ERGEBNISPROTOKOLL

STADTTEIL-FORUM
TIERGARTEN SÜD

20. Sitzung des Stadtteil-Forums Tiergarten Süd

9. Oktober 2018 im Mehrgenerationenhaus der Villa Lützow, Lützowstraße 28, Berlin

1. Begrüßung

Eröffnung der Sitzung um 18:05 Uhr

1.1 Für Gäste eine kurze Einführung in die Arbeitsweise des Stadtteil-Forums TGS

1.2 Genehmigung des Protokolls der letzten Sitzung

Das Protokoll der 19. Sitzung vom 4. September 2018 wird einstimmig genehmigt.

1.3 Tagesordnung – ergänzende Vorschläge

Der Referent zum geplanten Punkt »2. Park am Gleisdreieck: David Endter, Projekt- und Parkmanager Grün Berlin GmbH berichtet über seine Aufgaben mit Schwerpunkt Bewirtschaftung und Organisation des Parkmanagements« ist erkrankt, sodass stattdessen folgende Änderung der Tagesordnung beschlossen wird:

> 2. Hauptthemen
>
> 2.1 Fußballfeld an der Pohlstraße
>
> 2.2 Vorstellung des Gutachtens der LPG zur Einrichtung eines Milieuschutzgebiets in Tiergarten Süd

2. Hauptthemen

2.1 Fußballfeld in der Pohlstraße

Das Fußballfeld in der Pohlstraße wird derzeit durch den Jugendtreff des Stadtteilvereins Tiergarten betreut und auch von anderen genutzt. Das Fußballfeld gibt es seit rund 15 Jahren und es wurde von Seiten des Bezirks immer etwas stiefmütterlich behandelt. Zunächst war das Grundstück Eigentum des Bezirks und wurde dann an den Immobilienfonds des Landes Berlin übergeben.

Der Bezirk hat jetzt beschlossen, die Fläche bebauen zu lassen: mit einer Unterkunft für Geflüchtete, Wohnungen für Familien mit besonderem Wohnraumbedarf sowie einer Kita – letzteres erst ab ca. 2027 auf der Fläche des derzeitigen Getränkemarkts.

Anträge in der Bezirksverordnetenversammlung, das Fußballfeld zu erhalten gab es mehrfach, sie haben jedoch keine Chance.

Das Fußballfeld auf dem Dach eines der zu errichtenden Gebäude anzulegen, seit nicht möglich, sodass es wohl entfallen wird.

Als alternative Fläche, könnte ein Teil des Schulhofs der Allegro-Grundschule, der bisher als sandiger Bolzplatz genutzt wird, umgestaltet werden. Der Vorschlag lautet, die Fläche auf dem Schulhof herzurichten, um sie durch die Schule und nach

Schulschluss auch durch andere nutzbar zu machen. Die Schule unterstützt den Vorschlag.

In der Diskussion wird angeregt, die Nutzung des Dachs doch noch einmal prüfen zu lassen. Es wird auch – trotz des Parks am Gleisdreieck – auf die mangelnde Ausstattung des »Bezirksdreiecks« Mitte/Kreuzberg/Schöneberg mit Spiel- und Sportflächen hingewiesen – eine Situation, die sich noch verschärfen wird, wenn weitere neue Gebäude bezogen wurden.

Beschluss: Das Stadtteil-Forum unterstützt einstimmig den Antrag (siehe Anhang) mit der Ergänzung um die Dachnutzung.

2.2 Vorstellung des Gutachtens der LPG zur Einrichtung eines Milieuschutzgebiets in Tiergarten Süd

Wie bereits bei der letzten Sitzung im September berichtet (vgl. Protokoll der 19. Sitzung vom 4. September 2018), empfiehlt der Ausschuss Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne der Bezirksverordnetenversammlung die Einrichtung eines Milieuschutzgebiets in Tiergarten Süd. Die AG Bauen und Wohnen stellt das Ergebnis der Untersuchung durch die LPG GmbH vor (siehe Anhang).

Der Zeitplan sieht vor, dass BVV und Bezirksamt die Einrichtung im November beschließen, sodass sie nach der Veröffentlichung in Kraft tritt. (Zwischenzeitlich wurde der Beschluss in die BVV-Sitzung Mitte Oktober vorgezogen.)

Anschließend Präsentation »Milieuschutz Kurzinfo« (vgl. auch Anhang zum Protokoll der 13. Sitzung vom 13. Februar 2018)

3. Diskussion und Beschlussfassung über eine Anpassung der Geschäftsordnung

3.1 Regelungen zur Beschlussfähigkeit

Die im Antrag (siehe Anhang) formulierten Änderungen werden mit einer Streichung (der zweite Satz wird nicht aufgenommen) beschlossen. § 6 Abs. 1 der Geschäftsordnung lautet zukünftig (Streichungen und Ergänzungen hervorgehoben):

> Das Stadtteil-Forum Tiergarten Süd ist beschlussfähig, wenn mindestens ~~die Hälfte~~ein Drittel der ~~stimmberechtigten~~ Mitglieder (gemäß der geführten Mitglieder-Liste) anwesend ist.

Ja-Stimmen: 17
Nein-Stimmen: 3
Enthaltungen: 1

3.2 Regelungen zur Mitgliedschaft

Die Abstimmung über den Antrag wird zweigeteilt:

Zunächst wird über die im Antrag (siehe Anhang) formulierten Änderungen zu § 2 Abs. 1–3 abgestimmt, hierbei wird jedoch noch »teilnimmt« durch »teilgenommen

hat« geändert:
Ja-Stimmen: 19
Nein-Stimmen: 0
Enthaltungen: 2

Anschließend wird über den Vorschlag zu § 2 Abs. 4 im Antrag abgestimmt:

Nach wie vielen Sitzungen, die ein Mitglied hintereinander nicht besucht, soll die Mitgliedschaft enden? 14 Stimmen für 6 Mal, statt der im Antrag vorgeschlagenen 11 Mal.

Die redaktionellen Änderungen werden einstimmig angenommen.

Zusätzlich wird beschlossen, dass bestimmte Personen in Rücksprache mit den Sprecher*innen auf dem internen Verteiler bleiben dürfen.

4. Berichte aus den Arbeitsgruppen

4.1 AG Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Die AG organisierte zum Marathon im September einen Stammtisch vor Puschls Pub in der Potsdamer Straße, der gut angenommen wurde.

4.2 AG Magdeburger Platz

In der BVV-Sitzung vom 20.9.2018 wurde der Antrag »Ein Zaun macht den Magdeburger Platz noch nicht lebenswert!« (vgl. https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/bezirksverordnetenversammlung/online/vo020.asp?VOLFDNR=8733) mit Änderungen angenommen. Eine völlige Neugestaltung wird es nicht geben. Aber um folgende Einzelmaßnahmen bittet die BVV das Bezirksamt:

- mehr Bänke außerhalb des Spielplatzes aufzustellen und die vorhandenen Sitzbänke aufzuarbeiten,
- die Rundbank um den Brunnen wiederherzurichten,
- den Platz auch für Jugendliche attraktiver zu gestalten (z. B. mit Sitzstangen, Hängematte, Basketball),
- das (ehemalige?) Rosenbeet gärtnerisch aufzuwerten und evtl. langhaltende, attraktive Stauden anzupflanzen und die Anwohner*innen bei eigenen Pflegemaßnahmen zu unterstützen,
- Gehölzpflege des Platzes so auszulegen, dass keine dunklen Ecken entstehen,
- mit der Aufstellung eines Spritzensammelbehälters oder anderen Maßnahmen (z. B. Absammeln gebrauchter Spritzen) den dadurch entstehenden Gefahren auf dem Spielplatz und im Park entgegen zu wirken,
- eine ausreichende Beleuchtung am Magdeburger Platz vorzusehen,
- zu prüfen, wie an der Straße „Magdeburger Platz“ der Verschmutzung

- entgegengewirkt werden kann und ob die Straße „Magedeburger Platz“ mittelfristig zurück gebaut und als Stadtplatz hergerichtet werden sollte,
- und wie die Grünflächen entlang der Straße „Magdeburger Platz“ einladender gestaltet werden können,
- zu prüfen, ob auf dem westlichen Teil des Platzes ein kleiner Kiosk oder zumindest Sitzbänke mit Tisch und Sonnenschutz aufgestellt werden können, um einen Treffpunkt für Anwohner zu schaffen,
- zu prüfen, ob ein Teil der Fläche – z. B. die befestigte Fläche westlich des Spielplatzes als Picknickplatz qualifiziert werden kann,
- zu prüfen, ob und wo eine öffentliche Toilette aufgestellt werden kann,
- zu prüfen, wie der Verschmutzung durch Hundekot entgegengewirkt werden kann (z.B. durch Beutelspender, Anbringen von Hinweisschildern, evtl. Ausweisung der Rasenflächen als Spiel- und Liegewiese),
- den Platz auch dadurch aufzuwerten, dass Straßenbäume angepflanzt werden,
- Fahrradständer und Ladesäulen für E-Mobilität zu bauen.

Ein Bericht durch das Bezirksamt an die BVV soll zum 1.3.2019 erfolgen.

4.3 AG Nachbarn und Sexarbeit

Berichtet wird über einen Brief an Bezirksbürgermeister von Dassel (siehe Anhang).

4.4 AG Öffentlicher Raum und Verkehr

Der Auftrag zum Umbau der Flottwellstraße wurde erteilt, allerdings ist nicht mit einem baldigen Baubeginn zu rechnen – vsl. erst Mitte 2019. Ein Mitglied wird im Bezirksamt nach dem Stand der Dinge fragen und zur nächsten Sitzung berichten. (In der Zwischenzeit gibt es die Mitteilung aus dem Bezirksamt, dass mit den Bauarbeiten noch im Oktober begonnen werden soll.)

In den Tempo-30-Zonen sollten Hinweise auf Tempo-30 auf Straßen gemalt werden. Die Lützowstraße sollte in die bestehenden Tempo-30-Zonen einbezogen werden, damit an allen Kreuzungen/Einmündungen rechts-vor-links zu gelten hat.

Forderung zu Potsdamer Straße: emissionsfreie Busse, Busspur freihalten. Die AG wird Vorschläge für einen sichereren Radverkehr für die etwa 10-jährige Übergangszeit bis zum Bau der Straßenbahnstrecke erarbeiten.

4.5 Weitere AGs

Die anderen AGs (AG Schule im Quartier) hatten nichts zu berichten.

5. Verschiedenes

- Ein Vertreter von Grün Berlin GmbH soll zu einem neuen Termin zum Thema Park am Gleisdreieck eingeladen werden.
- In diesem Zusammenhang wird auch die fehlende Beleuchtung vom Westpark Entlang des BRLO-Brauhauses zum U-Bahnhof Gleisdreieck angesprochen. Der Durchgang vom Park zum U-Bahnhof ist kein offizieller Weg sondern wird vom Eigentümer des Grundstücks Urbane Mitte nur geduldet. Die Sprecher*innen werden einen Brief verfassen, um zum einen die Zuständigkeit zu klären und hoffentlich pragmatische Lösungen anzuregen.
- Auch die abgeschaltete Beleuchtung im Park vom Eingang Pohlstraße zum U-Bhf Gleisdreieck zwischen Trampolinen und Skater-Hügeln, wird bemängelt. (Zwischen Sitzung und Verfassen des Protokolls konnte über den Nutzerbeirat des Parks darauf hingewirkt werden, dass die Lampen dort nachts wieder leuchten.)
- Der Flyer zum Treffpunkt des Stadtteil-Forums TGS zur #unteilbar-Demo am 13. Oktober 2018 wird verteilt.

Das Stadtteil-Forum hat derzeit 41 stimmberechtigte Mitglieder, davon waren laut Liste 21 Mitglieder anwesend, 11 Personen entschuldigt.

Das vorliegende Protokoll wurde in Absprache mit den Sprecher*innen erstellt.

Das Protokoll wurde ohne Änderung in der Sitzung vom 6. November 2018 verabschiedet.

Berlin, den 23. Oktober 2018

Phillip Hailperin

Entwurf für einen Antrag, den die Grünen in der BVV stellen würden:

Ersatzstandort für das Fußballfeld Pohlstr. 8-14 herrichten!

Das Bezirksamt wird ersucht, für das Fußballfeld Pohlstr. 8-14, dass einer Bebauung weichen soll, einen Ersatzstandort herzurichten. Ein solche Fläche steht mit einem Teil des Schulhofs der Allegro-Grundschule zur Verfügung, die dann von der Schule und von Kinder- und Jugendeinrichtungen gemeinsam genutzt werden könnte.
Ungeachtet dessen, wird das Bezirksamt ersucht zu prüfen, ob auf den Dächern der neu zu errichtenden Gebäude sportlich nutzbare Anlagen angelegt werden können.

Begründung:

Das Grundstück Pohlstr. 8-14 wird nach einer Mitteilung im Ausschuss für Stadtentwicklung von Herrn BzStR Gothe dringend für eine Flüchtlingsunterkunft und für Wohnungsbau benötigt. Einen gleichzeitige Nutzung durch eine Bebauung und als sportliche Einrichtung scheint nicht realisierbar zu sein. Es besteht aber weiterhin ein dringender Bedarf, für eine Fläche zur sportlichen Nutzung für Kinder- und Jugendeinrichtungen. Trotz des neu angelegten Parks auf dem Gleisdreieck gibt es aber bisher keine Alternative für das zukünftig entfallene Fußballfeld. Daher ist es dringend notwendig für den Wegfall des Fußballfeldes Pohlstr. 8-14 eine alternative Sportfläche zur Verfügung zu stellen. Wegen der besonderen Bedeutung des Fußballspielens in der Kinder- und Jugendarbeit müsste sie auch für den Fußballsport geeignet sein.

Eine solche Fläche steht zur Verfügung: ein Teil des Schulhofs der Allegro-Grundschule, der direkt an der Lützowstraße neben der Turnhalle und dem Hauptgebäude der Schule liegt. Dieser Platz ist derzeit eine Sandwüste mit zwei Toren. Er müsste einen entsprechenden Belag und einen Ballfangzaun (schallgedämpft wegen der Nachbarn) erhalten und wäre zum weiteren Schulgelände mit einem Zaun und einer Tür abzutrennen. Er würde während der Schulzeit von der Schule genutzt und nach Schulschluss von Kinder- und Jugendgruppen, die einen sonst verschlossenen direkten Zugang von der Straße erhalten würden. Auch für die Schule wäre das eine erhebliche Verbesserung, weil dieser Teil des Schulhofs wegen der schlechten Oberfläche derzeit für den Sportunterricht kaum nutzbar ist.

Mit der Bebauung von Freiflächen gehen ständig öffentlich nutzbare Ort verloren. Es sollte daher regelmäßig geprüft werden, ob Dächer nutzbar gemacht werden können. Auf dem Grundstück Pohlstr. 8-14 wäre das einerseits für das Wohngebäude zu prüfen, insbesondere aber auch für die erst erheblich später geplante Kindertagesstätte.

Das Stadteil-Forum Tiergarten Süd hat in seiner Sitzung am 9. Oktober 2018 beschlossen, dass es den Antrag unterstützt.
Die Allegro-Grundschule würde eine die vorgeschlagene Verbesserung begrüßen.

Vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB im Quartier Tiergarten-Süd im Bezirk Mitte von Berlin

LPG

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Stadtentwicklungsamt, Stadtplanung
Müllerstraße 146

13353 Berlin

Auftragnehmer

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH
Geschäftsführer Roland Schröder

Gaudystraße 12

10437 Berlin

Tel.: 030 – 816 16 03 90
Fax: 030 – 816 16 03 91
www.LPGmbH.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sören Drescher
B. Sc. Antonia Weber
Dipl.-Ing. Marie-Luise Hornbogen
Dipl.-Ing. Roland Schröder

Abbildungen Deckblatt: Eigene Aufnahmen LPG mbH, Juni 2018

Stand: 11.09.2018

Inhalt

1. Vorbemerkung und Aufgabenstellung ... 5

1.1 Anlass und zentrale Fragestellung ... 5

1.2 Vorgehensweise und Methodik ... 5

1.3 Kenndaten und Repräsentativität der Haushaltsbefragung ... 7

1.4 Auswertung der Haushaltsbefragung und weitere Datenquellen ... 9

2. Vorstellung und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Tiergarten-Süd ... 11

2.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes ... 11

2.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ... 12

3. Analyse Aufwertungspotenzial ... 16

3.1 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche ... 16

3.2 Eigentümerstruktur ... 16

3.3 Ausstattungsmerkmale ... 17

3.4 Ortsbildanalyse ... 21

3.5 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials ... 24

4. Analyse Aufwertungsdruck ... 25

4.1 Angebots- und Bestandsmieten ... 25

4.2 Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Umwandlungen und Wohnungsverkäufe ... 27

4.3 Bauanträge und Modernisierungen ... 29

4.4 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks ... 30

5. Analyse Verdrängungspotenzial und Gebietsbindung ... 32

5.1 Verdrängungspotenzial ... 32

5.1.1 Haushaltsgröße und Haushaltsstruktur ... 32

5.1.2 Beteiligung am Erwerbsleben ... 34

5.1.3 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung ... 35

5.2 Gebietsbindung ... 37

5.2.1 Gründe für die Wohnortwahl ... 37

5.2.2 Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft ... 38

5.2.3 Nutzung und Wertschätzung von Infrastrukturen ... 38

5.2.4 Umzugsabsichten und -gründe ... 39

5.3 Zusammenfassung Verdrängungspotenzial und Gebietsbindung ... 40

6. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung ... 42

6.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs ... 42

6.2 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ... 43

6.3 Handlungserfordernis/Erhaltungsziele ... 45

6.4 Verordnungsmieten ... 46

7. Verzeichnisse 47
7.1 Abbildungsverzeichnis 47
7.2 Tabellenverzeichnis 48
8. Quellen 49
8.1 Internetquellen 49
8.2 Expertengespräche 50
Anhang I: Übersicht Indikatoren 51
Anhang II: Fragebogen 53

1. Vorbemerkung und Aufgabenstellung

1.1 Anlass und zentrale Fragestellung

Der Wohnungsmarkt in Berlin ist in den letzten Jahren durch ein stetiges und weiter anhaltendes Bevölkerungswachstum, stark steigende Mieten und Umwandlungszahlen sowie zunehmende wirtschaftliche Wertsteigerungsstrategien von Immobilieneigentümern geprägt. Die Nachfrage und der Konkurrenzdruck, insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum, nehmen zu und führen zu Verdrängungs- und Entmischungsprozessen in begehrten, aber auch „normalen" Wohnquartieren. Diese Prozesse deuteten sich im Grobscreening des Bezirks Mitte auf der Grundlage von Sekundärdaten und einer Ortsbegehung im Jahr 2015 auch für das Gebiet Tiergarten-Süd an. Das Gebiet wurde als Beobachtungsgebiet eingestuft.

Um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen, sind auf Ebene der Bezirke nur wenige städtebauliche Eingriffsmöglichkeiten vorhanden. Eine Möglichkeit bietet der Erlass von sozialen Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Acht von zwölf Berliner Bezirken wenden das soziale Erhaltungsrecht in nunmehr 50 Quartieren bereits zum Teil seit mehreren Jahren an, um bauliche Veränderungen in den festgesetzten Erhaltungsgebieten sozialverträglicher umzusetzen. Im Bezirk Mitte sind vier soziale Erhaltungsgebiete festgesetzt, vier weitere werden im Jahr 2018 beschlossen.

Mit der nun vorliegenden vertiefenden Untersuchung wurde überprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung auch im Quartier Tiergarten-Süd vorliegen. Dazu wurden folgende Fragen beantwortet:

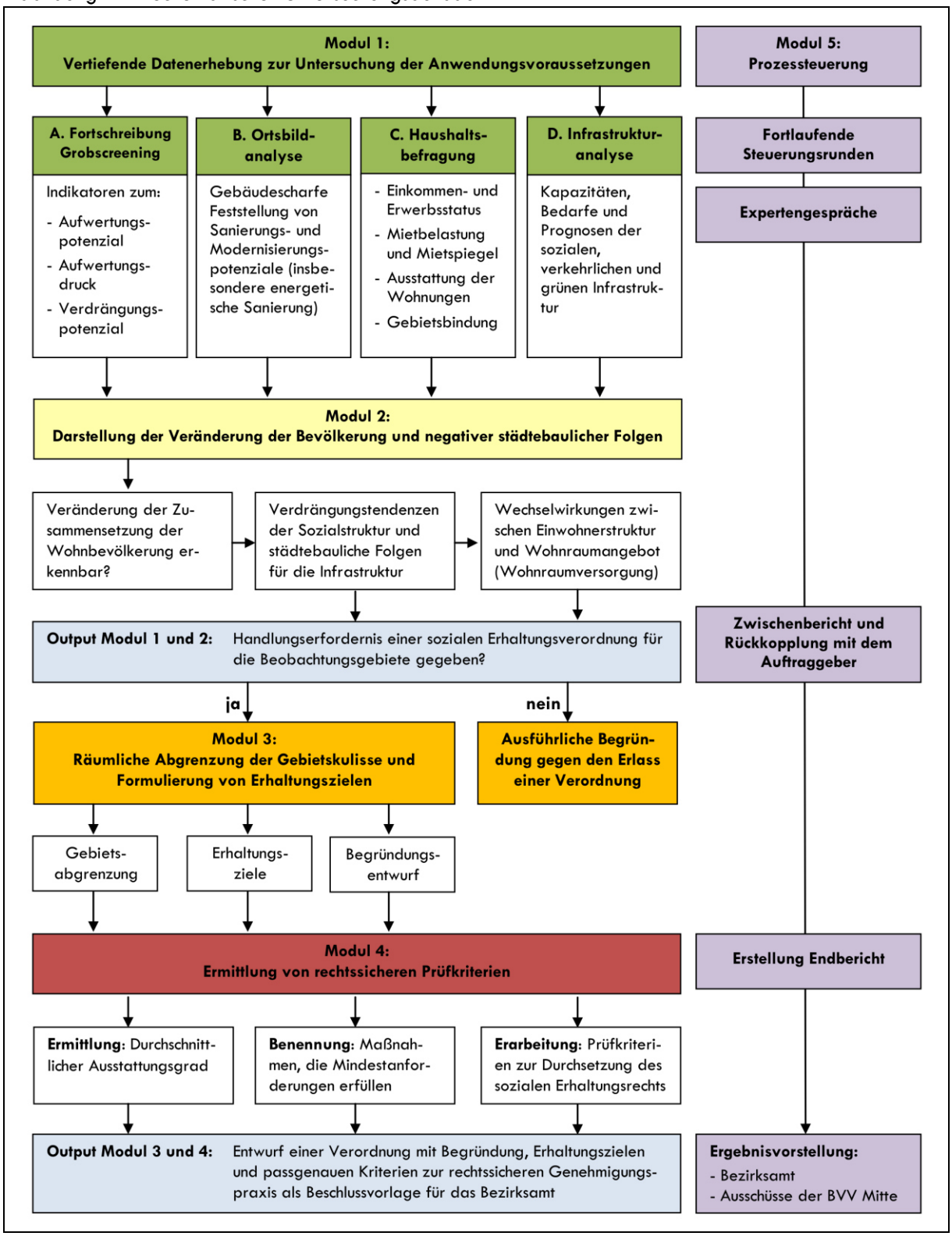
- Wie setzt sich die zu schützende Wohnbevölkerung zusammen?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen und grünen Infrastruktur?
- Welche konkreten negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Welche Handlungserfordernisse bestehen im Gebiet und welche (Schutz-)Ziele können mit einer sozialen Erhaltungsverordnung verfolgt werden?
- Welche Auswirkungen kann die auf der Landesebene beschlossene Umwandlungsverordnung für das Untersuchungsgebiet entfalten, wenn ein soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt wird?
- Wie ist das potenzielle Erhaltungsgebiet räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die Erreichung der aufgestellten Erhaltungsziele gewährleisten zu können?

1.2 Vorgehensweise und Methodik

Die Studie zur Überprüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfolgt in fünf Arbeitsmodulen (vgl. Abbildung 1). Dazu wird das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der

Wohnbevölkerung, des Gebäudebestands und des Wohnraumangebotes sowie der öffentlichen Infrastruktur analysiert. Darauf aufbauend werden besondere städtebauliche Gründe und mögliche Konsequenzen ermittelt, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung insbesondere für die soziale Infrastruktur und die Wohnraumversorgung zu erwarten sind, um zu überprüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gegeben sind.

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

1.3 Kenndaten und Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung wurden mittels einer Haushaltsbefragung repräsentative Angaben zu soziodemographischen Fragen, der Einwohner- und Haushaltsstruktur, den Einkommensverhältnissen und vor allem zu den Wohnverhältnissen, der Mietentwicklung und der Miethöhe erhoben. Die Haushaltsbefragung wurde als schriftliche Befragung mit einem standardisierten Fragebogen im Zeitraum April und Mai 2018 durchgeführt. Die Auswahl der Haushalte erfolgte anhand einer adressscharfen Auswertung der gemeldeten Personen im Untersuchungsgebiet. Neben dem sechsseitigen Fragebogen (vgl. Anhang) erhielten die Haushalte eine Plandarstellung des Untersuchungsgebietes und wesentliche Informationen zum rechtlichen Hintergrund des sozialen Erhaltungsrechts und Erläuterungen zum Ausfüllen des Fragebogens. In Tabelle 1 sind die Kennwerte zur Haushaltsbefragung dargestellt. Insgesamt konnte ein Rücklauf von 18,5 % erreicht und das Stichprobenziel übertroffen werden, so dass die Haushaltsbefragung repräsentativ ist.[1] Insgesamt gingen 670 ausgefüllte Fragebögen ein, davon waren fünf stark verspätet bzw. ungültig. Diese wurden nicht in die Auswertung mit einbezogen.

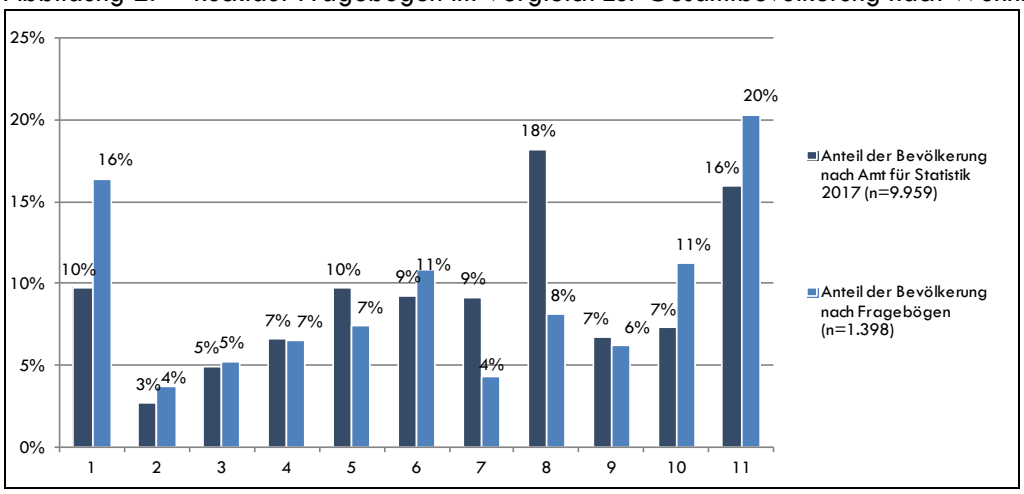
Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung

Quartier	Versand	Stich-probenziel	Rücklauf (absolut)	Rücklauf (in %)	gewertete Fragebögen
Tiergarten-Süd	3.620	594	670	18,5 %	665

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Der Rücklauf der Fragebögen verteilt sich auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Im Vergleich zur Grundgesamtheit der Wohnbevölkerung zeigen sich in den Blöcken eins, sieben, acht und elf Unterschiede von fünf oder mehr Prozentpunkten (vgl. Abbildung 2 und Blockkarte auf Seite 11). Diese Unterschiede begründen sich durch das Vorhandensein anderer Wohnformen in diesen Blöcken in Form von einem Studierendenwohnheim, einer Notunterkunft für Geflüchtete sowie Pflege und Seniorenwohnheime. Diese Wohnformen wurden nicht mit in die Befragung einbezogen, da diese Einrichtungen nicht über das soziale Erhaltungsrecht steuerbar sind.

