichen Statistik zeigt sich auch bei der Herkunft der befragten Einwohner_innen (vgl. Abbildung 6).

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



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

Zusammengefasst lässt sich aus gutachterlicher Sicht feststellen, dass der erhobene Datensatz die repräsentative Beschreibung des Untersuchungsgebiets ermöglicht und keine zusätzliche Gewichtung erfordert.

1.3.4 Ortsbildanalyse

Im Juli 2021 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse im gesamten Untersuchungsgebiet durchgeführt, um den Gebäudezustand und das Aufwertungspotenzial im Gebiet zu bewerten. Dabei wurden folgende Merkmale anhand fester Bewertungskriterien für jedes Wohngebäude (Mehrfamilienhäuser) erhoben, sofern diese vom öffentlichen Straßenland aus erkennbar waren:

- 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

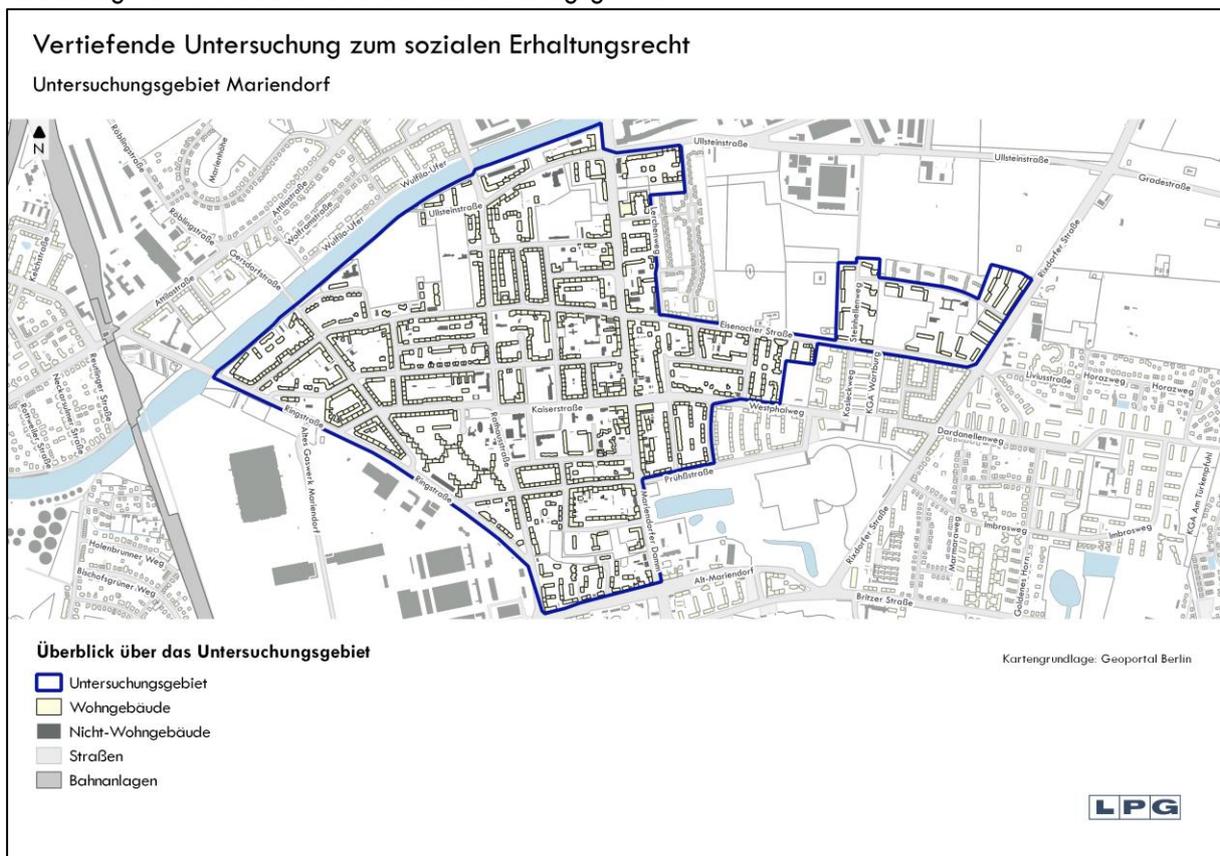
Die Ortsbildanalyse qualifiziert die Haushaltsbefragung und ist grundlegend, um aktuelle Aufwertungs-tendenzen und vorhandene Modernisierungspotenziale ermitteln zu können.

2. Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Mariendorf gehört zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg und befindet sich im Süden von Berlin. Im gesamten Untersuchungsgebiet wohnten am 31.12.2020 23.692 Personen⁹. Das Untersuchungsgebiet besteht aus zwei Teilräumen, welche durch den Dreifaltigkeitsfriedhof entlang der Eisenacher Straße getrennt werden. Der Teilraum im westlichen Untersuchungsgebiet ist im Norden durch den Teltow-Kanal sowie der Ullsteinstraße, im Osten durch die Wohnbebauung entlang der Eisenacher Straße sowie dem Westphalweg, im Süden durch die Straße Alt-Mariendorf und im Westen durch die Ringstraße begrenzt. Der Teilraum im Osten des Untersuchungsgebiets ist im Norden durch den Wolfsburger Weg, im Osten durch die Rixdorfer Straße, im Süden durch die Eisenacher Straße und im Westen durch Steinhellweg sowie den Dreifaltigkeitsfriedhof begrenzt. Die Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet Mariendorf ist durch Blockrandbebauung der Gründerzeit, Blockrand- und Zeilenbebauung der 1920er und 1930er Jahre sowie Zeilenbebauung aus den Jahren 1950 bis 1970 geprägt.

Verkehrlich ist das Untersuchungsgebiet gut an den ÖPNV angebunden. Dazu gehören die U-Bahnhöfe Ullsteinstraße, Westphalweg und Alt-Mariendorf der U6. Zusätzlich ist das Gebiet durch verschiedene Buslinien erschlossen. Die Bundesstraße 96 mit dem Mariendorfer Damm führt direkt durch das Untersuchungsgebiet.

Abbildung 7: Überblick über das Untersuchungsgebiet



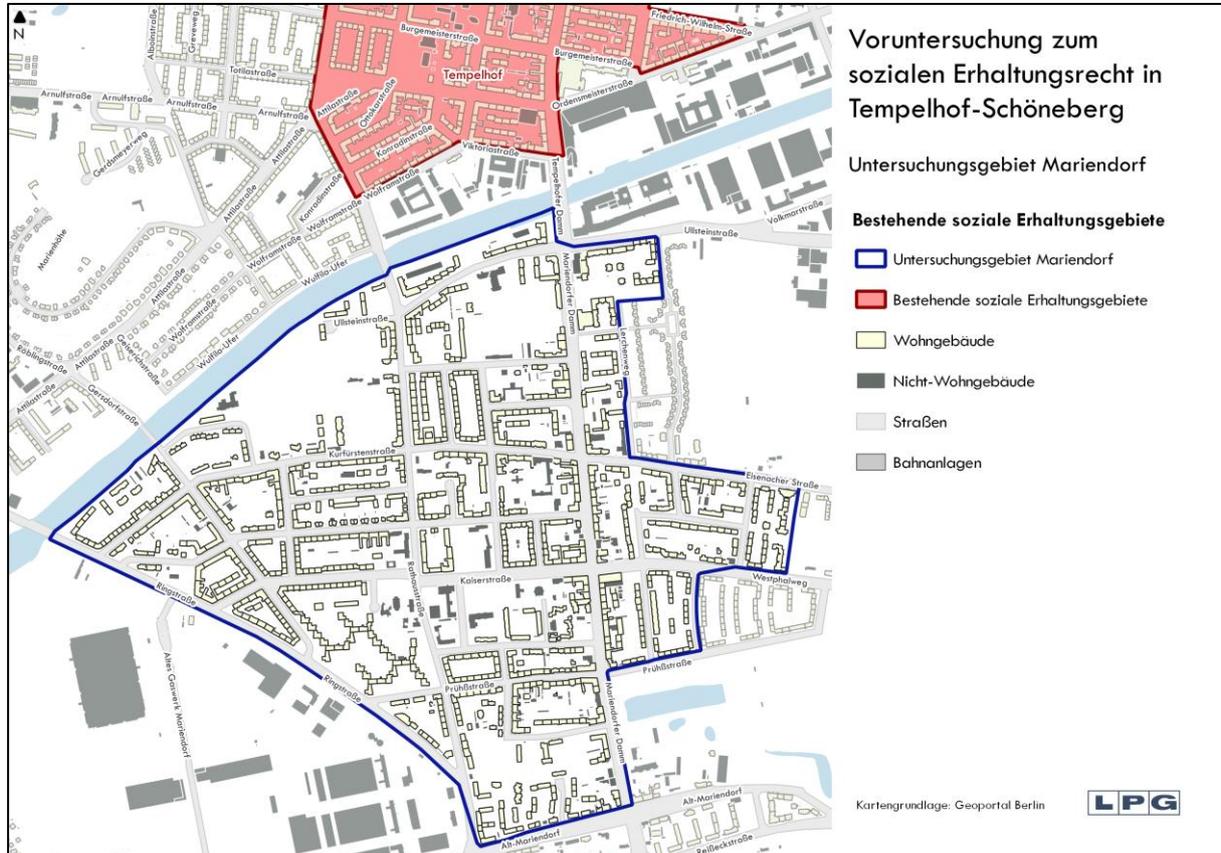
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

⁹ AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

2.1 Gebiets- und Förderkulissen

Nördlich des Teltowkanals grenzt das soziale Erhaltungsgebiet Tempelhof an, das im Jahr 2018 festgesetzt wurde.

Abbildung 8: An das Untersuchungsgebiet angrenzende soziale Erhaltungsgebiete



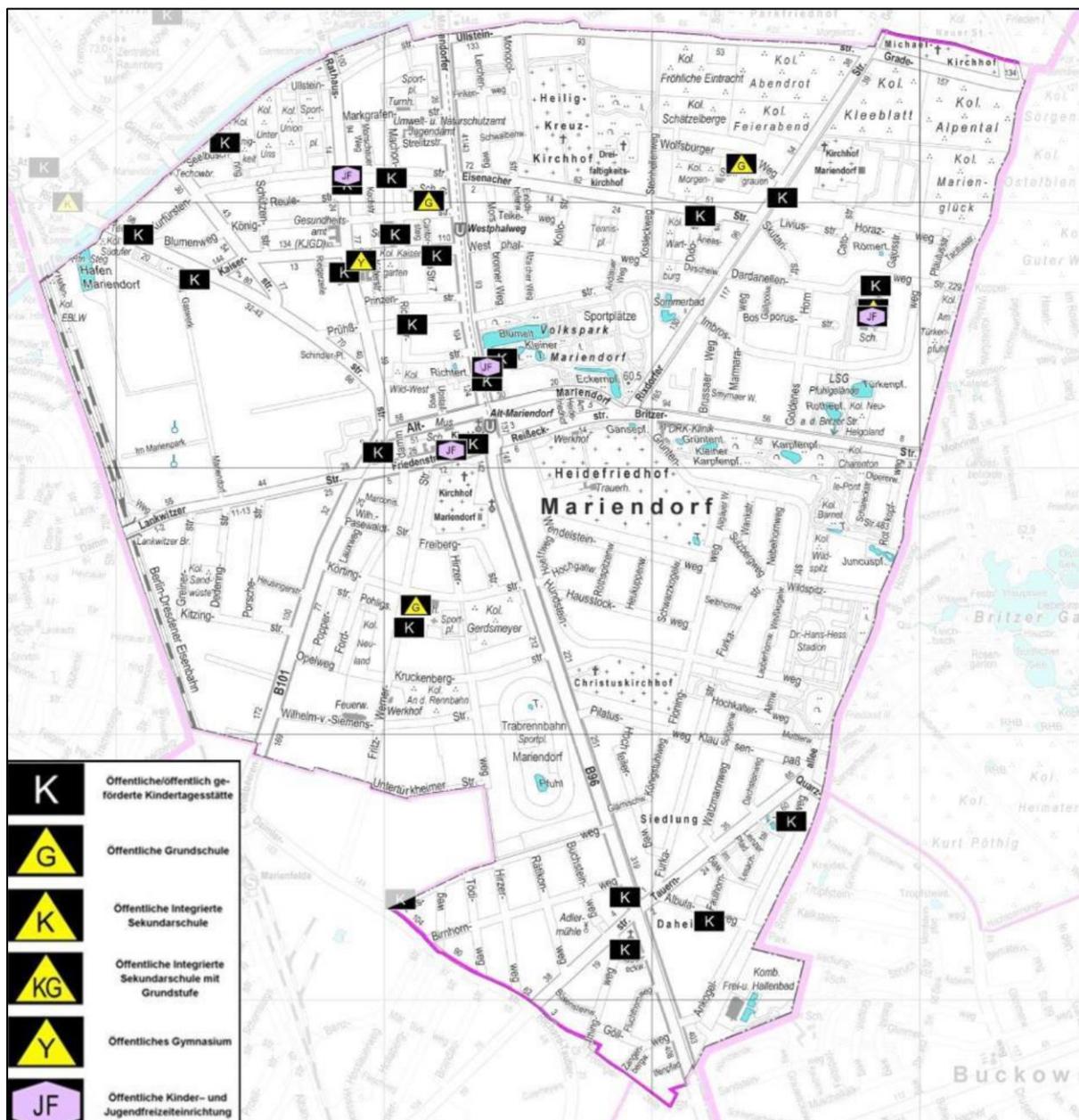
Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

2.2 Vorhandene soziale Infrastruktur

In der Abbildung 9 sind die Standorte der Kindertagesbetreuung, Schulen und Jugendfreizeiteinrichtungen in der Bezirksregion Mariendorf dargestellt. Folgende Einrichtungen befinden sich im Untersuchungsgebiet bzw. in der Bezirksregion:

- acht Kindertagesstätten innerhalb, 21 Kindertagesstätten angrenzend
- zwei Grundschulen (Ludwig-Heck-GS und Schätzelberg-GS), zwei Gymnasien, eine private Gemeinschaftsschule
- eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung (Kinder- und Jugendhaus Mariendorf), drei weitere in der Umgebung
- drei Einrichtungen für Senior_innen, zwei angrenzend
- das Stadtteilzentrum KoKuMa (Kommunikation und Kultur in Mariendorf)

Abbildung 9: Kindertagesbetreuung, Schulen und Jugendfreizeitstätten in der Bezirksregion Mariendorf



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Sozialraumorientierte Planungskoordination, Bezirksregionenprofil Mariendorf 2017, Teil 1, S. 29.

Gemäß der Bedarfsplanung für die **Kindertagesbetreuung** in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026 betrug die Auslastungsquote im Juni 2019 in der Bezirksregion Mariendorf 99,1 % und übertraf damit die bezirkliche Auslastungsquote von 98,1 %.¹⁰ Gemeinsam mit den Bezirksregionen Schöneberg-Nord und Friedenau „lässt sich schlussfolgern, dass hier der höchste Bedarf an zusätzlichen Kitaplätzen besteht.“¹¹ Die Betreuungsquote der Kinder im Alter 0 bis 7 Jahre hat sich im Zeitraum 2017 bis 2019 von

¹⁰ Jugendumt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 7.

¹¹ Jugendumt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 8.

62,9 % auf 61,7 % reduziert. Gemäß Jugendamt korrespondiert dies mit dem zu geringen Platzangebot.¹² Als Zielbetreuungsquote wird für das Jahr 2020 ein Wert von 66,3 % angestrebt.¹³

Gemäß dem Kita-Förderatlas 2019 der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie wird die Bezirksregion Mariendorf, in welcher sich das Untersuchungsgebiet befindet, in die Kategorie 1 eingeordnet. Das bedeutet, dass derzeit in den Kindertagesstätten keine Platzreserven bestehen und ein steigender Bedarf prognostiziert wird.¹⁴ Aufgrund dieser Einstufung sind Projekte zum Ausbau der bedarfsgerechten Kindertagesbetreuung in der Bezirksregion förderfähig. Seit dem Jahr 2017 haben sich die Einstufungen im Kita-Förderatlas kaum verändert, trotz des Ausbaus von Kitaplätzen. In der Bezirksregion Mariendorf hat sich die Anzahl der angebotenen Plätze in Kita und Kindertagespflege im Zeitraum 2016 bis 2019 von 1.711 auf 1.950 Plätze erhöht. „Ein Rückschluss auf die Förderprogramme lassen diese Daten allerdings nicht zu. Das Angebot wird auch durch andere Faktoren wie z. B. Fachkräfteausstattung/-mangel, Sanierungsbedarf, Baumaßnahmen etc. beeinflusst.“¹⁵

Für das Jahr 2025 wird zum 30.06. ein Bedarf von 2.403 Plätzen prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Belegung durch andere Bezirke und ausgehend vom aktuell verfügbaren Angebot von 1.950 Plätzen ergibt sich ein rechnerischer Fehlbedarf von 504 Plätzen. Demnach ist „der Platzausbau in Mariendorf [...] unbedingt weiterzuerfolgen und zu unterstützen.“ Hinzu kommt ein zusätzlicher Platzbedarf von 16 Plätzen, der sich aus dem Neubau von 159 Wohneinheiten, ergibt. Neben der Neugründung von zwei Kitas in den Planungsräumen Rathausstraße und Eisenacher Straße mit zusammen 80 Plätzen ist der Abriss und Neubau einer Kita in der Rathausstraße mit 80 Plätzen über SIWANA bis 2022 geplant.¹⁶

Gemäß dem Soziale-Infrastruktur-Konzept (SIKo) des Bezirks Tempelhof-Schöneberg aus dem Jahr 2018 mit dem Datenstand 31.12.2015 besteht in der **Schulplanungsregion** Mariendorf zum Schuljahr 2021/22 ein negativer Saldo von 1,2 bis 1,3 Zügen. Zum Schuljahr 2025 wird ein negativer Saldo von 2,0 bis 2,2 Zügen prognostiziert. Im SIKo werden als Maßnahmen die Erweiterung der Ludwig-Heck-Grundschule, die sich innerhalb des Untersuchungsgebiets Mariendorf befindet, um 2,0 Züge und die Erweiterung der Carl-Sonnenschein-Grundschule um 0,5 Züge einschließlich einer neuen Sporthalle benannt.¹⁷

Im Hinblick auf die Versorgung mit Plätzen in der **Jugendfreizeit** weist die Bezirksregion Mariendorf ein Defizit von 609 Plätzen auf. Rechnerisch beträgt die Versorgungsquote 3,9 Plätze je 100 Einwohner_innen und unterschreitet somit den fachlichen Richtwert von 11,4 Plätzen je 100 Einwohner_innen deutlich.¹⁸ Geplant ist die Sanierung und der Ausbau des Kinder- und Jugendhauses Mariendorf, das 60 Plätze bietet und zur Zeit nur ein platzreduziertes Angebot bereitstellt. **Zielgruppenübergreifende** Angebote werden u. a. im Stadtteilzentrum KoKuMa bereitgestellt. Das Stadtteilzentrum bietet einen Ort für das

¹² Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 11.

¹³ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 12.

¹⁴ Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2019, S. 2, 5.

¹⁵ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 9.

¹⁶ Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026, S. 17.

¹⁷ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Soziale Infrastruktur Konzept Tempelhof-Schöneberg, 2018, S. 25.

¹⁸ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Sozialraumorientierte Planungscoordination, Bezirksregionenprofil Mariendorf 2017, Teil 1, S. 31 f.

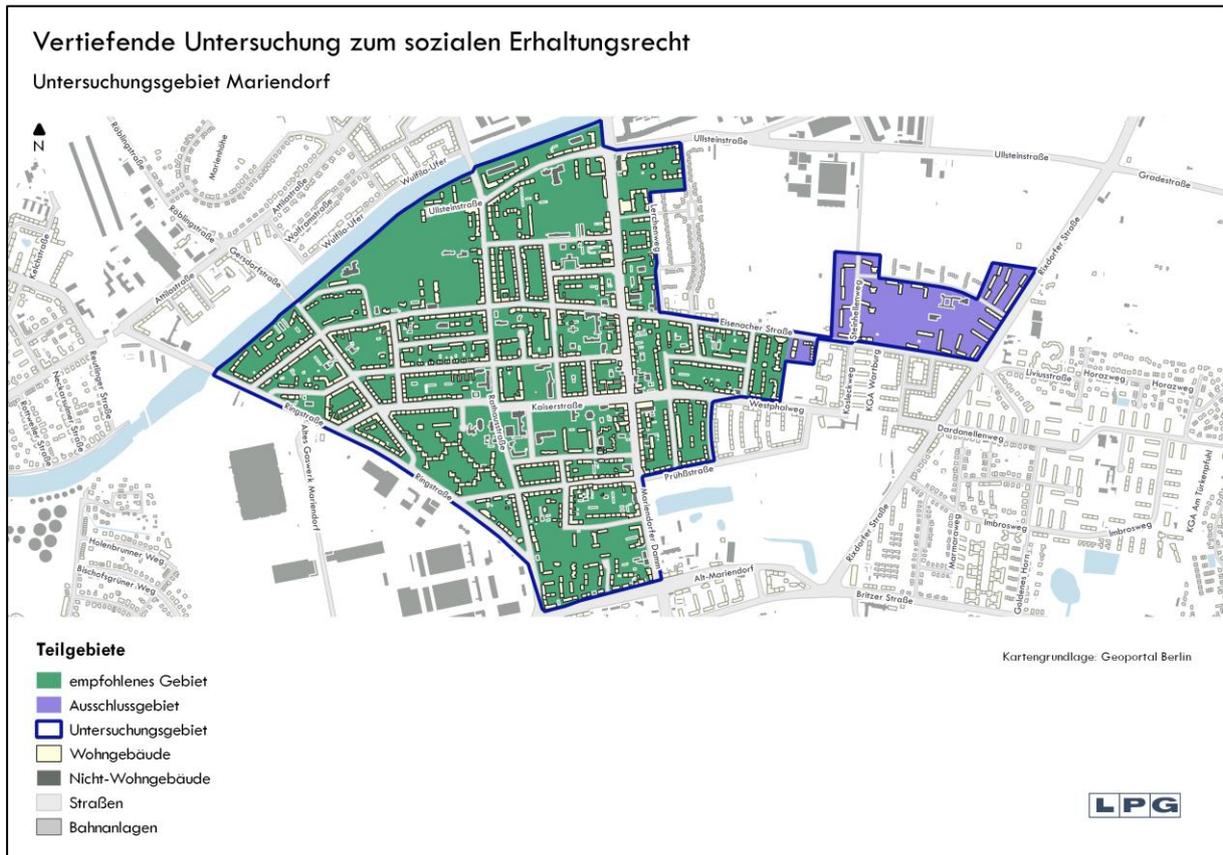
Miteinander von Generationen und Kulturen, für Gruppenangebote und die Beratung und Hilfe von Menschen in sozialer Notlage.¹⁹

¹⁹ Kiezatlas Tempelhof-Schöneberg, Stadtteilzentrum "KoKuMa", Internetquelle.

3. Abgrenzung des empfohlenen Gebiets

Die Auswertung der Haushaltsbefragung erfolgte in mehreren Phasen und kleinräumig auf Ebene der Wohnblöcke, indem die einzelnen Indikatoren miteinander verglichen wurden. Im Ergebnis der Analyse erfüllen einige der Wohnblöcke die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht. In der Addition dieser Wohnblöcke ergibt sich ein stadträumlich zusammenhängendes Gebiet (vgl. Abbildung 10), das den Großteil des Untersuchungsgebiets Mariendorf umfasst.

Abbildung 10: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, des empfohlenen Gebiets und des Ausschlussgebiets



Quelle: LPG mBH, eigene Darstellung

Für die Detailanalyse wird der Block 22 sowie die Wohnbebauung Eisenacher Straße 21 bis 24a herausgenommen. Der Block 22 steht nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung des restlichen Untersuchungsgebiets. Die Aufnahme des Blocks 22 im Groudscreening begründete sich durch das festgestellte Aufwertungspotenzial in den Beständen eines privaten Wohnungsunternehmens sowie einer Modernisierungsankündigung für die Mieter_innen in einem Wohnhaus. Zwischenzeitlich wurden für alle sechs Gebäudezeilen Baugenehmigungen für den Dachgeschossausbau/Aufstockung und die Sanierung (Anbringen bzw. Erneuerung bestehender Wärmedämmung) erteilt und der Baubeginn angezeigt. Damit besteht keine erhaltungsrechtliche Steuerungswirkung mehr. Der übrige Wohnungsbestand befindet sich im Eigentum eines kommunalen Wohnungsunternehmens oder im Eigentum von Wohneigentumsgemeinschaften, die fast ausschließlich durch die Eigentümer_innen selbstgenutzt werden. Letzteres trifft auch auf die Wohnbebauung Eisenacher Straße 21 bis 24a zu, die ebenfalls aus dem empfohlenen Gebiet herausgenommen

men wird. Die weitere Analyse erfolgt somit auf der Ebene des empfohlenen Gebiets, das in der Abbildung 10 grün dargestellt ist und die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht erfüllt. Insgesamt umfasst das empfohlene Gebiet Mariendorf 1.162 Wohngebäude und rund 22.000 Einwohner_innen.

4. Aufwertungspotenzial

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

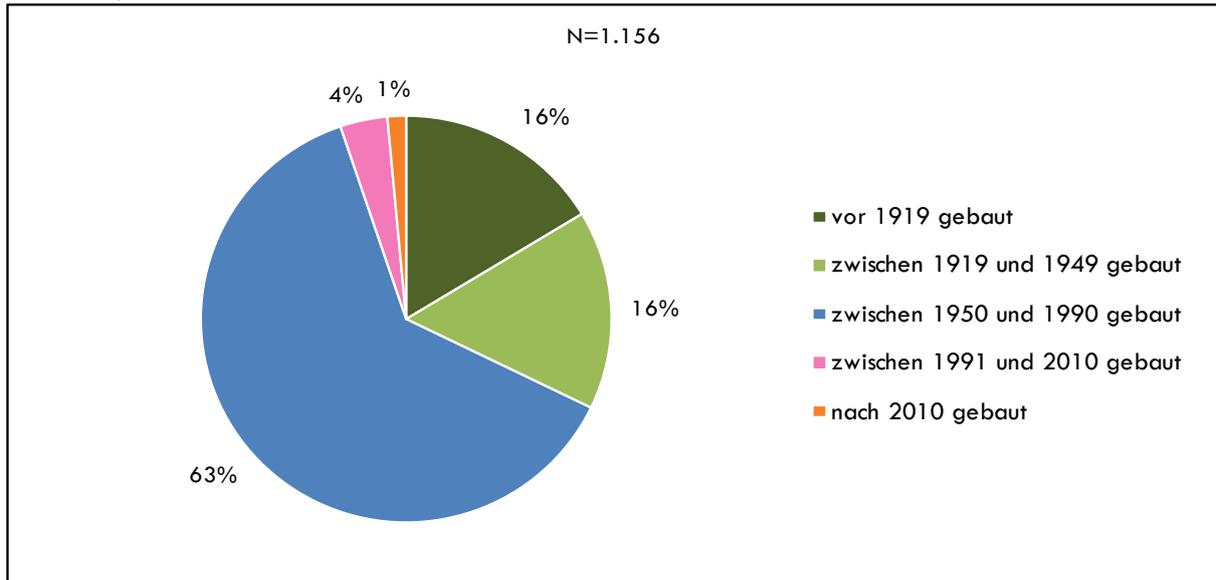
Bei den Indikatoren zum Aufwertungspotenzial spielen insbesondere die Attraktivität und die typischen Aufwertungspotenziale des Gebäudebestands eine Rolle. Diese variieren in Abhängigkeit von dem Gebäudealter und der Bauepoche, den Eigentumsverhältnissen, dem baulichen Zustand der Gebäude und dem Ausstattungsstandard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

Je schlechter die Grundausstattung eines Gebäudes ist und je länger eine 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 empfohlenen Gebiet zu kommen, werden in einem ersten Schritt die vorwiegenden Baualtersklassen und Eigentumsverhältnisse betrachtet. Daraus werden Schwerpunkte für die Auswertung der erhobenen Primärdaten (gebäudescharfe Ortsbildanalyse und auf Blockebene anonymisierte Haushaltsbefragung) abgeleitet und der Gebäude- und Wohnungsbestand hinsichtlich dieser Schwerpunkte untersucht. Im Ergebnis wird das Aufwertungspotenzial nicht nur über einzelne Indikatoren quantifiziert, sondern basiert auf dem komplexen Zusammenspiel aller Indikatoren, welches erst in deren Zusammenführung und Abwägung aussagekräftig wird.

4.1 Gebäudealter

Abbildung 11 und Abbildung 12 veranschaulichen gebäudescharf die Verteilung des Wohnungsbestands nach Baualtersklasse im empfohlenen Gebiet. Fast zwei Drittel der Gebäude wurden in der Zeit zwischen 1950 und 1990 erbaut. Jeweils mit einem Anteil von 16 % wurden Gebäude in der Gründerzeit vor 1919 und bis zum Jahr 1949 erbaut. Nur rund 5% der Gebäude sind nach 1990 entstanden.

Abbildung 11: Gebäudealter



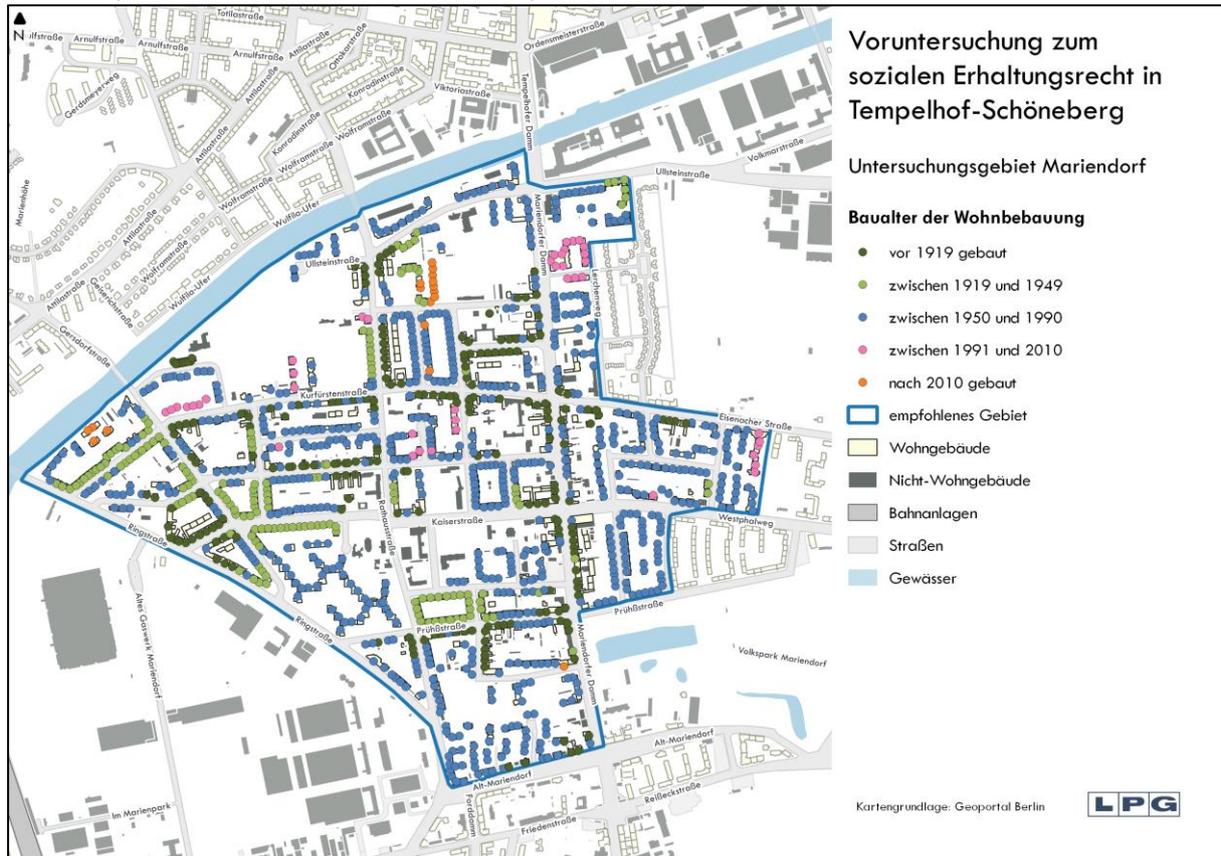
Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2021

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

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 z. B. Balkonen oder Aufzügen. Die Bestände dieser Baualtersklassen 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.

Abbildung 12: Baulalter der Wohnbebauung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

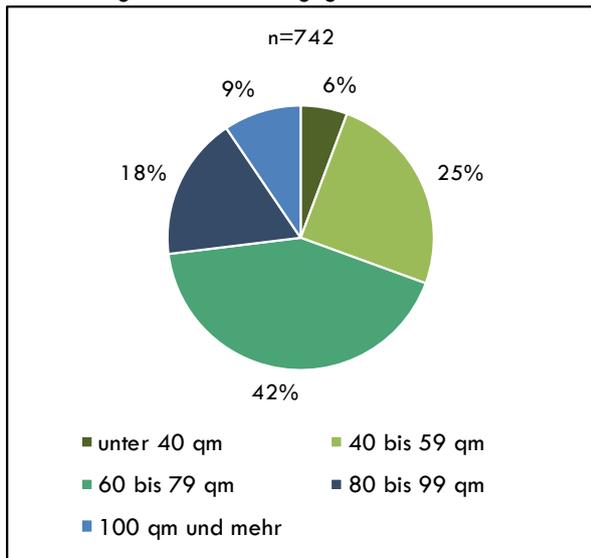
4.2 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

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.

Entsprechend der Haushaltsbefragung hat der Großteil des Wohnungsbestands im empfohlenen Gebiet eine Wohnungsgröße zwischen 40 und 79 Quadratmeter. Die mittlere Wohnfläche pro Haushalt beträgt 66 Quadratmeter im Median. Wie in Abbildung 13 dargestellt wird, ist der Anteil der Wohnungen zwischen 60 und 79 Quadratmetern mit 42 % am höchsten gefolgt von den Wohnungen mit 40 bis 59 Quadratmetern, die einen Anteil von 25 % bilden. 27 % der Wohnungen weisen eine Größe von mehr als 80 Quadratmeter auf. Der Anteil kleiner Wohnungen mit einer Fläche von bis zu 40 Quadratmeter ist mit 6 % am Gesamtwohnungsbestand sehr gering. Aus der Abbildung 14 geht hervor, dass knapp 80 % der Wohnungen im empfohlenen Gebiet 1,5 bis 3 Zimmer²⁰ haben. Mit 13 % übersteigt der Anteil an Wohnungen mit 3,5 Zimmern und mehr den Anteil der 1-Zimmer-Wohnungen mit 9 %.

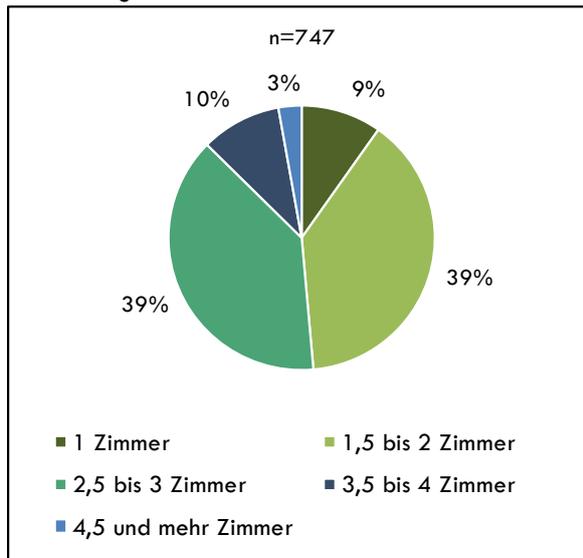
²⁰ Jeweils zzgl. Küche und Bad.

