LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH Schönhauser Allee 84

10439 Berlin



Bezirksamt Neukölln von Berlin Abteilung Bauen, Natur und Bürgerdienste

Berlin-Neukölln, Juni 2015



Ihre Mitarbeit ist gefragt:

Haushaltsbefragung zum sozialen Erhaltungsrecht (Milieuschutz)

Sehr geehrte

das Bezirksamt Neukölln prüft, ob für das Gebiet Quartier Schillerpromenade in Nord-Neukölln die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (Milieuschutzverordnung) vorliegen. Mit der Verordnung sollen Modernisierungen sozial verträglich und behutsam umgesetzt werden, um die Wohnbevölkerung im Quartier vor Verdrängungsprozessen zu schützen.

Wir haben die Landesweite Planungsgesellschaft (LPG) damit beauftragt, eine Untersuchung im Quartier Reuterplatz durchzuführen und zu prüfen, ob eine soziale Erhaltungsverordnung erlassen werden kann. Unser Auftragnehmer führt dazu eine Haushaltsbefragung im Quartier durch. Sie sind einer der zufällig ausgewählten Haushalte, die befragt werden.

Ich bitte Sie um Ihre freiwillige Mitarbeit, indem Sie den beigelegten Fragebogen ausfüllen und im beigefügten Rückumschlag bis zum 20. Juli 2015 zurücksenden. Es entstehen Ihnen keine Kosten. Ihre Antworten werden anonym erfasst und vertraulich ausgewertet. Nach dem Ende der Studie werden alle Fragebögen vernichtet.

Dem Fragebogen sind Erläuterungen und eine Gebietskarte beigelegt, die Ihnen beim Ausfüllen helfen. Für weitergehende Informationen zur Untersuchung und Rückfragen zum Fragebogen wenden Sie sich bitte an die LPG:

· Herr Drescher:

Tel.: 030-816 16 03 95, office@lpgmbh.de

· Frau Hornbogen:

Tel.: 030-816 16 03 94, office@lpgmbh.de

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

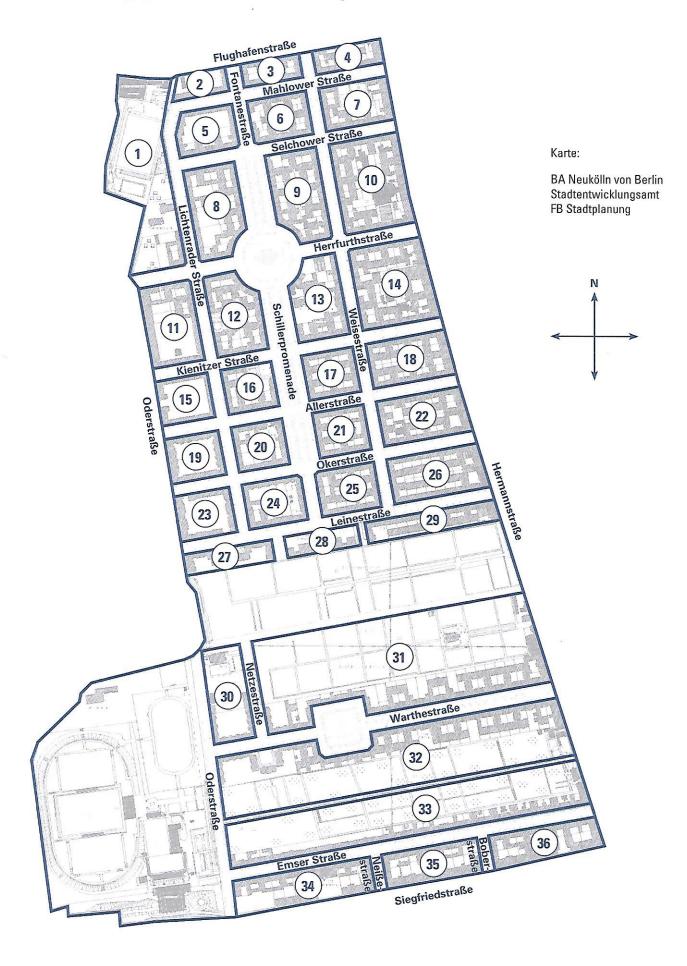
Thomas Blesing Bezirksstadtrat

Postanschrift: Karl-Marx-Straße 83, 12040 Berlin (030) 902

(030) 90239 2260 Telefax (030) 90239 2393



Übersichtskarte des Untersuchungsgebietes Quartier Schillerpromenade





Hintergrundinformationen

Was ist eine soziale Erhaltungsverordnung?