Abbildung 2: Rücklauf Fragebögen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken



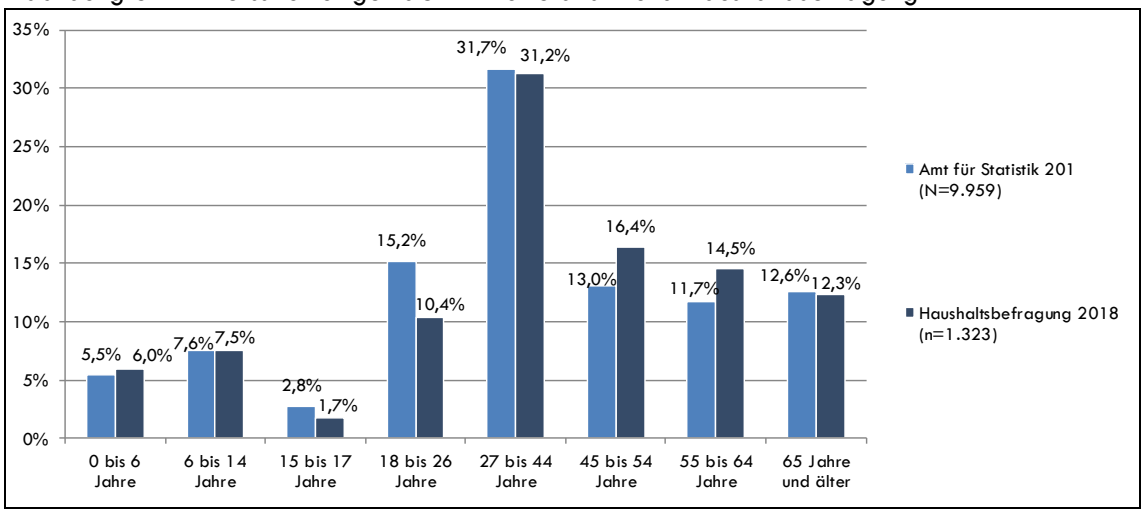
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2017

[1] Bei einer Wahrscheinlichkeit von 99,22 % und eine Fehlertoleranz von 0,05.

Die folgenden Abbildungen geben Aufschluss über die Qualität der Stichprobe in Relation zur Grundgesamtheit im Gebiet. Für einen Teil der Vergleiche werden die Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 herangezogen, da neuere Daten nicht zur Verfügung stehen. Es ist somit von einer Annäherung auszugehen.

Die Altersstruktur der Haushaltsbefragung ist nahezu deckungsgleich mit der amtlichen Erhebung aus dem Jahr 2017; der Anteil der 18- bis 26-Jährigen fällt in der Haushaltsbefragung etwas geringer aus. Knapp ein Drittel der Haushaltsmitglieder ist zwischen 27 und 44 Jahre alt. Der Anteil der über 65-Jährigen im Gebiet liegt bei etwa 12,0 %.

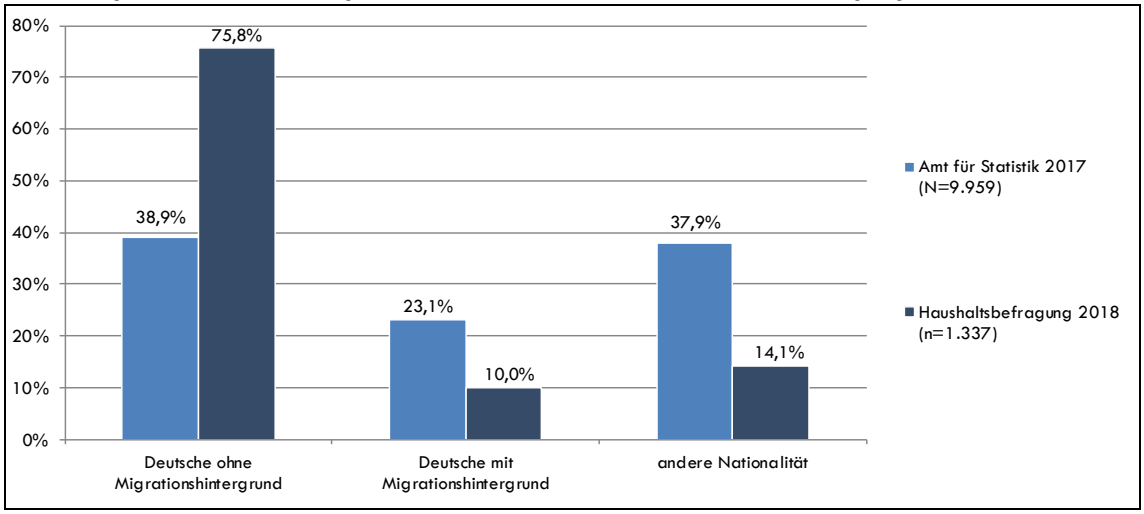
Abbildung 3: Altersstruktur gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2017

Der Anteil der Haushaltsmitglieder mit Migrationshintergrund ist in der Haushaltsbefragung mit 24,1 % unterrepräsentiert (vgl. Abbildung 4). Gemäß der amtlichen Statistik weisen rund 38,0 % der Personen eine andere Nationalität auf. Der Anteil an Ausländerinnen und Ausländern ist in den vergangenen Jahren gestiegen, dies kann sich durch die Einrichtungen für Geflüchtete im Gebiet begründen.

Abbildung 4: Nationalität gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung

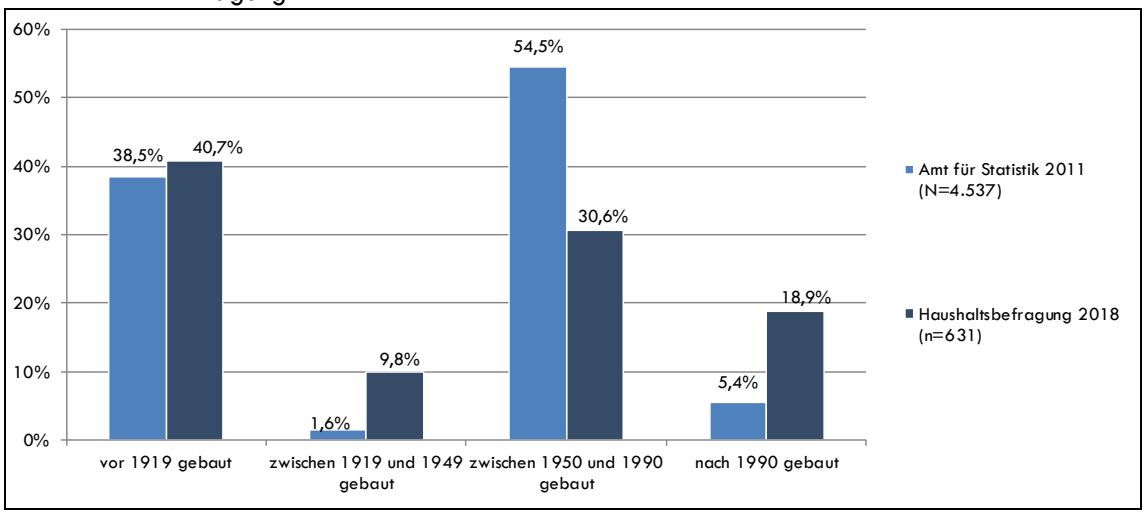


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2017

Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.[2] Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, fehlendem Vertrauen in deutsche Systeme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, fehlendem Interesse am Thema, Unklarheiten zur Relevanz der Thematik und der Einschätzung der persönlichen Betroffenheit bzw. des persönlichen Nutzens der Studie. In schriftlichen Befragungen antworten vor allem Personen, die ein gutes Umgangsvermögen mit geschriebener Sprache haben, was vermehrt Personen mit hohem Bildungsniveau sind.[3] Durch einen weitgehend standardisierten Fragebogen und Informationsvermittlung an Multiplikatorinnen und Multiplikatoren vor Ort (Stadtteilforum-Tiergarten Süd) wurde im Rahmen der Untersuchung versucht, diesen besonderen Umständen gerecht zu werden und die geringere Beteiligung auszugleichen. Bei der Analyse der Daten und der Auswertung der Haushaltsbefragung wird dieses Wissen um das Teilnahmeverhalten stets in die Beurteilung einbezogen und wann immer möglich auf Sekundärstatistik zurückgegriffen.

Hinsichtlich des Gebäudealters zeigen sich bei dem Abgleich von Haushaltsbefragung mit amtlicher Statistik vor allem bei den Baualtersklassen 1950 Unterschiede. Der Anteil der Gebäude nach 1990 ist bei der Haushaltsbefragung deutlich höher, das liegt daran, dass die Neubebauung an der Flottwellstraße nicht in die amtliche Statistik von 2011 eingegangen ist.

Abbildung 5: Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung 2011

1.4 Auswertung der Haushaltsbefragung und weitere Datenquellen

Die Ergebnisse der Haushaltsbefragung sind in diesem Bericht in Diagrammen dargestellt. Je nach Fragetyp (Einfach- oder Mehrfachnennungen) und Beantwortung durch den Haushalt (z. B. durch Nicht-Beantwortung oder fehlerhaftes Ausfüllen von Fragen) variieren die Gesamtheiten (n) bei den einzelnen Fragen. Die zu Grunde liegende Zahl der einbezogenen Antworten ist jeweils in den Diagrammen an-

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

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

gegeben (n=x). Beziehen sich die Werte auf das gesamte Untersuchungsgebiet, also die Grundgesamtheit der Personen, Wohnungen oder Gebäude, wird dies mit einem großem „N“ angezeigt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Regel die Prozentwerte und/oder die absoluten Werte zusätzlich angegeben. Fallzahlen unter 10 können nur eine Tendenzaussage sein. Fallzahlen unter 5 werden nicht angegeben und daher mit einem „*“ in den Grafiken und Tabellen angezeigt bzw. mit „-“ für Ergebnisse ohne Ausprägung. In den Ausführungen zur Haushaltsbefragung wird zur besseren Lesbarkeit von Haushalten gesprochen. Dies bezieht sich jeweils auf die antwortenden Haushalte zur jeweiligen Frage bzw. auf die teilnehmenden Haushalte an der Haushaltsbefragung.

Anhand der Daten der Haushaltsbefragung wurden zur Veranschaulichung des **Aufwertungspotenzials**, des **Aufwertungsdrucks**, des **Verdrängungspotenzials** und der **Gebietsbindung** einige Indikatoren bestimmt, um daraus Rückschlüsse zu ziehen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gegeben sind. Dazu wird die Ausprägung der Analyseebenen Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenzial und Gebietsbindung in zusammenfassenden Ampelgrafiken dargestellt:

- **rote** Kreise bedeuten ein/en starkes/n,
- **gelbe** Kreise ein/en mittleres/n und
- **grüne** Kreise kein bzw. ein/en geringes/en

Aufwertungspotenzial/Aufwertungsdruck/Verdrängungspotenzial/Gebietsbindung.

Die prozentuale Verteilung der einzelnen Nennungen pro Kategorie wird durch die Größe der Kreise verdeutlicht. Die Systematik der Bewertung der Ausprägung der einzelnen Indikatoren ist im Anhang I dargestellt.

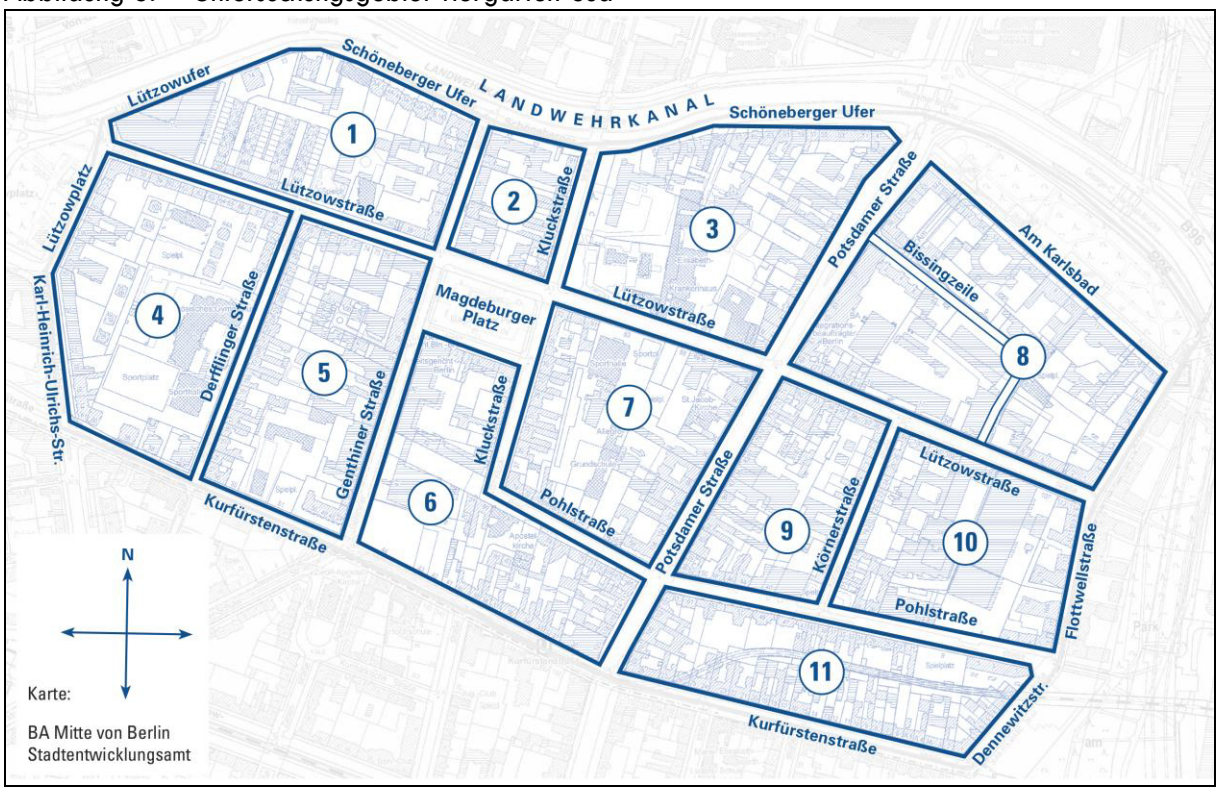
In die Bewertung sind darüber hinaus weitere Informationen aus der Haushaltsbefragung, Sekundärstatistiken und die Ortsbildanalyse eingeflossen. Die **Sekundärdaten** – u. a. die Einwohnerstatistik, die Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität sowie die Bauanträge und Angebotsmietpreise – wurden zum aktuell verfügbaren Datenstand abgerufen und soweit möglich hinsichtlich ihrer Entwicklung in den letzten fünf Jahren analysiert. Als räumliche Bezugsebene für Daten wird die kleinstmögliche Ebene gewählt, d. h. zum Teil sind die Daten auf Blockebene abrufbar, häufig muss jedoch auf die Ebene der Planungsräume zurückgegriffen werden. Das Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd ist deckungsgleich mit den beiden Planungsräumen Lützowstraße und Körnerstraße. Eine **Ortsbildanalyse** zur Ermittlung des Sanierungspotenzials von Fassade, Dach und Fenstern, des energetischen Modernisierungspotenzials und aktueller Bautätigkeit sowie ein **Expertengespräch** mit Vertreterinnen und Vertretern des Stadtteilforums Tiergarten-Süd ermöglichten eine Verifizierung des statistischen Materials, um Zusammenhänge zwischen städtebaulicher und sozialer Entwicklung sowie soziale Potenziale und Problemlagen genauer bestimmen zu können.

2. Vorstellung und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Tiergarten-Süd

2.1 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd wird im Norden durch den Landwehrkanal, im Süden durch die Kurfürstenstraße als Grenze zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg, im Westen durch das Lützowufer und den Lützowplatz und im Osten durch die Flottwell- und Dennewitzstraße als Grenze zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg begrenzt (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Das Quartier weist eine heterogene Baustruktur auf: neben gründerzeitlicher Blockrandbebauung befinden sich Gebäude aus dem sozialen Wohnungsbau der 1950er bis 1970er Jahre im Gebiet und es sind in den vergangenen fünf Jahren viele Wohnungsneubauprojekte, insbesondere entlang der Flottwellstraße, hinzugekommen. Der Wohnungsneubau hat dazu beigetragen, dass die Bevölkerungszahl um rund 900 Personen, d. h. um rund 10 % auf 9.959 Einwohnerinnen und Einwohner angestiegen ist (vgl. Tabelle 2). Zentrale Grün- und Freifläche innerhalb des Gebietes ist der Magdeburger Platz, hinzu kommen direkt an das Gebiet angrenzend der Lützowplatz, der Park am Karlsbad und der Park am Gleisdreieck. Das Lützow- und Schöneberger Ufer direkt am Landwehrkanal bieten attraktive Wohnlagen, aber auch innerhalb des Quartiers befinden sich viele ruhige, attraktiv gestaltete Wohnlagen in den Innenhöfen oder zum Beispiel der Begaswinkel. Zusätzlich befinden sich neben den Wohnanlagen rund um die Lützowstraße einige Gewerbehöfe.

Tabelle 2: Basisdaten Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd

Gebiet	Gebäude	Wohnungen	Einwohnerinnen und Einwohner		
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2017	Entwicklung (seit 2013)	
Tiergarten-Süd	367	3.845*	9.959	+ 910	+ 10,1 %

Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister und Fortschreibung Wohngebäudebestand, 31.12.2017;
*hinzukommen 941 Wohneinheiten, die sich in Nichtwohngebäuden oder Wohnheimen befinden

Die zentrale Geschäftsstraße ist die Potsdamer Straße, die zentral durch das Gebiet verläuft und als Hauptverkehrsstraße stark durch den Verkehr belastet ist. Die Potsdamer Straße trennt die beiden statistischen Planungsräume Lützowstraße und Körnerstraße voneinander. Die Gewerbestruktur ist durch Möbel Höffner, die Medien- und Unterhaltungsbranche, Galerien und Modegeschäfte sowie Geschäfte für den alltäglichen Gebrauch, aber auch Spielhallen, Ein-Euro-Shops und insbesondere durch die Straßenprostitution geprägt.

Das Quartier Tiergarten-Süd war von 1999 bis 2016 als Quartiersmanagementgebiet (QM) festgesetzt. In dieser Zeit sind über neun Millionen Euro in die Stärkung der nachbarschaftlichen Netzwerke, der Beteiligung von lokalen Akteurinnen und Akteuren sowie Gewerbetreibenden und Bewohnerinnen und Bewohnern und in die kulturelle und soziale Infrastruktur geflossen. Richtungsweisende Projekte der letzten QM-Jahre waren und sind auch weiterhin[4]:

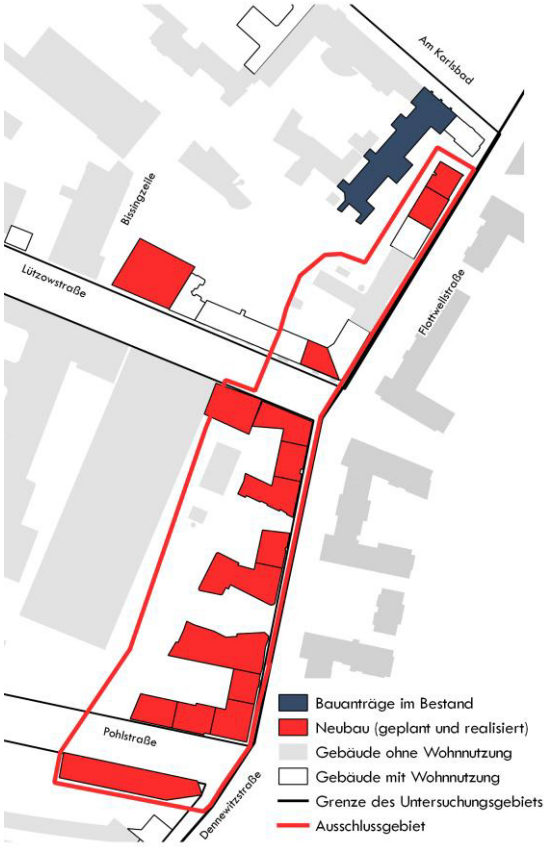
- Sanierung und Ausbau der Kluckstraße 11 zum soziokulturellen „Kiez Zentrum Villa Lützow“
- Erweiterung und Gestaltung des Familiengartens Kluckstraße
- Aufbau eines Eltern-Netzwerks im Bildungsverbund
- Aufbau Bürgerbeteiligung (Stadtteilforum Tiergarten-Süd) und Öffentlichkeitsarbeit nach QM
- Leitbildentwicklung Potsdamer Straße

2.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Entlang der Flottwellstraße und dem östlichen Teil der Dennewitzstraße sind in den vergangenen Jahren rund 700 Wohneinheiten und drei Hotels entstanden.[5] Auf der westlichen Seite der Flottwellstraße, die sich innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet, sind davon etwa 250 Wohnungen entstanden. Die Neubauten sind als Eigentumswohnungen entstanden und erfüllen die energetischen Anforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung. Am östlichen Gebietsrand ist im Zusammenhang mit der Wohnbebauung auf der direkt angrenzenden Kreuzberger Seite ein eigenes, neues Wohnquartier entstanden, das aufgrund der Eigentümerstruktur nicht den Charakter eines Mietwohnungsquartiers aufweist (vgl. nachfolgende Abbildungen).

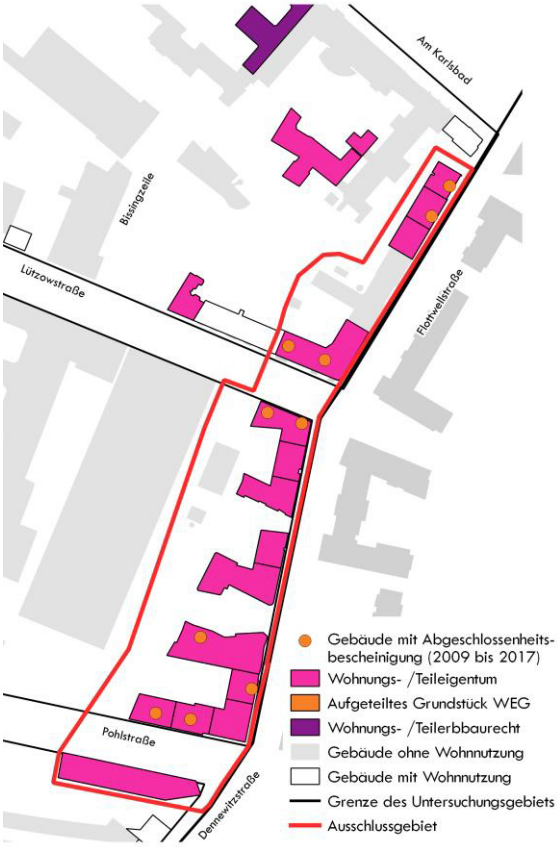
[4] Quartiersmanagement Berlin, Magdeburger Platz - Tiergarten Süd (beendet), Internetquelle.
[5] Quartiersmanagement Berlin, Ideen Raum geben - 17 Jahre Quartiersmanagement Magdeburger Platz, Internetquelle, S.31.

Abbildung 7: Neubauten



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Abbildung 8: Umwandlungen

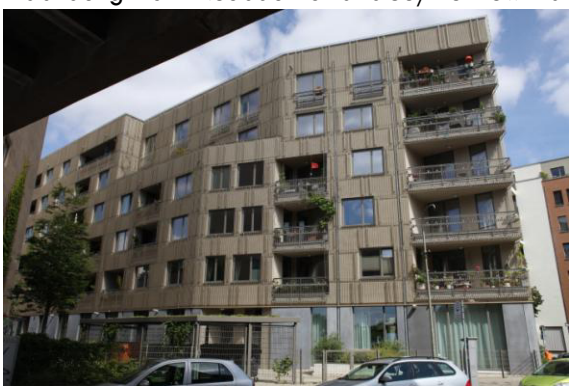


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

Abbildung 9: Neubauten Flottwellstraße

Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, 2018

Abbildung 10: Neubau Pohlstraße/Dennewitzstr.



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, 2018

In den nachfolgenden beiden Tabellen sind wesentliche Indikatoren wie die Haushalts- und Einkommensstruktur sowie die Wohnungsausstattung im Neubaugebiet Flottwellstraße im Vergleich zum übrigen Untersuchungsgebiet gegenübergestellt. Es wird sehr deutlich, dass kein bauliches Aufwertungspotenzial und soziales Verdrängungspotenzial im Neubaugebiet besteht. Der Ausstattungsgrad – sowohl mit zusätzlichen, als auch mit energetischen Merkmalen – ist sehr hoch, ebenso der Anteil an selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern. Hinzu kommt, dass nur rund 3 % der Haushalte bereits vorher im Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd gewohnt haben. Das Einkommensniveau übersteigt das übrige Untersuchungsgebiet deutlich.

Tabelle 3: Vergleich ausgewählter Merkmale zwischen dem Gebiet Tiergarten-Süd und den Neubauten entlang der Flottwellstraße

Merkmale		Tiergarten-Süd (N=595)	Neubauten Flottwellstraße (N=70)
Gebäudealter	nach 1990	8,7 %	100,0 %
Wohnfläche	unter 40 qm	3,6 %	0 %
	40 bis 60 qm	18,8 %	2,9 %
	60 bis 90 qm	37,8 %	15,9 %
	90 qm und mehr	39,8 %	81,2 %
Wohndauer	Wohndauer über zehn Jahre im Gebiet	52,3 %	3,0 %
	Wohndauer unter zehn Jahren im Gebiet	47,7 %	97,0 %
Haushalte	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,08 Personen	2,53 Personen
	mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen (Median)	2.600,00 €	5.000,00 €
	Zuschuss zum Lebensunterhalt*	20,7 %	4,3 %
Mietverhältnis/ Eigentumsform	Mieter_innen	83,0 %	32,9 %
	↳ davon in vermieteten Eigentumswohnungen	5,8 %	100 %
	selbstnutzender Eigentümer_in	16,6 %	67,1 %
Miete	Netto-Kaltmiete in Euro/qm (Median)	7,14 €	12,60 €

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH 2018; *ALG I, ALG II, Wohngeld, Grundsicherung, sonstiges staatliche Leistungen wie BAföG, Elterngeld etc.

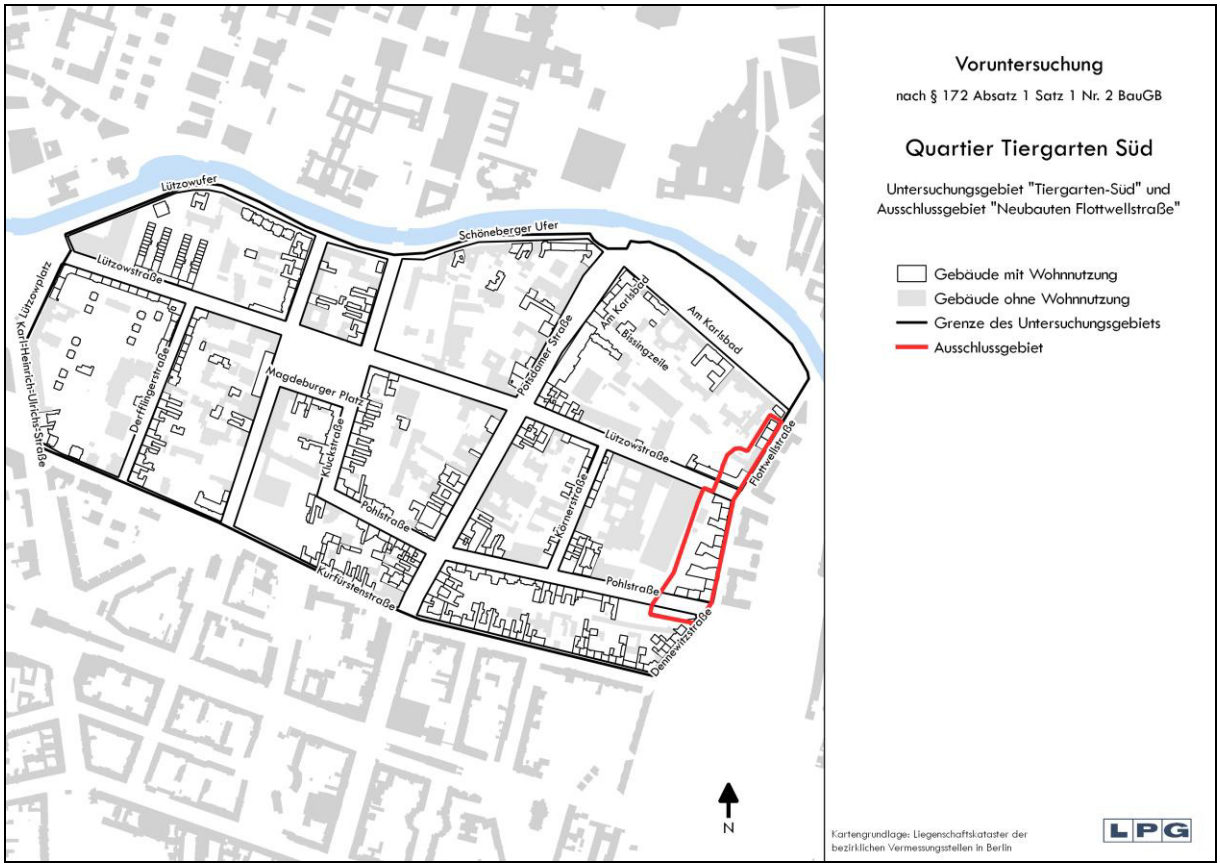
Tabelle 4: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale zwischen dem Gebiet Tiergarten-Süd und den Neubauten entlang der Flottwellstraße

Ausstattungsmerkmal	Tiergarten-Süd (N=595)	Neubauten Flottwellstraße (N=70)
Fußbodenheizung	9,8%	91,4%
energiesparende Heizungsanlage	4,7%	47,1%
Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	17,5%	65,7%
Gäste-WC	23,1%	72,9%
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	34,7%	92,9%
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	60,9%	100,0%
weiterer Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	14,8%	48,6%
Aufzug	37,7%	98,6%
gedämmte Fassade	19,9%	87,1%

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH 2018

Die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung liegen deshalb im Neubaugebiet Flottwellstraße nicht vor. Das Gebiet wird daher aus der Untersuchungskulisse herausgenommen. Alle nachfolgenden Abbildungen und Tabellen im Untersuchungsbericht beziehen sich daher auf das „übrige Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd“, kurz „Tiergarten-Süd“ (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Untersuchungsgebiet „Tiergarten-Süd“ und Ausschlussgebiet „Neubauten Flottwellstraße“



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

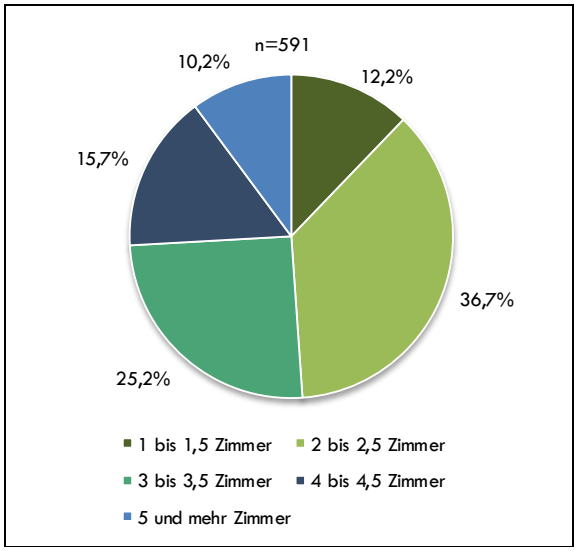
3. Analyse Aufwertungspotenzial

Das Aufwertungspotenzial beschreibt, ausgehend vom Gebäude- und Wohnungsbestand des Gebietes, die bestehenden Möglichkeiten zu wohnwerterhöhenden Maßnahmen, die über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgehen (können).

3.1 Wohnungsschlüssel und Wohnfläche

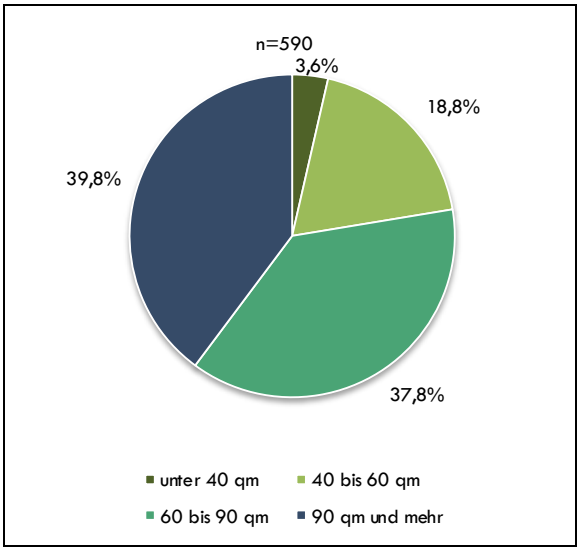
Rund die Hälfte der bewohnten Wohnungen sind 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, ein Viertel sind 3-Zimmer-Wohnungen (vgl. Abbildung 12). Die mittlere Wohnfläche beträgt 80 qm. Rund 22 % der Wohnungen haben eine Wohnfläche von unter 60 qm (vgl. Abbildung 13).

Abbildung 12: Anzahl der Zimmer



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Abbildung 13: Wohnfläche



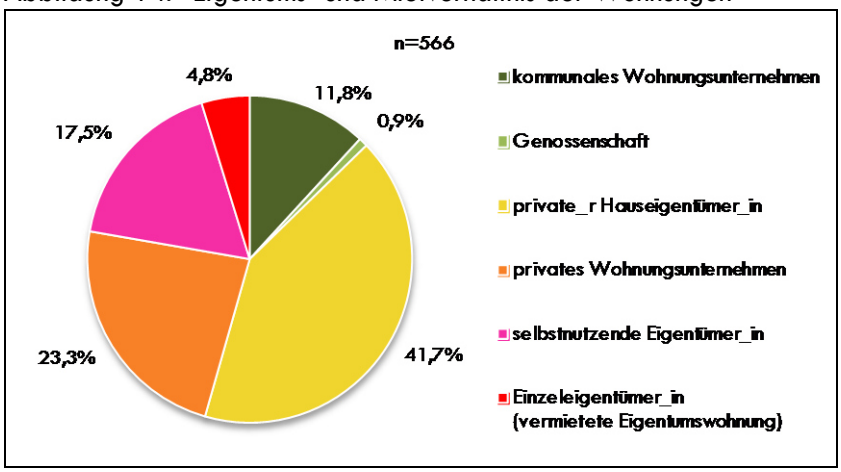
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

3.2 Eigentümerstruktur

82,5 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet wohnen zur Miete, 17,5 % sind selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer (vgl. Abbildung 14). Es besteht somit ein sehr hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Die Eigentümerstruktur ist stark privatwirtschaftlich dominiert, nur rund 13 % der Wohnungen befinden sich im genossenschaftlichen oder kommunalen Eigentum. Die kommunalen Wohnungsbestände und die in Eigentum umgewandelten Wohnungen verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet (vgl. Abbildung 15).

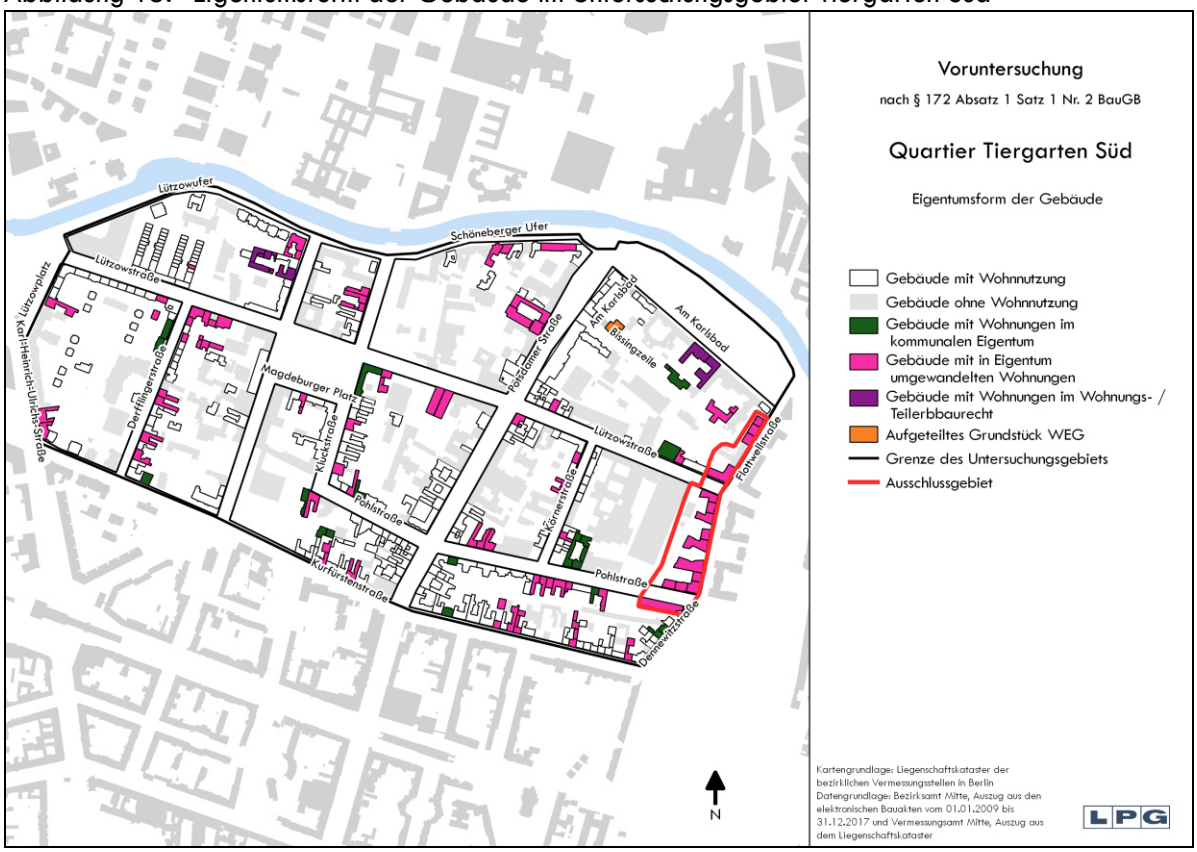
Im Planungsraum Lützowstraße ist die Förderung von belegungsgebundenem Wohnraum in den letzten Jahren bei 33 Gebäuden und 199 Wohneinheiten ausgelaufen. Derzeit gibt es noch 302 belegungsgebundene Wohnungen, wovon für 210 Wohnungen die Förderung bis 2025 und für 92 Wohnungen die Förderung bis 2029 ausläuft. Im Planungsraum Körnerstraße ist die Förderung von belegungsgebundenem Wohnraum in den letzten Jahren bei 17 Gebäuden ausgelaufen. Davon sind 213 Wohneinheiten in 14 Altbauten betroffen. Im Planungsraum gibt es momentan noch 12 belegungsgebundene Wohneinheiten, die bis 2035 auslaufen.

Abbildung 14: Eigentums- und Mietverhältnis der Wohnungen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Abbildung 15: Eigentumsform der Gebäude im Untersuchungsgebiet Tiergarten Süd



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung gemäß Vermessungsamt Mitte, Auszug Liegenschaftskataster, 03/18

3.3 Ausstattungsmerkmale

Aus der Tabelle 5 wird deutlich, dass die Wohnungen im Untersuchungsgebiet größtenteils gemäß dem Berliner Mietspiegel im Vollstandard ausgestattet sind, welcher eine Sammelheizung und ein Badezimmer mit Toilette umfasst.[6] Knapp zwei Prozent der Haushalte verfügen jedoch über eine Ofenheizung, so dass hier Aufwertungspotenziale zur Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands gegeben sind.

6 SenStadtWohn, Berliner Mietspiegel 2017, Berlin, S.6.

Badeöfen sind im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden und 47,3 % der Haushalte beziehen ihr Warmwasser über eine zentrale Wasserversorgung. Ein Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne sowie eine Toilette innerhalb der Wohnung gehört zum gebietstypischen Ausstattungszustand, lediglich bei 1,2 % der Haushalte befindet sich die Toilette noch außerhalb der Wohnung. 14,5 % der Wohnungen sind mit einfachverglasten Fenstern ausgestattet, so dass hier Aufwertungsspielräume gegeben sind und die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung berührt werden können.

Rund 60,0 % der Wohnungen sind mit einem Balkon ausgestattet, es besteht demnach noch ein Potenzial zum Anbau von Erstbalkonen. Über weitere zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie einen Aufzug, hochwertige Fußböden und eine Einbauküche verfügen jeweils über ein Drittel der Haushalte. Knapp ein Viertel der Wohnungen sind ferner mit einem Gäste-WC und knapp zehn Prozent mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Ausstattung der Gebäude mit energetischen Merkmalen ist gering, so verfügen nur rund 20,0 % bereits über eine Wärmedämmung an der Fassade. Es bestehen daher umfassende Aufwertungspotenziale für zusätzliche und energetische Ausstattungsmerkmale und ein begrenztes Potenzial für eine nachholende Sanierung für Wohnungen mit Ofenheizung, Badeofen und/ oder einer Außentoilette.

Tabelle 5: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen gemäß Haushaltsbefragung

Ausstattungsmerkmal	Tiergarten-Süd Anteil in % (n=595)
Heizungsart	
Ofenheizung	1,9 %
Nachtspeicherheizung	*
Gasetagenheizung	24,2 %
Zentralheizung/Fernheizung	64,3 %
moderne, energiesparende Heizungsanlage	4,7 %
Fußbodenheizung	9,8 %
Warmwasser	
Badeofen	*
dezentrale Warmwasserversorgung (Elektroboiler/Durchlauferhitzer)	46,1 %
zentrale Warmwasserversorgung	47,3 %
Sanitär	
Toilette außerhalb der Wohnung	1,2 %
Toilette innerhalb der Wohnung	97,6 %
Badezimmer Dusche und/oder Badewanne	84,0 %
Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	17,5 %
Gäste-WC	23,1 %
Fenster	
Einfachverglasung	14,5 %
Kasten-Doppelfenster	43,4 %
Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster	43,9 %
Weitere Ausstattungsmerkmale	
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	60,9 %
weiterer Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	14,8 %
Aufzug	37,7 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	34,7 %
Einbauküche (vom Vermieter_in eingebaut)	39,5 %
Energieeinsparende Merkmale	
Solaranlage - Warmwasser/Stromgewinnung	1,7 %
gedämmte Fassade	19,9 %
gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	13,1 %

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Bei differenzierter Betrachtung der Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform fällt auf, dass der Ausstattungsgrad von vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen hinsichtlich der Merkmale Fußbodenheizung, Gäste-WC, hochwertiger Fußboden sowie gedämmter Fassade deutlich über dem Gebietsdurchschnitt liegt (Tabelle 6). Im Zuge der Aufteilung von Wohnungen in Wohneigentum ist daher mit der Schaffung eines höheren Ausstattungszustandes zu rechnen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es 61 Gebäude mit in Eigentum umgewandelten Wohnungen. Diese wurden hinsichtlich genehmigter Bauanträge im Zeitraum 2010 bis 2017 im Bestand untersucht, um heraus-

zufinden, ob es Zusammenhänge zwischen den Grundbuchumschreibungen und den Bautätigkeiten im Gebiet gibt. Bei 29 der Gebäude mit in Eigentum umgewandelten Wohnungen konnten Bautätigkeiten festgestellt werden, das heißt bei 47,5 % der umgewandelten Gebäude. Dabei handelt es sich häufig um die Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen und Grundrissänderungen.

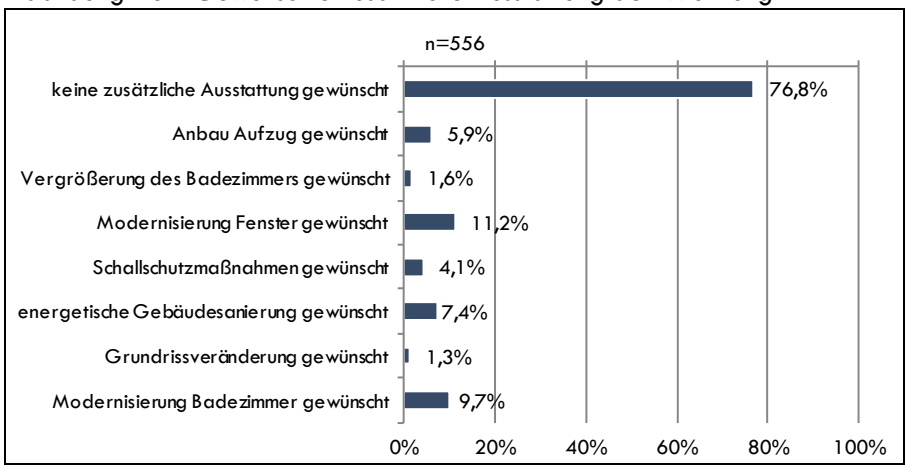
Tabelle 6: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform

Ausstattungsmerkmal	Vermietete Wohnung (n=439)	Vermiete Eigentumswohnung (n=27)	Selbstgenutzte Eigentumswohnung (n=99)
Fußbodenheizung	4,1%	22,2 %	31,3 %
energiesparende Heizungsanlage	1,4%	3,7 %	21,2 %
Badezimmer mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	9,1%	33,3 %	52,5 %
Gäste-WC	14,6%	29,6 %	61,6 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen	24,8%	51,9 %	77,8 %
Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse	56,9%	59,3 %	77,8 %
weiterer Balkon/Loggia/ Wintergarten/Terrasse	13,2%	7,4 %	26,3 %
Aufzug	34,2%	37,0 %	47,5 %
gedämmte Fassade	13,2%	29,6 %	49,5 %

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH 2018

Über 76,0 % der Haushalte sind mit der Ausstattung ihrer Wohnung zufrieden und wünschen sich keine zusätzlichen Ausstattungsmerkmale (vgl. Abbildung 16). Die Modernisierung von Bad und Fenstern werden von jeweils rund 10,0 % der Haushalte genannt.

Abbildung 16: Gewünschte zusätzliche Ausstattung der Wohnung

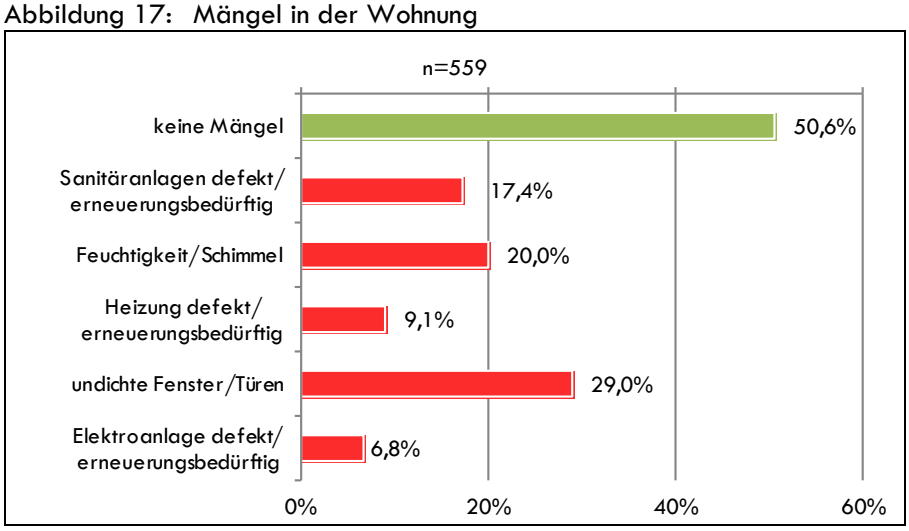


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Undichte Fenster und Türen und defekte bzw. erneuerungsbedürftige Heizungen geben zusammen rund 38 % der Haushalte als Wohnungsmängel ihrer Wohnung an (vgl. Abbildung 17). Eine Erneuerung dieser Ausstattungsmerkmale kann energetisch bedeutsam sein, indem die Mindestanforderungen der EnEV berührt werden und was bei energetischen Modernisierungen über die Umlegung der Modernisierungs-

kosten zu Mietsteigerungen führt. Zusammengefasst können aus den gewünschten zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen und den benannten Mängeln, sowohl Instandsetzungsmängel als auch energetische Aufwertungspotenziale abgeleitet werden.

Abbildung 17: Mängel in der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

3.4 Ortsbildanalyse

Um den Gebäudezustand und das Modernisierungspotenzial im Untersuchungsgebiet bewerten zu können, wurde im Juni 2018 eine Ortsbildanalyse durchgeführt, bei welcher gebäudescharf der Sanierungsstand von Fassade, Fenster und Dach, das energetische Modernisierungspotenzial, die Möglichkeit zum Ausbau von Dachgeschossen sowie das Vorhandensein straßenseitiger Balkone aufgenommen wurde (vgl. Tabelle 7). Anknüpfend an die Ergebnisse der Haushaltsbefragung besteht ein hohes Potenzial für den Austausch alter Fenster. Im Untersuchungsgebiet ist des Weiteren ein sehr hohes Potenzial für den Dachgeschossausbau inklusive Aufzugs- und Balkonanbau sowie für energetische Fassadendämmungen zu verzeichnen. Die Abbildung 23 stellt die Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet dar. 2,8 % der Gebäude weisen Schäden an der Fassade oder Bauteilen auf. An 21 Gebäuden konnten aktuelle Bautätigkeiten wahrgenommen werden. In der Abbildung 22 sind die Sanierungspotenziale sowie aktuelle Bautätigkeiten kartografisch dargestellt.

Tabelle 7: Ausstattungsmerkmale gemäß Ortsbildanalyse

Merkmale		Tiergarten-Süd	
		Gebäude	Anteil in %
Fassade	unsaniert/Schäden an Fassade oder Bauteilen	10	2,8 %
	Wärmedämmung	12	3,6 %
Fenster	überwiegend alt/unsaniert	214	63,7 %
Straßenseitige Balkone		185	55,1 %
Potenzial zum Dachgeschossausbau		236	70,2 %
Bautätigkeit		21	6,3 %

Quelle: Ortsbildanalyse der LPG mbH, 2018

Abbildung 18: Sanierungspotenzial

Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juni 2018

Abbildung 19: Sanierung und Neubau

Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juni 2018

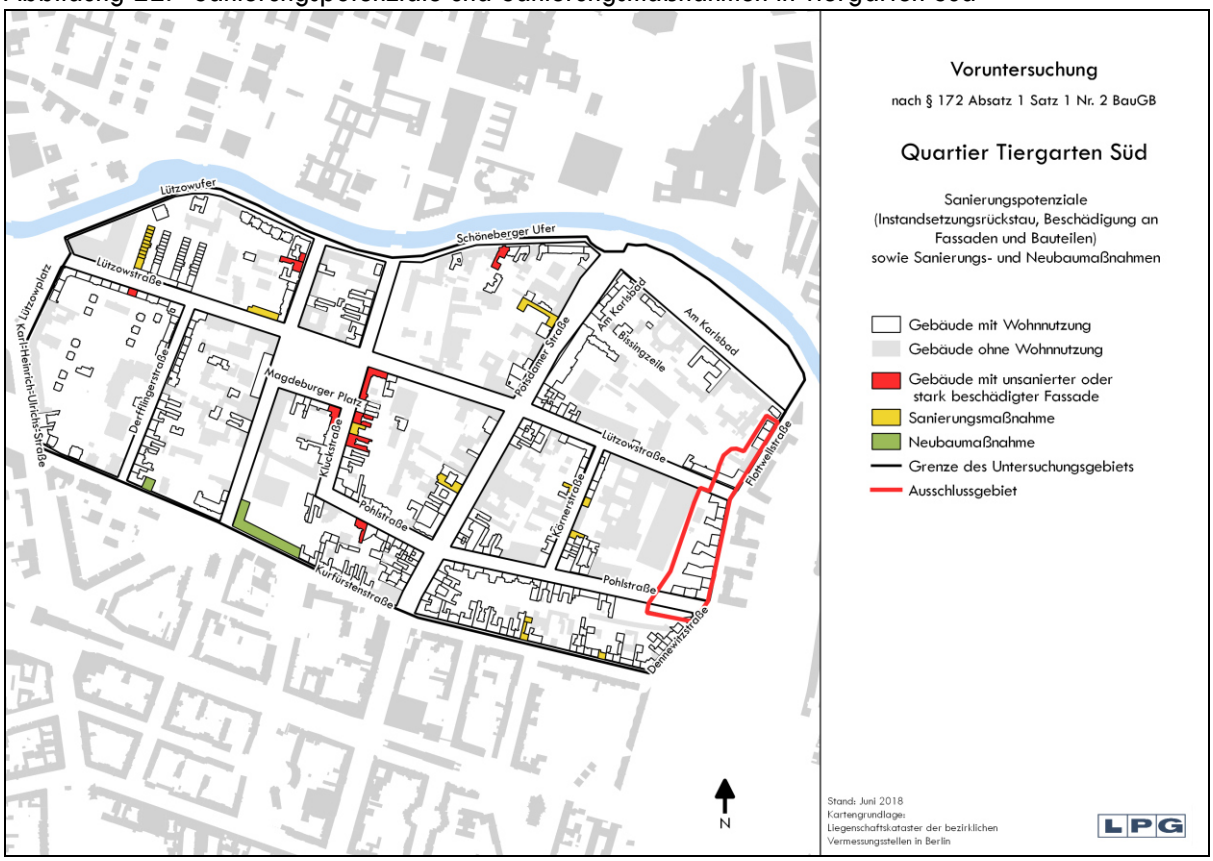
Abbildung 20: Balkone und Fassadendämmung

Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juni 2018

Abbildung 21: Wohnungsneubau

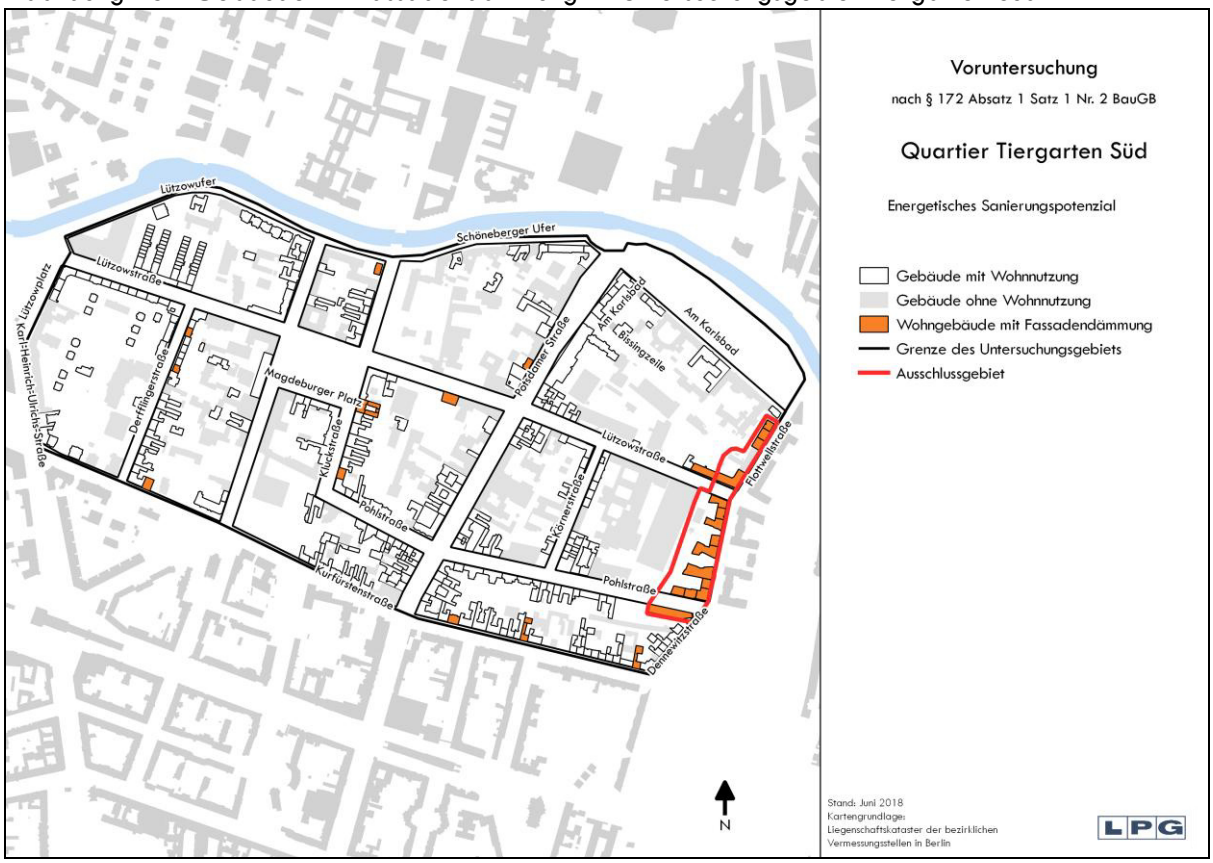
Quelle: Eigene Aufnahme LPG mbH, Juni 2018

Abbildung 22: Sanierungspotenziale und Sanierungsmaßnahmen in Tiergarten Süd



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung LPG mbH, Ortsbildanalyse Juni 2018

Abbildung 23: Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Tiergarten Süd



Quelle: Eigene Darstellung und Erhebung LPG mbH, Ortsbildanalyse Juni 2018

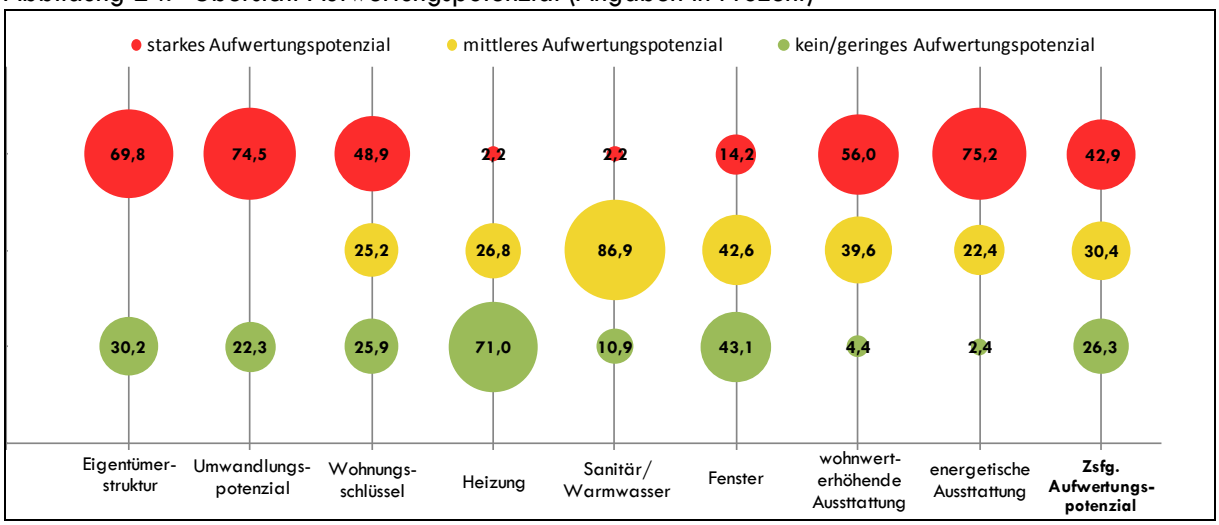
3.5 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungspotenzials

Im Quartier Tiergarten-Süd kann ein umfangreiches bauliches Aufwertungspotenzial festgestellt werden, das rund 43,0 % der Haushalte im Gebiet betrifft. Wie die Abbildung 24 verdeutlicht, besteht ein großes Potenzial zur Ausstattung der Wohnungen und Gebäude mit zusätzlichen wohnwerterhöhenden Merkmalen wie ein Aufzug, Balkon, einem Gäste-WC oder eine Fußbodenheizung. Außerdem besteht ein sehr hohes Potenzial für energetische Ausstattungsmerkmale wie eine Wärmedämmung an der Fassade oder einer energiesparende Heizungsanlage.