Abbildung 13: Wohnungsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 14: Anzahl der Zimmer



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

4.3 Eigentumsverhältnisse und Umwandlungspotenzial

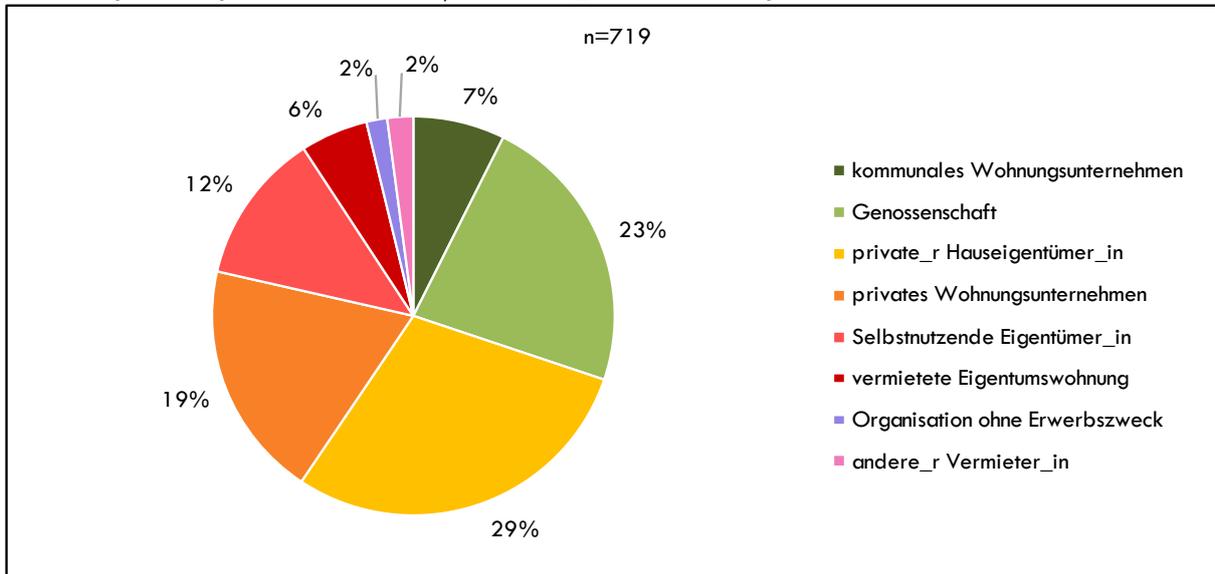
Private Eigentumsformen bieten hohes Potenzial für die derzeit renditereiche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Infolge der Umwandlung von Miet- in (Einzel-)Eigentum werden die umgewandelten Wohnungen häufig dem Mietwohnungsmarkt entzogen, was langfristig zu einer Veränderung der Eigentumsverhältnisse in einem Gebiet führen kann, die wiederum oftmals eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur nach sich zieht. Zudem verfügen Eigentumswohnungen i. d. R. über einen höheren Ausstattungsstandard als Mietwohnungen, sodass im Zuge von Umwandlungen mit der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zu rechnen ist.

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

Das empfohlene Gebiet ist stark durch Mietwohnungen geprägt. 87 % der Haushalte wohnen zur Miete, demgegenüber sind 12 % der Haushalte selbstnutzende Eigentümer_innen. Abbildung 15 belegt, dass fast die Hälfte der Vermieter_innen im empfohlenen Gebiet private Wohnungsunternehmen und private Hauseigentümer_innen sind. Für diese Wohnungen besteht ein hohes Umwandlungspotenzial. Der Anteil von kommunalen oder genossenschaftlichen Wohnungen beträgt 30 %. 12 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind von den Eigentümer_innen selbstgenutzte Eigentumswohnungen, 6 % sind vermietete

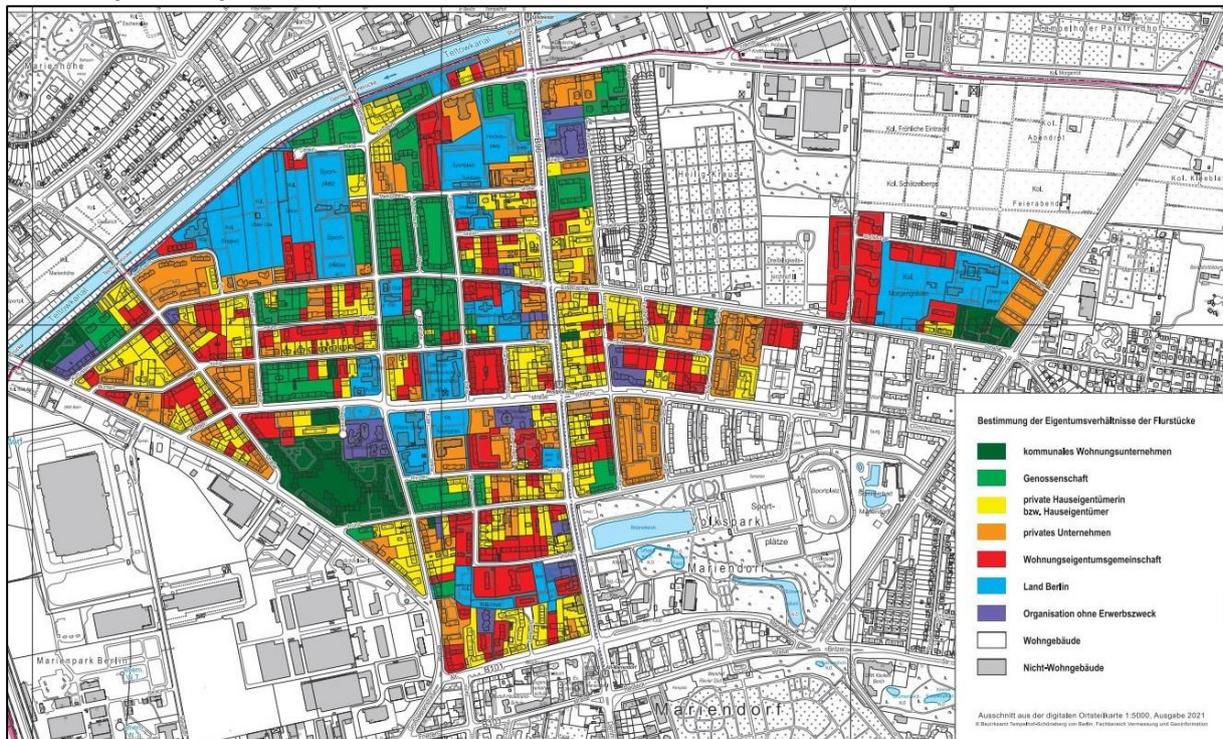
Eigentumswohnungen. Mit jeweils 2 % sind Organisationen ohne Erwerbszweck wie Kirchen und andere Vermieter_innen vertreten. Die räumliche Darstellung der Eigentumsverhältnisse der Flurstücke belegt, dass einzelne Wohnblöcke eine homogene Eigentumsform aufweisen. Dies betrifft Wohnbebauung aus den 1920er und 1930er Jahren sowie Siedlungsbau der Jahre 1950 bis 1980. Die vielfältigen Eigentumsverhältnisse verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet.

Abbildung 15: Eigentumsverhältnisse/Vermieter_in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 16: Eigentumsverhältnisse der Flurstücke



Quelle: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Fachbereich Vermessung und Geoinformation, 2021

4.4 Sanierungs-/Modernisierungszustand der Wohngebäude gemäß Ortsbildanalyse

Im Juli 2021 wurde eine gebäudescharfe Ortsbildanalyse durch die LPG mbH durchgeführt, um die Ausstattung der Gebäude zu erfassen. In der Regel handelt es sich um den straßenseitigen Eindruck, je nach Baustruktur konnten auch die straßenabgewandten Gebäudeseiten begutachtet werden. Die Aussagen beziehen sich daher immer auf den öffentlich einsehbaren Anteil des Gebäudes. Beim Merkmal Balkon ist nur von einer Annäherung auszugehen; bei diesem Merkmal sind die Ergebnisse der Haushaltsbefragung ggf. stärker in die Beurteilung einzubeziehen. Bei der Analyse wurden Fassadenzustand und -dämmung, Balkone, Fenster, bereits durchgeführte Aufstockungen und Dachgeschossausbauten, die Nutzung der Erdgeschosse sowie aktuelle Bautätigkeiten aufgenommen. Insgesamt wurden 1.360 Hausaufgänge im gesamten Untersuchungsgebiet Mariendorf erfasst. Im Folgenden ist die Ortsbildanalyse für das empfohlene Gebiete dargestellt. Die wesentlichen Erkenntnisse der Ortsbildanalyse sind in den folgenden Tabellen und Abbildungen dargestellt.

Tabelle 2: Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude

Merkmal	Kategorien	Empfohlenes Gebiet (N=1.161)	
		Anzahl	Anteil (%)
Fassadenzustand	neuwertige sanierte Fassade	199	17 %
	normaler Erhaltungszustand (keine Schäden, evtl. einzelne kleinere Schönheitsfehler)	699	60 %
	mäßiger Erhaltungszustand (Schäden, deutliche Abnutzungserscheinungen)	232	20 %
	schadhafter, heruntergekommener Zustand (große Schäden, stark erneuerungsbedürftig)	25	2 %
Fassaden-dämmung	zeitgemäße Dämmung vorhanden	77	7 %
	vsl. nicht mehr zeitgemäße Dämmung vorhanden	498	43 %
	keine Dämmung vorhanden, aber Dämmung wahrscheinlich möglich	505	44 %
	keine Dämmung vorhanden und Dämmung unwahrscheinlich (WDVS würde die Attraktivität des Gebäudes abwerten)	75	6 %
Fenster	überwiegend schlechter Zustand, erneuerungsbedürftig, schadhaft	131	11 %
Balkone	Balkon vorhanden	952	83 %
DG-Ausbau/ Aufstockung	Dachgeschoss ausgebaut/aufgestockt	269	23 %
	Potenzial zum Dachgeschossausbau ²¹	874	75 %
Aktuelle Bautätigkeit	Sanierung, Dachgeschossausbau, Neubau	17	1 %
Sonstiges	Wohnhaus steht offenbar vollständig leer	5	0 %

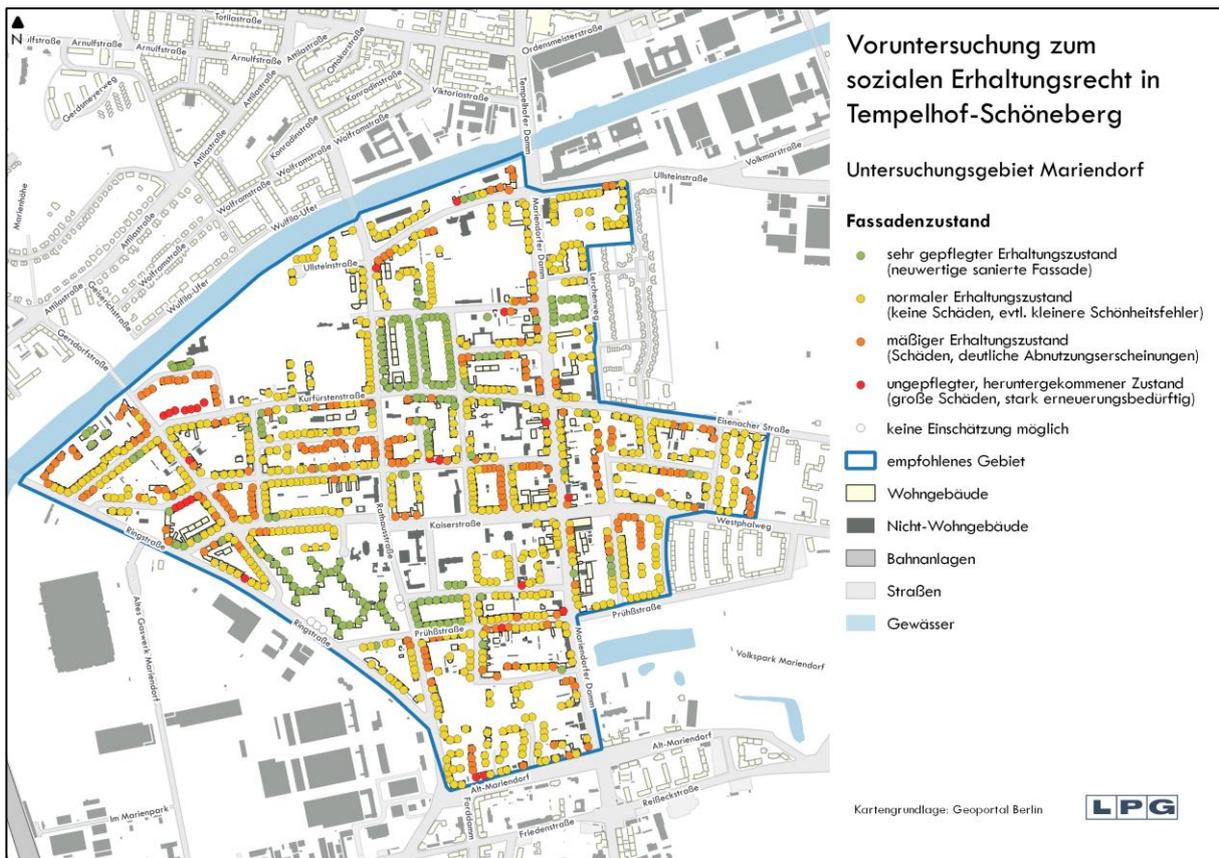
Quelle: LPG mbH, Ortsbildanalyse 2021; Anteile gerundet, daher kann die Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ungleich 100 % sein

²¹ umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

Fassadenzustand

Die nachfolgenden Abbildungen belegen den Fassadenzustand im empfohlenen Gebiet. Der Anteil an Fassaden in ungepflegtem/schadhaftem und mäßigem Zustand umfasst im empfohlenen Gebiet 22 %. Dieser Wert ist aus gutachterlicher Sicht als hoch einzuschätzen. Der überwiegende Anteil der Wohngebäude weist einen normalen Erhaltungszustand auf. Einen bereits neuwertigen und sanierten Erhaltungszustand weisen 17 % der Gebäude auf und umfassen überwiegend den kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand. Größere Sanierungspotenziale bestehen somit vor allem im privaten Wohnungsbestand.

Abbildung 17: Fassadenzustand im empfohlenen Gebiet



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

Abbildung 18: Schadhafte Fassade



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juli 2021

Abbildung 19: gedämmte Fassade

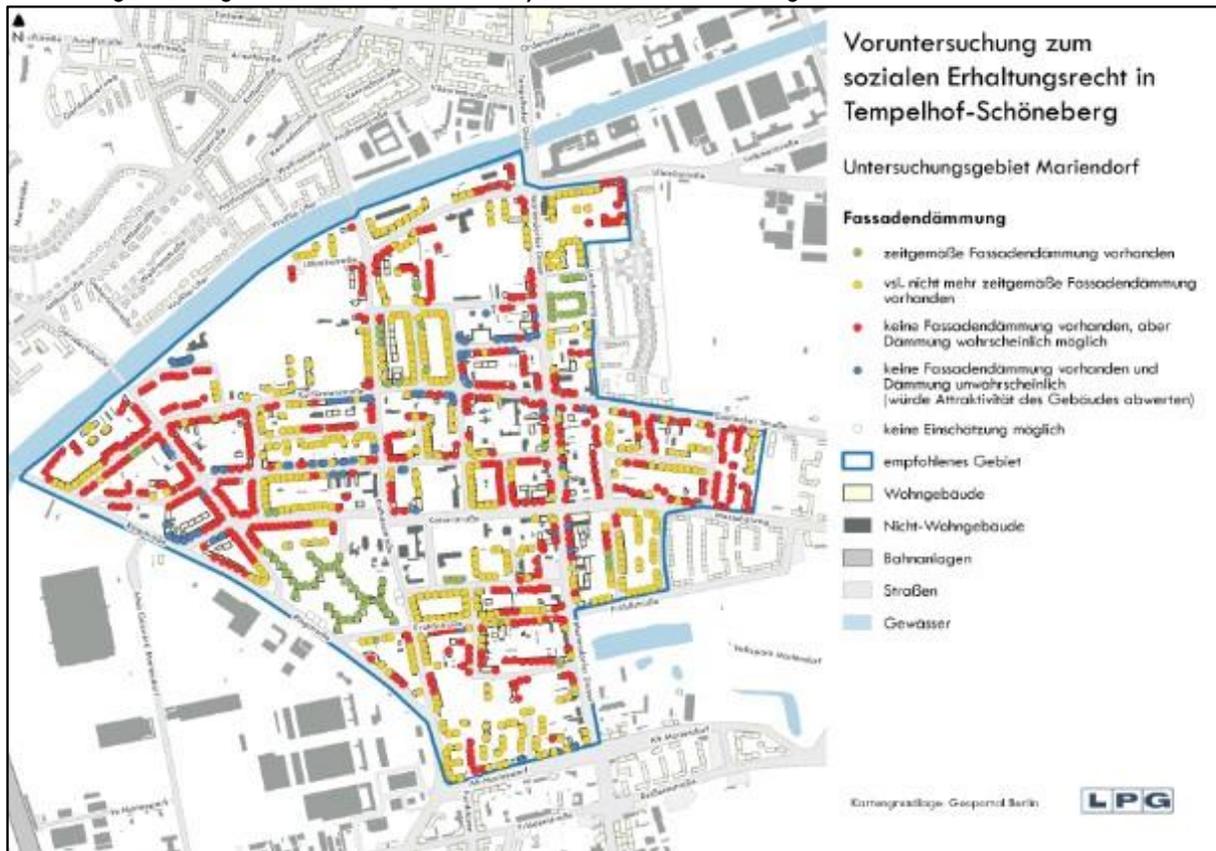


Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juli 2021

Fassadendämmung

Flächendeckend besteht ein sehr hohes Potenzial für die Dämmung der Fassaden (vgl. Abbildung 20). Nur 7 % der Gebäudefassaden weisen eine zeitgemäße Wärmedämmung auf. Dies betrifft insbesondere den kommunalen Wohnungsbestand. Bei 43 % der Gebäude ist die Dämmung voraussichtlich nicht mehr zeitgemäß. Dies betrifft den genossenschaftlichen Wohnungsbestand und teilweise den Bestand privater Wohnungsunternehmen. 50 % der Fassaden im empfohlenen Gebiet sind nicht gedämmt. Beim überwiegenden Anteil dieser Gebäude ist eine Dämmung möglich. Dies betrifft vorrangig den privaten Wohnungsbestand, teilweise aber auch genossenschaftliche Wohngebäude. Bei 6 % der Gebäude ist eine Fassadendämmung unwahrscheinlich, da sie das Gebäude äußerlich negativ verändern würde, weil die Fassade nach der Dämmung nicht in gleicher Ästhetik herstellbar wäre. Letzteres betrifft in der Regel Gründerzeithäuser mit aufwändig verzierten Schmuckfassaden (beispielsweise wegen individueller Stuckelemente, Materialwechseln oder dem Einsatz von Naturstein).

Abbildung 20: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

Fenster

Bei der Ortsbegehung wurden 11 % der Fenster als eindeutig erneuerungsbedürftig und schadhaft identifiziert. Somit besteht ein Potenzial für den Austausch und die Erneuerung der Fenster bei diesen Wohngebäuden. Weiteres Potenzial z. B. durch den Einbau moderner, schall- und wärmeisolierender dreifach verglaster Fenster ist davon unabhängig bei dem überwiegenden Anteil des Fensterbestandes vorhanden. In der Haushaltsbefragung wurde demnach auch ein deutlich höheres Potenzial ermittelt (vgl. nächstes Kapitel).

Balkone

In der Regel wurden nur Balkone²² erfasst, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind. Hierbei wurde das Vorhandensein von Balkonen bei 83 % der Gebäude festgestellt. Bezogen auf die Wohnungen wurde im Rahmen der Haushaltsbefragung ein Ausstattungsgrad mit einem Erstbalkon von 87 % ermittelt. 5 % der Wohnungen haben mehr als einen Balkon. Es besteht im empfohlenen Gebiet folglich noch weiteres Potenzial für den Anbau von Balkonen.

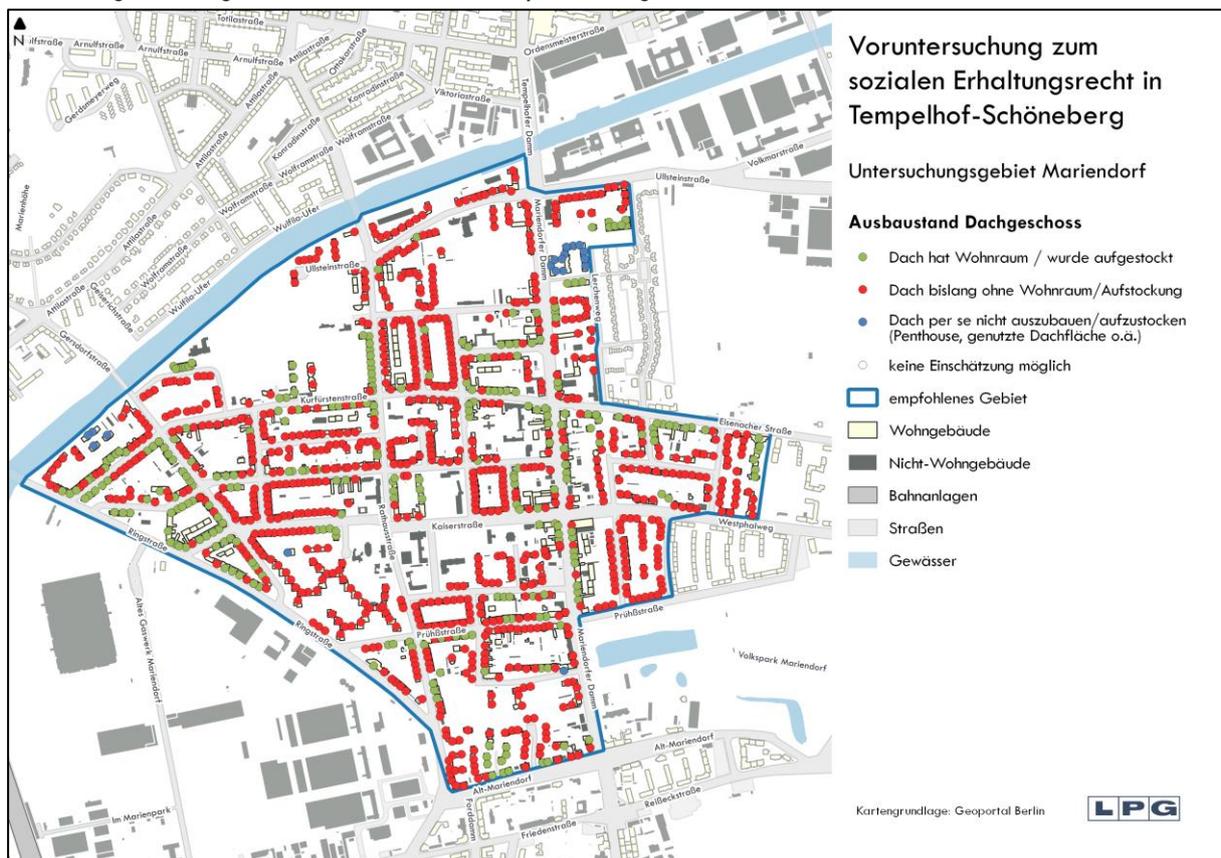
²² Die Kategorie umfasst auch Loggien oder ähnliches.

Dachgeschossausbau

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.

Im empfohlenen Gebiet wurde das Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung bereits bei 21 % der Wohngebäude genutzt. Somit besteht für weitere 77 % der Wohngebäude das Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche durch einen Dachgeschossausbau bzw. durch eine Aufstockung²³ des Gebäudes. Teilweise sind die Grundstücke mindergenutzt, d. h. bieten eine höhere Möglichkeit zur Ausnutzung hinsichtlich der Geschossflächenzahl.

Abbildung 21: Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachgeschossausbau



Quelle: Eigene Darstellung nach Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2021

²³ umfasst alle Dächer, die noch nicht ausgebaut/aufgestockt wurden, ausgenommen Dächer mit Penthouse oder genutzter Dachfläche; keine baurechtliche Prüfung erfolgt.

4.5 Ausstattungsmerkmale

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

- Zum einen sind die bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen zu wahren. Diese umfassen z. B. die Ausstattung der Gebäude mit Sanitär-, Frisch- und Abwasser- sowie Elektroinstallationen. Sie stellen die untere Grenze für zu genehmigende Maßnahmen dar.
- Zum anderen bezieht sich der zeitgemäße Ausstattungszustand auf eine durchschnittliche Wohnung, die „in diesem Gebiet [...] von Bevölkerungsschichten der Art, aus der sich die Wohnbevölkerung des betreffenden Milieuschutzgebiets zusammensetzt, beansprucht wird“ und dessen Herstellung ebenfalls zu genehmigen ist.²⁴

Zu diesem Sachverhalt – der für die Beurteilung anzuwendenden Maßstabsebene – gibt es keine einheitliche Rechtsprechung. Der Ausstattungszustand kann über den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen liegen und stellt damit zugleich die obere Grenze der zu genehmigenden Maßnahmen dar. Diese Maßnahmen können jedoch dazu führen, dass Mietpreise ansteigen und bestimmte Bevölkerungsgruppen verdrängt werden. Diese Regelung verhindert aber auch, dass in Erhaltungsgebieten unzulängliche bauliche Zustände unterhalb der bauordnungsrechtlichen Vorgaben, ein sog. Substandard (z. B. Ofenheizung), erhalten bleiben.²⁵ Als zeitgemäße Ausstattungszustände einer Wohnung werden in der Rechtsprechung u. a. die Warmwasserversorgung durch Gasetagenheizungen und der Einbau von Isolierverglasungen identifiziert.²⁶ Einzelöfen und einfach verglaste Fenster entsprechen diesem Zustand nicht mehr.

Zur Bestimmung des gegenwärtigen Ausstattungszustands der Wohnungen und Gebäude im empfohlenen Gebiet wurden die in der Tabelle 3 dargestellten Ausstattungsmerkmale in der Haushaltsbefragung erhoben. Die Merkmale sind thematisch gruppiert und für das empfohlene Gebiet Mariendorf dargestellt. 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

²⁴ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016, Rn. 52.

²⁵ Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 14. Auflage 2019, Rn. 51.

²⁶ OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, IBRRS 2004, 3556.

- die Möglichkeiten für den An- oder Einbau **zusätzlicher, wohnwerterhöhender Ausstattungsmerkmale** wie einer Fußbodenheizung, eines zweiten Balkons oder eines Aufzugs festgestellt werden.

Der Ausstattungszustand dient außerdem als Grundlage zur Ermittlung des gebietstypischen Ausstattungszustands, der sich aus der überwiegenden Anzahl der vorhandenen Merkmale zusammensetzt.

Gebietstypischer Ausstattungszustand

Der gebietstypische Ausstattungszustand umfasst die Ausstattungsmerkmale, die in zwei Drittel des Wohnungsbestands vorhanden sind.²⁷ Damit wird der zeitgemäße Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung gemäß § 172 Absatz 4 Satz 3 Nummer 1 BauGB als Standard definiert. Darüber hinaus gehende bzw. zusätzliche Ausstattungsmerkmale würden den Wohnwert und ggf. auch die Miete erhöhen.²⁸ Sie sind somit als Modernisierung zu definieren, für die das soziale Erhaltungsrecht eine Steuerungswirkung erzielen kann.

Der gebietstypische Ausstattungszustand des Wohnungsbestands im empfohlenen Gebiet entspricht einer Wohnungsausstattung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Badezimmer mit WC sowie Dusche oder Badewanne
- innenliegende Toilette
- Zentralheizung und Beheizung der Wohnung über Heizkörper
- ein Erstbalkon
- Gegensprechanlage ohne Kamera

Nachholendes Sanierungspotenzial

Als nachholendes Sanierungspotenzial werden Ausstattungsmerkmale definiert, die auf einen Substandard hindeuten und nicht den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen entsprechen. Dazu gehören Wohnungen mit Elektrospeicheröfen oder anderen Einzelöfen zur Beheizung der Wohnräume oder einfachverglaste Fenster.

Nur einzelne Wohnungen, überwiegend in der Baualtersklasse bis 1949, sind noch mit Ofenheizung oder Elektrospeicheröfen ausgestattet. Auch die Ausstattung mit einfachverglasten Fenstern bildet einen Substandard ab. Dieses Merkmal ist im empfohlenen Gebiet in unterschiedlicher Ausprägung je nach Baualtersklasse des Wohngebäudes vorhanden. Das nachholende Sanierungspotenzial dieses Merkmals be-

²⁷ 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

²⁸ Auch zu genehmigende Maßnahmen können umlagefähige Modernisierungen darstellen.

trägt im empfohlenen Gebiet 16 %. Auch der hohe Anteil an Kasten-Doppelfenstern mit 29 % korrespondiert mit dem festgestellten Baualter und kann je nach Beschaffenheit und Alter ein Sanierungspotenzial begründen.

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.

Die Tabelle 3 zeigt, dass fast die Hälfte des Wohnungsbestands, der Haushaltsbefragung folgend, Potenzial für die Ausstattung mit Isolier-/Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenstern bietet. Darüber hinaus bestätigt die Haushaltsbefragung die bereits per Ortsbildanalyse festgestellten Potenziale zur Fassadendämmung. Bei diesem Merkmal ist auf die gebäudescharfe Erhebung im Rahmen der Ortsbildanalyse abzustellen. Diese Maßnahmen der energetischen Modernisierung sind nach dem BGB mietumlagefähig. Mit einer Ausnutzung dieses Potenzials ist daher in naher Zukunft zu rechnen.

Tabelle 3: Ausstattungsmerkmale im empfohlenen Gebiet

Ausstattungsmerkmal	Empfohlenes Gebiet (n=750)	Baujahr bis 1949 (n=224)	Baujahr 1950 bis 1990 (n=374)	Baujahr ab 1991 (n=65)
Badezimmer				
mit Dusche oder Badewanne	88 %	84 %	93 %	68 %
mit Dusche und Badewanne	11 %	14 %	6 %	31 %
Zusätzliches zweites Badezimmer	7 %	8 %	5 %	14 %
Gäste-WC	12 %	11 %	10 %	26 %
Beheizung der Wohnung über				
Heizkörper	95 %	95 %	98 %	69 %
Elektrospeicheröfen	1 %	2 %	0 %	0 %
andere Einzelöfen	1 %	3 %	0 %	2 %
Fußbodenheizung	4 %	1 %	1 %	37 %
Erzeugung der Wärme für die Wohnung				
dezentral für die Wohnung (Einzelöfen)	2 %	4 %	1 %	0 %
zentral für die Wohnung (Etagenheizung)	19 %	42 %	6 %	6 %
zentral für das Gebäude (Zentralheizung)	75 %	50 %	92 %	89 %
Warmwasserversorgung				
dezentrale Warmwasserversorgung	56 %	59 %	65 %	9 %
zentrale Warmwasserversorgung	42 %	41 %	34 %	88 %
Fenster (überwiegend)				
Einfachverglasung	16 %	12 %	16 %	11 %
Kasten-Doppelfenster	29 %	38 %	25 %	11 %
Isolier-/Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster	52 %	51 %	56 %	71 %
zusätzliche Ausstattung				
Balkon ¹ mit bis zu 4 Quadratmeter Grundfläche	60 %	63 %	64 %	31 %
Balkon ¹ mit mehr als 4 Quadratmeter Grundfläche	27 %	17 %	27 %	62 %
weitere/r Balkon ¹	5 %	5 %	5 %	11 %
Aufzug	25 %	6 %	30 %	68 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	17 %	17 %	14 %	42 %
Einbauküche (von Vermieter_in eingebaut)	34 %	27 %	34 %	54 %
Gegensprechanlage ohne Kamera	77 %	84 %	68 %	83 %
Gegensprechanlage mit Kamera	2 %	2 %	1 %	9 %
Energiesparende Ausstattung				
Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	6 %	4 %	8 %	3 %
gedämmte Fassade	38 %	35 %	40 %	65 %
Energiesparende Heizungsanlage ²	9 %	10 %	8 %	22 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; ¹: umfasst auch Loggia/Wintergarten/Terrasse; ²: z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik Summe der einzelnen Merkmalsbereiche ergibt aufgrund von missings/keine Angabe oder Mehrfachnennungen nicht immer 100 %

Potenzial für den zusätzlichen An- bzw. Einbau von Ausstattungsmerkmalen

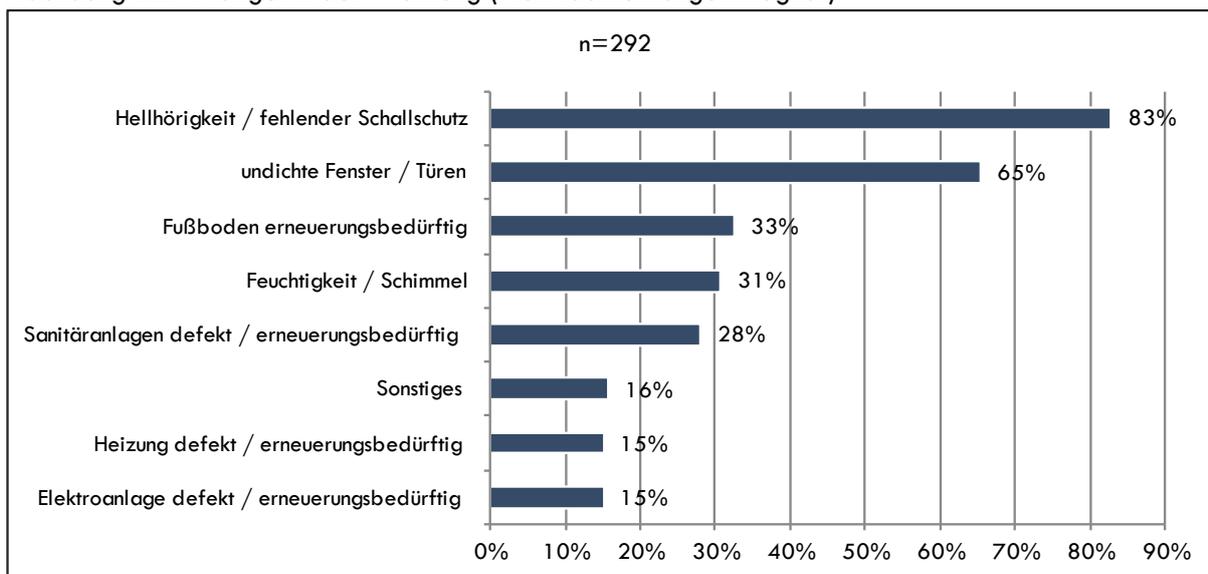
Während das nachholende Sanierungspotenzial zur Anpassung an den zeitgemäßen Ausstattungsstandard im empfohlenen Gebiet nur einen kleinen Anteil des Wohnungsbestands umfasst, bietet ein Großteil der Wohnungen ein hohes Potenzial für die Ausstattung mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen.