Die soziale Erhaltungsverordnung ist ein städtebauliches Instrument aus dem Baugesetzbuch (§ 172 BauGB).

Mit dem sozialen Erhaltungsrecht soll die Wohnbevölkerung in einem Erhaltungsgebiet vor Verdrängungsprozessen geschützt werden, die durch bestimmte bauliche Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden und Wohnungen verursacht werden.

Mit dem Erlass einer solchen Verordnung sollen Modernisierungen sozial verträglich und behutsam umgesetzt werden, um nachbarschaftliche Stabilität zu sichern und damit städtebauliche Folgeprobleme zu verhindern. Städtebauliche Folgeprobleme können z. B. die Veränderung der Nachfrage nach öffentlicher Infrastruktur, wie Kindertagesstätten oder Schulen oder Probleme bei der Wohnraumversorgung sein.

Möglichkeiten und Grenzen der sozialen Erhaltungsverordnung

Mit dem Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung müssen bestimmte bauliche Maßnahmen im Erhaltungsgebiet zusätzlich vom Bezirksamt genehmigt werden. Solche Maßnahmen können z.B. sein:

- Besonders aufwändige, wohnwerterhöhende Modernisierungsarbeiten wie der Anbau eines zweiten Balkons, der Einbau eines zweiten Bades oder einer Fußbodenheizung.
- · Die Zusammenlegung oder Teilung von Wohnräumen.
- · Die Umnutzung von Wohnungen in Gewerbe oder Ferienwohnungen.
- Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.

Das soziale Erhaltungsrecht verfolgt ausschließlich städtebauliche Interessen und begründet keinen direkten individuellen Mieterschutz.

Durch das soziale Erhaltungsrecht können keine Mietobergrenzen festgelegt werden. Außerdem greift die Verordnung nicht bei Neuvermietung. Darüber hinaus ist die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands zu genehmigen. Dies umfasst z. B. den Ersteinbau eines Bades oder den Einbau einer zentralen Heizungsanlage.



Erläuterungen zum Fragebogen zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Schillerpromenade

Liebe Bewohnerin, lieber Bewohner,

Es gibt zwei verschiedene Arten von Antwortkategorien:

vielen Dank, dass Sie an der Haushaltsbefragung teilnehmen und die Untersuchung zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Schillerpromenade unterstützen. Zum Ausfüllen des Fragebogens benötigen Sie etwa 15 bis 20 Minuten. Der Fragebogen kann von einem erwachsenen Haushaltsmitglied ausgefüllt werden, es muss nicht die angeschriebene Person sein.

	Kästchen zum Ankreuzen
-	Platzhalter, in denen Ihre Antwort oder Zahlen eingetragen werden sollen
telefonisch u	ch weitere Fragen haben, wenden Sie sich an die Landesweite Planungsgesellschaft mbH: nter 030-816 16 03 94/5 I an office@lpgmbh.de .
Frage	Hinweis
11.	Bitte tragen Sie die monatliche Miete für Ihre Wohnung ein. Für die genaue Angabe der Betriebs- und Heizkosten sehen Sie bitte in Ihrem Mietvertrag bzw. in Ihrem letzten Mieterhöhungsschreiben nach.
	Die Nettokaltmiete bezeichnet die monatliche Miete je Quadratmeter Wohnfläche. Sie ist die Miete ohne alle Heiz- und Betriebskosten.
	Die Bruttokaltmiete besteht aus Nettokaltmiete und allen Betriebskosten. Sie beinhaltet nicht die Heiz- und Warmwasserkosten.
	Als Heizkosten werden die durch Heizen entstehenden Kosten benannt. Bitte lassen Sie das Feld frei, wenn Sie ausschließlich über Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung heizen.
	Zu den Betriebskosten gehören Kosten für die Wasserversorgung und -erwärmung, für Abwasser und die Müllabfuhr, für die Straßenreinigung, für einen Hausmeister oder Reinigungs- und Gartenarbeiten. Die Höhe Ihrer Betriebskosten finden Sie in Ihrer Betriebskostenabrechnung.
	Die Warmmiete entspricht dem gesamten Mietbetrag, den der Mieter an den Vermieter zahlt. Wenn Sie ihren Mietbetrag nur einschließlich der Heizkosten kennen, notieren Sie den Betrag bitte bei Warmmiete.
14 . m.	Die durchgeführten Maßnahmen zur Energieeinsparung in Ihrem Wohngebäude sind bspw. in dem damaligen Ankündigungsschreiben Ihres Vermieters benannt. Geben Sie bitte einzelne Maßnahmen auch dann an, wenn Sie nicht (mehr) wissen, ob andere Maßnahmen auch durchgeführt wurden.
17.	Bitte benennen Sie alle baulichen Mängel in Ihrer Wohnung, nicht im Wohngebäude.
22.	Bitte geben Sie an, welche Einrichtungen und Angebote Sie in Ihrem Wohngebiet nutzen. Die Einrichtung muss nicht im potentiellen Erhaltungsgebiet liegen (siehe Karte). Sie sollte allerdings für Sie so nahe sein, dass Sie sie zu Ihrem Wohngebiet zählen.
33. d., e.	Kreuzen Sie bitte für jedes Haushaltsmitglied, das älter als 15 Jahre ist, in einer eigenen Spalte an, in welcher beruflichen oder Ausbildungssituation sich die Person befindet.
33 . f.	Bitte geben Sie auch doppelte Staatsbürgerschaften an.
34.	Wir bitten Sie um diese Angabe, da sie von hoher Bedeutung für die Untersuchung hinsichtlich der Wirksamkeit und Überzeugungskraft ist. Ihre Antworten werden, wie im Anschreiben versprochen, anonym und vertraulich behandelt. Da die Beantwortung der Frage wie auch die gesamte Umfrage freiwillig ist, können Sie die Frage natürlich unbeantwortet lassen.
	Bitte geben Sie Ihre Einkünfte des letzten Monats an. Rechnen Sie bitte alle regelmäßigen monatlichen Einkünfte aller Haushaltsmitglieder zusammen. Berücksichtigen Sie bitte neben Einkommen aus Arbeit auch Kindergeld, Renten und Pensionen, Einkünfte aus Vermögen oder aus Unterhaltszahlungen. Wohngeld rechnen Sie bitte nicht dazu, das wird in Frage 36 erfasst.