Das nachholende Sanierungspotenzial ist gering: die Wohnungen verfügen über einen zeitgemäßen Ausstattungszustand mit Sammelheizung, Bad und Innen-WC, nur rund 2,0 % der Wohnungen sind noch mit einer Ofenheizung ausgestattet und etwa 3,0 % weisen eine unsanierte Fassade und/oder Schäden an Bauteilen auf. Der Austausch oder die Erneuerung von Fenstern mit Einfachverglasung bietet hingegen ein größeres Potenzial von rund 14,0 %. Aufgrund des Wohnungsschlüssels besteht ein großes Potenzial für die Zusammenlegung von kleinen Wohnungen, da rund die Hälfte der Wohnungen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen sind. Die Schaffung großzügiger Wohnungsgrundrisse ist möglich und kann sich damit auf die Haushaltsstruktur im Quartier auswirken.

Der Gebäude- und Wohnungsbestand ist stark privatwirtschaftlich dominiert, nur rund 12,0 % der Wohnungen befinden sich in kommunalem oder genossenschaftlichem Eigentum. Das Quartier ist durch Mietwohnungen geprägt. Es besteht ein sehr hohes Potenzial für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, da nur rund ein Fünftel der Wohnungen bereits in Eigentum umgewandelt wurde. Der Ausstattungsgrad in Eigentumswohnungen unterscheidet sich sehr deutlich vom Ausstattungsgrad in Mietwohnungen. Im Zuge von Wohnungsumwandlungen ist demnach auch mit einer verstärkten Modernisierungstätigkeit zur Erhöhung des Wohnwertes zu rechnen. Hinzu kommt, dass bis zum Jahr 2029 der Großteil der belegungsgebundenen Wohnungen, die aktuell noch rund 8,0 % des Wohnungsbestandes betreffen, auslaufen werden. Damit entfällt die Mietpreisbindung und Mieterhöhungen für diese Wohnungen richten sich nicht mehr nach den jeweils abgeschlossenen Förderungsverträgen mit dem Land Berlin, sondern wie für andere nicht geförderte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Abbildung 24: Übersicht Aufwertungspotenzial (Angaben in Prozent)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

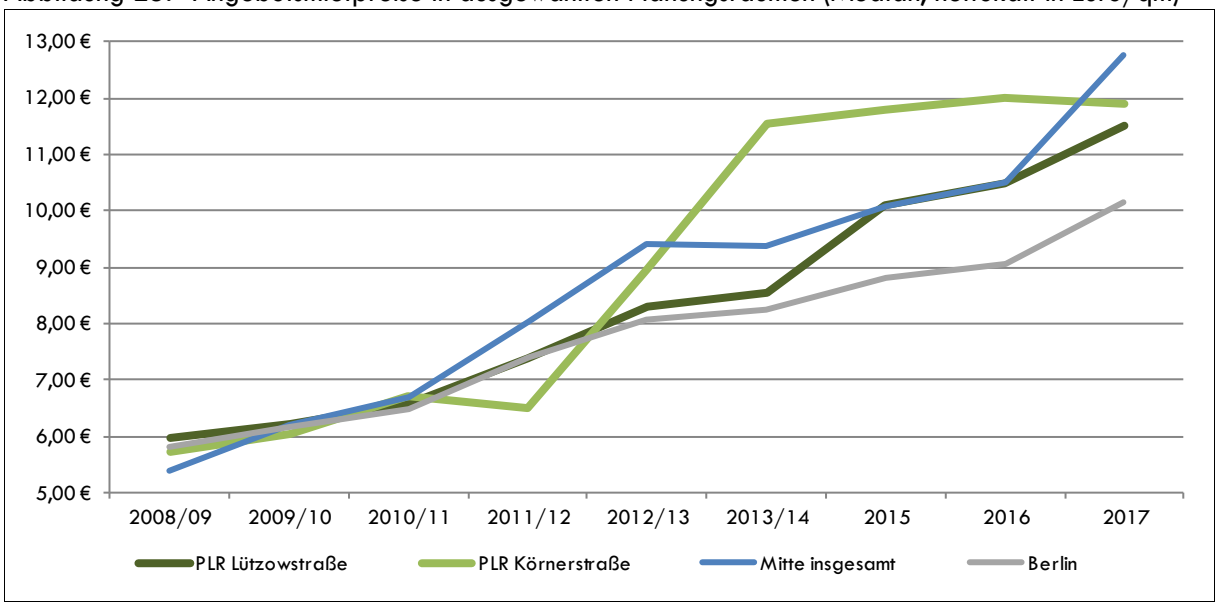
4. Analyse Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen hierfür vorliegen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarktes und die Attraktivität des Wohnstandortes erfasst und bewertet.

4.1 Angebots- und Bestandsmieten

Seit dem Jahr 2008 ist die Angebotsmiete in den beiden Planungsräumen des Untersuchungsgebietes stark angestiegen: Im Planungsraum Körnerstraße hat sich die Miete auf rund 12,00 Euro/qm verdoppelt, der Planungsraum Lützowstraße weist eine nachholende Entwicklung auf und hat im Jahr 2017 das Angebotsmietniveau von 11,50 Euro/qm erreicht (vgl. Abbildung 25). Der prozentuale Anstieg in den Jahren 2011 bis 2016 lag mit 84,3 % im Planungsraum Körnerstraße bzw. 42,1 % im Planungsraum Lützowstraße deutlich über dem bezirklichen Wert von 30,9 % und dem gesamtstädtischen Wert von 22,6 %. Von den 2016 zu 2017 hat sich das Niveau im Planungsraum Körnerstraße stabilisiert, im Planungsraum Lützowstraße ist es hingegen weiter angestiegen.

Abbildung 25: Angebotsmietpreise in ausgewählten Planungsräumen (Median, nettokalt in Euro/qm)



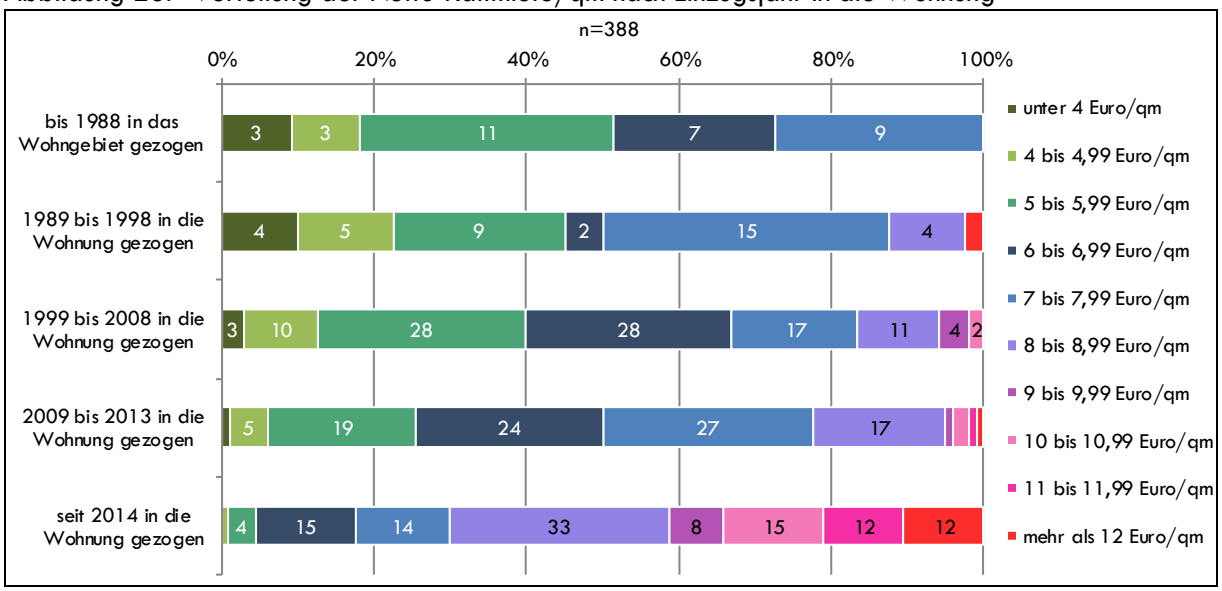
Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Angebotsmieten im Zeitraum 2008 bis 2016 jeweils IV. Quartal - III. Quartal, auf Ebene der Planungsräume

Netto-Kaltmieten im Wohnungsbestand und nach Zuzugsjahr

Der Median der Netto-Kaltmiete im Untersuchungsgebiet liegt bei 7,14 Euro/qm. Rund 28,0 % der Haushalte haben eine Netto-Kaltmiete von unter 6,00 Euro/qm, demgegenüber haben rund 15,0 % der Haushalte bereits eine Netto-Kaltmiete oberhalb des Berliner Angebotsmietniveaus von 9,00 Euro/qm.

Mit späterem Einzugsjahr steigt die Netto-Kaltmiete deutlich an, so haben etwa 70,0 % der Haushalte, die in den letzten fünf Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, eine Netto-Kaltmiete von mehr als 8,00 Euro/qm und liegen damit über dem Median des Untersuchungsgebietes von 7,14 Euro/qm (vgl. Abbildung 26).

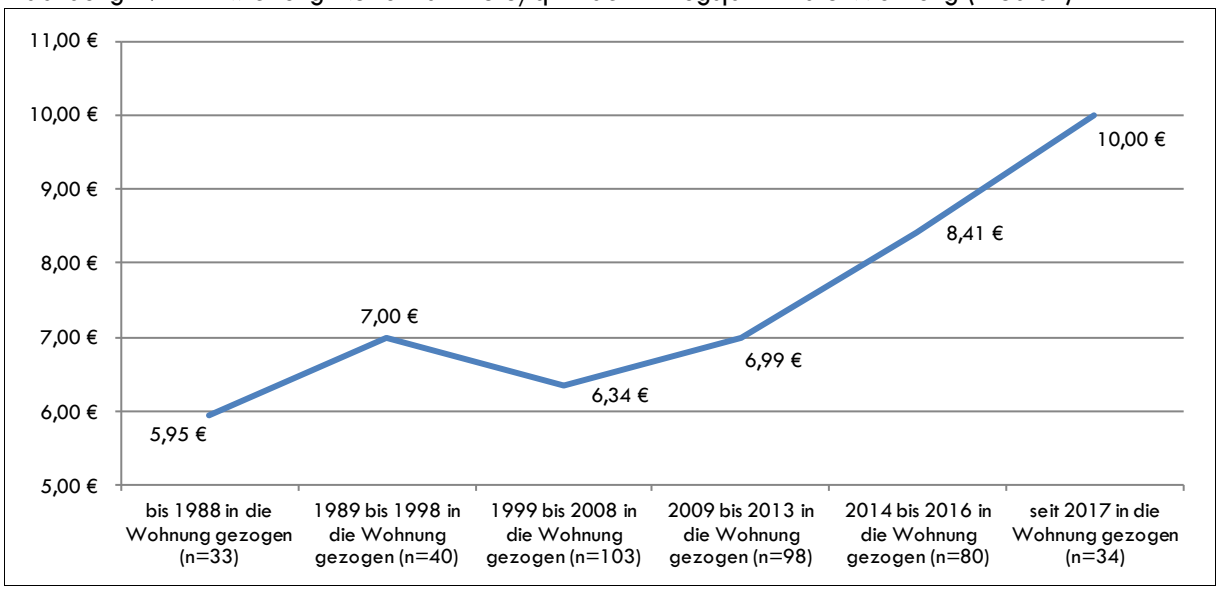
Abbildung 26: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Der Median der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung hat sich im zeitlichen Verlauf um 4,05 Euro auf 10,00 Euro erhöht, was einem Anstieg von 68,1 % entspricht (vgl. Abbildung 27). Deutliche Unterschiede bei der Netto-Kaltmiete ergeben sich auch im Hinblick auf die Eigentumsform der vermieteten Wohnung. Das Mietniveau im Wohnungsbestand privater Wohnungsunternehmen liegt mit 7,38 Euro/qm und insbesondere in vermieteten Eigentumswohnungen mit 9,10 Euro/qm deutlich höher als bei kommunalen Wohnungsunternehmen (6,63 Euro/qm).

Abbildung 27: Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Mieterhöhungen

Die Mieterhöhungspotenziale sind im Zusammenhang mit Modernisierungen höher als bei anderen Mietanpassungen wie Grundmieterhöhungen gemäß ortsüblicher Vergleichsmiete, Mieterhöhungen bei gestiegenen Betriebskosten oder eines Staffelmietvertrages. Das belegt Modernisierungsanreize für Auf-

wertungsmaßnahmen bei den Wohnungseigentümern. Die höchsten Mietsteigerungen lassen sich durch den Abschluss neuer Mietverträge bei Neuvermietung erzielen wie Tabelle 8 belegt.

Tabelle 8: Effekte von Mietsteigerungen (in den letzten fünf Jahren)

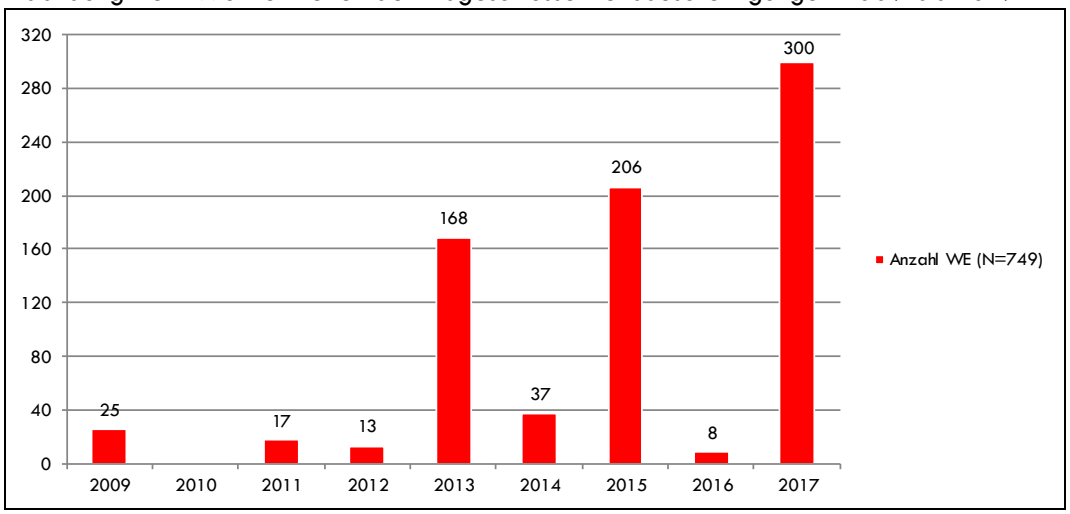
Art der Mietsteigerung	Alte und neue durchschnittliche Netto-Kaltmiete je qm	Durchschnittliche Mietsteigerung in % und Euro je qm
modernisierungsbedingte Mietsteigerungen	6,40 Euro → 7,27 Euro	13,4 %| 0,86 Euro
durchschnittliche Mietsteigerung durch Neuvermietung	6,61 Euro → 9,14 Euro	38,2 % | 2,52 Euro
durchschnittliche Mieterhöhungen ohne Modernisierung	6,19 Euro → 6,84 Euro	10,5 % | 0,65 Euro

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

4.2 Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Umwandlungen und Wohnungsverkäufe

Seit 2009 wurden im Untersuchungsgebiet Tiergarten Süd insgesamt 27 Anträge auf die Erteilung bzw. Änderung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt, diese wurden vor allem in den Jahren 2013, 2015 und 2017 beantragt. Insgesamt betrifft dies im gesamten Zeitraum 749 Wohneinheiten, wovon alleine 300 auf das Jahr 2017 entfallen (vgl. Abbildung 28). Davon entfällt ein Teil auf das Neubauprojekt „G40" in der Genthiner Straße[7], die meisten Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurden jedoch im Wohnungsbestand erteilt. Räumlich verteilen sich die Abgeschlossenheitsbescheinigungen auf das gesamte Untersuchungsgebiet mit einem Schwerpunkt auf der Pohlstraße. Auch die bereits in Wohnungseigentum umgewandelten Gebäude erstrecken sich über das gesamte Untersuchungsgebiet.

Abbildung 28: Wohneinheiten der Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2009 bis 2017



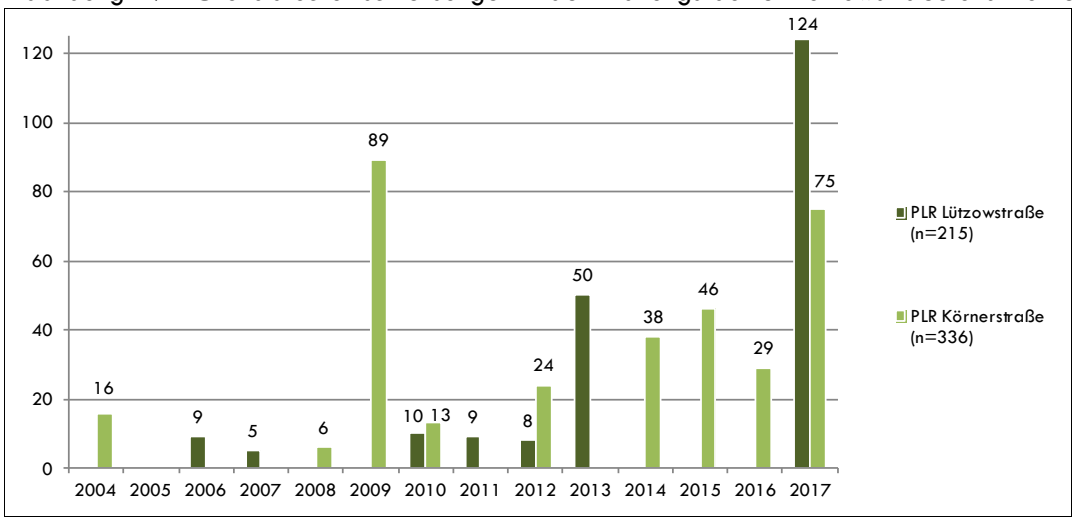
Quelle: Eigene Darstellung nach Bezirksamt Mitte, Auszug aus den elektronischen Bauakten 2009 bis 2017

Die Abbildung 29 zeigt die tatsächlichen Grundbuchumschreibungen in den beiden Planungsräumen des Untersuchungsgebietes. Seit 2004 wurden 551 Wohnungen umgewandelt. Im Planungsraum Körnerstraße wurden in den letzten fünf Jahren über 9,0 % des Wohnungsbestandes umgewandelt, im Planungsraum Lützowstraße waren es rund 6,0 %. Allerdings ist zu beachten, dass das Ausschlussgebiet

7 https://www.genthiner40.com/

ebenfalls in die Statistik des Planungsraums Körnerstraße mit einfließt. Die Umwandlungsquote lag in den letzten fünf Jahren mit 7,6 % im gesamten Gebiet oberhalb des bezirklichen Wertes von 5,0 % und des gesamtstädtischen Vergleichswertes von 3,5 %.

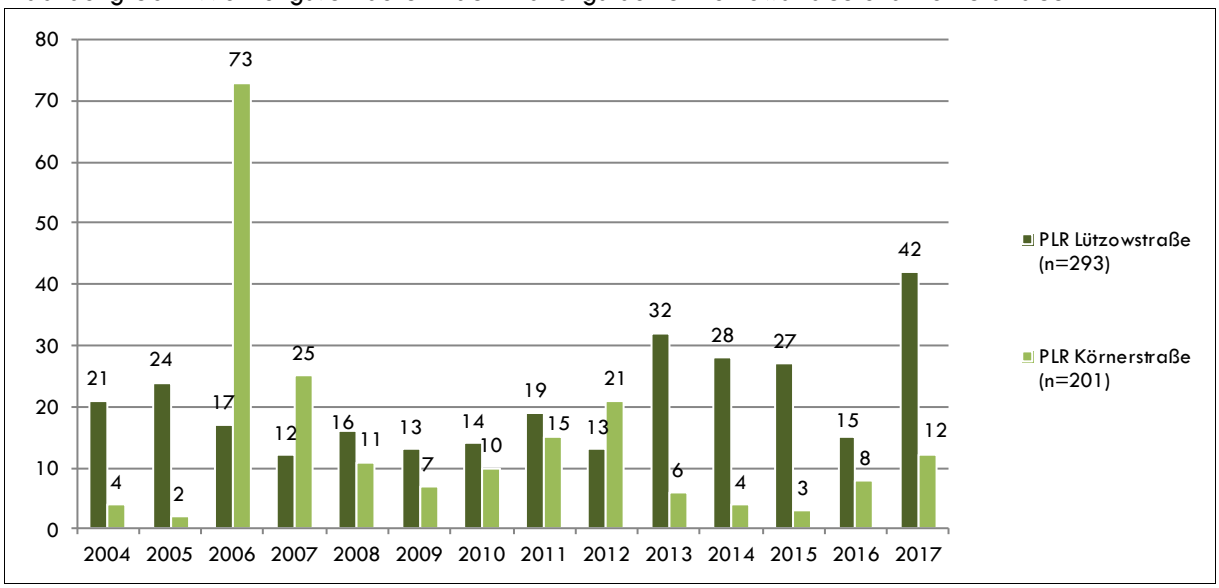
Abbildung 29: Grundbruchumschreibungen in den Planungsräumen Lützowstraße und Körnerstraße



Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2004 bis 2016 auf Ebene der Planungsräume

In den beiden Planungsräumen des Untersuchungsgebietes wurden seit 2004 494 Wohnungen verkauft (vgl. Abbildung 30), was 10,3 % des Wohnungsbestandes entspricht. Die Dynamik in den vergangenen fünf Jahren lag mit 3,7 % des Wohnungsbestandes auf dem Niveau des Bezirks und der Gesamtstadt. Die Haushaltsbefragung ergab, dass bei 27,3 % der Haushalte ein Eigentümerwechsel des Wohnhauses bzw. der Wohnung vollzogen wurde und bei 1,6 % ein Wechsel angekündigt wurde. Knapp 65,0 % der Eigentümerwechsel fanden dabei seit dem Jahr 2014 statt.

Abbildung 30: Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen Lützowstraße und Körnerstraße



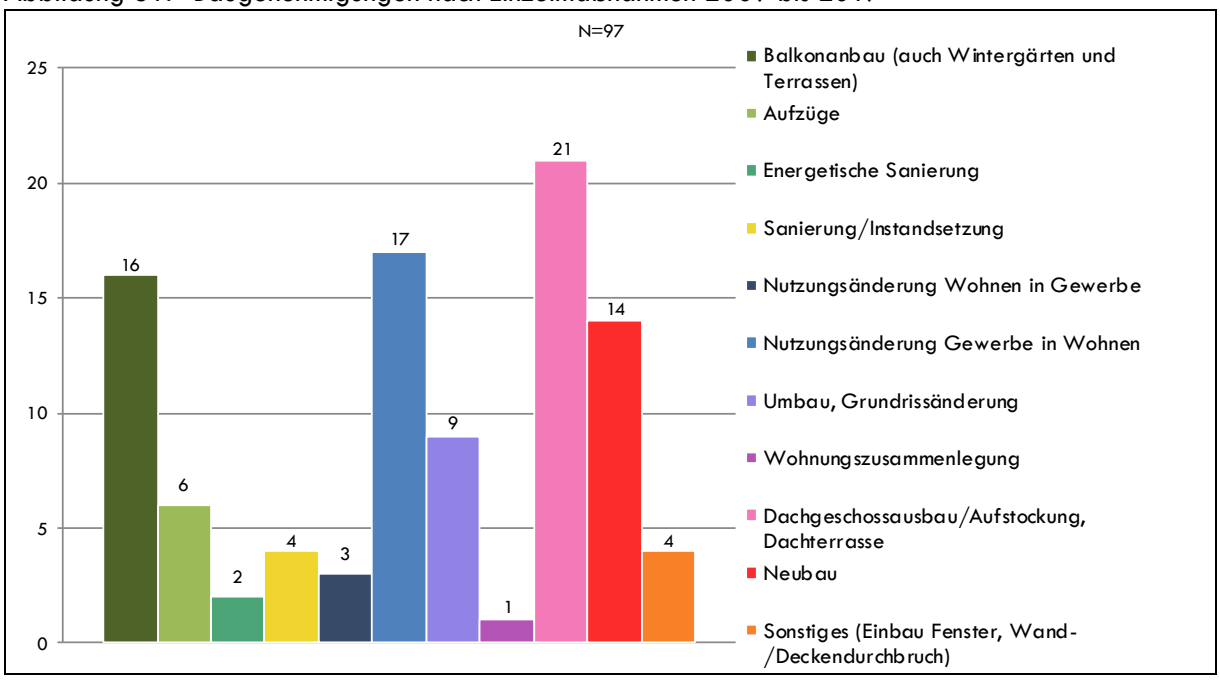
Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtUm, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2004 bis 2016 auf Ebene der Planungsräume

9,1 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet stehen gemäß der Haushaltsbefragung dauerhaft leer. Ferienwohnungen bzw. Gästebetreuungen sind bei 13,3 % der Haushalte im Wohnhaus vorhanden. Insgesamt kommt es so etwa bei einem Fünftel der Wohngebäude zu einer Zweckentfremdung von Wohnraum.

4.3 Bauanträge und Modernisierungen

Im Zuge der Untersuchung wurden die genehmigungspflichtigen Bauanträge im Zeitraum der Jahre 2009 bis 2017 für das Untersuchungsgebiet ausgewertet. Insgesamt wurden 77 Bauanträge mit 97 Einzelmaßnahmen genehmigt. Dabei entfällt knapp ein Drittel auf die letzten beiden Jahre. Die am häufigsten beantragten Einzelmaßnahmen sind Dachgeschossausbauten, die Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen, der Anbau von Balkonen und Neubauten (vgl. Abbildung 31). Die Bauanträge entfallen auf das gesamte Untersuchungsgebiet, mit einer leichten Konzentration an der Potsdamer Straße und der Genthiner Straße.

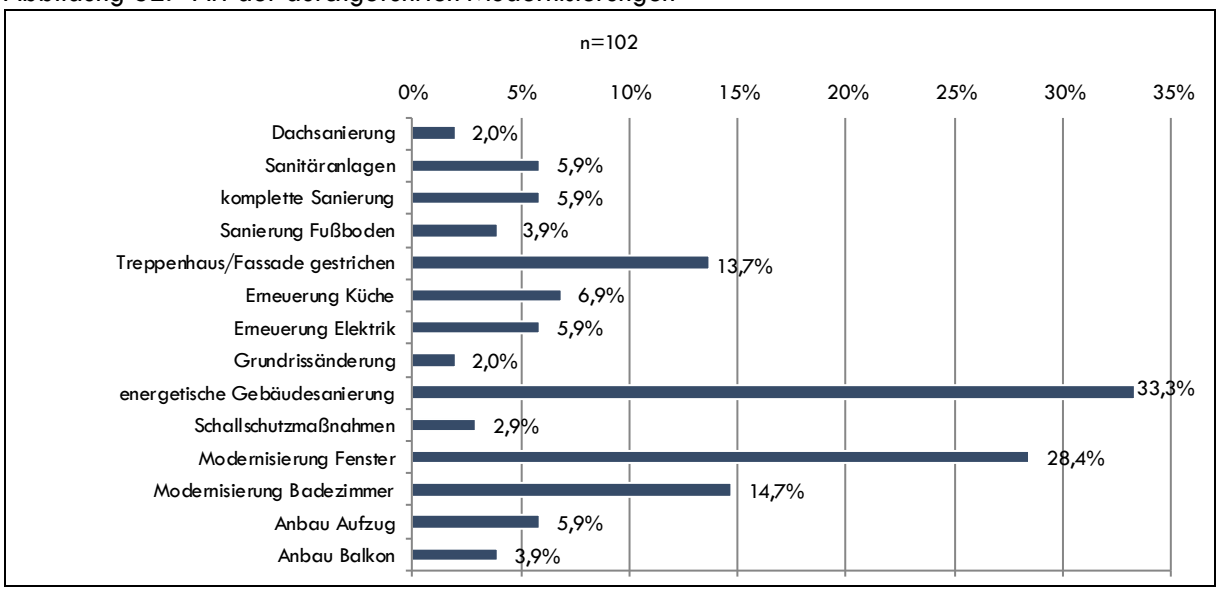
Abbildung 31: Baugenehmigungen nach Einzelmaßnahmen 2009 bis 2017



Quelle: Eigene Darstellung nach Bezirksamt Mitte von Berlin, Auszug aus dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren nach Vorgangstypen, 01.01.2009 bis 31.12.2017

Bei 22,7 % der Haushalte wurde während des Mietverhältnisses eine Modernisierung durchgeführt und bei 3,3 % wurde eine Modernisierung angekündigt. Über die Hälfte der Modernisierungstätigkeiten entfällt dabei auf den Zeitraum 2014 bis Mai 2018. Die Abbildung 32 stellt dar, dass über die Hälfte der durchgeführten Modernisierungen auf energetisch bedeutsame Maßnahmen wie die energetische Gebäudesanierung und die Modernisierung der Fenster entfällt. Hervorzuheben sind komplette Gebäudesanierungen, der Anbau von Aufzügen und die grundrissverändernden Maßnahmen, die ebenfalls im Gebiet registriert werden können.

Abbildung 32: Art der durchgeführten Modernisierungen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

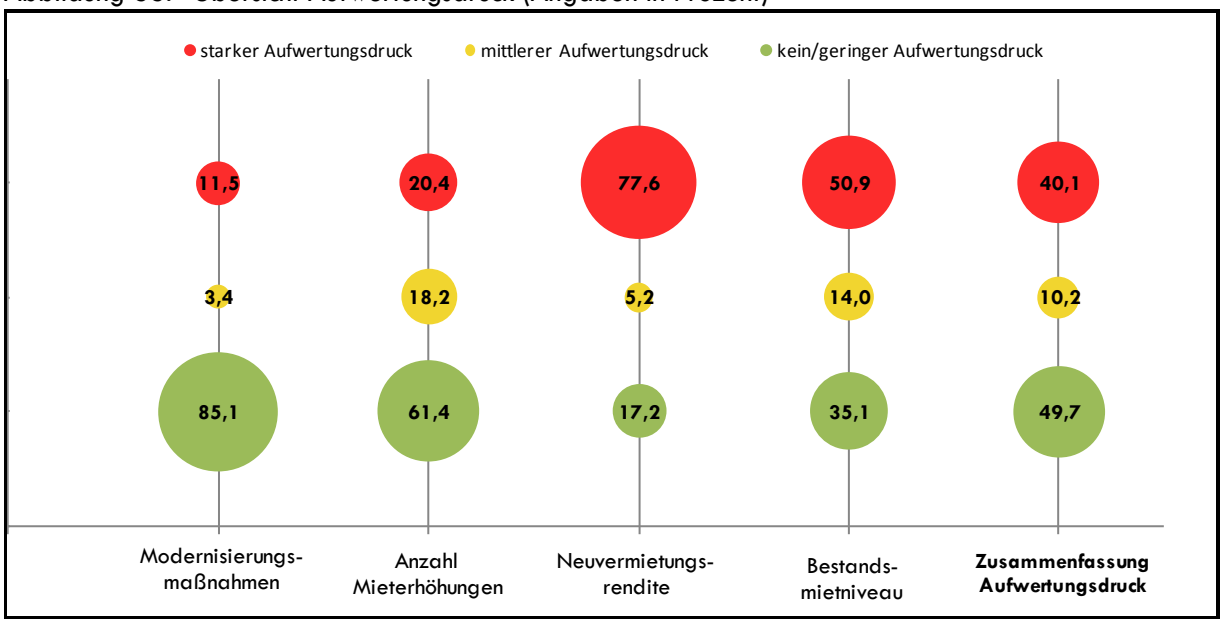
4.4 Einschätzung und Bewertung des Aufwertungsdrucks

Die Entwicklung der Indikatoren zum Aufwertungsdruck zeigt einen deutlichen Anstieg in den vergangenen Jahren: Die Angebotsmieten sind im Mittel auf über 11,00 Euro/qm (nettokalt) angestiegen und übertreffen damit deutlich das bezirkliche und gesamtstädtische Mietniveau. Im Wohnungsbestand ist eine ähnliche Entwicklung festzustellen, die sich in einem Anstieg des Mietniveaus niederschlägt. Die Neuvermietungsrendite und das Bestandsmietniveau sind entsprechend stark ausgeprägt (vgl. Abbildung 33). Gleichwohl haben rund 28,0 % der Haushalte noch eine Netto-Kaltmiete von unter 6,00 Euro/qm. Dies unterstreicht die Versorgungsfunktion des Quartiers mit preisgünstigeren Mietwohnungen.

Die Dynamik der Wohnungsverkäufe und Wohnungsumwandlungen liegt im Mittel auf bzw. leicht über den bezirklichen und Berliner Vergleichswerten. Dies unterstreicht die Attraktivität des lokalen Wohnungsmarktes für Investoren und die Bildung von Wohneigentum. Der Anstieg der erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen für 300 Wohneinheiten im Jahr 2017 lässt einen weiteren Anstieg der Umwandlungen erwarten. Hinzu kommt eine rege Neubautätigkeit im Quartier, die in erster Linie den Markt für hochpreisige Eigentumswohnungen bedient. Davon gehen Ausstrahleffekte auf den lokalen Wohnungsmarkt aus, die sich auf die ortsübliche Vergleichsmiete und die Nachfrage nach Einzelhandel, Gewerbe und öffentlicher Infrastruktur auswirken können.

Die analysierten Bauanträge und die von den Haushalten angegebenen Modernisierungen belegen, dass die festgestellten baulichen Aufwertungspotenziale im Gebiet in den letzten Jahren genutzt werden. Dies umfasst sowohl zusätzliche Ausstattungsmerkmale wie Balkone, aber auch die energetische Gebäudesanierung, die Nutzungsänderung von Gewerbe in Wohnen, Grundrissveränderungen und den Dachgeschossausbau. Der Aufwertungsdruck ist demnach nicht nur durch die wohnungswirtschaftliche Dynamik, sondern auch durch die baulichen Aktivitäten, die sich auf das gesamte Quartier verteilen, zu begründen. Ein Steuerungserfordernis im Sinne der sozialen Erhaltungsverordnung ist in Bezug auf die bestehenden baulichen Aufwertungspotenziale demnach gegeben.

Abbildung 33: Übersicht Aufwertungsdruck (Angaben in Prozent)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

5. Analyse Verdrängungspotenzial und Gebietsbindung

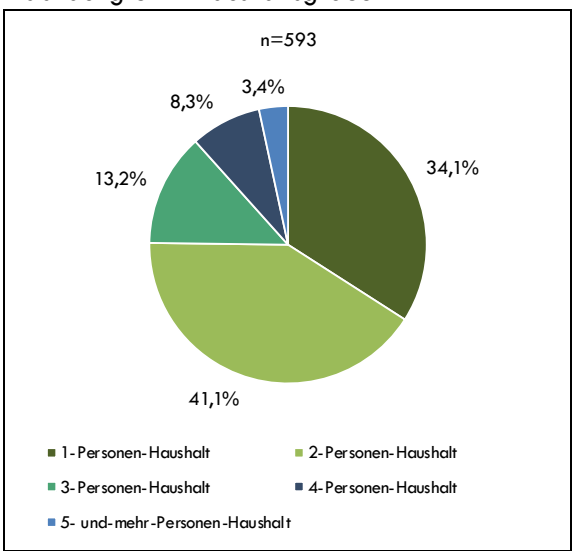
Das Verdrängungspotenzial wird anhand der soziodemographischen Rahmenbedingungen im Quartier festgestellt. Die Gebietsbevölkerung und der Wohnungsbestand sind eng miteinander verknüpft. Eine Veränderung im Wohnungsbestand wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft aus, Aufwertungspotenziale und Aufwertungsdruck können zu Verdrängung führen.

5.1 Verdrängungspotenzial

5.1.1 Haushaltsgröße und Haushaltsstruktur

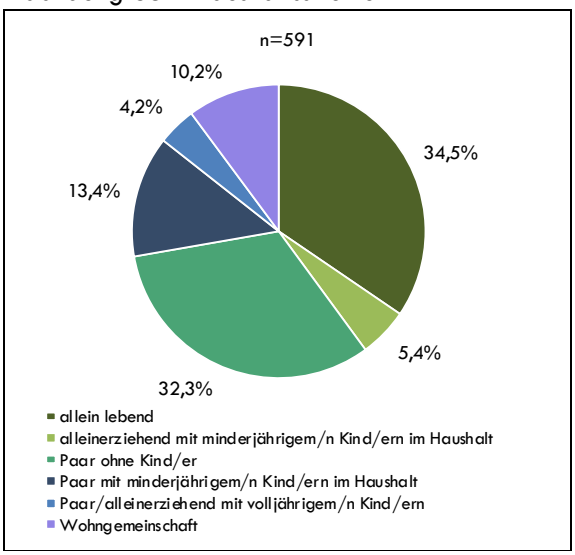
Die größte Bevölkerungsgruppe im Untersuchungsgebiet stellen wie bereits in Kapitel 1.3 dargestellt, die 27- bis 44-Jährigen mit 30,7 % dar. 14,0 % der Haushaltsmitglieder sind unter 18 Jahre und 12,9 % über 65 Jahre alt. Im Untersuchungsgebiet überwiegen kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen. Lediglich in knapp einem Viertel der Haushalte leben mehr als 2 Personen, wie die Abbildung 34 verdeutlicht. Gut ein Drittel der Haushalte lebt alleine und knapp ein weiteres Drittel der Haushalte sind Paare ohne Kind/er. Wohngemeinschaften prägen ferner mit 10,2 % und Paare mit minderjährigen Kindern mit 13,4 % die Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet.

Abbildung 34: Haushaltsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Abbildung 35: Haushaltsstruktur

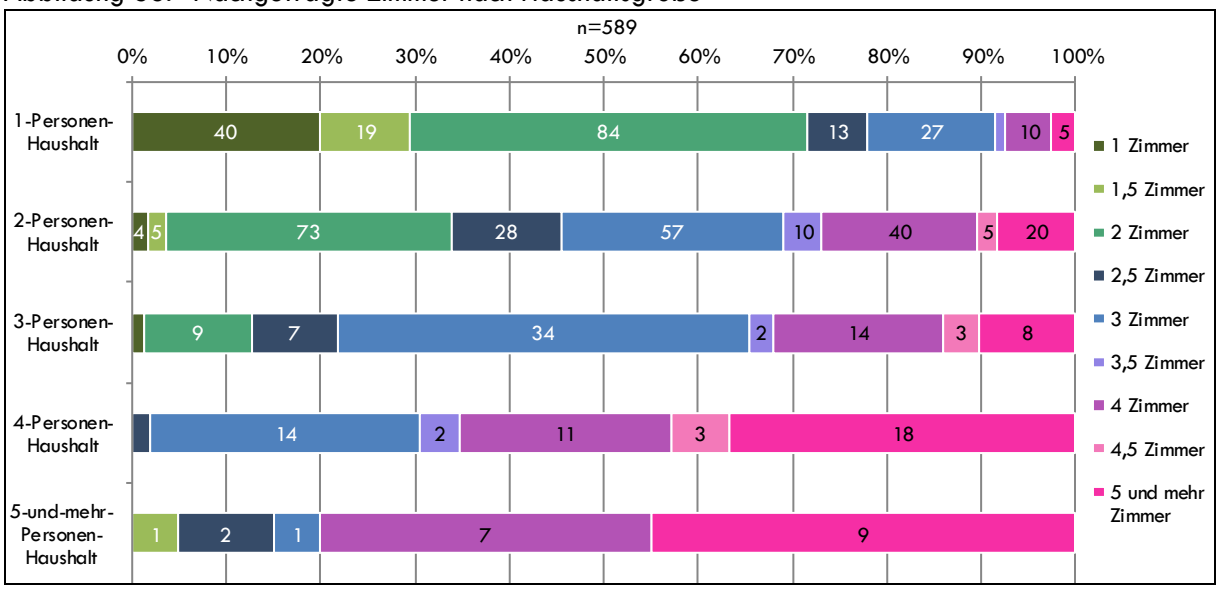


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Etwa jeweils 70,0 % der 1- und 2-Personen-Haushalte leben in Wohnungen, die ihrer Haushaltsgröße oder ihrer Haushaltsgröße plus ein Zimmer entsprechen, bei knapp 30,0 % dieser Haushalte kommt es folglich zu leichten Fehlbelegungen[8]. Bei größeren Haushalten kommt es teilweise zu Überbelegungen, wie die Abbildung 36 belegt. Die nachgefragten Zimmer nach Haushaltsgrößen decken sich mit dem bereits festgestellten Wohnungsschlüssel von überwiegend 2- und 3-Zimmerwohnungen im Untersuchungsgebiet.

[8] Als Fehlbelegung wird das Missverhältnis zwischen der Zimmeranzahl der Wohnung und der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen definiert. Eine nachfragegerechte Belegung entspricht der Haushaltsgröße plus ein Zimmer.

Abbildung 36: Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße



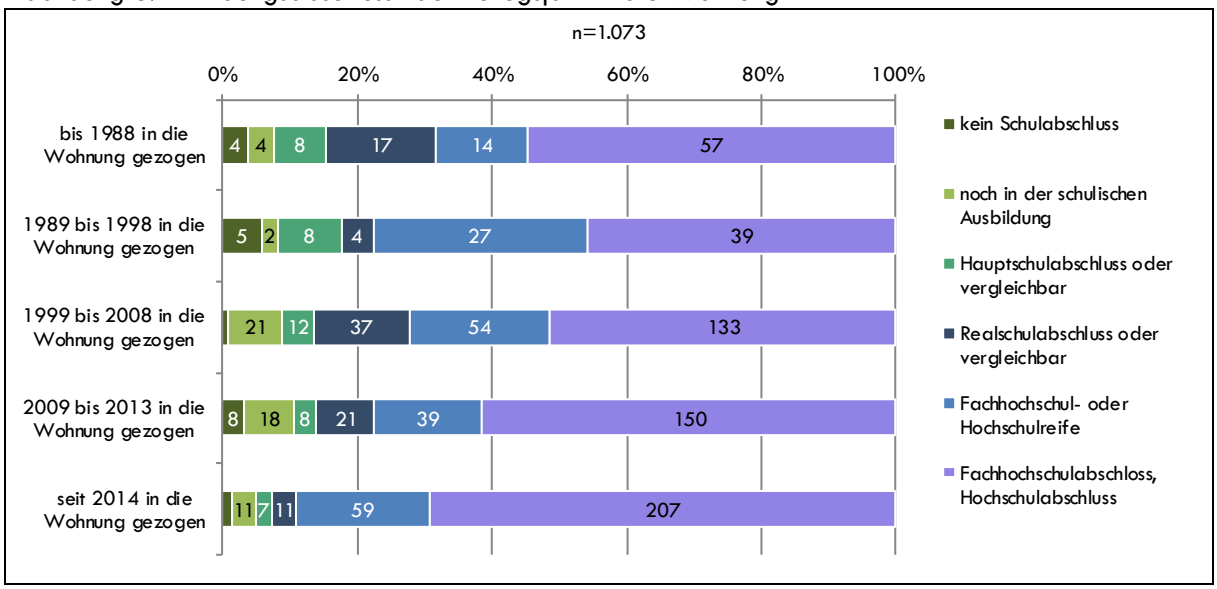
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Bei der Betrachtung von Zuzugsjahr in das Wohngebiet und Einzugsjahr in die derzeitige Wohnung in fällt auf, dass der Großteil der Haushalte zeitgleich in das Wohngebiet und in ihre Wohnung gezogen sind. Gut ein Viertel der Haushalte ist seit 2014 in das Untersuchungsgebiet gezogen und 52,3 % leben seit mehr als zehn Jahren im Wohngebiet.

Bildungsniveau

58,6 % der Haushaltsmitglieder im Untersuchungsgebiet, die über 15 Jahre alt sind, verfügen über einen (Fach-) Hochschulabschluss und 19,2 % über die (Fach-) Hochschulreife. 2,6 % haben keinen Schulabschluss sowie 4,5 % einen Hauptschulabschluss und 9,4 % einen Realschulabschluss. Das Bildungsniveau im Untersuchungsgebiet ist demnach hoch. Die Abbildung 37 weist nach, dass mit späterem Zuzugsjahr in die Wohnung eine leichte Verschiebung zu höheren Bildungsabschlüssen zu verzeichnen ist.

Abbildung 37: Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung

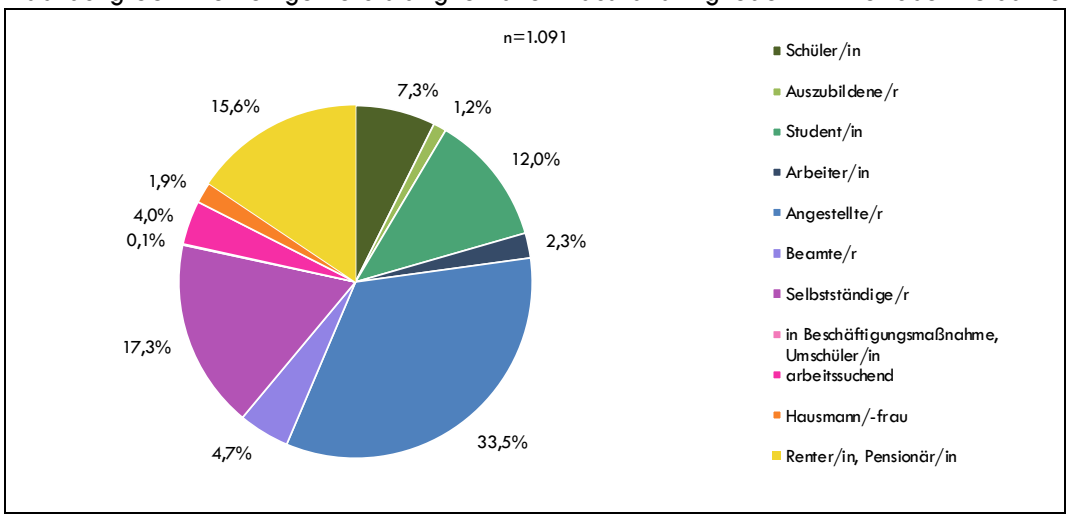


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

5.1.2 Beteiligung am Erwerbsleben

Ein Drittel der Haushaltsmitglieder im Untersuchungsgebiet befindet sich in einem Angestelltenverhältnis, 8,5 % sind noch in der (schulischen) Ausbildung und 12,0 % sind Studierende. 4,0 % der befragten Haushaltsmitglieder sind ferner derzeitig arbeitssuchend und rund 16,0 % sind in Rente oder Pension.

Abbildung 38: Derzeitige Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Der Anteil der Arbeitslosen und die Jugendarbeitslosigkeit haben in den beiden Planungsräumen des Untersuchungsgebietes seit 2012 abgenommen und liegen mittlerweile unter dem bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswert. Auch der Anteil der Transferbeziehenden hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen, der Anteil ist in den beiden Planungsräumen aber noch immer über dem gesamtstätischen Wert und im Planungsraum Körnerstraße auch über dem Bezirkswert. Der Anteil der Beziehenden von Grundsicherung im Alter ist im Planungsraum Körnerstraße leicht gesunken und im Planungsraum Lützowstraße angestiegen. In beiden Planungsräumen liegt der Wert jedoch deutlich über den Vergleichswerten. Das Untersuchungsgebiet weist folglich einen vergleichsweisen hohen Anteil sozialschwacher Bevölkerungsschichten auf, es ist jedoch bereits eine (deutliche) Veränderung festzustellen.

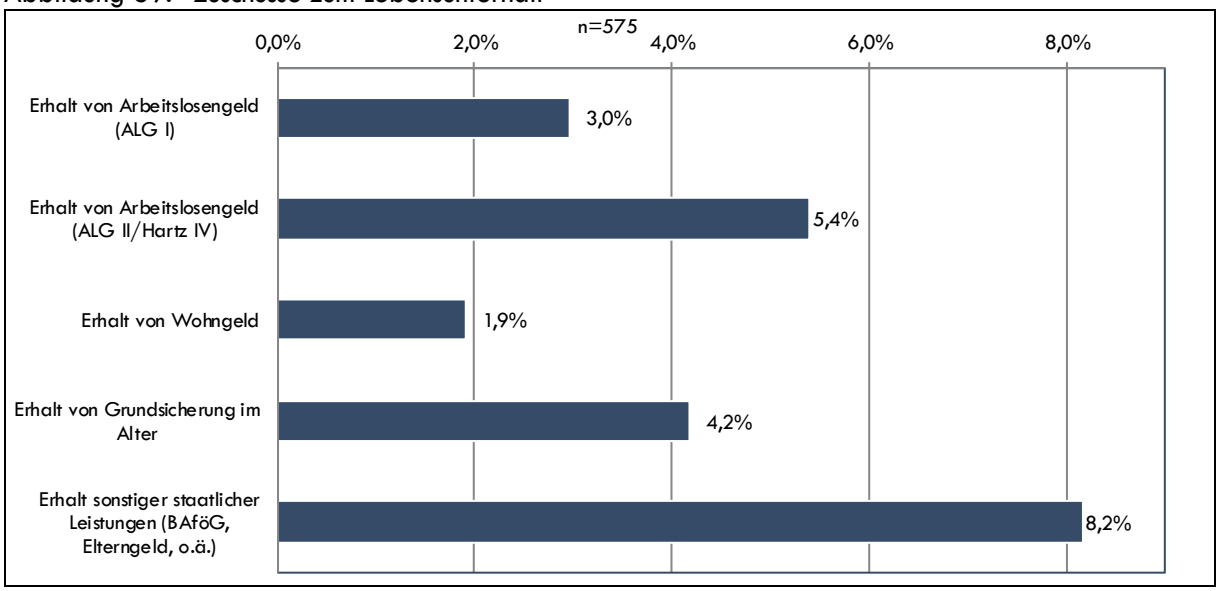
Tabelle 9: Indikatoren zum Erwerbsleben auf verschiedenen räumlichen Ebenen

	Planungsraum Körnerstraße		Planungsraum Lützowstraße		Bezirk Mitte	Berlin
	31.12.2012	31.12.2016	31.12.2012	31.12.2016	31.12.2016	31.12.2016
Anteil Arbeitslose (SGB II, III)	9,8 %	6,3 %	9,3 %	6,8 %	7,6 %	6,7 %
Jugendarbeits-losigkeit	6,5 %	2,8 %	4,0 %	3,1 %	4,6 %	3,7 %
Anteil Transferbezie-hende (SGB II, XII)	24,6 %	20,7 %	18,5 %	17,7 %	19,5 %	13,4 %
Anteil Transferbezie-hende (SGB II, XII) unter 15 Jahre	63,7 %	45,9 %	40,3 %	34,3 %	45,1 %	30,6 %
Altersarmut	33,1 %	31,7 %	17,3 %	19,2 %	11,3 %	5,5 %

Quelle: SenStadtWohn, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 und 2013

Ein Fünftel der Haushalte erhält gemäß der Haushaltsbefragung Zuschüsse zum Lebensunterhalt. Die Abbildung 39 verdeutlicht, dass mit 8,2 % der Großteil der Haushalte sonstige staatliche Leistungen wie BaföG oder Elterngeld erhält, 5,4 % Arbeitslosengeld II und 4,2 % Grundsicherung im Alter.

Abbildung 39: Zuschüsse zum Lebensunterhalt

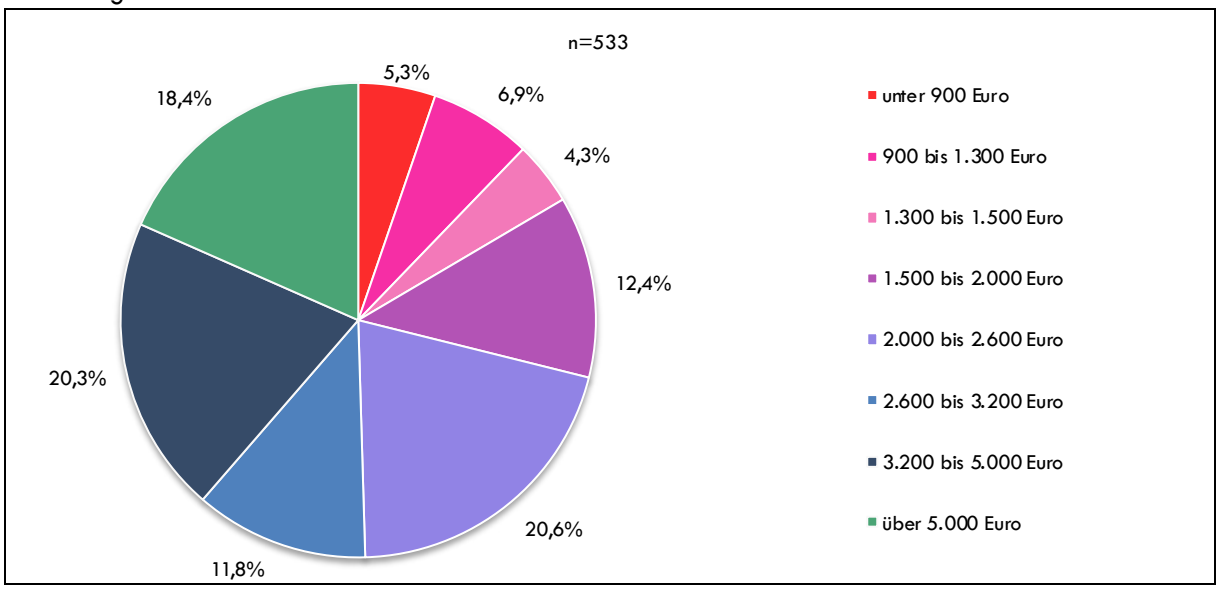


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

5.1.3 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

12,2 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.300 Euro. 16,7 % der Haushalte verdienen ferner zwischen 1.300 Euro und 2.000 Euro im Monat, so dass insgesamt 28,9 % der Haushalte ein Einkommen unter dem mittleren Berliner Netto-Haushaltseinkommen von 1.950 Euro aufweisen.[9]

Abbildung 40: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

[9] AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2015 Haushalte, Familien und Lebensformen, Datenstand: 31.12.2016

Das Äquivalenzeinkommen[10] nach Haushaltsform für das Untersuchungsgebiet und Haushaltsform ist in der Tabelle 10 dem Vergleichswert für Berlin gegenübergestellt. Alleinerziehende Haushalte liegen mit einem Äquivalenzeinkommen von 1.406,13 Euro unter dem Berliner Äquivalenzeinkommen von 1.538,00 Euro. Haushalte mit erwachsenen Kindern liegen leicht über dem Vergleichswert, während alleinlebende Haushalte und Paare ohne Kinder ein deutlich höheres Äquivalenzeinkommen aufweisen.

Tabelle 10: Äquivalenzeinkommen

Haushaltsform	Höhe Äquivalenzeinkommen
Berlin	1.538,00 €
Untersuchungsgebiet: alleinlebend	2.130,21 €
Untersuchungsgebiet: alleinerziehend[11]	1.406,13 €
Untersuchungsgebiet: Paare mit Kind/ern	2.065,21 €
Untersuchungsgebiet: Paare ohne Kind/er	2.782,59 €
Untersuchungsgebiet: Alleinerziehende/Paare mit erwachsenem/n Kind/ern im Haushalt[12]	1.560,69 €

Quelle: Berechnung durch Daten des Statistischen Bundesamts, Armutsgefährdungsschwelle, Internetquelle und Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung lässt sich eine leichte Verschiebung hin zu einem höheren Netto-Haushaltseinkommen feststellen, d. h. Haushalte mit einem Einkommen von über 5.000 Euro nehmen prozentual in den vergangenen fünf Jahren zu. Untere Einkommensgruppen mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro sind in den vergangenen fünf Jahren zwar auch noch in das Gebiet gezogen (Anteil rund 18,0 %), die mittleren Einkommensgruppen nehmen jedoch signifikant ab.

Mietbelastungsquote

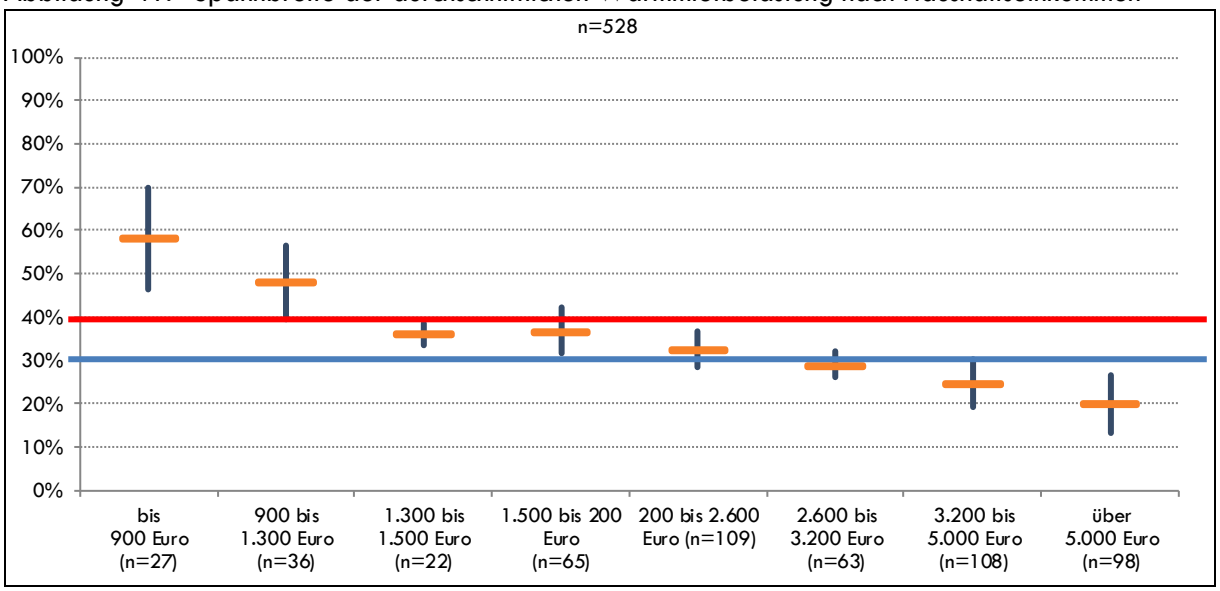
Haushalte mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.300 Euro müssen über 40 % ihres Einkommens für die Warmmiete aufbringen. Die Abbildung 41 legt ferner dar, dass die Warmmietbelastung bei Haushalten, die bis zu 2.600 Euro netto im Monat verdienen, ebenfalls bei über 30 % liegt. Eine hohe Warmmietbelastung betrifft folglich nicht nur die unteren Einkommensgruppen. Gut die Hälfte der Haushalte im Untersuchungsgebiet hat daher einen geringen finanziellen Spielraum, um auf Mieterhöhungen reagieren zu können.

[10] Das Äquivalenzeinkommen ist ein bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen je Haushaltsmitglied, das ermittelt wird, indem das Haushaltsnettoeinkommen durch die Summe der Bedarfsgewichte der im Haushalt lebenden Personen geteilt wird. Nach EU-Standard wird zur Bedarfsgewichtung die neue OECD-Skala verwendet. Danach wird der ersten erwachsenen Person im Haushalt das Bedarfsgewicht 1 zugeordnet, für die weiteren Haushaltsmitglieder werden Gewichte von < 1 eingesetzt (0,5 für weitere Personen im Alter von 14 und mehr Jahren und 0,3 für jedes Kind im Alter von unter 14 Jahren), weil angenommen wird, dass sich durch gemeinsames Wirtschaften Einsparungen erreichen lassen.

[11] bezieht sich auf eine erwachsene Person mit zwei Kindern über 14 Jahren.

[12] bezieht sich auf 4-Personen-Haushalt alle erwachsen.

Abbildung 41: Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen



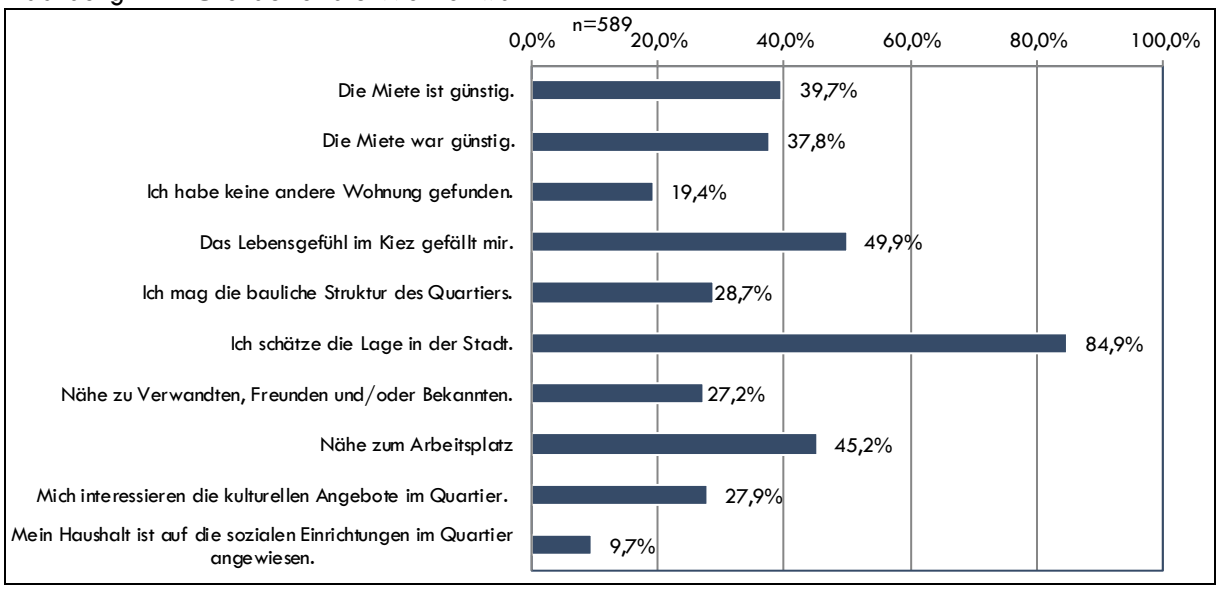
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

5.2 Gebietsbindung

5.2.1 Gründe für die Wohnortwahl

Gut 85,0 % der Haushalte schätzt die gute Lage des Wohnquartiers in der Stadt und gibt dies als Grund der Wohnortwahl an. Knapp die Hälfte der Haushalte bezeichnet ferner das Lebensgefühl im Kiez als ausschlaggebend und jeweils knapp 40,0 % sind aufgrund der Mietpreise in das Wohngebiet gezogen. Ein Zehntel der Haushalte ist auf die spezifischen sozialen Einrichtungen im Wohngebiet angewiesen. Der Abbildung 37 können die weiteren Gründe der Wohnortwahl entnommen werden.

Abbildung 42: Gründe für die Wohnortwahl



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

5.2.2 Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft

Dreiviertel der Haushalte haben in den letzten zwei Jahren negative und die Hälfte der Haushalte positive Entwicklungen und Veränderungen im Wohnquartier wahrgenommen. In der Abbildung 43 sind jeweils die zehn am häufigsten Veränderungen dargestellt. Je größer dabei ein Begriff ist, desto häufiger wurde er genannt. Die positiven Entwicklungen sind grün dargestellt. Dabei wurde vor allem die Fertigstellung des Gleisdreieckparks als positiv wahrgenommen sowie die Entwicklungen in der Gastronomie. Die Zunahme von Galerien und der Angebotsvielfalt insgesamt sind ebenfalls häufig genannte positive Entwicklungen. Neubau- und Sanierungsmaßnahmen werden zwar teilweise als positiv bewertet, ein Großteil der Haushalte nimmt dies aber vielmehr als negative Entwicklungen auf. Der Anstieg von Prostitution und von Kriminalität und Drogenkonsum wird ebenfalls als stark negativ bewertet. Die Mietpreisentwicklung sowie allgemein eine Verteuerung und die zunehmende Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und damit einhergehende Verdrängungsprozesse sind weitere wahrgenommene negative Veränderungen im Wohnquartier.

Abbildung 43: Veränderungen im Wohnquartier

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Ein Viertel der Haushalte pflegt enge Kontakte zu seinen Nachbarinnen und Nachbarn und zeigt die Bereitschaft, sich untereinander zu helfen. Weitere 42,4 % kennen die meisten ihrer Nachbarn und unterstützen diese bei kleinen Dingen. Nur 2,2 % der Haushalte geben an, dass keine Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn bestehen bzw. sich die Nachbarn kennen und/oder grüßen. Die Kontakte innerhalb der Nachbarschaft sind im Untersuchungsgebiet demnach stark ausgeprägt.

5.2.3 Nutzung und Wertschätzung von Infrastrukturen

Im Untersuchungsgebiet Tiergarten Süd gibt es acht Kindertagestätten, eine Grundschule sowie ein Gymnasium.[13] Die Bezirksregion Tiergarten Süd weist gemäß Kita-Bedarfsatlas 2018 derzeit noch Platzreserven in der Kindertagesbetreuung auf, es wird jedoch ein steigender Bedarf prognostiziert.[14] Daneben existieren eine Reihe von zielgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen wie Angebote aus dem Bereich der Kinder- und Jugendfreizeit sowie der Jugendsozialarbeit, der Erstaufnahmestelle für Geflüchtete, betreute Wohnformen für Senioren, der Drogennotdienst und Frauentreff Olga, der Nachbarschaftstreff, der Gemeinschaftsgarten und die Grüne Bibliothek. Die bauliche Erweiterung und der Aufbau des Mehrgenerationenhauses „Kiez Zentrum Villa-Lützow“ zum Ankerpunkt im Quartier ist her-

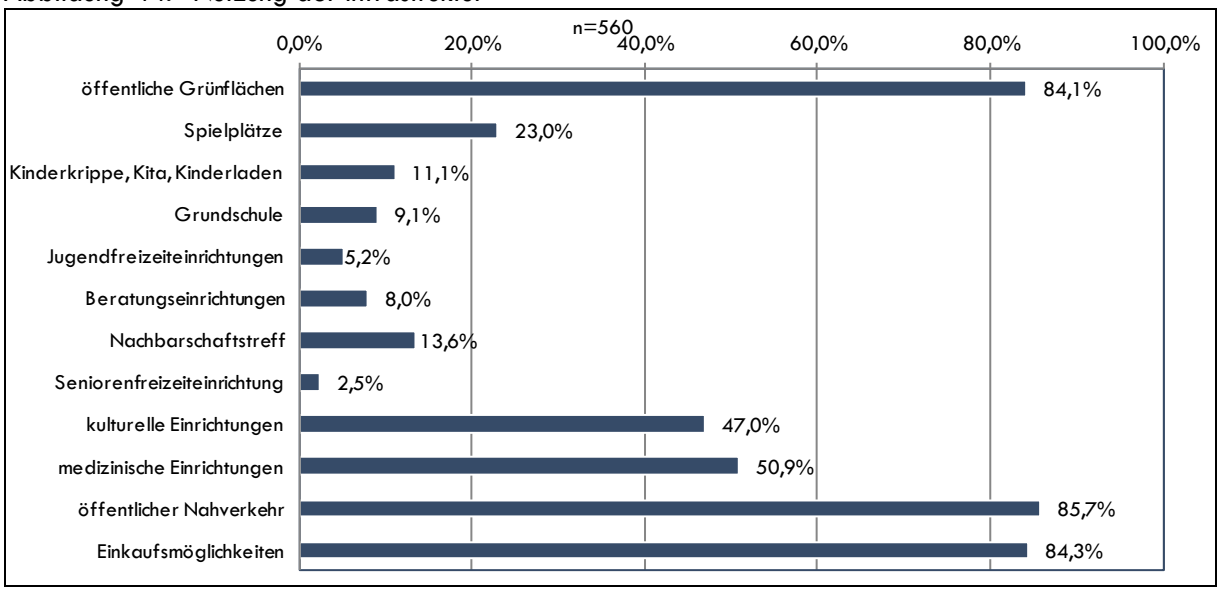
[13] Bezirksamt Mitte, Soziales Infrastrukturkonzept, 2017, S.33, 37, 43.
[14] SenBJF, Förderatlas Kindertagesbetreuung 2018, S.2.

vorzuheben. Die Angebote vor Ort sind sowohl offen für verschiedene Altersgruppen, bieten aber auch spezielle Beratung und Unterstützung.

Im Planungsraum Lützowstraße stehen jeder Einwohnerin bzw. jedem Einwohner im Schnitt 4,6 qm siedlungsnahe Grünfläche zur Verfügung; im Planungsraum Körnerstraße beläuft sich der Wert auf 5,5 qm pro Einwohnerhin bzw. Einwohner. Die beiden Planungsräume liegen damit deutlich unter den bezirklichen (15,3) und dem gesamtstädtischen (17,1) Vergleichswert und unter dem Richtwert von 6,0 qm pro Einwohnerin bzw. Einwohner.[15] Die Grünflächen werden wie der öffentliche Nahverkehr und die Einkaufsmöglichkeiten im Wohnquartier jeweils von rund 85,0 % der Haushalte gemäß der Befragung genutzt und als wichtig eingestuft. Spielplätze werden von 23,0 % der Haushalte genutzt und von über 70,0 % als wichtig bewertet. Der Richtwert für die Versorgung von Spielplätzen liegt in Berlin bei 0,6 qm pro Einwohnerhin bzw. Einwohner und wird von den beiden Planungsräumen übertroffen (Lützwostraße 1,0 qm/Einwohner_in, Körnerstraße 1,3 qm/Einwohner_in), so dass die Versorgung mit Spielplätzen im Untersuchungsgebiet sehr gut ist.[16]

Kulturelle und medizinische Einrichtungen werden von der Hälfte der Haushalte in Anspruch genommen und von über 80,0 % als wichtig bewertet. Spezifische Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Schulen, Jugend- oder Seniorenfreizeiteinrichtungen werden von bis zu einem Zehntel der Haushalte genutzt und von jeweils über 50,0 % als wichtig eingeschätzt, so dass ein hohes Bewusstsein für die Wichtigkeit nutzerspezifischer Einrichtungen im Wohnquartier vorhanden ist. 8,0 % der Haushalte nutzen Beratungseinrichtungen und rund 14,0 % den Nachbarschaftstreff.

Abbildung 44: Nutzung der Infrastruktur



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

5.2.4 Umzugsabsichten und -gründe

Gut ein Fünftel der Haushalte plant in den nächsten zwei Jahren aus dem Wohngebiet auszuziehen, davon würden jedoch über 40,0 % gerne innerhalb des Wohnquartiers umziehen, so dass eine hohe

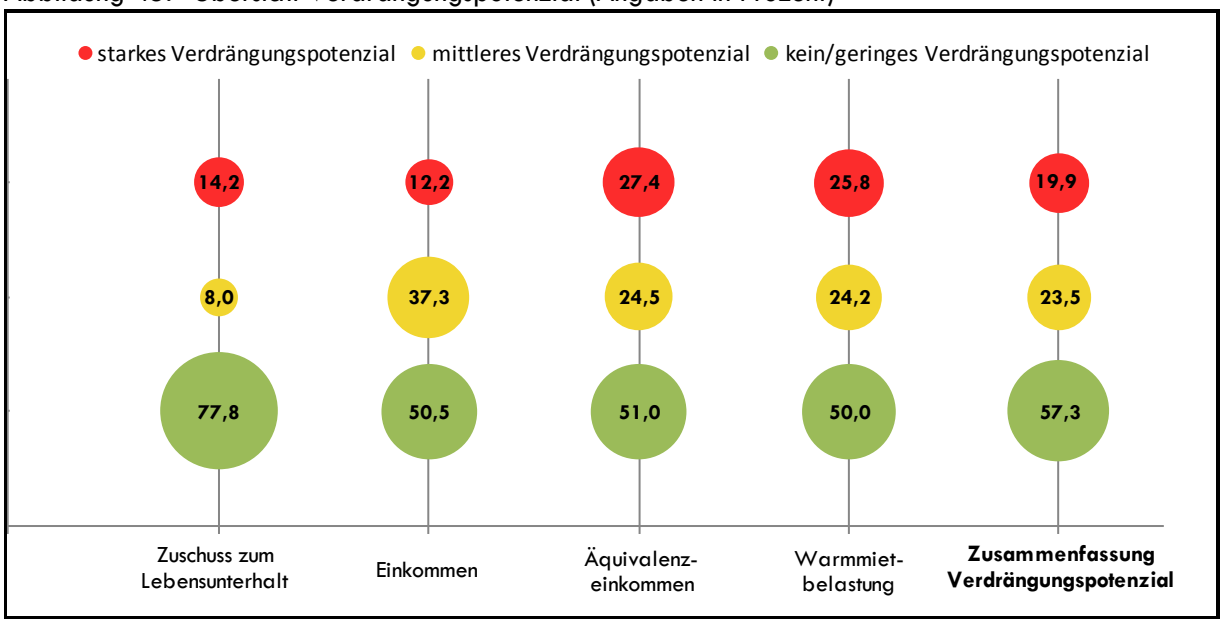
[15] Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Tiergarten Süd, 2016 S.48.
[16] Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Tiergarten Süd, 2016 S.48.

Gebietsbindung an das Quartier besteht. Als Gründe für den geplanten Umzug werden vor allem der zu hohe Mietpreis, die Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld sowie die zu kleine Wohnung genannt. 4,0 % der Haushalte müssen aufgrund einer Kündigung durch die Vermieterin bzw. den Vermieter und 4,8 % aufgrund einer Eigenbedarfsankündigung aus ihrer derzeitigen Wohnung ausziehen.

5.3 Zusammenfassung Verdrängungspotenzial und Gebietsbindung

Rund 20,0 % der Haushalte weisen eine starke und weitere 23,5 % eine mittlere Verdrängungsgefahr auf. Die Struktur der Wohnbevölkerung ist durch eine heterogene Zusammensetzung gemäß Alter, Nationalität, Haushaltsgröße und Wohnform sowie der Strukturdaten zum Erwerbsleben und der Einkommenssituation geprägt. Rund 28,0 % der Haushalte verfügen über ein geringes Äquivalenzeinkommen. Hinzu kommt, dass rund die Hälfte der Haushalte eine Warmmietbelastung von mindestens 30,0 % aufweist. Diese Haushalte sind stark verdrängungsgefährdet, da sie nur schwer auf steigende Mietpreise im Zuge von baulichen Veränderungen reagieren können. Ein Umzug zu gleichen Konditionen innerhalb des Quartiers ist aufgrund des Mietniveaus bei Neuvermietung nicht mehr möglich.

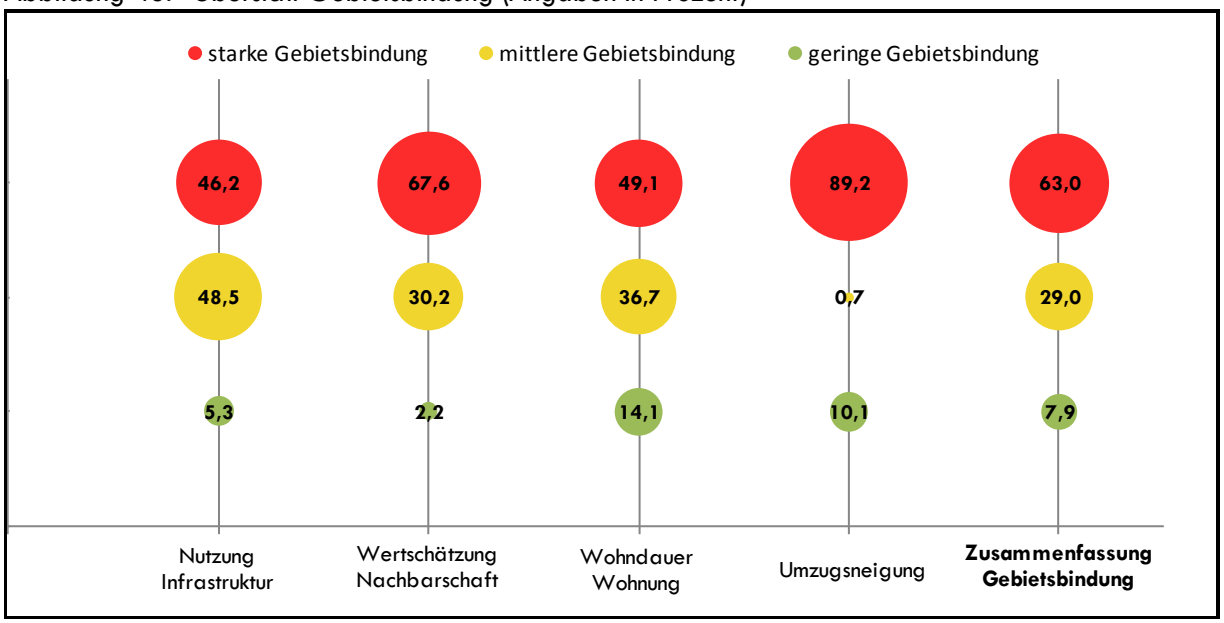
Abbildung 45: Übersicht Verdrängungspotenzial (Angaben in Prozent)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Die Sekundärstatistik zeigt, dass im Quartier ein vergleichsweise hoher Anteil sozialschwacher Bevölkerungsschichten lebt und bereits eine (deutliche) Veränderung festzustellen ist. Die Entwicklung ist auch in der Haushaltsbefragung im Anstieg hochqualifizierter und einkommensstarker Haushalte nachweisbar. Die gegenwärtige Bevölkerungsstruktur ermöglicht ein gutes Zusammenleben im Quartier. Das zeigt sich in einer hohen Wohnzufriedenheit, enger Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn, der Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten sowie einer hohen Wohndauer und geringen Umzugsneigung (vgl. Abbildung 46). Die Wohnungsgröße und Haushaltsgröße entsprechen sich weitgehend, auch wenn es zu einzelnen Fehlbelegungen kommt und vermehrt Haushalte mit Kindern keine großen Wohnungen vorfinden. Rund 50,0 % der Haushalte leben bereits seit über zehn Jahren im Gebiet, dies sorgt für nachbarschaftliche Stabilität und trägt zur Bildung sozialer Netzwerke bei.

Abbildung 46: Übersicht Gebietsbindung (Angaben in Prozent)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018

Die Haushalte nutzen öffentliche Infrastrukturen wie Grünflächen und den öffentlichen Nahverkehr sehr intensiv, aber auch zielgruppenspezifische Angebote und Einrichtungen wie Spielplätze und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie Nachbarschafts- und Beratungseinrichtungen werden von Teilen der Gebietsbevölkerung nachgefragt. Gegenwärtig ist demnach ein Zusammenhang zwischen Wohnungsangebot, Gebietsbevölkerung und Infrastruktur gegeben.

Hervorzuheben ist auch die besondere Förderung, die den Einrichtungen, nachbarschaftlichen Initiativen und dem öffentlichen Raum durch das Quartiersmanagementverfahren bis zum Ende des Jahres 2016 zu Teil wurde. Das Verfahren zeichnete sich durch die bedarfsgerechte Stärkung der Infrastrukturangebote unter Einbeziehung der Gebietsbevölkerung aus. Dies umfasste neben investiven Mitteln, die zur Ertüchtigung von Einrichtungen (z. B. Kiez-Zentrum Villa Lützow) und des öffentlichen Raums genutzt wurden, auch den Aufbau flankierender Beratungs- und Unterstützungsangebote in vielfältiger Form, die der besonderen Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung – u. a. hoher Anteil an Personen mit Migrationshintergrund und an Personen mit Transferleistungsbezug – Rechnung getragen hat. Insbesondere für Haushalte mit geringen finanziellen Möglichkeiten stellen die kostenlosen Bildungs- oder Beratungsangebote wichtige unterstützende Elemente zur Selbsthilfe, zum interkulturellen Austausch und der Teilhabe dar. Ehrenamtlich getragene Netzwerke wie das Stadtteil-Forum Tiergarten-Süd mit seinen verschiedenen Arbeitskreisen und die Interessengemeinschaft (IG) Potsdamer Straße tragen zu einer gelingenden Nachbarschaft bei und engagieren sich für den Kiez und seine Bewohnerinnen und Bewohner. Zur Absicherung der öffentlichen Investitionen und der Erhaltung des Wirkungszusammenhangs zwischen aufgebauten Angebotsstrukturen und bewohnerspezifischer Nachfrage sowie dem Funktionieren von ehrenamtlichen Netzwerken, ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung zu begründen.

6. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd empfohlen, da

- ein bauliches Aufwertungspotenzial im Hinblick auf die Ausstattung der Gebäude und Wohnungen mit zusätzlichen und energetischen Ausstattungsmerkmalen, einem hohen Umwandlungspotenzial und der Möglichkeit zur Zusammenlegung von Wohnungen, festgestellt wurde,

- ein ausgeprägter wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck im Hinblick auf stark ansteigende Angebots- und Bestandsmieten, der Umwandlung von Miet- und Eigentumswohnungen und durchgeführte Modernisierungen am Wohnungsbestand nachgewiesen wurde sowie

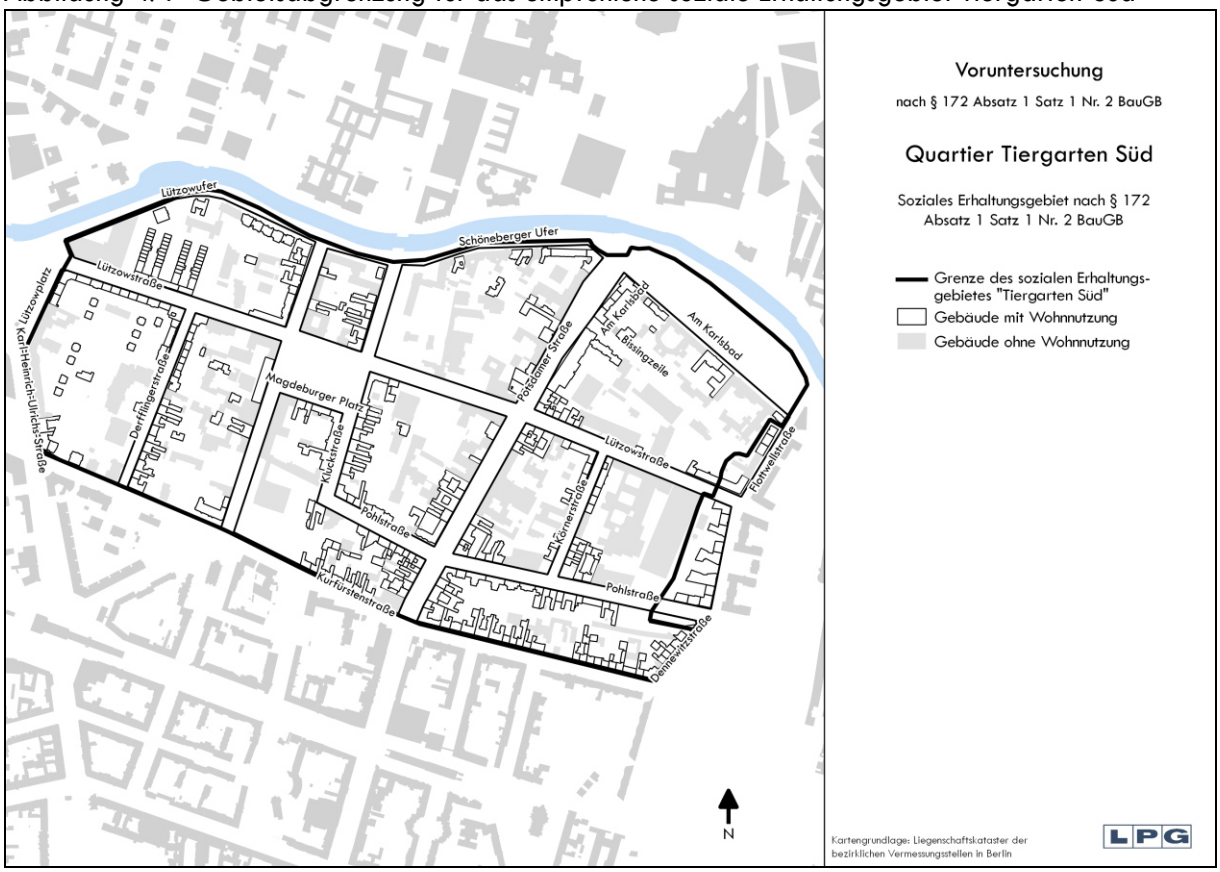
- eine hohe Gebietsbindung und ein soziales Verdrängungspotenzial für die Wohnbevölkerung festzustellen sind, die im Zuge wohnwerterhöhender Veränderungen der Gebäudesubstanz stark verdrängungsgefährdet sind – so unterliegen aufgrund einer hohen bis sehr hohen Warmmietbelastung rund die Hälfte der Haushalte einer Verdrängungsgefahr– und

- aus der Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung negative städtebauliche Folgewirkungen wie der Verlust preisgünstigen Mietwohnraums und sozialer sowie nachbarschaftlicher Stabilität und einer Veränderung der Nachfrage nach zielgruppenspezifischen Infrastruktureinrichtungen resultieren.

6.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die vorliegende Studie zeigt, dass die Anwendungsvoraussetzungen im Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd vorliegen. Das aus dem Untersuchungsgebiet herausgenommene Neubauquartier entlang der Flottwellstraße erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen nicht (siehe Kapitel 2.2). Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchung wird daher empfohlen, ein soziales Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das in der Abbildung 47 als „Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd“ dargestellte Gebiet festzusetzen.

Abbildung 47: Gebietsabgrenzung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tiergarten-Süd



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, Kartengrundlage Liegenschaftskataster der bezirklichen Vermessungsstellen

Mit der empfohlenen Gebietskulisse wird der Rechtsprechung folgend, der wesentliche Anteil an Wohnbevölkerung erreicht, der die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert.[17] Dabei geht es nicht um einen parzellenscharfen Nachweis, sondern um die räumliche Erfassung des Gebietscharakters[18], der in der vorliegenden Untersuchung anhand städtebaulicher Zusammenhänge und mit Erfüllung der Anwendungsvoraussetzungen begründet wird. Innerhalb dieser Gebietskulisse sind die aufgestellten Erhaltungsziele zu erreichen.

6.2 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

Durch die Analyse konnte ein Zusammenhang zwischen dem Wohnungsangebot, der Bevölkerung und dem Infrastrukturangebot festgestellt werden und sich abzeichnende Veränderungen in der Sozialstruktur der Bevölkerung nachgewiesen werden. Folgende negative städtebauliche Folgen sind zu erwarten, die mit einer Veränderung der Zusammensetzung der Bevölkerung einhergehen und daher den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung erfordern:

Verlust von preisgünstigem Mietwohnraum, der Segregationsprozesse befördert und Folgeinvestitionen nach sich ziehen würde: Das Quartier Tiergarten-Süd ist durch Mietwohnungen im privatwirt-

[17] OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.
[18] BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

schaftlichen Eigentum geprägt. Das gegenwärtige Mietpreisniveau und der vielfältige Wohnungsschlüssel tragen dazu bei, dass im Quartier unterschiedliche Haushaltsformen und Einkommensgruppen wohnen. Die Wohnbevölkerung ist gegenwärtig durch eine vielfältige Zusammensetzung hinsichtlich der Merkmale Alter, Bildung, Nationalität, Einkommen und Haushaltsform gekennzeichnet. Der Zuzug von verschiedenen Haushaltsgruppen in das Gebiet ist gegenwärtig noch möglich, es zeichnen sich jedoch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung ab, die sich aufgrund eines stark ansteigenden Mietniveaus, einer hohen Umwandlungs- und Verkaufsquote in den vergangenen Jahren und weiterhin bestehender Umwandlungspotenziale sowie fertiggestellter und in Realisierung befindlicher Neubauvorhaben zukünftig verstärken werden. Das Gebiet ist gegenwärtig durch einen hohen Anteil an Haushalten mit einer bereits hohen Warmmietbelastung gekennzeichnet, was nicht nur die Geringverdienenden, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen betrifft. Die Erhaltung des gegenwärtigen Wohnungsangebotes, die Reglementierung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen zum Abfedern modernisierungsbedingter Mieterhöhungen trägt daher zur Erhaltung preisgünstigen Mietwohnraums bei, der für die Versorgung der ansässigen Gebietsbevölkerung nötig ist. Dadurch kann den zu befürchtenden Segregationsprozessen entgegenwirkt werden, die wiederum Folgeprobleme in anderen Stadtteilen nach sich ziehen können wie zum Beispiel die Schaffung von Ersatzwohnraum oder den Aufbau zusätzlicher Infrastruktur.

Sicherung öffentlicher Investitionen: Im Rahmen des Quartiersmanagementverfahrens sind öffentliche Fördermittel im Rahmen der Städtebauförderung in die Instandsetzung und Modernisierung der sozialen Infrastruktur und den öffentlichen Raum, soziokulturelle Projekte sowie in Netzwerk- und Beteiligungsstrukturen geflossen, die bedarfsgerecht und nachfrageorientiert mit den Bewohnerinnen und Bewohnern, lokalen und privaten Akteuren eingesetzt wurden. Insbesondere für Haushalte mit geringen finanziellen Möglichkeiten stellen die kostenlosen Bildungs- oder Beratungsangebote wichtige unterstützende Elemente zur Selbsthilfe, zum interkulturellen Austausch und der Teilhabe dar. Ehrenamtlich getragene Netzwerke wie das Stadtteil-Forum Tiergarten-Süd mit seinen verschiedenen Arbeitskreisen und die IG Potsdamer Straße tragen zu einer gelingenden Nachbarschaft bei und engagieren sich für den Kiez und seine Bewohnerinnen und Bewohner. Zur Absicherung der öffentlichen Investitionen, der Erfolge des Quartiersmanagementverfahrens und der Erhaltung des Wirkungszusammenhangs zwischen aufgebauten Angebotsstrukturen und bewohnerspezifischer Nachfrage sowie dem Funktionieren von ehrenamtlichen Netzwerken, ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung zu begründen.

Erhaltung und Stärkung einer nachfragegerechten sozialen Infrastruktur: Die Analyse der Sozialstruktur und Infrastruktur hat gezeigt, dass sich ein bedarfsgerechtes Netz an Regelangeboten sowie unterstützenden und auch präventiv wirkenden Netzwerken und Projekten im Wohngebiet herausgebildet hat. Dieses wird durch die bauliche Erweiterung und den Aufbau des Mehrgenerationenhauses „Kiez Zentrum Villa-Lützow“ nachhaltig gestärkt. Um das Wirkungsgefüge zwischen Angebot und Nutzer bzw. Nutzerin aufrechtzuerhalten, ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu begründen. Die erhöhten Kennwerte der Daten zum Erwerbsleben, die hohe Warmmietbelastung für bestimmte Einkommensgruppen und die Mietentwicklung im Quartier zeigen, dass der lokale Wohnungsmarkt insbesondere für Haushalte mit wenig Einkommen, Familien mit Kindern sowie Alleinerziehenden immer unzugänglicher wird, so dass es zu Um- und Fortzügen kommen kann. Die Inanspruchnahme der sozialen Infrastrukturangebote und besonderen Leistungen durch bedürftige Haushalte kann dadurch nicht mehr sichergestellt werden.

Verlust sozialer und nachbarschaftlicher Bindungen. Im Gebiet wohnt ein hoher Anteil an Haushalten, die bereits sehr lange im Wohngebiet wohnen. Sie sind stark sozial und nachbarschaftlich im Wohnquartier verwurzelt. Die Umzugsneigung ist im Gebiet gering ausgeprägt, das Zusammenleben wird positiv bewertet. Die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten kennzeichnet zudem die enge Bindung an das Quartier. Dies wird durch die Angewiesenheit auf bestimmte Einrichtungen, die lokale Ökonomie und informelle Netzwerke, die gegenseitigen Austausch und Unterstützung ermöglichen, unterstrichen.

Abfedern von Aufwertungsprozessen im Rahmen von Entwicklungsimpulsen durch Neubau. Das Quartier hat in den vergangenen fünf Jahren eine rasante Entwicklung genommen: Insbesondere durch die Fertigstellung der Neubebauung entlang der Flottwellstraße und die Schließung von Baulücken ist die Bevölkerungszahl stark angestiegen. Der Wohnungsneubau hat insbesondere dazu beigetragen, dass das hochwertige und hochpreisige Wohnungsangebot weiter ausgebaut wurde. Mit dem Kurfürsten-Center und dem direkt auf der Schöneberger Bezirksseite angrenzenden Carré Voltaire befinden sich weitere Neubauprojekt in der Planung und Umsetzung. Neben der Lagegunst, der heterogenen lokalen Ökonomie und der Nähe zu Wasser- und Grünflächen bietet das Quartier eine hohe Attraktivität zur Eigentumsbildung. Ausstrahleffekte, die von den fertigstellten und in Realisierung befindlichen Wohnungsneubauprojekten auf den Wohnungsbestand ausgehen, können mit dem sozialen Erhaltungsrecht abgedämpft werden. Parallel zur Entwicklung hochpreisiger Wohnangebote im Eigentumssegment ist die behutsame Weiterentwicklung des privaten Bestandswohnungsmarktes besonders bedeutsam, um Verdrängungstendenzen entgegenzuwirken.

6.3 Handlungserfordernis/Erhaltungsziele

Aus der baulichen und soziodemographischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen folgende zentrale Handlungserfordernisse für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab:

- **Erhaltung des Mietwohnungsangebotes** durch Reglementierung von Umwandlungen oder der Zweckentfremdung von Wohnraum.
- **Erhaltung des Wohnungsschlüssels** zur bedarfsgerechten Versorgung der Quartiersbevölkerung durch Versagung von Wohnungsteilungen und -zusammenlegungen sowie Grundrissänderungen.
- **Erhaltung der städtebaulichen Strukturen** durch Verhinderung von Abriss der Wohngebäude.
- **Sozial verträgliche Umsetzung von Modernisierungsvorhaben** im Rahmen der bauordnungsrechtlichen und energetischen Mindestanforderungen sowie unter Wahrung der Anforderungen an die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes. Information und Beratung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Eigentümerinnen und Eigentümer ist dafür wichtig.
- **Erhaltung der gegenwärtigen Struktur des Wohnungsangebotes**, um vielfältige Wohnformen für verschiedene Haushalts- und Einkommenstypen zu sichern.

6.4 Verordnungsmieten

Das Antragsprüfverfahren im Bezirk Mitte stützt sich auf die sogenannten Verordnungsmieten. Die nach der Modernisierungsmaßnahme vorgesehenen Mieten vergleicht die Behörde in einem ersten Prüfschritt mit den sogenannten „Verordnungsmieten". Die beabsichtigte Überschreitung der Verordnungsmieten ist ein Hinweis darauf, dass Verdrängung droht. Werden nach der Modernisierung die Verordnungsmieten nicht überschritten, bzw. verzichten die Antragstellenden auf die Umlegung der Kosten, die zur Überschreitung der Verordnungsmiete führen würden, kann in der Regel genehmigt werden. Werden die Verordnungsmieten überschritten und erklären die Antragstellenden keinen Verzicht auf die Umlegung der Kosten, erfolgt die Prüfung nach dem „zeitgemäßen Ausstattungszustand".[19]

In der Tabelle 11 sind die Netto-Kaltmieten für die verschiedenen Baualtersklassen und Wohnflächen im Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd auf der Grundlage der Haushaltsbefragung 2018 im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017 dargestellt. Insbesondere in den kleinen Wohnflächenklassen wurden nur geringe Fallzahlen erreicht, so dass die Werte keine hinreichende Aussagekraft haben. In diesen Fällen muss auf den Mietspiegel zurückgegriffen werden. Mietspiegelklassen, die oberhalb des Mietspiegels liegen, werden auf den entsprechenden Mietspiegelwert gekappt. Die zukünftige Verordnungsmiete orientiert sich in allen Wohnflächen- und Baualtersklassen am Berliner Mietspiegel 2017.

Tabelle 11: Mietspiegel im Gebiet Tiergarten-Süd im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017

Wohnfläche		Baualtersklassen			
		bis 1918	1919-1949	1950-1990	nach 1990
bis unter 40 qm	n	3	2	12	-
	Mittelwert	9,60	7,01	7,72	-
	Median	9,41	7,01	7,07	-
	Mietspiegel 2017(einfach)	***7,45***	***6,45***	***6,81***	***7,50***
	Mietspiegel 2017(mittel)	***8,01***	***7,37***	***7,10***	***14,19***
40 bis unter 60 qm	n	35	11	38	3
	Mittelwert	6,82	8,09	7,26	10,33
	Median	6,40	7,00	7,30	10,15
	Mietspiegel 2017(einfach)	***6,51***	***5,93***	***6,08***	***7,97***
	Mietspiegel 2017(mittel)	***6,61***	***6,34***	***6,41***	***9,14***
60 bis unter 90 qm	n	49	17	39	5
	Mittelwert	7,12	7,16	7,56	8,62
	Median	6,34	6,76	7,50	8,99
	Mietspiegel 2017(einfach)	***6,00***	***5,65***	***5,61***	***8,62***
	Mietspiegel 2017(mittel)	***6,78***	***6,09***	***6,33***	***8,95***
90 qm und mehr	n	31	9	30	10
	Mittelwert	6,58	7,97	7,90	8,86
	Median	6,29	7,25	7,40	8,09
	Mietspiegel 2017(einfach)	***5,72***	***5,80***	***5,55***	***8,94***
	Mietspiegel 2017(mittel)	***6,39***	***5,63***	***6,49***	***9,10***

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2018; SenStadtWohn, Berliner Mietspiegel 2017; die Mietspiegelwerte sind für die Baualtersklassen „1950-1990" und „nach 1990" gemittelt.

[19] Bezirksamt Mitte, Milieuschutzgebiete, Internetquelle.

7. Verzeichnisse

7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau 6
Abbildung 2: Rücklauf Fragebögen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken 7
Abbildung 3: Altersstruktur gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung 8
Abbildung 4: Nationalität gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung 8
Abbildung 5: Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung 9
Abbildung 6: Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd 11
Abbildung 7: Neubauten 13
Abbildung 8: Umwandlungen 13
Abbildung 9: Neubauten Flottwellstraße 13
Abbildung 10: Neubau Pohlstraße/Dennewitzstr. 13
Abbildung 11: Untersuchungsgebiet „Tiergarten-Süd“ und Ausschlussgebiet „Neubauten Flottwellstraße“ 15
Abbildung 12: Anzahl der Zimmer 16
Abbildung 13: Wohnfläche 16
Abbildung 14: Eigentums- und Mietverhältnis der Wohnungen 17
Abbildung 15: Eigentumsform der Gebäude im Untersuchungsgebiet Tiergarten Süd 17
Abbildung 16: Gewünschte zusätzliche Ausstattung der Wohnung 20
Abbildung 17: Mängel in der Wohnung 21
Abbildung 18: Sanierungspotenzial 22
Abbildung 19: Sanierung und Neubau 22
Abbildung 20: Balkone und Fassadendämmung 22
Abbildung 21: Wohnungsneubau 22
Abbildung 22: Sanierungspotenziale und Sanierungsmaßnahmen in Tiergarten Süd 23
Abbildung 23: Gebäude mit Fassadendämmung im Untersuchungsgebiet Tiergarten Süd 23
Abbildung 24: Übersicht Aufwertungspotenzial (Angaben in Prozent) 24
Abbildung 25: Angebotsmietpreise in ausgewählten Planungsräumen (Median, nettokalt in Euro/qm) 25
Abbildung 26: Verteilung der Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung 26
Abbildung 27: Entwicklung Netto-Kaltmiete/qm nach Einzugsjahr in die Wohnung (Median) 26
Abbildung 28: Wohneinheiten der Abgeschlossenheitsbescheinigungen 2009 bis 2017 27
Abbildung 29: Grundbruchumschreibungen in den Planungsräumen Lützowstraße und Körnerstraße 28
Abbildung 30: Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen Lützowstraße und Körnerstraße 28
Abbildung 31: Baugenehmigungen nach Einzelmaßnahmen 2009 bis 2017 29
Abbildung 32: Art der durchgeführten Modernisierungen 30
Abbildung 33: Übersicht Aufwertungsdruck (Angaben in Prozent) 31
Abbildung 34: Haushaltsgröße 32

Abbildung 35: Haushaltsstruktur 32
Abbildung 36: Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße 33
Abbildung 37: Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung 33
Abbildung 38: Derzeitige Berufstätigkeit aller Haushaltsmitglieder im Alter über 15 Jahren 34
Abbildung 39: Zuschüsse zum Lebensunterhalt 35
Abbildung 40: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens 35
Abbildung 41: Spannbreite der durchschnittlichen Warmmietbelastung nach Haushaltseinkommen ... 37
Abbildung 42: Gründe für die Wohnortwahl 37
Abbildung 43: Veränderungen im Wohnquartier 38
Abbildung 44: Nutzung der Infrastruktur 39
Abbildung 45: Übersicht Verdrängungspotenzial (Angaben in Prozent) 40
Abbildung 46: Übersicht Gebietsbindung (Angaben in Prozent) 41
Abbildung 47: Gebietsabgrenzung für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Tiergarten-Süd 43

7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kennzahlen zur Haushaltsbefragung 7
Tabelle 2: Basisdaten Untersuchungsgebiet Tiergarten-Süd 12
Tabelle 3: Vergleich ausgewählter Merkmale zwischen dem Gebiet Tiergarten-Süd und den Neubauten entlang der Flottwellstraße 14
Tabelle 4: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale zwischen dem Gebiet Tiergarten-Süd und den Neubauten entlang der Flottwellstraße 14
Tabelle 5: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen gemäß Haushaltsbefragung 19
Tabelle 6: Vergleich ausgewählter Ausstattungsmerkmale nach Eigentumsform 20
Tabelle 7: Ausstattungsmerkmale gemäß Ortsbildanalyse 21
Tabelle 8: Effekte von Mietsteigerungen (in den letzten fünf Jahren) 27
Tabelle 9: Indikatoren zum Erwerbsleben auf verschiedenen räumlichen Ebenen 34
Tabelle 10: Äquivalenzeinkommen 36
Tabelle 11: Mietspiegel im Gebiet Tiergarten-Süd im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017 46
Tabelle 12: Indikatoren Aufwertungspotenzial 51
Tabelle 13: Indikatoren Aufwertungsdruck 51
Tabelle 14: Indikatoren Verdrängungspotenzial 52
Tabelle 15: Indikatoren Gebietsbindung 52

8. Quellen

AfS Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister und Fortschreibung Wohngebäudebestand, 31.12.2017

AfS Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2017

AfS Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung 2011

AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2015 Haushalte, Familien und Lebensformen (A I 11 – j / 16), Berlin, 2016

Bezirksamt Mitte von Berlin, Vermessungsamt, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 12.03.2018

Bezirksamt Mitte von Berlin, Auszüge aus den elektronischen Bauakten, 2009 bis 2017

Bezirksamt Mitte (Hrsg.), Soziales Infrastrukturkonzept, Berlin, 2017

Bezirksamt Mitte, Bezirksregionenprofil Tiergarten Süd, Berlin, 2016

BVerwG, 4 C 9.96, 15.05.1997.

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

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

OVG Lüneburg, 1 C 1.82, 27.04.1983.

Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie, Förderatlas 2018

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berliner Mietspiegel 2017, Berlin

SenStadtWohn, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2017 und 2013, Berlin

8.1 Internetquellen

Bezirksamt Mitte von Berlin, Milieuschutzgebiete
https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/milieuschutzgebiete-492487.php
Zugriff am 11.09.2018

Genthiner Straße 40
https://www.genthiner40.com/
Zugriff am 28.08.2018

Quartiersmanagement Berlin, Magdeburger Platz - Tiergarten Süd (beendet)
https://www.quartiersmanagement-berlin.de/quartiere/magdeburger-platz-tiergarten-sued-beendet.html
Zugriff am 26.07.2018

Quartiersmanagement Berlin, Ideen Raum geben - 17 Jahre Quartiersmanagement Magdeburger Platz
https://www.quartiersmanagement-berlin.de/fileadmin/user_upload/2017_09_Broschuere_17_Jahre_QM_TGS_RZ_2.pdf
Zugriff 26.07.2018

Statistischen Bundesamts, Armutsgefährdungsschwelle zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens,
http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/A2armutsgefaehrdungsschwellen.html
Zugriff am 26.07.2018

8.2 Expertengespräche

Expertengespräch mit Vertreterinnen und Vertretern des Stadtteil-Forums Tiergarten-Süd, 08.05.2018

Anhang I: Übersicht Indikatoren

Tabelle 12: Indikatoren Aufwertungspotenzial

Aufwertungspotenzial			
Indikator	starkes Aufwertungspotenzial	mittleres Aufwertungspotenzial	kein/geringes Aufwertungspotenzial
Eigentümer-struktur	privates Wohnungsunter-nehmen, vermietete Ei-gentumswohnung, Priva-ter/r Hauseigentümer/in	-	kommunal, genossen-schaftlich, selbstnutzen-de/r Eigentümer/in
Umwandlungs-potenzial[1]	Wohnung nicht umge-wandelt	-	Wohnung bereits umge-wandelt
Wohnungs-schlüssel	1- bis 2-Zimmer-Wohnungen	3-Zimmer-Wohnungen	4-und-mehr-Zimmer-Wohnungen
Heizung	Ofenheizung, Nachtspei-cherheizung	Gasetagenheizung	Zentralheizung/Fern-heizung
Sanitär und Warmwasser	mindestens ein Merkmal: Außentoilette, Badeofen, kein Bad	alle anderen Fälle	beide: zentrale Warm-wasserversorgung, Bade-wanne **und** Dusche ge-trennt voneinander
Fenster	Einfachverglasung	Kasten-Doppelfenster	Wärmeschutz- oder Schallschutzfenster
Wohnwerter-höhende Aus-stattungsmerk-male	Fußbodenheizung, Gäste-WC, Balkon, 2. Balkon, Aufzug, überwiegend hochwerti-ger Bodenbelag, Einbauküche (vom Vermieter_in eingebaut)		
	0-2 mal vorhanden*	3-5 mal vorhanden*	6-7 mal vorhanden*
Energetische Ausstattung	Solaranlage (Warmwasser-/Stromgewinnung), gedämmte Fassade, gedämmte Heizungs- oder Warmwasserleitungen, energiesparende Heizungsanlage		
	0 mal vorhanden*	1-2 mal vorhanden*	3-4 mal vorhanden*

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, [1]Umwandlungsprotenzial im privaten Wohnungsbestand; * je Wohnung

Tabelle 13: Indikatoren Aufwertungsdruck

Aufwertungsdruck			
	starker Aufwertungsdruck	mittlerer Aufwertungsdruck	kein/geringer Aufwertungsdruck
Modernisie-rungsmaßnahm en (letzte fünf Jahre)	Modernisierungen durch-geführt oder in Arbeit	Modernisierung angekün-digt	keine Modernisierungs-maßnahme durchgeführt oder geplant
Anzahl Anteil Mieterhöhun-gen (letzte fünf Jahre)	Mieterhöhung über 10 %	Mieterhöhung un-ter/gleich 10 %	keine Mieterhöhung
Neuvermie-tungsrendite	Netto-Kalt-Miete (seit 2016) > 10 % > Durch-schnitt Netto-Kalt-Miete (vor 2016)	Netto-Kalt-Miete (seit 2016) < 10 % > Durch-schnitt Netto-Kalt-Miete (vor 2016)	Netto-Kalt-Miete (seit 2016) < Durchschnitt Netto-Kalt-Miete (vor 2016)
Bestandsmiet-niveau	> 10% > als Berliner Bestandsmietniveau	= Berliner Bestandsmiet-niveau +/- 10 %	< 10% > als Berliner Bestandsmietniveau

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Tabelle 14: Indikatoren Verdrängungspotenzial

Verdrängungspotenzial			
	starke Verdrängungsgefahr	mittlere Verdrängungsgefahr	keine/geringe Verdrängungsgefahr
Zuschuss zum Lebensunterhalt	ALG I, ALG II, Wohngeld, Grundsicherung	Erhalt sonstiger staatlicher Leistungen (BAföG, Elterngeld, o.ä.)	Ohne Zuschuss zum Lebensunterhalt
Einkommen	Einkommen von unter 1.300 € (netto)	Einkommen zwischen 1.300 € und unter 2.600 € (netto)	Einkommen von 2.600 € und mehr (netto)
Äquivalenzeinkommen	Äquivalenzeinkommen < 85 % Berliner Äquivalenzeinkommen	Äquivalenzeinkommen > 85 % < 115 % Berliner Äquivalenzeinkommen	Äquivalenzeinkommen > 115 % Berliner Äquivalenzeinkommen
Warmmietbelastung	Mietbelastungsquote > 40 %	30 % < Mietbelastungsquote < 40 %	Mietbelastungsquote < 30 %

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

Tabelle 15: Indikatoren Gebietsbindung

Gebietsbindung			
	Hohe Gebietsbindung	Mittlerer Gebietsbindung	Geringe Gebietsbindung
Nutzung von Infrastrukturen[1]	Frage 15 (außer k, l) 3 und mehr mal	Frage 15 (außer k, l) 1 bis 2 mal	Frage 15 (außer k, l) 0 mal
Wertschätzung Nachbarschaft	Frage 16: 1 oder 2 zutreffend	Frage 16: 3 oder 4 zutreffend	Frage 16: 5 zutreffend
Wohndauer Wohnung	über zehn Jahre (Zuzug vor 2004)	drei bis zehn Jahre (Zuzug 2004 bis 2015)	bis zu drei Jahre (Zuzug seit 2016)
Umzugsneigung	kein Umzug, Umzug innerhalb des Quartiers	Umzug innerhalb des Bezirks	Umzug an anderen Ort

Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung, [1] K= Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf; L= Öffentlicher Nahverkehr

Anhang II: Fragebogen

Fragebogen zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Tiergarten-Süd

LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbh

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) und werden ausschließlich für diese Untersuchung verwendet und nach Abschluss der Untersuchung (Oktober 2018) sachgerecht vernichtet.

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Der Fragebogen kann von einem erwachsenen Haushaltsmitglied (18 Jahre und älter) ausgefüllt werden, es muss nicht die angeschriebene Person sein. Es gibt zwei verschiedene Arten von Antwortkategorien:

☐ Kästchen zum Ankreuzen _____ Platzhalter, in denen Ihre Antwort oder Zahlen eingetragen werden sollen

Allgemein

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

a. Straße _____

b. Blocknummer _____ Die Blocknummer entnehmen Sie bitte der Karte auf der Rückseite des Anschreibens.

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

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

Wohnung

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

a. Wohnfläche _____ Quadratmeter

b. Anzahl Zimmer _____ Bitte geben Sie Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an.

c. Küche ☐ ja ☐ nein

d. Badezimmer ☐ ja ☐ nein

5. Wann wurde Ihr Wohngebäude gebaut?

☐ vor 1919 ☐ zwischen 1919 und 1949 ☐ zwischen 1950 und 1990 ☐ nach 1990

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

☐ Ich bin **Mieter/in**

↳ Wer ist Vermieter/in Ihrer Wohnung?

- ☐ kommunales Wohnungsunternehmen (z. B. degewo, GEWOBAG, WBM)
- ☐ Genossenschaft (z.B. WBG Berolina eG, WBG Neukölln eG)
- ☐ privates Wohnungsunternehmen (z.B. Deutsche Wohnen SE, Vonovia SE, Akelius GmbH, GMRE CONSULTANTS GmbH)
- ☐ private/r Hauseigentümer/in
- ☐ Einzeleigentümer/in (vermietete Eigentumswohnung)

☐ Ich bin **Eigentümer/in**

↳ Haben Sie in Ihrer Wohnung vorher zur Miete gelebt? ☐ ja ☐ nein

Eigentümer/innen machen bitte weiter mit Frage 11.

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

Bitte geben Sie alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. der letzten Mietänderungserklärung an.

Miete insgesamt (inklusive aller Umlagen) . . . . . _____ €

↳ darin enthalten: Kaltmiete . . . . . _____ €

Betriebskosten . . . . . _____ €

Vorauszahlungen Heizkosten/Warmwasser an Vermieter/in _____ €

8. Wurde Ihre Wohnung oder Ihr Wohngebäude während Ihres Mietverhältnisses vom/von der Vermieter/in, Eigentümer/in oder von der Einzeleigentümergemeinschaft (WEG) modernisiert?

☐ ja, und zwar im Jahr _____ Welche Maßnahme wurde durchgeführt? _____

☐ nein ☐ nein, aber eine Modernisierung wurde angekündigt

9. Gab es während Ihres Mietverhältnisses eine Erhöhung der Nettokaltmiete?

	ja, im Jahr	alte Kaltmiete	Es handelt sich um einen Staffel-mietvertrag	nein
a. modernisierungsbedingt	☐ _____	_____ €		☐
b. unabhängig von einer Modernisierung	☐ _____	_____ €	☐	☐

10. 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, wurde aber angekündigt
a. Eigentümerwechsel der Wohnung/des Wohnhauses	☐ _____	☐	☐
b. Umwandlung in eine Eigentumswohnung	☐ _____	☐	☐

11. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung derzeitig?
Bitte Zutreffendes ankreuzen. Mehrfachnennungen sind möglich.

		vorhanden	weiß nicht
a. Toilette	außerhalb der Wohnung (z. B. im Treppenhaus)	☐	☐
	innerhalb der Wohnung	☐	☐
b. Badezimmer	mit Dusche oder Badewanne	☐	☐
	mit Dusche und Badewanne getrennt voneinander	☐	☐
c. Gäste-WC / Zweites WC		☐	☐
d. Heizung	Ofenheizung	☐	☐
	Nachtspeicherheizung	☐	☐
	Gasetagenheizung	☐	☐
	Zentralheizung/Fernheizung	☐	☐
	energiesparende Heizungsanlage (z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik)	☐	☐
	Fußbodenheizung	☐	☐
e. Warmwasserversorgung	Badeofen	☐	☐
	dezentrale Warmwasserversorgung (z. B. Elektroboiler/Durchlauferhitzer)	☐	☐
	zentrale Warmwasserversorgung	☐	☐
f. Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse		☐	☐
g. weitere/r Balkon/Loggia/Wintergarten/Terrasse		☐	☐
h. Aufzug		☐	☐
i. Fenster (überwiegend)	Einfachverglasung	☐	☐
	Kasten-Doppelfenster	☐	☐
	Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster	☐	☐
j. überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein oder Fliesen		☐	☐
k. Einbauküche (vom Vermieter/von der Vermieterin eingebaut)		☐	☐
l. energiesparende Ausstattung	Solaranlage zur Erwärmung von Wasser oder zur Stromgewinnung	☐	☐
	gedämmte Fassade	☐	☐
	gedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen	☐	☐

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

☐ nein ☐ ja, und zwar:

- ☐ Anbau eines Aufzugs
- ☐ Vergrößerung des Badezimmers
- ☐ Schallschutzmaßnahmen
- ☐ Modernisierung des Badezimmers
- ☐ Modernisierung der Fenster
- ☐ Grundrissveränderung
- ☐ energetische Gebäudesanierung, z. B. Fassadendämmung oder Austausch der Heizungsanlage

13. Welche Mängel hat Ihre Wohnung?
Bitte benennen Sie alle baulichen Mängel **in Ihrer Wohnung**, nicht im Wohngebäude. Mehrfachnennungen sind möglich.

- ☐ keine
- ☐ Sanitäranlagen defekt/erneuerungsbedürftig
- ☐ Feuchtigkeit/Schimmel
- ☐ Heizung defekt/erneuerungsbedürftig
- ☐ undichte Fenster/Türen
- ☐ Elektroanlage defekt/erneuerungsbedürftig

Nachbarschaft und Umfeld

14. Warum leben Sie in dieser Wohnung? Mehrfachnennungen sind möglich.

- ☐ Die Miete **ist** günstig.
- ☐ Die Miete **war** beim Einzug günstig.
- ☐ Ich habe keine andere Wohnung gefunden.
- ☐ Das Lebensgefühl im Kiez gefällt mir.
- ☐ Ich mag die bauliche Struktur des Quartiers.
- ☐ Ich schätze die Lage in der Stadt.
- ☐ Nähe zu Verwandten, Freunden und/oder Bekannten
- ☐ Nähe zum Arbeitsplatz
- ☐ Mich interessieren die kulturellen Angebote im Quartier.
- ☐ Mein Haushalt ist auf die sozialen Einrichtungen angewiesen (z. B. Schule, Beratungseinrichtungen).

15. Bitte bewerten Sie folgende Einrichtungen und Angebote in Ihrem Wohnumfeld.

	Das Angebot bzw. die Einrichtung …			
	wird von mir bzw. meinem Haushalt genutzt	**finde ich wichtig**	**finde ich weniger wichtig**	**finde ich unwichtig**
a. öffentliche Grünflächen	☐	☐	☐	☐
b. Spielplätze	☐	☐	☐	☐
c. Kinderkrippe, Kita, Kinderladen, Hort	☐	☐	☐	☐
d. Grundschule	☐	☐	☐	☐
e. Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	☐	☐	☐	☐
f. Nachbarschaftstreff	☐	☐	☐	☐
g. Seniorenfreizeiteinrichtungen	☐	☐	☐	☐
h. kulturelle Einrichtungen	☐	☐	☐	☐
i. medizinische Einrichtungen	☐	☐	☐	☐
j. Beratungseinrichtungen	☐	☐	☐	☐
k. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	☐	☐	☐	☐
l. öffentlicher Nahverkehr	☐	☐	☐	☐

16. Wie sind die Kontakte der Nachbarinnen und Nachbarn im Haus untereinander?

Bitte kreuzen Sie nur die **zutreffendste Beschreibung** an.

- ☐ Es gibt enge Kontakte und eine große Bereitschaft, sich untereinander zu helfen (z. B. Einkaufen, Blumen).
- ☐ Die meisten Mieter/innen kennen sich und unterhalten sich gelegentlich miteinander, man hilft sich gegenseitig mit kleinen Dingen (z. B. Post).
- ☐ Man kennt und grüßt sich.
- ☐ Hier haben nur einige miteinander Kontakt, die meisten laufen aneinander vorbei.
- ☐ Hier kennt und grüßt sich fast keiner.

17. Sind in Ihrem Wohnhaus Ferienwohnungen/Gästebetreuungen vorhanden oder stehen Wohnungen dauerhaft leer?

a. Ferienwohnung oder Gästebetreuung . . . . . ☐ ja ☐ nein ☐ weiß nicht

b. dauerhaft leerstehende Wohnung . . . . . ☐ ja ☐ nein ☐ weiß nicht

18. Haben Sie das Gefühl, dass in den letzten zwei Jahren im Quartier Veränderungen und Entwicklungen stattgefunden haben?

Bitte benennen Sie kurz die Veränderung und Entwicklung.

Im Wohngebiet gab es in den letzten Jahren …

☐ positive Veränderungen, und zwar _____

_____

☐ negative Veränderungen, und zwar _____

_____

☐ keine spürbaren Veränderungen

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

☐ nein ☐ ja

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

- ☐ Mängel in der Wohnung
- ☐ Wohnung ist zu klein
- ☐ Wohnung ist zu groß
- ☐ Wohnung ist zu teuer
- ☐ Wohnung ist nicht altersgerecht
- ☐ Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld
- ☐ Unzufriedenheit mit dem/der Vermieter/in
- ☐ Kündigung des Vermieters/der Vermieterin
- ☐ Ankündigung von Eigenbedarf
- ☐ Erwerb eines Eigenheims/einer Eigentumswohnung
- ☐ persönliche Gründe (z. B. Heirat, Geburt oder Auszug eines Kindes, Arbeitsplatzwechsel)

Wohin würden Sie am liebsten ziehen? Bitte kreuzen Sie nur die **zutreffendste Beschreibung** an.

- ☐ innerhalb des jetzigen Wohngebietes
- ☐ in einen anderen Berliner Stadtbezirk
- ☐ anderer Ort
- ☐ Bezirk Mitte
- ☐ ins Berliner Umland
- ☐ weiß nicht

Haushalt

20. Wie viele Personen leben in Ihrer Wohnung, Sie selbst eingeschlossen?

Anzahl der Haushaltsmitglieder/Personen insgesamt _____

davon erwachsene Haushaltsmitglieder (18 Jahre und älter) _____

davon Kinder und Jugendliche bis 17 Jahre _____

21. Welche Wohnform trifft auf Ihren Haushalt zu?

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

22. Wer gehört zu Ihrem Haushalt? Bitte füllen Sie **für jede Person** in Ihrem Haushalt folgende Felder aus.
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. Nationalität	deutsch	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	deutsch mit Migrationshintergrund	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	andere Nationalität	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	und zwar:	____	____	____	____	____	____
d. derzeitiger Beruf/ derzeitige Tätigkeit **(ab 15 Jahre)**	Schüler/in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Auszubildende/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Student/in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Arbeiter/in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Angestellte/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Beamte/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Selbstständige/r	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	in Beschäftigungsmaßnahme/Umschüler/in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	arbeitssuchend	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Hausmann/-frau	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Rentner/in, Pensionär/in	☐	☐	☐	☐	☐	☐
e. höchster Bildungsabschluss **(ab 15 Jahre)**	kein Schulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	noch in der schulischen Ausbildung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Hauptschulabschluss oder vergleichbar	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Realschulabschluss oder vergleichbar	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Fachhochschul- oder Hochschulreife	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Fachhochschul- /Hochschulabschluss	☐	☐	☐	☐	☐	☐

23. Wie hoch ist Ihr monatliches Netto-Haushaltseinkommen?

Wir bitten Sie um diese Angabe, da sie von hoher Bedeutung für die Untersuchung hinsichtlich der Wirksamkeit und Überzeugungskraft ist. **Bitte geben Sie daher alle regelmäßigen monatlichen Einkünfte aller Haushaltsmitglieder zusammengerechnet an.** Berücksichtigen Sie bitte neben Einkommen aus Arbeit auch Kindergeld, Renten und Pensionen, Wohngeld, Einkünfte aus Vermögen oder aus Unterhaltszahlungen.

monatliches Netto-Haushaltseinkommen _____ €

24. Erhalten Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder derzeit einen Zuschuss zum Lebensunterhalt?

☐ nein ☐ ja, und zwar:

- ☐ Arbeitslosengeld (ALG I)
- ☐ Arbeitslosengeld (ALG II/Hartz IV)
- ☐ Wohngeld
- ☐ Grundsicherung im Alter
- ☐ Sonstige staatliche Leistungen (BAföG, Elterngeld etc.)

25. Verfügt Ihr Haushalt über ein eigenes Auto?

☐ nein ☐ ja

Anzahl: _____

Anmerkungen _____

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens 14. Mai 2018 mit dem beigefügten Rückumschlag kostenfrei und anonym an die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Gaudystraße 12, 10437 Berlin zurück.

Zur 20. Sitzung des Stadtteil-Forums am 9. Oktober 2018

Antrag zur Änderung der Geschäftsordnung (Regelungen zur Beschlussfähigkeit)

1. Hintergrund

Wir waren in mehreren Sitzungen nicht beschlussfähig oder nur sehr knapp beschlussfähig. Die bisherige Regelung, dass die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder anwesend sein müssen, ist also etwas zu hoch.

Dieser Antrag schlägt vor:

- den Anteil der anwesenden Mitglieder zu senken (von der Hälfte auf ein Drittel, ein Vierteil oder jeden beliebigen anderen Anteil), um die Beschlussfähigkeit zu erreichen, und
- eine Ausweichlösung mit absoluten Zahlen zu schaffen, um so die Beschlussfähigkeit bei der nächsten Sitzung herzustellen.

2. Änderungsantrag

§ 6 Abs. 1 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben; ~~Löschung~~ Hinzufügung)

> Das Stadtteil-Forum Tiergarten Süd ist beschlussfähig, wenn mindestens ~~die Hälfte~~ein Drittel der stimmberechtigten Mitglieder (gemäß der geführten Mitglieder-Liste) anwesend ist. Ist das Stadtteil-Forum bei einer Sitzung nicht beschlussfähig, ist es in der nächsten regelmäßigen Sitzung beschlussfähig, wenn mindestens 10 stimmberechtigte Mitglieder anwesend sind.

Falls in einem vorhergehenden Antrag die Unterscheidung zwischen »stimmberechtigten Mitgliedern« und »Mitgliedern« aufgehoben wird, entfällt das ›stimmberechtigten‹ aus dem Text.

3. Begründung zur Formulierung

Derzeit hat das Stadtteil-Forum Tiergarten Süd 41 stimmberechtigte Mitglieder. Um nach der bisherigen Regelung beschlussfähig zu sein, müssen 21 davon anwesend sein. Mit der neuen Regelung von bspw. einem Drittel, müssten 14 anwesend sein. Diese Zahl scheint hoch genug, um die Beschlüsse ausreichend zu legitimieren und gleichzeitig die Beschlussfähigkeit bei möglichst vielen Sitzungen zu erreichen.

Für den Fall, dass das einmal doch nicht klappt, wäre die Beschlussfähigkeit bei der nächsten Sitzung bei 10 anwesenden Mitgliedern gesichert. Und das auch, wenn wir den erforderlichen Anteil bei der Hälfte der Mitglieder belassen.

---

phillip@forum-tgs.de, 25. September 2018

Zur 20. Sitzung des Stadtteil-Forums am 9. Oktober 2018

Antrag zur Änderung der Geschäftsordnung (Regelungen zur Mitgliedschaft)

1. Hintergrund

Die Anwesenheitslisten zu führen ist aufwändig und kostet Zeit. Nach der bisherigen Regelung werden in den Listen stimmberechtigte Mitglieder und Interessierte geführt und Daten zu Anwesenheit (anwesend, entschuldigt abwesend, unentschuldigt abwesend) und Stimmberechtigung erfasst.

Mit Aufwand ist vor allem das Erfassen der Entschuldigungen verbunden, denn die kommen auf unterschiedlichen Wegen (per E-Mail, persönlich, über Dritte, zwischen Tür und Angel) an unterschiedliche Empfänger*innen (eine der drei Sprecher*innen oder auch mal an die listenführende Person) vor, während und nach Sitzungen und müssen dann an die listenführende Person weitergeleitet werden.

Dieser Antrag schlägt vor, das zu vereinfachen und den Aufwand etwas zu verringern, indem Entschuldigungen entfallen. Dann sollte es aber etwas länger dauern, bis man die Stimmberechtigung verliert.

2. Änderungsantrag

§ 2 Abs. 1–5 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben; ~~Löschung~~ Hinzufügung)

> (1) Das Stadtteil-Forum Tiergarten Süd tagt öffentlich, jeder Interessierte kann teilnehmen.
>
> (2) Mitglied im Stadtteil-Forum Tiergarten Süd kann werden, wer in der Bezirksregion Tiergarten Süd oder in den direkt angrenzenden Gebieten auf der Ostseite der Flottwell-/Dennewitzstraße oder nördlich bzw. auf der Nordseite der Bülowstraße – zwischen Bülowstraße und Karl-Heinrich-Ulrichs-Straße (dem direkten Verflechtungsgebiet) wohnt und/oder arbeitet (siehe Karte im Anhang 1). (Damit werden aber ausdrücklich die Vertretungsrechte anderer Gremien nicht in Frage gestellt.)
>
> ~~(4)~~(3) ~~Stimmberechtigtes~~ Mitglied wird, wer erklärt, im ~~oben definierten Einzugs-Gebiet (siehe Karte im Anhang 1) wohnt oder arbeitet~~ Einzugsgebiet zu wohnen oder zu arbeiten und Mitglied werden zu wollen, und ~~mindestens~~ innerhalb eines halben Jahres drei Mal an Sitzungen ~~teilgenommen hat~~ teilnimmt. ~~Das Stimmrecht erlischt, wenn ein Mitglied drei Mal hintereinander unentschuldigt an den Sitzungen nicht teilgenommen hat.~~ *((Letzter Satz kommt als letzter Spiegelstrich in den nächsten Absatz.))*
>
> ~~(3)~~(4) Die Mitgliedschaft ~~im Stadtteil-Forum Tiergarten Süd~~ endet
>
> - durch Erklärung des Mitglieds oder
> - wenn die Voraussetzungen der Mitgliedschaft nicht mehr erfüllt sind~~.~~ oder
> - wenn ein Mitglied ~~drei~~ elf Mal hintereinander ~~unentschuldigt~~ nicht an den Sitzungen ~~nicht~~ teilgenommen hat.
>
> (5) Das Stadtteil-Forum Tiergarten Süd kann aus seinem Kreis Mitglieder in Vergabegremien für Projekt- und Programm-Finanzierungen entsenden. Die zu entsendenden Mitglieder werden in einer ordentlichen Sitzung aus dem Kreis der ~~stimmberechtigten~~ Mitglieder gewählt.

Redaktionelle Änderungen

Da mit dieser Formulierung die Unterscheidung zwischen »stimmberechtigten Mitgliedern« und »Mitgliedern« entfällt, sollten auch einige andere Stellen der Geschäftsordnung angepasst werden. Außerdem ersetzen wir den männlichen Stadtteilkoordinator durch die Institution der Stadtteilkoordination.

- § 3:

  Die ~~stimmberechtigten~~ Mitglieder des Stadtteil-Forums Tiergarten Süd wählen aus ihrem Kreis mit einfacher Mehrheit für zwei Jahre mindestens zwei Sprecher*innen. Die genaue Zahl der Sprecher*innen bestimmt die Versammlung der ~~stimmberechtigten~~ Mitglieder des Stadtteil-Forums Tiergarten Süd vor der Neuwahl oder einer notwendigen Nachwahl der Sprecher*innen. (…)

  Die Sprecher-Funktion kann an andere ~~stimmberechtigte~~ Mitglieder delegiert werden. Hierzu ist ein Beschluss einer ordentlichen oder außerordentlichen Sitzung mit einfacher Mehrheit erforderlich. (…)

- § 4 Abs. 2:

  Außerdem ist auch zu einer Sitzung einzuladen, wenn es mindestens ein Viertel der ~~stimmberechtigten~~ Mitglieder des Stadtteil-Forums Tiergarten Süd wünschen.

- § 4 Abs. 3:

  (…) Weiterhin ~~wird jeder Gast, der sich bei einer der vorhergehenden Sitzungen in die Anwesenheitsliste mit Angabe der E-Mail-Adresse eingetragen hat~~ werden alle Interessierten, die Ihre E-Mail-Adresse zu diesem Zweck hinterlassen haben, per E-Mail eingeladen. (…)

- § 5 Nr. 1:

  Das Stadtteil-Forum Tiergarten Süd tagt öffentlich. Gäste haben Rederecht, es sei denn, die anwesenden ~~stimmberechtigten~~ Mitglieder beschließen ausnahmsweise etwas anderes.

- § 5 Nr. 3:

  ~~Der Stadtteilkoordinator~~ Die Stadtteilkoordination der Bezirksregion Tiergarten Süd nimmt in der Regel uneingeschränkt an den Sitzungen teil, sofern nicht ein anders lautender Beschluss durch die ~~stimmberechtigten~~ Mitglieder erfolgt. ~~Er~~ Sie hat Rede- und Antragsrecht, aber kein Stimmrecht.

- § 6:

  (1) Das Stadtteil-Forum Tiergarten Süd ist beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der ~~stimmberechtigten~~ Mitglieder (gemäß der geführten Mitglieder-Liste) anwesend ist.

  (2) Das Stadtteil-Forum Tiergarten Süd entscheidet bei Abstimmungen und Beschlussfassungen mit einfacher Mehrheit der anwesenden ~~stimmberechtigten~~ Mitglieder.

  (…)

  (4) Für den Beschluss, das Stadtteil-Forum Tiergarten Süd aufzulösen, ist eine Drei-Viertel-Mehrheit der in der Mitgliederversammlung anwesenden ~~stimmberechtigten~~ Mitglieder erforderlich. (…)

  (5) Auf Antrag eines ~~stimmberechtigten~~ Mitglieds muss die Abstimmung geheim erfolgen.

- § 7 Nr. 2:

  (…) Hierzu beteiligen sich nach Möglichkeit ~~stimmberechtigte~~ Mitglieder daran. (…)

3. Begründung zur Formulierung

»stimmberechtigte Mitglieder« vs. »Mitglieder«

Diese Unterscheidung scheint ein Überbleibsel aus den Entwürfen der Geschäftsordnung zu sein, denn an keiner Stelle gibt es Mitglieder, die nicht stimmberechtigt sind. Das »stimmberechtigt« entfallen zu lassen, würde Missverständnisse vermieden: Wer Mitglied ist, darf mitstimmen.

Wie man Mitglied wird

Das Stimmungsbild in der Sitzung vom September 2018 zeigte deutlich, dass die meisten es gut finden, wenn man erst nach dreimaliger Teilnahme mitstimmen darf (=stimmberechtigtes Mitglied wird). Über den Zeitraum, innerhalb dessen drei Mal teilgenommen werden sollte, wurde nicht gesprochen. Ein halbes Jahr scheint sinnvoll – damit zeigt jemand, dass sie wirklich mitarbeiten möchte. Wer nur seltener kommen kann, ist natürlich trotzdem herzlich willkommen und hat grundsätzlich auch Rederecht.

Ende der Mitgliedschaft

Da der Aufwand mit den Entschuldigungen entfallen soll, brauchen wir eine neue sinnvolle Regel zum Ende der Mitgliedschaft. Der Vorschlag ist, wer elf Mal nicht da war, ist kein Mitglied mehr. Elf Mal entspricht einem Jahr, da wir pro Jahr elf Mal tagen. Ich finde es vertretbar, dass Leute, die ein Jahr lang an keiner Sitzung teilnehmen konnten, erst wieder drei Mal anwesend sein müssen, bevor sie abstimmen dürfen. Teilnehmen und reden dürfen ja sowieso alle Interessierten.

---

phillip@forum-tgs.de, 25. September 2018

[22. August 2018]

Sehr geehrter Herr von Dassel,

wir, die AG Nachbarn & Sexarbeit des Stadtteil-Forums Tiergarten Süd, wenden uns heute erneut an Sie, um Ihnen zum einen für Ihre Aktivitäten in den vergangenen Monaten zu danken, zum anderen aber noch Drei für uns sehr wichtige Punkte aus der Liste „Sofortmaßnahmen gegen die Auswirkungen der Straßen-Prostitution in Tiergarten Süd“ anzusprechen.

1. Wir bitten Sie dringend darum, das nächtliche Durchfahrtverbot der Lützow-, der Pohl- und der Kluckstraße auf die Genthiner Straße zu erweitern und für eine gut lesbare Aufstellung (vom Auto aus) zu sorgen.

1.1. Dazu gehört auch, dass diese Durchfahrtsverbotsschilder alle beleuchtet werden.

Sie sollten sich bitte einmal nachts davon überzeugen, wie schlecht lesbar die Verkehrsschilder aufgestellt sind, z.B. an der Ecke Pohl/Potsdamer. Wenn man da „um die Ecke fährt“, von der Potsdamer kommend, ist das nicht zu erkennen! Auch bei der Einfahrt in die Kluckstraße vom Schönebergerufer aus, ist die Beschilderung im Dunkeln nicht zuerkennen, das Verkehrsschild „Sackgasse“ an der Kluckstraße ist ebenfalls nicht lesbar.

1.2. Um mit der beleuchteten Beschilderung den gewünschte Effekt zu erzielen, Freier aus dem Gebiet fernzuhalten, ist es notwendig, dass die Durchfahrtverbote auch durchgesetzt werden, wofür die Polizei zuständig ist. Hat es dazu Gespräche mit der Polizei gegeben, dass sie hier verstärkt aktiv wird? Gibt es dazu konkrete Vereinbarungen? Wenn dies über einige Monate in den Abend- und Nachstunden stattfinden würde, kann es helfen die Situation hier im Kiez zu entspannen. Möglicherweise kann das auch auf den diversen Freier-Webseiten und -Foren kommunizieren werden, das es Durchfahrtverbote gibt und das Sex im öffentlichen Raum ein öffentliches Ärgernis darstellt und deshalb verboten ist.

2. Wir möchten Sie bitten die Beleuchtung im Bereich der Straße am Magdeburger Platz zu optimieren. Die Freiflächen am Zaun und die Parkplätze werden abends und nachts für den Vollzug im Auto und im Freien genutzt, was für die Nachbarn nicht zumutbar ist und darüberhinaus für jede Menge Müll der unangenehmen Art sorgt (Spritzen, Kondome und jede Menge Taschentücher).

3. Wir möchten Sie bitten uns über den Stand zur Konzepterarbeitung „Einrichtung eines Platzmanagements“ zu unterrichten. Wir erhoffen uns, dass hier u.a. auch eine Unterrichtung der Freier und Sexarbeiter*innen erfolgt, das „Sex in der Öffentlichkeit“, wenn er ein öffentliches Ärgernis darstellt, strafbar ist. (Und das es durch die verschiedenen Auswirkungen so ist, ist ja unstrittig). Die Initiativen, die bei Olga laufen sind auf die Zusammenarbeit, Information und den Schutz der Sexarbeiter*innen ausgerichtet. Ein Engagement, das sich gegen Freier richtet und damit die Arbeitsmöglichkeit der Sexarbeiter*innen tangiert, findet nicht statt. Die bedrohliche Haltung von manchen Zuhältern wird nie angesprochen und stellt durchaus ebenfalls ein Problem für die Anwohner dar, auch hier könnte ein Platzmanagement hilfreich sein.

Wir freuen uns, wenn einer Ihrer Mitarbeiter*innen uns zeitnah zum über den Fortgang der Entwicklung dieser angesprochenen Themen informieren wird.
Mit besten Grüßen die AG Nachbarn & Sexarbeit des Stadtteil-Forums Tiergarten Süd