Bisher verfügen nur 11 % des Wohnungsbestands im empfohlenen Gebiet über ein Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne. 12 % der Wohnungen verfügen über ein separates Gäste-WC. Über einen Aufzug verfügen bislang 25 % des Wohnungsbestands. Zu beachten ist dabei das Baualter: ein besonders hoher Anteil wird bei Wohngebäude erreicht, die seit 1991 errichtet wurden. Potenziale bestehen daher im Wohnungsbestand der Baualtersklasse bis 1949, aber auch der Jahre 1950 bis 1990. Hinsichtlich des Ausstattungsmerkmals Balkon wird mit 87 % bereits ein hoher Ausstattungsgrad festgestellt. Der deutlich überwiegende Anteil der Balkon ist bis zu 4 Quadratmeter groß. Balkone mit mehr als 4 Quadratmetern Grundfläche sind besonders im Wohnungsbestand ab dem Baujahr 1991 festzustellen. Potenzial besteht demnach für eine Balkonvergrößerung. Ebenso ist das Potenzial zum Anbau von Zweitbalkonen sehr hoch, sofern dies bauordnungsrechtlich möglich ist. Darüber hinaus besteht ein sehr großes Potenzial zum Einbau von Fußbodenheizungen.

Wohnungsmängel und Verbesserungswünsche

Neben der Ausstattung geht auch die Einschätzung des gegenwärtigen Zustands der Wohnungen in die Beurteilung des Aufwertungspotenzials mit ein. 39 % der Haushalte im empfohlenen Gebiet haben in ihrer Wohnung einen oder mehrere Mängel. Die meistgenannten Mängel in den Wohnungen der Haushalte, die einen oder mehrere Mängel aufweisen, beziehen sich auf Hellhörigkeit/fehlenden Schallschutz und undichte Fenster und/oder Türen. Vielfach sind die Fußböden erneuerungsbedürftig und es treten auch Feuchtigkeit und Schimmel in der Wohnung auf.

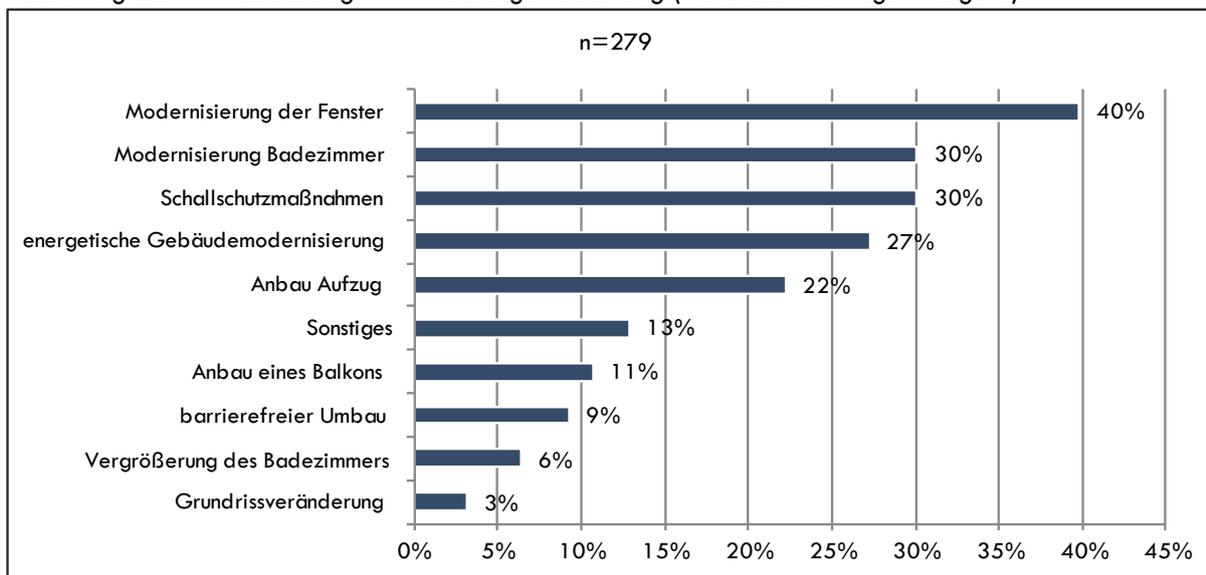
Abbildung 22: Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 23 wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Wohnungsausstattung – auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden ist – dargestellt. 39 % der Haushalte im empfohlenen Gebiet wünschen sich Verbesserungen. Die meisten Nennungen der Haushalte, die sich eine Verbesserung wünschen, entfallen auf die Modernisierung der Fenster. Nachfolgend werden die Modernisierung des Badezimmers und Schallschutzmaßnahmen genannt. Dies korrespondiert mit den benannten Wohnungsmängeln.

Abbildung 23: Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

4.6 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Die Analyse der Indikatoren zum Aufwertungspotenzial belegt, dass im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf bauliche und eigentumsrechtliche Aufwertungspotenziale bestehen, deren Nutzung Auswirkungen auf die Struktur der Wohnungen und das Wohnungsangebot haben können. In der Tabelle 4 sind die zentralen Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials dargestellt.

Das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet ist durch Wohnbebauung aus verschiedenen **Baualterklassen** geprägt. Es dominiert Wohnbebauung aus dem Zeitraum 1950 bis 1990, darunter insbesondere Wohnbebauung aus den 1950er und 1960er Jahren. Teilweise sind Grundstücke mindergenutzt, Abriss und Neubau könnten zur höheren Ausnutzung der verfügbaren Fläche führen. Es besteht großes Potenzial zum Dachgeschossausbau bzw. zur Aufstockung und zur Verdichtung. Die Wohnungen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf sind überwiegend Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 40 und 79 Quadratmeter. Die mittlere Wohnfläche pro Haushalt beträgt 66 qm im Median. Die Wohnungen haben überwiegend 1,5 bis 3 Zimmer.

Im Hinblick auf die **Ausstattung** der Wohnungen und Wohngebäude sind vor allem bei der energetischen Modernisierung, aber auch in Bezug auf den Anbau von Aufzügen und Balkonen oder der Vergrößerung von Balkonen, der Ausstattung von Badezimmern und dem Einbau von Fußbodenheizungen Möglichkeiten vorhanden, die Ausstattung und damit den Wohnwert zu erhöhen. Darüber hinaus bestehen Potenziale zur nachholenden Sanierung, deren Umsetzung mit weiteren Maßnahmen verbunden sein kann. Dazu gehören der Austausch von einfachverglasten Fenstern, der Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung

und in begrenztem Umfang auch der Einbau einer Sammelheizung anstelle von Einzelöfen oder Elektro-speicheröfen. Besonders hoch ist der Anteil an erneuerungsbedürftigen und schadhafte Fassaden mit 22 % der Wohngebäude. Zwar weisen die Fassaden überwiegend ein normales Erscheinungsbild ohne Schäden, aber mit Abnutzungserscheinungen auf, dennoch leitet sich aus dem hohen Anteil schadhafte Fassaden ein kurz- bis mittelfristiges Sanierungspotenzial ab. In Kombination mit den von den Haushalten benannten Wohnungsmängeln belegt dies ein hohes Instandsetzungspotenzial, das auch die Modernisierung von Ausstattungsmerkmalen begründen kann. Die Instandsetzung und die Anpassung der Wohnungen an den zeitgemäßen Ausstattungszustand sind auch im sozialen Erhaltungsgebiet genehmigungsfähig. Steuernd Einfluss kann aber auf den Umfang der durchzuführenden Maßnahme oder damit verbundene, zusätzliche Maßnahmen genommen werden.

Tabelle 4: Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials

Indikator	Empfohlenes soziales Erhaltungsgebiet Mariendorf
Eigentumsform	überwiegend private Eigentumsformen, Anteil Eigentumswohnungen beträgt 20 %; rund 30 % der Wohnungen im genossenschaftlichen oder kommunalen Eigentum
Potenzial für Umwandlungen	Potenzial für rund 50 % der Wohnungen gegeben
äußerlicher Sanierungszustand	überwiegend normales Erscheinungsbild ohne Schäden; 22 % der Fassaden mit Schäden oder starkem Erneuerungsbedarf, übersteigt den Anteil neuwertiger Fassaden mit 17 % deutlich
nachholendes Sanierungspotenzial	Potenziale vorhanden: Austausch einfachverglaster Fenster (16 %) und Austausch Einzelöfen (2 %), 39 % der Wohnungen haben Mängel, daraus leitet sich ein Instandsetzungs- und ggf. Modernisierungspotenzial ab; Einbau zentraler Warmwasserversorgung für 56 % der Wohnungen möglich
gebietstypische Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Badezimmer mit WC sowie Dusche oder Badewanne - innenliegende Toilette - Zentralheizung - ein Erstbalkon/Wintergarten/Loggia/Terrasse (überwiegend mit einer Grundfläche von bis zu 4 Quadratmetern) - Gegensprechanlage ohne Kamera
Potenzial für zusätzliche Ausstattungsmerkmale	<ul style="list-style-type: none"> - Fußbodenheizung - Aufzug - Gäste-WC - getrennte Dusche und Badewanne - Erstbalkon über 4 Quadratmeter Grundfläche oder zusätzlicher Balkon - hochwertige Bodenbeläge - Einbauküche - Gegensprechanlage mit Kamera
energetisches Modernisierungspotenzial	hohes Potenzial für alle energetischen Merkmale, 50 % der Fassaden nicht gedämmt, 43 % der Fassaden vsl. nicht zeitgemäß gedämmt

Quelle: LPG mbH, eigene Zusammenstellung

Für den An- oder Einbau solcher **zusätzlichen Ausstattungsmerkmale** wie den Einbau einer Fußbodenheizung oder eines Gäste-WCs und den Anbau eines Erst- oder Zweitbalkons sowie eines Aufzugs besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf ein zum Teil 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.

Die **Eigentumsverhältnisse** der Wohngebäude und Wohnungen sind vielfältig. Insgesamt wird der lokale Wohnungsmarkt durch private Eigentumsformen dominiert. Ein Fünftel der Wohnungen sind Eigentumswohnungen, die zu einem hohen Anteil selbstgenutzt sind. Daneben befinden sich rund 30 % der Wohnungen im kommunalen und genossenschaftlichen Eigentum. Diese Bestände sind größtenteils saniert oder bereits energetisch ertüchtigt und weisen geringe Aufwertungspotenziale auf. Die baulichen Aufwertungspotenziale konzentrieren sich vorrangig auf den privaten Wohnungsbestand. Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen beträgt 50 %.

Zusammengefasst bestehen im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf verschiedene bauliche Aufwertungspotenziale, die insbesondere die energetische Modernisierung und den Ein- oder Anbau zusätzlicher, den Wohnwert erhöhender Merkmale umfassen. Für mindergenutzte Grundstücke besteht ggf. Potenzial zu einer höheren Flächenausnutzung durch Abriss und Neubau. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale kann zu Veränderungen der Wohnungsstruktur und des Wohnwerts führen, 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 Untersuchungsgebiet besteht. Daneben besteht ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

5. Analyseebene Aufwertungsdruck

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

5.1 Bestandsmieten

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

Das Bestandsmietniveau im empfohlenen Gebiet beträgt im Median 6,94 Euro je Quadratmeter (vgl. Tabelle 5). Das durchschnittliche Bestandsmietniveau ist mit 7,32 Euro je Quadratmeter höher als das Mietspiegelniveau 2020 in Berlin mit 6,79 Euro je Quadratmeter.²⁹ Das durchschnittliche Mietniveau ist im Altbaubestand bis 1918 am höchsten. In der Abbildung 24 ist die klassifizierte Verteilung der Nettokaltmiete je Quadratmeter im empfohlenen Gebiet Mariendorf dargestellt. Etwa die Hälfte der Haushalte hat eine Netto-Kaltmiete von unter 7,00 Euro und liegen demnach unter dem stadtweiten Bestandsmietniveau.

²⁹ F+B GmbH, Berliner Mietspiegel 2019 Methodenbericht, 2020, S. 41. Gemäß der Fortschreibung des Mietspiegels 2021 ergibt sich ein Anstieg um 1,1 % im Vergleich zum Mietspiegel 2019, d. h. ein Anstieg von 6,72 auf 6,79 Euro pro Quadratmeter.

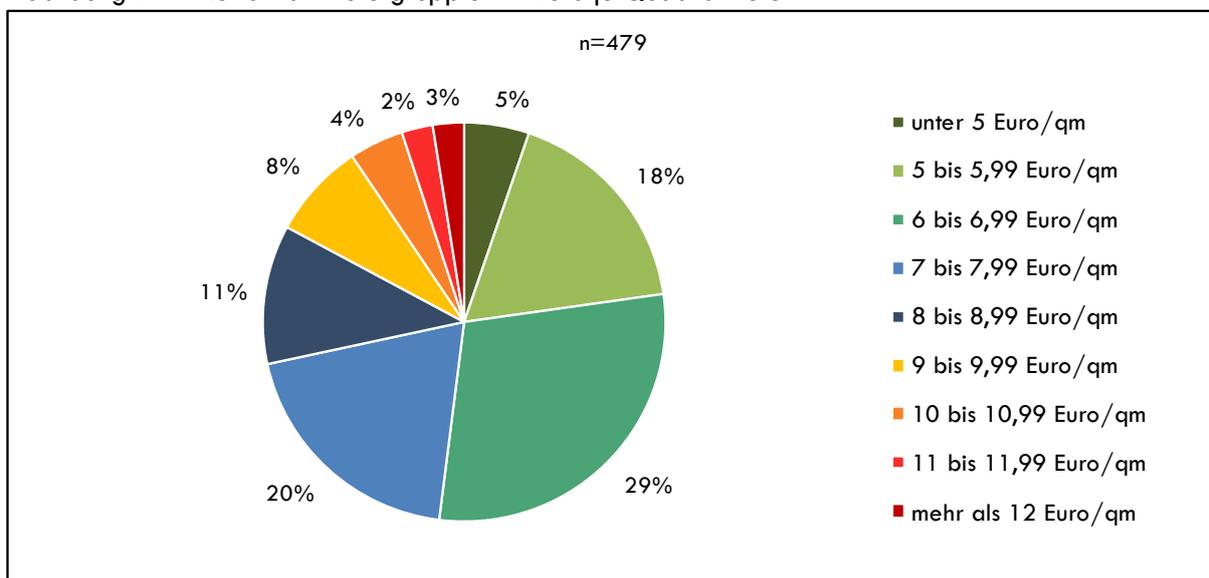
Anknüpfend daran ist in der Abbildung 25 das Bestandsmietniveau nach Eigentumsverhältnis der Wohnung dargestellt. Die Abbildung belegt, dass im genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbestand ein im Vergleich zum privaten Wohnungsbestand geringeres Mietniveau besteht.

Tabelle 5: Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt)

	Empfohlenes Gebiet (n=479)	Baualter des Wohngebäudes			Land Berlin 2020
		vor 1919 (n=76)	1919 bis 1949 (n=73)	1950 bis 1990 (n=216)	
Median	6,94 €	6,95 €	6,59 €	6,90 €	-
Durchschnitt	7,32 €	7,39 €	6,85 €	7,10 €	6,79 €

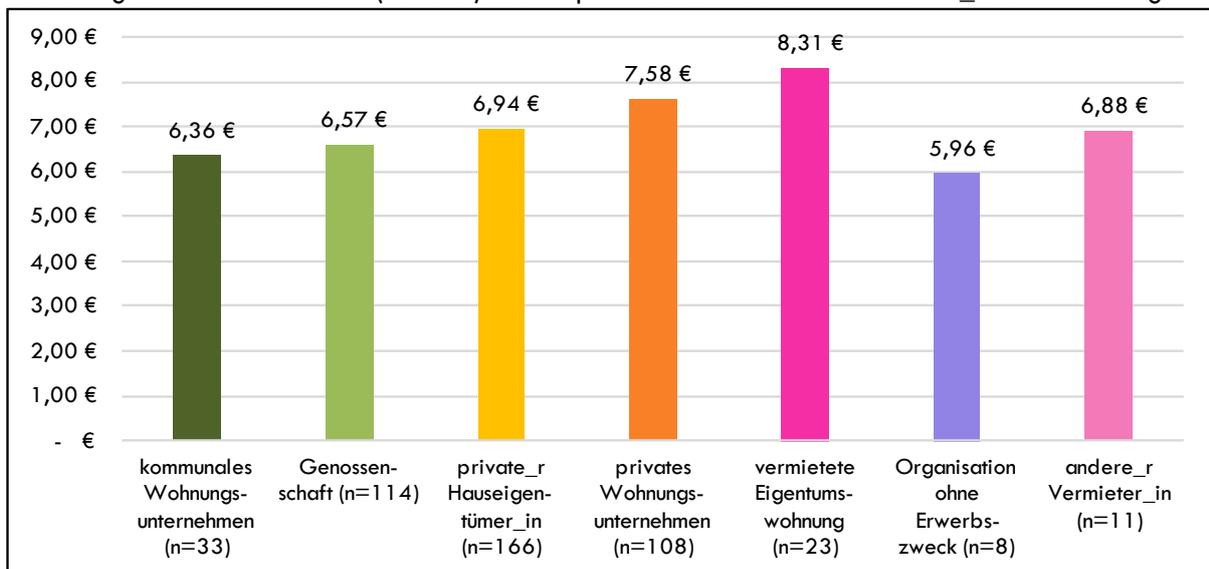
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Wert für Berlin: ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Dokumentation zum Berliner Mietspiegel 2021, 2021, S. 8

Abbildung 24: Netto-Kaltmiete gruppiert in Euro je Quadratmeter



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

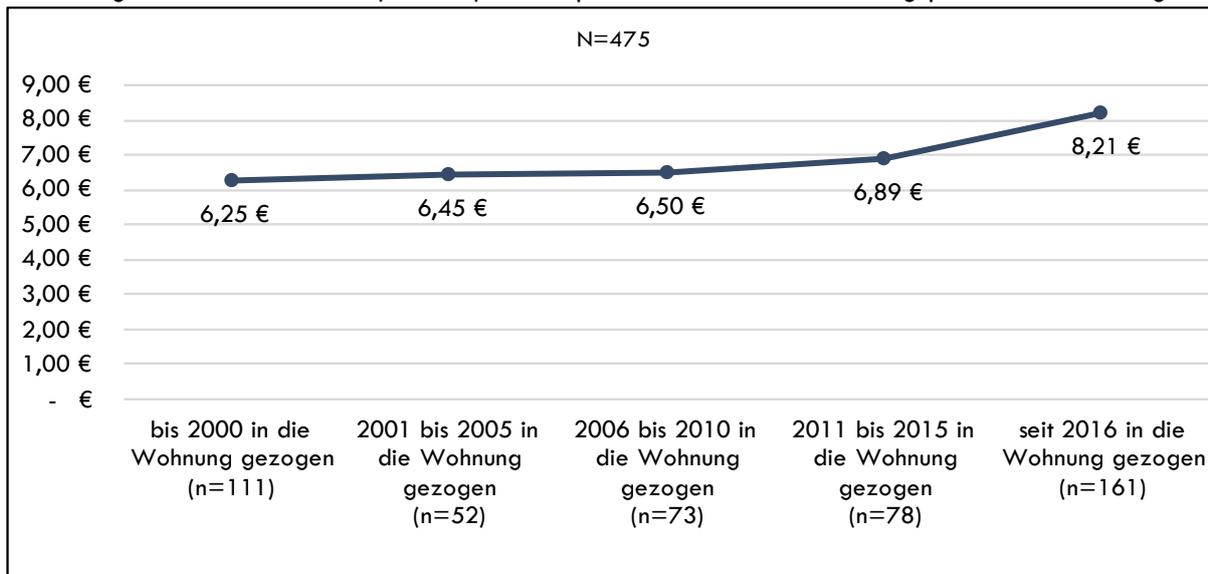
Abbildung 25: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

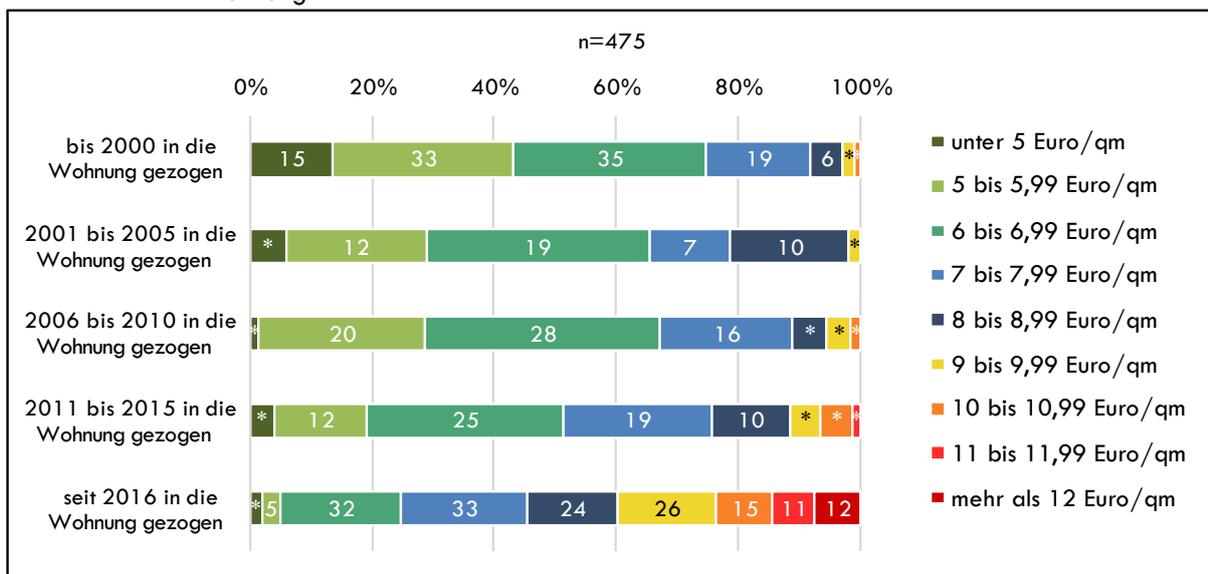
Die Abbildung 26 verdeutlicht auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2021, dass Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung im empfohlenen Gebiet gezogen sind, mit 8,21 Euro je Quadratmeter eine rund 2,00 Euro höhere Miete haben als Haushalte, die bereits seit über 20 Jahren im Gebiet leben. Dies verdeutlicht die breite Spreizung des Mietniveaus und die noch günstigen Mieten im Bestand. Gemäß Abbildung 27 wird deutlich, dass seit dem Einzugsjahr 2016 und später eine deutliche Spreizung der Bestandsmieten zu erkennen ist. Über 75 % der seit dem Jahr 2016 zugezogenen Haushalten haben eine Miete oberhalb des Berliner Mietspiegelniveaus.

Abbildung 26: Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 27: Nettokaltmiete (Median) gruppiert in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung

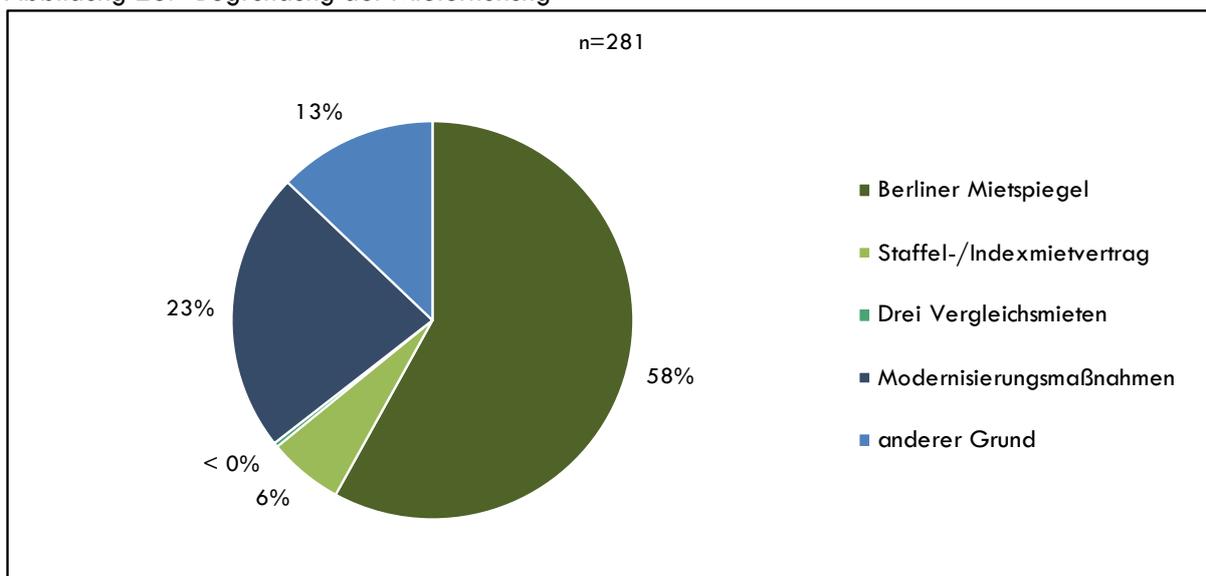


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.2 Mieterhöhungen im Bestand

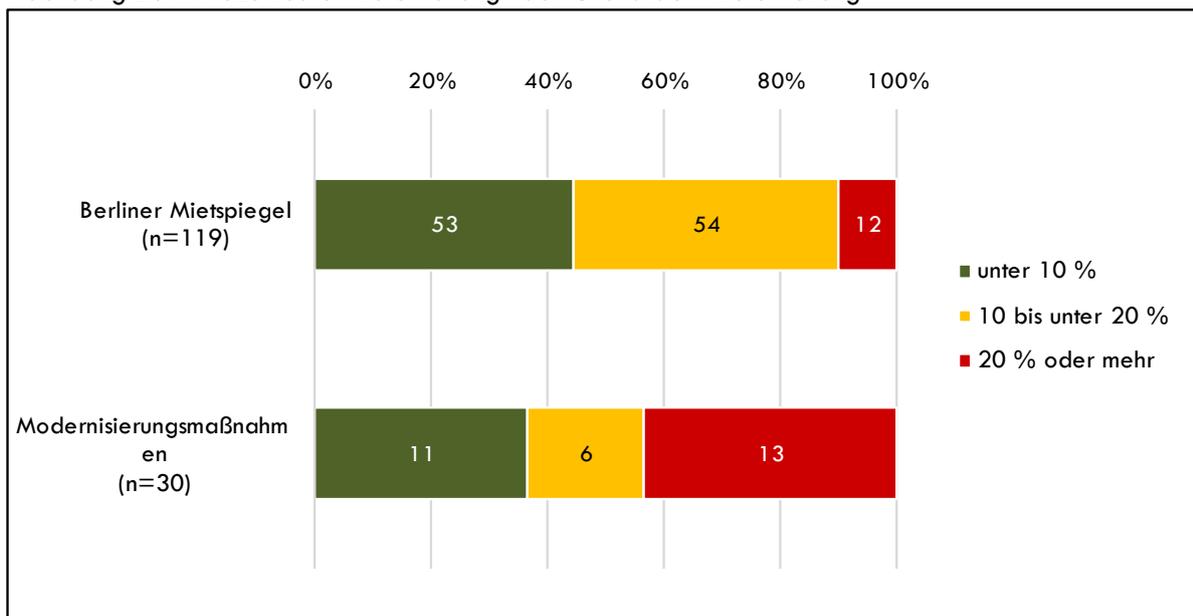
Bei 50 % der Haushalte erfolgte in den letzten fünf Jahren eine Erhöhung der Netto-Kaltmiete. 58 % der Mieterhöhungen wurden mit der Anpassung gemäß Berliner Mietspiegel und 23 % mit Modernisierungsmaßnahmen begründet (vgl. Abbildung 28). Durchschnittlich ist die Netto-Kaltmiete durch eine Mieterhöhung um rund 13 % gestiegen. Bei modernisierungsbedingten Mieterhöhungen ist ein Anstieg von rund 17 % festzustellen. Die Abbildung 29 belegt, dass über 40 % der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen zu einem Anstieg von 20 % und mehr geführt haben. Die nach einer Modernisierung zu erwartende Steigerung der Mieteinnahmen kann Anreize für Eigentümer_innen begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Die bisher erfolgten Modernisierungen werden im Kapitel 5.4 aufgeschlüsselt.

Abbildung 28: Begründung der Mieterhöhung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 29: Prozentuale Mieterhöhung nach Grund der Mieterhöhung

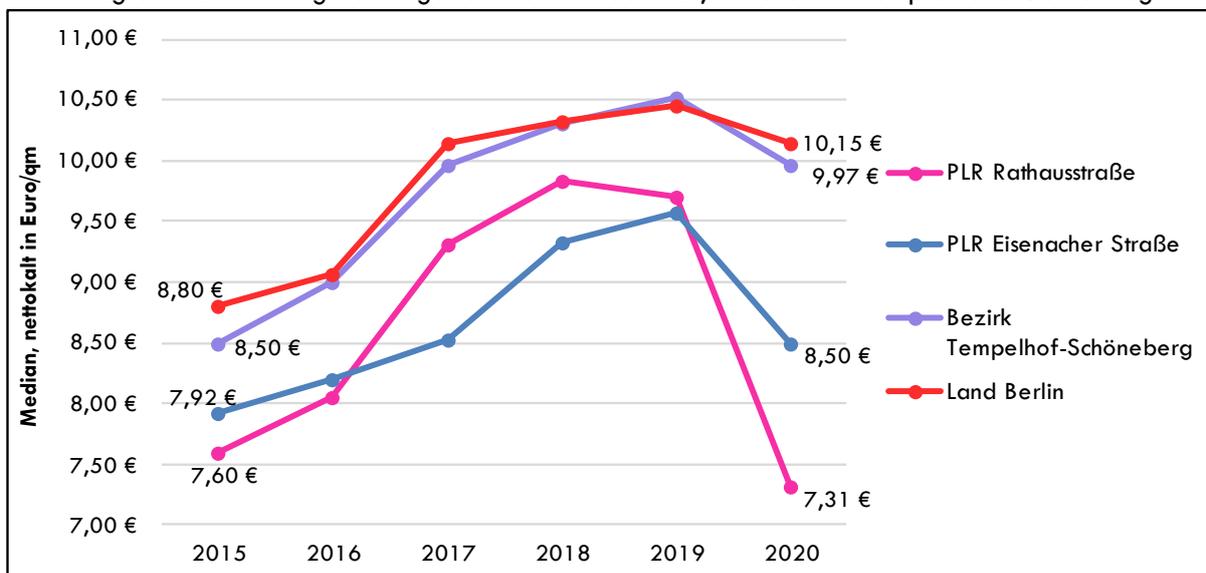


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

5.3 Entwicklung der Angebotsmieten

Das Angebotsmietniveau betrug im Jahr 2020 in den Planungsräumen Rathausstraße 7,31 Euro und der Eisenacher Straße 8,50 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Damit ordnet sich das Angebotsmietniveau unter dem bezirklichen und dem gesamtstädtischen Vergleichswert ein, wie die Abbildung 30 belegt. Im Vergleich zum Jahr 2015 ist das Angebotsmietniveau bis zum Jahr 2019 auf 9,58 Euro im Planungsraum Eisenacher Straße und 9,71 Euro im Planungsraum Rathausstraße angestiegen. Dies entspricht einem Anstieg von 21 % im Planungsraum Eisenacher Straße und 28 % im Planungsraum Rathausstraße. Der Anstieg übersteigt in beiden Planungsräumen den gesamtstädtischen Vergleichswert von 19 %. Im Bezirk ist das Angebotsmietniveau um 24 % angestiegen. Für das Jahr 2020 sind die Effekte des Berliner Mietendeckels zu berücksichtigen.

Abbildung 30: Entwicklung der Angebotsmieten in den PLR, in denen das empfohlene Gebiet liegt



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

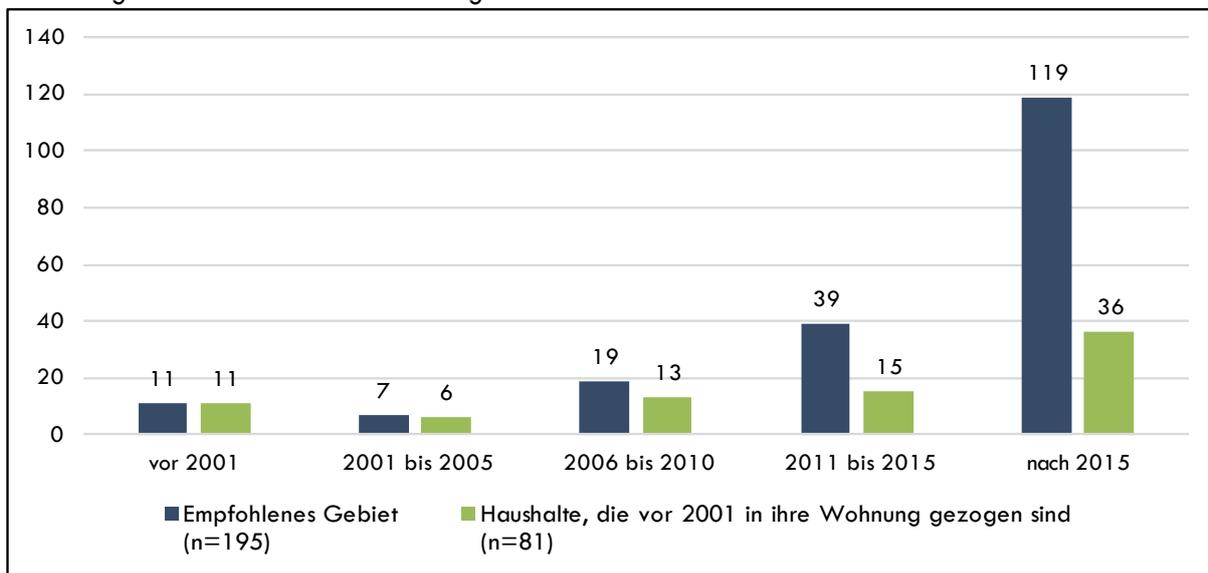
5.4 Modernisierungsmaßnahmen und bauliche Veränderungen

Als weitere Indikatoren des Aufwertungsdrucks werden Modernisierungsmaßnahmen sowie bauliche Aktivitäten analysiert. Mit der Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebiets wird ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eingeführt. Darüber kann Einfluss auf bauliche Vorhaben im Gebiet genommen werden.