Fragebogen zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Schillerpromenade

Allgemein

1.	Bitte nennen Sie die Straße und die Blocknummer in der Sie wohnen (siehe beiliegende Karte). a. Straße
	b. Blocknummer
2.	In welchem Jahr sind Sie in dieses Wohngebiet gezogen?
3.	In welchem Jahr sind Sie in diese Wohnung gezogen?
4.	Wo haben Sie davor gewohnt? a. Nord-Neukölln
5.	Bewohnen Sie ein weiteres Zimmer/eine weitere Wohnung in Deutschland? . ja
W	ohnung
6.	Wie viele Zimmer hat Ihre Wohnung? Bitte geben Sie Räume zwischen 6 und 10 m² als halbe Zimmer an. Hat Ihre Wohnung eine Küche und ein Bad? a. Anzahl Zimmer b. Küche
7.	Wie viele Quadratmeter hat Ihre Wohnung? m²
8.	Wie schätzen Sie das Baualter Ihres Wohngebäudes ein? bis 1945 gebaut
9.	In welchem Gebäudeteil wohnen Sie? · Vorderhaus
10.	Sind Sie Mieter/in, Untermieter/in oder Eigentümer/in Ihrer Wohnung? a. Ich bin Mieter/in:
	Haben Sie in Ihrer Wohnung vorher zur Miete gelebt? ia



11.	Wi ae	e hoch ist die derzeitige monatliche trennt angeben. (siehe Erläuterungsl	Miete für Ihre Wohnung ninweis)	? Die Nettok	altmiete, l	Betriebskoste	en und Heizko	sten sofern i	möglich bitte
	a.	Kaltmiete	PATE (1995) - 1995 (1995) (1995)	· brutto		· net	to 🗍		
	b.	Heizkosten		biutto		. 1161	10		
	C.	Betriebskosten							
	d.	Warmmiete							
12.	Wι	urde Ihre Wohnung oder Ihr Wohnge	bäude in den letzten Ja	hren vom Fid	nentiimer/	on der Figer	ıtiimerin mod	ernisiert?	
		ja	Jahr		,	on don Ligor	.caor	omioiore.	
		nein							
		weiß nicht							
		Modernisierung wurde angekündig							
13.	Ga	b es in den letzten drei Jahren eine E	rhöhung der Nettokaltn	niete?					
		ja			€				
		nein		alamoto					
		Es handelt sich um einen Staffelmie							
14.	VVi Ein	e ist die Ausstattung Ihrer Wohnung zug vorhanden war, oder ob sie erst	? Bitte geben Sie an, ob nach Ihrem Bezug in Se	die Ausstatt	ung vorha	nden ist, und	wenn ja, ob	sie bereits be	ei Ihrem
		-ag ramanash man, adar ag ala arac	ndon milom bezug m oc	ibstillie ode	a voiii vei	nicht	vor Einzug	selbst	durch Vermie-
	120	T-11-11 0 1 11 1 1 1 1 1 1				vorhanden	vorhanden	eingebaut	ter/in ergänzt
	a.	Toilette außerhalb der Wohnung							
	b.								Ц
	c. Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne								
	d.	Badezimmer ist überwiegend geflie							
	e.	Gäste-WC				Ш			
	f.	Heizung	Ofenheizung						
			Gasetagenheizung						
			Nachtspeicherheizung]					
			Zentralheizung/ Fernh	eizung					
	g.	Warmwasserversorgung	Badeofen						
			Elektroboiler/ Durchlar	uferhitzer					
			Gas-Warmwasserspei	icher					
			zentrale Warmwasser	versorgung					
	h.	Balkon/Loggia/Wintergarten/Terras	se						
	i.	Aufzug							
	j.	Fenster	alt (z. B. Holz, Kastendo	oppelfenster)					
			neu (z. B. Kunststoff, D	oppel-/Verbu	ındglas-				
	k.	Fußhoden (in der übenwiegenden	fenster)						
	IX.	Fußboden (in der überwiegenden Anzahl der Wohnräume)	Laminat						
			(abgezogene) Dielen .						
			Parkett						
	I.	Einbauküche							
	m.	energiesparende Ausstattung	moderne, energiespar						
		(siehe Erläuterungshinweis)	Solaranlage zur Erwär		•				
		•	Solaranlage zur Strom						
			gedämmte Fassade .						
			gedämmte Kellerdecke						
			gedämmtes Dach						
			gedämmte Heizungs- i	ınd			_		
			Warmwasserleitunger	١					
	n.	Sonstiges							





15.	Wie	zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung?							
	b. c. d.	Größe der Wohnung					zufrieden	unzufrieden	sehr unzufrieden
16.	Dur dan	rch eine Verbesserung der Ausstattung Ihrer W nit verbundenen Mieterhöhung zusätzlich erhal	ohnung ten?	würde die M	iete steigen.	Welche Ausst	attung sollte	Ihre Wohnung	g trotz der
17.	We	Iche Mängel hat Ihre Wohnung? Mehrfachnen keine		 		_	s)		
Na	chl	barschaft und Umfeld							
18.	auß a. b.	Grundschule	welche lomenade innerha innerha innerha	(siehe Karte ilb 🗌 ilb 🔲)? · außer	halb 🗌	Einrichtunge	<u>en innerhalb o</u>	<u>der</u>
19.	Wa	s schätzen Sie an Ihrem Wohngebiet besonder	s?						
20		ookiitaa Ciadia Cikadia aa falaada Firii					. 0 . 1 . 1		
20.	VVIE	e schätzen Sie die Situation zu folgenden Einric	ntungen	und Angebot	ten im Unter: sehr gut	suchungsgebie gut	et Schillerpro befriedigend	menade ein? ausreichend	mangelhaft
	a.	Entfernung zur nächsten Bahn- oder Bushaltestelle				gar			
	b.	Angebot an Grünanlagen, Grünflächen							
	C.	Angebot an Schulen und Kindergärten							
	d.	Angebot an Spielplätzen				22			
	e.	täglichen Bedarf							
	f.	Versorgung mit ärztlichen oder medizinischen Einrichtungen							
	g.	Versorgung mit sozialen Einrichtungen/ Angebote für Hilfsbedürftige							
	h.	Angebote an Dienstleistungen							
	i.	Nähe zu Verwandten, Freunden, Bekannten							
	j.	Nachbarschaft und Zusammenleben im Wohngebiet							
	k.	Sicherheit im Wohngebiet							
	l. m.	Lage der Wohnung innerhalb des Wohngebietes							



Seite 4 – Fragebogen zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Schillerpromenade