Bei 35 % der Haushalte wurden während des Mietverhältnisses Modernisierungen durchgeführt. Bei weiteren 3 % wurde sie angekündigt, d. h. die Umsetzung steht noch bevor. In den vergangenen fünf Jahren wurden bei 18 % der Haushalte eine Modernisierung durchgeführt. Zu den häufigsten Maßnahmen zählen die energetische Sanierung mit 35 %, sowie die Erneuerung der Fenster mit 19 % (vgl. Abbildung 32). 10 % der durchgeführten Maßnahmen betreffen das Streichen der Fassade. Hierbei handelt es sich um klassische Instandhaltungsarbeiten. Gerade bei Fassadenarbeiten kann es aber auch zu Fehleinschätzun-

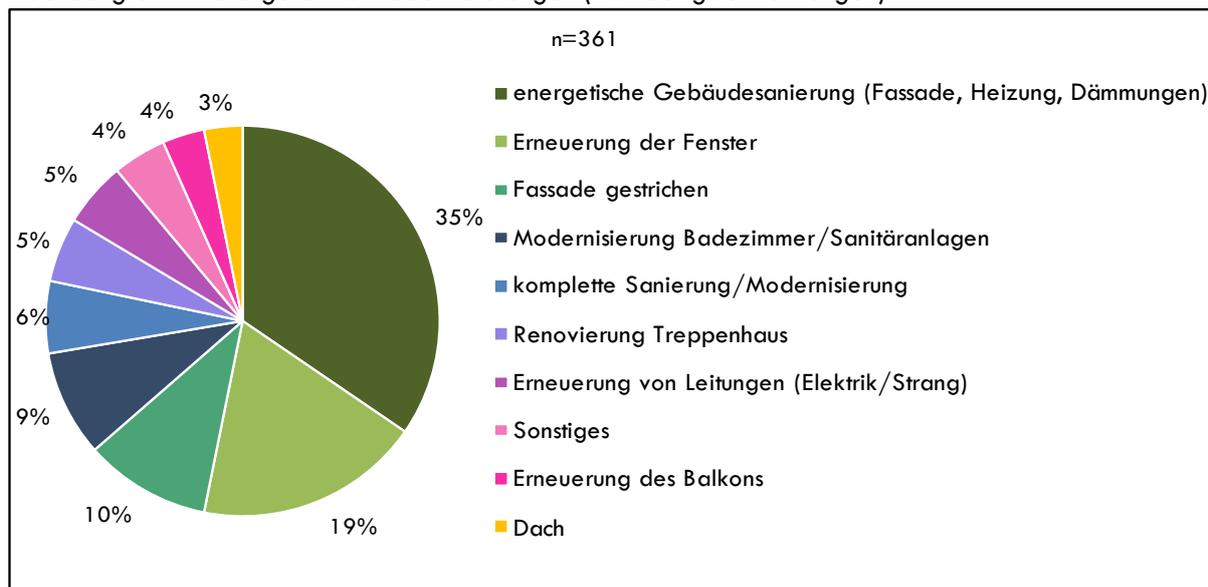
gen durch die Befragten in der Haushaltsbefragung kommen, sodass womöglich auch über die Instandsetzung hinaus gehende Maßnahmen hier benannt werden, die ggf. zu einer Umlage geführt haben, z. B. in Kombination mit dem Anbringen einer Wärmedämmung.

Abbildung 31: Jahr der Modernisierung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 32: Durchgeführte Modernisierungen (10 häufigste Nennungen)



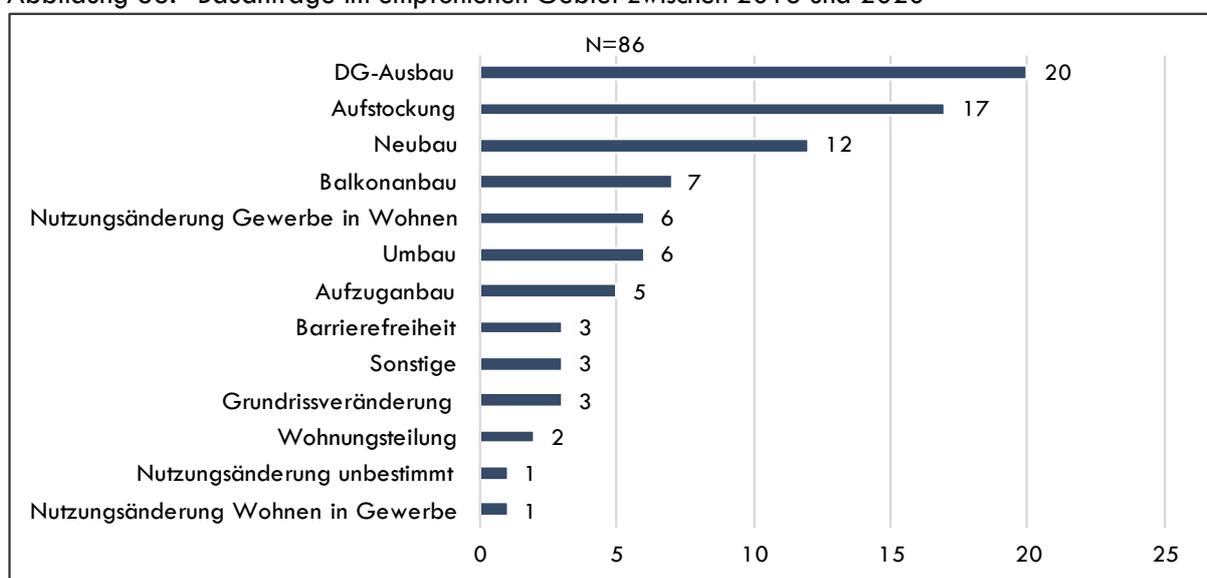
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Bauanträge

Neben den durch die Haushaltsbefragung ermittelten Modernisierungen, wurden auch die gestellten Bauanträge im Zeitraum der Jahre 2016 bis 2020 analysiert. In den vergangenen fünf Jahren wurden im empfohlenen Gebiet Mariendorf insgesamt 74 Bauanträge für 52 Gebäude eingereicht. Insgesamt umfassen diese Bauanträge 86 verschiedene Maßnahmen (vgl. Abbildung 33). Zu berücksichtigen ist, dass

bei der Auswertung nur solche Maßnahmen analysiert werden können, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Austausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern sowie das Anbringen einer Wärmedämmung an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden von der Bauaufsicht nur dann erfasst, wenn sie im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt werden, die eine Genehmigung erfordern. In Kapitel 4.4 wurde das vorhandene Potenzial zum Ausbau von Dachgeschossen oder der Aufstockung von Wohngebäuden beschrieben. In den vergangenen fünf Jahren war die Schaffung neuen Wohnraums durch Erweiterung des Bestands und Neubau im Gebiet die häufigste Maßnahme. Hinzu kommen Bauanträge zum Anbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie Balkonen und Aufzügen. Auch Veränderungen am Wohnungsschlüssel wurden im Zuge umfassenderer Maßnahmen beantragt und genehmigt.

Abbildung 33: Bauanträge im empfohlenen Gebiet zwischen 2016 und 2020



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

Anhand der in den letzten Jahren durchgeführten Modernisierungen gemäß Haushaltsbefragung und Bauanträgen wird deutlich, dass die im Kapitel 4 festgestellten Aufwertungspotenziale im Gebiet bereits genutzt werden. Außerdem lassen die bestehenden Potenziale erwarten, dass in den kommenden Jahren weitere Wohngebäude modernisiert werden.

5.5 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Grundbuchumschreibungen

Wie in Kapitel 4.3 beschrieben, besteht im empfohlenen Gebiet noch ein großes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts, ist außerdem die Ankündigung von Eigenbedarf durch die Eigentümer_in möglich. Durch die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen werden dem Wohnungsmarkt Mietwohnungen entzogen, da diese nicht zwangsläufig weiterhin vermietet werden. Dies hat Auswirkungen auf den betroffenen Haushalt, weil z. B. die Miethöhe im Zuge von Modernisierungen steigen kann oder ein Umzug aufgrund der Anmeldung von Eigenbedarf nötig wird.

Beispiele aus Quartieren in verschiedenen deutschen Großstädten belegen, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen mit erheblichen Veränderungen der Gebäude- und Wohnungssubstanz einhergeht und sich damit auf die Zusammensetzung der Mieter_innenschaft im umgewandelten Mietobjekt auswirkt. Im Zuge der Umwandlung erfolgen in der Regel aufwändige Modernisierungsmaßnahmen, die den Wohnwert der Gebäude und Wohnungen erhöhen. Trotz der Möglichkeit für die ansässigen Mieter_innen, die Wohnungen über das Vorkaufsrecht selbst zu erwerben, ist der Verbleib der angestammten Bewohner_innen nur selten möglich, da z. B. die finanziellen Möglichkeiten nicht ausreichen. 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.³⁰

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.³¹ Die Analyse der Abgeschlossenheitsbescheinigungen ermöglicht es somit, die zukünftigen Wohnungsumwandlungen abschätzen zu können, hingegen stellen die Grundbuchumschreibungen die tatsächlich vollzogenen Umwandlungen dar.

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

Abgeschlossenheitsbescheinigungen

Seit 2016 wurden im gesamten empfohlenen Gebiet 24 Anträge auf Erstaussstellung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung und vier Anträge auf Ergänzung³² einer bereits bestehenden Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt und erteilt. In der Abbildung 34 ist die Entwicklung nach Jahren dargestellt. Hervorzuheben ist, dass im Jahr 2020 ein Anstieg der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zu verzeichnen ist, der das Niveau der Vorjahre übertrifft. Es gab 21 Anträge auf Abgeschlossenheit für 710 bestehende Wohneinheiten und zwei weitere Anträge sind gegenwärtig noch in Bearbeitung (Anzahl Wohneinheiten unbekannt). Dies entspricht 6,1 % der Wohnungen im Gebiet.³³

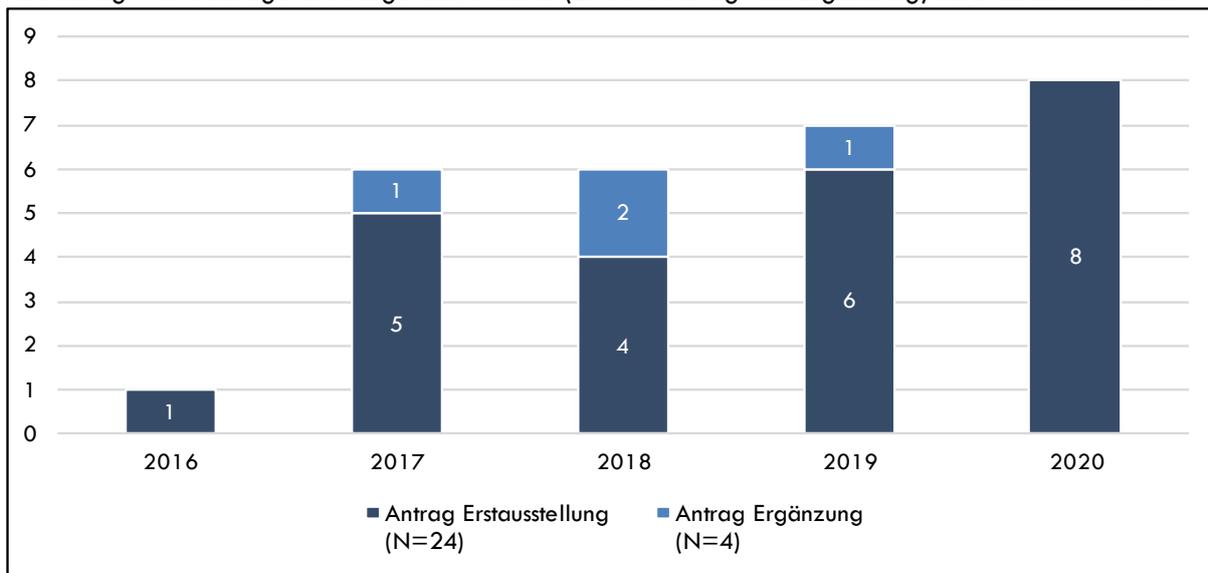
³⁰ LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 49.; LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015, S. 44 f.

³¹ 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.

³² Z. B. wenn ein Dachgeschoss ausgebaut wird und zusätzlicher Wohnraum entsteht.

³³ Gemäß Zensus 2011 auf Ebene der statistischen Blöcke: ca. 11.500 Wohneinheiten.

Abbildung 34: Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstausstellung und Ergänzung) im zeitlichen Verlauf

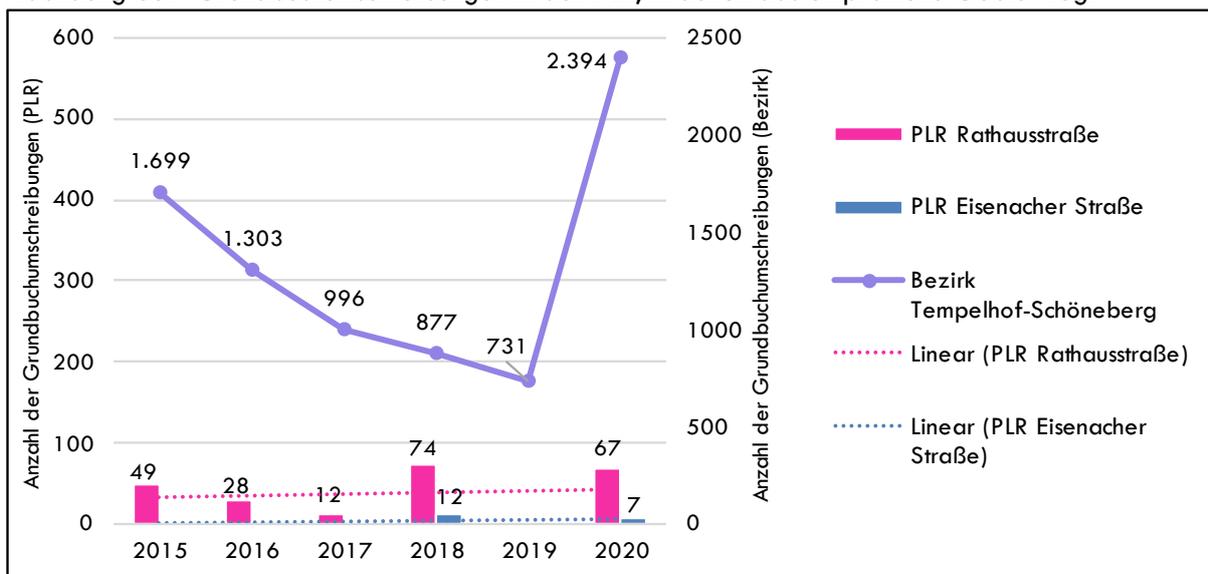


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, elektronische Bauakten

Grundbuchumschreibungen

Eine Umwandlung in eine Eigentumswohnung während des Mietverhältnisses fand bei 1 % der Haushalte statt, bei 1 % wurde sie bereits angekündigt. In der Abbildung 35 ist für den Zeitraum 2015 bis 2020 die Anzahl der Grundbuchumschreibungen in absoluten Werten (Anzahl der Wohnungen) dargestellt. Im Planungsraum Rathausstraße wurden 152 und im Planungsraum Eisenacher Straße 543 Wohnungen umgewandelt. Dies entspricht im Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Planungsraum 2,6 % im Planungsraum Rathausstraße und 0,4 % im Planungsraum Eisenacher Straße. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden im selben Zeitraum 4,4 % und in Berlin 4,7 % der Wohnungen umgewandelt.

Abbildung 35: Grundbuchumschreibungen in den PLR, in denen das empfohlene Gebiet liegt

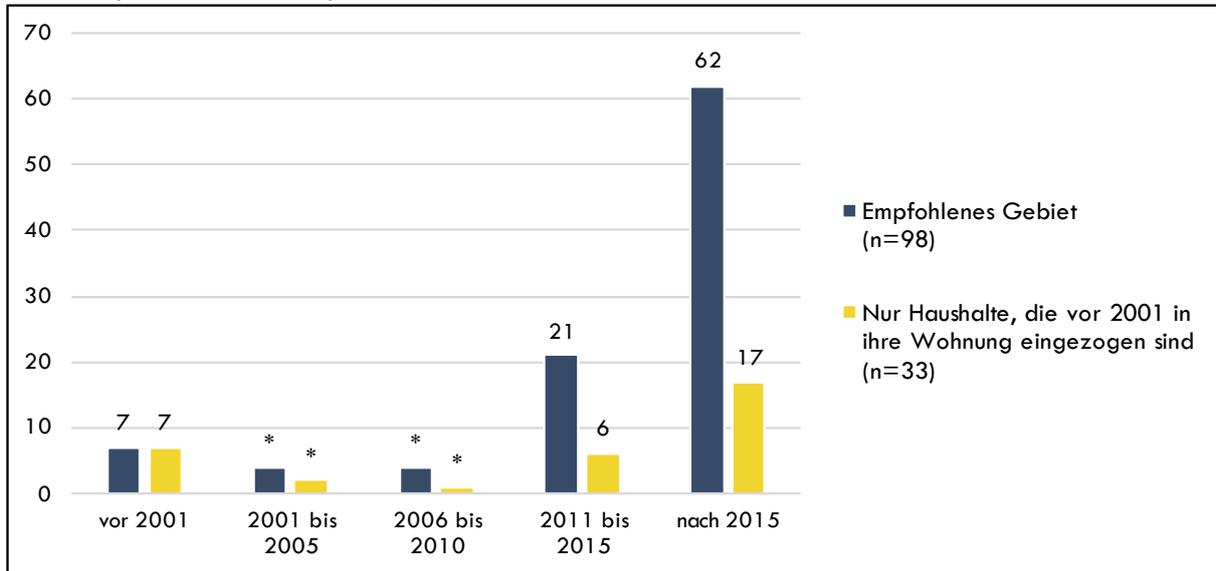


Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A 4

5.6 Eigentümer_innenwechsel (Haushaltsbefragung) und Wohnungsverkäufe (Statistik)

Gemäß der Haushaltsbefragung hat bei 20 % der Haushalte während des Mietverhältnisses ein Wechsel der Eigentümerin bzw. des Eigentümers der Wohnung oder des Wohngebäudes stattgefunden, bei 1 % wurde der Wechsel angekündigt. Abbildung 36 verdeutlicht einen Anstieg der Eigentümer_innenwechsel seit dem Jahr 2011.

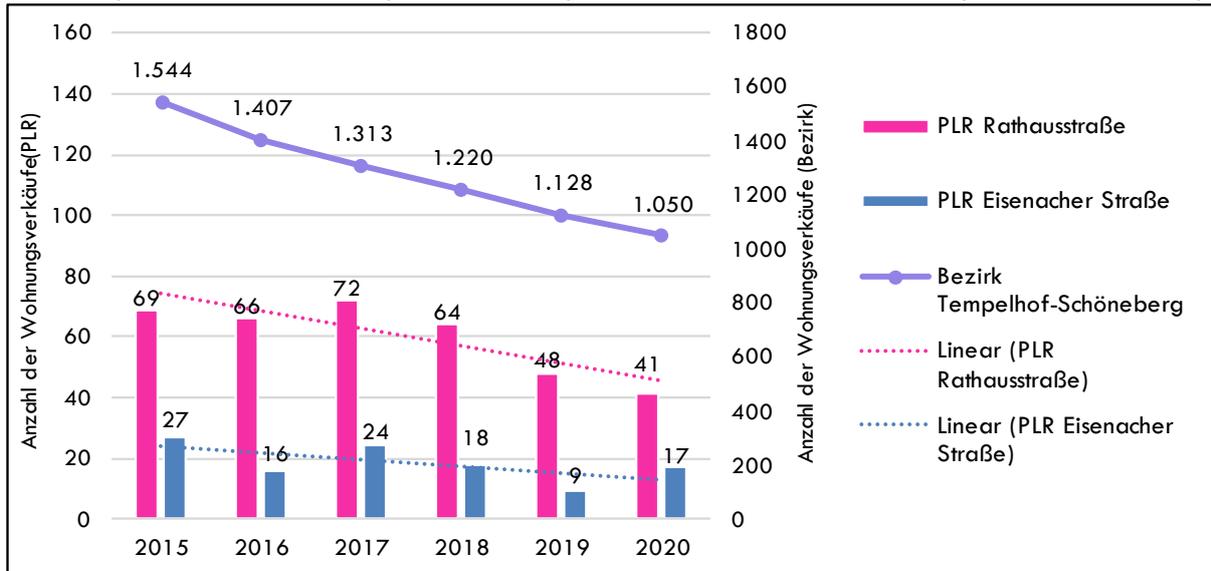
Abbildung 36: Jahr des Eigentümer_innenwechsels



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Anzahl und Entwicklung der Wohnungsverkäufe gibt Aufschluss über die immobilienwirtschaftliche Attraktivität des Gebiets bzw. des darin befindlichen Gebäudebestands. In der Abbildung 37 ist für den Zeitraum 2015 bis 2020 die Anzahl der Verkäufe von Eigentumswohnungen in absoluten Werten (Anzahl der Wohnungen) dargestellt. Nicht eingeschlossen sind neu errichtete Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohneinheiten, die Bestandteil eines Paketverkaufs waren. Im Planungsraum Rathausstraße wurden 360 und im Planungsraum Eisenacher Straße 111 Eigentumswohnungen verkauft. Dies entspricht im Bezug auf den Gesamtwohnungsbestand im jeweiligen Planungsraum 4,0 % im Planungsraum Rathausstraße und 2,1 % im Planungsraum Eisenacher Straße. Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden im selben Zeitraum 4,2 % und in Berlin 3,5 % der Wohnungen verkauft. Die Verkaufsquote ist demnach im Planungsraum Rathausstraße oberhalb des Berliner Niveaus, im Planungsraum Eisenacher Straße ebenso wie bei den Umwandlungen unterdurchschnittlich.

Abbildung 37: Verkäufe von Eigentumswohnungen³⁴ in den PLR, in denen das empfohlene Gebiet liegt



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A 4

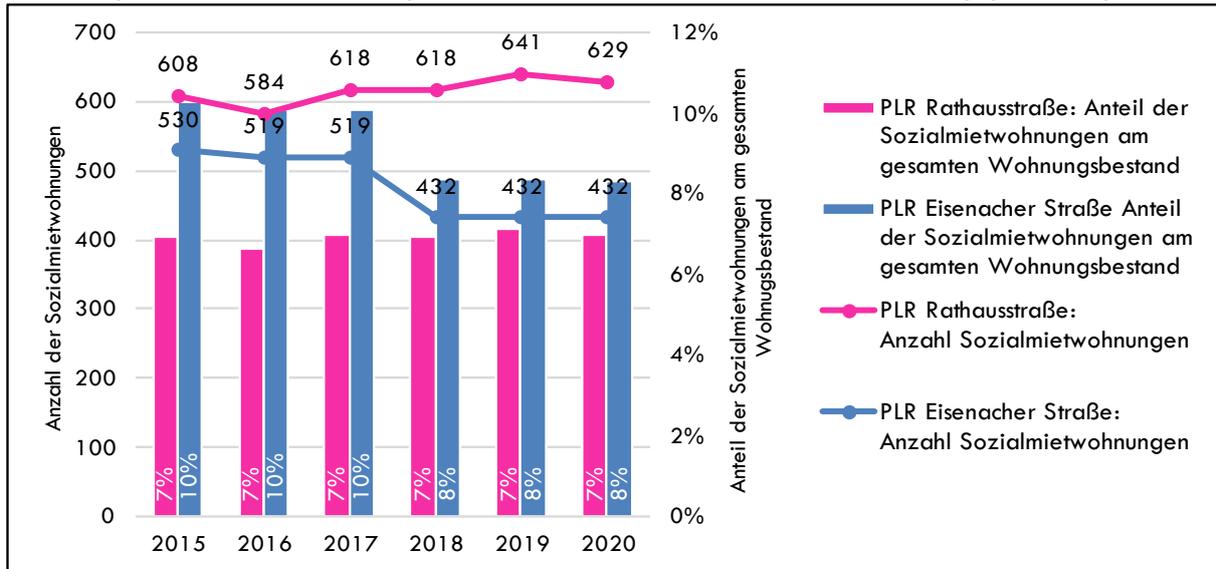
5.7 Sozialmietwohnungen

Der Sozialmietwohnungsbestand hat sich zwischen 2015 und 2020 im Planungsraum Eisenacher Straße um 18 % verringert; dies entspricht rund 100 Wohnungen. Im Planungsraum Rathausstraße ist die Anzahl der Sozialmietwohnungen leicht, um 21 Wohneinheiten, angestiegen. Die Abbildung 38 verdeutlicht, dass der Bestand an Sozialmietwohnungen im Planungsraum Rathausstraße schwankt, bedingt durch Auslaufen von Belegungsbindungen und Neubau. Der Rückgang im Planungsraum Eisenacher Straße ist in etwa so hoch wie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg mit 19 % und in der Gesamtstadt mit 22 %. Insgesamt betrug der Anteil an Sozialmietwohnungen im Jahr 2020 zwischen 7 und 8 % (Bezirk: 7 %, Berlin: 5 %).³⁵

³⁴ Unberücksichtigt geblieben sind dabei Verkäufe von neu errichteten Eigentumswohnungen, Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Paketverkäufe.

³⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A 4.

Abbildung 38: Sozialmietwohnungsbestand in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen IV A4

5.8 Zweckentfremdung

Eine Zweckentfremdung von Wohnraum liegt vor, wenn dieser nicht zu Wohnzwecken genutzt wird. Dies schließt die Vermietung von Wohnraum als Ferienwohnung mit ein sowie folgende Nutzungen:

- die Nutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke,
- bauliche Veränderungen, die eine Wohnnutzung nicht mehr zulassen,
- den Abbruch von Wohnraum sowie
- länger als drei Monate andauernder Leerstand.³⁶

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

Gemäß der Haushaltsbefragung ist 2 % der Haushalte eine Zweckentfremdung als Ferienwohnung und 6 % ein langfristiger Leerstand im Wohnhaus bekannt.³⁷ Ein Teil der Wohnungen wird demnach gegenwärtig dem Wohnungsmarkt entzogen.

³⁶ Vgl. § 2 Abs. 1 ZwVbG.

³⁷ Hierbei ist zu beachten, dass es zur mehrfachen Benennung von Ferienwohnungen bzw. leer stehenden 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.

5.9 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Das **Bestandsmietniveau** im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf beträgt im Median 6,94 Euro je Quadratmeter. Das Mietspiegelniveau aus dem Jahr 2020 mit 6,79 Euro im Durchschnitt wird zwar übertroffen, dennoch trägt das Gebiet zur Versorgung der Gebietsbevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum bei. Dies wird auch durch das noch unterdurchschnittliche Angebotsmietniveau belegt. Dämpfend wirkt der genossenschaftliche und kommunale Wohnungsbestand. Vor dem Hintergrund der soziodemographischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (vgl. Kapitel 6) ist der preisgünstige Mietwohnraum von besonderer Bedeutung bzw. Schutzwürdigkeit. Gleichzeitig bestehen Unterschiede zwischen langjährigen Mieter_innen und neu in das Gebiet Ziehenden, da das Bestandsmietniveau mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung angestiegen ist. Diese Entwicklung wird durch das steigende Angebotsmietniveau begünstigt. Hinzu kommen Mieterhöhungen im Wohnungsbestand, von denen in den letzten fünf Jahren bereits rund 50 % der Haushalte betroffen waren.

Die analysierten **Bauanträge** und die durch die Haushaltsbefragung erfassten **Modernisierungen** belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf in den letzten Jahren bereits genutzt wurden. Rund 18 % der Haushalte waren in den letzten fünf Jahren von einer Modernisierung betroffen. Diese umfassten insbesondere die energetische Gebäudesanierung und den Austausch der Fenster, aber auch den An- oder Einbau zusätzlicher Ausstattungsmerkmale wie Balkon oder Aufzug. Über 40 % der modernisierungsbedingten Mieterhöhungen führten zu einem Anstieg der Miete von 20 % und mehr. Die nach einer Modernisierung zu erwartende Steigerung der Mieteinnahmen kann Anreize für Eigentümer_innen begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Die Bauanträge belegen eine hohe Dynamik hinsichtlich der Schaffung neuen Wohnraums durch Dachgeschossausbauten und Aufstockungen im Bestand sowie Neubau.

Gemäß der Analyse des Aufwertungspotenzials besteht im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf ein großes Potenzial für die **Umwandlung** von Miet- in Eigentumswohnungen. Neben der Schaffung zusätzlicher Ausstattungsmerkmale zur Erhöhung des Wohnwerts, ist nach der erfolgten Umwandlung die Ankündigung von Eigenbedarf durch den oder die neue Eigentümer_in möglich. Dies hat Auswirkungen auf den betroffenen Haushalt, weil z. B. die Miethöhe im Zuge von Modernisierungen steigen kann oder ein Umzug aufgrund der Anmeldung von Eigenbedarf nötig wird. Die Analyse der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen zwischen den Jahren 2016 und 2020 verdeutlicht einen kontinuierlichen Anstieg. Insgesamt waren rund 6 % des Gesamtwohnungsbestands im Gebiet von der Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung betroffen. Hinsichtlich der tatsächlichen Umwandlungen wird im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt eine noch unterdurchschnittlich hohe Umwandlungsquote in beiden Planungsräumen festgestellt. Die Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen lassen jedoch einen Anstieg erwarten.

Zusammenfassend wird im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf ein in Teilen stark ausgeprägter Aufwertungsdruck festgestellt, der sich in der hohen Anzahl an Modernisierungen, der teils räumlich hohen Umwandlungsquote und steigender Anzahl an Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie überdurchschnittlich stark ansteigender Angebotsmieten abbilden lässt. Gleichzeitig trägt das geringe Bestandsmietniveau zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum bei.

6. Verdrängungspotenzial

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

Als planungsrechtlicher Grundsatz der Bauleitplanung gilt nach § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen. Die Einflussnahme der Bauleitplanung auf die Bevölkerungszusammensetzung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Belange und Einflussmöglichkeiten. Der Grundsatz umfasst die bis zur BauGB-Novelle 2004 gültige Leitlinie der Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und geht darüber hinaus, indem unter bestimmten Umständen und zeitlich begrenzt auch einheitliche Sozialstrukturen ausgewogene Wohnverhältnisse gewährleisten können.³⁸ Dieser Umstand verdeutlicht, dass die zumeist einseitigen Bevölkerungsstrukturen in Erhaltungsgebieten keinen Hinderungsgrund für die Festsetzung darstellen müssen. Die Feststellung, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet immer von der Zusammensetzung im übrigen Gemeindegebiet abweichen muss, ist nicht entscheidungsrelevant. Die Rechtsprechung zielt auf die nachteiligen städtebaulichen Folgen einer Veränderung gleich welcher Bevölkerungsstruktur ab.³⁹ Demnach kann die „Schutzwürdigkeit der Struktur der Wohnbevölkerung als solche [...] in dem untersuchten Gebiet unterstellt werden, sodass es keines speziellen Nachweises bedarf, dass sich die Struktur ‚bewährt‘ hat.“⁴⁰

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

6.1 Bevölkerungsentwicklung, Alterszusammensetzung und Herkunft

Zwischen 2016 und 2020 hat sich im empfohlenen Gebiet ein hohes Bevölkerungswachstum um 4 % vollzogen, dies entspricht 866 Personen. Der Wert übersteigt das Wachstum von Berlin um 1,5 %.

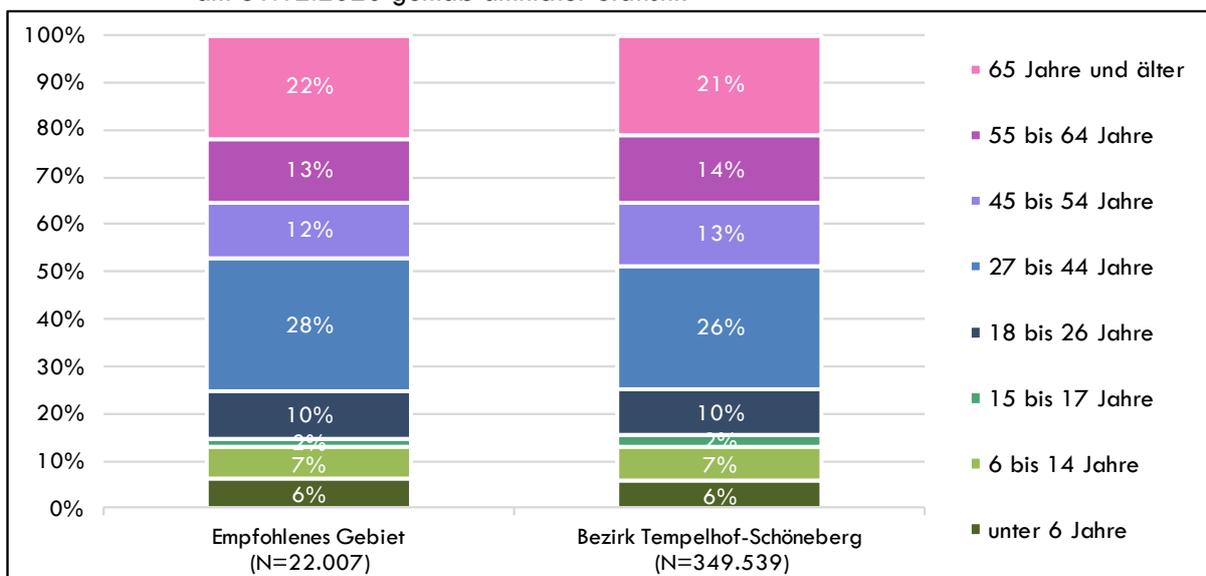
In der Abbildung 39 ist die Alterszusammensetzung im empfohlenen Gebiet und dem Bezirk Tempelhof-Schöneberg dargestellt. Die Personen im Erwerbsalter zwischen 18 und 64 Jahren stellen jeweils den größten Anteil an Einwohner_innen. Der Vergleich zeigt, dass die Alterszusammensetzung im empfohlenen Gebiet mit dem des Bezirks weitgehend übereinstimmt.

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

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

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

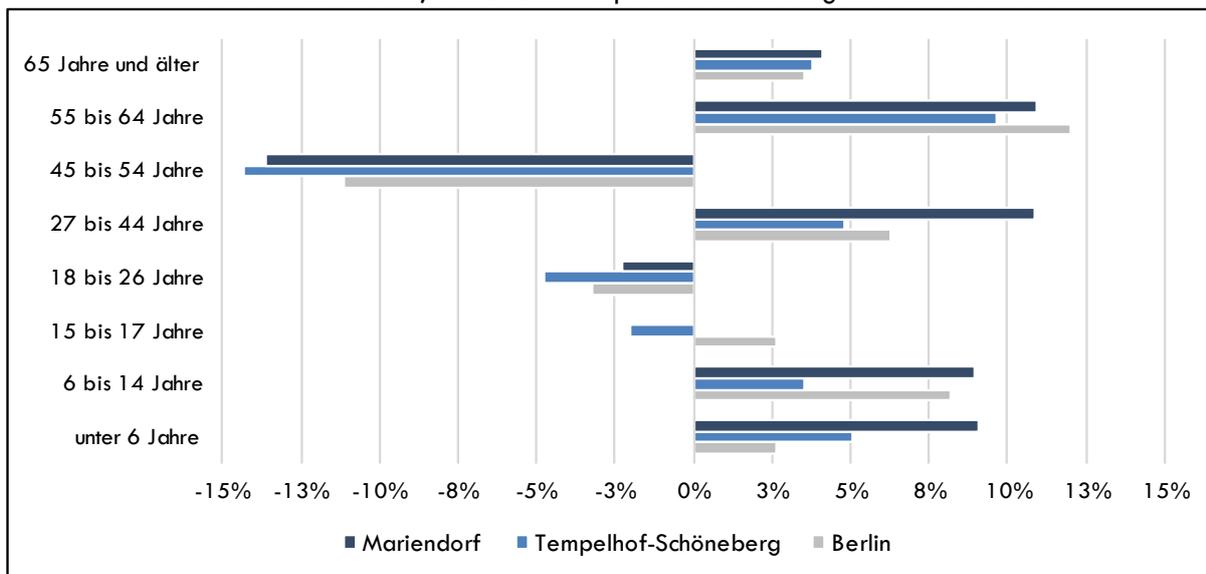
Abbildung 39: Alterszusammensetzung im empfohlenen Gebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

Die Bevölkerungszahl im empfohlenen Gebiet Mariendorf sowie die des Bezirks und der Gesamtstadt ist in den letzten Jahren weiter angestiegen. In der Abbildung 40 sind die prozentualen Veränderungen der Altersgruppen auf der Grundlage der amtlichen Statistik dargestellt. Sowohl im Untersuchungsgebiet als auch im Bezirk und der Gesamtstadt ist die Anzahl der Personen im Alter von 45 bis 54 Jahre stark rückläufig. Im empfohlenen Gebiet Mariendorf entspricht das einem Rückgang von 413 Personen, also 14 %. Demgegenüber steht der starke Anstieg der Altersgruppen ab 55 Jahren und älter mit einem Plus von 481 Personen im Zeitraum 2016 zu 2020. Dies entspricht einem Anstieg von insgesamt 7 %. Die Bevölkerungszahl der Kinder unter 6 Jahren steigt ebenfalls stark an. Im Jahr 2020 leben insgesamt 113 Kinder mehr im Untersuchungsgebiet als noch im Jahr 2016. Dies entspricht einem Anstieg von insgesamt 9 %. Dies übersteigt die Vergleichswerte deutlich. Vor dem Hintergrund der bestehenden fehlenden Platzreserven im Bereich der Kindertagesbetreuung steigt die Fehlbelegung an (vgl. Kapitel 2.2).

Abbildung 40: Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2020 für das empfohlene Gebiet Mariendorf, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg und Berlin am 31.12.2020

Die sich aus den unterschiedlichen Wachstumsraten der Altersgruppen ergebende anteilmäßige Veränderungen der Zusammensetzung der Bevölkerung gemäß dem Alter ist in der Tabelle 6 für das empfohlene Untersuchungsgebiet Mariendorf, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin gegenübergestellt. Im Wesentlichen spiegeln sich die beschriebenen absoluten Veränderungen der Altersgruppen auch in der Entwicklung der anteiligen Bevölkerungszusammensetzung wider, d. h. der Anteil der Kinder, der 27- bis 44 Jähren und der 55-Jährigen und älter steigt an, wohingegen der Anteil der 15- bis 26-Jährigen und der Anteil der 45- bis 54-Jährigen zurückgegangen ist. Hervorzuheben ist zudem, dass auch die Altersgruppe der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 26 Jahren leicht zurückgegangen ist. Diese Gruppe verfügt in der Regel über begrenzte finanzielle Mittel (vgl. Kapitel 6.4).

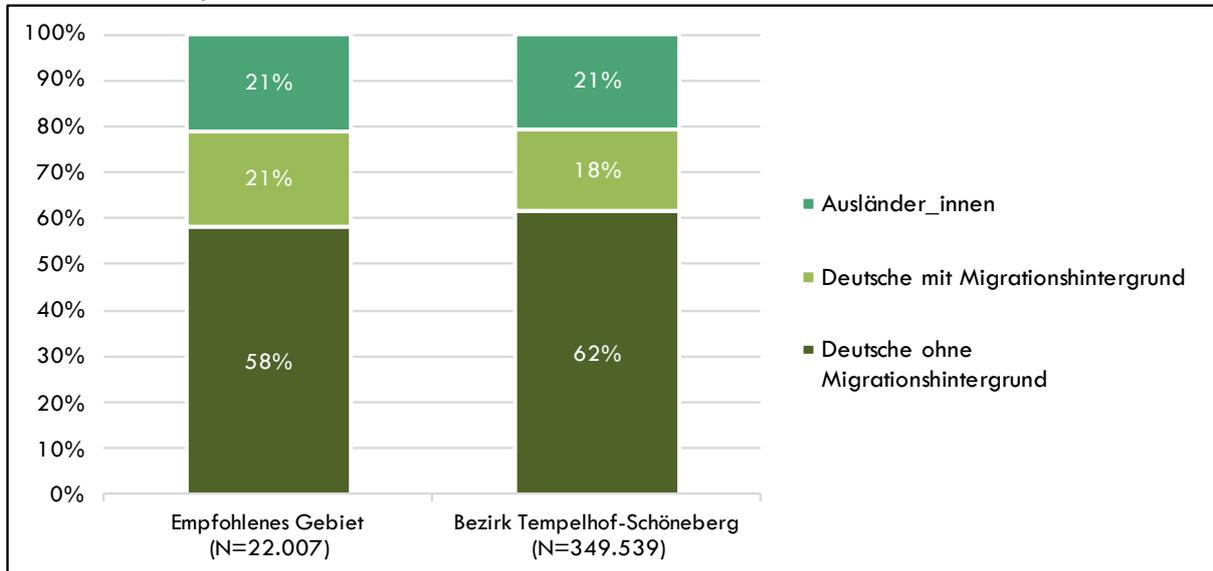
Tabelle 6: Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2020 für das empfohlene Gebiet Mariendorf, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin

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

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg und Berlin am 31.12.2020

Die Anteile der Deutschen mit und ohne Migrationshintergrund sowie der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit im empfohlenen Gebiet und des Bezirks Tempelhof-Schöneberg sind in der Abbildung 41 dargestellt. Der Anteil an Personen mit Migrationshintergrund ist im empfohlenen Gebiet Mariendorf im Vergleich zum Bezirk etwas höher.

Abbildung 41: Herkunft im empfohlenen Gebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung nach: AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020

6.2 Haushaltsgröße, Haushaltsform, Haushaltstyp und Wohnungsbelegung

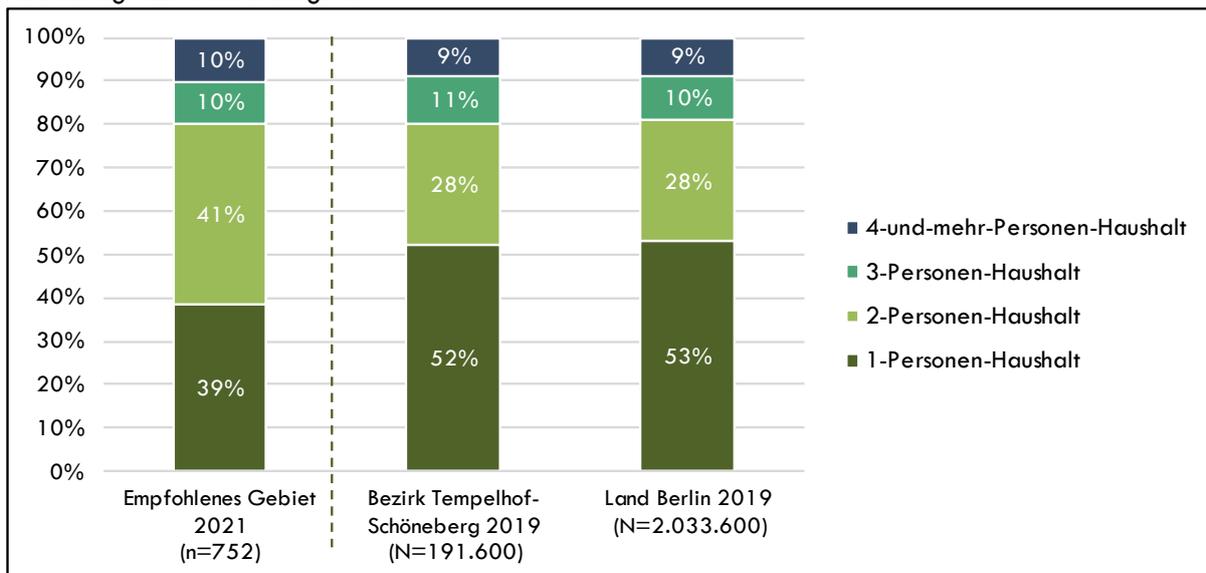
Das soziale Erhaltungsrecht entfaltet durch die Genehmigungskriterien eine Schutzwirkung für die Erhaltung der Wohnungsstrukturen und des Wohnungsschlüssels nach Größe und Zimmeranzahl. Eine Grundbedingung ist dafür, dass das Angebot an Wohnungen mit der Nachfrage durch die Haushalte weitgehend übereinstimmt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

Haushaltsgröße und Wohnungsbelegung

Die Verteilung der Haushaltsgrößen im empfohlenen Gebiet ist in der Abbildung 42 dargestellt. Es dominieren 1- und 2-Personen-Haushalte mit einem Anteil von insgesamt 80 %. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 1,96 Personen und liegt damit knapp über dem Berliner und dem bezirklichen Vergleichswert von jeweils 1,8⁴¹.

⁴¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 19, 2020, S. 44.

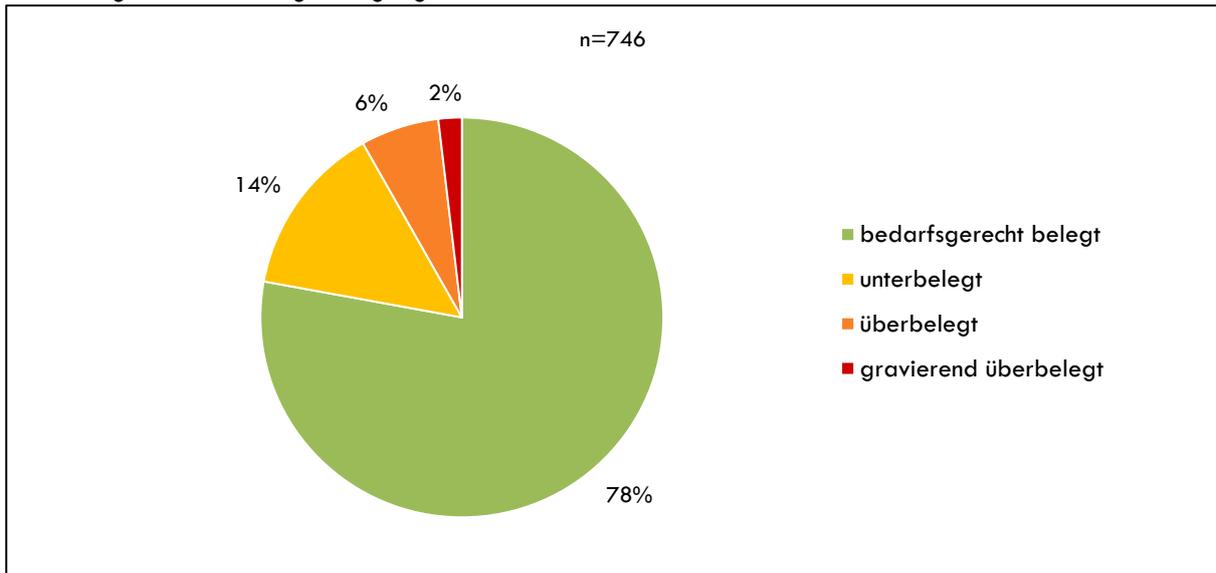
Abbildung 42: Haushaltsgröße



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Werte für Tempelhof-Schöneberg und Berlin: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2020, Statistischer Bericht A | 11 – j / 19, S. 44

Im Sinne des sozialen Erhaltungsrechts ist insbesondere eine bedarfsgerechte Wohnraumbelieferung innerhalb eines bestimmten Gebiets schützenswert. In Abbildung 43 bis Abbildung 45 ist die Wohnungsbelegung, d. h. das Verhältnis von Haushaltsgröße zur Zimmeranzahl der belegten Wohnung differenziert nach Haushaltsgröße und -typ dargestellt. Eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung wird angenommen, wenn die Zimmeranzahl der Anzahl der Haushaltsmitglieder abzüglich eines halben Zimmers bis zuzüglich eines Zimmers entspricht. Im gesamten empfohlenen Gebiet sind die Wohnungen zu 78 % bedarfsgerecht belegt. 8 % der Wohnungen sind überbelegt. Unterbelegt sind 14 % der Wohnungen. Das Wohnungsangebot nach der Anzahl der Zimmer und der Haushaltsgröße im Gebiet stimmt somit weitgehend überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Dies betrifft insbesondere die Mietwohnungen: Bei Mietwohnungen wird eine bedarfsgerechte Wohnungsbelegung von rund 80 % erzielt, bei selbstgenutzten Eigentumswohnungen sind es nur rund 66 %, weil 32 % der selbstgenutzten Eigentumswohnungen unterbelegt sind.

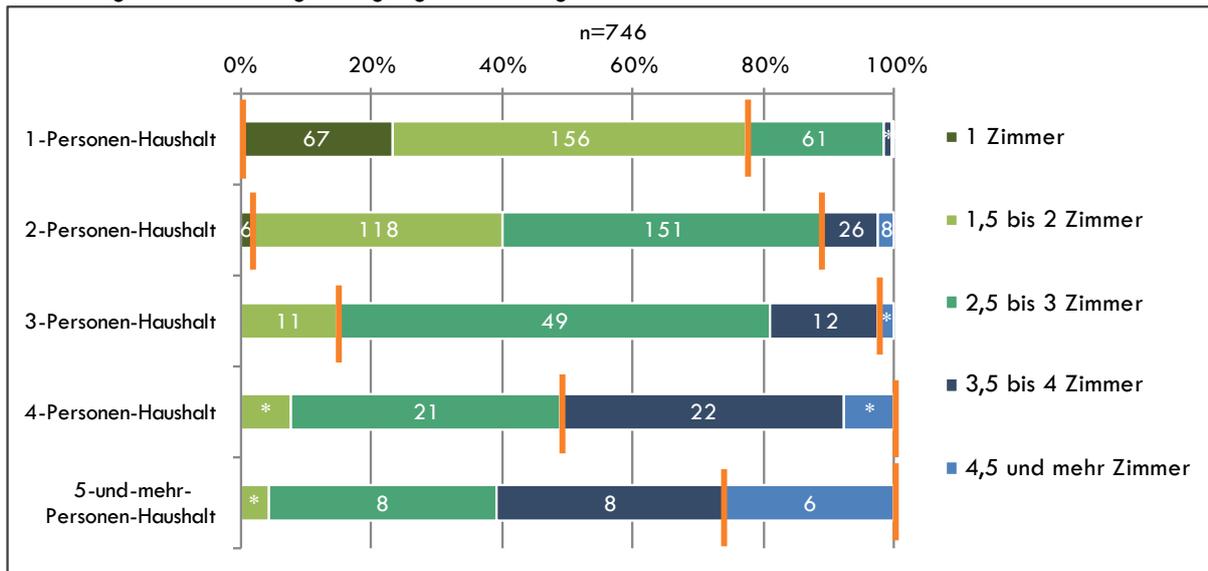
Abbildung 43: Wohnungsbelegung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; Annahme: bedarfsgerechte Wohnungsbelegung = Haushaltsgröße minus ein halbes Zimmer bis Haushaltsgröße plus ein Zimmer, unterbelegt = Haushaltsgröße plus mehr als ein Zimmer, überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein halbes Zimmer, gravierend überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein Zimmer.

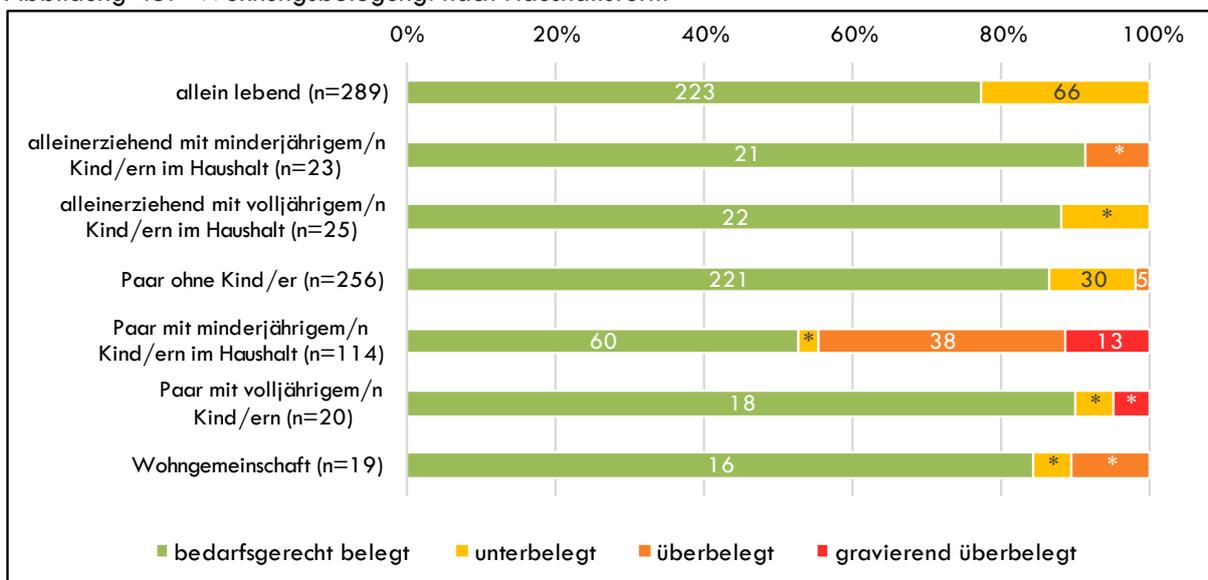
Im Gebiet sind rund 8 % der Wohnungen überbelegt. Gemäß der differenzierten Auswertung der Wohnungsbelegung nach Haushaltsgröße und Haushaltstyp in den nachfolgenden Abbildungen wird deutlich, dass es insbesondere bei 4-und-mehr-Personen-Haushalten zu Überbelegungen kommt. Dies betrifft insbesondere Paare mit Kind/ern. Zu Unterbelegungen kommt es in geringerem Umfang bei Paaren ohne Kind/ern und insbesondere bei Alleinlebenden. Bei letztgenannter Gruppe weisen insbesondere Alleinlebende zwischen 45 und 64 Jahren sowie 65 Jahren und älter eine Unterbelegung von jeweils rund 25 % auf. Diese beiden Haushaltstypen sind durch eine hohe Wohndauer in der Wohnung gekennzeichnet. Die Unterbelegung von Wohnungen durch 1-Personen- Haushalte ist daher zu einem großen Anteil mit dem Remanenzeffekt begründet, d. h., dass Haushalte in einmal bezogenen Wohnungen verbleiben, obwohl sich die familiären Umstände ggf. durch den Auszug der Kinder, eine Trennung oder den Tod eines Lebenspartners verändert haben. Dies korrespondiert mit dem günstigen Mietniveau in Bestandswohnungen, die bereits vor zehn oder mehr Jahren angemietet wurden (vgl. Kapitel 5.1).

Abbildung 44: Wohnungsbelegung: Haushaltsgröße nach Zimmeranzahl



Quelle: LPG mbH, Haushaltebefragung, 2021

Abbildung 45: Wohnungsbelegung: nach Haushaltsform

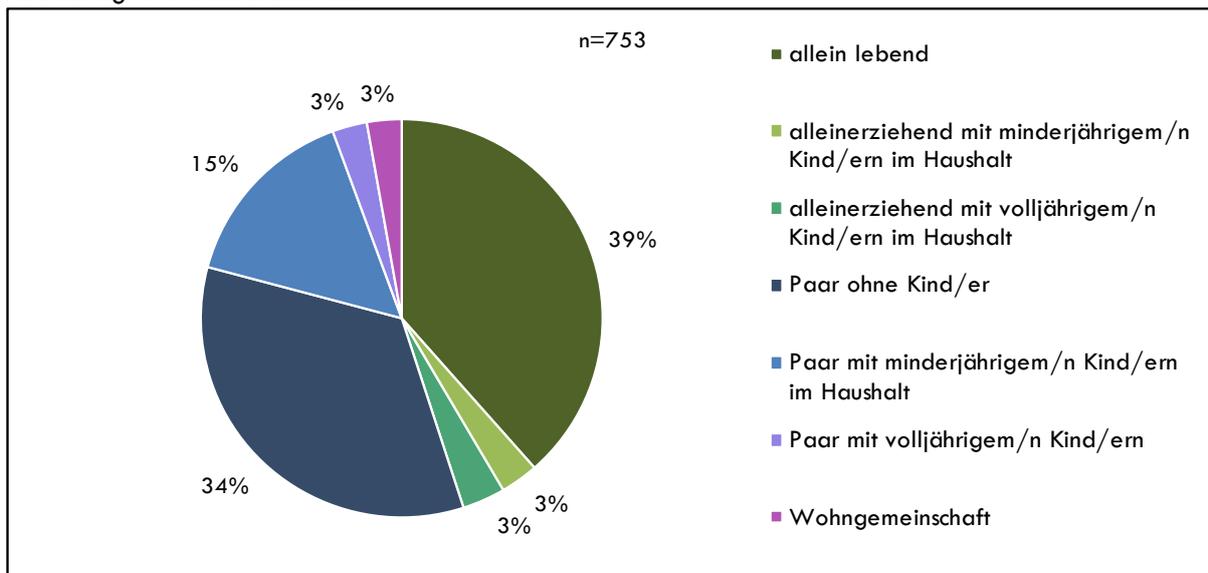


Quelle: LPG mbH, Haushaltebefragung, 2021; Annahme: bedarfsgerechte Wohnungsbelegung = Haushaltsgröße minus ein halbes Zimmer bis Haushaltsgröße plus ein Zimmer, unterbelegt = Haushaltsgröße plus mehr als ein Zimmer, überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein halbes Zimmer, gravierend überbelegt = Haushaltsgröße minus mehr als ein Zimmer.

Haushaltsform und Haushaltstyp

In der Abbildung 46 ist die Verteilung der Haushaltsformen dargestellt. Alleinstehende bilden mit 39 % die größte Gruppe im empfohlenen Gebiet, gefolgt von kinderlosen Paaren mit 34 %. Familien mit minderjährigen Kindern sind mit 15 % vertreten. Alle weiteren Haushaltsformen sind mit jeweils 3 % vertreten.

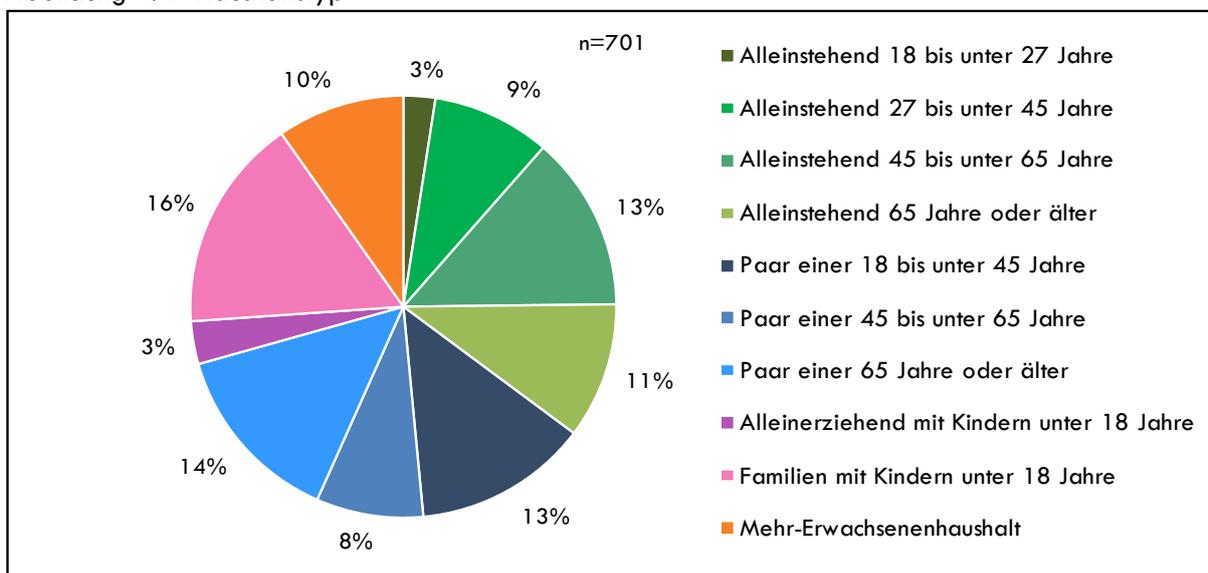
Abbildung 46: Haushaltsform



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Haushaltsform lässt sich anhand des Alters weiter ausdifferenzieren (vgl. Abbildung 47). Die Gruppe der Alleinlebenden wird insbesondere durch Personen im Alter über 44 Jahren gebildet. Bei den Paaren ohne Kind/er sind sowohl jüngere Paare im Familiengründungsalter als auch ältere Paare stark vertreten. Haushalte mit Kind/ern umfassen 19 % der Haushaltstypen.

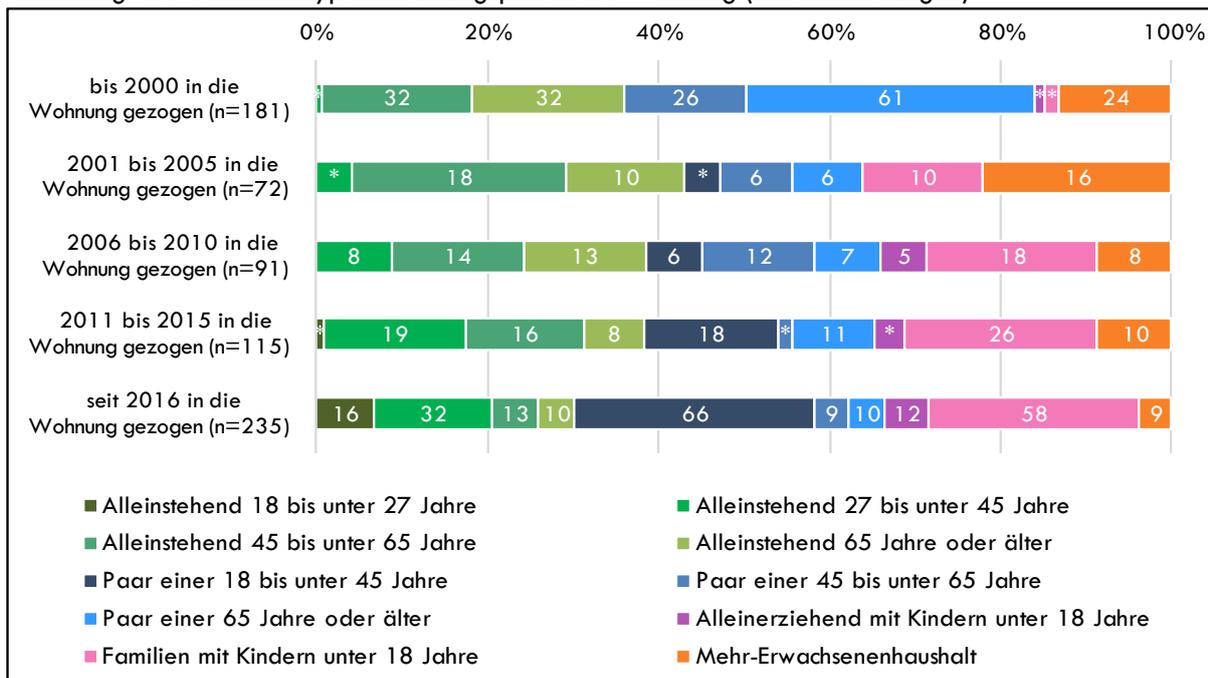
Abbildung 47: Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Die Verteilung der Haushaltstypen variiert in Abhängigkeit vom Einzugsjahr der Haushalte in ihre Wohnung, wie in der Abbildung 48 dargestellt ist. Seit dem Jahr 2016 sind verstärkt Familien mit minderjährigen Kindern sowie kinderlose Paare zwischen 18 und 45 Jahren, d. h. in der Familiengründungsphase zugezogen.

Abbildung 48: Haushaltstyp nach Einzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

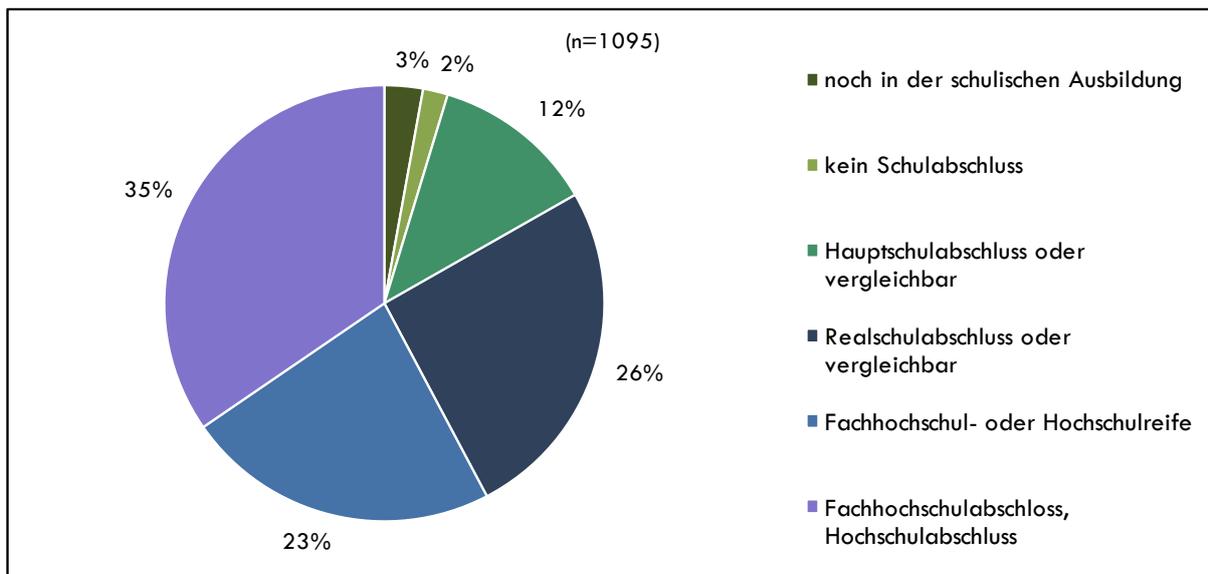
6.3 Bildung, Berufstätigkeit und Beteiligung am Erwerbsleben

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

Bildung

Die Verteilung der höchsten Schulabschlüsse ist in der Abbildung 49 dargestellt. Der Akademisierungsgrad im empfohlenen Gebiet ist hoch: Von den Personen, die ihre schulische Ausbildung abgeschlossen haben, verfügen mehr als ein Drittel über einen Hochschul- oder Fachhochschulabschluss. Weitere 23 % haben die Hochschul- oder Fachhochschulreife erlangt. 26 % haben einen Realschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss. Der Anteil der Personen mit Hauptschul- oder ohne Schulabschluss ist mit 12 % bzw. 2 % gering.

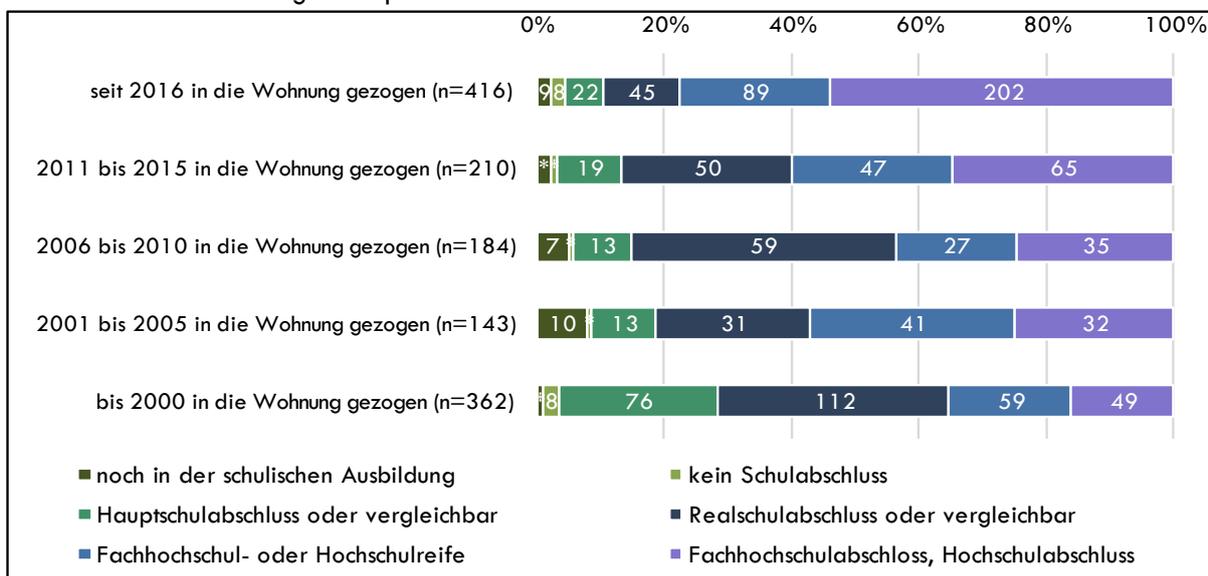
Abbildung 49: Höchster Bildungsabschluss der Personen im Alter 15 Jahre und älter im empfohlenen Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Anhand der Abbildung 50 wird ersichtlich, dass der Anteil der Personen mit akademischem Bildungsweg mit späterem Zuzugsjahr angestiegen ist, während der Anteil der Personen mit Haupt- oder Realschulabschluss kontinuierlich zurückgeht.

Abbildung 50: Bildungsabschluss der Personen im Alter 15 Jahre und älter nach Zuzugsjahr in die Wohnung im empfohlenen Gebiet

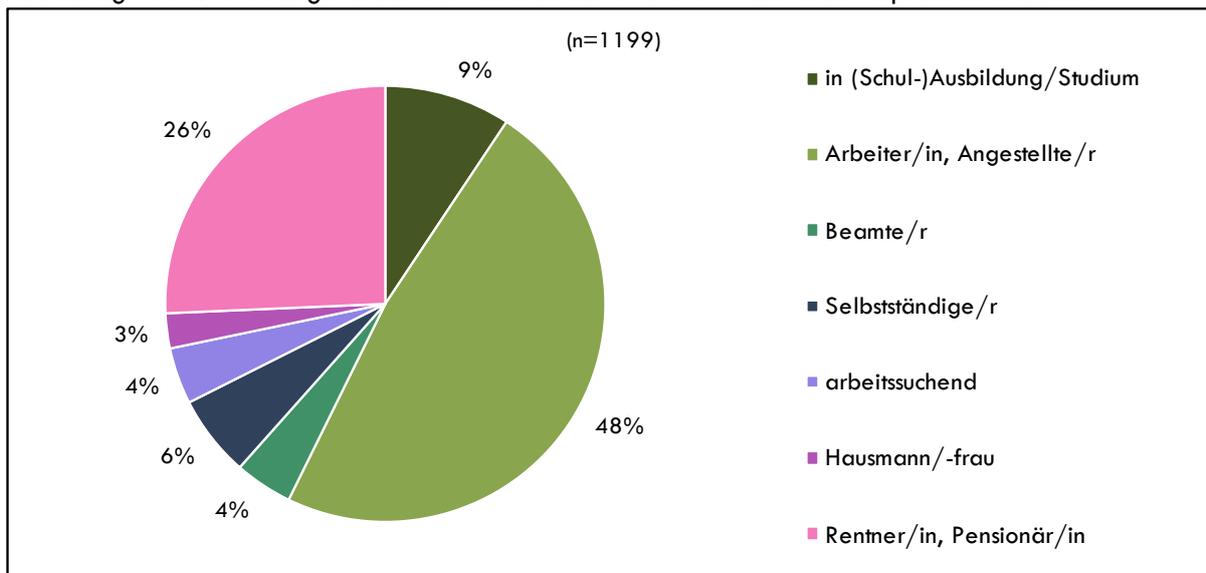


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Berufstätigkeit

Die größte Berufsgruppe der Personen im Alter über 15 Jahren ist die der Arbeiter_innen und Angestellten mit 48 % (vgl. Abbildung 51). 26 % der Personen befinden sich bereits in Rente oder Pension. Der Anteil an Personen, die gegenwärtig arbeitssuchend sind, beträgt 4 %. 9 % der Personen befinden sich noch in (Schul-)Ausbildung oder Studium.

Abbildung 51: Berufstätigkeit der Personen im Alter über 15 Jahren im empfohlenen Gebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Beteiligung am Erwerbsleben

Über die Sozialstruktur der Gebietsbevölkerung geben auch die Indikatoren zum Erwerbsleben aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung Auskunft. Diese sind in der Tabelle 7 für die beiden Planungsräume Rathausstraße und Eisenacher Straße sowie für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Gesamtstadt dargestellt. Die Werte des Planungsraums Rathausstraße übersteigen die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte zum Teil deutlich und sind ebenfalls stärker ausgeprägt als im Planungsraum Eisenacher Straße. Besonders hervorzuheben ist der hohe Anteil an Kindern mit SGB II Bezug, d. h. eine hohe Kinderarmut. Die Ausprägung der einzelnen Indikatoren im Planungsraum Eisenacher Straße befindet sich näher am bezirklichen und gesamtstädtischen Niveau.

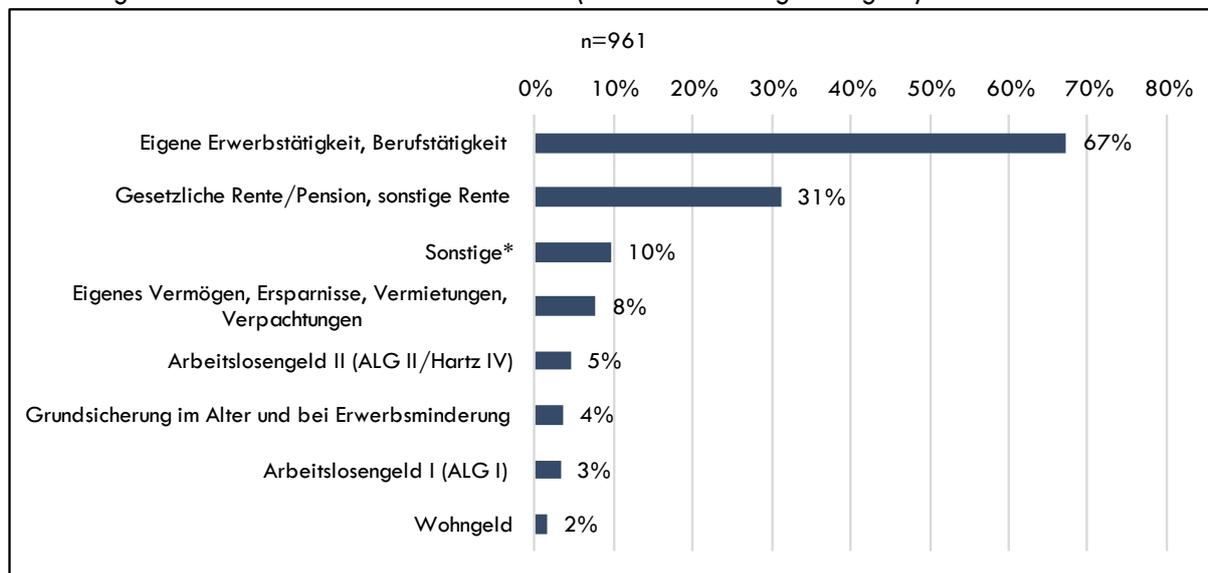
Tabelle 7: Indikatoren zum Erwerbsleben (Stand: 31.12.2018)

	PLR Rathausstraße	PLR Eisenacher Straße	Bezirk Tempelhof-Schöneberg	Land Berlin
Arbeitslosigkeit nach SGB II	5,5 %	4,2 %	3,9 %	4,2 %
Transferleistungsbezug nach SGB II und XII	15,7 %	12,4 %	12,7 %	12,7 %
Kinderarmut (Anteil Transferbezieher nach SGB II unter 15 Jahre)	38,1 %	29,6 %	27,6 %	28,3 %
Altersarmut (Anteil Empfang von Grundsicherung im Alter nach SGB XII, Kap. 4 im Alter von 65 Jahren und älter)	7,6 %	5,4 %	7,2 %	5,9 %
Ausländische Transferleistungsbezieher nach SGB II	34,1 %	27,4 %	26,8 %	26,7 %

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

67 % der Haushalte beziehen ein Einkommen aus eigener Erwerbs- bzw. Berufstätigkeit, 31 % der Haushalte beziehen eine Rente oder Pension (vgl. Abbildung 52). Der Anteil an Haushalten, die eine Unterstützung zum Lebensunterhalt erhalten beträgt rund 14 %.⁴²

Abbildung 52: Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *z. B. Elterngeld, Kindergeld, BAföG, Unterhaltszahlungen

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 betroffen, 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

Das Einkommensniveau beträgt im empfohlenen Gebiet 2.500 Euro im Median (vgl. Tabelle 8) und ist somit höher als im Bezirk mit 2.200 Euro und der Gesamtstadt mit 2.175 Euro.⁴³ Zu berücksichtigen ist, dass die Vergleichswerte aus dem Jahr 2019 stammen, der ermittelte Wert der Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2021.⁴⁴ Im nördlich angrenzenden sozialen Erhaltungsgebiet Tempelhof betrug das Einkommensniveau im Jahr 2017 2.250 Euro. Das Einkommensniveau selbstnutzender Eigentümer_innen beträgt 3.000 Euro im Median. Das Einkommensniveau der Haushalte im Gebäudebestand, der zwischen 1950

⁴² Als Zuschüsse zum Lebensunterhalt gelten ALG I, ALG II, Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und Wohngeld.

⁴³ LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19.

⁴⁴ Die Entwicklung des Einkommensniveaus der vergangenen drei Jahre auf der Ebene des Bezirks und der Gesamtstadt betrug je rund 4 %. Bei einer Fortschreibung des Einkommensniveaus 2019 für die Jahre 2020 und 2021 zu je 4 % errechnet sich ein bezirkliches Einkommensniveau von rund 2.400 Euro und gesamtstädtisch von 2.350 Euro.

und 1990 errichtet wurde und die dominierende Baualtersklasse im Gebiet darstellt, ist unterdurchschnittlich ausgeprägt. In den Gebäuden der zwei jüngeren Baualtersklassen, die allerdings nur einen kleinen Teil des Bestands bilden, wohnen Haushalte mit einem deutlich überdurchschnittlichen Einkommen.

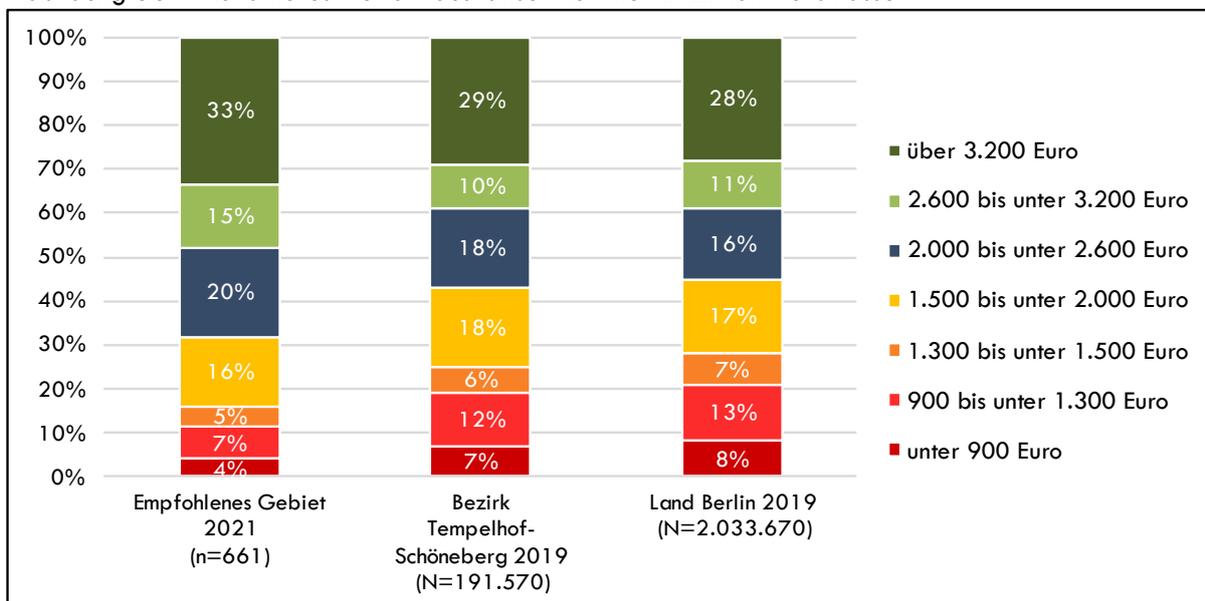
Tabelle 8: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen Gebiet und nach Baujahr des Wohngebäudes

	Median	Mittelwert
Empfohlenes Gebiet Mariendorf (n=661)	2.500 €	2.842 €
Baujahr bis 1918 (n=101)	3.000 €	3.223 €
Baujahr 1919 bis 1949 (n=107)	2.500 €	2.816 €
Baujahr 1950 bis 1990 (n=302)	2.300 €	2.575 €
Baujahr 1990 bis 2010 (n=36)	3.450 €	3.698 €
Baujahr nach 2010 (n=22)	4.875 €	4.127 €

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 53 ist das klassierte Einkommen für das empfohlene Gebiet, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Gesamtstadt gegenübergestellt. Zu beachten ist auch hier der unterschiedliche Bezugszeitraum. Der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von unter 2.000 Euro beträgt im empfohlenen Gebiet rund 32 %, im Bezirk und der Gesamtstadt beträgt der Anteil 43 bzw. 45 %. Der Anteil an Haushalten im mittleren Einkommenssegment ist auf einem ähnlichen Niveau. Leicht erhöht ist der Anteil an Haushalten mit einem Einkommen von über 3.200 Euro.

Abbildung 53: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen

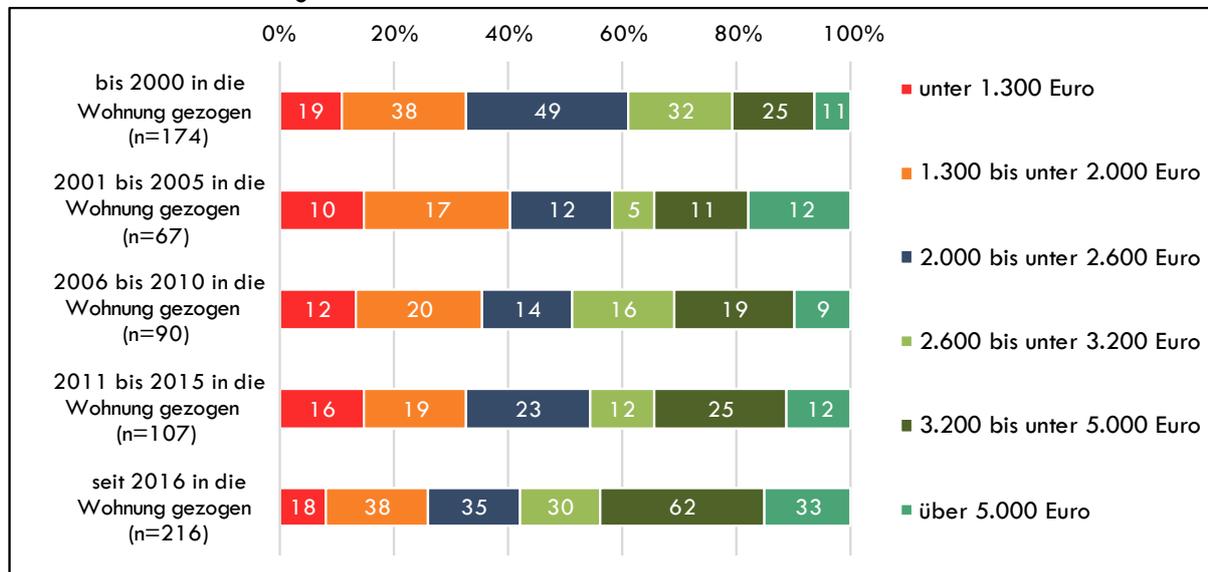


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2019, Haushalte, Familien und Lebensformen, A | 11 – j / 19

Die Abbildung 54 veranschaulicht die jeweilige Zusammensetzung der Einkommensgruppen nach dem Einzugsjahr in die Wohnung. Der Anteil an Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von 3.200 Euro und mehr umfasst in der jüngsten Zuzugskohorte 44 %, wohingegen der Anteil unterer

Einkommensgruppen im Vergleich zu den vorherigen Zuzugsjahren geringer ist. Das Einkommensniveau der Haushalte, die seit dem Jahr 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, beträgt rund 3.000 Euro im Median und ist überdurchschnittlich hoch.

Abbildung 54: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Mietbelastung

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

Die Mietbelastungsquote betrug im Jahr 2018 28 % in Berlin und 29 % im Bezirk Tempelhof-Schöneberg – jeweils bezogen auf die Bruttokaltmiete.^{46 47} Die durch die Haushaltsbefragung ermittelte Bruttokaltmietbelastung beträgt im empfohlenen Gebiet Mariendorf 27 % und liegt damit leicht unterhalb der Vergleichswerte. Zu beachten ist der unterschiedliche Betrachtungszeitraum.

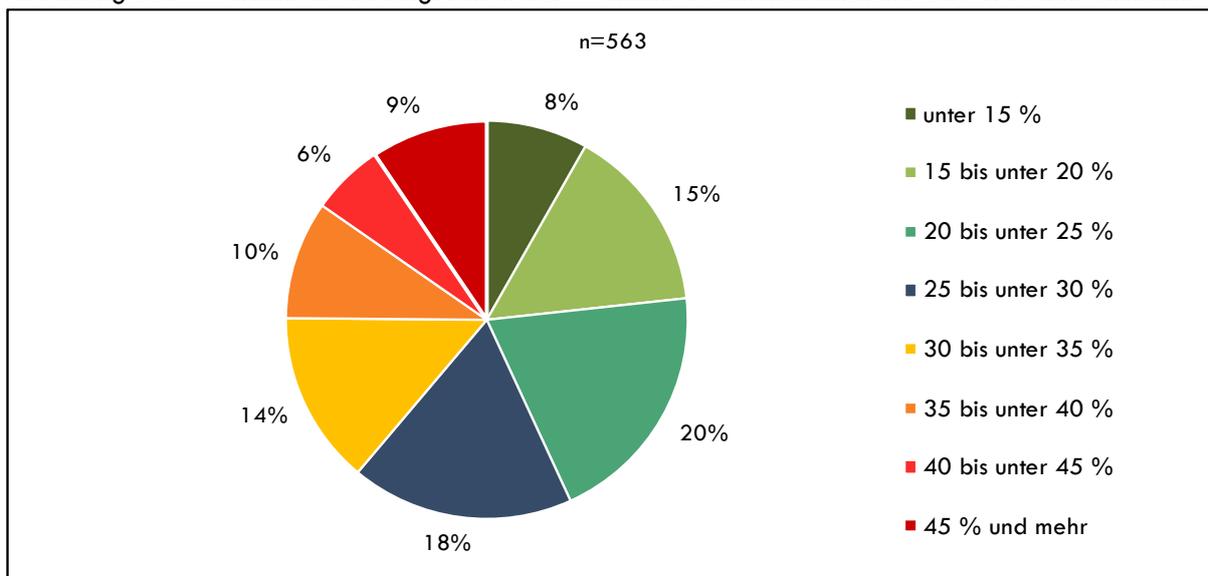
⁴⁵ Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017, S. 14; Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland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

⁴⁶ AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018.

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

Die durchschnittliche Warmmietbelastung beträgt im empfohlenen Gebiet Mariendorf 29 %. Eine Warmmietbelastung von über 30 % haben 39 % der zur Miete wohnenden Haushalte, davon wenden 15 % der Haushalte bereits 40 % und mehr ihres Einkommens für die Warmmiete auf. Im nördlich angrenzenden sozialen Erhaltungsgebiet Tempelhof betrug der Anteil der Haushalte mit einer Warmmietbelastung von mindestens 30 % rund 42 % im Jahr 2017. 18 % der Haushalte haben eine Warmmietbelastung von 25 bis unter 30 %. Durch einen Anstieg der Miete und/oder der Nebenkosten könnte demnach der Anteil an Haushalten mit hoher Warmmietbelastung im Gebiet weiter ansteigen.

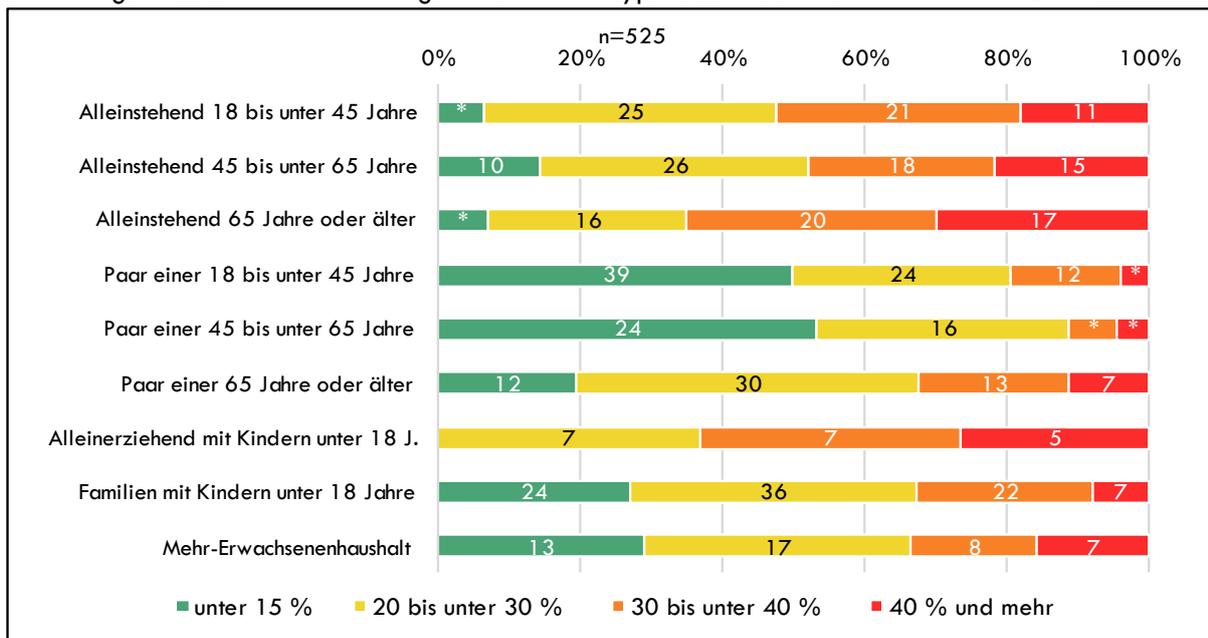
Abbildung 55: Warmmietbelastung: Anteil der Warmmiete am monatlichen Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Bei differenzierter Betrachtung gemäß Haushaltstyp anhand von Abbildung 56 wird ersichtlich, dass insbesondere Alleinlebende und Alleinerziehende von einer hohen Warmmietbelastung betroffen sind. Bei den Alleinstehenden müssen besonders ältere Alleinstehende ab 65 Jahren bereits zu 65 % mindestens 30 % ihres monatlichen Netto-Haushaltseinkommens für die Warmmiete aufwenden. Auch bei den kinderlosen Paaren sind die älteren Haushalte stärker belastet. Bei den Paaren mit Kind/ern ist eine breite Spreizung festzustellen; 30 % der Familienhaushalte weisen bereits eine hohe Warmmietbelastung auf.

Abbildung 56: Warmmietbelastung nach Haushaltstyp in % des Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 57 ist die Verteilung der Warmmietbelastungsquoten nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Von einer hohen Warmmietbelastung sind demnach nicht ausschließlich kürzlich zugezogene Haushalte betroffen.

Abbildung 57: Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung in % des Netto-Haushaltseinkommens

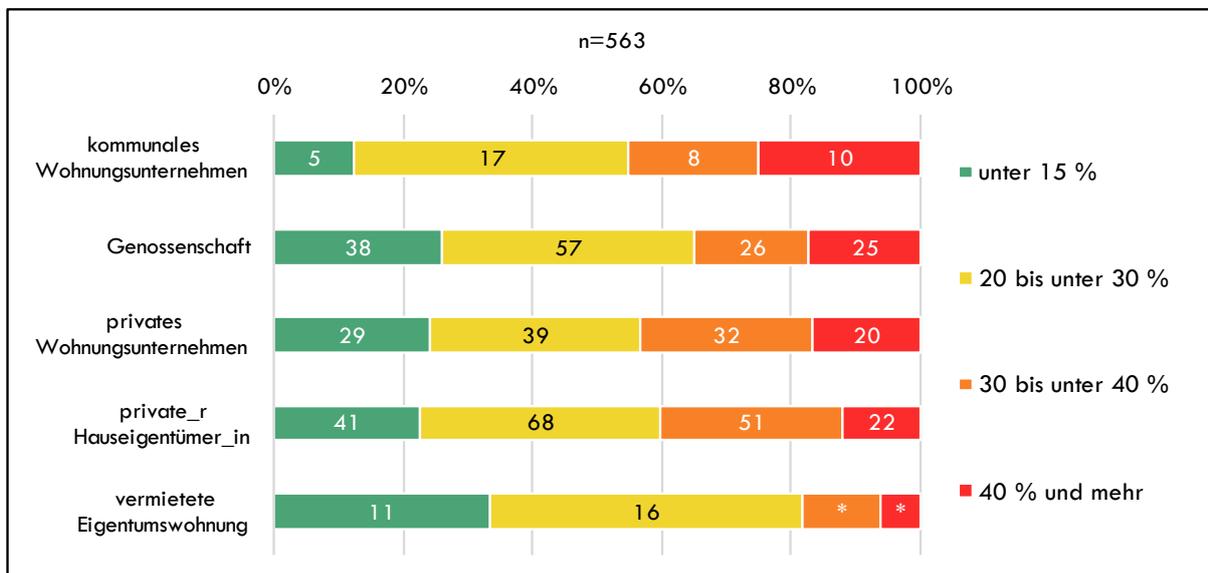


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Aus der Abbildung 58 lässt sich die Warmmietbelastung differenziert nach dem Vermieter/der Vermieterin der Wohnung entnehmen. Der geringste Anteil an Haushalten mit einer Warmmietbelastung von 30 % und mehr wird in vermieteten Eigentumswohnungen festgestellt. Das Mietniveau ist in diesem Bestand mit 8,31 Euro je Quadratmeter nettokalt zwar am höchsten, dafür übersteigt das monatliche Netto-Haushaltseinkommen mit 3.000 Euro im Median das Gebietsniveau. Ein unterdurchschnittlicher Anteil an

Haushalten mit einer hohen Warmmietbelastung wohnt im genossenschaftlichen Bestand. Im privaten Wohnungsbestand beträgt der Anteil an Haushalten mit einer hohen Warmmietbelastung rund 40 %.

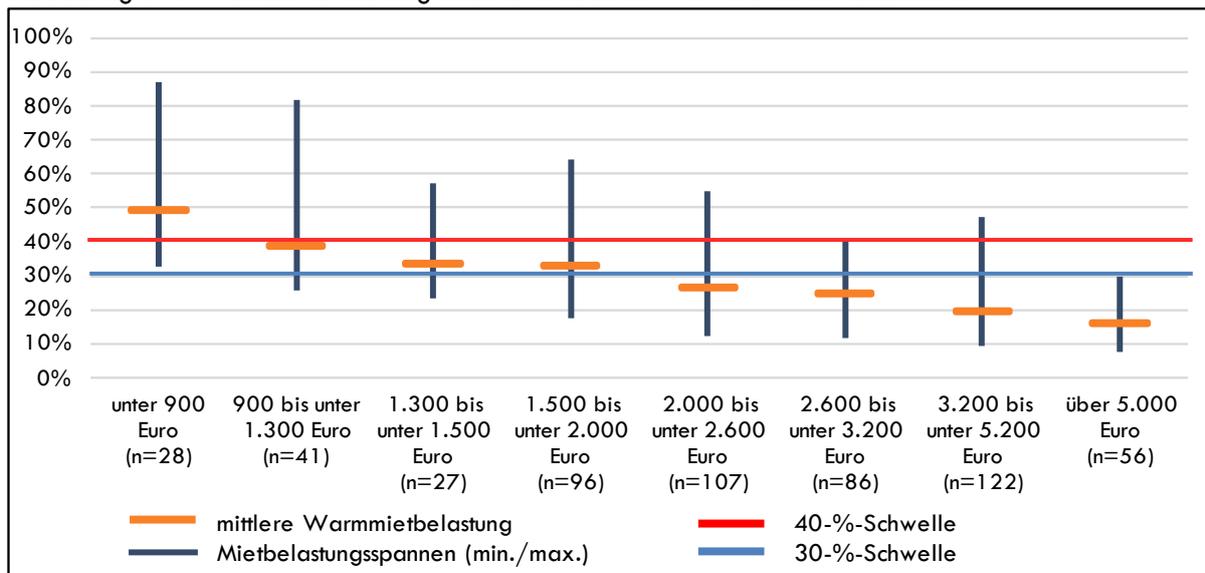
Abbildung 58: Warmmietbelastung nach Vermieter_in der Wohnung in % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 59 sind die Spannen der Warmmietbelastung nach Einkommensklassen dargestellt. Haushalte, die mehr als 30 % ihres Einkommens für die Miete aufwenden müssen, 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 1.300 bis unter 2.000 Euro pro Monat im Median eine Warmmietbelastung von mehr als 30 %. Bei den Haushalten mit geringeren Einkommen liegt der Median zwischen 40 % und 50 %. Untere Einkommensgruppen sind demnach bereits durch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung gekennzeichnet. Auch Haushalte im mittleren Einkommenssegment von 2.000 bis 2.600 Euro sind bereits nah an der 30-%-Schwelle. 62 % der einkommensarmen Haushalte (vgl. Definition gemäß Kapitel 6.5) haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %.

Abbildung 59: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

6.5 Äquivalenzeinkommen und Einkommensarmut

Äquivalenzeinkommen

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.⁴⁸ 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. 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 9 ist das Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp dargestellt. Das Äquivalenzeinkommen liegt bei 1.902 €. Die Armutsgefährdungsquote betrug im Jahr 2018 in Berlin 16,5 % und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg rund 15,6 %⁴⁹. Im empfohlenen Gebiet beträgt der Anteil gemäß Haushaltsbe-

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

⁴⁹ AFS Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2019, S. 7.

fragung rund 28 % und ist somit höher als im Bezirk und der Gesamtstadt. Davon sind besonders Haushalte mit Kind/ern betroffen. Alleinstehende im Alter 65 Jahre und älter sowie Alleinerziehende weisen das geringste Äquivalenzeinkommen auf. Auch ältere Paare ohne Kind/er weisen einen Anteil einkommensarmer Haushalte von 35 % auf.

Tabelle 9: Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp

Haushaltstyp		n	Empfohlenes Gebiet (n=371)	
			Äquivalenzeinkommen (Median)	Anteil einkommensarmer Haushalte
Alleinstehende	18 bis unter 45 Jahre	68	1.807 €	16 %
	45 bis unter 65 Jahre	87	1.995 €	5 %
	65 Jahre oder älter	62	1.520 €	16 %
Paare ohne Kinder	eine/r 18 bis unter 45 Jahre	86	2.433 €	13 %
	45 bis unter 65 Jahre	53	2.467 €	21 %
	eine/r 65 Jahre oder älter	84	1.814 €	35 %
Alleinerziehende	mit Kind/ern unter 18 Jahren	18	1.435 €	47 %
Paare	mit Kind/ern unter 18 Jahren	88	1.944 €	64 %
Mehr-Erwachsenen-Haushalte		54	1.775 €	54 %
Gesamt			1.902 €	28 %

Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

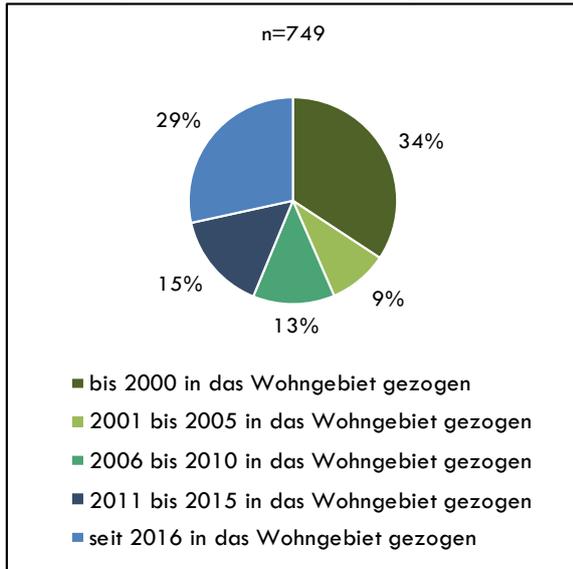
6.6 Wohndauer, Nachbarschaft und Gebietsbindung

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 Anzeiger für ein funktionierendes Wohnquartier sein. Soziale Beziehungen innerhalb der Nachbarschaft und damit verbundene informelle Unterstützungsnetzwerke können sich positiv auf die Stabilität der Nachbarschaft auswirken. Zudem werden die durch die Gebietsbevölkerung wahrgenommenen Entwicklungen innerhalb des Quartiers betrachtet.

Wohndauer

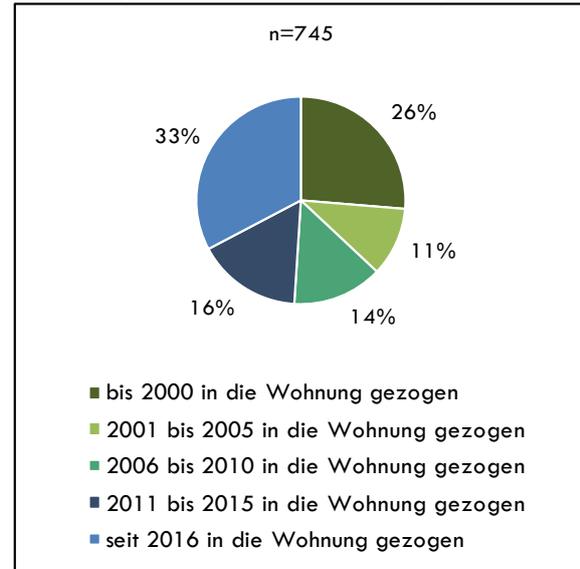
In den beiden nachfolgenden Abbildungen ist die Wohndauer der Gebietsbevölkerung bezogen auf das Wohngebiet sowie die Wohnung dargestellt. 51 % der Haushalte wohnen bereits seit mehr als zehn Jahren in ihrer derzeitigen Wohnung; im Wohngebiet wohnen 56 % der Haushalte seit mindestens zehn Jahren. Das lässt darauf schließen, dass ein Teil der Haushalte innerhalb des Wohngebiets umgezogen ist. Fast ein Drittel der Haushalte ist in den letzten fünf Jahren in das Wohngebiet zugezogen. Dies deutet auf Veränderungsprozesse innerhalb der Wohnbevölkerung hin. Die durchschnittliche Wohndauer beträgt 18 Jahre im Wohngebiet und rund 15 Jahre in der Wohnung.

Abbildung 60: Wohndauer Wohngebiet



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 61: Wohndauer Wohnung

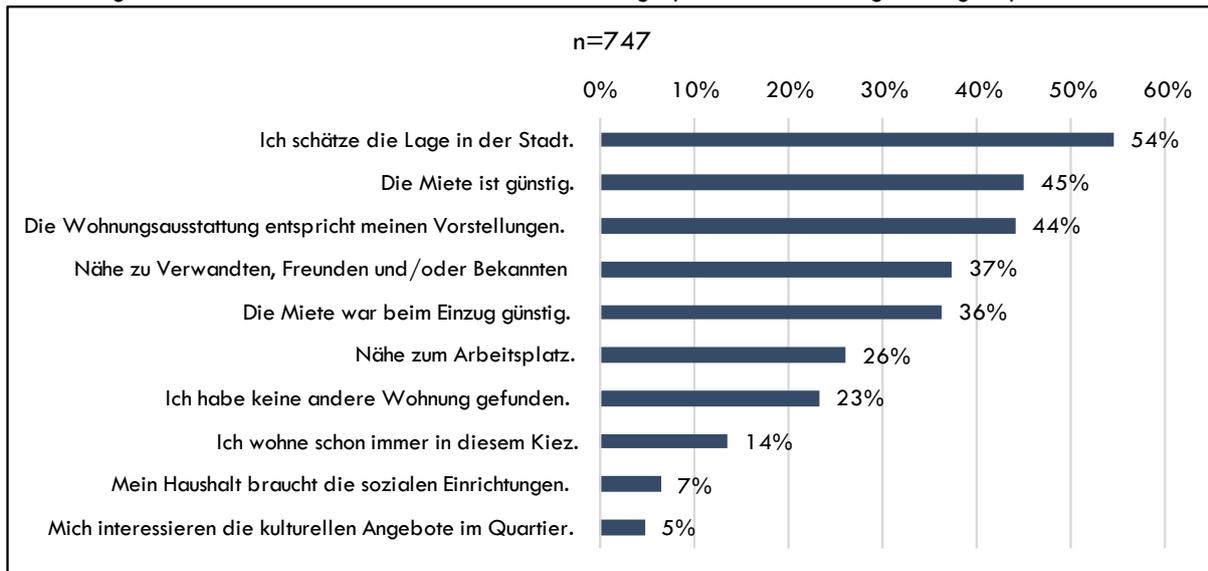


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Gründe für die Wohnortwahl

In der Abbildung 62 sind die Gründe für die Wohnungswahl abgebildet. Etwas mehr als die Hälfte der Haushalte schätzt die Lage in der Stadt. Für 45 % ist die günstige Miete und für 44 % die Wohnungsausstattung Grund für die Wohnungswahl. Die Nähe zu Verwandten, Freunden und / oder Bekannten schätzen 36 % der Haushalte. Dies verdeutlicht das Vorhandensein sozialer Kontakte und Bindungen über das eigene Wohnhaus hinaus. Weitere 36 % hatten zum Einzug in die Wohnung eine günstige Miete. Die Nähe zum Arbeitsplatz stellt für ein Viertel der Haushalte einen Standortvorteil dar. Damit verbunden ist ein kurzer Arbeitsweg, der – je nach Verkehrsmittelwahl – zur Entlastung der Verkehre beitragen kann. Für 7 % der Haushalte sind die sozialen Einrichtungen im Gebiet von wichtiger Bedeutung. Differenziert nach Haushaltstypen ergibt sich, dass 26 % der Alleinerziehenden, 21 % der Familien mit Kindern unter 18 Jahren, 10 % der älteren Alleinstehenden und 6 % der Paare mit Personen im Alter von 65 Jahren und mehr auf die sozialen Einrichtungen vor Ort angewiesen sind. Dies bestätigt sich auch im Hinblick auf die Nutzung von Angeboten und Einrichtungen in Kapitel 6.7.

Abbildung 62: Warum wohnen Sie in dieser Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich)

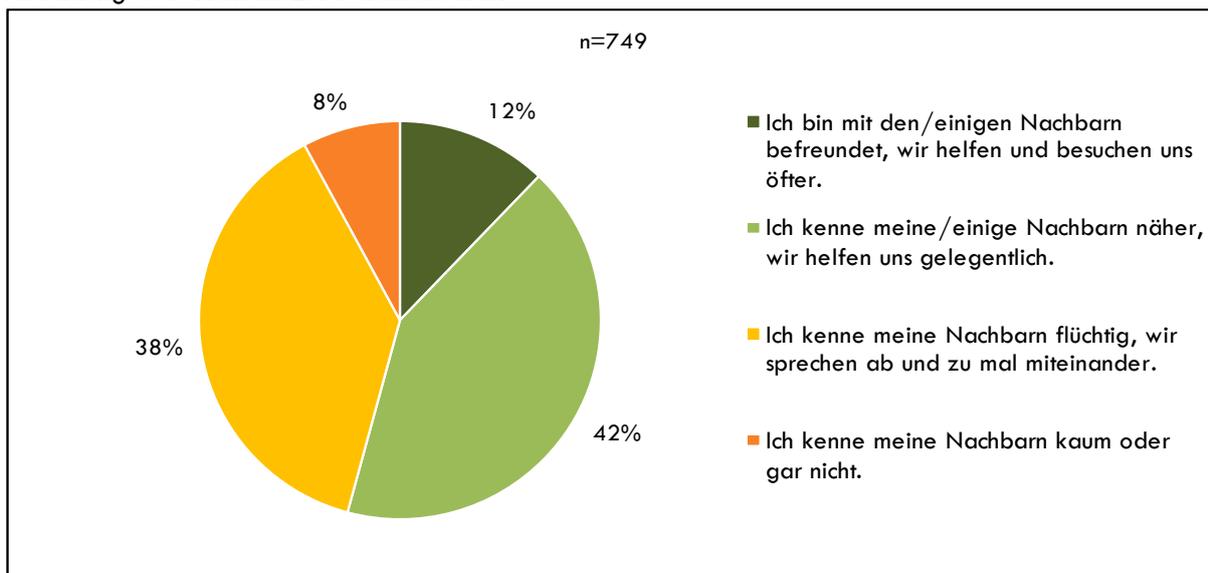


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Kontakt zur Nachbarschaft

Die nachbarschaftlichen Kontakte, dargestellt in der Abbildung 63, deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin: Rund 54 % der Haushalte pflegen engere Kontakte zu den Nachbar_innen, indem freundschaftliche Beziehungen bestehen oder eine gegenseitige Unterstützung erfolgt. Diese informellen Unterstützungsstrukturen 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 8 % der Haushalte kennen ihre Nachbar_innen kaum oder gar nicht.

Abbildung 63: Kontakt zur Nachbarschaft

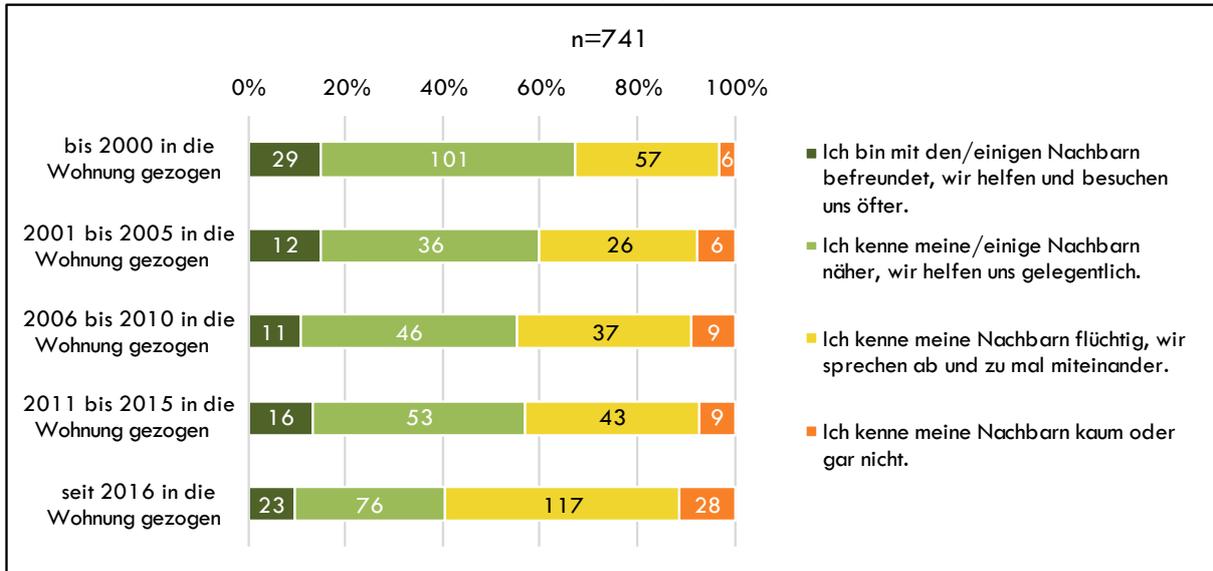


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

In der Abbildung 64 sind die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft nach dem Einzugsjahr in die Wohnung aufgeschlüsselt. Je länger die Verweildauer in der derzeitigen Wohnung, desto höher ist der Anteil

an Haushalten mit engen oder sehr engen Kontakten zu den Nachbar_innen. Das bestätigt, dass eine längere Wohndauer festere soziale Bindungen begünstigt.

Abbildung 64: Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung

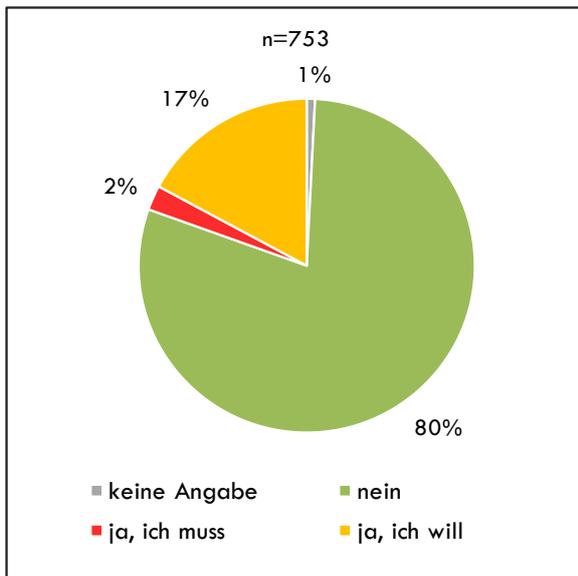


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Umzugsneigung

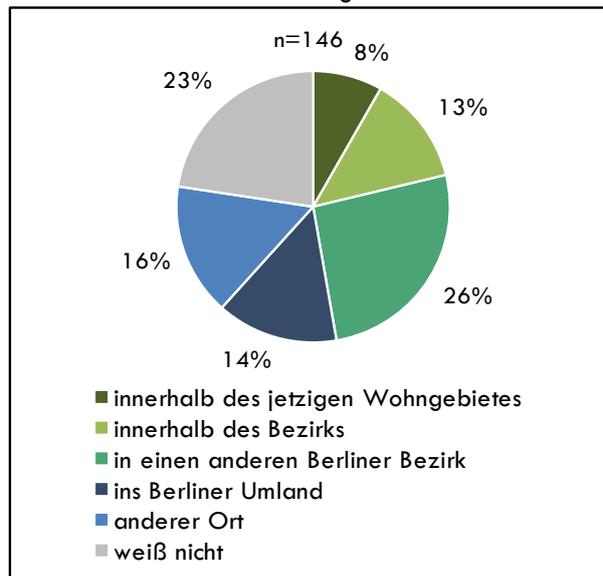
Die Umzugsneigung, dargestellt in der Abbildung 65, gibt Aufschluss darüber, welcher Anteil der Haushalte in den nächsten zwei Jahren umziehen möchte oder muss. 80 % der Haushalte planen keinen Umzug. 17 % der Haushalte wollen umziehen und 2 % der Haushalte geben an, umziehen zu müssen. Jeweils rund ein Viertel der Haushalte möchten in einen anderen Berliner Bezirk ziehen oder sind sich über den möglichen neuen Wohnort unschlüssig. Konkret geben 8 % der umzugswilligen Haushalte an, innerhalb des jetzigen Wohngebiets wohnen bleiben zu wollen.

Abbildung 65: Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren umziehen?



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

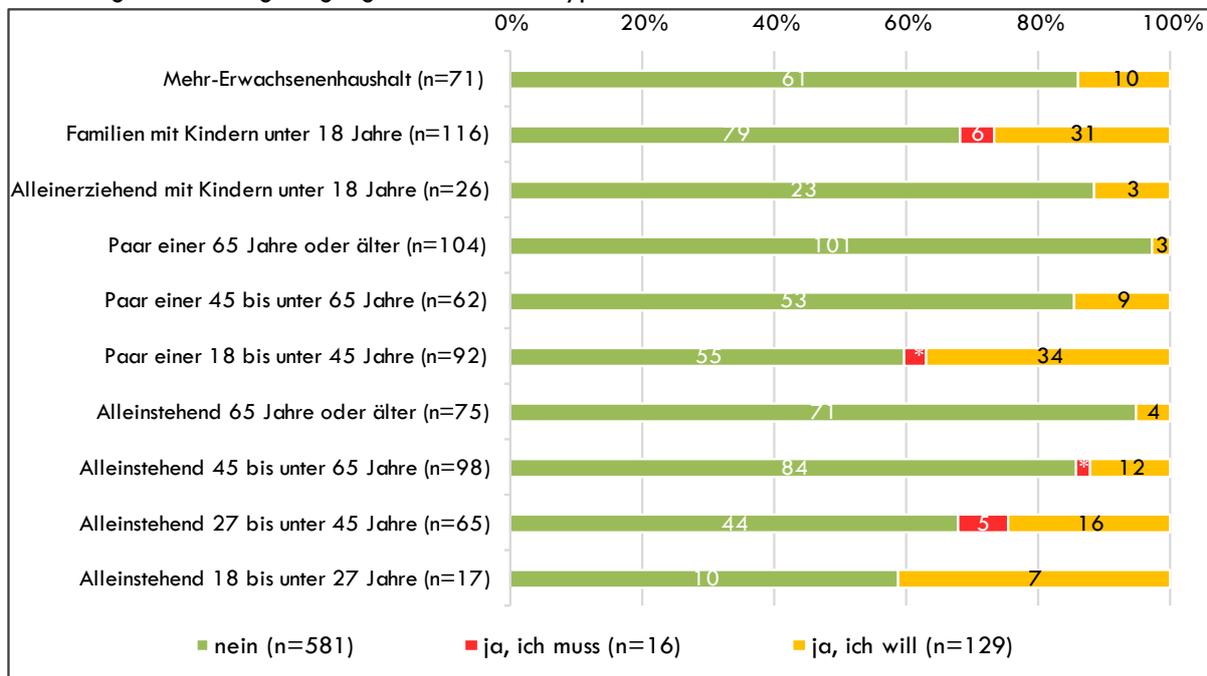
Abbildung 66: voraussichtlicher Zielort bei einem Umzug



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Mit 41 % möchten am häufigsten Alleinstehende zwischen 18 und 27 Jahren umziehen, dicht gefolgt von Paaren zwischen 18 und 45 Jahren mit 37 %. Jeweils etwa ein Viertel der Familien mit Kindern unter 18 Jahren und der Alleinstehenden zwischen 27 und 45 wollen innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen.

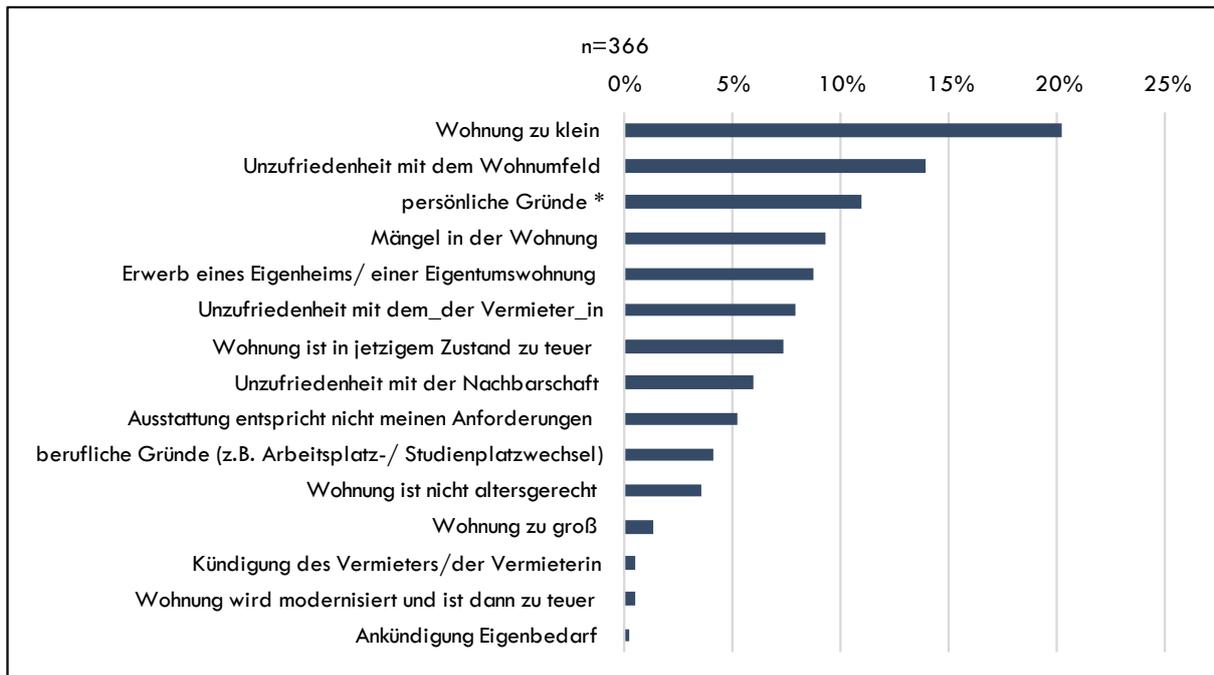
Abbildung 67: Umzugsneigung nach Haushaltstyp



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Dies wird durch die von den Haushalten angegebenen Umzugsgründe, dargestellt in Abbildung 68 bestätigt: Der am häufigsten genannte Umzugsgrund ist eine zu kleine Wohnung bzw. eine geplante Haushaltsvergrößerung. Da im empfohlenen Gebiet nur wenig Überbelegungen festgestellt werden konnten (vgl. Kapitel 6.2), ist anzunehmen, dass dieser Umzugsgrund in erster Linie Haushalte betrifft, die mit einer Haushaltsvergrößerung rechnen. An zweiter Stelle der Umzugsgründe steht die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld gefolgt von persönlichen Gründen sowie Mängel in der Wohnung.

Abbildung 68: meistgenannte Umzugsgründe im empfohlenen Gebiet bezogen auf die Haushalte, die umziehen wollen oder müssen



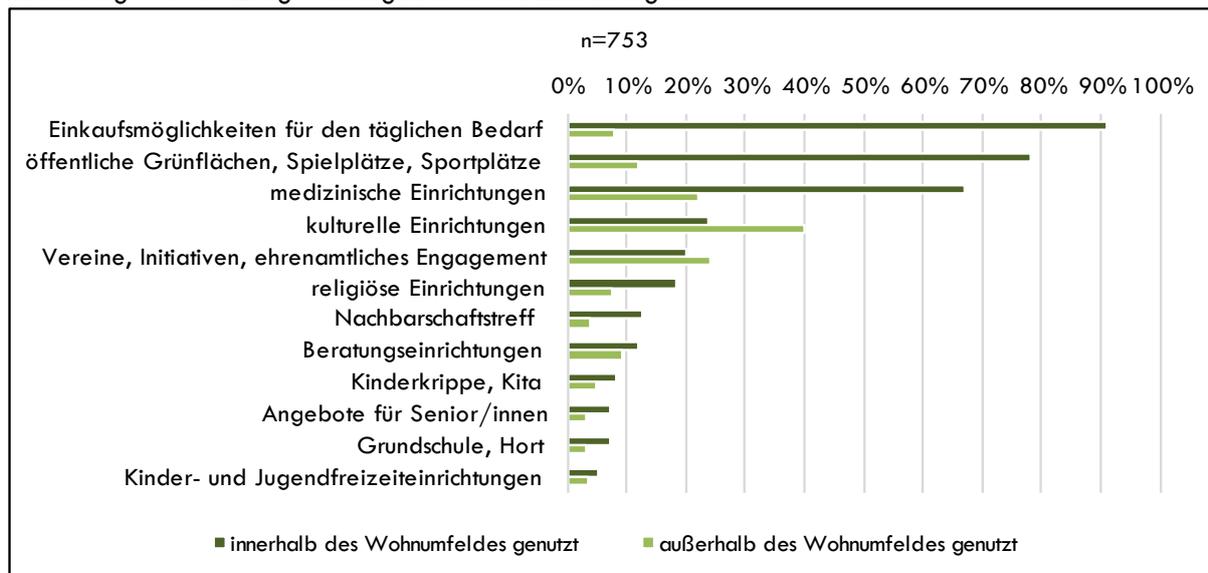
Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021; *z.B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes

6.7 Nutzung von Angeboten und Einrichtungen

Hohe Nutzungsquoten der im Wohngebiet vorhandenen Angebote und Einrichtungen deuten auf eine den Bedürfnissen der Gebietsbevölkerung entsprechende Ausstattung des Gebiets hin. Welcher Anteil der Haushalte die verschiedenen Einrichtungen und Angebote im Gebiet nutzt, ist nachfolgend in der Abbildung 69 dargestellt.

Eine hohe Nutzungsquote erfahren Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Sportplätze und medizinische sowie kulturelle Einrichtungen. Die Grundversorgung ist demnach innerhalb des Gebiets sichergestellt. 20 % der Haushalte ist in Vereinen und Initiativen engagiert oder beteiligt sich ehrenamtlich. Bei den übrigen Angeboten und Einrichtungen handelt es sich zumeist um zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen, weshalb eine differenzierte Betrachtung und Einordnung sinnvoll ist; diese ist in der Tabelle 10 dargestellt. Erwartungsgemäß erreichen kinder- und senior_innenspezifische Angebote und Einrichtungen bei diesen Zielgruppen überdurchschnittlich hohe Nutzungsquoten. Insbesondere unterstützende Angebote und Einrichtungen werden demnach zielgruppenspezifisch bei Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen oder einkommensarmen Haushalten intensiver nachgefragt. Auch das ehrenamtliche Engagement nimmt eine große Bedeutung ein.

Abbildung 69: Nutzung von Angeboten und Einrichtungen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Tabelle 10: Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen

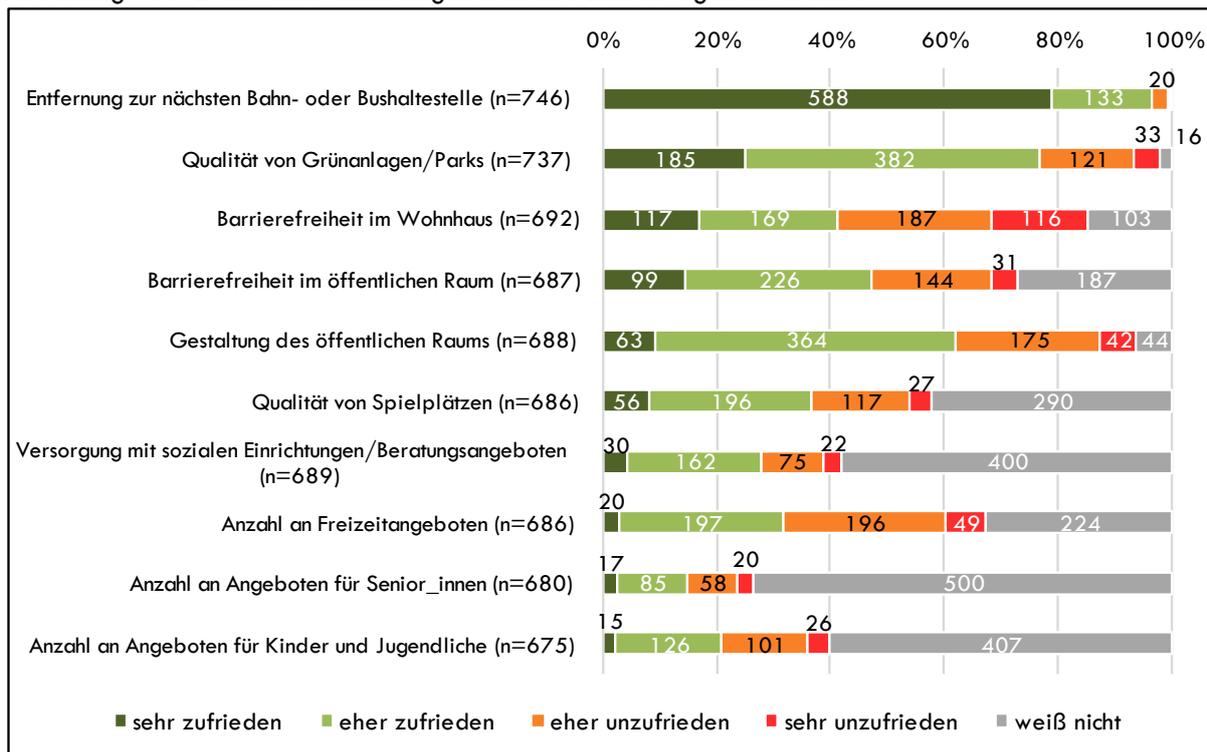
Angebot/ Einrichtung	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (n=136*)	Haushalte mit Personen im Alter von 65 Jahren und mehr (n=115*)	Haushalte mit Bezug von Grundsicherungsleistungen (n=66*)	Einkommens- arme Haushalte ⁵⁰ (n=161*)
öffentliche Grünflächen, Spielplätze, Sportplätze	99%			
Kinderkrippe, Kita	58%			
Grundschule, Hort	46%			
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	37%			
Angebote für Senior_innen		35%		
Nachbarschaftstreff	16%	27%	29%	11%
Beratungseinrichtungen	22%	24%	32%	12%
Vereine, Initiativen, ehrenamtliches Engagement	48%	51%	64%	18%

Quelle: Haushaltsbefragung 2021; *da die Antworthäufigkeiten je nach Einrichtung/Angebot variieren, bezeichnet hier n nicht die Anzahl der Antworten, sondern die Größe der jeweiligen Zielgruppe

Die einzelnen in der Abbildung 70 dargestellten Angebote und Einrichtungen im Gebiet erfreuen sich einer überwiegend hohen Zufriedenheit. Dazu gehört insbesondere die Anbindung an den ÖPNV durch eine geringe Entfernung zur nächsten Haltestelle, die Qualität und die Gestaltung des öffentlichen Raums. Bei zielgruppenspezifischen Angeboten und Einrichtungen nimmt der Anteil der Antworten zu, die keine Einschätzung abgeben können.

⁵⁰ Als einkommensarm gelten Haushalte, deren Äquivalenzeinkommen die Armutsgefährdungsschwelle unterschreitet, d. h. weniger als 60 % des Medians aller Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten beträgt (vgl. Kapitel 6.4).

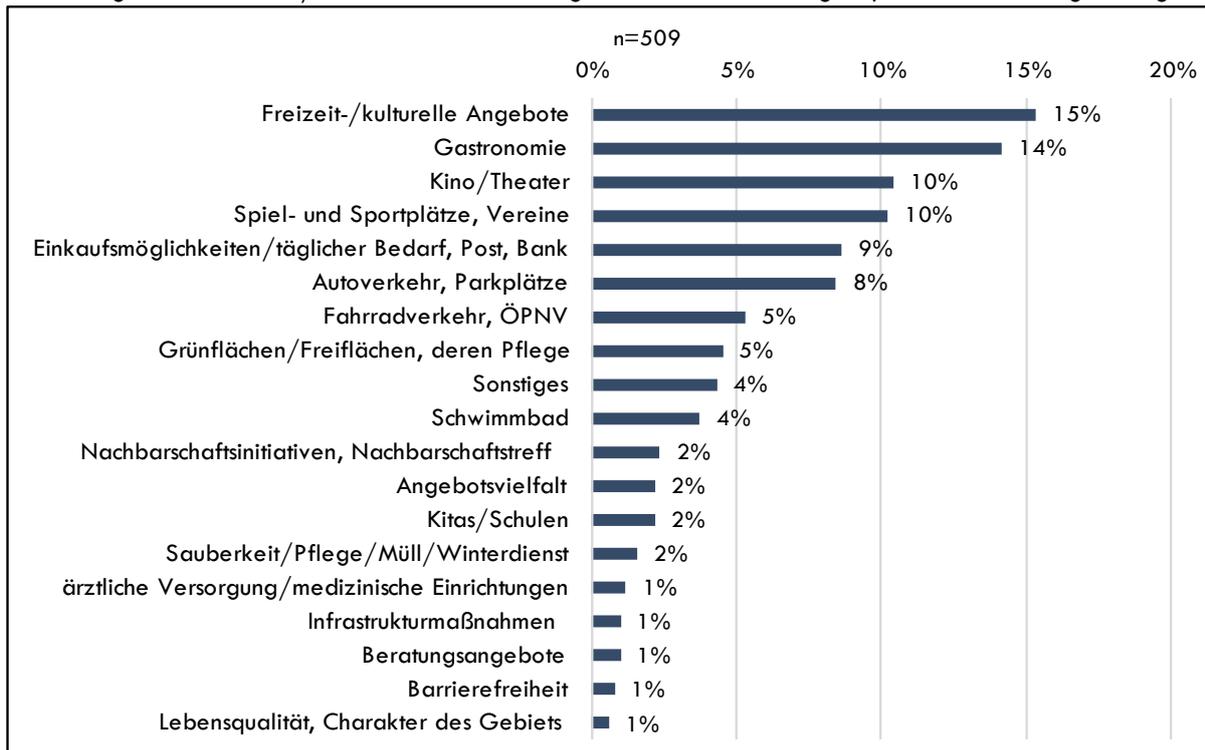
Abbildung 70: Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen im Gebiet



Quelle: Haushaltsbefragung 2021

Die Haushalte im empfohlenen Gebiet Mariendorf sind überwiegend zufrieden mit den Angeboten und Einrichtungen im Gebiet. Konkret benennen 42 % der Haushalte, dass ihnen Angebote oder Einrichtungen fehlen. In der Abbildung 71 sind diese dargestellt. Mit zusammen rund 40 % entfallen die meisten Nennungen auf Angebote aus dem Bereich Freizeit, Gastronomie und Kultur wie Kino oder Theater. Nur ein sehr geringer Anteil an Nennungen entfällt auf soziale Infrastruktur, die durch die öffentliche Hand bereitgestellt wird, d. h. Nachfrage und Angebot sind gemäß den Haushalten ausgeglichen und demnach bedarfsgerecht.

Abbildung 71: Fehlende/nicht ausreichende Angebote und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich)

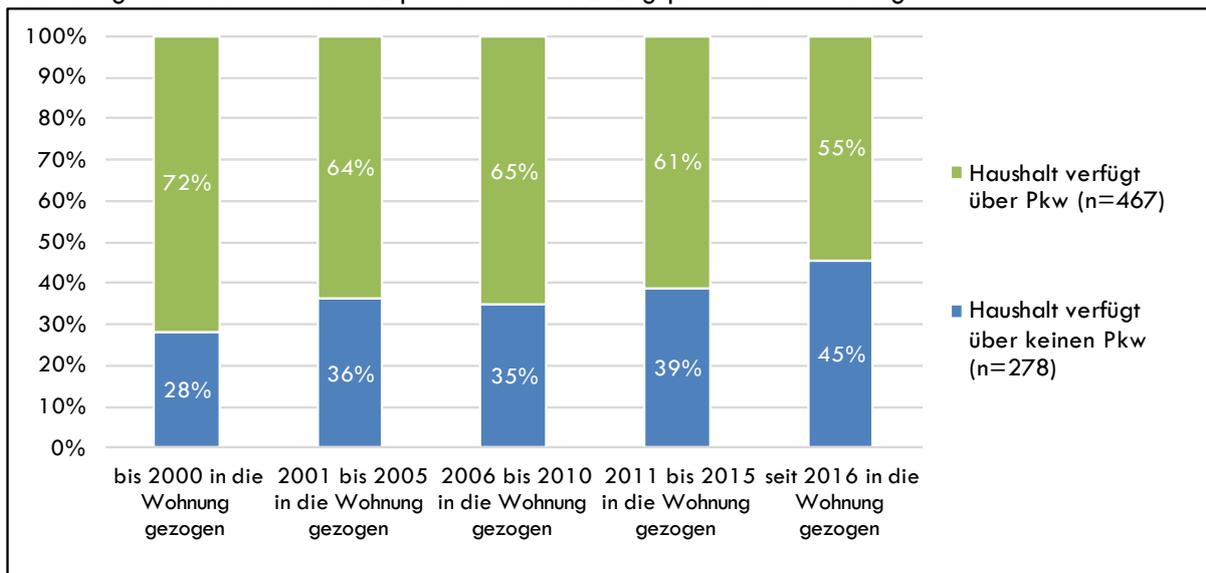


Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

6.8 Pkw-Nutzung

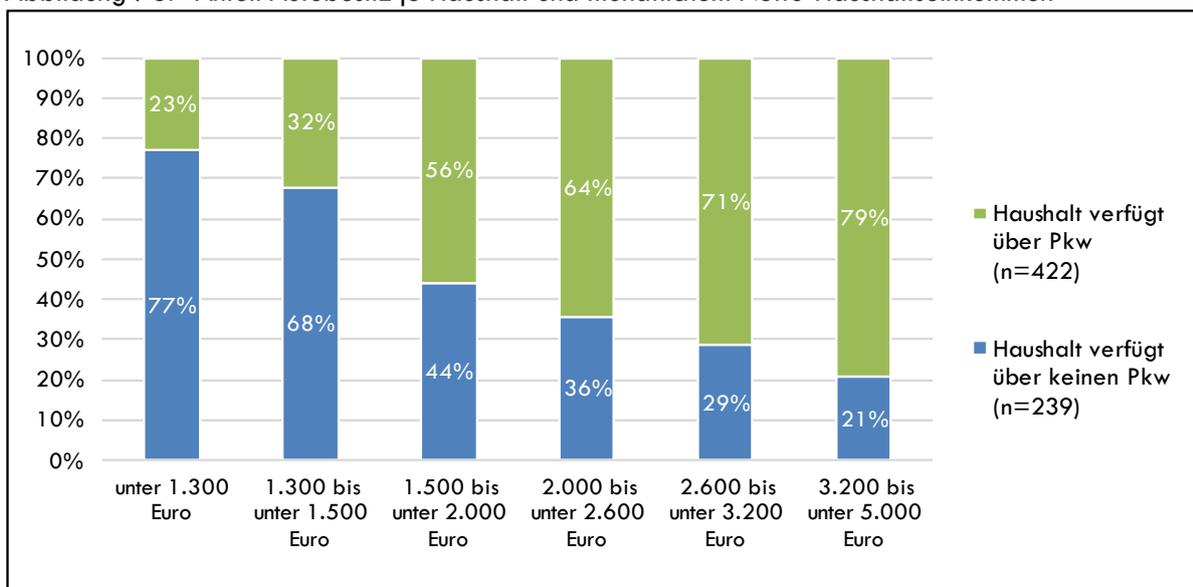
In den nachfolgenden Abbildungen sind differenzierte Ausführungen zum Thema Pkw dargestellt. Der Motorisierungsgrad der Haushalte beträgt im empfohlenen Gebiet Mariendorf 63 %. Familien mit Kind/ern unter 18 Jahren, Paare ohne Kind/er im Alter 45 bis unter 65 Jahre und Paare ohne Kind/er im Alter über 64 Jahre haben einen Motorisierungsgrad von rund 80 %. In der Abbildung 72 ist der Anteil der Haushalte, die einen Pkw besitzen, in Abhängigkeit zum Zuzugsjahr in die Wohnung dargestellt. Mit späterem Zuzugsjahr in die Wohnung sinkt der Motorisierungsgrad. Ergänzend ist in der Abbildung 73 dargestellt, wie sich der Motorisierungsgrad in Abhängigkeit zum monatlichen Netto-Haushaltseinkommen verhält. Es wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad der Haushalte mit höherem Einkommen deutlich ansteigt.

Abbildung 72: Anteil Autobesitz je Haushalt und Zuzugsjahr in die Wohnung



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

Abbildung 73: Anteil Autobesitz je Haushalt und monatlichem Netto-Haushaltseinkommen



Quelle: LPG mbH, Haushaltsbefragung 2021

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

Neben der Bewertung der Infrastruktur wurden die Haushalte gefragt, welche Veränderungen sie in den letzten Jahren im Quartier wahrgenommen haben. Mehr als ein Drittel der Haushalte hat keine spürbaren Veränderungen im Gebiet wahrgenommen.

24 % der Haushalte haben positive Veränderungen wahrgenommen. Dazu zählen insbesondere die Aufwertung von Grün- und Freiflächen sowie deren Pflege, die Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen wie die Verbesserungen der Fahrradinfrastruktur sowie des ÖPNV.

Weitaus häufiger – von 55 % der Haushalte – wurden negative Veränderungen wahrgenommen. 18 % der Haushalte stellen negative Veränderungen im Bereich des Pkw-Verkehrs und der Stellplätze fest,

z. B. ein steigendes Verkehrsaufkommen, steigender Verkehrslärm oder zu wenige Pkw-Stellplätze. Außerdem werden die Sauberkeit und Pflege, und die damit einhergehende Vermüllung im Gebiet als negativ wahrgenommen. Als weitere negative Veränderung wird die schwindende Angebotsvielfalt und die damit verbundene Verdrängung von Kleingewerbe benannt.

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 empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf erheblich und geeignet, wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungszusammensetzung zu verursachen. Dies lässt sich anhand der Analyse des Verdrängungspotenzials ableiten.

Die **Kennwerte zum Erwerbsleben** übersteigen insbesondere im Planungsraum Rathausstraße die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte. So übersteigt der Anteil der Arbeitslosigkeit nach SGB II, der Transferleistungsbezug nach SGB II und XII sowie die Kinder- und Altersarmut die Vergleichswerte zum Teil deutlich. Insbesondere die hohe Kinderarmut mit 38,1 % ist im Vergleich zum Bezirk mit 27,6 % und der Gesamtstadt mit 28,3 % hervorzuheben. Gemäß der Haushaltsbefragung erhalten rund 14 % der Haushalte einen Zuschuss zum Lebensunterhalt, insbesondere sind die Haushalte auf Arbeitslosengeld II/Hartz IV sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung angewiesen.

Das **monatliche Netto-Haushaltseinkommen** beträgt im empfohlenen Gebiet Mariendorf 2.500 Euro im Median und ist somit höher als im Bezirk mit 2.200 Euro und der Gesamtstadt mit 2.175 Euro. Unterschiede bestehen innerhalb der Wohnbevölkerung hinsichtlich des Gebäudebestands: im – den Wohnungsbestand dominierenden – Wohnungsbau der Jahre 1950 bis 1990 beträgt das Einkommensniveau 2.300 Euro, im Altbau bis 1919 3.000 Euro und im Neubau nach 1990 deutlich über 3.500 Euro. Haushalte, die seit dem Jahr 2016 in ihre Wohnung gezogen sind, haben ein Einkommen von rund 3.000 Euro im Median, wohingegen das Einkommensniveau von Haushalten, die bereits seit über zehn Jahren in ihrer Wohnung leben, rund 2.300 Euro beträgt. Der Anteil einkommensstarker Haushalte an der Wohnbevölkerung ist größer geworden.

Das gemäß der Anzahl der Haushaltsmitglieder gewichtete **Äquivalenzeinkommen** im empfohlenen Gebiet Mariendorf beträgt 1.902 Euro. Insbesondere Alleinstehende und Alleinerziehende verfügen über ein sehr geringes Äquivalenzeinkommen. Der Anteil einkommensarmer Haushalte beträgt 28 %. Damit werden der gesamtstädtische und der bezirkliche Vergleichswert mit 16,5 % bzw. 15,6 % deutlich übertroffen. Besonders Haushalte mit Kind/ern – Alleinerziehende zu rund 47 % und Paare mit Kind/ern zu rund 64 % – sind durch einen sehr hohen Anteil einkommensarmer Haushalte gekennzeichnet. Auch ältere Paare sind zu 35 % einkommensarm.

39 % der Haushalte im empfohlenen Gebiet Mariendorf haben eine **Warmmietbelastung** von 30 % oder mehr; bei 15 % der Haushalte beträgt die Warmmietbelastung bereits mindestens 40 %. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft Haushalte mit geringem Einkommen besonders: In allen Einkommensklassen bis unter 2.000 Euro monatlichem Netto-Haushaltseinkommen liegt die Warmmietbelastung im Median über der 30-%-Schwelle. 62 % der einkommensarmen Haushalte haben bereits eine Warmmietbelastung von mindestens 30 %. Auch mittlere Einkommensgruppen mit einem Einkommen von 2.000 bis unter 2.600

Euro sind bereits Nahe an der 30 %-Schwelle. Einer der Hauptgründe für die Wohnortwahl ist das günstige Mietniveau. Im Hinblick auf die Einkommensverhältnisse und die Warmmietbelastung ist die Erhaltung des preisgünstigen Mietwohnraums daher für die Haushalte im Gebiet Mariendorf von großer Bedeutung.

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

- Alleinstehend 65 Jahre oder älter (65 %)
- Alleinerziehend mit Kindern unter 18 Jahren (63 %)
- Alleinstehend 18 bis unter 45 Jahre (52 %)

Die Wohnbevölkerung ist durch gewachsene **nachbarschaftliche Strukturen** geprägt. Dazu trägt zum einen der Anteil an Haushalten bei, die bereits seit vielen Jahren im Gebiet wohnen, aber auch die intensiven nachbarschaftlichen Kontakte, die gegenseitige Unterstützung ermöglichen, deuten auf ein stabiles soziales Gefüge hin. Darüber hinaus stimmt das Wohnungsangebot nach der Anzahl der Zimmer und der Haushaltsgröße im Gebiet überein und stellt eine bedarfsgerechte Versorgung sicher. Dies verdeutlicht, dass das Wohnungsangebot hinsichtlich Art, Größe und Miete mit der Nachfrage durch die gegenwärtige Wohnbevölkerung übereinstimmt.

Die Bedeutung und der **Bedarf zielgruppenspezifischer Angebote** wurden durch die Haushaltsbefragung bestätigt. Haushalte mit Kind/ern nutzen intensiv die Angebote im Kinder- und Jugendbereich, Haushalte, die auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen oder einkommensarm sind, fragen Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen nach und auch ältere Haushalte weisen eine hohe Nachfrage nach Beratungsangeboten und nachbarschaftlichen Einrichtungen auf bzw. sind auf ehrenamtliches Engagement angewiesen. Ein hoher Anteil dieser Haushalte gibt konkret an, auf die sozialen Einrichtungen im Gebiet angewiesen zu sein.

Einige Haushalte im empfohlenen Gebiet Mariendorf 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 bestehenden Aufwertungspotenziale und damit verbunden potenzielle Mieterhöhungen. Zu den verdrängungsgefährdeten Haushalten zählen im empfohlenen Gebiet Mariendorf insbesondere die folgenden Haushalte:

Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung. Davon betroffen sind vor allem Alleinlebende verschiedener Altersklassen, insbesondere ältere Alleinlebende im Alter von 65 Jahren und älter. Von einer hohen Warmmietbelastung sind sowohl einkommensarme Haushalte, aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen betroffen, die eine unterschiedlich lange Wohndauer im Wohngebiet aufweisen.

Einkommensarme und einkommensschwache Haushalte. 28 % der Haushalte im empfohlenen Gebiet Mariendorf sind aufgrund ihres Einkommens armutsgefährdet. Dieser Anteil übersteigt die bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerte deutlich. Dies betrifft verschiedene Haushaltstypen wie Alleinerziehende und Paare mit Kind/ern sowie ältere kinderlose Paare. Neben den geringen finanziellen Möglichkeiten weisen diese Haushalte auch eine hohe bis sehr hohe Warmmietbelastung auf. Steigende Mietkosten können nur schwer kompensiert werden. Haushalte, die auf Zuschüsse zum Lebensunterhalt angewiesen sind, sind überdurchschnittlich auf die sozialen Einrichtungen vor Ort wie Beratungseinrichtungen oder ehrenamtliches Engagement angewiesen.

Haushalte mit Kindern. Die im Gebiet lebenden Alleinerziehenden und Familien sind in ihrer ökonomischen Situation besonders eingeschränkt, das belegt der hohe Anteil armutsgefährdeter Haushalte dieser beiden Haushaltstypen. 64 % aller Familien und 47 % der Alleinerziehenden sind von Einkommensarmut betroffen. Zudem weisen Alleinerziehende eine hohe Warmmietbelastung auf. Im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt ist die Kinderarmut im Planungsraum Rathausstraße sehr mit rund 38 % sehr hoch.

Haushalte mit langer Wohndauer. Das Einkommensniveau dieser Haushalte ist unterdurchschnittlich. Diese Haushalte sind auf das noch günstige Mietniveau im Wohnungsbestand angewiesen. Dies wird auch durch den höheren Anteil unterbelegter Wohnungen verdeutlicht, da ein Umzug in eine kleinere Wohnung zu gleichen oder ähnlichen 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 für das empfohlene Gebiet Mariendorf die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB gegeben sind, da ein Aufwertungspotenzial, ein Aufwertungsdruck und ein Verdrängungspotenzial vorliegen sowie aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgen zu erwarten sind.

In diesem empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet bestehen bauliche **Aufwertungspotenziale**, die die Sanierung von Fassaden, die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands und den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen umfassen. Die Wohnungen sind gegenwärtig bedarfsgerecht belegt und stellen die Versorgung unterschiedlicher Haushaltsformen mit angemessenem Wohnraum sicher. Veränderte Ansprüche an die Wohnungsausstattung oder die Wohnungsgröße können Veränderungen hinsichtlich des Ausstattungszustands oder des Wohnungsschlüssels begründen. Das Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist hoch.

Das Angebots- und Bestandsmietniveau befindet sich noch unterhalb bzw. knapp über den gesamtstädtischen Vergleichswerten, sodass das Gebiet zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit günstigem Mietwohnraum beiträgt. Dies trifft sowohl auf die Bestandsmieten in langjährigen Mietverhältnissen als auch auf das noch günstige Angebotsmietniveau zu. Somit ist gegenwärtig noch ein Zuzug verschiedener Einkommensgruppen möglich. Im zeitlichen Verlauf führt der Anstieg von Angebots- und Bestandsmieten jedoch dazu, dass günstiger Wohnraum verloren geht. Das festgestellte bauliche Aufwertungspotenzial wurde in den vergangenen Jahren bereits genutzt, dies belegen Bauanträge und Modernisierungen. Die Anwendung des gesamten erhaltungsrechtlichen Genehmigungsspektrums ist möglich. Die Anzahl der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen hat sich erhöht. Dies kann zu einem weiteren Anstieg des **Aufwertungsdrucks** beitragen.

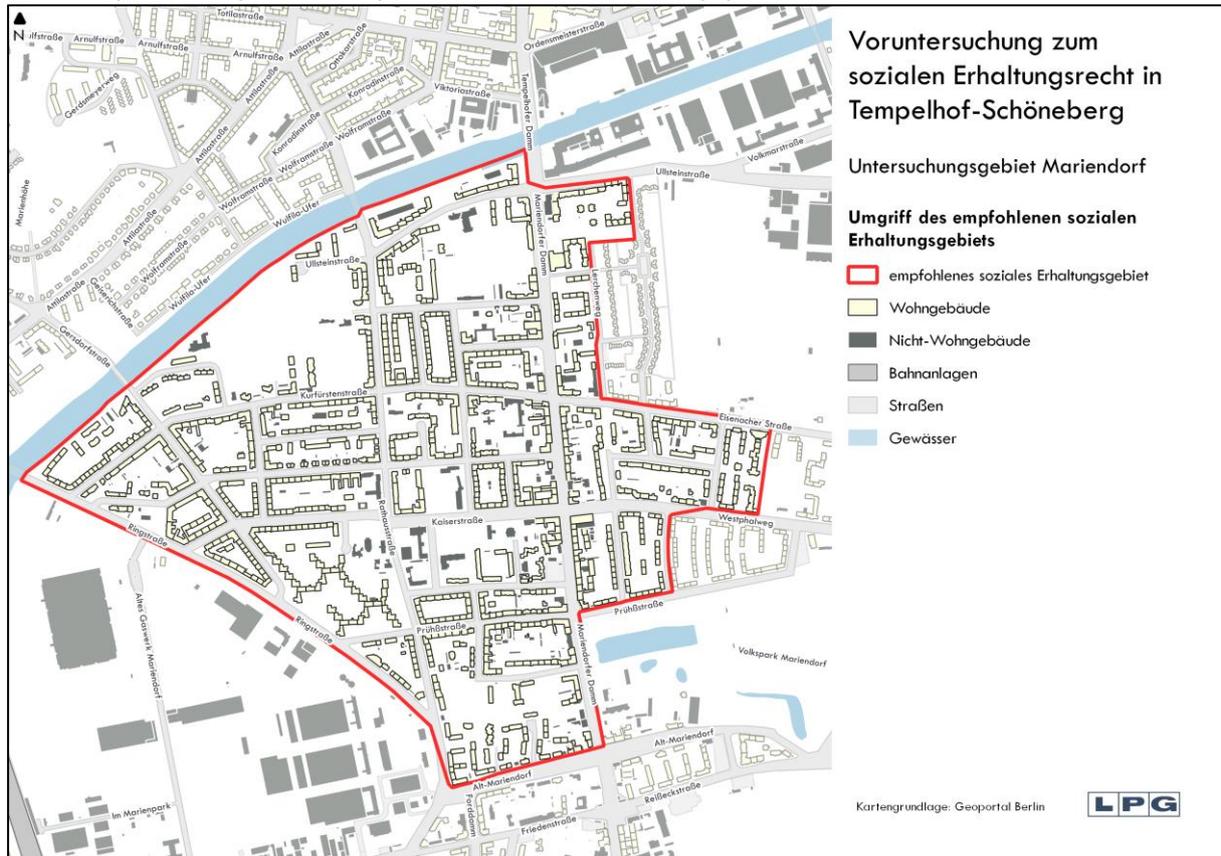
Insbesondere aufgrund des hohen Anteils armutsgefährdeter Haushalte und der hohen einkommens- und haushaltsspezifischen Warmmietbelastung der Wohnbevölkerung wird ein **Verdrängungspotenzial** festgestellt. Im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz leitet sich eine hohe Verdrängungsgefahr für die Wohnbevölkerung ab, die zu einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen wird. Das steigende Einkommensniveau und der veränderte Zuzug von Haushaltstypen belegen bereits Veränderungen. Verschiedene Haushaltsformen sind auf die Erhaltung des günstigen Mietwohnungsangebots angewiesen.

Aus dieser Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung können **negative städtebauliche Folgewirkungen** wie der Verlust eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen den Haushalten und dem Wohnungsangebot oder der Verlust von günstigem Mietwohnraum resultieren (vgl. Kapitel 7.2).

7.1 Empfehlung für die Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird für das Gebiet Mariendorf das in der Abbildung 74 dargestellte Gebiet für die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen.

Abbildung 74: Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Mariendorf



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Die Gebietsabgrenzung ist grundsätzlich so vorzunehmen, dass das Schutzziel in wesentlichen Teilen des Gebietes erreicht werden kann.⁵¹ Dabei ist im Hinblick auf das zweistufig ausgestaltete Verfahren nicht erforderlich, dass alle in einem festgelegten Erhaltungsgebiet vorhandenen baulichen Anlagen erhaltungswürdig sind.⁵² Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.⁵³ Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters⁵⁴, der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

7.2 Mögliche negative städtebauliche Folgewirkungen

Der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Mariendorf im Bezirk Tempelhof-Schöneberg 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

⁵¹ Senatsbeschluss vom 24. Juli 2020, OVG 2 A 6.18 - juris, Rn. 6.

⁵² OVG Hamburg, Urteil vom 9. Juli 2014 - 2 E 3/13.N - juris, Rn. 28.

⁵³ OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

⁵⁴ BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

entsprechender Wohnangebote im Bestand. Dabei hat der Aspekt der dauerhaften Bezahlbarkeit zentrale Bedeutung. Um bezahlbares Wohnen in Berlin langfristig zu sichern, muss auch der bereits vorhandene kostengünstige Wohnungsbestand bezahlbar bleiben: Er wird auch 2030 noch den größten Teil des Gesamtbestands ausmachen. Deshalb ist er so zu qualifizieren und zukunftsfähig zu machen, dass seine Bezahlbarkeit gewährleistet bleibt."⁵⁵ Mit Hilfe der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind

- die Erhaltung des bestehenden Wohnraumangebots mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
- die Erhaltung der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Mariendorf zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemografischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

Verlust von günstigem Mietwohnraum: Der Gebäude- und Wohnungsbestand bietet gegenwärtig verschiedene bauliche Aufwertungspotenziale, die die Sanierung von Fassaden, die energetische Modernisierung des Wohngebäudebestands und den An- bzw. Einbau von zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen umfassen. Die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt dazu bei, günstigen Mietwohnraum zur Versorgung der Gebietsbevölkerung zu erhalten und somit Segregationsprozessen auf dem angespannten Berliner Wohnungsmarkt entgegenzuwirken.

→ **Erhaltungsziel:** Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung des gebietstypischen Ausstattungszustands. Information und Beratung der Bewohner_innen sowie der Eigentümer_innen sind dafür sinnvoll.

Verlust eines bedarfsgerechten Verhältnisses zwischen den Haushalten und des Wohnungsangebots: Der durch ein vielfältiges Angebot an Wohnungen geprägte Wohnstandort ist aufgrund seiner Lage und des noch günstigen Mietniveaus im Wohnungsbestand attraktiv und trägt damit zur Versorgung von Mieter_innen mit günstigem Mietwohnraum bei. Die gegenwärtige Wohnungsbelegung gemäß Haushaltsgröße und Zimmeranzahl der Wohnung bestätigt, dass das Wohnungsangebot mit der Nachfrage übereinstimmt. Durch eine maßvolle und sozial behutsame Begleitung möglicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kann das noch ausgeglichene Verhältnis zwischen Wohnkosten und Einkommen im Gebiet erhalten werden.

⁵⁵ SenSW, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030, 2020, S. 29.

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

Verlust der sozialen Mischung im Gebiet. Das Gebiet ist durch eine vielfältige Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß Einkommen, Bildungsgrad, Herkunft, Wohndauer, Haushaltsform und Haushaltsgröße gekennzeichnet. Dies ist ein Zeichen für eine breite soziale Mischung. Eine Veränderung der soziodemografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und eine ungesteuerte Aufwertung des Wohnungsbestands begünstigen Verdrängungsprozesse, die aufgrund des Verdrängungspotenzials zu erwarten sind. Die Verdrängung von bestimmten Haushaltstypen kann Folgeinvestitionen in anderen Stadtteilen nach sich ziehen wie des Neubaus adäquaten Wohnraums hinsichtlich Art, Größe und Preis.

- **Erhaltungsziel:** Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebots, um ein vielfältiges Wohnungsangebot für verschiedene Haushalts- und Einkommensstypen zu sichern und die bedarfsgerechte Versorgung der Quartiersbevölkerung zu gewährleisten.

Insgesamt werden die negativen städtebaulichen Auswirkungen einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auf Umfang und bedarfsgerechte Ausstattung der Wohnungen, auf den städtebaulichen Charakter sowie sozialräumliche Gebietsstrukturen als erheblich eingeschätzt. Im empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiet Mariendorf werden daher Maßnahmen vorgeschlagen, um Veränderungsprozesse so weit zu begrenzen, dass ihre Auswirkungen gesteuert werden können. Die soziale Erhaltungsverordnung ist das geeignete städtebauliche Instrument für die Dämpfung der Dynamik und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel. Bauliche Maßnahmen, die der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dienen, sind zulässig.⁵⁶

7.3 Durchsetzung des sozialen Erhaltungsrechts

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

Es besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich der Erhaltung des Wohnraumangebots, der Durchführung energetischer Sanierungsmaßnahmen, der Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, der Zweckentfremdung 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

⁵⁶ vgl. § 172 Absatz 4 Nummer 1 BauGB.

baulicher Anlagen über die bezirklichen Genehmigungskriterien bzw. ergänzende Regelungsbereiche gesteuert.

7.4 Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung

Eine soziale Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB wird erst aufgehoben, „wenn entweder der Schutz vor Verdrängung nachhaltig garantiert ist, oder die Verdrängung stattgefunden hat und damit das Ziel nicht mehr erreichbar ist.“⁵⁷ Nach der Festsetzung sind die erhobenen Daten regelmäßig zu überprüfen, um die weitere Aufrechterhaltung der Rechtsverordnung zu rechtfertigen. In der Stadt München wird alle fünf Jahre eine Überprüfung der Indikatoren und Datensätze vorgenommen, um Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung zu messen.⁵⁸ Auch in der Verwaltungspraxis des Landes Berlin werden soziale Erhaltungsgebiete ca. alle fünf Jahre überprüft. Es wird daher vorgeschlagen, die Anwendungsvoraussetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung in ca. fünf Jahren in geeigneter Form erneut zu überprüfen.

⁵⁷ Tietzsch, Der Schutz der Gebietsbevölkerung im Sanierungsgebiet, Rechtsgutachten, Berlin 1995, S. 17.

⁵⁸ VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993.

8. Verzeichnisse

8.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Erhebungsmethoden und Analyseschema.....	8
Abbildung 2:	Planungsräume und statistische Blöcke im Untersuchungsgebiet Mariendorf.....	9
Abbildung 3:	Blockkarte des Untersuchungsgebiets.....	11
Abbildung 4:	Verteilung der Einwohner_innen über die Blöcke des Untersuchungsgebiets gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik.....	12
Abbildung 5:	Altersstruktur der Bevölkerung gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	12
Abbildung 6:	Herkunft der Einwohner_innen gemäß Haushaltsbefragung und amtlicher Statistik (personenbezogen).....	13
Abbildung 7:	Überblick über das Untersuchungsgebiet.....	14
Abbildung 8:	An das Untersuchungsgebiet angrenzende soziale Erhaltungsgebiete.....	15
Abbildung 9:	Kindertagesbetreuung, Schulen und Jugendfreizeitstätten in der Bezirksregion Mariendorf.....	16
Abbildung 10:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets, des empfohlenen Gebiets und des Ausschlussgebiets.....	19
Abbildung 11:	Gebäudealter.....	22
Abbildung 12:	Baualter der Wohnbebauung.....	23
Abbildung 13:	Wohnungsgröße.....	24
Abbildung 14:	Anzahl der Zimmer.....	24
Abbildung 15:	Eigentumsverhältnisse/Vermieter_in der Wohnung.....	25
Abbildung 16:	Eigentumsverhältnisse der Flurstücke.....	25
Abbildung 17:	Fassadenzustand im empfohlenen Gebiet.....	27
Abbildung 18:	Schadhafte Fassade.....	28
Abbildung 19:	gedämmte Fassade.....	28
Abbildung 20:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Fassadendämmung.....	29
Abbildung 21:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse: Dachgeschossausbau.....	30
Abbildung 22:	Mängel in der Wohnung (Mehrfachnennungen möglich).....	35
Abbildung 23:	Verbesserung der Wohnungsausstattung (Mehrfachnennungen möglich).....	36
Abbildung 24:	Netto-Kaltmiete gruppiert in Euro je Quadratmeter.....	40
Abbildung 25:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Vermieter_in der Wohnung.....	40
Abbildung 26:	Nettokaltmiete (Median) in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	41
Abbildung 27:	Nettokaltmiete (Median) gruppiert in Euro je Quadratmeter nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	41
Abbildung 28:	Begründung der Mieterhöhung.....	42
Abbildung 29:	Prozentuale Mieterhöhung nach Grund der Mieterhöhung.....	42
Abbildung 30:	Entwicklung der Angebotsmieten in den PLR, in denen das empfohlene Gebiet liegt.....	43

Abbildung 31:	Jahr der Modernisierung.....	44
Abbildung 32:	Durchgeführte Modernisierungen (10 häufigste Nennungen)	44
Abbildung 33:	Bauanträge im empfohlenen Gebiet zwischen 2016 und 2020	45
Abbildung 34:	Anträge auf Abgeschlossenheit (Erstausstellung und Ergänzung) im zeitlichen Verlauf.....	47
Abbildung 35:	Grundbuchumschreibungen in den PLR, in denen das empfohlene Gebiet liegt	47
Abbildung 36:	Jahr des Eigentümer_innenwechsels.....	48
Abbildung 37:	Verkäufe von Eigentumswohnungen in den PLR, in denen das empfohlene Gebiet liegt	49
Abbildung 38:	Sozialmietwohnungsbestand in den PLR, in denen das Untersuchungsgebiet liegt	50
Abbildung 39:	Alterszusammensetzung im empfohlenen Gebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik	53
Abbildung 40:	Prozentuale Veränderung der Altersgruppen von 2016 bis 2020 für das empfohlene Gebiet Mariendorf, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin	54
Abbildung 41:	Herkunft im empfohlenen Gebiet und im Bezirk Tempelhof-Schöneberg am 31.12.2020 gemäß amtlicher Statistik.....	55
Abbildung 42:	Haushaltsgröße	56
Abbildung 43:	Wohnungsbelegung	57
Abbildung 44:	Wohnungsbelegung: Haushaltsgröße nach Zimmeranzahl.....	58
Abbildung 45:	Wohnungsbelegung: nach Haushaltsform.....	58
Abbildung 46:	Haushaltsform.....	59
Abbildung 47:	Haushaltstyp	59
Abbildung 48:	Haushaltstyp nach Einzugsjahr in die Wohnung (haushaltsbezogen)	60
Abbildung 49:	Höchster Bildungsabschluss der Personen im Alter 15 Jahre und älter im empfohlenen Gebiet.....	61
Abbildung 50:	Bildungsabschluss der Personen im Alter 15 Jahre und älter nach Zuzugsjahr in die Wohnung im empfohlenen Gebiet.....	61
Abbildung 51:	Berufstätigkeit der Personen im Alter über 15 Jahren im empfohlenen Gebiet	62
Abbildung 52:	Einkommensarten der Haushalte (Mehrfachnennungen möglich).....	63
Abbildung 53:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen	64
Abbildung 54:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen in Einkommensklassen nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	65
Abbildung 55:	Warmmietbelastung: Anteil der Warmmiete am monatlichen Netto-Haushaltseinkommen	66
Abbildung 56:	Warmmietbelastung nach Haushaltstyp in % des Netto-Haushaltseinkommens.....	67
Abbildung 57:	Warmmietbelastung nach Einzugsjahr in die Wohnung in % des Netto-Haushaltseinkommens.....	67
Abbildung 58:	Warmmietbelastung nach Vermieter_in der Wohnung in % des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens	68
Abbildung 59:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen	69
Abbildung 60.:	Wohndauer Wohngebiet.....	71
Abbildung 61:	Wohndauer Wohnung	71

Abbildung 62:	Warum wohnen Sie in dieser Wohnung? (Mehrfachnennungen möglich).....	72
Abbildung 63:	Kontakt zur Nachbarschaft.....	72
Abbildung 64:	Kontakt zur Nachbarschaft nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	73
Abbildung 65:	Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren umziehen?.....	73
Abbildung 66:	voraussichtlicher Zielort bei einem Umzug.....	73
Abbildung 67:	Umzugsneigung nach Haushaltstyp.....	74
Abbildung 68:	meistgenannte Umzugsgründe im empfohlenen Gebiet bezogen auf die Haushalte, die umziehen wollen oder müssen.....	75
Abbildung 69:	Nutzung von Angeboten und Einrichtungen.....	76
Abbildung 70:	Zufriedenheit mit Angeboten und Einrichtungen im Gebiet.....	77
Abbildung 71:	Fehlende/nicht ausreichende Angebote und Einrichtungen (Mehrfachnennungen möglich).....	78
Abbildung 72:	Anteil Autobesitz je Haushalt und Zuzugsjahr in die Wohnung.....	79
Abbildung 73:	Anteil Autobesitz je Haushalt und monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	79
Abbildung 74:	Umgriff des empfohlenen sozialen Erhaltungsgebiets Mariendorf.....	84

8.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kennzahlen zur Haushaltsbefragung in den drei Untersuchungsgebieten.....	11
Tabelle 2:	Ergebnisse der Ortsbildanalyse bezogen auf die Anzahl der Wohngebäude.....	26
Tabelle 3:	Ausstattungsmerkmale im empfohlenen Gebiet.....	34
Tabelle 4:	Ergebnisse der Analyse des Aufwertungspotenzials.....	37
Tabelle 5:	Bestandsmietniveau in Euro je Quadratmeter (nettokalt).....	40
Tabelle 6:	Veränderung der Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Prozentpunkten von 2016 bis 2020 für das empfohlene Gebiet Mariendorf, den Bezirk Tempelhof-Schöneberg und die Stadt Berlin.....	54
Tabelle 7:	Indikatoren zum Erwerbsleben (Stand: 31.12.2018).....	62
Tabelle 8:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen im empfohlenen Gebiet und nach Baujahr des Wohngebäudes.....	64
Tabelle 9:	Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp.....	70
Tabelle 10:	Zielgruppenspezifische Nutzung von Angeboten und Einrichtungen.....	76

8.3 Quellenverzeichnis

8.3.1 Literatur und Statistik

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Zensus 2011, Potsdam, 2020

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Tempelhof-Schöneberg am 30.12.2020

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Mikrozensus - Haushalte, Familien und Lebensformen, 2019

AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A 1 11 – j / 19, 2020

- AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018
- AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg, 2019
- AfS (Amt für Statistik) Berlin-Brandenburg, Ergebnisse Haushaltsgenerierungsverfahren, Anzahl der Privathaushalte in den Planungsräumen, 31.12.2017
- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Auszug aus den elektronischen Bauakten
- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Fachbereich Vermessung und Geoinformation, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 2021
- Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Bezirksregionenprofil Mariendorf 2017, Teil 1
- Bezirksamt Tempelhof Schöneberg, Soziale Infrastruktur Konzept Tempelhof-Schöneberg, 2018
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2017): Berliner Mietspiegel 2017. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2017. Methodenbericht
- F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2020): Berliner Mietspiegel 2019. Grundlagendaten für den empirischen Mietspiegel und Aktualisierung des Wohnlagenverzeichnisses zum Berliner Mietspiegel 2019. Methodenbericht
- Fellbach, Ergebnisse des Mikrozensus 2018 zur Wohnsituation, Zeitschrift für amtliche Statistik Berlin Brandenburg 4/2019
- Hans Böckler Stiftung, Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, 2017
- Jugendamt Tempelhof-Schöneberg, Bedarfsplanung für die Kindertagesbetreuung in Tempelhof-Schöneberg 2021 bis 2026
- Krautzberger, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar, 11. Auflage, 2009
- LPG mbH, Voruntersuchung zur Ermittlung von Verdachtsgebieten (Grobscreening) im Ortsteil Mariendorf zum Erlass von sozialen Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB
- LPG mbH, Voruntersuchung Schillerpromenade, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015
- LPG mbH, Voruntersuchung Reuterplatz, Bezirk Neukölln von Berlin, 2015
- Mitschang, § 172 BauGB, in: Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, 13. Auflage 2016
- Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Kindertagesbetreuung, Förderatlas 2019
- SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Berliner Mietspiegel 2019

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Monitoring Soziale Stadtentwicklung, Berlin, 2019

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, Sozialwohnungen 2008 bis 2020 auf Ebene der Planungsräume

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 Immobilien-Scout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext, VALUE Marktdatenbank (2020), eigene Berechnungen RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2008 bis 2020 auf Ebene der Planungsräume

SenSW (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen), Abteilung IV, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2008 bis 2020 auf Ebene der Planungsräume

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

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

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

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

8.3.2 Drucksachen und Rechtsquellen

BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91

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

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997

Deutscher Bundestag, Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Drucksache 18/13120, 2017

Deutscher Bundestag, Wohngeld ausweiten und die Belastung durch Wohnkosten begrenzen, Drucksache 19/10752, 2019

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983

OVG Berlin, 10.06.2004 - OVG 2 B 3.02, IBRRS 2004

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

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

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

VG München, M 8 K 91.3720, 01.03.1993

8.3.3 Internet

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Amtliche Sozialberichtserstattung, Mediane und Armutsgefährdungsschwellen,

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

Zugriff am 29.06.2021

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin, Planungsgrundlagen

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

Zugriff am 28.06.2021

Kiezzatlas Tempelhof-Schöneberg, Stadtteilzentrum "KoKuMa"

[https://kiezzatlas.berlin/website/geo/146510?search=&type=place&method=full-](https://kiezzatlas.berlin/website/geo/146510?search=&type=place&method=full-text&context=7281&nearby=undefined&koordinate=52.44475,13.37928&zoomstufe=16)

[text&context=7281&nearby=undefined&koordinate=52.44475,13.37928&zoomstufe=16](https://kiezzatlas.berlin/website/geo/146510?search=&type=place&method=full-text&context=7281&nearby=undefined&koordinate=52.44475,13.37928&zoomstufe=16)

Zugriff am 07.12.2021

Anhang: Fragebogen

Fragebogen zur Wohnsituation im Gebiet Mariendorf



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

BERLIN



Landesweite Planungsgesellschaft mbH

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Die Befragung ist für Mieter/innen und Eigentümer/innen. Der Fragebogen kann von einem Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angeschriebene Person sein.

Es gibt zwei verschiedene Antwortkategorien:

- Kästchen zum Ankreuzen
- Platzhalter zum Ausfüllen

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Berliner Datenschutzgesetz (BlnDSG) und der DSGVO und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss der Untersuchung (im Sommer 2021) sachgerecht vernichtet.

Zugangscode für die Online-Befragung

Webseite: www.lpgmbh.de/mariendorf

Zugangscode:

Allgemein

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

- a. Straße _____
- b. Blocknummer (1-38) _____ *Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Karte auf der Rückseite des Anschreibens.*

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

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

4. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?

- nein
- ja → Anzahl: _____

Wie beschreiben Sie die Nachbarschaft und Ihr Wohnumfeld?

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

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

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

Bitte machen Sie in jeder Zeile ein Kreuz.

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

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

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

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

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

Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an.

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

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

Bitte benennen Sie kurz die Veränderungen und Entwicklungen.

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

Wie ist Ihre Wohnung ausgestattet?

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

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

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

12. Kennen Sie das Baujahr Ihres Wohngebäudes?

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



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

Ich bin Mieter/in

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. GEWOBAG, Stadt und Land) private/r Hauseigentümer/in
 Genossenschaft (Beamten-Wohnungsverein, Märkische Scholle) vermietete Eigentumswohnung
 privates Wohnungsunternehmen (z. B. Deutsche Wohnen, Vonovia) anderer Vermieter: _____

Ich bin Eigentümer/in

↳ Haben Sie in dieser Wohnung vorher zur Miete gelebt? ja nein
Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 21.

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

ja früher ja, jetzt nicht mehr nein weiß nicht

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

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

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

↳ darin enthalten: Kaltmiete..... €

Betriebskosten..... €

Vorauszahlungen für Heizung/Warmwasser..... €

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

nein ja, und zwar monatlich _____ €

17. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude während Ihres Mietverhältnisses modernisiert?

nein nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt

ja, und zwar im Jahr _____

↳ Welche Maßnahmen wurden durchgeführt? _____

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

Nicht gemeint sind Änderungen der Betriebs- und Nebenkosten.

nein *Weiter mit Frage 19.*

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

Welcher Grund wurde für die letzte Mieterhöhung angeführt?

- Berliner Mietspiegel Modernisierungsmaßnahmen
 Staffel-/Indexmietvertrag anderer Grund, und zwar (bitte nennen): _____
 Drei Vergleichsmieten _____

19. Wurde Ihre Netto-Kaltmiete aktuell durch den Mietendeckel gesenkt?

nein *Weiter mit Frage 20.*

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

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

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

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

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

22. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?

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

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> Fußboden erneuerungsbedürftig |
| <input type="checkbox"/> Feuchtigkeit/Schimmel | <input type="checkbox"/> Heizung defekt/erneuerungsbedürftig |
| <input type="checkbox"/> undichte Fenster/Türen | <input type="checkbox"/> Hellhörigkeit/fehlender Schallschutz |
| <input type="checkbox"/> Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |
| <input type="checkbox"/> Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig | |

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:
- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Anbau eines Aufzugs | <input type="checkbox"/> Grundrissveränderung |
| <input type="checkbox"/> Modernisierung der Fenster | <input type="checkbox"/> Modernisierung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> Schallschutzmaßnahmen | <input type="checkbox"/> Vergrößerung des Badezimmers |
| <input type="checkbox"/> energetische Gebäudesanierung
z. B. Fassadendämmung oder
Austausch der Heizungsanlage | <input type="checkbox"/> Anbau eines Balkons |
| | <input type="checkbox"/> barrierefreier Umbau |
| | <input type="checkbox"/> Sonstiges: _____ |

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

- | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| a. Ferienwohnung (z. B. Airbnb) | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> weiß nicht |
| b. länger als 3 Monate leerstehende Wohnung | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> weiß nicht |

25. Wollen oder müssen Sie in den nächsten zwei Jahren aus diesem Wohngebiet weg- oder aus Ihrer Wohnung ausziehen?

- nein *Weiter mit Frage 26.*
 ja, ich muss ja, ich will

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

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

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

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> innerhalb des jetzigen Wohngebiets | <input type="checkbox"/> ins Berliner Umland |
| <input type="checkbox"/> innerhalb des Bezirks | <input type="checkbox"/> anderer Ort |
| <input type="checkbox"/> in einen anderen Berliner Bezirk | <input type="checkbox"/> weiß nicht |



Wer wohnt in Ihrem Haushalt?

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

27. Welche Haushaltsform trifft auf Ihren Haushalt zu?

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

28. Wer gehört zu Ihrem Haushalt?

Bitte füllen Sie für **jede Person** in Ihrem Haushalt folgenden 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	_____	_____	_____	_____	_____	_____
b. Geschlecht	_____	_____	_____	_____	_____	_____
c. Staatsangehörigkeit						
deutsch ohne Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>					
deutsch mit Migrationshintergrund....	<input type="checkbox"/>					
andere Staatsangehörigkeit.....	<input type="checkbox"/>					
d. vorrangige Tätigkeit/ in (Schul-)Ausbildung/Studium	<input type="checkbox"/>					
derzeitiger Beruf						
Arbeiter/in, Angestellte/r	<input type="checkbox"/>					
Beamte/r	<input type="checkbox"/>					
Selbstständige/r.....	<input type="checkbox"/>					
Beschäftigungsmaßnahme/Umschulung						
arbeitssuchend	<input type="checkbox"/>					
Hausmann/-frau.....	<input type="checkbox"/>					
Rentner/in, Pensionär/in.....	<input type="checkbox"/>					
e. höchster Bildungs-						
abschluss						
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"/>					

29. 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 tragen zu diesem Haushaltseinkommen bei? _____

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

Bitte alle zutreffenden Einkommensarten ankreuzen.

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

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens **31.03.2021** mit dem beigefügten Rückumschlag **kostenfrei und anonym** an die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin zurück.