21.	Warum leben Sie im Quartier Schillerpromenade? Mehrfachnennungen sind möglich. a. Die Miete ist günstig
22 .	Welche Angebote und Einrichtungen in Ihrem Wohngebiet kennen und nutzen Sie? (siehe Erläuterungshinweis)
23.	Auf welche Angebote und Einrichtungen sind Sie im Wohngebiet besonders angewiesen?
24.	Gibt es in Ihrem Haus Ferienwohnungen oder Gästebetreuungen? · ja □ · nein □ · weiß nicht □
25.	Wie sind die Kontakte der Nachbarn im Haus untereinander? Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an. Es gibt enge Kontakte in der Nachbarschaft und eine große Bereitschaft, sich untereinander zu helfen (z. B. Einkaufen, Kinderbetreuung)
26.	Wie beurteilen Sie das Zusammenleben im Wohngebiet? Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an. gefällt mir
27.	Haben Sie das Gefühl, dass in den letzten zwei Jahren im Quartier Schillerpromenade Veränderungen und Entwicklungen stattgefunden haben? Bitte kreuzen Sie nur die zutreffendste Beschreibung an und benennen Sie kurz die Veränderung und Entwicklung. Im Wohngebiet gab es in den letzten Jahren überwiegend positive Veränderungen



Seite 5-Fragebogen zum sozialen Erhaltungsrecht im Quartier Schillerpromenade

	Welche sind Ihre drei wichtigsten Verbesserungsvorschläge für das Quartier Schillerpromenade? 1								
29.	Wa	s würden Sie vermissen, wenn Si	e das Wohngebiet verlassen würde	n?					
30.		rden Sie einem/r Bekannten oder ja 🔲 · vielleicht	Freund/in empfehlen, in dieses Wo	hngebiet zu a	ziehen?				
31.	•	ja 🗌 - später	Wohngebiet weg- oder aus Ihrer W □ · nein □ ehen wollen oder müssen, welches			en Gründe fü	r Ihren Umzuç] ?	
На	ush	 in einen anderen Berliner Inn in einen Berliner Außenstadt ins Berliner Umland anderer Ort 	enstadtbezirk						
		e viele Personen leben in Ihrer W e füllen Sie für jede Person in Ihr	-						
				Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person	
	a.	Geburtsjahr				74 <u>—533—543—543—543—</u>	/	-	
	b.	Geschlecht				8			
	C.	ab 18 Jahren: Familienstand	ledig						
			verheiratet/ in Lebenspartnerschaft						
			geschieden						
			verwitwet						
	d.	ab 15 Jahren: derzeitiger Beruf/derzeitige Tätigkeit	Schüler/in, Auzubildene/r			П			
		(siehe Erläuterungshinweis)	Student/in					\Box	
		(5.5o Endator angorimizzoio)	Arbeiter/in						
			Angestellte/r						
			Beamte/r						
			Selbstständige/r						
			arbeitssuchend						
			nicht erwerbstätig (z.B. Mutter- schutz, Hausmann/-frau, Rente)						
		Sonetiane	Jonas, Hadomani, Had, Honte,						





				Sie selbst	2. Person	3. Person	4. Person	5. Person
(e.	ab 15 Jahren: höchster Bildungsabschluss (siehe Erläuterungshinweis)	kein Schulabschluss Hauptschulabschluss oder vergleichbar					
			Realschulabschluss oder vergleichbar					
			Fachhochschul- oder Hochschulreife					
			Lehre, Berufsausbildung					
			Fachhochschulabschluss, Hochschulabschluss					
	f. Welche Nationalitäten haben die Personen in Ihrem Haushalt? (siehe Erläuterungshinweis)							
	g.	Hat ein Mitglied in Ihrem Haushalt · ja □	die deutsche Staatsbürgerschaft nein	angenomme	n?			
	h.	Wenn Sie in einem Mehrpersonen		achen unterh	alten sich die	Haushaltsm	italieder unter	reinander?
			•				.	
0.0								
34.	VVIE	e hoch ist Ihr monatliches Netto-Ha		erungshinwei	is)			
		 bis 1.000 Euro						
		2.001 bis 2.500 Euro						
	· 2.501 bis 3.000 Euro							
		über 3.000 Euro	□					
35.	Hat	sich Ihr Netto-Haushaltseinkomme	en gegenüber dem letzten Jahr ve	rändert?				
		verbessert						
	÷	verschlechtert						
		gleich geblieben						
36.	Erh: bei	alten Sie Wohngeld oder eine Grun Erwerbsminderung)?	dsicherungsleistung nach SBG II	(ALG II, Sozia	lgeld) oder SI	BG XII (Grund	sicherung im	Alter oder
		Wohngeld						
		· ja \square Höhe $_$	nein 🗌					
		Wohnkostenübernahme						
		· ja □ Höhe€	· nein 🗌					
	Grundsicherung im Alter							
		· ja □ Höhe€	· nein 🔲					
		fügt Ihr Haushalt über ein Auto?						
	•	ja 🗌 Anzahl	nein 🔲					

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit.