



## **SOZIALSTUDIE 2017**

### **ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR DEN ERLASS VON ERHALTUNGSVERORDNUNGEN NACH § 172 ABSATZ 1 SATZ 1 NUMMER 2 BAUGB**

für den  
**Prognoseraum Kreuzberg-Nord**



## Auftraggeber



Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin  
Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung  
– Stadterneuerung –

Yorkstraße 4-11

10965 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](http://www.LPGmbH.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Sören Drescher  
B. Sc. Antonia Weber  
Dipl.-Ing. Anja Besecke  
Dipl.-Ing. Roland Schröder

Stand:

26.02.2018



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass .....	5
1.2	Fragestellungen und Ziele der Sozialstudie .....	6
1.3	Vorgehensweise und Erhebungsmethodik .....	7
1.4	Gebietsabgrenzung in vier Teilgebiete .....	9
1.5	Repräsentativität und Stichprobenqualität der Haushaltsbefragung .....	11
<b>2.</b>	<b>Kurzvorstellung des Gebietes .....</b>	<b>16</b>
2.1	Bevölkerungszahl und Altersstruktur.....	18
2.2	Soziale und grüne Infrastruktur im Untersuchungsgebiet .....	20
<b>3.</b>	<b>Analyseebene: Aufwertungspotenzial .....</b>	<b>23</b>
3.1	Gebäudealter und Baustruktur .....	23
3.2	Wohnungsgröße und Wohnverhältnisse.....	23
3.3	Miet- und Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen und Umwandlungsquote .....	24
3.4	Ausstattungszustand und Sanierungs- und Modernisierungspotenziale .....	28
<b>4.</b>	<b>Analyseebene: Aufwertungsdruck.....</b>	<b>32</b>
4.1	Wohnlagen, Angebotsmieten und Bestandsmieten.....	32
4.2	Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe .....	35
4.3	Bauanträge und Modernisierungen.....	38
<b>5.</b>	<b>Analyseebene: Verdrängungspotenzial und -gefährdung .....</b>	<b>44</b>
5.1	Bevölkerungsentwicklung, Alter und Herkunft .....	44
5.2	Haushaltsgröße und -struktur.....	45
5.3	Ausbildung und Berufstätigkeit .....	48
5.4	Einkommensverhältnisse und Mietbelastung.....	54
5.5	Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft .....	58
5.6	Gebietsbindung und Umzugswunsch .....	59
5.7	Nutzung und Bewertung von Infrastruktureinrichtungen .....	64
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassende Bewertung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB.....</b>	<b>66</b>
6.1	Zusammenfassende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial.....	66
6.2	Zusammenfassende Einschätzung zum Aufwertungsdruck.....	67
6.3	Zusammenfassende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial und -gefährdung .....	69
6.4	Empfehlungen .....	71
6.5	Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass der empfohlenen sozialen Erhaltungsverordnungen .....	74
6.6	Handlungserfordernisse/Erhaltungsziele.....	76
6.7	Genehmigungskriterien.....	77

<b>7.</b>	<b>Verzeichnisse .....</b>	<b>78</b>
7.1	Abbildungsverzeichnis.....	78
7.2	Tabellenverzeichnis.....	80
<b>8.</b>	<b>Quellen.....</b>	<b>81</b>
8.1	Literatur und Statistik .....	81
8.2	Internetquellen.....	82
8.3	Expertengespräch.....	83
<b>9.</b>	<b>Anhang: Fragebogen .....</b>	<b>84</b>

# 1. Einleitung

## 1.1 Anlass

Kreuzberg ist berlinweit und überregional als Lebensort für vielfältige Bevölkerungskreise und -kulturen bekannt. Multikulturelle Milieus, Szeneclubs, alternative Lebensmodelle, aber auch Kriminalität und Brennpunkte sind Schlagworte des Ortsteils, der seit 2001 einen Bezirk mit Friedrichshain bildet. In den Kreuzberger Wohnquartieren haben in hohem Maße einkommensschwache Bevölkerungsgruppen und Menschen mit Migrationshintergrund bezahlbaren Wohnraum gefunden. In vielen Quartieren sind über Jahre vitale Infrastrukturen und Netzwerke für genau diese Bevölkerung entstanden. Die Bewohnerschaft verändert sich jedoch seit einigen Jahren, denn die Wirkungen des stetigen und anhaltenden Bevölkerungswachstums der Stadt Berlin werden auch in einst als problematisch eingestuftem Wohnquartieren sichtbar. Zahlreiche Quartiere sind durch stark steigende Mieten und Kaufpreise sowie hohe Umwandlungszahlen gekennzeichnet. Zudem prägen den Wohnungsmarkt wirtschaftliche Wertsteigerungsstrategien von Immobilieneigentümern. Auch abseits der „Szeneviertel“ sind die Quartiere für Zuziehende und Investitionen hoch attraktiv. Das Angebot – vor allem von preisgünstigem Wohnraum – nimmt ab, der Konkurrenzdruck auf dem Wohnungsmarkt zu, was zu erkennbaren Verdrängungs- und Entmischungsprozessen führt. Tendenzen, die verstärkt in Kreuzberg-Nord deutlich werden, einem Gebiet, das durch spezifische soziale Milieus geprägt ist, durch eine Baustruktur, die überwiegend in den Nachkriegsjahren und in Form von sozialen Wohnungsbau der 1970er und 1980er Jahre entstanden ist sowie durch zahlreichen teils großflächige Bauten für Dienstleistung, Bildung, Gewerbe und Kultur.

Das Grob screening<sup>1</sup> aus dem Jahr 2017 für den gesamten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg bewertet die vier Planungsräume „Askanischer Platz“, „Mehringplatz“, „Moritzplatz“ und „Wassertorplatz“ im Prognoseraum Kreuzberg-Nord als „sehr auffällig“ in Hinblick auf Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse. Daher hat der Bezirk dort bereits mit der „Südlichen Friedrichsstadt“ eine soziale Erhaltungsverordnung erlassen und für zwei weitere Gebiete (Ritterstraße und Kottbusser Tor Süd) Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Die östlich angrenzende Luisenstadt ist bereits seit 1995 soziales Erhaltungsgebiet, für das zuletzt im Jahr 2017 die Voraussetzungen für den Fortbestand bestätigt wurden.<sup>2</sup> Mit der vorliegenden vertiefenden Untersuchung der vier Planungsräume wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für den Erlass weiterer sozialer Erhaltungsverordnungen bzw. der Fortbestand der bereits festgesetzten sozialen Erhaltungsgebietskulisse bestehen.

Soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB sind eine der wenigen städtebaulichen Eingriffsmöglichkeiten auf Ebene der Bezirke, um die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen. Ziel der Erhaltungsverordnung ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und die Verdrängung von gebietstypischen Bevölkerungsgruppen durch bauliche und städtebauliche Maßnahmen zu verhindern. Sieben von zwölf Berliner Bezirken wenden das soziale Erhaltungsrecht aktuell an, um bauliche Veränderungen in den festgesetzten Erhaltungsgebieten sozialverträglicher umzusetzen. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg sind mit Stand vom 4. Quartal 2017 neun

<sup>1</sup> Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (Hrsg.): Grob screening Friedrichshain-Kreuzberg. Untersuchung des Bezirks auf schutzwürdige Gebiete gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, Bearbeitung: asum GmbH, Berlin 2017.

<sup>2</sup> asum GmbH und Topos Stadtforschung, Sozialstudie Erhaltungsgebiet Luisenstadt 2016.

soziale Erhaltungsgebiete zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (sog. Milieuschutz) vorhanden, sechs davon befinden sich im Ortsteil Kreuzberg.

## 1.2 Fragestellungen und Ziele der Sozialstudie

Ziel der vertiefenden Untersuchung ist es, die Wirkungszusammenhänge zwischen sozialer Lage der Bewohnerinnen und Bewohner und den städtebaulichen Gegebenheiten des Gebietes zu ermitteln, um das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass bzw. Fortbestand von sozialen Erhaltungsverordnungen im Prognoseraum „Kreuzberg-Nord“ zu ermitteln. Analysiert werden dazu das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial. Die folgenden Fragen leiten die Untersuchung:

- Wie setzt sich die Wohnbevölkerung zusammen? Welche Entwicklungen gab es?
- Welche Charakteristika und Dynamiken kennzeichnen den Wohnungsmarkt im Gebiet?
- Welcher Zusammenhang besteht zwischen der vorhandenen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, dem Wohnungsangebot und der sozialen, grünen und verkehrlichen Infrastruktur?
- Welche Auswirkungen ergeben sich aus energetischen Sanierungspotenzialen und weiteren Modernisierungspotenzialen für die Sozialstruktur im Gebiet?
- Welche Auswirkungen ergeben sich aus der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen für die Sozialstruktur im Gebiet?
- Welche konkreten negativen städtebaulichen Folgen sind durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten?
- Wie sind die potenziellen Erhaltungsgebiete räumlich abzugrenzen, um innerhalb des Geltungsbereichs die Erreichung der aufgestellten Erhaltungsziele gewährleisten zu können und ermöglichen die für den Bezirk formulierten Prüfkriterien die Umsetzung der aufgestellten Erhaltungsziele?

Sollten die Anwendungsvoraussetzungen zum Erlass bzw. Fortbestand von sozialen Erhaltungsverordnungen im Gebiet Kreuzberg-Nord gegeben sein, wird die räumliche Abgrenzung von Gebieten entsprechend relevanter Indikatoren und Gebietszusammenhänge begründet und erläutert. Gleichzeitig wird dabei das im Prognoseraum „Kreuzberg-Nord“ festgesetzte soziale Erhaltungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ mit einbezogen und aktuelle Daten erhoben.<sup>3</sup> Insgesamt wird hinterfragt, wie innerhalb des Geltungsbereichs die Erhaltungsziele gewährleistet werden können. Der Entwurf einer bzw. mehrerer Rechtsverordnungen einschließlich einer ausführlichen Begründung sind die abschließenden Produkte dieser Untersuchung.

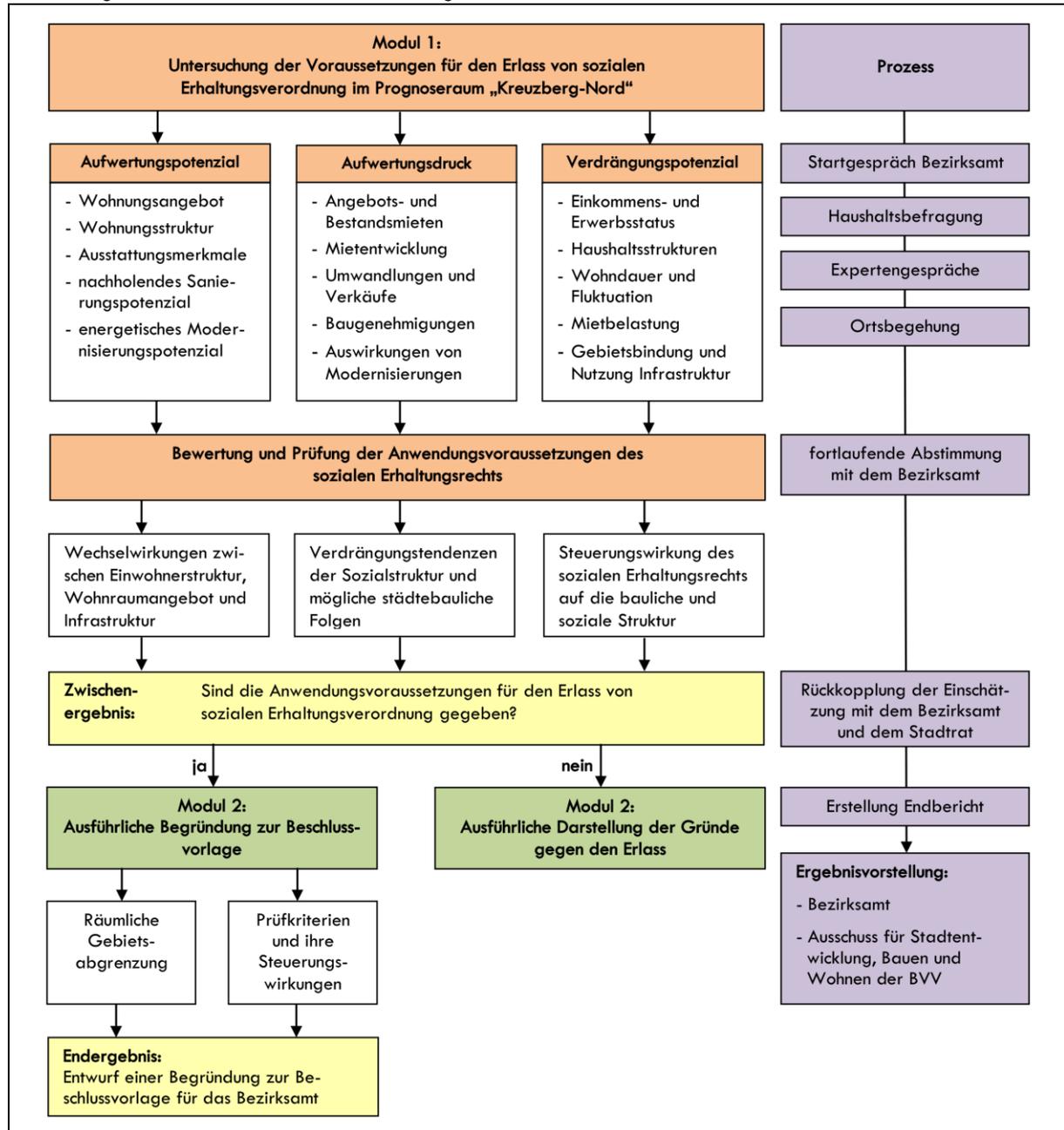
---

<sup>3</sup> Grundlage für die Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung Anfang 2017 waren die Untersuchungsergebnisse der Sozialstudie für das Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt aus dem Jahr 2014, das Grobscreening für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg 2017 sowie das Energetische Quartierskonzept von 2013.

### 1.3 Vorgehensweise und Erhebungsmethodik

Die Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass bzw. Fortbestand von sozialen Erhaltungsverordnungen im Gebiet „Kreuzberg-Nord“ wurde in zwei Arbeitsmodulen mit jeweils untergeordneten Arbeitsschritten bearbeitet (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1: Schematischer Untersuchungsaufbau

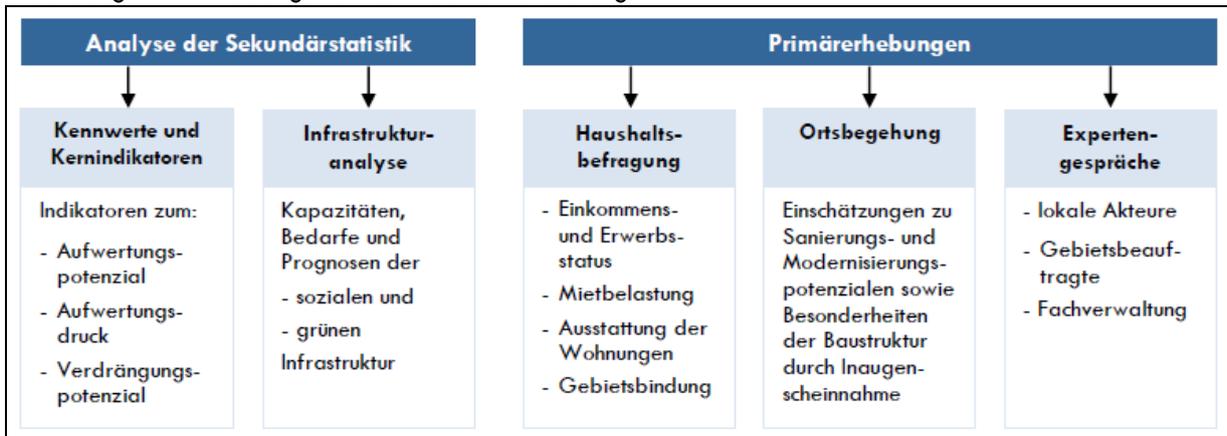


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

In Modul 1 wurden für das soziale Erhaltungsgebiet das bauliche Aufwertungspotenzial, der wohnungswirtschaftliche Aufwertungsdruck und das soziale Verdrängungspotenzial ermittelt. Nach Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Verordnung, wurden in Modul 2 die Gebietsabgrenzung begründet, die Erhaltungsziele und die Prüfkriterien auf ihre Aktualität und Praktikabilität geprüft und eine ausführliche Begründung für das Bezirksamt erstellt.

Die folgenden grundlegenden Methoden kamen zur Anwendung (vgl. Abbildung 2):

Abbildung 2: Erhebungsmethodik der Untersuchung



Quelle: LPG mbH, eigene Darstellung

### Analyse der Sekundärstatistik

Die amtlichen Statistiken und Daten aus dem Berichtswesen des Bezirksamtes wurden zu themenrelevanten Aspekten ausgewertet. Dazu gehören Daten des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg, Monitoring Soziale Stadtentwicklung der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Daten des Bezirks zu Abgeschlossenheitsbescheinigungen und Bauanträgen, Wohnatlas Berlin, Mikrozensus, Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Ferner wurden Wohnungsmarktberichte der IBB und weitere aktuelle Studien herangezogen und Datenrecherchen im Internet durchgeführt. Die Daten 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.

Für die soziale Erhaltungsverordnung hat das Zusammenspiel aus Infrastruktur und Sozialstruktur eine zentrale Bedeutung. Daher legt die Untersuchung ein vertiefendes Augenmerk auf Ausstattung und auch Bedarfe der sozialen und grünen Infrastruktur. Datengrundlage hierfür sind das Soziale Infrastrukturkonzept Friedrichshain-Kreuzberg (SIKo) und die Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen.

### Haushaltsbefragung

Mit der Haushaltsbefragung wurden gebietsspezifische Sozial- und Wohnungsdaten erhoben und strukturelle Zusammenhänge herausgearbeitet. Dazu wurde ein standardisierter Fragebogen im Sommer 2017 an insgesamt 11.000 Haushalte verschickt. Die Auswahl der Haushalte erfolgte anhand einer Zufalls-Stichprobe, so dass jeder Haushalt die gleiche Chance auf eine Teilnahme an der Befragung hatte. Es wurde in etwa jeder dritte Haushalt im Gebiet persönlich angeschrieben. Dem sechsseitigen, weitgehend standardisierten Fragebogen lagen ein Begleitschreiben mit Informationen vom Bezirk und ein Rückumschlag bei, mit dem eine kostenfreie Rücksendung möglich war. Für Rückfragen der Bewohnerinnen und Bewohner wurde eine telefonische Beratung ermöglicht. Zudem fanden zwei Informations-

termine mit türkischer Übersetzung unmittelbar im Gebiet statt. Die Untersuchung fand entsprechend den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes statt, auf die Freiwilligkeit der Teilnahme und die Berücksichtigung des Datenschutzes wurde ausdrücklich hingewiesen.

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 angegeben (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 „\*“ bzw. „-“ für Ergebnisse ohne Ausprägung in den Grafiken und Tabellen angezeigt. 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.

### Ortsbegehung und Expertengespräche

Eine Ortsbegehung und Expertengespräche mit den Quartiersmanagement-Teams und Initiativen (vgl. Tabelle 1) ergänzten das Spektrum und ermöglichten eine Verifizierung des statistischen Materials, da dadurch Zusammenhänge zwischen städtebaulicher und sozialer Entwicklung sowie soziale Potenziale und Problemlagen genauer bestimmt werden konnten. Eine Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung - Gruppe Stadterneuerung fand prozessbegleitend statt, so dass die Einschätzungen auch dadurch auf eine breite Basis gestellt werden konnten. Die Expertengespräche fanden als leitfadengestützte Interviews im Juli und August 2017 statt.

Tabelle 1: Expertengespräche

Institution	Name
Bündnis Otto-Suhr-Siedlung+Umgebung	Frau Hahn, Herr Klage   BewohnerInnen Otto-Suhr-Siedlung
QM Mehringplatz	Frau Hartmann, Frau Piwek   Quartiersmanagerinnen
QM Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße	Frau Atrache-Younes   Quartiersmanagerin
Mietergemeinschaft Kotti & Co	Herr Kaltenborn   Bewohner der Südblöcke
Nachbarschaftsbeauftragte Kottbusser Tor Süd	Frau Scholz-Yildiz   Nachbarschaftsbeauftragte

Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH

### 1.4 Gebietsabgrenzung in vier Teilgebiete

Im Prognoseraum Kreuzberg-Nord leben insgesamt 38.635 Einwohnerinnen und Einwohner in knapp 17.759 Wohnungen<sup>4</sup>. Für die Analysen im Rahmen der Sozialstudie war es nötig und zweckmäßig, Teilgebiete abzugrenzen. Grundlage für die Teilgebietsabgrenzungen waren die vor Ort zum Zeitpunkt der Untersuchung durch das Bezirksamt gesetzten Gebietskulissen. Das sind im Einzelnen das be-

<sup>4</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung 2011, AfS Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister 31.12.2016.

reits festgesetzte soziale Erhaltungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ und die beiden mit Aufstellungsbeschlüssen für soziale Erhaltungsgebiete bezeichneten Gebiete „Ritterstraße“ und „Kottbusser Tor Süd“.

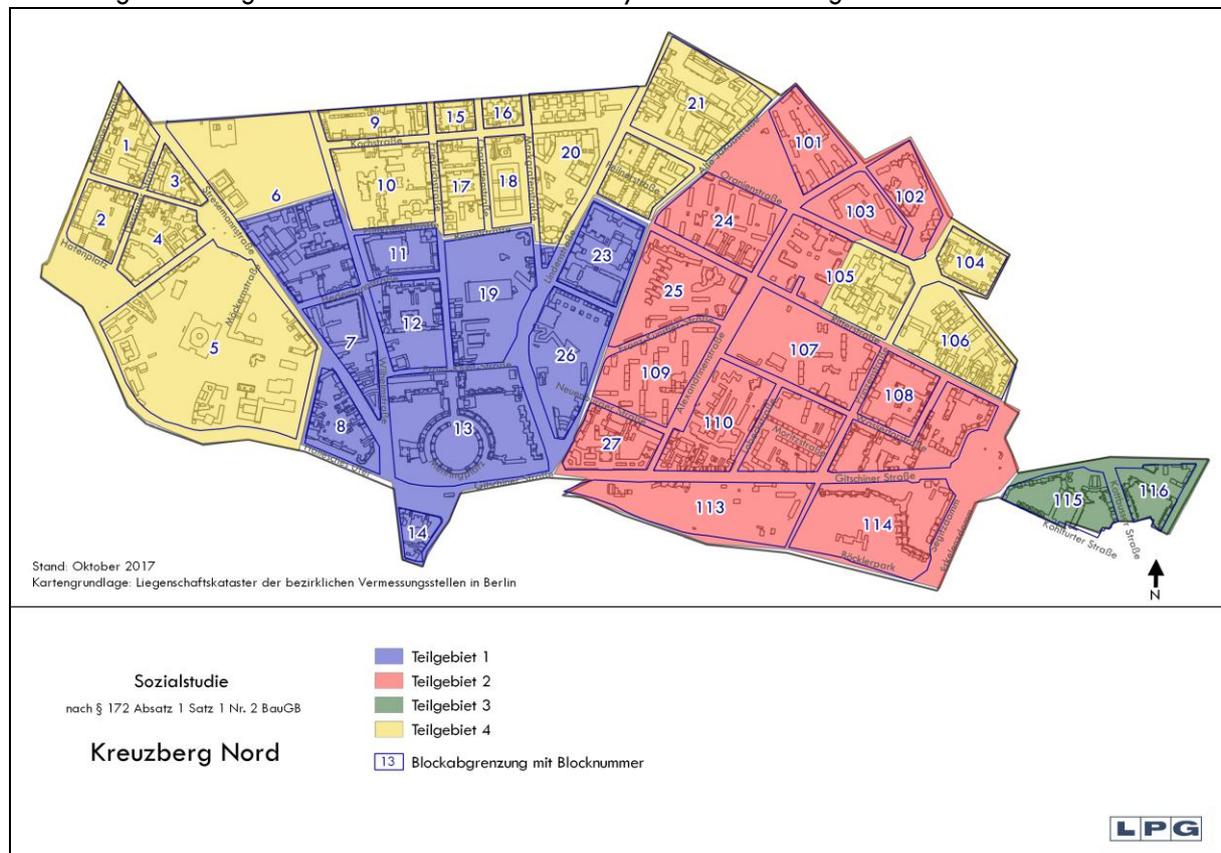
In Analogie zu diesen Strukturen wurden mittels Sekundärdaten, Informationen aus der Haushaltsbefragung sowie einer Betrachtung der stadträumlichen Zusammenhänge und der überwiegenden Nutzungsstruktur der insgesamt 43 Untersuchungsblöcke vier Teilgebiete gebildet. Den festgesetzten Gebietskulissen „Südliche Friedrichstadt“ und „Ritterstraße“ wurden nach detaillierter Block-Analyse weitere, direkt angrenzende Blöcke zugeschlagen. Das Teilgebiet 4 umfasst alle Blöcke außerhalb der engeren Verflechtungsbereiche der festgesetzten Gebietskulissen. Die Tabelle 2 stellt ausgewählte Kennzahlen und die Abbildung 4 den räumlichen Gebietszuschnitt der vier Teilgebiete sowie der 43 Untersuchungsblöcke dar.

Tabelle 3: Ausgewählte Kennzahlen nach Teilgebieten

Gebiet	Einwohnerzahl Afs 31.12.2016	Wohngebäude nach ALKIS
Teilgebiet 1	10.940	243
Teilgebiet 2	17.037	374
Teilgebiet 3	3.280	73
Teilgebiet 4	7.378	259
Untersuchungsgebiet	38.635	949

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017; Amt für Statistik Sonderauswertung, Liegenschaftskataster der bezirklichen Vermessungsstellen

Abbildung 4: Teilgebiete zur kleinräumlichen Analyse und Bewertung



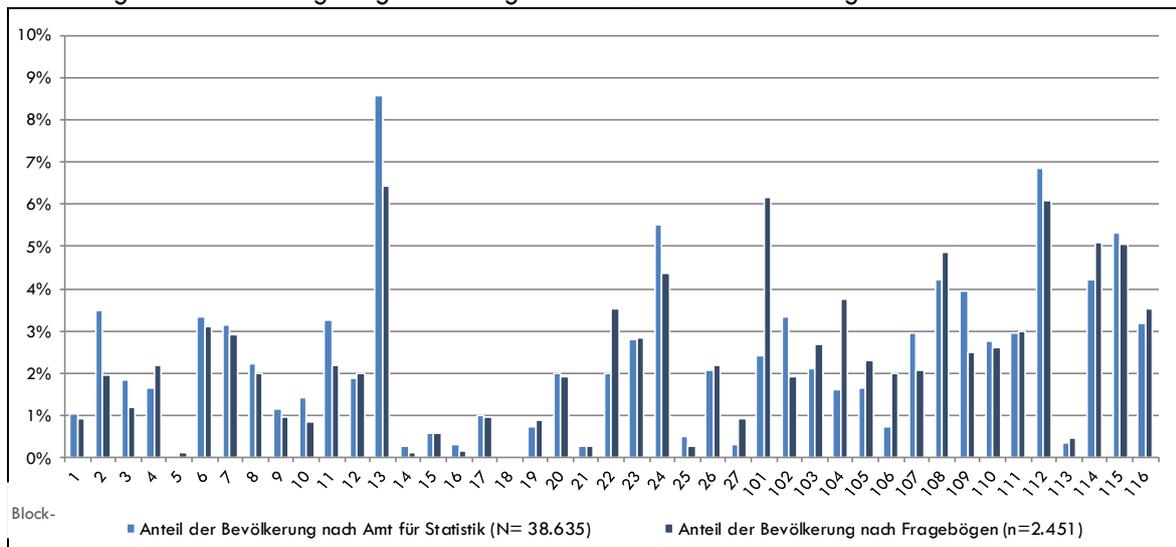
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH auf Grundlage des Liegenschaftskatasters Berlin

## 1.5 Repräsentativität und Stichprobenqualität der Haushaltsbefragung

Ausgehend von der Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet<sup>5</sup> wurde mit Hilfe der Ergebnisse des Haushaltsgenerierungsverfahrens KOSIS-HHGen<sup>6</sup> des Amtes für Statistik die Zahl der Haushalte bestimmt. Daraus ergab sich ein Stichprobenziel von 652 auswertbaren Fragebögen, die mindestens erforderlich sind, um übliche statistische Fehlertoleranzen sozialstatistischer Untersuchungen einzuhalten. Die Größe des erzielten Rücklaufes von insgesamt 1.202 auswertbaren Fragebögen lässt einen Schluss auf die Grundgesamtheit mit einer Wahrscheinlichkeit von 99 % und einer Fehlertoleranz von 3,66 zu.

Insgesamt wurden 11.000 Fragebögen versendet. Ausgewertet wurden 1.202 Fragebögen mit Daten von 2.451 Haushaltsmitgliedern. Das entspricht einem Rücklauf von 11,02 %, der in Relation auf vergleichbare Untersuchungen leider als gering einzustufen ist. Dennoch konnte ein über das Gesamtgebiet gleichmäßiger Rücklauf erzielt werden (vgl. Abbildung 5). Im Block 18 sind keine Personen gemeldet. Abweichungen zwischen dem Anteil gemäß Sekundärstatistik und der Haushaltsbefragung bewegen sich im Bereich von bis zu zwei Prozentpunkten (Block 13); einzig der Block 101 weist einen deutlich höheren Anteil gemäß Haushaltsbefragung auf. Es handelt sich dabei um einen Wohnblock der Otto-Suhr-Siedlung. Die Wohnbevölkerung ist dort in besonderem Maße für das Thema sensibilisiert. Zudem wurde im Rahmen der Untersuchung ein Expertengespräch mit der Mieterinitiative durchgeführt, was den Rücklauf zusätzlich gestärkt hat.

Abbildung 5: Rücklauf Fragebögen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017, AfS Berlin-Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung nach statistischen Blöcken, 31.12.2016

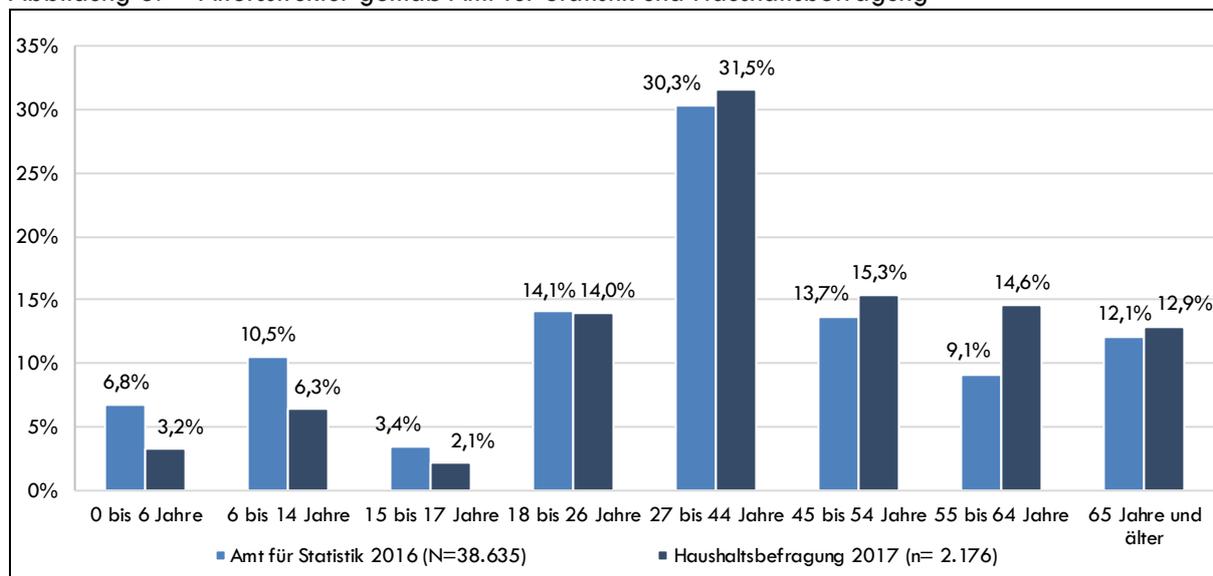
Die folgenden Abbildungen und Tabellen geben Aufschluss über die Qualität der Stichprobe in Relation zur Grundgesamtheit im Gebiet. Für einen Teil der Vergleiche werden die Zahlen der Gebäude- und Wohnungszählung von 2011 herangezogen, da neuere Daten nicht zur Verfügung stehen. Es ist somit von einer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

<sup>5</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in den statistischen Blöcken, 31.12.2015.

<sup>6</sup> Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Haushaltsgenerierungsverfahren KOSIS-HHGen, 31.12.2015 bezogen auf die Planungsräume im jeweiligen Untersuchungsgebiet.

Die Altersstruktur der Haushaltsbefragung ist nahezu deckungsgleich mit der amtlichen Altersstruktur aus dem Jahr 2016. Knapp ein Drittel der Einwohnerinnen und Einwohner im Untersuchungsgebiet ist zwischen 27 und 44 Jahre alt. Kinder sind bei der Befragung leicht unterrepräsentiert, wie die Abbildung 6 verdeutlicht. Dies kann allerdings dadurch erklärt werden, dass sie in der Haushaltsbefragung bei Frage 30 zwar als Haushaltsmitglieder angegeben wurden, ihre soziodemographischen Merkmale bei Frage 32 jedoch nicht konsequent ausgefüllt wurden.

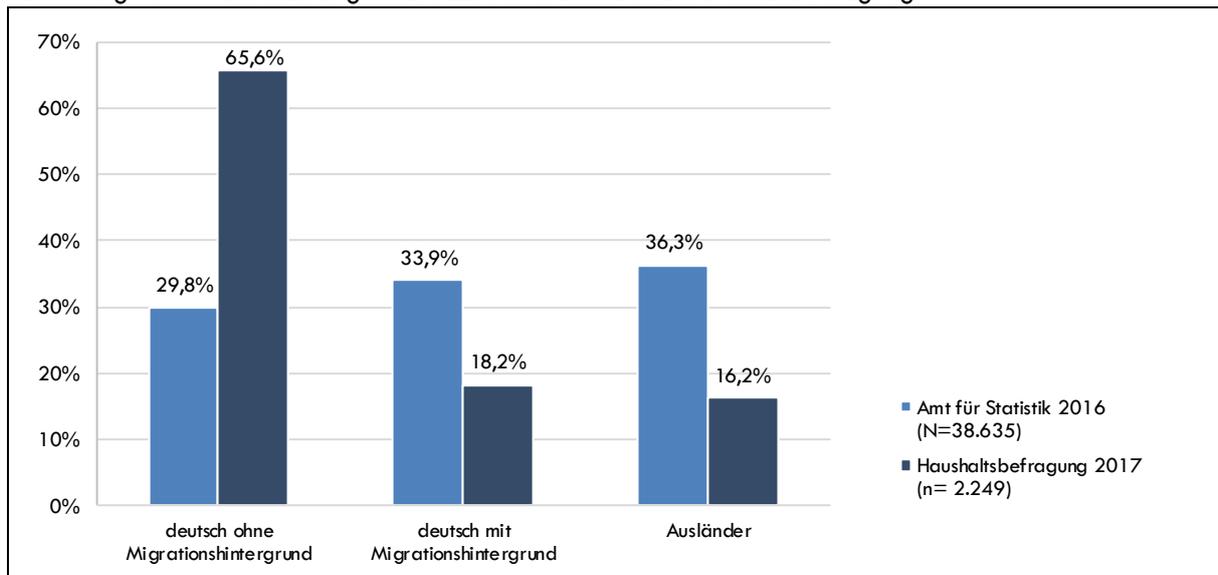
Abbildung 6: Altersstruktur gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH 2017, AfS Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister 31.12.2016

Der Anteil an Deutschen mit Migrationshintergrund und Ausländern ist in der Haushaltsbefragung deutlich unterrepräsentiert. Gemäß amtlicher Statistik leben im Untersuchungsgebiet 29,8 % deutsche Staatsbürger ohne Migrationshintergrund, deren Anteil in der Haushaltsbefragung von 65,6 % übertrifft das um mehr als das Doppelte. Trotz Informationsterminen mit Übersetzungsangeboten konnten diese Gruppen, die im Gebiet im Berliner Vergleich mit sehr großer Zahl vertreten sind, nur unterdurchschnittlich erreicht werden. Aus dem Abgleich mit der Sekundärstatistik fällt außerdem eine geringere Beteiligung von einkommensschwachen Bevölkerungskreisen auf. Das spiegelt die auch theoretisch nachgewiesene geringere Beteiligung und Teilhabe bestimmter Milieus wider, die aber nicht gleichzusetzen ist mit geringer Betroffenheit.

Abbildung 7: Nationalität gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH 2017, AfS Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister 31.12.2016

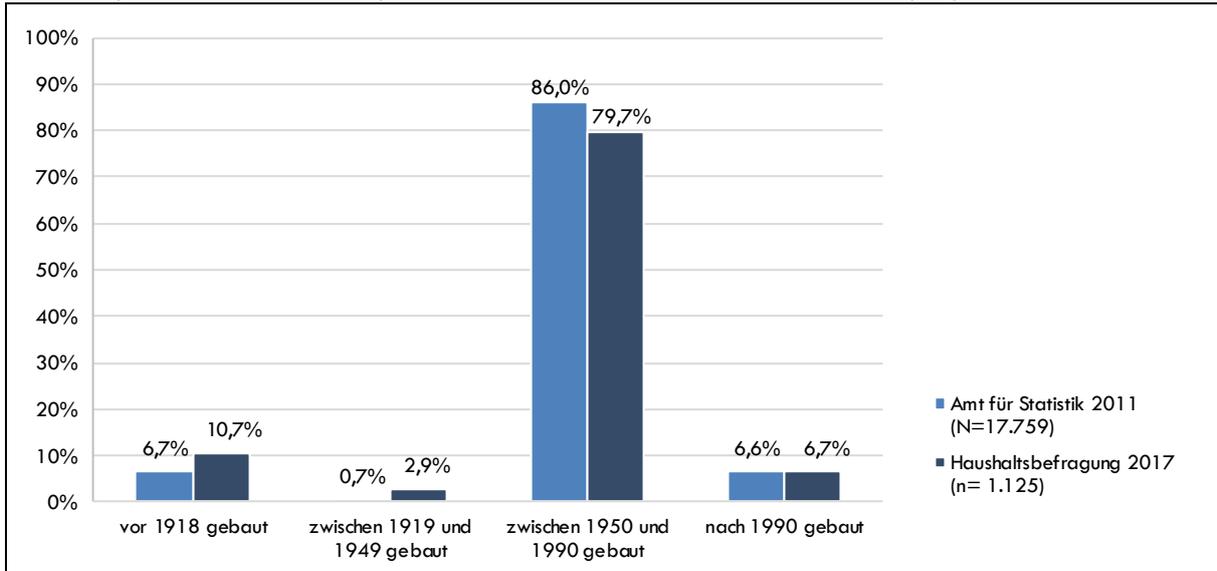
Generell gelten Personen mit Migrationshintergrund und Haushalte in prekären Lebenslagen für Beteiligung und Teilhabe als schwer erreichbare Gruppen.<sup>7</sup> Dies hängt zusammen mit einer anderen Beteiligungskultur, fehlendem Vertrauen in deutsche Systeme, Sprachbarrieren, Zeitverfügbarkeit, fehlendem 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.<sup>8</sup> Durch einen weitgehend standardisierten Fragebogen, aufsuchende Unterstützungsangebote beim Ausfüllen von Fragebögen mit türkischer Übersetzung und Informationsvermittlung an Multiplikatorinnen und Multiplikatoren vor Ort (QM, Kotti & Co., Mieterinitiative Otto-Suhr-Siedlung und Umgebung) 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.

Der Vergleich zwischen Stichprobe und Grundgesamtheit gemäß Gebäudealter ist überwiegend deckungsgleich (vgl. Abbildung 8). Lediglich der gründerzeitliche Wohnbestand ist bei der Haushaltsbefragung etwas stärker repräsentiert.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Petermann, Sören (2005): Rücklauf und systematische Verzerrung bei postalischen Befragungen: Eine Analyse der Bürgerumfrage Halle 2003. In: ZUMA Nachrichten 29 (2005), 57, S. 55-78.

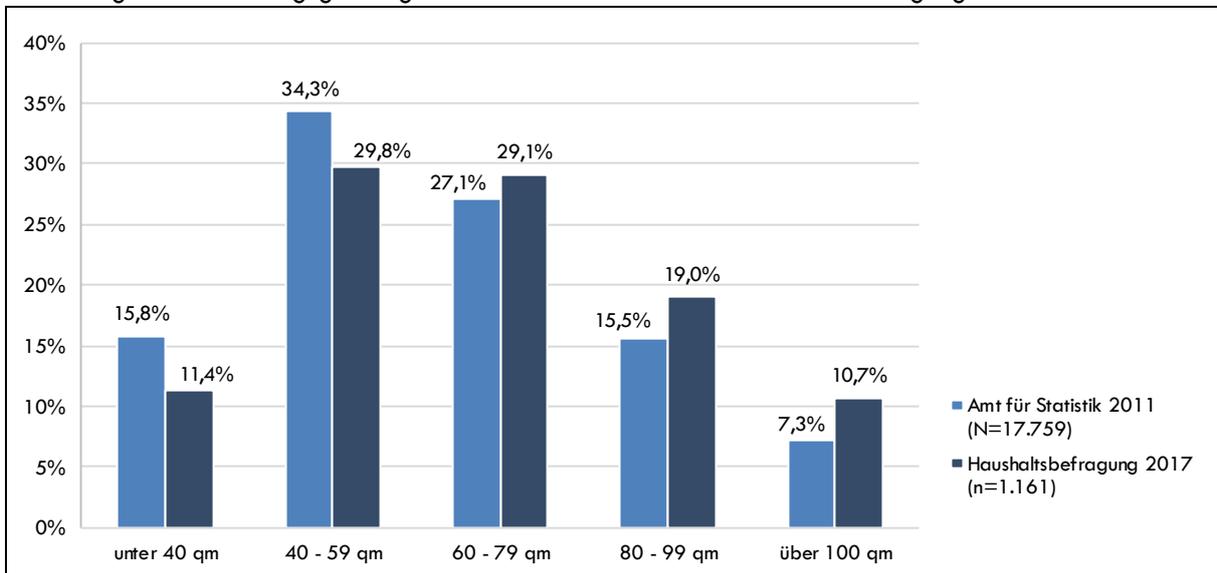
Abbildung 8: Gebäudealter gemäß amtlicher Statistik und Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH 2017, AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung 2011

An der Haushaltsbefragung haben eher Haushalte teilgenommen, die in größeren Wohnungen leben, so dass im Vergleich zur amtlichen Erhebung eine leichte Verschiebung hin zu größeren Wohnungen zu verzeichnen ist, wie die Abbildung 9 verdeutlicht. Rund 60 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet leben aber sowohl gemäß Haushaltsbefragung als auch gemäß amtlicher Statistik in Wohnungen zwischen 40 und 79 qm.

Abbildung 9: Wohnungsgröße gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung

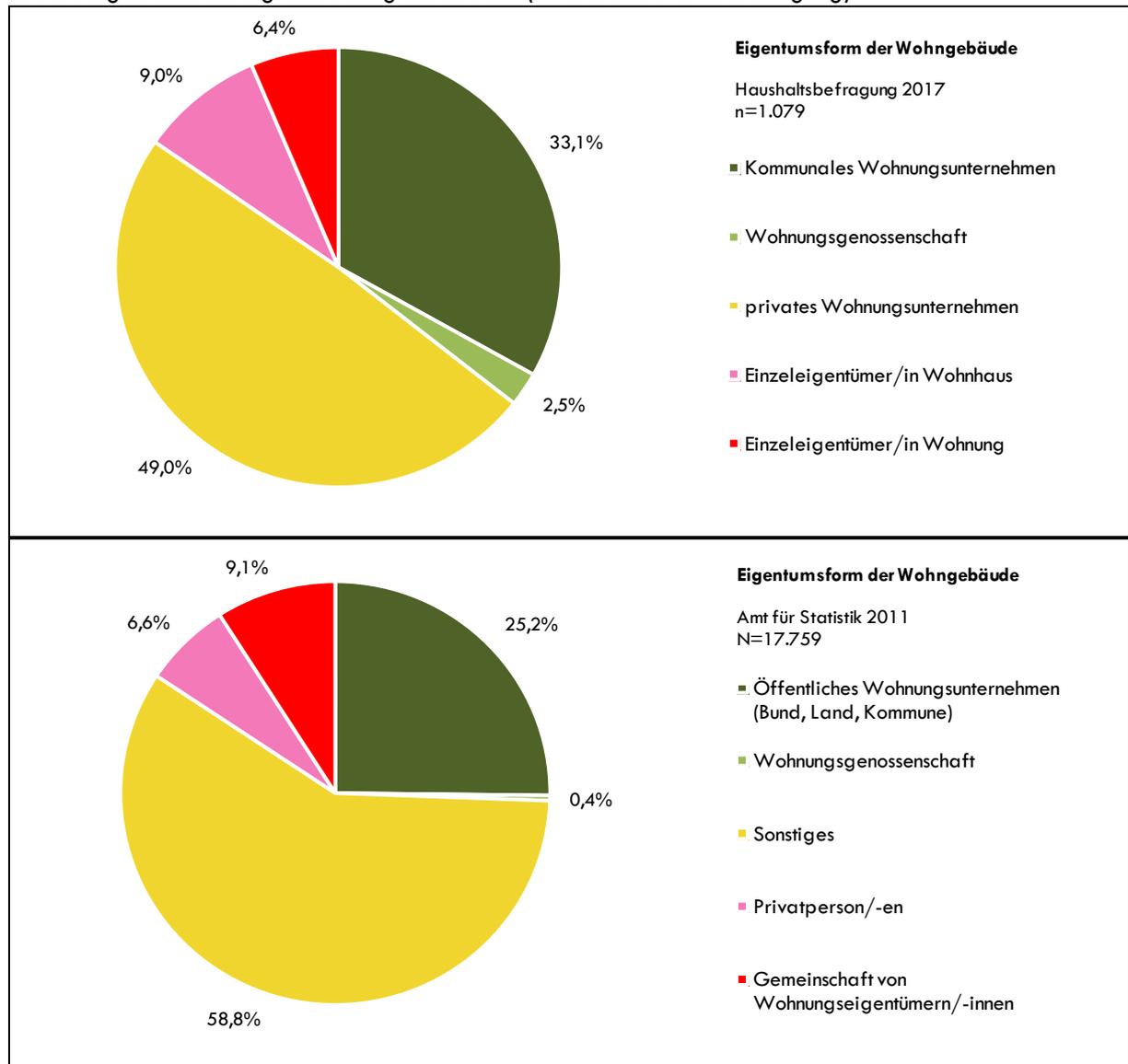


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH 2017, AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung 09.05.2011

Der Rücklauf aus kommunalen Wohnungsbeständen liegt über dem statistischen Anteil der öffentlichen Wohnungsunternehmen und umfasst ein Drittel der befragten Haushalte (vgl. Abbildung 10). Demgegenüber fällt bei der Haushaltsbefragung der Anteil der vermieteten bzw. selbstgenutzten Eigentums-

wohnungen etwas geringer aus als bei der amtlichen Erhebung. Die Detailauswertungen (siehe Kapitel 3.3) zeigen, dass ein Teil der Differenzen durch Unwissenheit der Befragten entstehen, die den Verkauf des Wohngebäudes vom kommunalen Eigentum hin zu privatwirtschaftlichem Eigentum nicht korrekt angeben.

Abbildung 10: Wohnungen nach Eigentumsform (AfS und Haushaltsbefragung)<sup>9</sup>



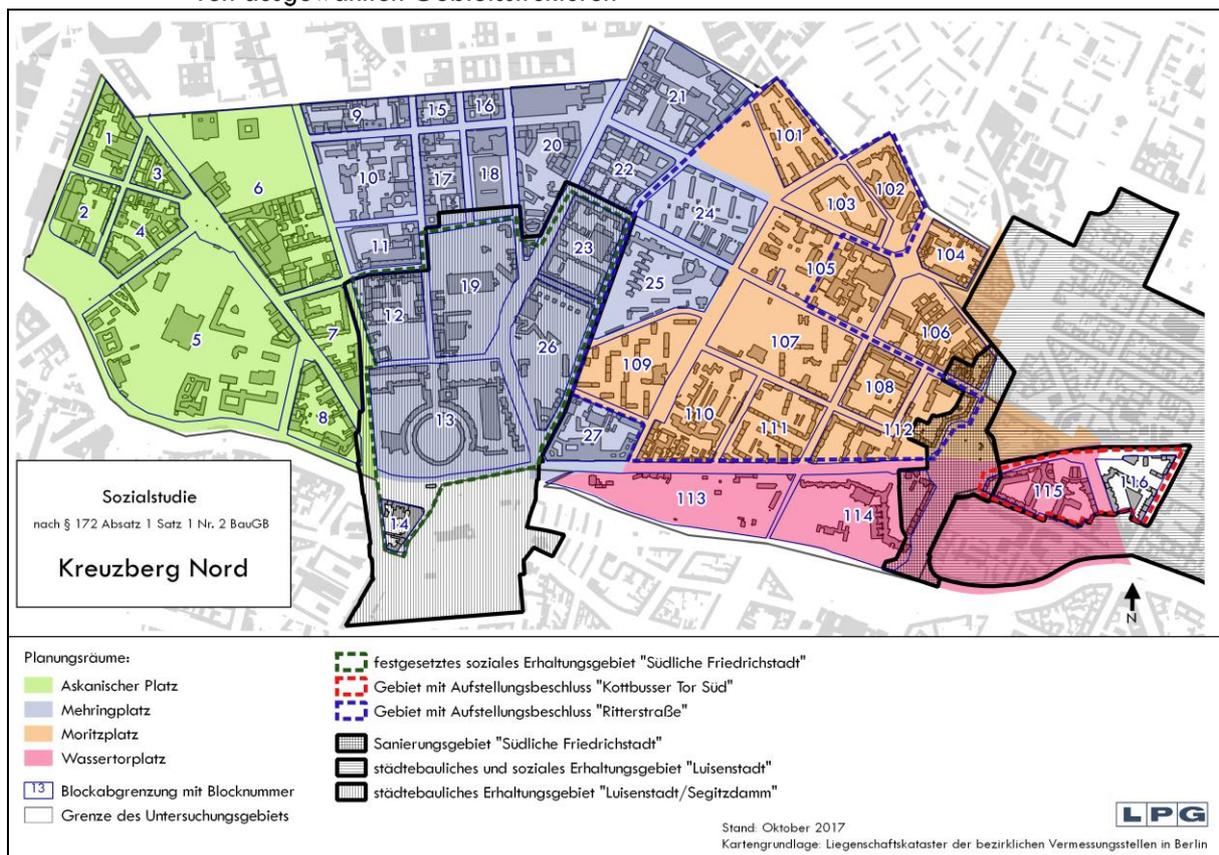
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH 2017, AfS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung 09.05.2011

<sup>9</sup> Die Unterschiede in der Benennung der Eigentumsformen sind durch die Datenverfügbarkeit bedingt. Die Kategorie Sonstiges gemäß der amtlichen Statistik umfasst privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen und andere privatwirtschaftliche Unternehmen, in deren Eigentum sich Wohnungen befinden, deren primärer Erwerbsszweck nicht die Wohnungsvermietung ist (z. B. Banken, Versicherungen, Fonds).

## 2. Kurzvorstellung des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord umfasst die vier Planungsräume Askanischer Platz, Mehringplatz, Moritzplatz und Wassertorplatz. Außerdem befindet sich der Block 14 im Planungsraum Urbanstraße und der Block 16 im Planungsraum Oranienplatz. In der Abbildung 11 sind die Grenzen der Planungsräume und der Gebietskulissen im Gebiet dargestellt. Seit dem Jahr 2017 ist mit dem sozialen Erhaltungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ bereits ein Teil des Gebietes als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt. Dieses soziale Erhaltungsgebiet ist deckungsgleich mit dem Sanierungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“. Für große Teile des Planungsraums Moritzplatz wurde der Aufstellungsbeschluss „Ritterstraße“ gefasst. Die Blöcke 115 und 116 im Südosten des Gebietes befinden sich im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses „Kottbusser Tor Süd“. An das Untersuchungsgebiet grenzt im Osten das städtebauliche und soziale Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ und das städtebauliche Erhaltungsgebiet „Luisenstadt/Segitzdamm“ an. Das soziale Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ umschließt die beiden Blöcke 115 und 116 am Kottbusser Tor vollständig.

Abbildung 11: Gesamtkarte Kreuzberg-Nord mit Kennzeichnung der LOR-Planungsräume und weiteren ausgewählten Gebietsstrukturen

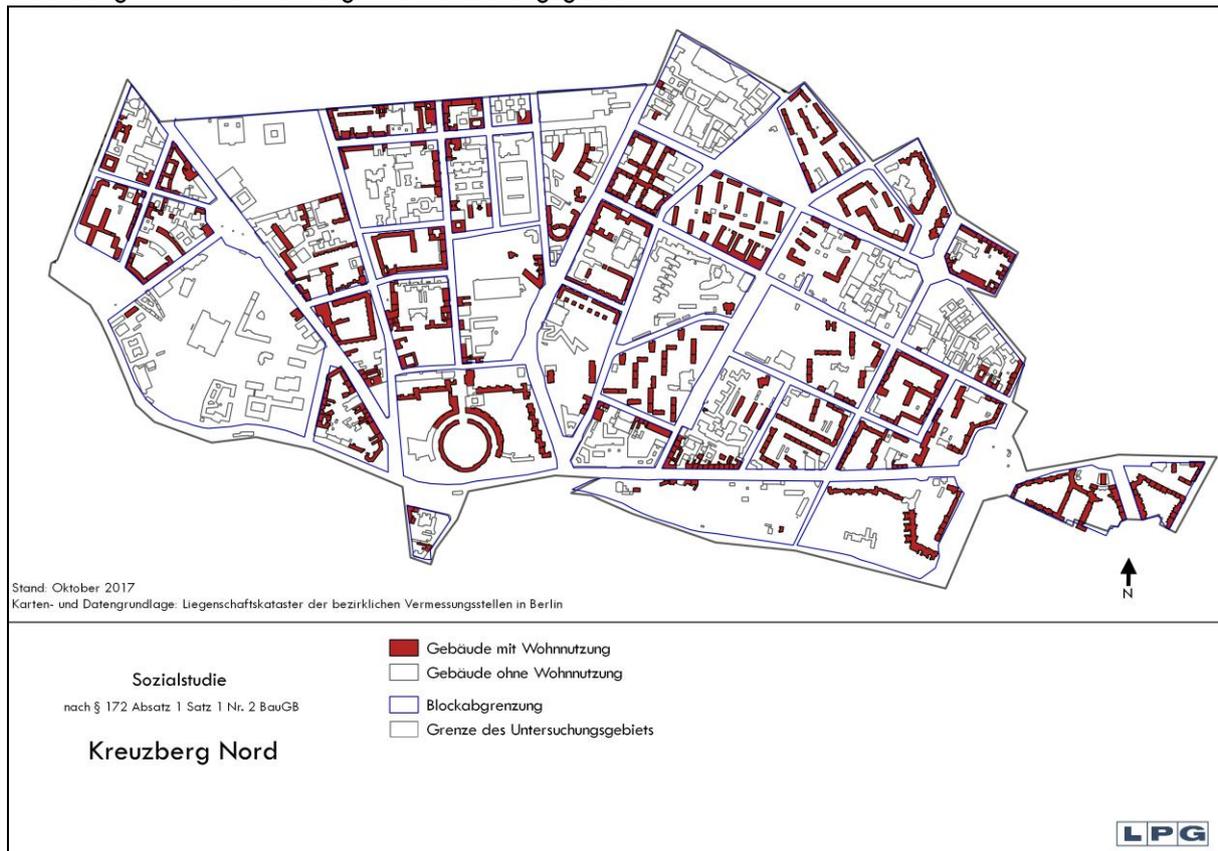


Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH auf Grundlage des Liegenschaftskatasters Berlin

Das Untersuchungsgebiet ist vor allem durch Wohngebäude geprägt, die in der Zeit nach 1945 errichtet wurden. Während des Zweiten Weltkriegs wurde die Baustruktur im Gebiet stark beschädigt oder fast vollständig zerstört. Deshalb ist das Untersuchungsgebiet durch verschiedene städtebauliche Leitbilder, unterschiedliche Planungsphasen und stadtbildprägende Strukturen – insbesondere rund um die namensgebenden Plätze – gekennzeichnet. Dazu gehört die Ringbebauung rund um den Mehringplatz

aus den 1960er und 1970er Jahren, die Otto-Suhr-Siedlung und das Spring-Projekt aus den 1950er und 1960er Jahren in Zeilenbauweise mit hohem Grünanteil, die Wohnbebauung rund um das Kottbusser Tor aus den 1970er und 1980er Jahren, die im Zuge der flächenhaften Sanierung (Kahlschlagsanierung) errichtet wurde. Einzelne Wohngebäude und Wohnblöcke im Gebiet sind im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1987 gebaut worden. Das Untersuchungsgebiet ist dabei unterschiedlich stark durch Wohnbebauung gekennzeichnet wie die Abbildung 12 verdeutlicht. Einige Blöcke im Gebiet<sup>10</sup> weisen komplett oder in großen Teilen nur wenige Wohngebäude auf.

Abbildung 12: Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH auf der Karten- und Datengrundlage des Liegenschaftskatasters Berlin

Im Gebiet befinden sich verschiedene Museen und überregional bedeutsame Einrichtungen wie das Jüdische Museum, die Topographie des Terrors, der Checkpoint Charlie, das Tempodrom, das Patentamt und das Prinzenbad. Neben der stark ausgeprägten Wohnfunktion in den Planungsräumen Moritzplatz, Wassertorplatz und dem südlichen Teil des Planungsraums Mehringplatz ist das Gebiet durch gewerbliche Nutzungen geprägt: Zeitungsverlage, Dienstleistungen, Handel, Hotels und Gewerbe kennzeichnen die Gebiete rund um den Askanischen Platz, die Koch- und Rudi-Dutschke-Straße sowie den Moritzplatz deutlich. Im Westen grenzt der Potsdamer Platz und im Süden der Landwehrkanal an.

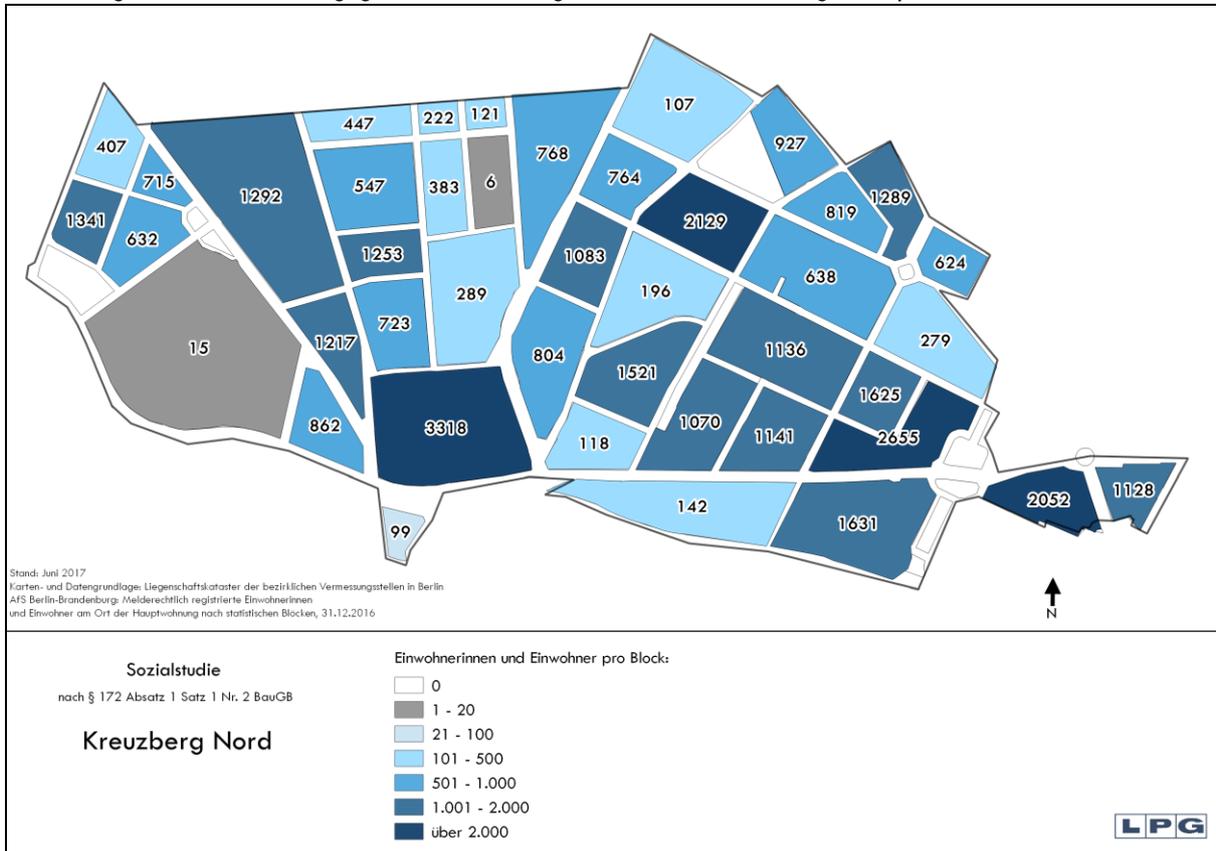
Aufgrund der im vereinigten Berlin sehr zentralen Lage, der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und durch den angespannten Berliner Mietwohnungsmarkt hat das Untersuchungsgebiet als Wohn- und Investitionsstandort an Attraktivität vor allen in den letzten Jahren sehr stark gewonnen.

<sup>10</sup> Das betrifft insbesondere die Blöcke 1, 5, 6, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 25, 105, 106, 113.

## 2.1 Bevölkerungszahl und Altersstruktur

Insgesamt lebten zum 31.12.2016 im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord 38.635 Personen. Die Abbildung 13 zeigt die Bevölkerungszahl nach Untersuchungsblöcken. Es wird deutlich, dass die Einwohnerzahlen teilsräumlich stark divergieren.

Abbildung 13: Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord mit Bevölkerungszahl pro Block



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, Daten Sonderauswertung AFS 2017

Im Vergleich zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg fallen altersstrukturelle Unterschiede auf (vgl. Tabelle 2): Im Untersuchungsgebiet lebt ein hoher Anteil an Personen unter 18 Jahren sowie älterer Menschen über 65 Jahre und somit ist eine stark polarisierte Bevölkerungsstruktur festzustellen. Demgegenüber ist die bezirkswweit stark besetzte Gruppe der 27 bis 44-Jährigen mit deutlich geringerem Anteil vertreten. Die Gruppe der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 26 Jahren ist im Untersuchungsgebiet und dabei vor allem im Teilgebiet 4 etwas stärker vertreten (Studierendenwohnheim am Hafenplatz).<sup>11</sup>

<sup>11</sup> Amt für Statistik Sonderauswertungen, Stand: 31.12.2016.

Tabelle 2: Bevölkerungszahl zum 31.12.2016 nach Alter in den Teilgebieten

Altersgruppe	Teilgebiete				Gesamt (38.635)	Ortsteil Kreuzberg (152.950)	Bezirk (281.323)
	1 (10.940)	2 (17.037)	3 (3.280)	4 (7.378)			
0 bis 5 Jahre	6,5%	7,1%	5,4%	6,9%	6,8%	6,2%	6,3%
6 bis 14 Jahre	11,0%	10,4%	11,6%	9,2%	10,5%	7,8%	6,9%
15 bis 17 Jahre	3,5%	3,3%	4,5%	3,1%	3,4%	2,6%	2,0%
18 bis 26 Jahre	13,0%	12,9%	15,0%	18,2%	14,1%	11,7%	11,4%
27 bis 44 Jahre	29,4%	28,9%	33,1%	33,6%	30,3%	35,8%	40,7%
45 bis 54 Jahre	14,0%	14,2%	14,0%	12,1%	13,7%	15,3%	13,8%
55 bis 64 Jahre	9,9%	9,1%	8,3%	8,3%	9,1%	10,5%	8,8%
65 Jahre und älter	12,7%	14,1%	8,1%	8,5%	12,1%	10,1%	10,0%

Quelle: Amt für Statistik Sonderauswertungen, Stand: 31.12.2016.

Seit dem Jahr 2012 ist die Bevölkerungszahl insgesamt moderat um gut 3 % bzw. 1.204 Personen gestiegen. In den Teilgebieten und nach Alter betrachtet verlief diese Entwicklung jedoch mit starken Unterschieden, wie die Tabelle 3 zeigt. Im Teilgebiet 4 ist ein Anstieg der Bevölkerungszahl um insgesamt 11,3 % zu erkennen, während in Teilgebiet 2 ein Bevölkerungswachstum von 2,7 % stattgefunden hat und in den Teilgebieten 1 und 3 die Bevölkerungszahl nahezu konstant geblieben ist. Die Zahl der Kinder unter 6 Jahre hat seit dem Jahr 2012 in den Teilgebieten 1, 2 und 3 (deutlich) abgenommen, während im Teilgebiet 4 eine positive Dynamik zu verzeichnen ist. Auffällig ist die Zunahme an Personen über 65 Jahren vor allem im Teilgebiet 1 rund um den Mehringplatz. Während das Teilgebiet 4, das an den Bezirk Mitte grenzt, in den letzten Jahren durch Zuzug vor allem von jungen Erwachsenen zwischen 18 und 26 Jahren geprägt war, ist der Anteil dieser Altersgruppe in den Teilgebieten 1 und 3 stark gesunken. Ein Kennzeichen des Gebietes ist der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund (vgl. Abbildung 7 sowie Kapitel 5.1).

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet 2012 bis 2016 nach Alter

Altersgruppe	Teilgebiete				Gesamt (38.635)
	1 (10.940)	2 (17.037)	3 (3.280)	4 (7.378)	
0 bis 5 Jahre	-15,5%	-10,8%	-24,1%	34,6%	-7,2%
6 bis 14 Jahre	-5,3%	3,7%	4,2%	19,5%	1,6%
15 bis 17 Jahre	8,4%	-0,2%	4,2%	-1,3%	2,5%
18 bis 26 Jahre	-18,5%	3,5%	-17,1%	20,7%	-2,2%
27 bis 44 Jahre	5,6%	5,6%	7,1%	12,3%	7,1%
45 bis 54 Jahre	4,7%	8,4%	15,9%	-1,4%	6,1%
55 bis 64 Jahre	8,0%	-0,2%	29,0%	5,3%	5,0%
65 Jahre und älter	15,7%	0,5%	4,3%	-1,4%	4,6%
<b>Gesamt</b>	0,1%	2,7%	-0,2%	11,3%	3,2%

Quelle: Amt für Statistik Einwohnerregister und Sonderauswertungen, Stand: 31.12.2016.

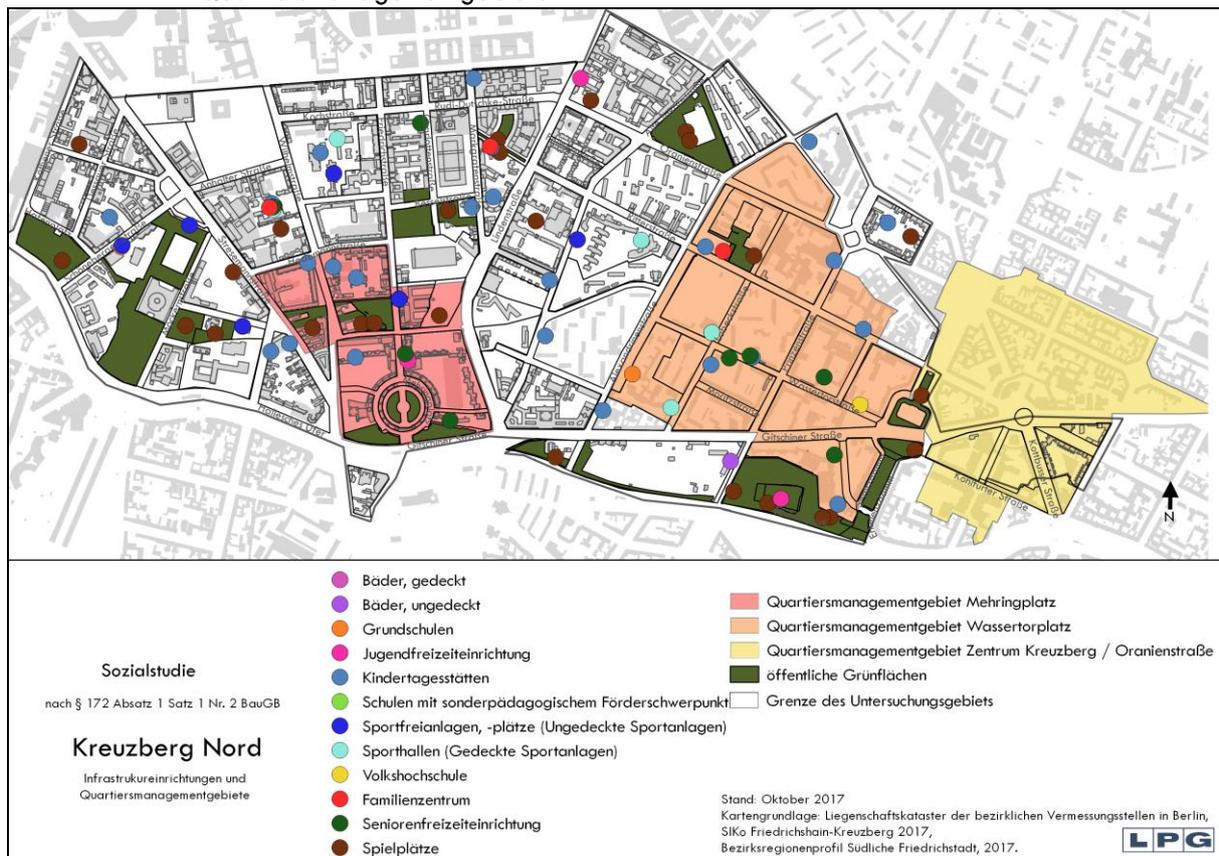
## 2.2 Soziale und grüne Infrastruktur im Untersuchungsgebiet

Alle vier Planungsräume werden im Monitoring soziale Stadtentwicklung 2015 in der niedrigsten Entwicklungskategorie eingestuft. 100 % der Bewohnerschaft lebten zum 31.12.2015 in Gebieten mit sehr niedrigem Index, bei stabiler bzw. in den Planungsräumen Askanischer Platz und Wassertorplatz auch positiver Dynamik.<sup>12</sup> Das Untersuchungsgebiet bedarf mit Blick auf die soziale Stadtentwicklung besonderer Aufmerksamkeit, was sich in den Förderkulissen im Gebiet widerspiegelt.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die drei Quartiersmanagementgebiete Mehringplatz, Wassertorplatz und Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße (vgl. Abbildung 14). Es besteht ein dichtes Netz aus sozialen Infrastruktureinrichtungen. Im Rahmen des Quartiersmanagement-Verfahrens wurden Hilfs- und Unterstützungsinfrastrukturen aufgebaut, die sich an den besonderen Bedarfen der Wohnbevölkerung orientieren und die Regelangebote von Kitas und Schulen erweitern.

<sup>12</sup> SenStadtUm, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2015, Kartenbestand.

Abbildung 14: Soziale und grüne Infrastruktur im Prognoseraum Kreuzberg-Nord mit Darstellung der Quartiersmanagementgebiete



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, Daten: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg SIKo 2017

Im **Quartiersmanagementgebiet Wassertorplatz**, das seit 2005 aktiv ist und 2015 erweitert wurde, haben etwa 72 % der dort lebenden Bevölkerung einen Migrationshintergrund, so dass viele der Angebote im Quartier auf den interkulturellen Austausch und die Stärkung der Nachbarschaft ausgerichtet sind.<sup>13</sup> Beispielhaft ist die Begegnungsstätte Gitschiner Straße, das Familienzentrum Ritterburg sowie das Statthaus Böcklerpark zu nennen. Darüber hinaus gibt es verschiedene Beratungs- und Unterstützungsangebote.<sup>14</sup>

Das **Quartiersmanagementgebiet Mehringplatz** ist ebenfalls seit 2005 aktiv und fördert u. a. die Vernetzung der Akteure im Quartier sowie das nachbarschaftliche Zusammenleben. Es werden Projekte zu den Themenfeldern Bildung, Arbeit und Wirtschaft, Nachbarschaft, Öffentlicher Raum sowie Beteiligung angeboten. Der „Kieztreff – Meine Kieztube Mehringplatz“ stellt beispielsweise einen Ort dar, der allen Bewohnerinnen und Bewohnern für verschiedene Veranstaltungen offensteht und so zu nachbarschaftlichen Austausch und Zusammenhalt beitragen soll. Außerdem werden vor Ort Beratungen durch die Gewobag und die Nachbarschaftsbeauftragte angeboten. Verschiedene Aktionen zum öffentlichen Raum wie „Mein Kiez ist schön“ oder „Besenrein am Mehringplatz“ haben beispielsweise das Ziel der gemeinschaftlichen Aufwertung des öffentlichen Raums durch die Anwohnerinnen und Anwohner.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> QM Wassertorplatz, Das Quartier Wassertorplatz, Internetquelle.

<sup>14</sup> QM Wassertorplatz, Das Quartier Einrichtungen, Internetquelle.

<sup>15</sup> QM am Mehringplatz, Akteure im Kiez, Internetquelle.

Östlich angrenzend an das Quartiersmanagementgebiet Wassertorplatz und die Wohnblöcke 115 und 116 am Kottbusser Tor betreffend, liegt das seit dem Jahr 1999 bestehende **Quartiersmanagementgebiet Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße**. Im Gebiet werden unter den Handlungsfeldern „Nachbarschaft, Gemeinwesen, Integration“, „Bildung, Ausbildung, Jugend“ und „Öffentlicher Raum“ vielseitige Projekte zur Förderung des Zusammenlebens angeboten.<sup>16</sup> Dazu gehören die Nachbarschaftskoordination in den Südblöcken des Kottbusser Tors, der Nachbarschaftstreffpunkt und das Nachbarschaftsforum am Kottbusser Tor sowie verschiedene Formen von Nachbarschaftshilfe und die Unterstützung der Bildungssituation innerhalb und außerhalb von Einrichtungen. Daneben vertreten gesellschaftliche Initiativen wie „Kotti & Co“ die Belange der im Gebiet wohnenden Personen und bieten Hilfestellungen im Bereich der Sozial- und Mietberatung an.

Im Rahmen des Quartiersmanagementverfahrens wurden für die Quartiersmanagement-Gebiete und insbesondere für die Bevölkerung passgenaue unterstützende Angebote und Infrastrukturen aufgebaut und gefördert. Die Einrichtungen und Anlagen der sozialen und grünen Infrastruktur über die Quartiersmanagement-Strukturen hinaus sind ebenfalls rege Anlaufpunkte für die Bewohnerinnen und Bewohner (vgl. Abschnitt 5.7).

Die Planungsräume Askanischer Platz und Wassertorplatz sind überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Grünflächen versorgt wie die Tabelle 4 zeigt. Die Planungsräume Mehringplatz und Moritzplatz sind deutlich schlechter versorgt. Dies trifft auch auf die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen zu; nur der Planungsraum Askanischer Platz übersteigt den Richtwert.

Tabelle 4: Kennzahlen Infrastruktur unterschieden nach Planungsräumen

Gebiet	Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (qm je Einwohner)	Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen (qm je Einwohner)
Richtwerte <sup>17</sup>	6,0	1,0
Bezirk Friedrichshain/Kreuzberg*	7,6*	0,7*
Askanischer Platz	14,20	1,48
Mehringplatz	4,64	0,64
Moritzplatz	2,87	0,22
Wassertorplatz	13,31	0,31

Quelle: Amt für Statistik, Kernindikatoren zur Bewertung der Lebens- und Wohnverhältnisse; \*Gesundheits- und Sozialbericht für Friedrichshain-Kreuzberg 2014

<sup>16</sup> QM Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße, Projekte im Kiez, Internetquelle.

<sup>17</sup> Richtwerte gemäß SIKo Friedrichshain-Kreuzberg 2017, S. 35.

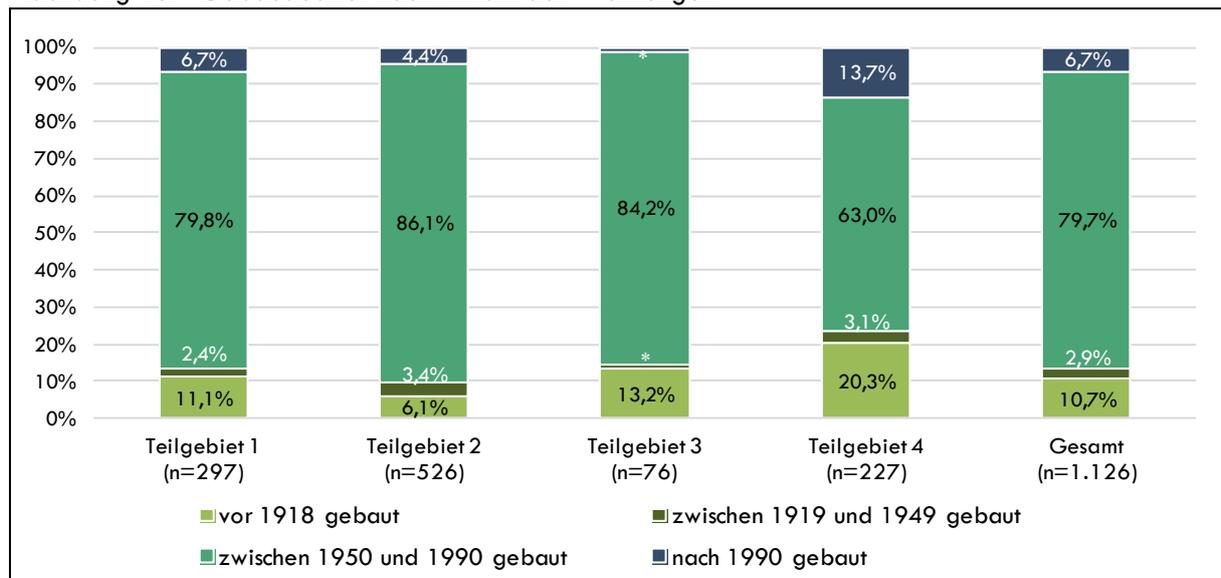
### 3. Analyseebene: Aufwertungspotenzial

Für die Analyse des Aufwertungspotenzials wird ausgehend vom Gebäude- und Wohnungsbestand des Gebietes geprüft, welche Möglichkeiten zu wohnwerterhöhenden Maßnahmen bestehen, die über den zeitgemäßen Ausstattungsstandard hinausgehen (können). Hinterfragt wird dabei die Aufwertungsdy- namik der letzten Jahre und inwieweit durch Aufwertungsmodernisierungen eine Gefahr der Verdrän- gung der Gebietsbevölkerung besteht.

#### 3.1 Gebäudealter und Baustruktur

Im Untersuchungsgebiet dominiert Wohnbebauung aus den Jahren 1950 bis 1990 (vgl. Abbildung 15). Gut 80 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind in diesem Zeitraum entstanden. Teilräumlich sind leichte Unterschiede festzustellen. In den Teilgebieten 1, 2 und 3 liegt der Anteil der Wohngebäude, die zwischen 1950 und 1990 gebaut wurden, bei jeweils über 80 %. In Teilgebiet 4 ist das Gebäude- alter etwas differenzierter: 63 % der Wohngebäude wurden zwischen 1950 und 1990, ein Fünftel vor 1918 und 13,7 % seit 1990 errichtet.

Abbildung 15: Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen<sup>18</sup>



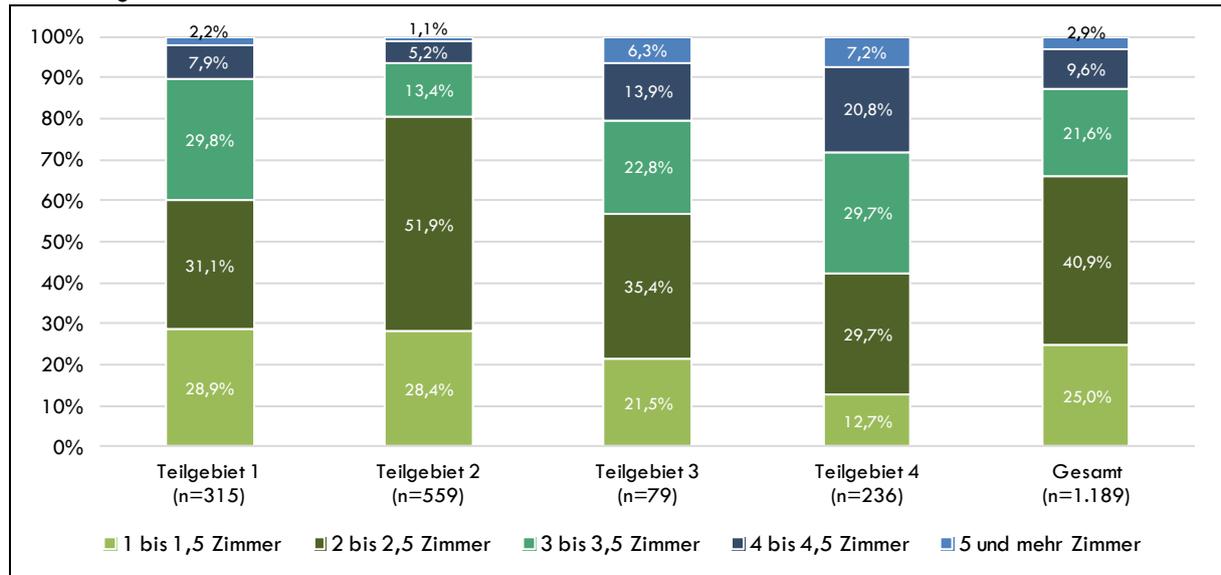
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

#### 3.2 Wohnungsgröße und Wohnverhältnisse

Über 60 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet haben 1 bis 2,5-Zimmer, wobei es zu teilräumli- chen Differenzierungen kommt, wie in Abbildung 16 dargestellt. In Teilgebiet 2 liegt der Anteil der Wohnungen mit weniger als drei Zimmern bei 80 %, so dass dort ein besonders hohes Potenzial für Wohnungszusammenlegungen besteht. Teilgebiet 4 weist einen deutlich geringeren Anteil an Wohnun- gen mit bis zu 1,5 Zimmern auf. Mit 28 % ist der Anteil an Wohnungen mit mehr als vier Zimmern je- doch deutlich höher als in den anderen Teilgebieten.

<sup>18</sup> Wie im Methodenteil erläutert, werden in den Tabellen und Abbildungen zur Haushaltsbefragung Fallzahlen unter 5 mit einen \* angegeben.

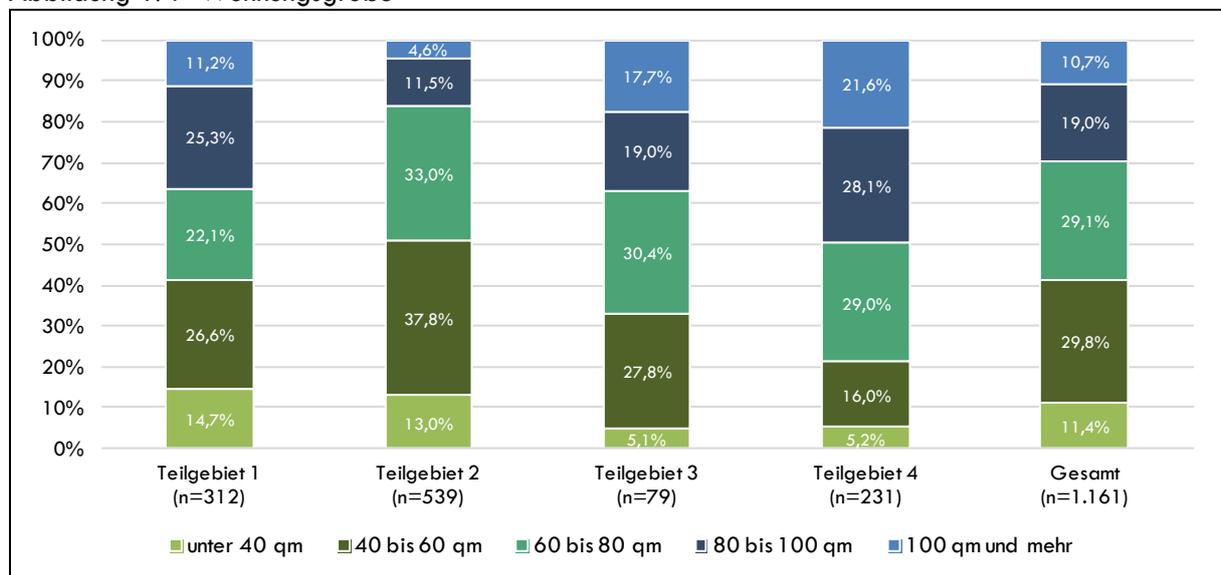
Abbildung 16: Anzahl der Zimmer



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Auswertung nach Wohnungsgröße in Quadratmetern ergibt analog zur Zimmeranzahl, dass in den Teilgebieten 1 und 2 vor allem kleine Wohnungen zur Verfügung stehen, während in Teilgebiet 4 deutlich mehr größere Wohnungen vorhanden sind. Dort beträgt der Anteil der Wohnungen mit mehr als 80 qm fast 50 % und damit deutlich mehr als in den anderen Teilräumen (vgl. Abbildung 17). Die Unterschiede begründen sich durch das heterogene Gebäudealter, d. höheren Anteil an gründerzeitlichem Wohnungsbestand und Neubauwohnungen nach 1990.

Abbildung 17: Wohnungsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

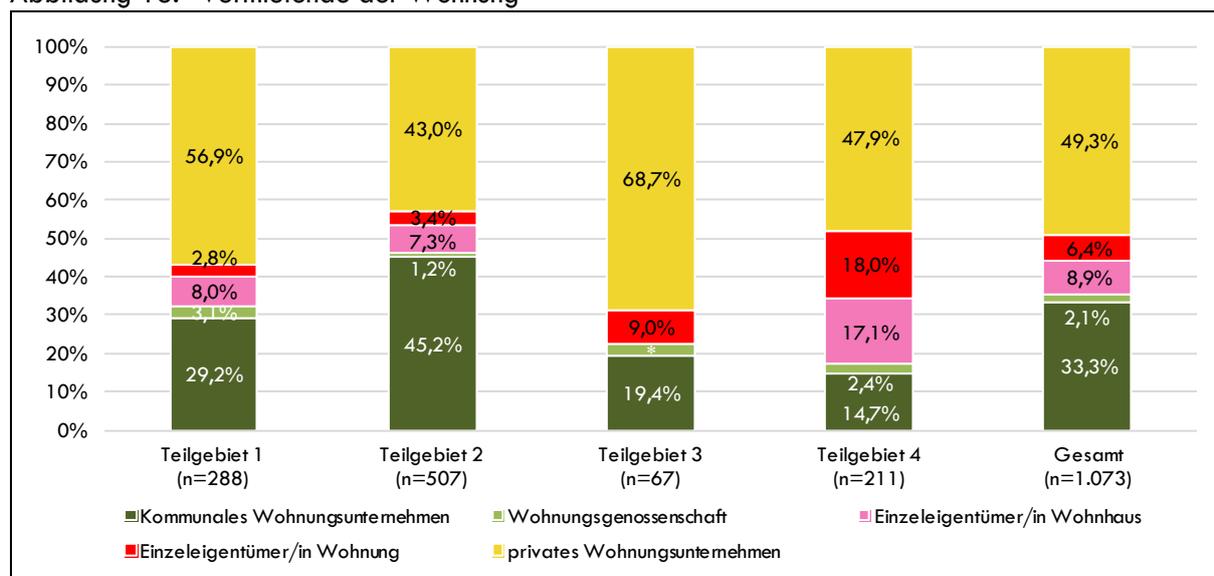
### 3.3 Miet- und Eigentumsverhältnisse der Gebäude und Wohnungen und Umwandlungsquote

94,4 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet leben gegenwärtig zur Miete. Der Anteil an Eigentümerinnen und Eigentümern, die ihre Wohnung selbst bewohnen, ist im Teilgebiet 4 mit 8 % deutlich höher

als in den Teilgebieten 1 (1,6 %), 2 (2,5 %) und 3 (3,8 %) und liegt über der Eigentumsquote des Bezirks von 5,8 % (Stand 2011). Die Eigentumsquote in Berlin lag im Jahr 2011 bei 15,6 %.<sup>19</sup>

Die Haushaltsbefragung zeigt, dass gut die Hälfte der Wohnungen im Untersuchungsgebiet im Eigentum privater Wohnungsunternehmen sind und knapp ein Drittel der Wohnungen durch kommunale Wohnungsunternehmen vermietet werden. Durch den Verkauf der vormals kommunalen Wohnbestände der GSW an die Deutsche Wohnen, haben noch viele Haushalte im Teilgebiet 3 kommunale Wohnungsunternehmen als Vermieter angegeben. Der Vergleich mit der Sekundärstatistik zeigt jedoch, dass in diesem Teilgebiet kein kommunaler Wohnbestand mehr vorhanden ist. Der Wohngebäudebestand im Teilgebiet 3 ist fast ausschließlich durch privatwirtschaftliche Eigentumsformen oder Wohneigentümergeinschaften geprägt. Der weit überwiegende Teil des Gebäudebestands befindet sich dabei im Eigentum eines großen privaten Wohnungsunternehmens. Im Teilgebiet 4 ist ein im Gebietsvergleich höherer Anteil an Wohnungen im Eigentum von privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümern (Wohnhaus) vorzufinden. Im gesamten Untersuchungsgebiet umfasst das Umwandlungspotenzial rund 65 % der Wohnungen. Unterschiede zeigen sich im Vergleich der Teilgebiete, da im Teilgebiet 4 mit rund 20 % der Wohnungen ein bereits deutlicher größerer Anteil der Wohnungen als in den Teilgebieten 1, 2 und 3 umgewandelt wurde.

Abbildung 18: Vermietende der Wohnung



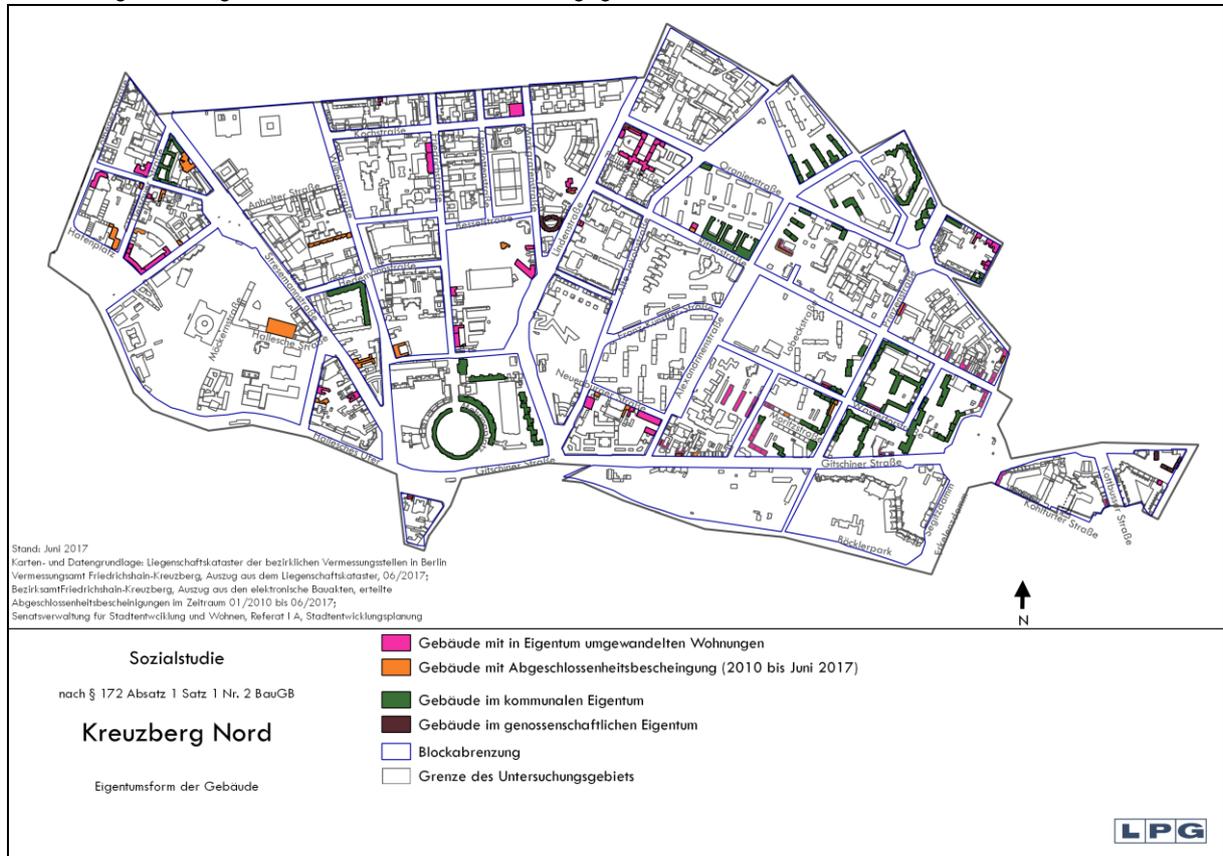
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Gemäß dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster zum Stand Juni 2017 sind 127 Gebäude des Untersuchungsgebietes in Wohneigentum umgewandelt. Dies entspricht ca. 13 % des Gebäudebestandes. Die Abbildung 19 stellt die Gebäude nach Eigentumsform und die Abbildung 20 die Umwandlungsquote für die statistischen Blöcke dar. Teilräumlich konzentrieren sich die Wohnungsumwandlungen im Teilgebiet 4. Dort sind rund 27 % der Gebäude bereits umgewandelt. Die Umwandlungsquote in den anderen Teilgebieten ist mit rund 10 % wesentlich geringer. Deutlich wird, dass unterschiedliche Baustrukturen und Gebäudealtersklassen von Wohnungsumwandlungen betroffen sind.

<sup>19</sup> AFS Berlin-Brandenburg, Gebäude- und Wohnungszählung 2011.

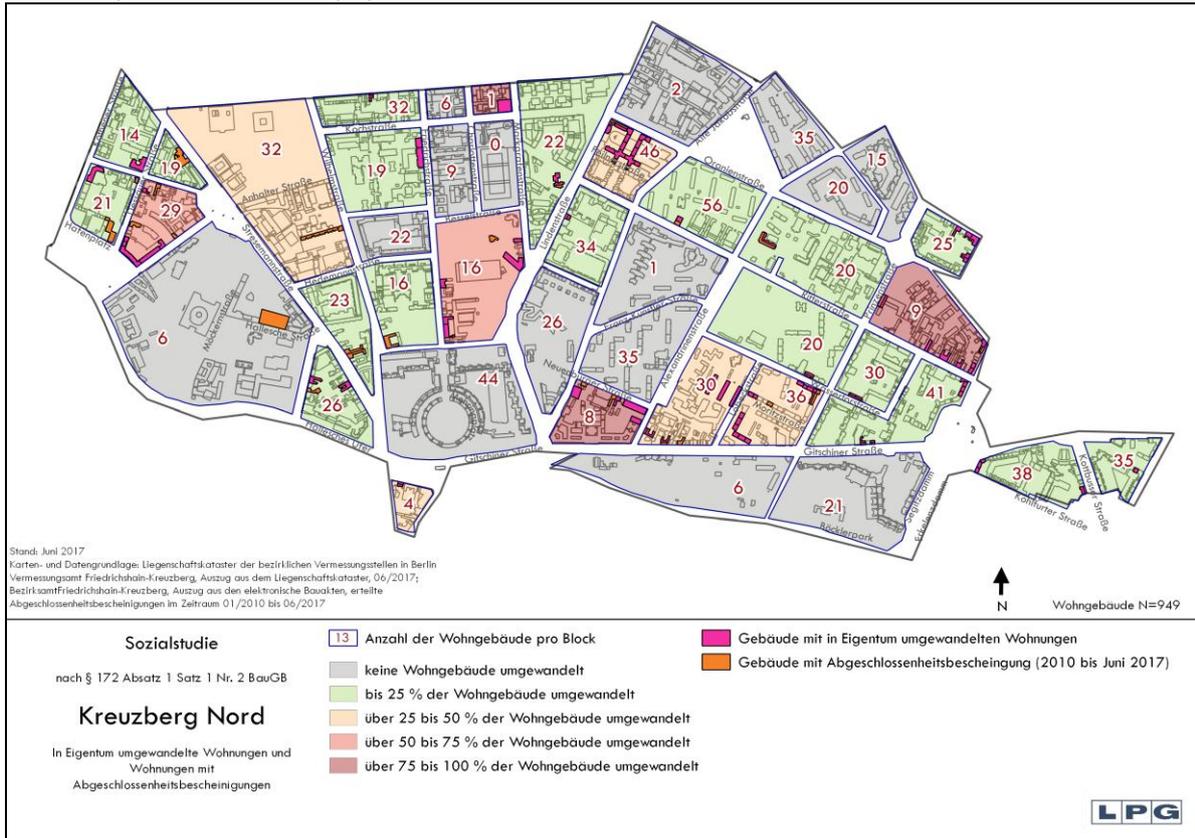
Größerer zusammenhängender kommunaler Wohnungsbestand befindet sich am Mehringplatz und Wassertorplatz, in Teilen der Otto-Suhr-Siedlung, an der Dessauer Straße sowie an der Hedemannstraße/Wilhelmstraße (vgl. Abbildung 19).

Abbildung 19: Eigentumsformen im Untersuchungsgebiet



Quelle: Vermessungsamt Friedrichshain-Kreuzberg, Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Auszug aus den elektronische Bauakten, 01.01.2010 bis 30.06.2017; SenStadtUm, Ref. I A, Stadtentwicklungsplanung

Abbildung 20: Umwandlungsquote nach Blöcken



Quelle: Vermessungsamt Friedrichshain-Kreuzberg, Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Auszug aus den elektronische Bauakten, 01.01.2010 bis 30.06.2017

In den vier Planungsräumen ist ein zum Teil erheblicher Anteil an Sozialmietwohnungen festzustellen (vgl. Tabelle 5). In den vergangenen Jahren ist die Zahl in drei Planungsräumen jedoch deutlich gesunken, im Planungsraum Wassertorplatz ist die Anzahl der Sozialmietwohnungen seit 2008 konstant geblieben. In den kommenden Jahren wird sich der Anteil der Sozialmietwohnungen weiter durch das Auslaufen von Belegungsbindungen verringern. Damit fällt auch die Kostenmiete (Mietpreisbindung) weg und Mieterhöhungen für diese Wohnungen richten sich nicht mehr nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).<sup>20</sup> Die Folge werden Mieterhöhungen sein, die den Druck auf dem lokalen Wohnungsmarkt erhöhen und sich stark auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirken können.

Tabelle 5: Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen des Untersuchungsgebietes

Gebiet	Wohnungen		Sozialmietwohnungen	
	absolut	absolut	in %	Differenz 2016 zu 2008
Askanischer Platz	2.914	1.303	44,7%	-143 (-9,9 %)
Mehringplatz	6.368	2.196	34,5%	-1.095 (-33,3 %)
Moritzplatz	7.088	1.952	27,5%	-411 (-17,4 %)
Wassertorplatz	2.157	1.140	52,9%	0 (0 %)

Quelle: SenStadtWohn, Anzahl der Sozialmietwohnungen nach Planungsräumen, 2008 bis 2016

<sup>20</sup> Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, 3/16, Internetquelle.

### 3.4 Ausstattungszustand und Sanierungs- und Modernisierungspotenziale

In Tabelle 6 sind die Ausstattungsmerkmale für die Teilgebiete und das Gesamtgebiet dargestellt. Werte, die auf einen höheren Ausstattungsgrad hindeuten, sind grün hinterlegt, Werte, die auf einen Substandard oder deutlich vom Gesamtgebiet abweichen, sind rot hinterlegt.

Das Potenzial für nachholende Sanierungen (Badeofen, Ofenheizung) zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel ist insgesamt gering. Nur im Teilgebiet 3 wird mit 6,6 % beim Ausstattungsmerkmal Ofenheizung eine Minderausstattung festgestellt. In Bezug auf den Einbau von zentralen Heizungs- oder Warmwassersystemen gibt es in einzelnen Teilgebieten Modernisierungspotenziale.

Ein Balkon gehört zum gebietstypischen Standard, fast 90 % der befragten Haushalte verfügen über einen. Das Potenzial zum Anbau von Zweitbalkonen ist – unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften – jedoch hoch. Nur das Teilgebiet 4 weist bereits eine Ausstattung von 12,6 % der Wohnungen mit einem zweiten Balkon auf. Die Ausstattung mit Einbauküchen und der Ausstattungsgrad mit Aufzügen sind im Gebiet hoch, was durch das Baualter erklärt werden kann und kein Hinweis auf hochwertige Ausstattungen ist. In Teilgebiet 4 ist die Ausstattung mit Aufzügen etwas geringer, da sich mehr gründerzeitlicher Altbau im Gebiet befindet. Diesbezüglich bestehen Modernisierungspotenziale.

Im gesamten Gebiet besteht ein sehr hohes energetisches Modernisierungspotenzial. Nur die Teilgebiete 2 (Otto-Suhr-Siedlung, Teile bereits modernisiert) und 4 haben einen nennenswerten Anteil an Gebäuden mit Fassadendämmung oder anderen energieeinsparenden Merkmalen.

Insgesamt fällt auf, dass das Teilgebiet 4 über einen höheren Ausstattungsgrad mit zusätzlichen Merkmalen verfügt als die Teilgebiete 1, 2 und 3. Der Anteil an Wohnungen mit Fußbodenheizung, Badezimmern mit getrennter Dusche und Badewanne, Gäste-WCs, hochwertigen Fußböden sowie großen Balkone und Zweitbalkonen liegt deutlich über dem Gebietsdurchschnitt.

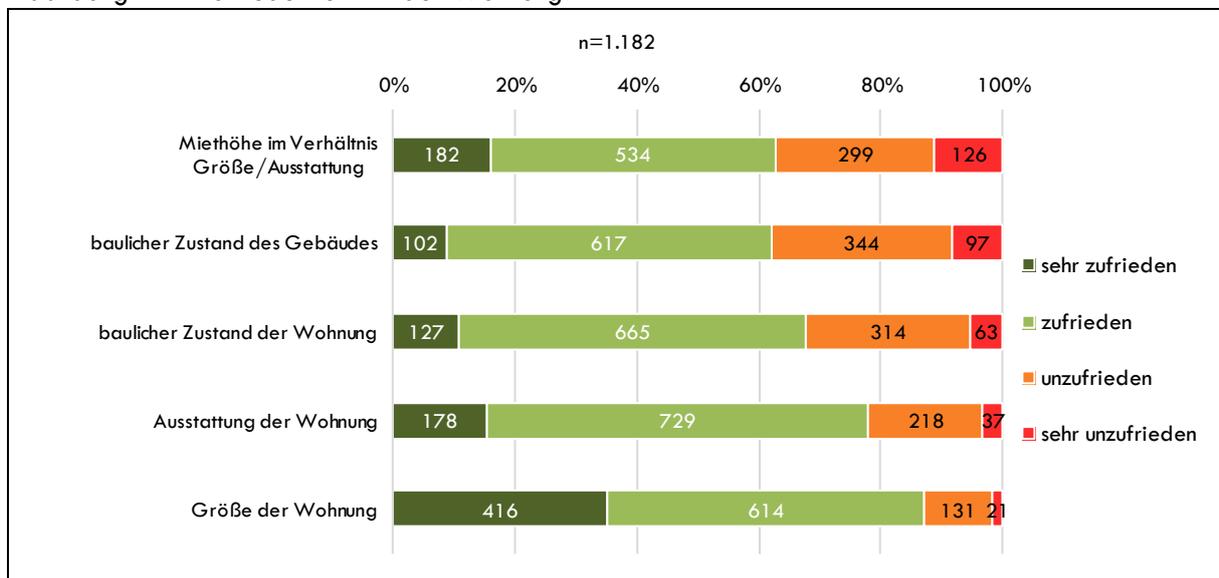
Tabelle 6: Ausstattung der Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen

Ausstattungsmerkmal	n	Teilgebiet 1	Teilgebiet 2	Teilgebiet 3	Teilgebiet 4	Gesamt
<b>Heizungsart</b>						
Ofenheizung	1076	0,3 %	1,3 %	6,6 %	1,1%	1,3%
Gasetagenheizung	1071	5,7 %	5,3 %	6,6 %	8,7%	6,3%
Nachtspeicherheizung	1072	0,3 %	0,2 %	0,0 %	0,4%	0,3%
Zentral-/Fernheizung	1170	87,9 %	90,8 %	80,0 %	70,3%	85,8%
Fußbodenheizung	1095	2,3 %	2,2 %	0,0 %	19,2%	6,1%
<b>Warmwasser</b>						
Badeofen	1090	1,0 %	0,8 %	0,0 %	1,3 %	1,1 %
Elektroboiler/Durchlauferhitzer	1141	50,8 %	68,2 %	29,9 %	36,7 %	54,7 %
Gas-Warmwasserspeicher	1087	2,4 %	2,4 %	5,3 %	6,2 %	3,5 %
zentrale Warmwasserversorgung	1122	45,7 %	28,5 %	62,0 %	55,6 %	40,5 %
<b>Sanitär</b>						
Toilette innerhalb der Wohnung	1185	99,0 %	99,1 %	100,0 %	99,6 %	99,3 %
Badezimmer mit Dusche oder Badewanne	1185	92,0 %	96,2 %	93,5 %	87,2 %	92,7 %
Badezimmer mit getrennter Dusche und Badewanne	1105	7,9 %	3,6 %	6,2 %	11,7 %	6,7 %
Badezimmer überwiegend gefliest	1174	93,3 %	82,8 %	85,7 %	94,0 %	88,1 %
Gäste-WC	1138	12,9 %	10,4 %	21,5 %	27,9 %	15,5 %
<b>Fenster*</b>						
Einfachverglasung	997	28,6 %	29,2 %	21,3 %	22,2 %	27,1 %
Kasten-Doppelfenster	1033	42,9 %	56,1 %	57,7 %	48,0 %	51,1 %
Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster	1056	38,4 %	32,9 %	31,6 %	44,1 %	36,5 %
<b>Weitere Ausstattung</b>						
Balkon mit weniger als 4 qm Grundfläche	1139	39,1 %	60,8 %	49,7 %	28,8 %	47,8 %
Balkon mit mehr als 4 qm Grundfläche	1115	43,4 %	32,7 %	44,0 %	52,4 %	40,7 %
weiterer Balkon	1104	6,6 %	6,3 %	6,2 %	12,6 %	7,8 %
überwiegend hochwertiges Parkett, Natur-/Kunststein o. Fliesen	1084	12,3 %	11,7 %	10,5 %	30,3 %	15,6 %
Einbauküche	1121	65,1 %	45,4 %	44,0 %	65,2 %	54,4 %
Videogegensprechanlage	1081	9,9 %	7,5 %	9,3 %	8,7 %	8,5 %
Aufzug	1177	78,7 %	75,5 %	74,1 %	56,4 %	72,5 %
<b>Energieeinsparende Merkmale</b>						
energiesparende Heizungsanlage**	1072	2,0 %	1,9 %	1,4 %	4,1 %	2,3 %
Solaranlage - Warmwasser/ Stromgewinnung	1061	1,1 %	0,2 %	0,0 %	0,5 %	0,5 %
gedämmte Fassade	1079	17,4 %	22,4 %	20,8 %	25,3 %	21,6 %
gedämmte Kellerdecke	1062	2,9 %	10,9 %	1,3 %	7,1 %	7,3 %
gedämmtes Dach	1062	9,0 %	14,7 %	6,7 %	15,5 %	12,8 %
gedämmte Heizungs- u. Warmwasserleitungen	1065	6,4 %	11,1 %	4,1 %	15,4 %	10,2 %

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017, \* teilweise Mehrfachnennungen, da verschiedene Fensterarten in der Wohnung vorhanden sind, \*\* z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik

Mit der Ausstattung sind im gesamten Untersuchungsgebiet knapp 80 % der Haushalte zufrieden, wobei teilerhebliche Unterschiede zu verzeichnen sind (vgl. Abbildung 21): Im Teilgebiet 4 liegt der Anteil bei knapp 90 %, während im Teilgebiet 3 lediglich 60 % der Haushalte mit der Wohnungsausstattung zufrieden sind. Mit dem baulichen Zustand des Gebäudes und der Wohnung sind in Teilgebiet 3 jeweils gut 40 % der Haushalte zufrieden, in den anderen Teilgebieten sind es 60 bis 70 %. Ebenso zeigt sich, dass in Teilgebiet 3 der Anteil der Haushalte, die mit dem Miethöhenverhältnis in Bezug auf Ausstattung und Größe der Wohnung zufrieden sind, mit knapp 40 % deutlich unter der Zufriedenheit im Gesamtgebiet liegt. Die Haushaltsbefragung und die Expertengespräche vor Ort machten deutlich, dass der Wohngebäudebestand im Teilgebiet 3 Instandsetzungsmängel in allen Ausstattungsbereichen wie Sanitär, Elektrik, Fenster, Fassade und Wohnumfeld aufweist. Das belegen auch folgende Zitate aus der Haushaltsbefragung: „Die Hausverwaltung kümmert sich kaum, wenn etwas kaputt ist“ und „Wir haben oft Probleme mit Wasserschäden und defektem Aufzug“.

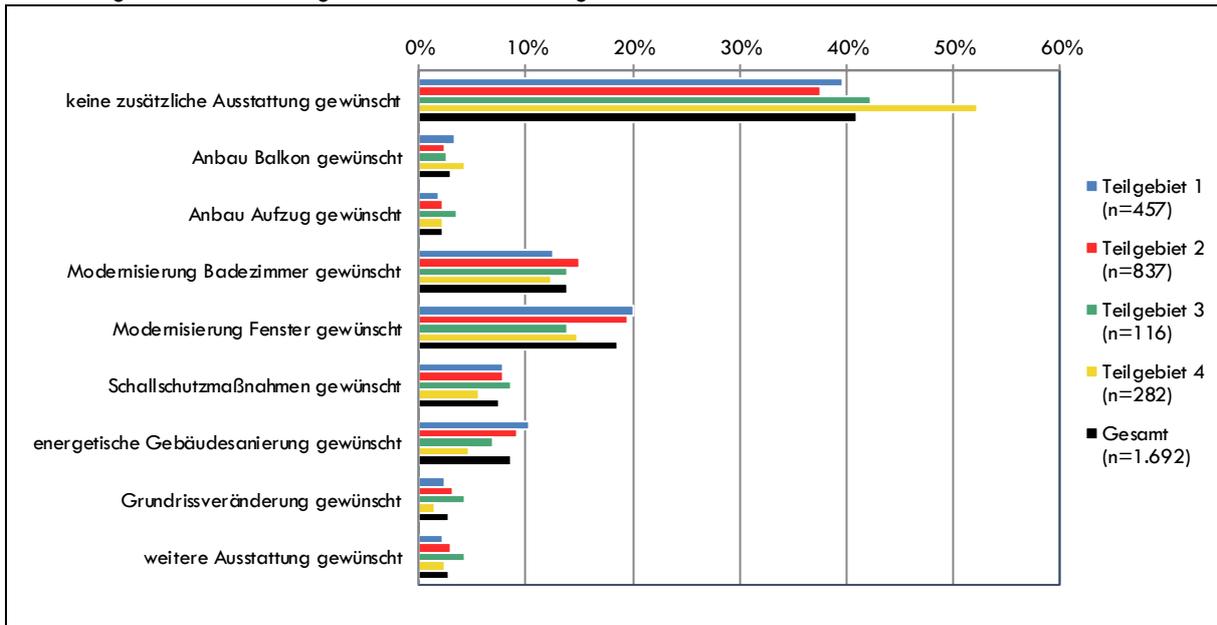
Abbildung 21: Zufriedenheit mit der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern eher nicht gewünscht. In Teilgebiet 4 gaben dies über die Hälfte der Haushalte an, in den anderen Teilgebieten jeweils knapp 40 % (vgl. Abbildung 22). Wenn zusätzlich Ausstattungsmerkmale gewünscht sind, betrifft dies vor allem die Modernisierung der Fenster sowie des Badezimmers, gefolgt von energetischen Sanierungsmaßnahmen. Dies korrespondiert mit den festgestellten Aufwertungspotenzialen.

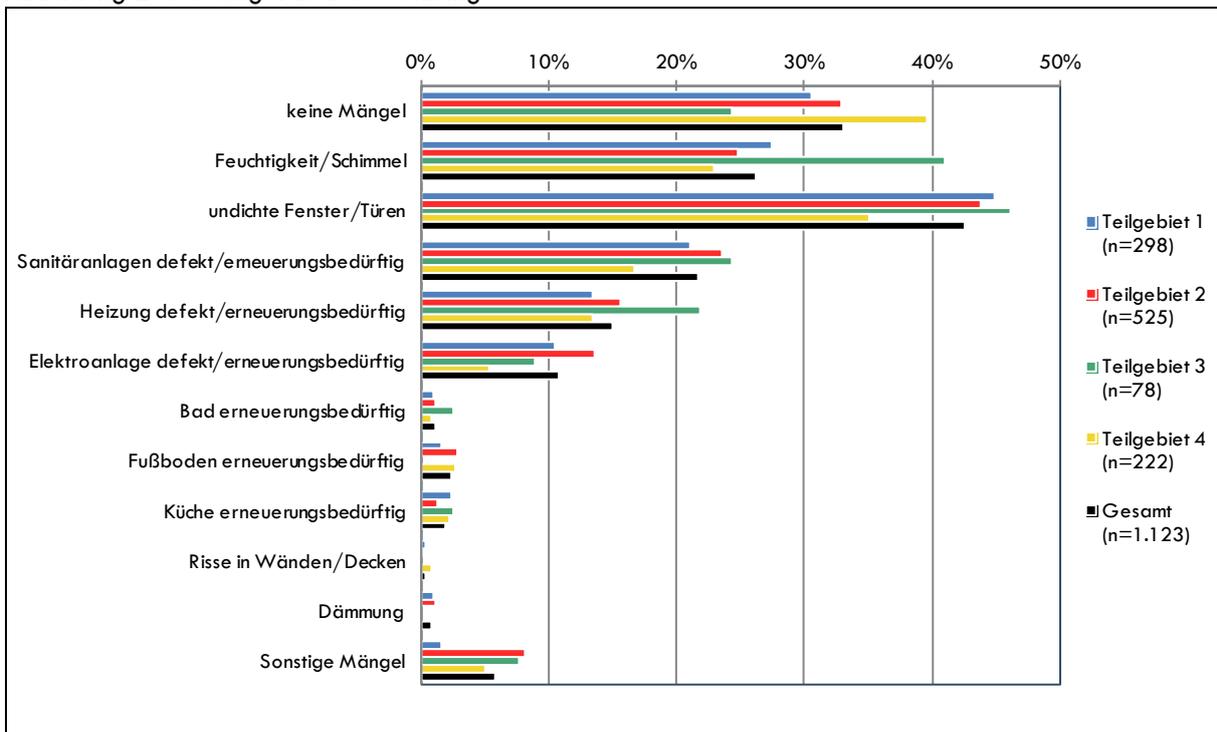
Abbildung 22: Zusätzlich gewünschte Ausstattungsmerkmale



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Bezogen auf vorhandene Mängel werden erneut Unterschiede zwischen dem Teilgebiet 4 und den Teilgebieten 1, 2 und 3 deutlich (vgl. Abbildung 23): In Teilgebiet 4 liegt der Anteil an Wohnungen ohne Mängel über dem der anderen Teilgebiete. In Teilgebiet 3 weist lediglich ein Viertel der Wohnungen keinen Mangel auf, dort werden vor allem Feuchtigkeit bzw. Schimmel in der Wohnung sowie undichte Fenster und Türen beanstandet, was auch in den anderen Teilgebieten negativ benannt wird. Weitere Missstände sind defekte bzw. erneuerungsbedürftige Sanitäranlagen, Heizungen und Elektroanlagen.

Abbildung 23: Mängel in der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

## 4. Analyseebene: Aufwertungsdruck

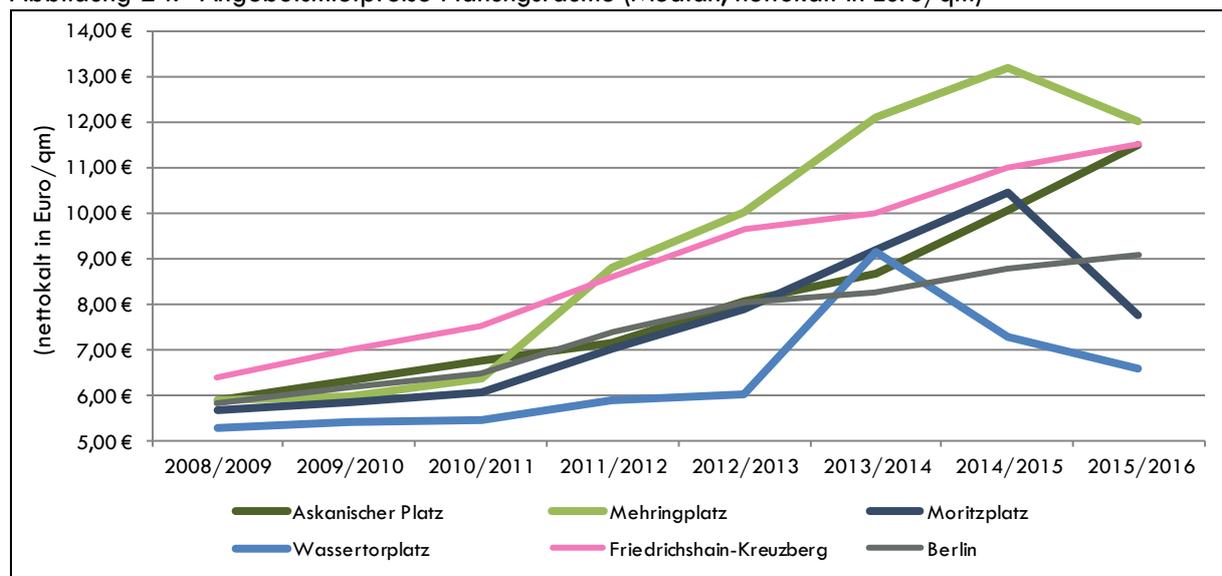
Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt wird bzw. ob die Rahmenbedingungen hierfür vorliegen. Dazu werden die Dynamik des Wohnungsmarktes und die Attraktivität des Wohnstandortes erfasst und bewertet.

### 4.1 Wohnlagen, Angebotsmieten und Bestandsmieten

Im Prognoseraum Kreuzberg-Nord wohnt der überwiegende Teil der Bewohnerschaft in einfacher Wohnlage, im Planungsraum Moritzplatz sind es 98,3 %, im Planungsraum Wassertorplatz 88,8 %, im Planungsraum Askanischer Platz 72,1 %. Allein im Planungsraum Mehringplatz wohnt mehr als die Hälfte der Einwohnerinnen und Einwohner (62,3 %) in mittlerer Wohnlage und demgegenüber 37,7 % in einfacher. Aufwertungspotenziale mit ggf. hohem Einfluss auf die Mieterhöhungsspielräume können sich dadurch begründen.

Die Angebotsmietpreise sind im Zeitraum der Jahre 2008 bis 2016 in allen betrachteten Planungsräumen sowie im Bezirk und der Gesamtstadt gestiegen (vgl. Abbildung 24). Die Angebotsmietpreise im Planungsraum Mehringplatz übertreffen seit 2011/2012 die bezirklichen Vergleichswerte und auch im Planungsraum Askanischer Platz wurde 2015/2016 der Bezirkswert von 11,50 Euro/qm erreicht. In den beiden Planungsräumen ist im betrachteten Zeitraum eine Verdopplung der Angebotsmieten zu verzeichnen, was einem absoluten Anstieg von ca. 6 Euro/qm entspricht, während gesamtstädtisch die Angebotsmiete um 55,9 % bzw. 3,25 Euro gestiegen ist. Der Planungsraum Wassertorplatz liegt mit unter 7,00 Euro/qm deutlich unter den Vergleichswerten und weist eine abnehmende Entwicklung in den letzten zwei Jahren auf. Auch im Planungsraum Moritzplatz ist eine Abnahme im Jahr 2015/16 zu erkennen. Nicht beantwortet werden kann, ob es sich um einzelne atypische Ausreißer handelt oder ob sich der Rückgang durch eine geringere Umzugsdynamik und daher weniger Fallzahlen begründet.

Abbildung 24: Angebotsmietpreise Planungsräume (Median, nettokalt in Euro/qm)



Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtWohn: IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 ImmobilienScout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

Die Bestandsmiete liegt im Untersuchungsgebiet bei 6,49 Euro/qm (Median) wie in Tabelle 7 dargestellt. Teilräumliche Unterschiede lassen sich feststellen: Das höchste Mietniveau weist Teilgebiet 4 auf, das niedrigste wird in Teilgebiet 2 erreicht.

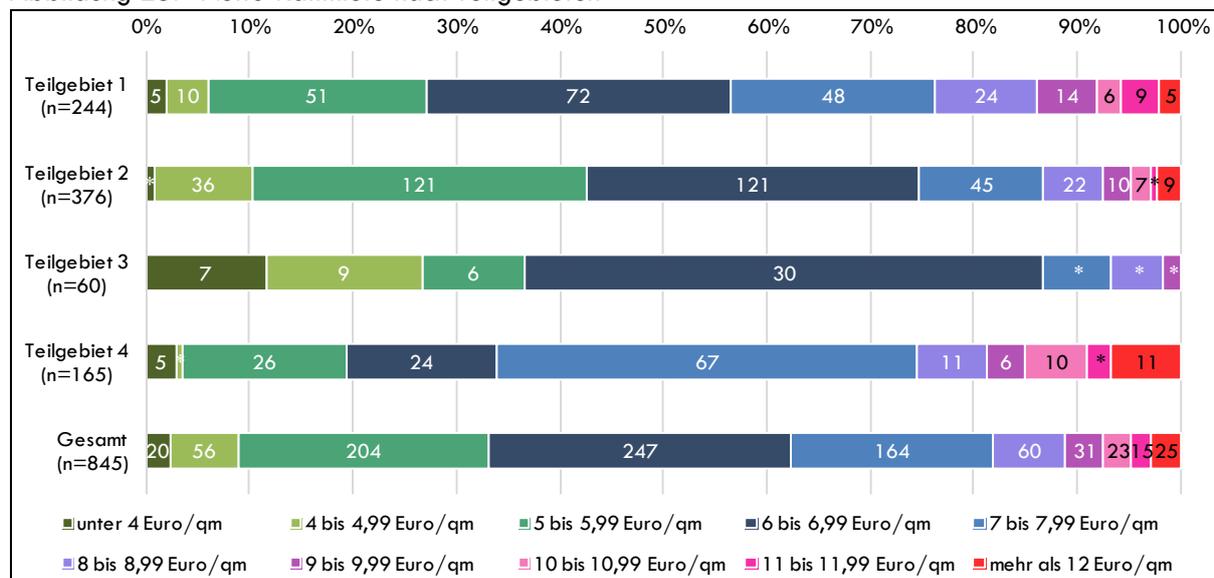
Tabelle 7: Netto-Kaltniete/qm nach Teilgebieten

	Median	Mittelwert
Teilgebiet 1	6,77 €	7,11 €
Teilgebiet 2	6,20 €	6,51 €
Teilgebiet 3	6,39 €	5,98 €
Teilgebiet 4	7,43 €	7,73 €
Gesamt	6,49 €	6,88 €

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Daran anknüpfend zeigt die Abbildung 25, dass Mietpreissegmente von über 9 Euro/qm vor allem in den Teilgebieten 1 und 4 ausgeprägt sind. Im Teilgebiet 3 weisen rund 30 % der Haushalte eine Netto-Kaltniete von unter 5 Euro/qm auf. Aktuell befinden sich im Untersuchungsgebiet und dabei insbesondere in den Teilgebieten 2 und 3 noch mehr als ein Drittel an Wohnungen mit vergleichsweise günstigen Mieten von unter 6 Euro/qm.

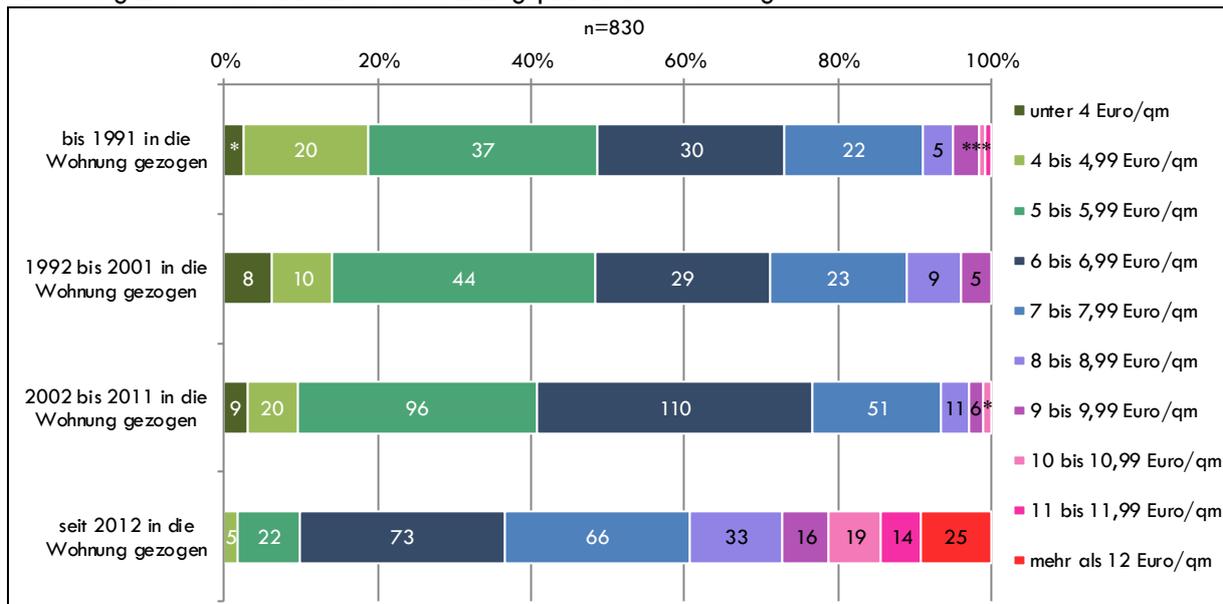
Abbildung 25: Netto-Kaltniete nach Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Im zeitlichen Verlauf wird deutlich (vgl. Abbildung 26), dass das obere Mietpreissegment im Untersuchungsgebiet immer stärker zunimmt und sich stärker ausdifferenziert. Mietpreise unter 6 Euro/qm sind seit dem Zuzugsjahr 2012 nur noch in 10 % der zuziehenden Haushalte zu erzielen wohingegen rund 30 % der Haushalte ein Mietniveau von über 9 Euro/qm aufweisen.

Abbildung 26: Netto-Kaltmiete nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

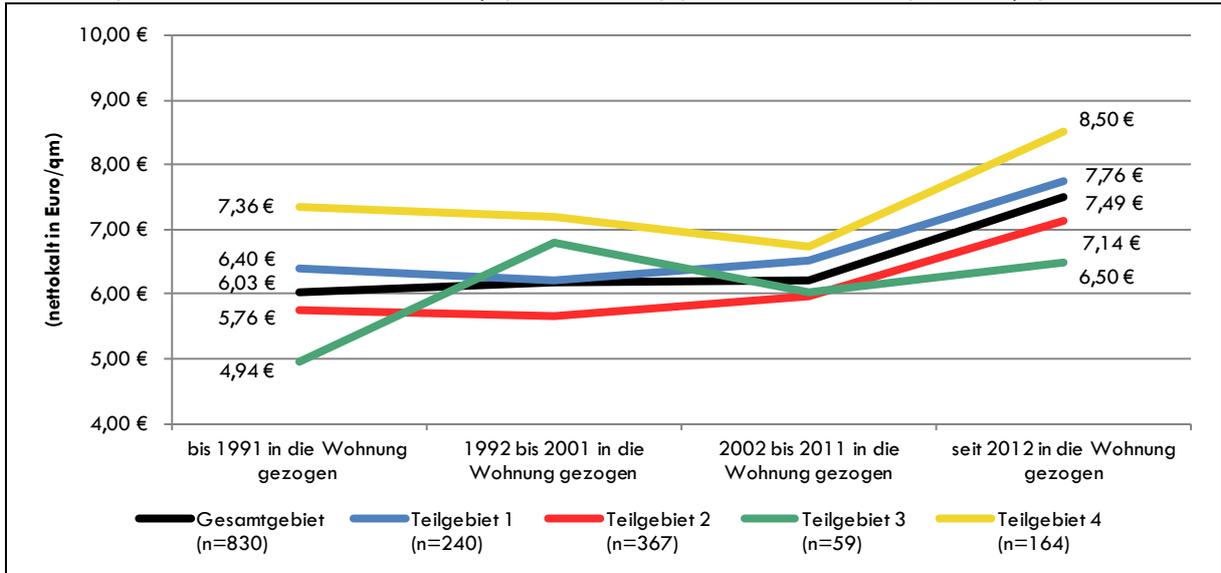
Unterschiede zwischen den Teilgebieten lassen sich anhand der Tabelle 8 und der Abbildung 27 feststellen. Das Teilgebiet 4 weist mit 8,50 Euro/qm die höchste Netto-Kaltmiete in der letzten Zuzugsgruppe seit dem Jahr 2012 auf. Das Ausgangsniveau war im Vergleich bereits deutlich höher als in den anderen Teilgebieten, daher ist die geringste absolute Zunahme festzustellen. Die stärkste Zunahme weist das Teilgebiet 3 auf. Das Mietniveau rund um das Kottbusser Tor liegt jedoch noch deutlich unter den anderen Teilgebieten. Eine zunehmende Dynamik ist in allen Teilgebieten zu erkennen.

Tabelle 8: Netto-Kaltmiete/qm nach Zuzugsjahr in die Wohnung (Median, in Euro/qm)

	Zuzugsjahr in die Wohnung				Differenz 1. und letzte Klasse
	bis 1991	1992 bis 2001	2002 bis 2011	seit 2012	
Teilgebiet 1	6,40 €	6,20 €	6,53 €	7,76 €	1,36 €
Teilgebiet 2	5,76 €	5,67 €	5,96 €	7,14 €	1,38 €
Teilgebiet 3	4,94 €	6,80 €	6,04 €	6,50 €	1,56 €
Teilgebiet 4	7,36 €	7,19 €	6,73 €	8,50 €	1,14 €
Gesamt	6,03 €	6,19 €	6,22 €	7,49 €	1,46 €

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

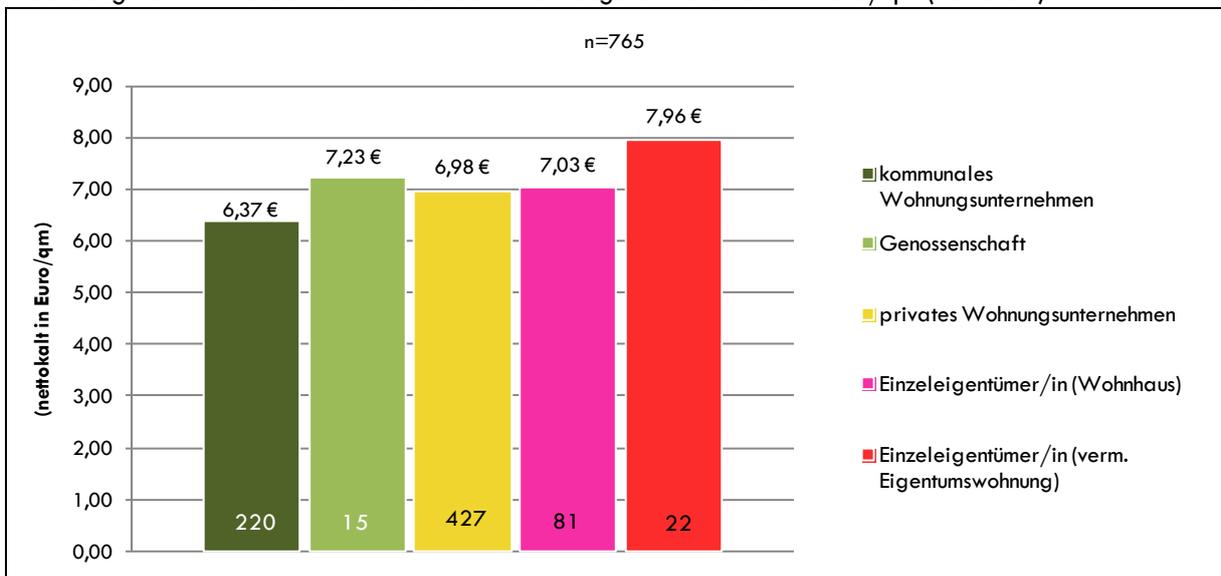
Abbildung 27: Mittlere Netto-Kaltmiete/qm nach Zuzugsjahr in die Wohnung (in Euro/qm)



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Das höchste Mietniveau wird in vermieteten Eigentumswohnungen und im Wohnungsbestand privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen erzielt. Der kommunale Wohnungsbestand weist noch ein deutlich geringeres Mietniveau auf (vgl. Abbildung 28).

Abbildung 28: Mittleres Mietniveau nach Wohnungsvermietenden in Euro/qm (nettokalt)

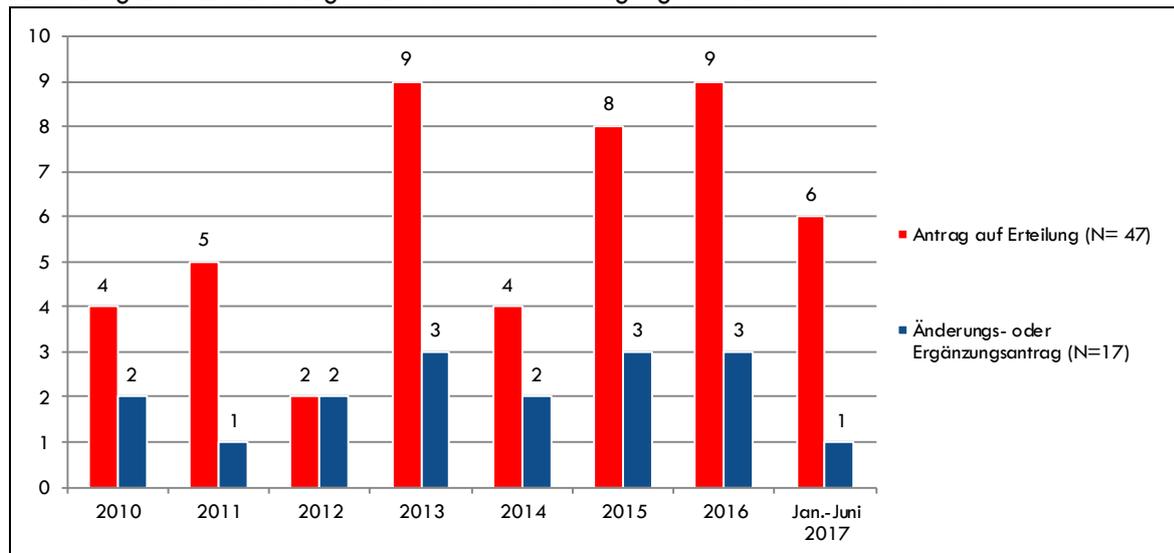


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

#### 4.2 Wohnungsumwandlungen und Wohnungsverkäufe

Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden seit 2010 47 Abgeschlossenheitsbescheinigungen und 17 Änderungs- bzw. Ergänzungsanträge erteilt mit bis 2013 zunehmender und dann abnehmender Dynamik (vgl. Abbildung 29). Seit 2015 ist erneut ein Anstieg zu verzeichnen, worauf auch die Anträge im ersten Halbjahr 2017 hindeuten.

Abbildung 29: Erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im zeitlichen Verlauf

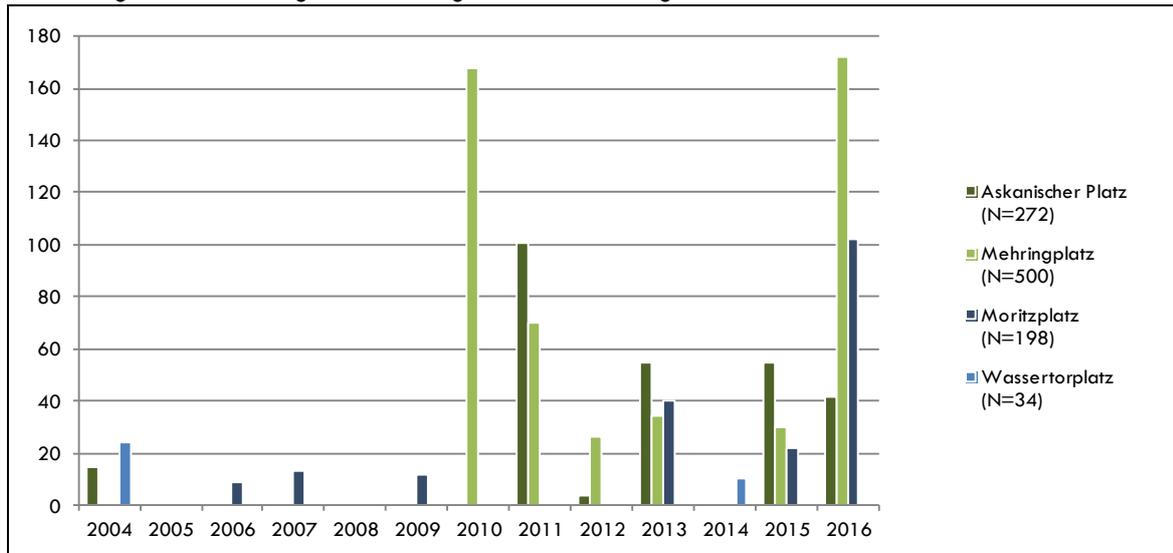


Quelle: Eigene Darstellung nach Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, elektronische Bauakten, erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen 01.01.2010 bis 30.06.2017

Die faktischen Wohnungsumwandlungen in den vier Planungsräumen sind in der Abbildung 30 für die Jahre 2004 bis 2016 dargestellt. Im Planungsraum Mehringplatz ist mit insgesamt 500 Grundbuchumschreibungen im betrachteten Zeitraum die größte Umwandlungsaktivität zu verzeichnen, während im Planungsraum Wassertorplatz im gleichen Zeitraum lediglich 34 Umwandlungen erfolgten. In den beiden Planungsräumen Askanischer Platz und Mehringplatz wurden 9,3 % bzw. 7,9 % des Wohnungsbestandes umgewandelt, damit prozentual mehr als im gesamtstädtischen Vergleich, wenn auch weniger als im Bezirksvergleich (Bezirk: 13,3 %, Berlin: 5,4 %).<sup>21</sup> Außerdem ist ein deutlicher Anstieg der Umwandlungsaktivitäten in den vergangenen Jahren festzustellen. 62,6 % der Wohnungsumwandlungen im Planungsraum Moritzplatz fanden in den letzten drei Jahren statt. Im Planungsraum Askanischer Platz wurde im Jahr 2011 der Höchststand erreicht, in den Folgejahren nahm das Volumen kontinuierlich ab. Im Planungsraum Mehringplatz ist hingegen im Jahr 2016 ein deutlicher Anstieg zu erkennen.

<sup>21</sup> SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2004 bis 2016.

Abbildung 30: Wohnungsumwandlungen in den Planungsräumen



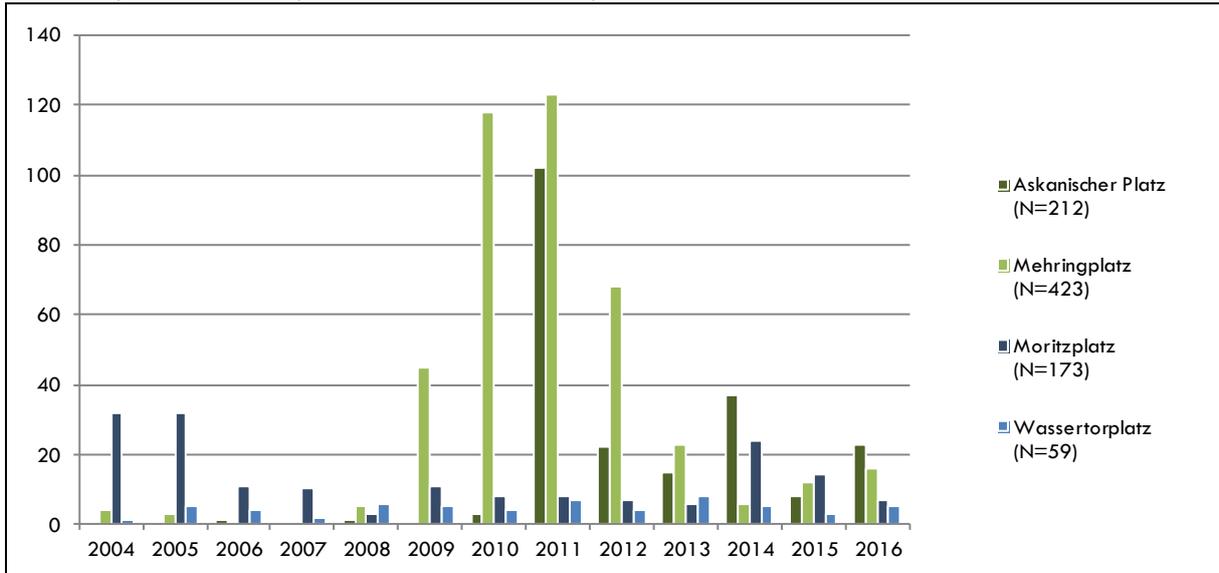
Quelle: Eigene Darstellung nach SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Grundbuchumschreibungen im Zeitraum 2004 bis 2016 auf Ebene der Planungsräume

Gemäß der Haushaltsbefragung wurde bei knapp 4 % der Haushalte entweder eine Umwandlung der Wohnung durchgeführt oder angekündigt. Teilräumlich sind dabei große Unterschiede festzustellen. Während dies im Teilgebiet 3 keinen Haushalt betrifft und in den Teilgebieten 1 und 2 gut 2 % der Haushalte, wurden in Teilgebiet 4 rund 5 % der Wohnungen umgewandelt, bei weiteren 2,3 % wurde eine Umwandlung angekündigt. Die hohe Zahl der Wohnungsumwandlungen deckt sich mit der in Kapitel 3.3 dargestellten räumlichen Verteilung der Umwandlungen im Untersuchungsgebiet. Die Mehrzahl der Umwandlungen wurden seit 2014 durchgeführt.

Insgesamt 867 Wohnungen wurden im Untersuchungsgebiet seit 2004 verkauft. Im Planungsraum Mehringplatz fand gut die Hälfte der Wohnungsverkäufe des Untersuchungsgebiets statt, dies vor allem zwischen 2009 und 2012 (vgl. Abbildung 31). Im Planungsraum Askanischer Platz wurde ein Drittel der Wohnungsverkäufe in den letzten drei Jahren durchgeführt und in den Planungsräumen Moritzplatz und Wassertorplatz je ein Viertel. Im Planungsraum Mehringplatz hingegen war in den letzten Jahren die Zahl der Wohnungsverkäufe rückläufig. Bezogen auf den Wohnungsbestand wurden in den beiden Planungsräumen Moritzplatz und Wassertorplatz 2,6 % der Wohnungen verkauft und in den Planungsräumen Askanischer Platz und Mehringplatz etwa 7 % der Wohnungen. Das Untersuchungsgebiet liegt bei den Wohnungsverkäufen damit unter dem bezirklichen Vergleichswert von 12,2 % und dem gesamtstädtischen Wert von 8,8 %.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> SenStadtWohn, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverkäufen im Zeitraum 2004 bis 2016.

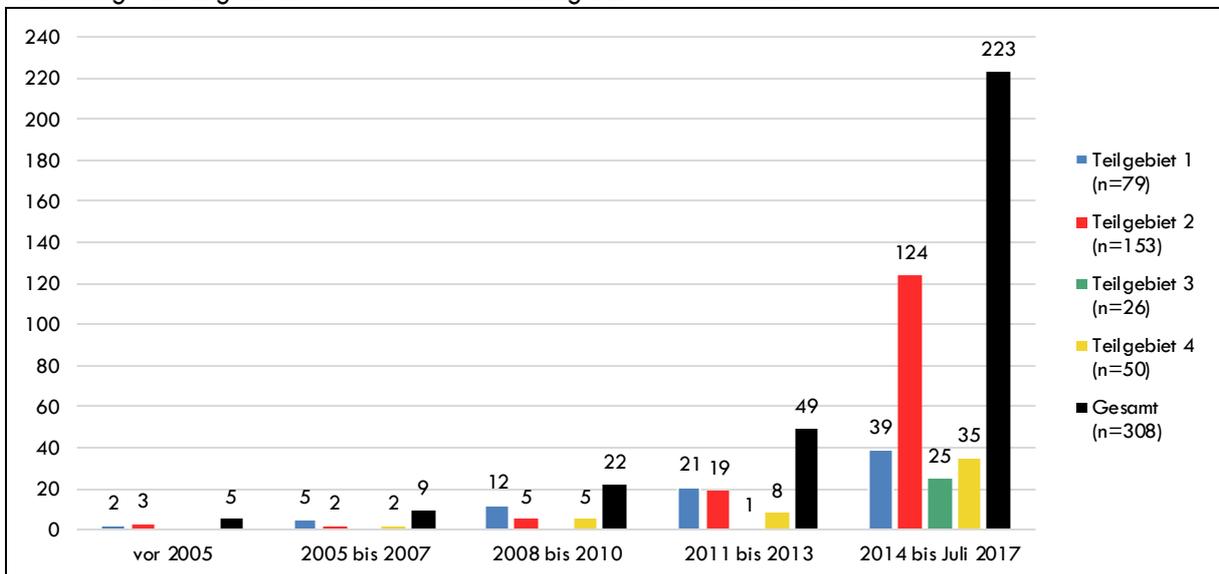
Abbildung 31: Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen



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

45,4 % der Haushalte gaben an, dass es während des Mietverhältnisses einen Eigentümerwechsel des Hauses oder der Wohnungen gegeben hat. Teilräumlich ist der Anteil im Teilgebiet 4 mit 34 % am geringsten. Im zeitlichen Verlauf ist eine deutliche Zunahme der Wohnungsverkäufe seit dem Jahr 2014 zu erkennen (vgl. Abbildung 32).

Abbildung 32: Eigentümerwechsel der Wohnung bzw. des Wohnhauses



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

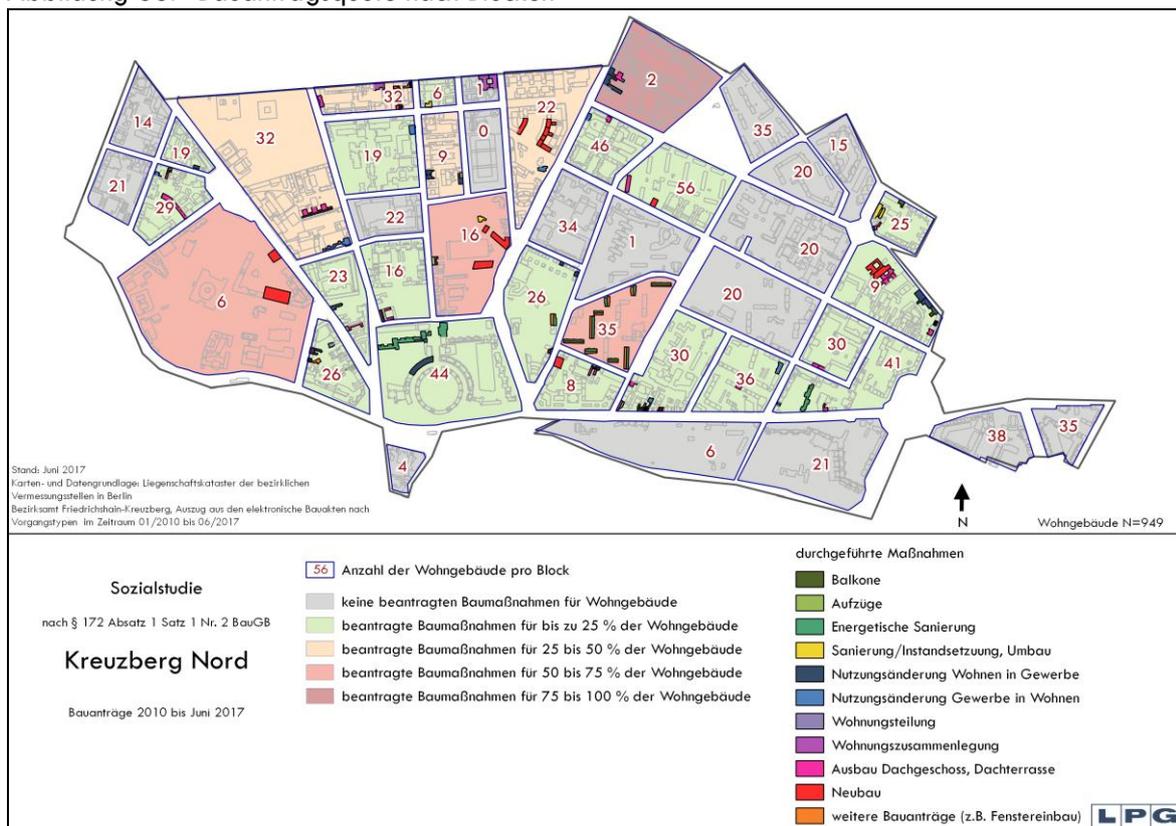
### 4.3 Bauanträge und Modernisierungen

Die genehmigten Bauanträge im Zeitraum von 01.01.2010 bis 30.06.2017 wurden hinsichtlich ihrer Maßnahmeart ausgewertet. Bei der Auswertung werden alle Maßnahmen analysiert, die gemäß der Berliner Bauordnung eine Genehmigung durch die Bauaufsicht erfordern. Maßnahmen wie der Aus-

tausch von Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Modernisierung von Bädern oder der Einbau einer Fußbodenheizung sowie das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an die Hausfassade sind verfahrensfrei und werden nicht von der Bauaufsicht erfasst. Werden diese Maßnahmen aber im Zusammenhang mit anderen baulichen Maßnahmen durchgeführt, die eine Genehmigung erfordern, so können sie im Rahmen der Analyse mit ausgewertet werden.

In der Abbildung 33 werden die Bauanträge der Jahre 2010 bis Juni 2017 räumlich dargestellt und für jeden Block des Untersuchungsgebietes eine Bauantragsquote bezogen auf die Wohngebäude errechnet und abgebildet. Verfahrensfreie Maßnahmen wie die Fassadendämmung sind nicht dargestellt, so dass beispielsweise die Otto-Suhr-Siedlung, in der dies erfolgte, hier nicht heraussticht. Die Abbildung 34 und die Abbildung 35 veranschaulicht die bereits in Teilen der Otto-Suhr-Siedlung durchgeführte energetische Modernisierung und den Austausch der Fenster. Teilweise befinden sich nur wenige Wohngebäude in den Blöcken, so dass die hohen Quoten zu relativieren sind. Das betrifft die Blöcke 5, 17 und 21 – alle in Teilgebiet 4 gelegen. In der Springsiedlung wurden Dachgeschosse ausgebaut und Balkone angebaut und am Mehringplatz in einem Teilbestand energetische Modernisierung vorgenommen. In dem Teilgebiet 3 sind keine baulichen Maßnahmen registriert, es bestehen jedoch Instandsetzungsbedarfe (vgl. Kapitel 3.4). Dies deutet darauf hin, dass zukünftig größere Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten im Wohngebäudebestand zu erwarten sind.

Abbildung 33: Bauantragsquote nach Blöcken



Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 30.06.2017

Abbildung 34: Otto-Suhr-Siedlung ohne energetische Modernisierung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juli 2017

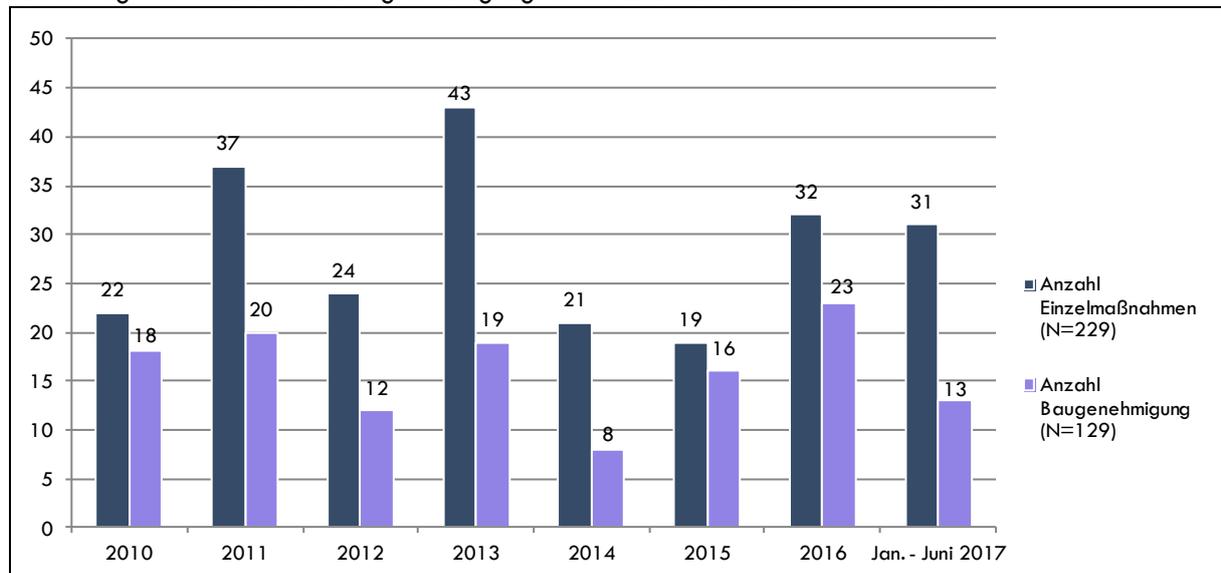
Abbildung 35: Otto-Suhr-Siedlung nach energetischer Modernisierung



Quelle: LPG mbH, eigene Aufnahme, Juli 2017

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord 129 Bauanträge mit 229 Einzelmaßnahmen genehmigt. Im zeitlichen Verlauf zeigt sich, dass 2013 die meisten Einzelmaßnahmen durchgeführt wurden und 2014 die Zahl der Anträge gesunken ist, seit 2015 aber wieder ansteigend ist und bereits in der ersten Jahreshälfte 2017 ein hoher Werte erreicht wurde. Teilräumlich ist seit dem Jahr 2016 in den Teilgebieten 1 und 2 wieder ein Anstieg der Bauanträge festzustellen.

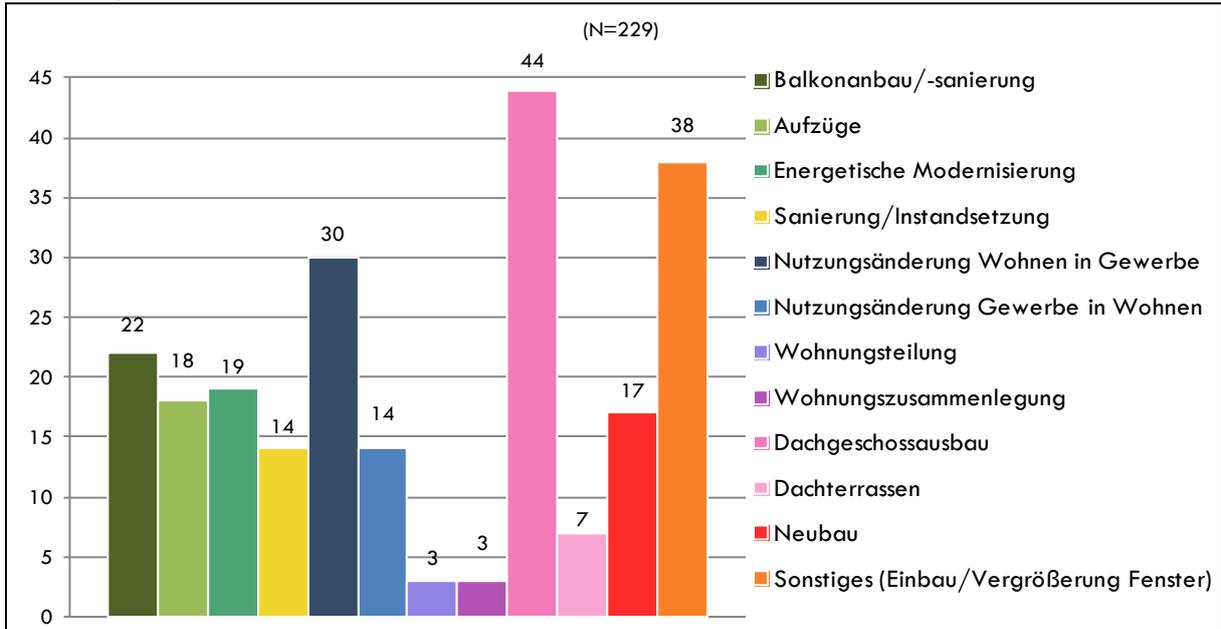
Abbildung 36: Anzahl der Baugenehmigungen und Einzelmaßnahmen nach Jahren



Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, elektronische Bauakten, 01.01.2010 bis 30.06.2017

Der Ausbau des Dachgeschosses ist die am häufigsten durchgeführte Baumaßnahme, gefolgt von der Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe wie die Abbildung 37 zeigt. Der Anbau von Balkonen und Aufzügen sowie die energetische Gebäudesanierung sind ebenfalls häufig beantragte Maßnahmen. Da energetische Gebäudesanierungen für sich verfahrensfrei sind, ist davon auszugehen, dass die Zahl der energetischen Modernisierung deutlich höher liegt. Auffällig ist darüber hinaus die hohe Zahl an Neubauvorhaben. Dabei handelt es sich größtenteils um hochwertig ausgestattete (Eigentums-) Wohnungen.

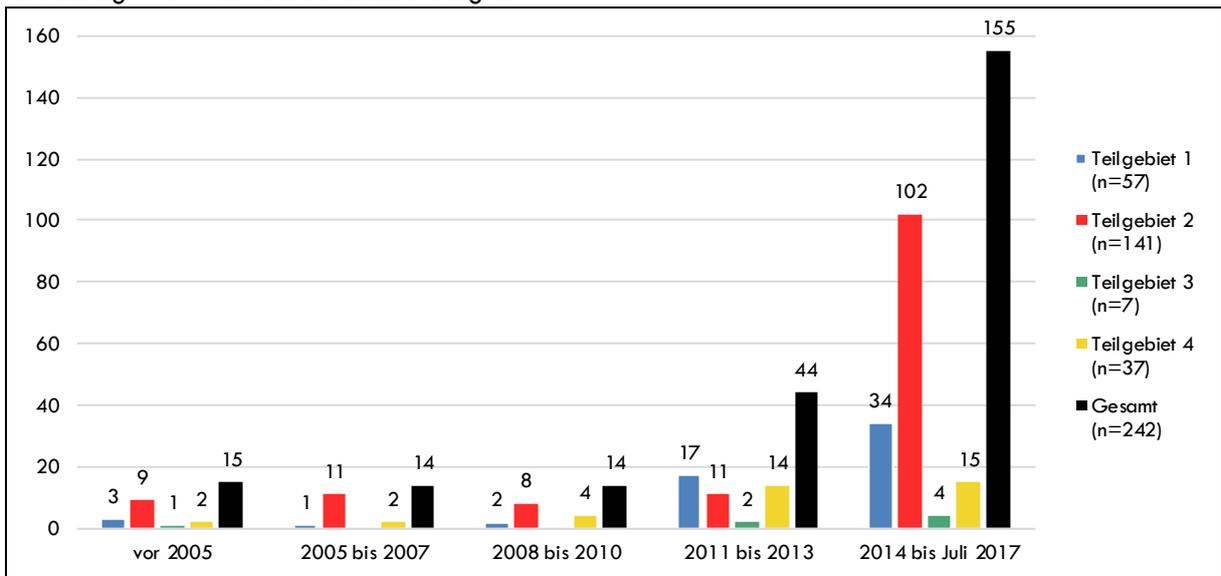
Abbildung 37: Baumaßnahmen



Quelle: Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, elektronische Bauakten nach Vorgangstypen, 01.01.2010 bis 30.06.2017

Im Untersuchungsgebiet wurde bei über einem Fünftel der Haushalte eine Modernisierung während des Mietverhältnisses durchgeführt und bei 6 % eine Modernisierung angekündigt. Im Teilgebiet 2 betrifft dies knapp ein Drittel der Haushalte und bei weiteren 10 % wurde dort eine Modernisierung angekündigt, so dass dort im Gebietsvergleich die größten Modernisierungsaktivitäten zu verzeichnen sind (vgl. Abbildung 38). Aus Abbildung 38 wird deutlich, dass die Wohnungen vorwiegend seit 2014 modernisiert wurden.

Abbildung 38: Jahr der Modernisierungen

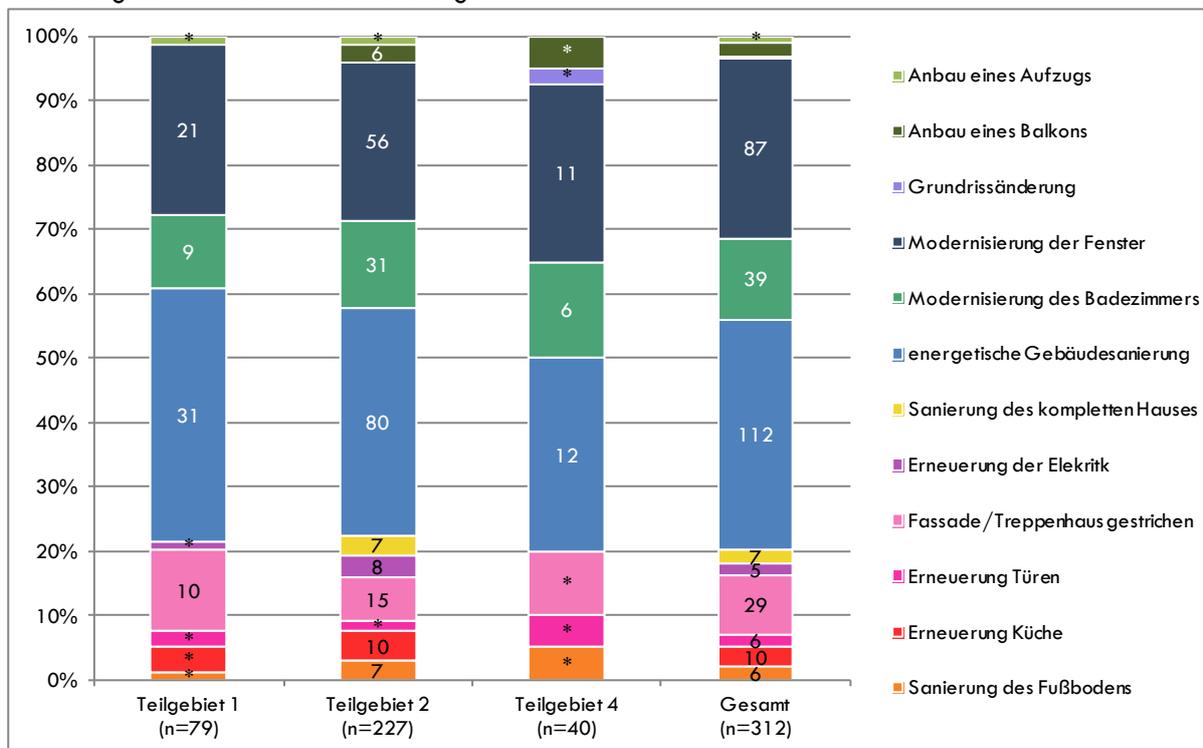


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Eine Analyse der Modernisierungen nach Vorgangstyp zeigt (vgl. Abbildung 39), dass insgesamt energetische Gebäudesanierungen dominieren: im Teilgebiet 1 liegt deren Anteil bei 39,2 % und in den

Teilgebieten 2 und 4 betrifft dies jeweils gut ein Drittel der durchgeführten Maßnahmen. Des Weiteren wurde bei einem Viertel der Haushalte eine Modernisierung der Fenster vorgenommen, was ebenfalls energetisch bedeutsam ist bzw. die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung berühren kann, so dass in jedem Teilgebiet über die Hälfte der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen energetisch bedeutsam sind.

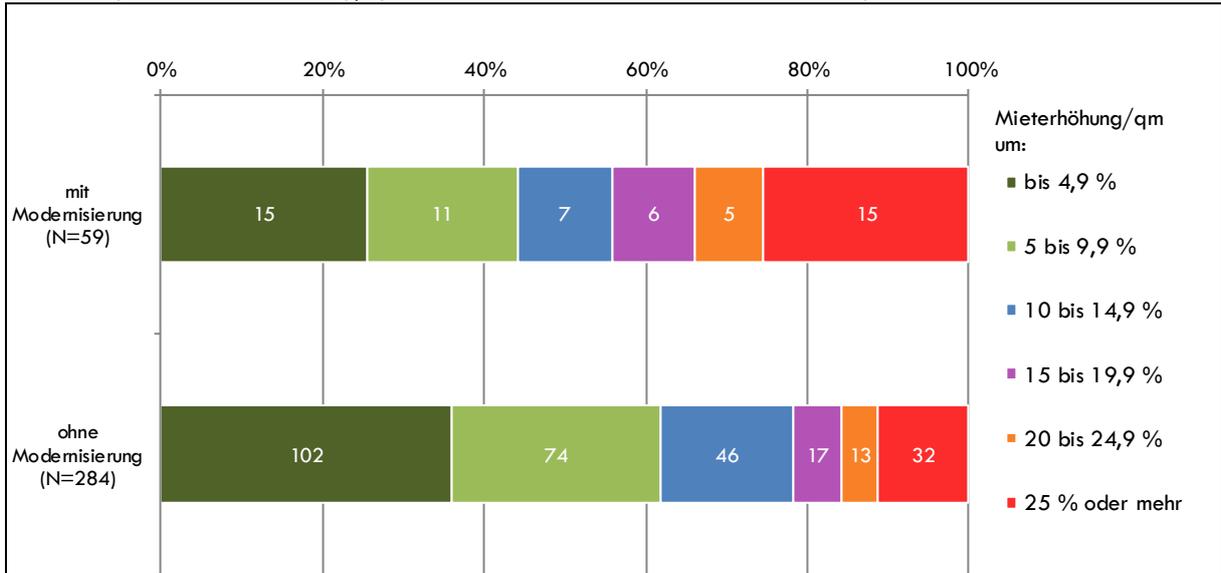
Abbildung 39: Art der Modernisierungen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017; Teilgebiet 3 ist aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt

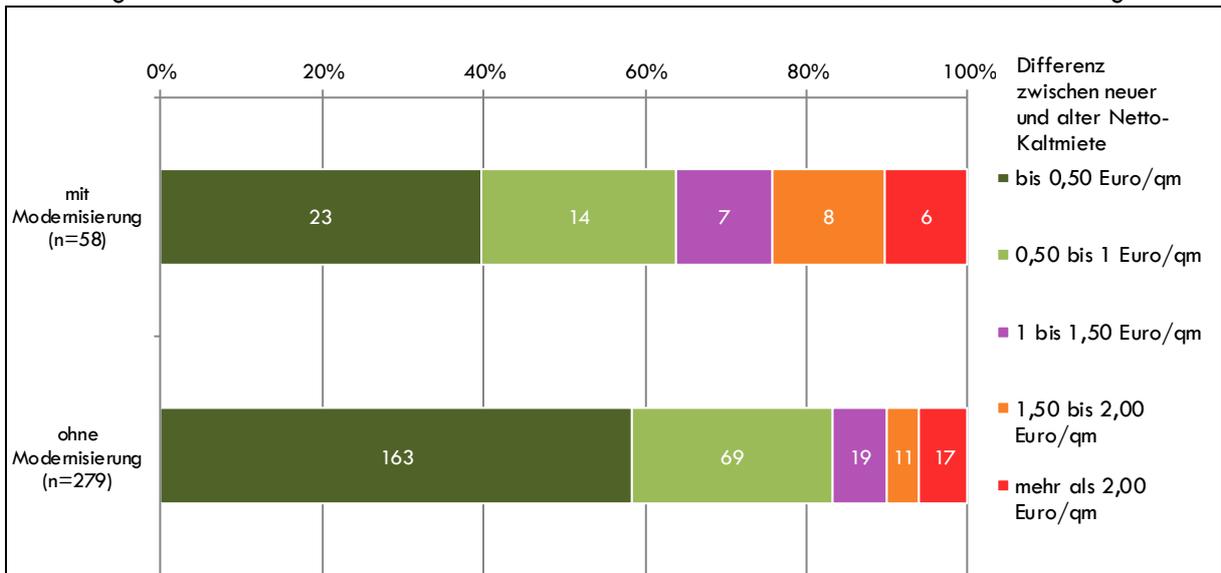
Nach einer Modernisierung ist das Mietsteigerungspotenzial höher als ohne Modernisierung, wie die Abbildung 40 und die Abbildung 41 verdeutlichen. Dies kann Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer begründen, die Gebäude und Wohnungen aufzuwerten. Über 15 % der Mieterhöhungen ohne Modernisierung haben eine Mietsteigerung von über 20 % nach sich gezogen, somit lag die Erhöhung über der Kappungsgrenze von 15 % gemäß § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) und auch über der Kappungsgrenzen-Verordnung Berlin. Dieser Umstand unterstreicht den Bedarf einer Beratung, zum Beispiel durch die Inanspruchnahme einer Mieterberatung bei Mieterhöhungen oder Modernisierungsankündigungen.

Abbildung 40: Mieterhöhung/qm in Prozent mit und ohne Modernisierung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Abbildung 41: Differenz zwischen neuer und alter Nettokaltmiete ohne und mit Modernisierung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

## 5. Analyseebene: Verdrängungspotenzial und -gefährdung

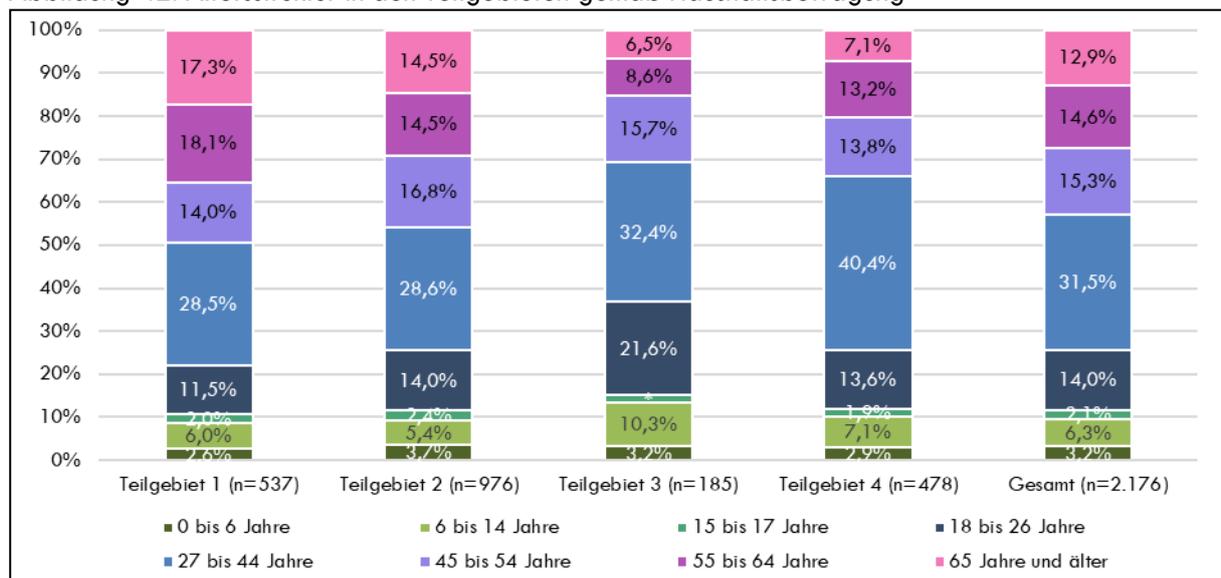
Das Verdrängungspotenzial oder auch die Verdrängungsgefährdung bemisst sich anhand der soziodemographischen Rahmenbedingungen im Quartier, denn Gebietsbevölkerung und Wohnungsbestand sind eng miteinander verknüpft. Eine Veränderung im Wohnungsbestand wirkt sich auf die Zusammensetzung der Bewohnerschaft aus, Aufwertungspotenziale und Aufwertungsdruck können zu Verdrängung führen. Daher stellt sich die Frage, wie die betroffene Wohnbevölkerung auf Baumaßnahmen reagiert (hat) bzw. reagieren kann und ob Veränderungen in der Bewohnerschaft mit negativen städtebaulichen Folgen einhergehen.

### 5.1 Bevölkerungsentwicklung, Alter und Herkunft

Die Bevölkerungszahl im Untersuchungsgebiet ist seit 2012 um 1.204 Personen gestiegen, was einem Zuwachs von 3 % entspricht (vgl. Kapitel 2.1 zu Bevölkerungsentwicklung). 10,6 % der befragten Haushalte haben bereits, bevor sie in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, im Untersuchungsgebiet und 38 % im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelebt, was auf eine hohe Bindung mit dem näheren Umfeld hindeutet. Darüber hinaus ist ein nennenswerter Anteil der Befragten aus den Bezirken Neukölln (8,5 %), Mitte (6,9 %) und Tempelhof-Schöneberg (6,7 %) zugezogen. 10,2 % der Befragten haben vorher in anderen Bundesländern gewohnt (2,8 % in Nordrhein-Westfalen) und 2,8 % haben vor dem Zuzug ins Gebiet im Ausland gewohnt.

Die Personen in den Teilgebieten 1 und 2 sind – wie die Abbildung 42 verdeutlicht – älter als in den anderen Teilgebieten: knapp die Hälfte der Haushaltsmitglieder ist dort über 45 Jahre alt. Insbesondere die Altersgruppen über 65 Jahre sind in den Teilgebieten 1 und 2 stärker vertreten, als in den Teilgebieten 3 und 4. In Teilgebiet 3 ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen deutlich höher und die Altersgruppe der jungen Erwachsenen, die sich in der Familiengründungsphase befinden, ist dort stark vertreten. Der Anteil der 27- bis 44-Jährigen fällt in Teilgebiet 4 mit 40,4 % besonders auf.

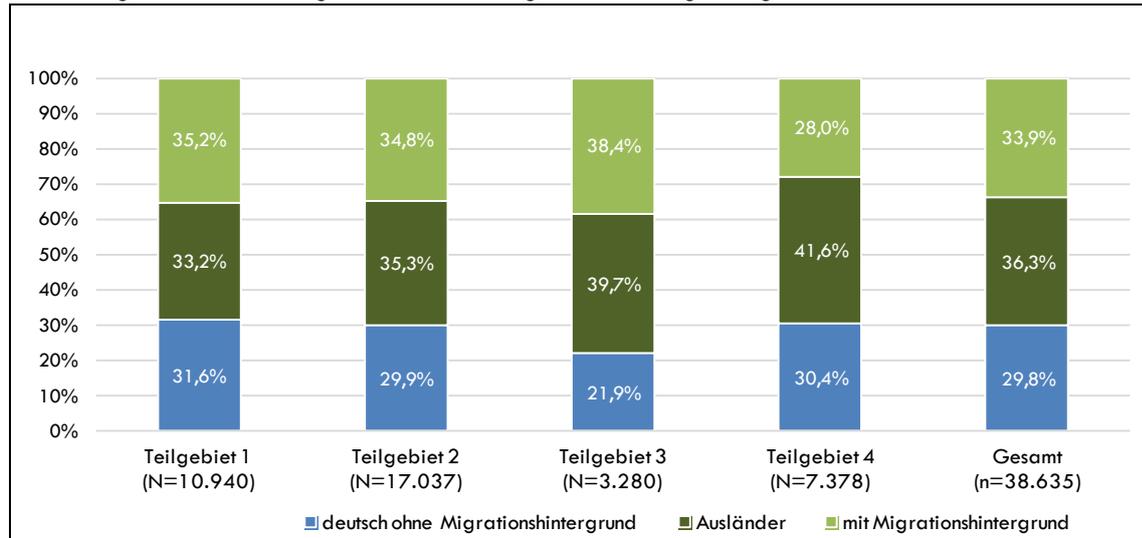
Abbildung 42: Altersstruktur in den Teilgebieten gemäß Haushaltsbefragung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Mit 70,2 % hat ein hoher Anteil der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet einen Migrationshintergrund (Vergleichswert Berlin 31 %, Bezirk 41 %). Die Abbildung 43 veranschaulicht, dass in Teilgebiet 3 lediglich gut 20 % und den Teilgebieten 1, 2 und 4 gut 30 % keinen Migrationshintergrund aufweisen. Gemäß amtlicher Statistik ist der Anteil unter 18-Jähriger mit Migrationshintergrund an dieser Altersgruppe in allen vier Planungsräumen des Untersuchungsgebietes mit ca. 90 % (PLR Wassertorplatz 84%) sehr hoch. Auch der Anteil über 65-Jähriger mit Migrationshintergrund ist mit knapp 40 % im Untersuchungsgebiet hoch. Beides sind besonders von Verdrängung gefährdete Bevölkerungsgruppen.

Abbildung 43: Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund gemäß amtlicher Statistik

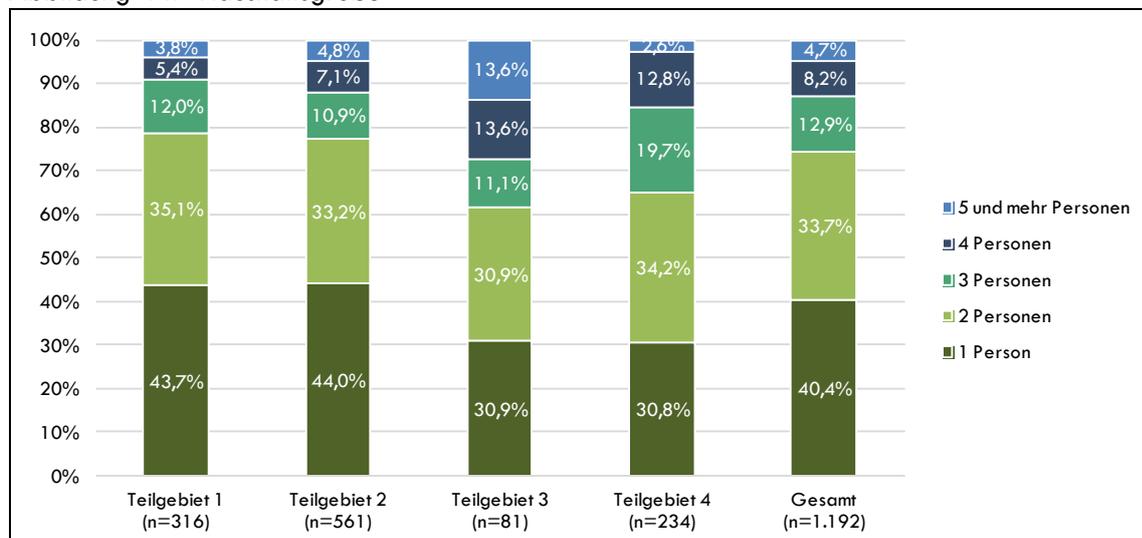


Quelle: AfS Berlin-Brandenburg, Einwohnerregister, Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung 31.12.2016

## 5.2 Haushaltsgröße und -struktur

60 bis 78 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet sind Ein- oder Zwei-Personen-Haushalte (vgl. Abbildung 44). In den Teilgebieten 3 und 4 leben in 38,3 % bzw. 35 % der Haushalte mindestens drei Personen, womit diese Teilräume die größten Haushalte aufweisen (Abbildung 44).

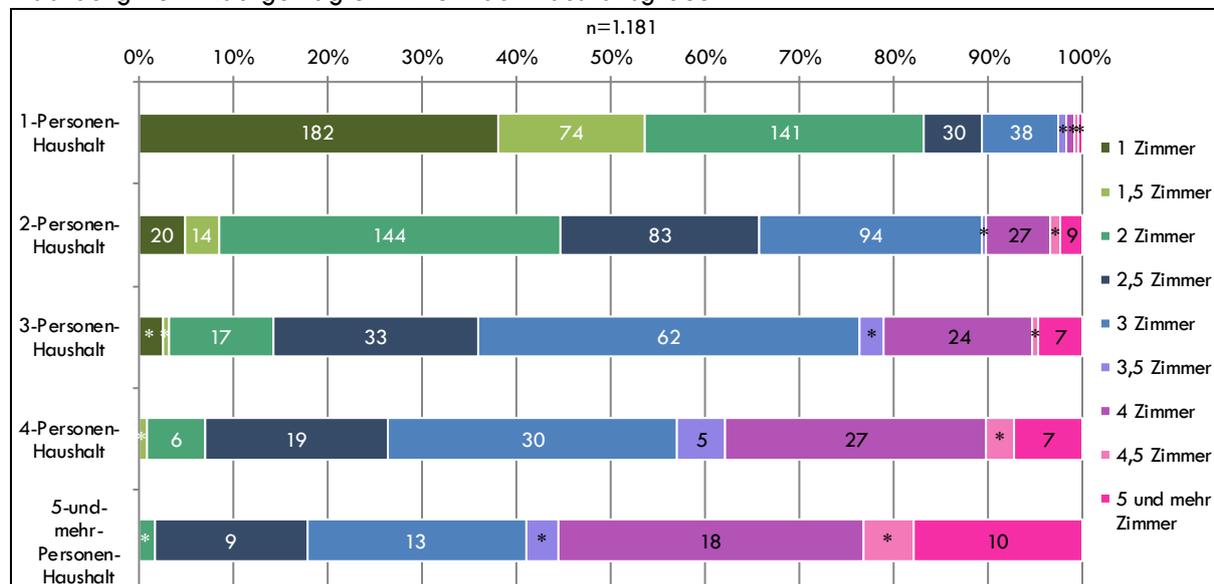
Abbildung 44: Haushaltsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Über 80 % der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte leben in Wohnungen, die ihrer Haushaltsgröße oder der Haushaltsgröße plus eines Zimmers entsprechen. Knapp ein Fünftel der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte bewohnt folglich größere Wohnungen, so dass es dort zu leichten Fehlbelegungen<sup>23</sup> kommt. Zu leichten Überbelegungen kommt es bei größeren Haushalten, die teilweise in kleineren Wohnungen leben. Dabei handelt es sich häufig um Familien mit Kindern. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese, sobald die Kinder größer werden, mehr Platz und damit neuen Wohnraum benötigen (vgl. Abbildung 45). Nicht selten kommt es im Gebiet in der Folge steigender Mietpreise zum Zusammenziehen von mehreren erwachsenen Familienmitgliedern (mit und ohne Kinder), die vorher eine eigene Wohnung bewohnt haben.<sup>24</sup> Teilräumliche Unterschiede bezüglich der Belegung sind kaum festzustellen. Es fällt allerdings auf, dass in Teilgebiet 4 der Anteil an 2-Personen-Haushalten, die in großen Wohnungen leben, deutlich höher ist als in den anderen Teilgebieten. So leben in Teilgebiet 4 über 20 % der Zwei-Personen-Haushalte in Wohnungen mit mindestens vier Zimmern.

Abbildung 45: Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

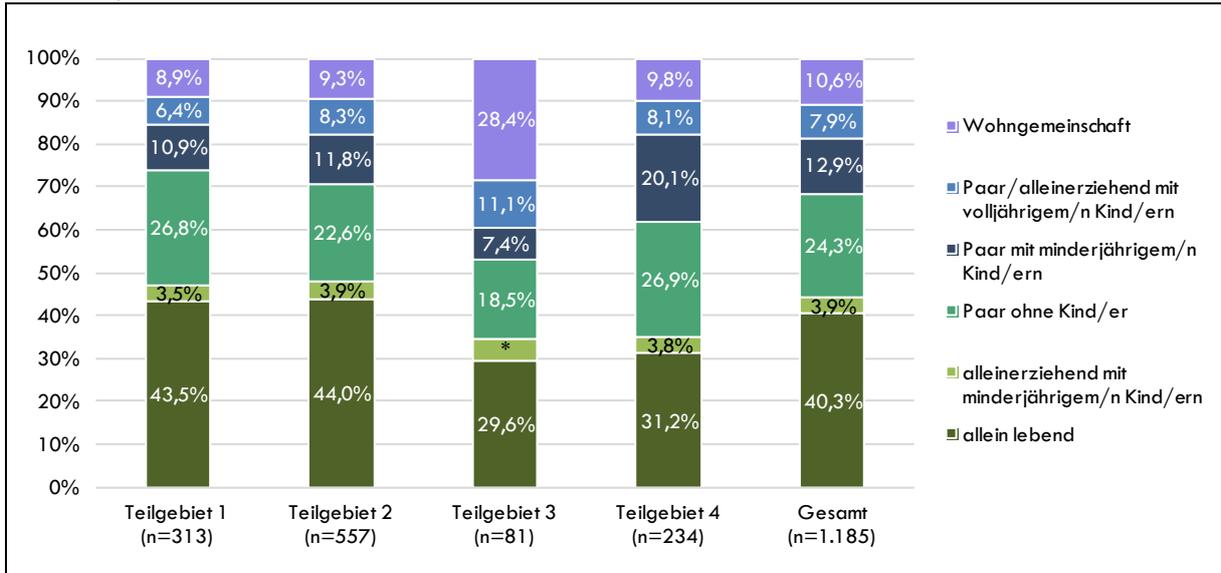
Bei Betrachtung der Haushaltsstruktur fällt auf, dass der Anteil an Wohngemeinschaften im Teilgebiet 3 und der Anteil an Paaren mit minderjährigen Kind/ern im Teilgebiet 4 über dem Anteil der anderen Teilgebiete liegt. Alleinlebende stellen zwar in allen Teilgebieten die größte Gruppe dar, sind in den Teilgebieten 1 und 2 jedoch mit über 40 % besonders stark vertreten, was eng mit dem Wohnungsschlüssel der beiden Teilgebiete (vgl. Kapitel 3.2) korrespondiert. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg lag der Anteil der alleinlebenden Haushalte 2011 bei 54 % und in der Gesamtstadt bei 49 %.<sup>25</sup>

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> Expertengespräch QM Mehringplatz.

<sup>25</sup> AfS Berlin-Brandenburg, Zensus 2011 Bevölkerung, 09.05.2011.

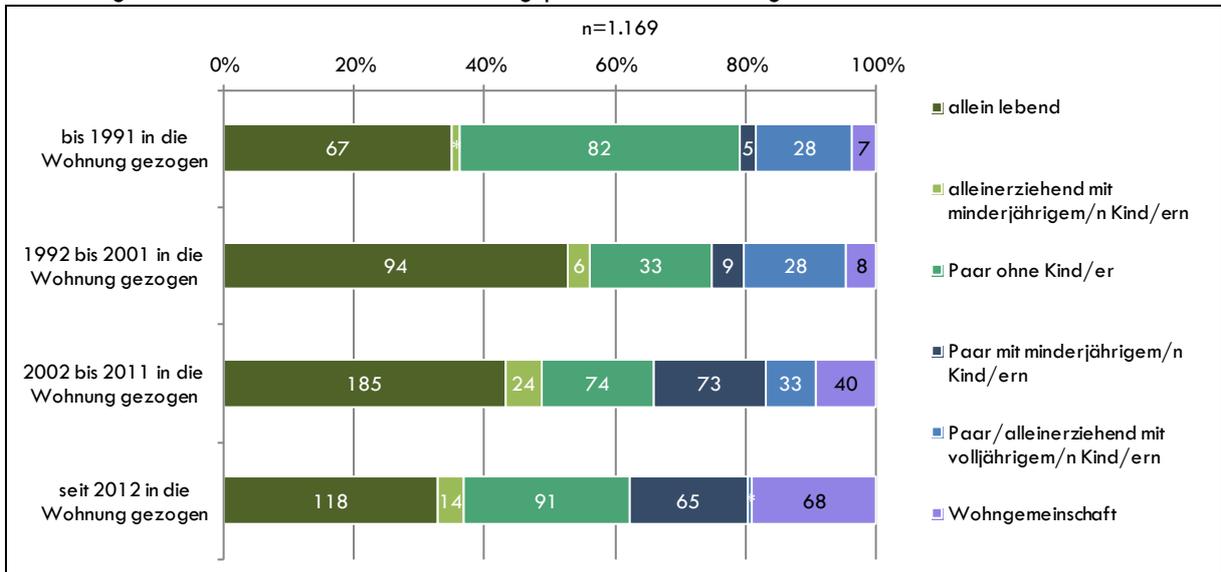
Abbildung 46: Haushaltsstruktur



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung ist ein Anstieg des Anteils von Wohngemeinschaften und Paaren ohne Kind/ern zu erkennen und ein leichter Rückgang von alleinlebenden Haushalten. Teilräumliche Unterschiede sind dabei vor allem zwischen dem Teilgebiet 4, bei dem der Anteil der Alleinlebenden seit 2012 am deutlichsten zurückgegangen ist, und dem Teilgebiet 1, das keinen Zuwachs an Paaren ohne Kind/ern verzeichnet, festzustellen. Die Haushaltsstruktur der vor 1991 in das Gebiet gezogenen mit dem hohen Anteil an Paaren ohne Kinder und Alleinlebenden deutet auf das Älterwerden im Gebiet hin, was mit den Analysen zur Altersstruktur korrespondiert.

Abbildung 47: Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die Tabelle 9 zeigt, dass Eigentümerinnen und Eigentümern die größte Wohnfläche zur Verfügung steht. In den Teilgebieten 1 und 4 liegt der mittlere Wohnflächenverbrauch über dem Gebietsdurchschnitt, während er in Teilgebiet 2 und 3 darunter liegt. Bezogen auf die Haushaltsstruktur fällt auf,

dass alleinlebende Haushalte den größten mittleren Wohnflächenverbrauch haben (auch als Folge des Remanenzeffektes<sup>26</sup>), Paare ohne Kinder in etwa dem Gebietsdurchschnitt entsprechen und Paaren mit minderjährigen Kind/ern mit 21,7 qm die geringste Wohnfläche pro Person zur Verfügung steht.

Tabelle 9: Mittlerer Wohnflächenverbrauch (Median) (n=1.165)

Mietverhältnis bzw. Haushaltsform	Wohnflächenverbrauch pro Person
Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch	35,8 qm
Mieterinnen und Mieter	35,7 qm
Untermieterinnen und Untermieter	32,5 qm
Eigentümerinnen und Eigentümer	44,0 qm
Teilgebiet 1	38,6 qm
Teilgebiet 2	33,5 qm
Teilgebiet 3	32,6 qm
Teilgebiet 4	38,0 qm
allein lebende Haushalte	48,0 qm
alleinerziehende Haushalte	26,6 qm
Paare ohne Kind/er	35,0 qm
Paare mit minderjährigem Kind/ern	21,7 qm
Haushalte mit volljährigem Kind/ern	25,7 qm
Wohngemeinschaften	31,0 qm

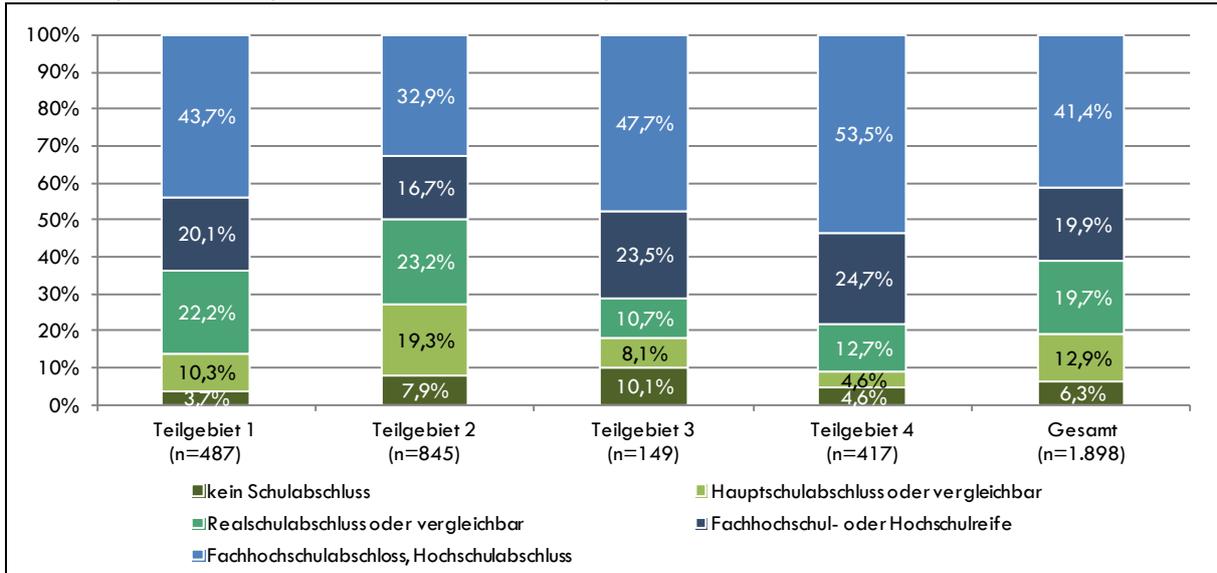
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

### 5.3 Ausbildung und Berufstätigkeit

Gut 40 % der Haushaltsmitglieder im gesamten Untersuchungsgebiet verfügen über einen (Fach-) Hochschulabschluss, wobei die Abbildung 48 zeigt, dass es teilträumliche Unterschiede gibt. Im Teilgebiet 4 liegt der Anteil an Haushaltsmitgliedern mit (Fach-) Hochschulabschluss bei über 50 %, während deren Anteil im Teilgebiet 2 ein Drittel beträgt und somit am geringsten ist. Knapp ein Drittel der Haushaltsmitglieder in Teilgebiet 2 verfügt über einen Hauptschulabschluss oder hat keinen Schulabschluss. In Teilgebiet 3 hat jeder zehnte Befragte keinen Schulabschluss.

<sup>26</sup> Der Remanenzeffekt beschreibt die relative Starrheit des Wohnungsmarkts: Personen verbleiben in ihrer Wohnung, obwohl sich die Bedürfnisse nach der Wohnungsgröße verändert haben (z. B. durch den Auszug der Kinder, Tod des Ehepartners).

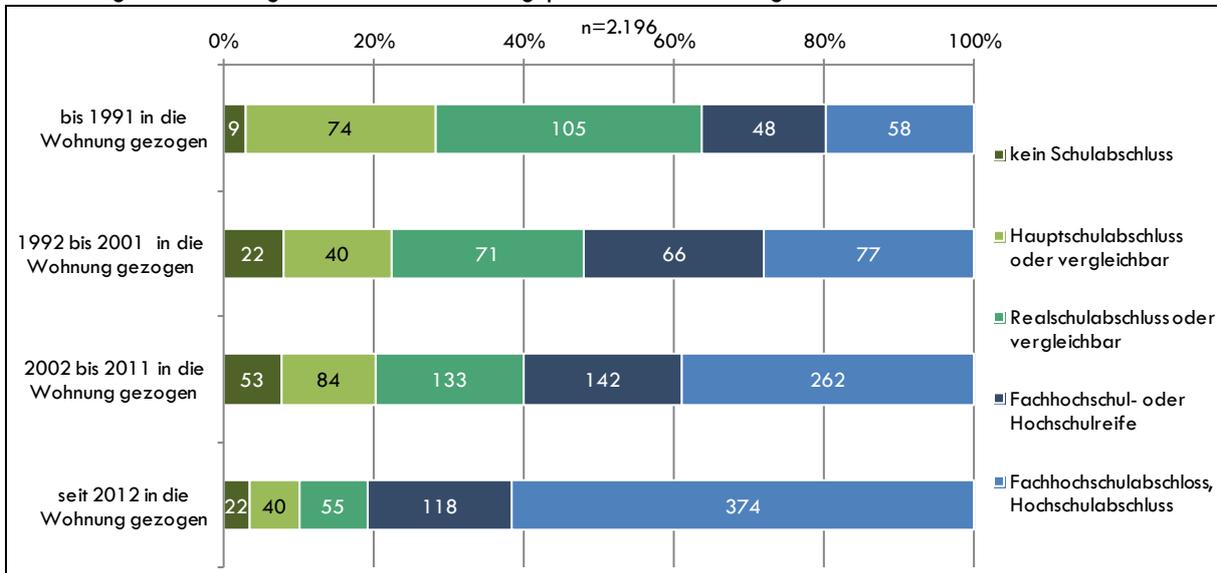
Abbildung 48: Bildungsabschluss der Haushaltsmitglieder



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung findet eine Verschiebung des Bildungsniveaus hin zu höheren Abschlüssen statt (vgl. Abbildung 49). Der Anteil an Haushaltsmitgliedern mit (Fach-) Hochschulabschluss ist mit späterem Zuzugsjahr konstant gestiegen und liegt bei den Haushalten, die seit 2012 ins Gebiet gezogen sind, bei 80 %. Dies korrespondiert mit den festgestellten Veränderungen im Hinblick auf das Einkommensniveau (vgl. Kapitel 5.4), wonach ein Zuzug einkommensstärkerer Haushalte beobachtet werden kann.

Abbildung 49: Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung

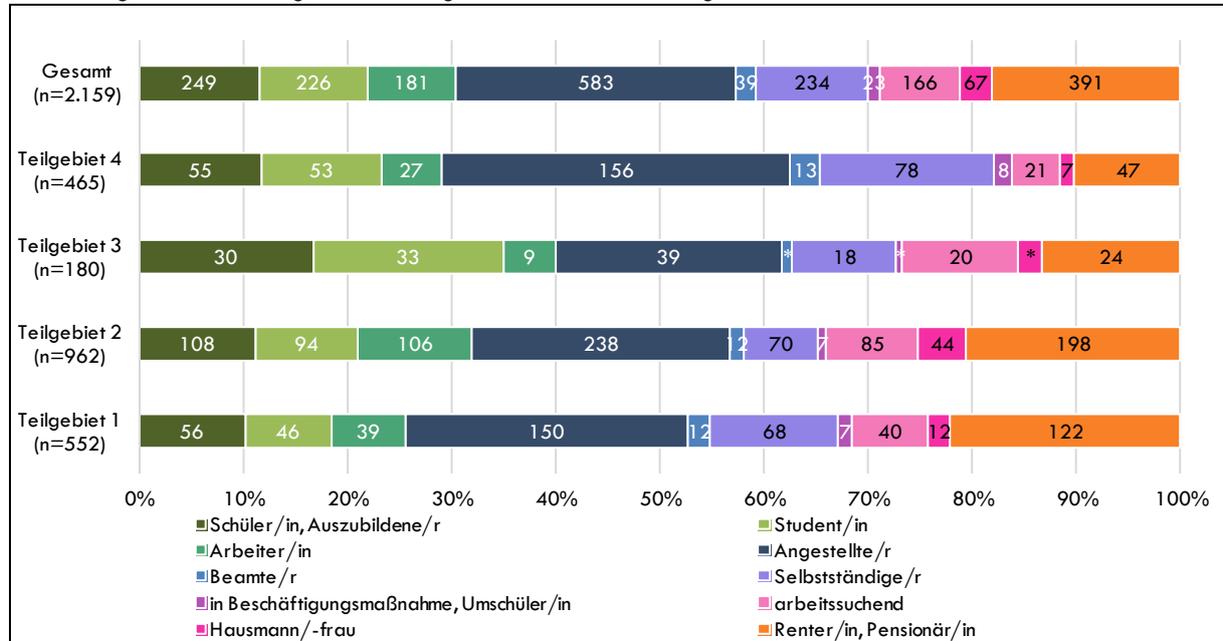


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Nachfolgend ist die Berufstätigkeit nach Teilgebieten dargestellt. 27 % der Haushaltsmitglieder befinden sich in einem Angestelltenverhältnis, wobei deren Anteil im Teilgebiet 4 über und in den Teilgebieten 2 und 3 unter dem Gebietsdurchschnitt von 30 % liegt. Der Anteil der Rentnerinnen und Rentner variiert stark je nach Teilraum: in den Teilgebieten 1 und 2 ist deren Anteil mit über 20 % am größten,

während dies in den Teilgebieten 3 und 4 lediglich auf 13,3 % bzw. 10,1 % der Haushaltsmitglieder zutrifft. In den Teilgebieten 2 und 3 ist ferner jeder Zehnte momentan arbeitssuchend oder in einer Beschäftigungs- bzw. Umschulungsmaßnahme. In Teilgebiet 3 fällt des Weiteren der hohe Anteil an Studierenden auf, was in Zusammenhang mit dem hohen Anteil an Wohngemeinschaften steht. In Teilgebiet 4 ist der Anteil an Selbstständigen und Beamten vergleichsweise hoch.

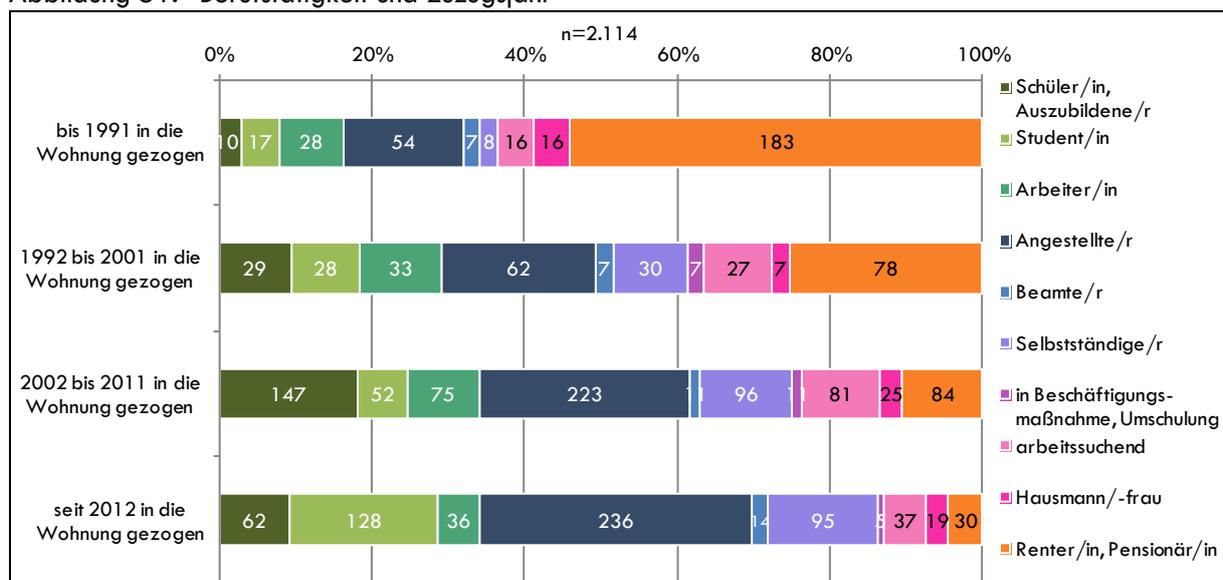
Abbildung 50: Derzeitige Berufstätigkeit der Haushaltsmitglieder



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Mit späterem Einzugsjahr in die Wohnung nimmt der Anteil an Studierenden und Angestellten zu (vgl. Abbildung 51). Der Zuzug von arbeitssuchenden Haushalten nimmt ab, findet aber noch statt. Dies kann mit dem hohen Anteil an Sozialmietwohnungen im Untersuchungsgebiet begründet werden.

Abbildung 51: Berufstätigkeit und Zuzugsjahr

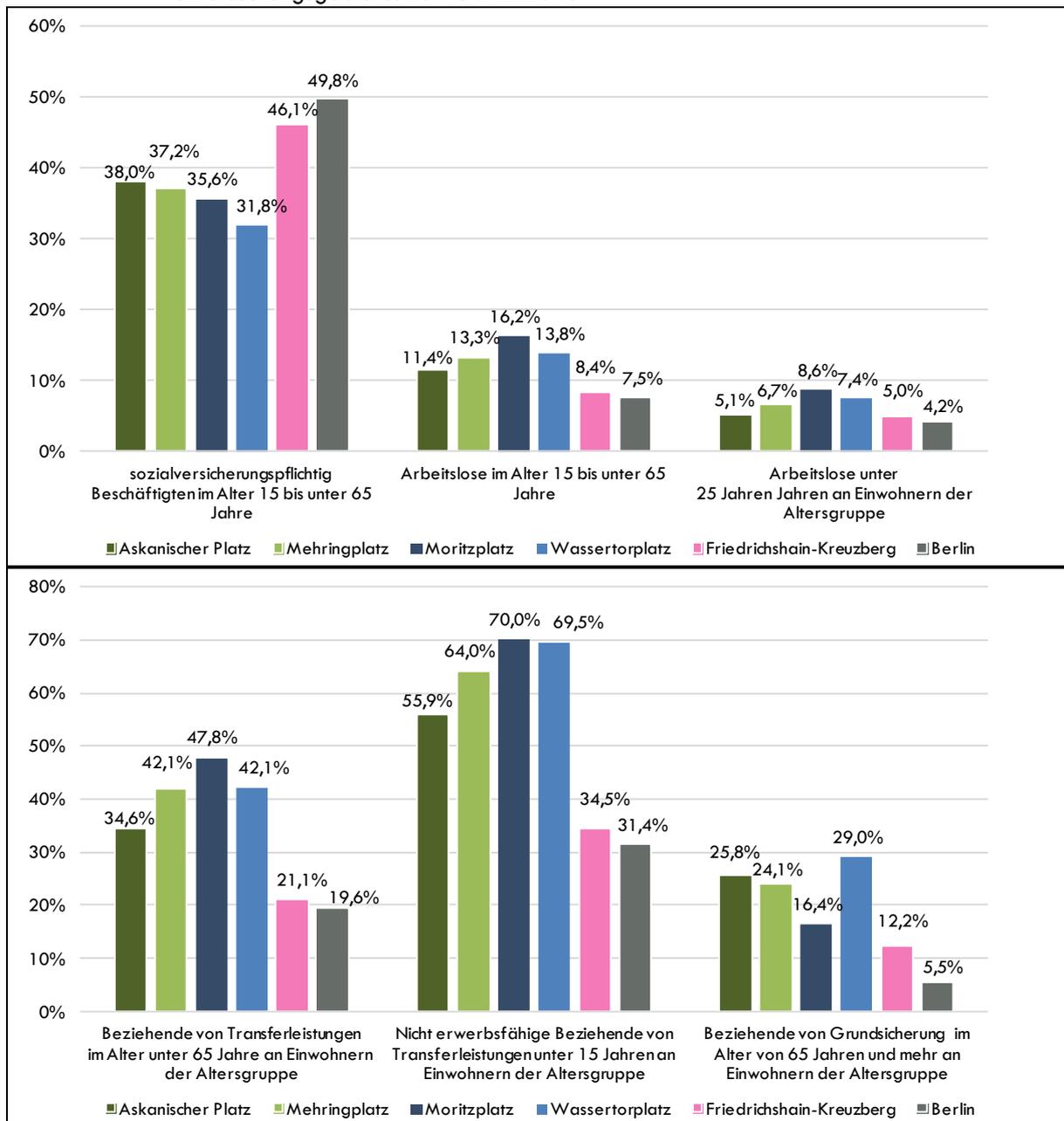


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Nachfolgend sind ausgewählte sekundärstatistische Kennwerte zum Erwerbsleben auf Ebene der Planungsräume Askanischer Platz, Mehringplatz, Moritzplatz und Wassertorplatz im Vergleich zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und der Gesamtstadt zum 31.12.2015 sowie deren Veränderung in Prozentpunkten zum 31.12.2011 dargestellt. Der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in den vier Planungsräumen liegt deutlich unter dem Anteil im Bezirk und der Gesamtstadt. Außerdem ist der Anteil der Arbeitslosen sowie der Beziehenden von Transferleistungen und von Grundsicherung deutlich über den bezirklichen und gesamtstädtischen Vergleichswerten. Die Indikatoren der Planungsräume Moritzplatz und Wassertorplatz sind dabei besonders stark ausgeprägt und übertreffen die Kennwerte der Transferleistungsbeziehenden im Bezirk und in der Gesamtstadt um das Doppelte. Auch die Kennwerte zur Jugendarbeitslosigkeit bzw. Abhängigkeit von Kinder und Jugendlichen von Transferleistungen in Bedarfsgemeinschaften ist stark ausgeprägt.

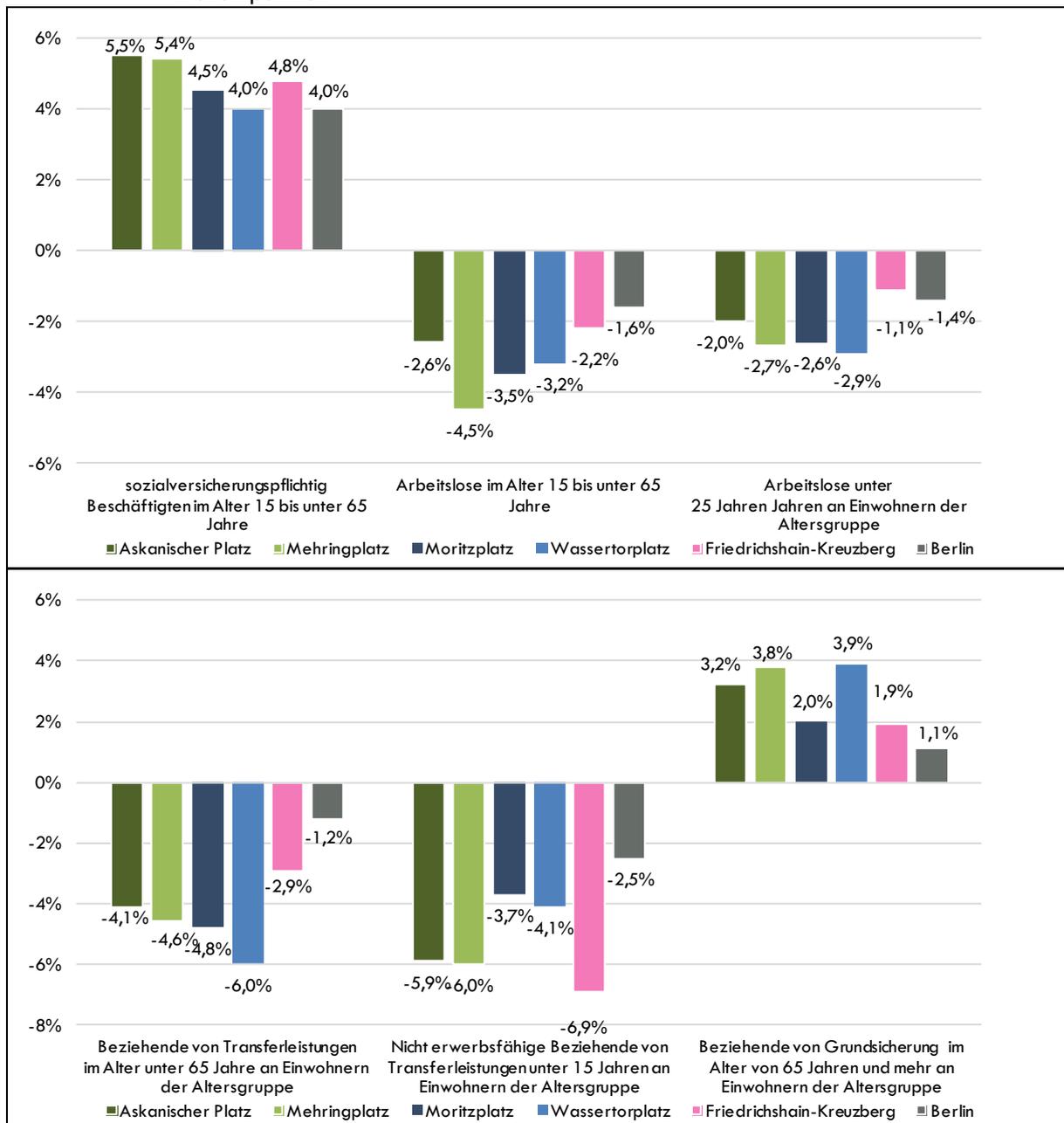
Die Entwicklung der Kennwerte seit 2011 zeigt eine Erhöhung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Beziehenden von Grundsicherung im Alter und einen Rückgang der Arbeitslosen und Transferleistungsbeziehenden. Die Dynamik ist im Vergleich zu Bezirk und der Gesamtstadt jedoch unterschiedlich stark ausgeprägt, wie die Abbildung 53 verdeutlicht.

Abbildung 52: Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit in den Planungsräumen des Untersuchungsgebietes zum 31.12.2015



Quelle: Eigene Darstellung nach AfS Berlin-Brandenburg Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und in Berlin insgesamt 31.12.2015.

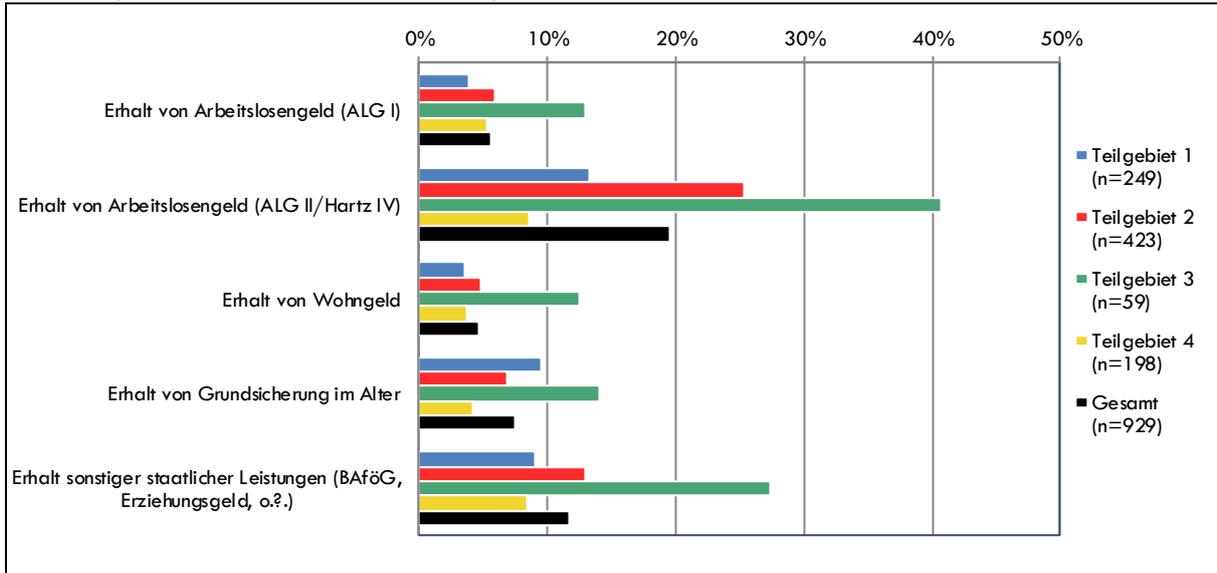
Abbildung 53: Entwicklung der Kennzahlen zum Erwerbsleben im Zeitraum der Jahre 2011 bis 2015 in Prozentpunkten



Quelle: Eigene Darstellung nach Afs Berlin-Brandenburg Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen, im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und in Berlin, 31.12.2011 und 31.12.2015.

An die Sekundärstatistik anknüpfend, zeigt die Haushaltsbefragung, dass in den Teilgebieten 2 und 3 besonders viele Haushalte leben, die auf staatliche Unterstützungsleistungen angewiesen sind. Die beiden Teilgebiete unterscheiden sich deutlich von Teilgebiet 4 (vgl. Abbildung 54).

Abbildung 54: Erhalt von Transferleistungen



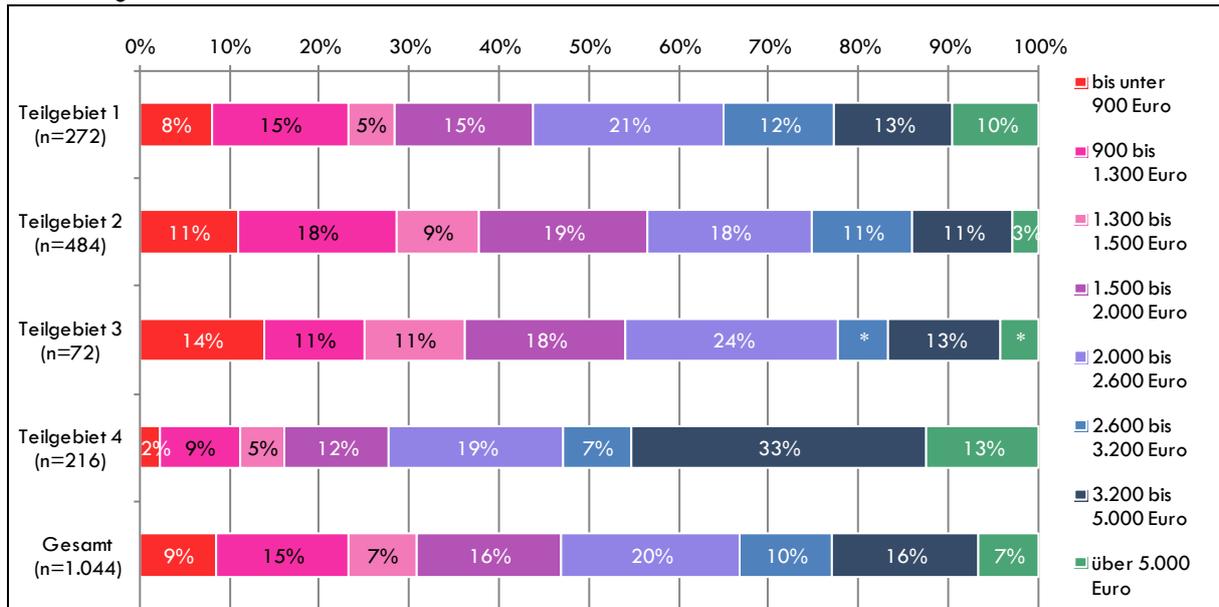
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

#### 5.4 Einkommensverhältnisse und Mietbelastung

Die Einkommensverhältnisse weisen eine starke Streuung und deutliche Unterschiede zwischen den Teilgebieten und Haushaltstypen auf. In den Teilgebieten 2 und 3 ist der Anteil an Haushalten, die über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von bis zu 1.500 Euro verfügen, mit rund 37 % stark ausgeprägt. Auch in Teilgebiet 1 verfügen rund 28 % der Haushalte über ein Einkommen unter 1.500 Euro. In Teilgebiet 4 liegt der Anteil bei lediglich 16,2 %, während in diesem Teilraum 40 % der Haushalte über mehr als 3.200 Euro monatlich verfügen. In den anderen Teilgebieten liegt der Anteil der Haushalte mit hohem Netto-Haushaltseinkommen bei unter 20 % bzw. im Teilgebiet 1 bei rund 22 %. (vgl. Abbildung 55). Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt rund 11 % der Haushalte aufgrund ihres Einkommens als einkommensarm und rund 18 % als armutsnah einzustufen.<sup>27</sup> Teilräumlich sind deutliche Unterschiede festzustellen: Im Teilgebiet 3 sind rund 17 % der Haushalte einkommensarm und 22 % armutsnah, im Teilgebiet 2 sind es 14 % bzw. 22 %. In Teilgebiet 4 sind hingegen unter 3 % der Haushalte einkommensarm bzw. rund 8 % armutsnah.

<sup>27</sup> Definitionen für Einkommensarmut: weniger als 60% des vergleichbaren Äquivalenzeinkommens für Berlin (Quelle: Statistisches Bundesamt, Armutsgefährdungsschwellen 2016, Internetquelle), Armutsnähe: weniger als 75% des vergleichbaren Äquivalenzeinkommens.

Abbildung 55: Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die starke Einkommensdifferenz zwischen dem Teilgebiet 4 und dem restlichen Untersuchungsgebiet lässt sich auch anhand des mittleren monatlichen Netto-Haushaltseinkommens belegen. Das mittlere Netto-Haushaltseinkommen in Teilgebiet 4 liegt mit 3.042,33 Euro deutlich über dem der anderen Gebiete und über dem Gebietsdurchschnitt von 2.360,58 Euro. Teilgebiet 1 übertrifft den Gebietsdurchschnitt leicht, liegt aber dennoch deutlich unter den Werten des Teilgebiets 4 (vgl. Tabelle 10).

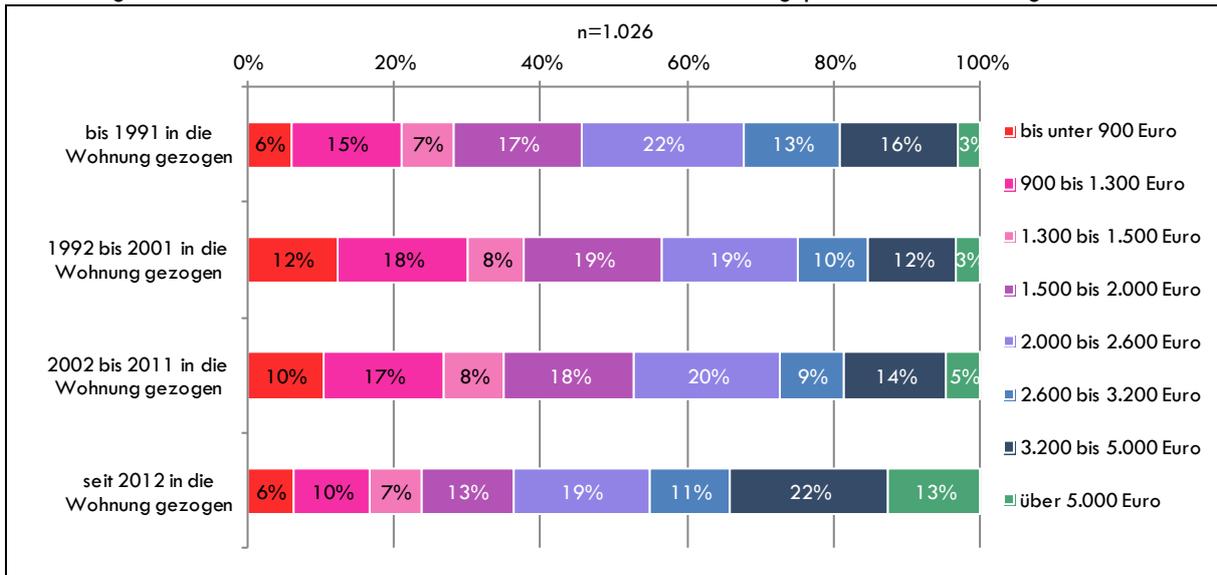
Tabelle 10: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Teilgebieten und Zuzugsjahr

	Median	Mittelwert
Teilgebiet 1	2.100,00 €	2.460,90 €
Teilgebiet 2	1.760,00 €	2.005,57 €
Teilgebiet 3	1.875,00 €	2.072,88 €
Teilgebiet 4	2.750,00 €	3.042,33 €
Gesamt	2.000,00 €	2.360,58 €
Zuzug bis 2012	1.959,00 €	2.185,26 €
Zuzug seit 2012	2.500,00 €	2.847,04 €

Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Abbildung 56 verdeutlicht den Zuzug einkommensstarker Haushalte in den letzten Jahren. Die oberen Einkommensgruppen steigen prozentual stark an, während untere Einkommensgruppen zurückgehen. Ein Zuzug von Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 Euro in das Gebiet war in den letzten Jahren jedoch trotzdem noch möglich. In Kombination mit dem ansteigenden Mietniveau und dem Auslaufen von Belegungsbindungen wird dies jedoch perspektivisch gefährdet. Um- oder Zuzüge zu ähnlichen Mietbedingungen sind kaum noch möglich.

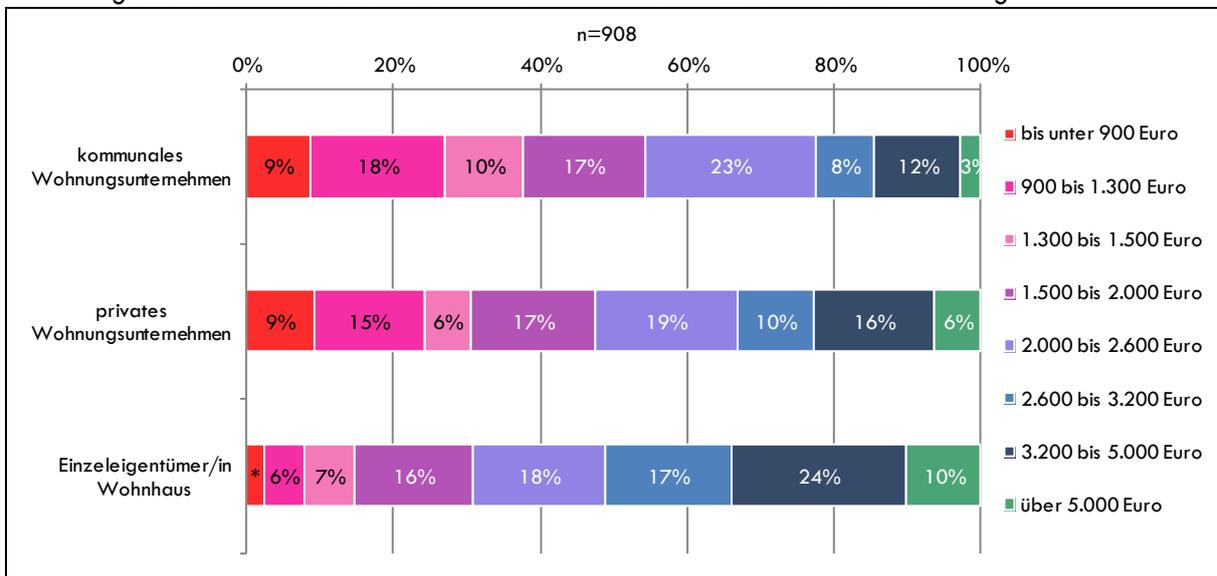
Abbildung 56: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Zuzugsjahr in die Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Haushalte mit geringen Einkommen wohnen derzeit in allen Eigentumsformen (vgl. Abbildung 57). In den privatwirtschaftlichen Wohnbeständen ist der Anteil an Haushalten mit höheren Einkommen zwar größer, es kann aber auch ein signifikanter Anteil von Geringverdienenden festgestellt werden. Im Hinblick auf Renditeerwartungen und die baulichen Aufwertungspotenziale lässt sich eine Verdrängungsgefahr für Haushalte mit geringem Einkommen im privaten Wohnbestand ableiten (vgl. Kapitel 3 und 4).

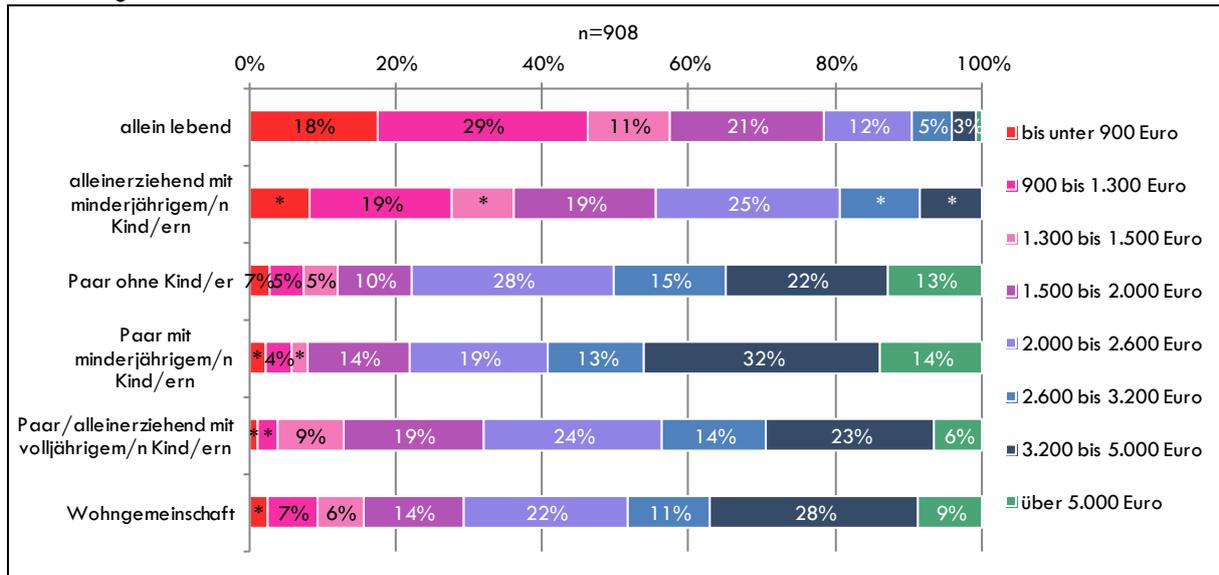
Abbildung 57: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Vermieter der Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Alleinlebenden und alleinerziehenden Haushalten steht im Vergleich zu anderen Haushaltstypen das geringste monatliche Netto-Haushaltseinkommen zur Verfügung (vgl. Abbildung 58). Diese Haushaltstypen nehmen rund 40 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet ein.

Abbildung 58: Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Anhand des berechneten Äquivalenzeinkommens<sup>28</sup> wird deutlich, dass Alleinerziehende und Haushalte mit Kindern über deutlich geringere finanzielle Möglichkeiten verfügen, als Alleinlebende und Paare ohne Kinder. Das Äquivalenzeinkommen von Haushalten mit Kindern liegt zum Teil deutlich unter dem Berliner Vergleichswert (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11: Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp

Gebiet/Haushaltstyp	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen		Äquivalenzeinkommen
	Median	Mittelwert	
Berlin (2016)	-	1.950,00 €	1.538,34 €
Alleinlebende	1.350,00 €	1.520,41 €	1.520,41 €
Alleinerziehende	1.725,00 €	1.891,46 €	945,73 €
Paare ohne Kinder	2.600,00 €	2.947,20 €	1.964,80 €
Paare mit Kind/ern	3.000,00 €	3.320,38 €	1.328,15 €
Paar/Alleinerziehend mit volljähr. Kind/ern	2.150,00 €	2.662,00 €	1.064,80 €

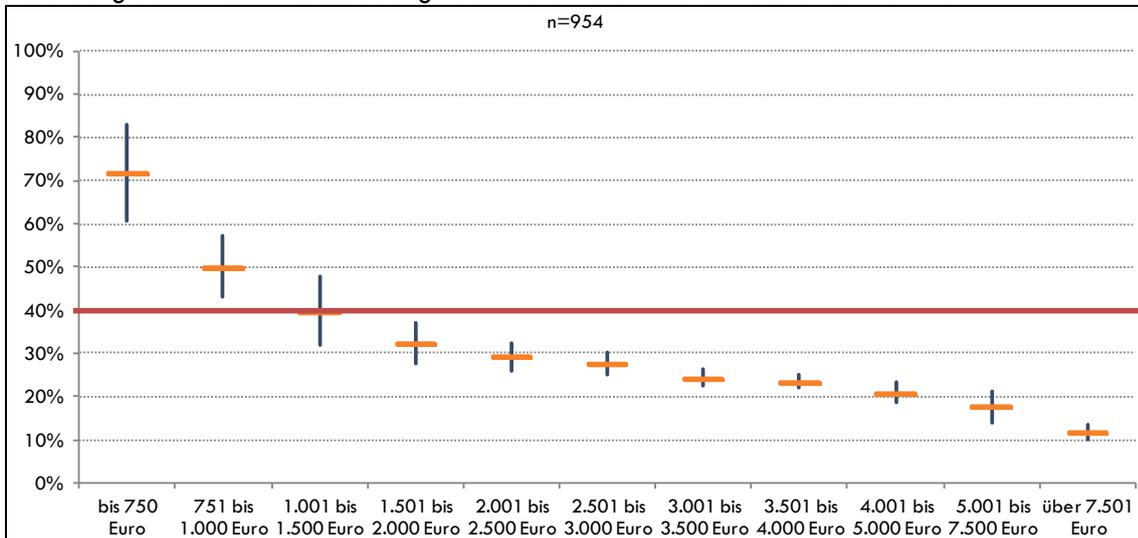
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017; AfS Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus im Land-Berlin 2015 Haushalte, Familien und Lebensformen (A | 11 – j / 16), Datenstand: 31.12.2016

Haushalte mit einem Einkommen von bis zu 1.500 Euro müssen mindestens 40 % ihres Einkommens für die Warmmiete aufbringen (vgl. Abbildung 59). In den Teilgebieten 2 und 3 betrifft dies rund 35 % der Haushalte, im Teilgebiet 1 rund 30 % und im Teilgebiet 4 sind es nur 15 % (vgl. hierzu auch Abbildung 55). Bauliche Veränderungen an Gebäude oder Wohnung, die sich wohnwerterhöhend auswirken,

<sup>28</sup> 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.

können diese Haushalte selten finanziell tragen und wären zum Auszug gezwungen. Auch Haushalte mit mittleren Einkommen befinden sich bereits nahe an dieser Schwelle. In der Haushaltsbefragung gaben Haushalte an, dass sie sich die Miete kaum mehr leisten können und „dass das Wohngeld nicht ausreicht“.

Abbildung 59: Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen

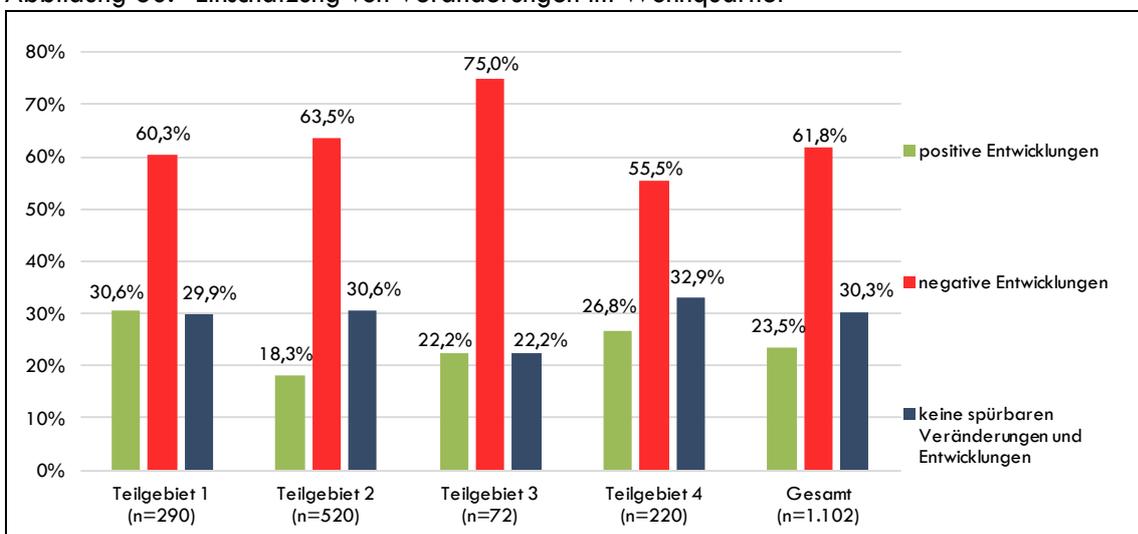


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

### 5.5 Bewertung der Entwicklungen im Quartier und der Nachbarschaft

61,8 % der Haushalte im gesamten Untersuchungsgebiet haben in den letzten beiden Jahren negative Veränderungen wahrgenommen, während positive Entwicklungen lediglich von 23,5 % der Haushalte festgestellt wurden. Die Abbildung 60 zeigt, dass es leichte teilräumliche Unterschiede gibt: So sind 75 % der Haushalte in Teilgebiet 3 der Meinung, dass es zu negativen Entwicklungen gekommen ist, während in Teilgebiet 4 dies nur von 55,5 % der Haushalte empfunden wird. Positive Entwicklungen nennen die Befragten vor allem in Teilgebiet 1 mit 30,6 %. Die Beurteilung von negativen Entwicklungen überwiegt jedoch in allen Teilgebieten deutlich.

Abbildung 60: Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

In der Abbildung 61 sind jeweils die zehn meist genannten positiven und negativen Entwicklungen für das Untersuchungsgebiet dargestellt. Dabei sind positive Veränderungen grün eingefärbt und negative rot. Je größer ein Wort dargestellt ist, desto häufiger wurde es genannt. Als negativ wird vor allem die fehlende Sauberkeit sowie zu teure Mieten und die damit einhergehende Verdrängung der Bevölkerung genannt. Des Weiteren werden steigende Kriminalität und Drogenkonsum sowie der Neubau und die Sanierung von Bestandsgebäuden negativ wahrgenommen. Neubau bzw. Sanierung werden jedoch von einem Teil der Bevölkerung auch als positive Entwicklung innerhalb des Quartiers bewertet. Weitere positive Nennungen entfallen auf das soziale Miteinander und die Nachbarschaft im Quartier, die Bevölkerungsmischung und die gestiegene Angebotsvielfalt. Das wird auch durch folgendes Zitat aus der Haushaltsbefragung unterstrichen: „Im Moment haben wir hier noch eine gewisse Mischung, aber bald kann sich das hier niemand mehr leisten. Es ist schade, wenn die Nachbarschaft deswegen zerbricht.“

Teilräumlich fällt auf, dass in den Teilgebieten 2 und 3 der soziale Zusammenhalt und die Nachbarschaft besonders positiv hervorgehoben werden. Das spricht für funktionierende soziale Netzwerke sowie die Verwurzelung im Quartier und ist ein Indikator für eine starke Gebietsbindung.

Abbildung 61: Veränderungen im Wohnquartier



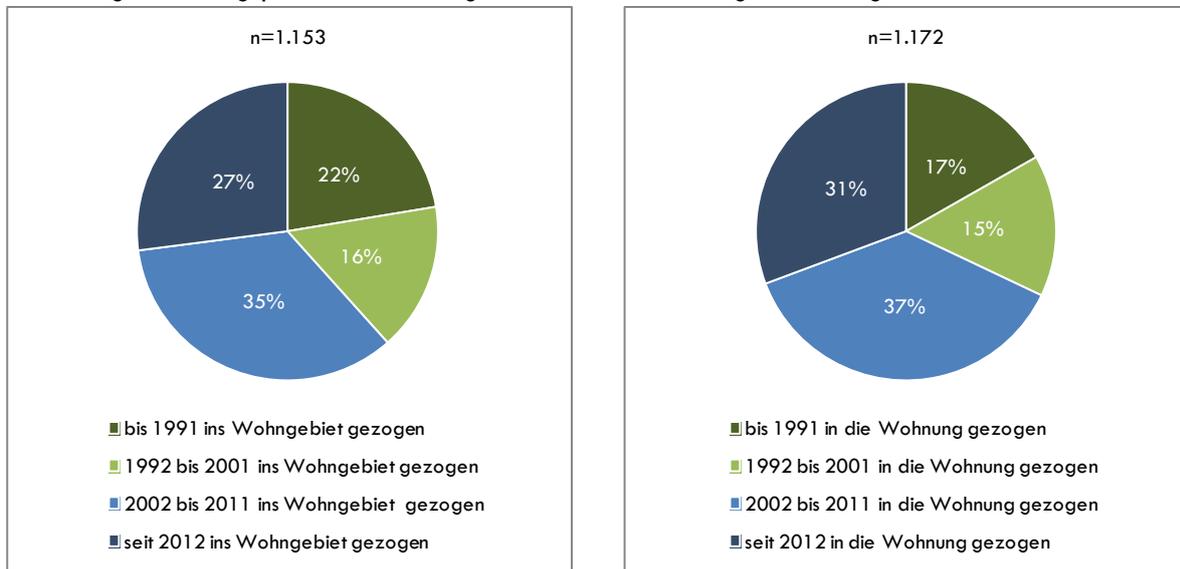
Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

## 5.6 Gebietsbindung und Umzugswunsch

Die Hälfte der Bewohnerschaft ist in den letzten zehn Jahren in das Untersuchungsgebiet gezogen (vgl. Abbildung 62). Demgegenüber steht mit 22,4 % ein hoher Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern, die schon 16 Jahre und länger im Gebiet wohnen und zum Teil in dieser Zeit unmittelbar im Gebiet umgezogen sind. In Teilgebiet 2 beträgt der Anteil der bereits lang im Quartier wohnenden Personen

25 %. Auch in den Teilgebiet 3 und 4 liegt der Anteil bei knapp 15 %, was für gewachsene nachbarschaftliche Strukturen und eine enge Gebietsbindung spricht. Das Teilgebiet 4 ist hingegen stark durch Haushalte geprägt, die erst in den letzten zehn Jahren in das Gebiet gezogen sind.

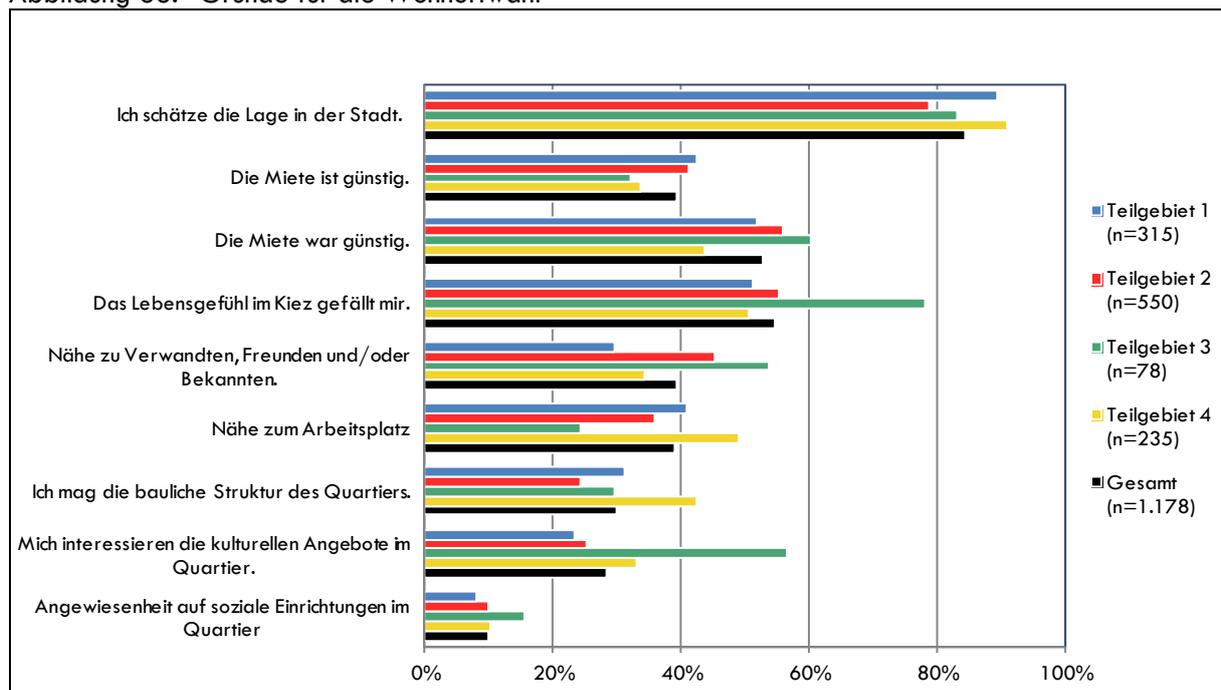
Abbildung 62: Zuzugsjahr in das Wohngebiet und die derzeitige Wohnung



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

In allen Teilgebieten wurde vor allem die gute Lage in der Stadt als Grund für die Wohnortwahl genannt (vgl. Abbildung 63). In den Teilgebieten 2 und 3 ist die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten stark ausgeprägt. In Teilgebiet 3 sind des Weiteren vor allem die kulturellen Angebote im Quartier sowie das Lebensgefühl im Wohngebiet ausschlaggebend, auch die Angewiesenheit auf soziale Einrichtungen ist stärker als in den anderen Teilgebieten ausgeprägt.

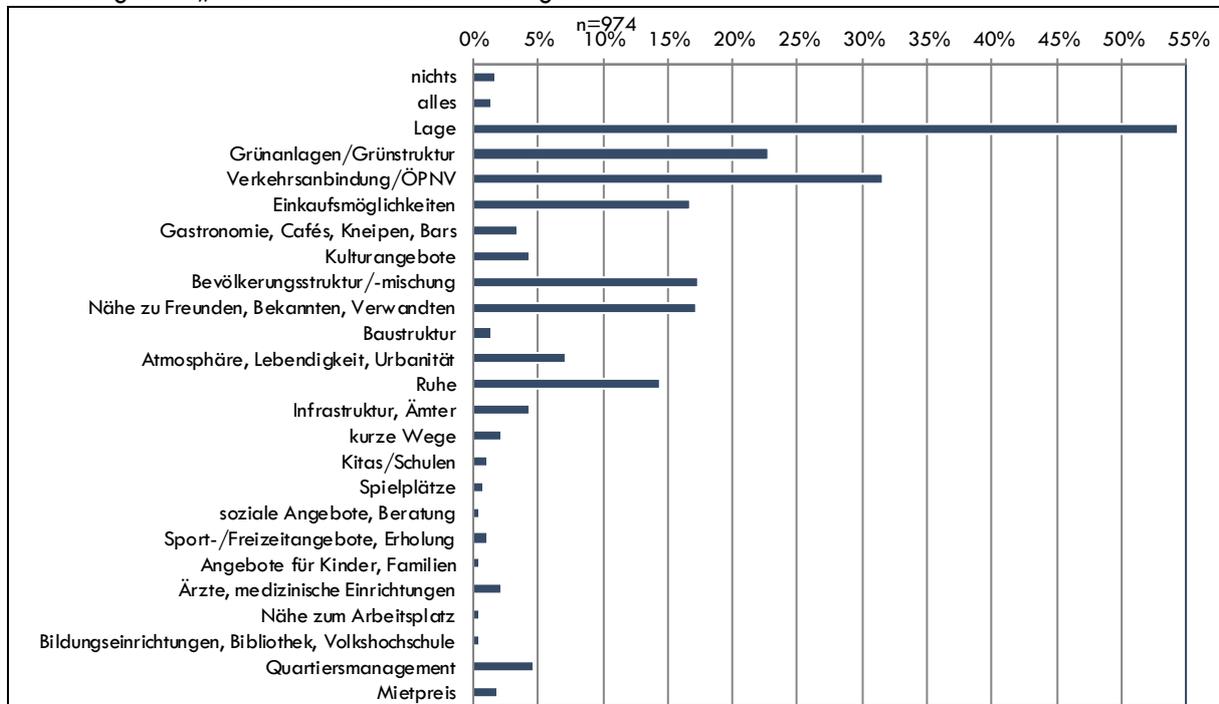
Abbildung 63: Gründe für die Wohnortwahl



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Neben der Lage in der Stadt, der guten Verkehrsanbindung und des Angebotes an Grünanlagen werden die Bevölkerungsmischung und die Nähe zu Freunden, Bekannten und Verwandten als besonders wichtige Aspekte im Wohngebiet eingestuft. Die letztgenannten Qualitäten werden vor allem im Teilgebiet 3 von mehr als 30 % der Haushalte wertgeschätzt.

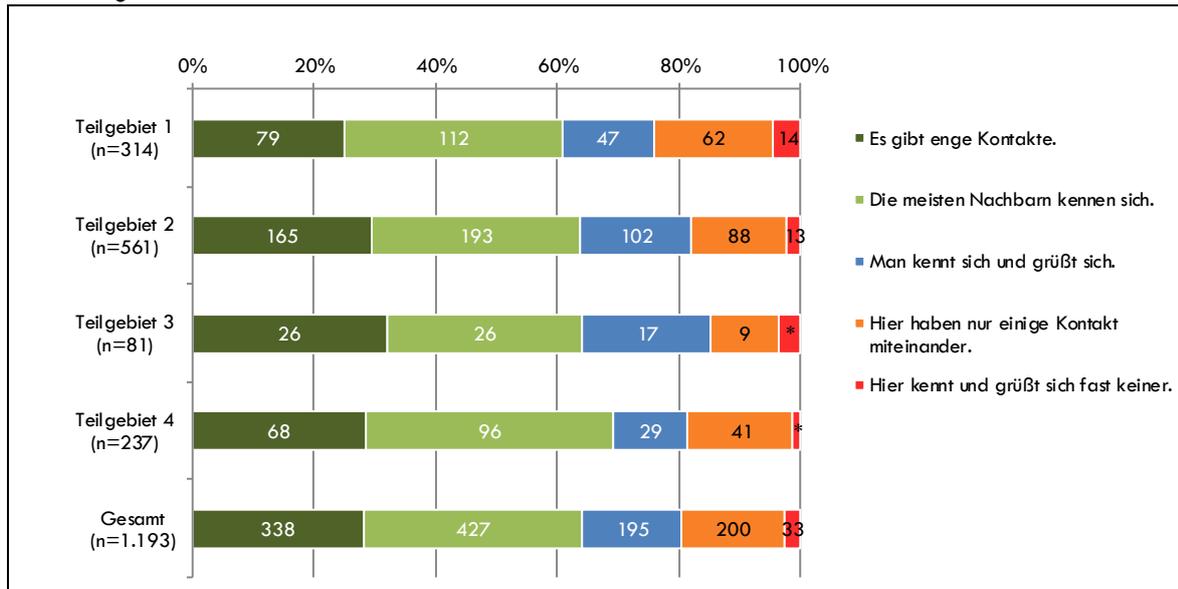
Abbildung 64: „Was schätzen Sie am Wohngebiet?“



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die nachbarschaftlichen Kontakte und das Zusammenlebens im Wohnhaus und im Wohngebiet werden in allen Teilgebieten positiv bewertet. Es bestehen überwiegend enge Kontakte zu den Nachbarinnen und Nachbarn (vgl. Abbildung 65). Dazu passt folgendes Zitat aus der Haushaltsbefragung: „Wir leben bereits sehr lange hier und verstehen uns gut mit den anderen Mietern. Man hilft sich und passt aufeinander auf, egal ob Rentner, Familie oder Ausländer.“

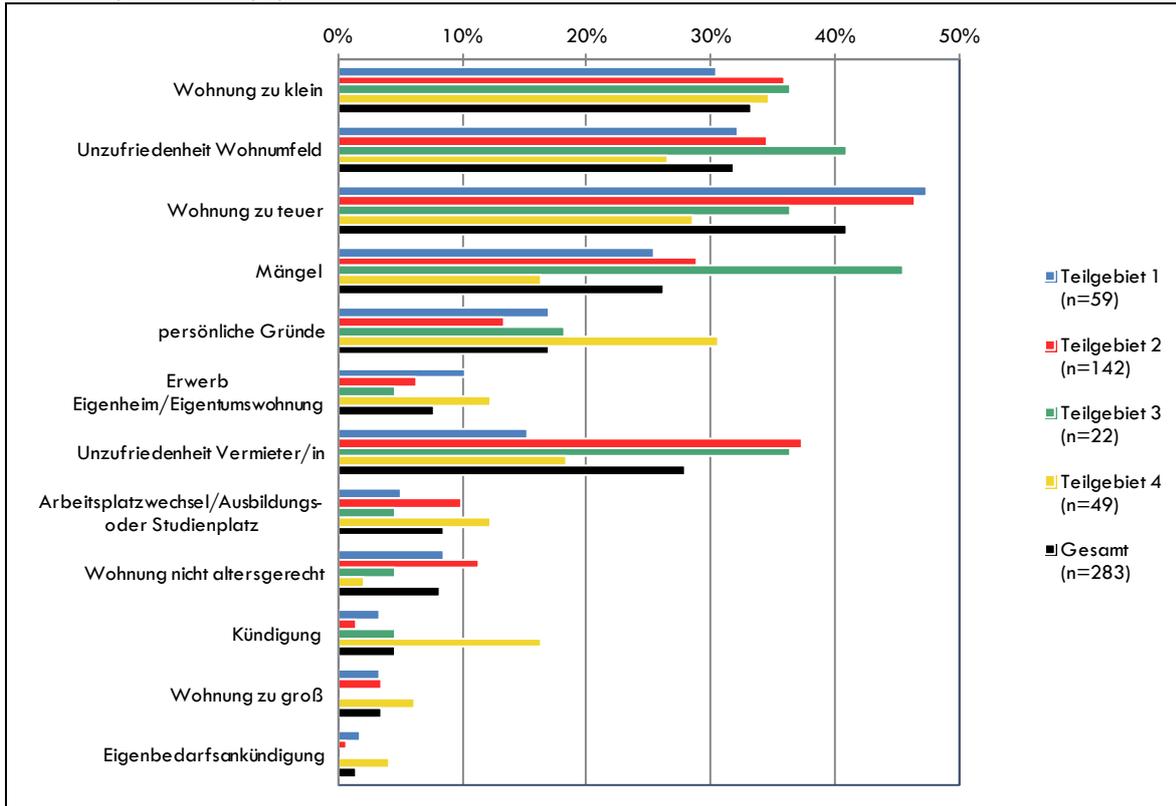
Abbildung 65: Kontakte zu Nachbarn



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Die starken nachbarschaftlichen Strukturen zeigen sich auch anhand einer gering ausgeprägten Umzugsneigung. Nur rund 20 % der Haushalte plant einen konkreten Umzug bzw. muss innerhalb der nächsten zwei Jahre umziehen. In den Teilgebieten 2 und 3 liegt dieser Anteil mit etwa 25 % über dem Gebietsdurchschnitt. Dies korrespondiert in Teilgebiet 2 mit der Modernisierung der Otto-Suhr-Siedlung und in Teilgebiet 3 mit steigenden Mieten und höherer Unzufriedenheit mit der Wohnung aufgrund von Instandsetzungsmängeln (vgl. Abbildung 66). In beiden Teilgebieten ist die Unzufriedenheit mit dem Vermietenden vergleichsweise hoch. Neben Wohnungsmängeln sind zu hohe Wohnungsmieten der Hauptumzugsgrund und besonders stark in den Teilgebieten 1 und 2 ausgeprägt.

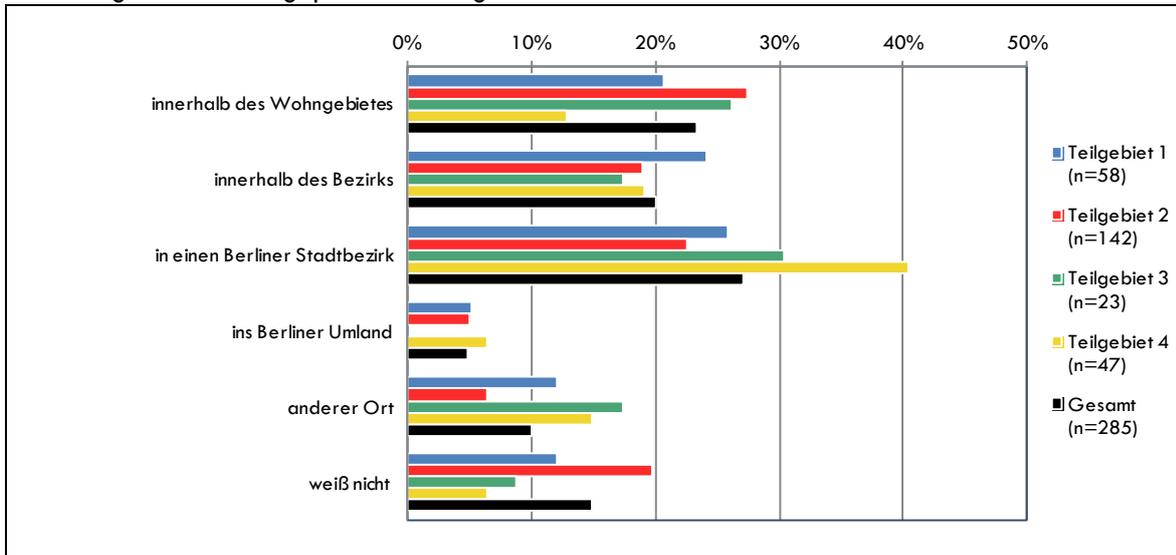
Abbildung 66: Umzugsgründe



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Der Anteil der Haushalte in Teilgebiet 4, die innerhalb des Wohngebiets umziehen wollen, liegt mit 10 % deutlich unter den anderen Teilgebieten, bei denen jeweils über 20 % gerne innerhalb des Wohngebietes umziehen würden. Gut 40 % der Haushalte in Teilgebiet 4 geben als Ziel ihres Umzugs einen anderen Berliner Stadtbezirk an. In den Teilgebieten 1, 2 und 3 liegt der Anteil der Haushalte, die mindestens innerhalb des Bezirks bleiben wollen bei jeweils über 40 %, wie die Abbildung 67 verdeutlicht und was ebenfalls auf eine starke Gebietsbindung hindeutet.

Abbildung 67: Ziel des geplanten Umzugs

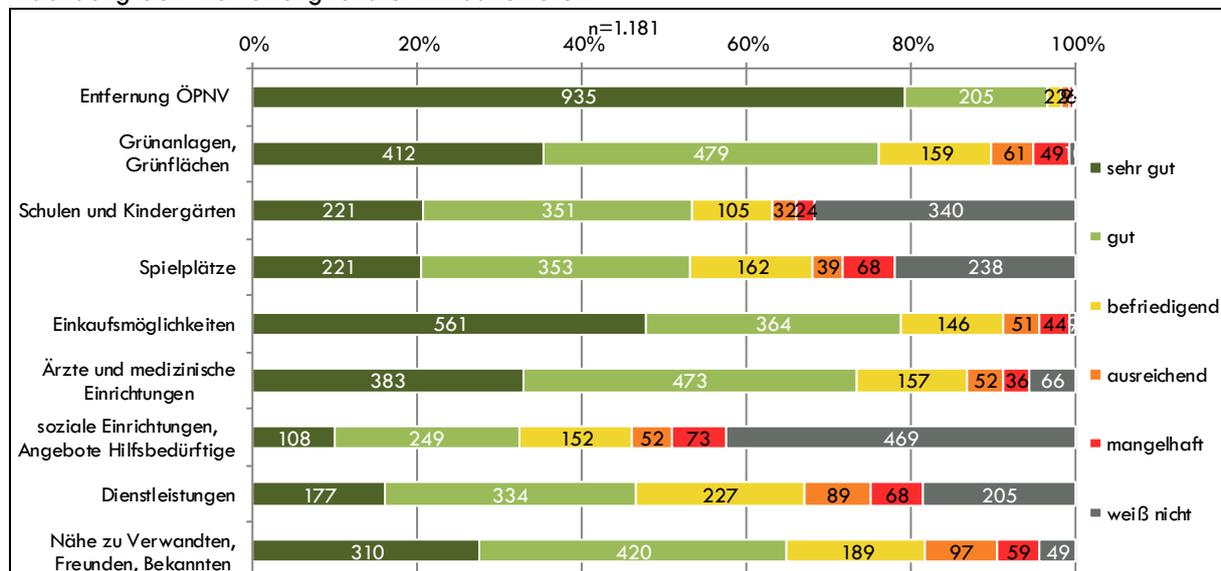


Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

## 5.7 Nutzung und Bewertung von Infrastruktureinrichtungen

Die ÖPNV-Anbindung, das Angebot an Grünflächen und Einkaufsmöglichkeiten sowie die medizinische Versorgung wird im Gebiet als überwiegend gut bis sehr gut eingestuft. Die Einkaufsmöglichkeiten werden insbesondere im Teilgebiet 3 mit seiner stark ausgeprägten migrantischen Ökonomie hervor gehoben. Positiv bewertet wird wiederholt die Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten. Schulen und Kindergärten wurden in allen Teilgebieten von mehr als 50 % als mindestens gut bewertet, wobei bis zu 40 % der Befragten, die Frage mit „weiß nicht“ beantwortet haben, da sie die Einrichtungen nicht nutzen. Teilräumliche Unterschiede ergeben sich in Bezug auf die Bewertung sozialer Einrichtungen und Angebote für Hilfsbedürftige: in den Teilgebieten 1, 2 und 3 bewertet mindestens ein Drittel die Einrichtungen als sehr gut oder gut und rund 40 % der Haushalte konnten keine Bewertung vornehmen. In Teilgebiet 4 ist der Anteil der Haushalte, die die Frage mit „weiß nicht“ beantwortet haben mit 60 % deutlich größer, was darauf schließen lässt, dass dort weniger Haushalte auf soziale Einrichtungen angewiesen sind.

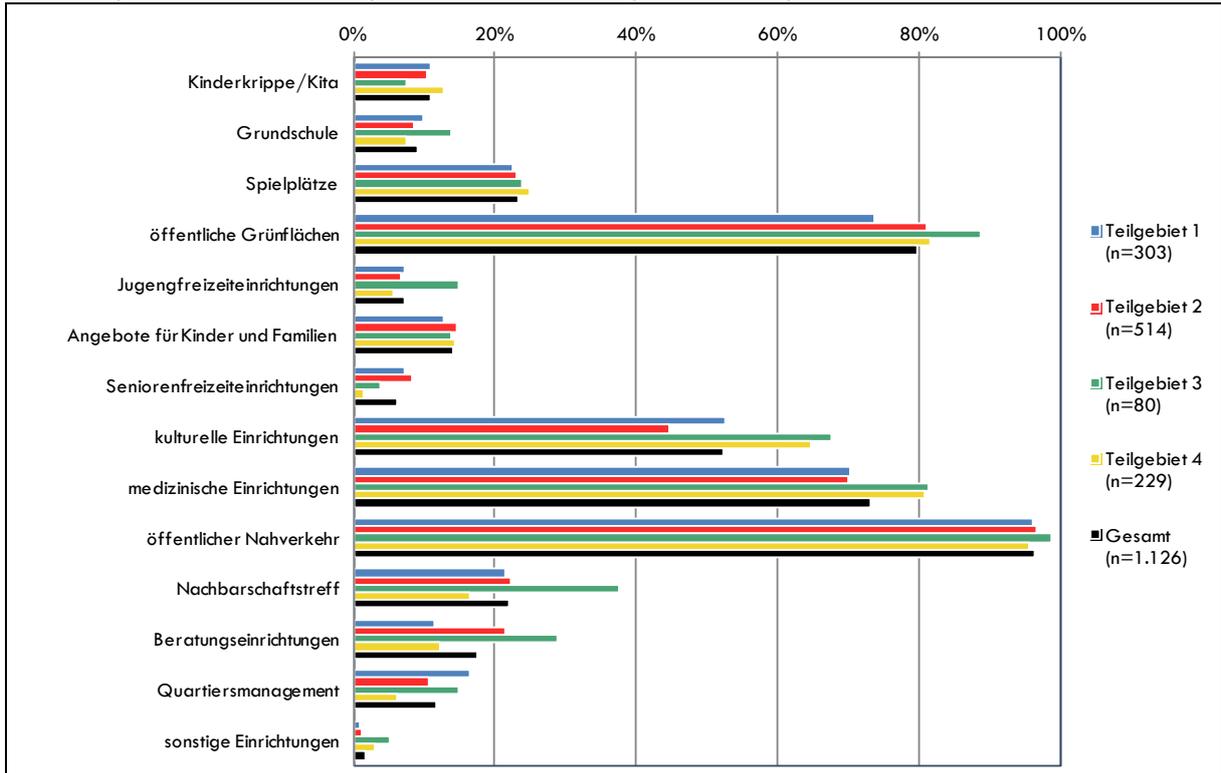
Abbildung 68: Bewertung lokaler Infrastrukturen



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

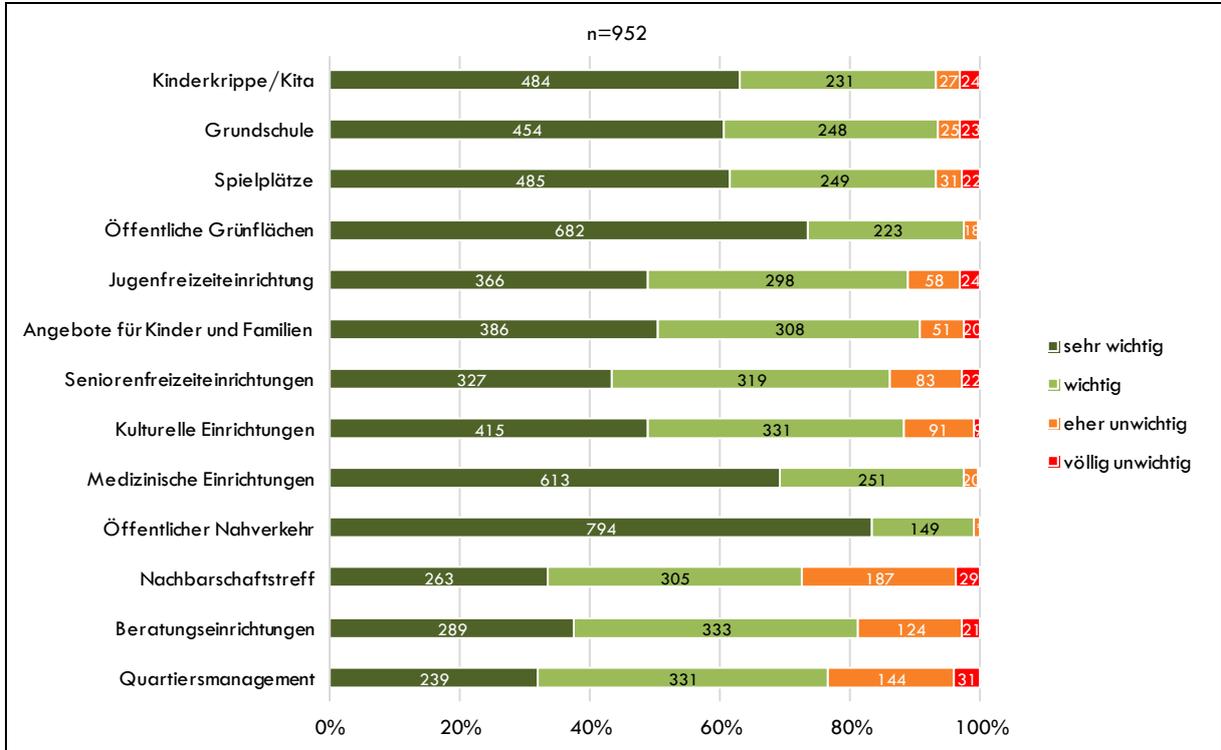
Der öffentliche Nahverkehr, die öffentlichen Grünflächen sowie medizinische und kulturelle Einrichtungen werden von der Mehrheit der Haushalte im Untersuchungsgebiet genutzt, während spezifischere Angebote auch nur von einem Teil der Bevölkerung nachgefragt werden und dabei teilräumlich unterschiedlich (vgl. Abbildung 69). „Nachbarschaftstreffe“, „Beratungseinrichtungen“ und „Quartiersmanagement“ werden in den Teilgebieten 1, 2 und 3 stärker genutzt, als in Teilgebiet 4. Das deutet erneut darauf hin, dass der Anteil der Haushalte, die auf soziale Beratung und Unterstützung angewiesen ist, in Teilgebiet 4 geringer ist als in den anderen Teilgebieten. Die Einrichtungen nehmen wichtige kompensatorische Funktionen für benachteiligte Haushalte ein und stehen gleichzeitig für funktionierende Netzwerke. Generell wird den Einrichtungen für das Wohngebiet eine hohe bis sehr hohe Bedeutung beigemessen, auch wenn nicht alle Haushalte diese nutzen (vgl. Abbildung 70).

Abbildung 69: Nutzen von Angeboten und Einrichtungen nach Teilgebieten



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

Abbildung 70: Bedeutung von Angeboten und Einrichtungen für das Wohngebiet



Quelle: Haushaltsbefragung der LPG mbH, 2017

## **6. Zusammenfassende Bewertung und Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB**

### **6.1 Zusammenfassende Einschätzung zum Aufwertungspotenzial**

Der Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet bietet nur noch ein sehr geringes Potenzial zur nachholenden Sanierung, d. h. zur Anpassung an den Vollstandard gemäß Berliner Mietspiegel. Nur ein sehr geringer Anteil der Wohnungen verfügt noch über eine Ofenheizung oder Badeöfen. Zum gebietstypischen Ausstattungszustand zählen eine innenliegende Toilette, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, Erstabkone und Aufzüge. Der Ausstattungsgrad korrespondiert dabei eng mit dem Baualter der Gebäude. Im Hinblick auf den Ausstattungsgrad der Wohnungen mit Sondermerkmalen fällt auf, dass das Teilgebiet 4 über einen höheren Ausstattungsgrad bei den Merkmalen Fußbodenheizung, Badezimmern mit getrennter Dusche und Badewanne, Gäste-WCs, hochwertiger Fußböden und Balkonen über 4 qm sowie Zweitbalkonen verfügt. Die Teilgebiete 1, 2 und 3 verfügen hingegen über ein großes Modernisierungspotenzial für den Ein- oder Anbau von Sonderausstattungsmerkmalen, die den Wohnwert erhöhen und Mieterhöhungsspielräume begründen können.

Hohe Aufwertungsspielräume ergeben sich außerdem hinsichtlich aller energieeinsparender Merkmale. Etwa 80 % der Gebäude sind nicht mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und rund ein Viertel der Gebäude verfügt über einfachverglaste Fenster. Auch die weiteren energetischen Ausstattungsmerkmale wie moderne, energiesparende Heizungsanlagen und gedämmte Dächer oder Kellerdecken bieten hohe Aufwertungspotenziale. Die größten energetischen Aufwertungspotenziale zeigen sich in den Teilgebieten 1 und 3. In den Teilgebieten 2 und 4 wird ein im Gebietsvergleich höherer Ausstattungsgrad, z. B. mit gedämmten Fassaden erreicht; die begonnene energetische Modernisierung in der Otto-Suhr-Siedlung ist exemplarisch für das Teilgebiet 2 zu nennen. Es bestehen aber auch in den Wohnungsbeständen dieser Gebiete noch große Potenziale für die energetische Modernisierung. Die Haushaltsbefragung und die Expertengespräche vor Ort machten für das Teilgebiet 3 deutlich, dass der Wohngebäudebestand Instandsetzungsmängel in allen Ausstattungsbereichen wie Sanitär, Elektrik, Fenster, Fassade und Wohnumfeld aufweist. Dies deutet darauf hin, dass zukünftig größere Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten im Wohngebäudebestand zu erwarten sind, die durch die Modernisierungsumlage starke Auswirkungen auf das Mietniveau im Teilgebiet 3 haben können. In Teilgebiet 4 liegt der Anteil an Wohnungen ohne Mängel deutlich über dem der anderen Teilgebiete.

Die Analyse zeigt, dass (energetische) Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen Jahren und dabei insbesondere in den letzten drei Jahren stark zugenommen haben. Dies betrifft in besonderem Maße die Teilgebiete 1 und 2, in denen rund ein Drittel der Haushalte von Modernisierungsmaßnahmen betroffen waren. Bei etwa der Hälfte der durchgeführten Maßnahmen handelte es sich um energetische Modernisierungen. Insbesondere bei diesen Maßnahmen sind deutliche Unterschiede bezüglich Investitions- und Umlagekosten zwischen unterschiedlichen Eigentumsformen festzustellen: Die energetische Modernisierung von Wohngebäuden zog im kommunalen Wohnungsbestand eine deutlich geringere Mieterhöhung nach sich, als im privatwirtschaftlichen Wohnungsbestand.<sup>29</sup> Die Haushaltsbefragung bestätigt,

---

<sup>29</sup> vgl. hierzu u.a. B. Leiß, Die Wut ist groß in: Berliner Mietermagazin, 10/2017, S. 19.

dass sich die Miete nach einer Modernisierung stärker erhöht hat, als ohne Modernisierung. Dieser Umstand schafft einen zusätzlichen Modernisierungsanreiz für die Eigentümer von Wohngebäuden.

Für Grundrissänderungen und Wohnungszusammenlegungen bietet der Wohnungsbestand in den Teilgebieten 1, 2 und 3 durch den hohen Anteil an kleinen Wohnungen mit 1 bis 2 Zimmern bzw. mit einer Wohnfläche von bis zu 60 qm ein starkes Aufwertungspotenzial, dessen Ausschöpfen sich unmittelbar auf die Zusammensetzung der Bevölkerung auswirken kann. Der Wohnungsschlüssel korrespondiert stark mit der Haushaltsstruktur im Gebiet und zeigt eine annähernd bedarfsgerechte Wohnungsbelegung. Bei Haushalten mit drei und mehr Personen sind jedoch Überbelegungen festzustellen, die u. a. mit steigenden Mietbelastungen und einem daraus folgenden Zusammenziehen von Familienmitgliedern zusammenhängen. Auch wenn mit Blick auf die relativ großen Haushalte im Gebiet größere familiengerechtere Wohnungen prinzipiell wünschenswert sind, führen privatfinanzierte Modernisierungsmaßnahmen dieser Art eher zur mietzinserhöhenden Vermarktung von Wohnraum oder auch zur Schaffung luxuriöser Wohnformen, die über die Belastungsgrenze der ortsansässigen Bevölkerung hinaus gehen. Das Teilgebiet 4 unterscheidet sich deutlich von den anderen Teilgebieten, da der Anteil an großen Wohnungen mit zusätzlichen Ausstattungsmerkmalen deutlich höher liegt.

Im gesamten Untersuchungsgebiet dominieren privatwirtschaftliche Eigentumsformen den Wohnungsbestand; 60 % der Wohnungen befinden sich dabei im Eigentum privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen, nur etwa 10 % der Wohnungen sind in Wohneigentum umgewandelt. Ein Viertel der Wohnungen befindet sich im Eigentum von kommunalen Wohnungsunternehmen, die sich teileräumlich stark konzentrieren (Mehringplatz, westlich des Wassertorplatzes). Die Steuerungswirkung durch kommunale Bestände ist daher gering. In den Teilgebieten 2 und 3 befindet sich ein großer Teil des Wohnungsbestandes im Eigentum eines großen privaten Wohnungsunternehmens. Das Ausschöpfen der festgestellten Aufwertungspotenziale kann sich durch die homogene Eigentümerstruktur in den beiden Teilgebieten gravierend auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirken. Große Potenziale können ferner hinsichtlich der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen festgestellt werden. Mit Wohnungsumwandlungen gehen häufig bauliche Maßnahmen einher, die zur Erhöhung des Wohnwertes, aber auch zu Mietsteigerungen und ggf. Eigenbedarfskündigungen führen. Im gesamten Untersuchungsgebiet umfasst das Umwandlungspotenzial rund 65 % der Wohnungen. Unterschiede zeigen sich im Vergleich der Teilgebiete, da im Teilgebiet 4 mit rund 20 % der Wohnungen ein bereits deutlicher größerer Anteil der Wohnungen als in den Teilgebieten 1, 2 und 3 umgewandelt wurde (zusammen rund 6 %). Einzelne Blöcke im Teilgebiet 4 sind bereits zu sehr großen Teilen in Einzeleigentum umgewandelt.

Zusammengefasst lassen sich in den Teilgebieten 1, 2 und 3 sehr große bauliche Aufwertungspotenziale feststellen, die die Ausstattung mit Sondermerkmalen und energieeinsparenden Merkmalen, die Zusammenlegung von Wohnraum und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen umfassen. Im Teilgebiet 4 ist ein höherer Ausstattungsgrad der Wohnungen und Gebäude, ein abweichender Wohnungsschlüssel und ein geringeres, noch bestehendes Umwandlungspotenzial festzustellen.

## **6.2 Zusammenfassende Einschätzung zum Aufwertungsdruck**

Der berlinweit hohe Nachfragedruck nach Wohnraum und damit verbundener Wertsteigerungspotenziale führt seit einigen Jahren dazu, dass neben den bisher favorisierten Gründerzeitvierteln auch Wohn-

gebiete mit Nachkriegsbauten und sozialen Problemlagen vom Aufwertungsdruck erfasst werden. Dies trifft in besonderem Maße auf das Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord zu.

Die Mietentwicklung zeigt eine stark zunehmende Dynamik, die sich sowohl in den Angebots- als auch den Bestandsmieten niederschlägt. Gegenwärtig ist im Wohnungsbestand ein noch vergleichsweise hoher Anteil an preiswerten Wohnungen mit einer Netto-Kaltniete von unter 6,00 Euro/qm vorhanden. Das betrifft insbesondere die Teilgebiete 1, 2 und 3, die in besonderem Maße zur Versorgung einkommensschwacher Haushalte beitragen. Im Teilgebiet 4 wird das höchste mittlere Mietniveau erreicht. Auffällig ist, dass das Ausgangsniveau im Teilgebiet 4 im Vergleich bereits deutlich höher als in den anderen Teilgebieten war, daher ist die geringste absolute Zunahme festzustellen. Das niedrige Mietniveau in den Teilgebieten 1, 2 und 3 deutet auch auf große Mietsteigerungspotenziale hin, die insbesondere in den letzten Jahren verstärkt genutzt wurden: Im zeitlichen Verlauf wird gemäß Einzugsjahr in die Wohnung sehr deutlich, dass der Anteil preisgünstiger Wohnungen stark zurückgeht, wohingegen das obere Mietpreissegment einen signifikanten Aufwuchs erfährt und Netto-Kaltnieten von bis zu 14 Euro/qm realisiert werden können. Rund 20 % der Haushalte, die seit dem Jahr 2012 in ihre Wohnung gezogen sind, haben eine Netto-Kaltniete von über 10 Euro/qm, demgegenüber trifft dies nur auf 1 % der Haushalte zu, die vor dem Jahr 2012 in ihre Wohnung gezogen sind.

Darüber hinaus sind Mietsteigerungen in den Wohnungsbeständen des sozialen Wohnungsbaus zu erwarten, die vom Auslaufen der Anschlussförderung betroffen sind. Dies betrifft in besonderem Maße die Teilgebiete 1, 2 und 3. Zum Teil wurden die Darlehen für die Sozialen Wohnungsbauten von dem Wohnungsunternehmen bereits vorzeitig abgelöst, was darauf hindeutet, dass die Bestände ohne soziale Bindungen perspektivisch vermarktet bzw. vermietet werden sollen. Auch der weitere noch gebundene Wohnungsbestand könnte durch Ablösung aus der Bindung gelöst werden. Zudem sind Umwandlungen in Eigentumswohnungen auch im Sozialen Wohnungsbau möglich. Dies sind Entwicklungen, die den Druck auf den Wohnungsmarkt im Gebiet erhöhen.

In den Teilgebieten 1 und 2 sind Umwandlungspotenziale in den vergangenen Jahren verstärkt genutzt worden. In den Planungsräumen Mehringplatz und Moritzplatz ist ein sprunghafter Anstieg bei den Wohnungsumwandlungen zum Jahr 2016 zu erkennen. Davon sind verschiedene Baualtersklassen betroffen. Die beiden Teilgebiete sind in Kombination mit dem Mietniveau und der Lagegunst sehr attraktiv für Wohnungsumwandlungen, was die Umwandlungsquote von 12,3 % seit dem Jahr 2010 belegt. Von einer weiteren Steigerung mit Folgen für die Zusammensetzung der ansässigen Bevölkerung ist ohne die Möglichkeit der Versagung auszugehen, da Vermarktungsmöglichkeiten und Nachfrage nach Eigentumswohnungen berlinweit stark ausgeprägt sind.

In den Teilgebieten 1 und 2 zeigt die Anzahl der Bauanträge eine über die Jahre kontinuierliche, aber schwankende bauliche Aktivität, die seit dem Jahr 2016 wieder eine ansteigende Tendenz zeigt. Neben Dachgeschossausbauten, dem Neubau und der Nutzungsänderung von Wohnen in Gewerbe, sind Balkon- und Aufzugsanbauten zu registrieren. Teilräumlich ist eine verstärkte Aktivität für Baumaßnahmen zur energetischen Modernisierung von Wohngebäuden auffällig, so beispielweise in der Otto-Suhr-Siedlung. Im Teilgebiet 3 sind Baumaßnahmen derzeit noch unterdurchschnittlich. Die gute Lage und der hohe Nachfragedruck im Teilgebiet 3 lassen in Kombination mit den festgestellten Aufwertungsspotenzialen, des in Teilen des Wohnungsbestandes noch geringen Mietniveaus, der homogenen

Eigentümerstruktur und des hohen Potenzials für Umwandlungen aber einen ansteigenden Aufwertungsdruck erwarten.

Zusammengefasst lässt sich der Aufwertungsdruck an stark steigenden Angebots- und Bestandsmieten, Aufwertungsmaßnahmen sowie steigenden Umwandlungszahlen feststellen. Die zentrumsnahe Lage verbunden mit der sehr guten verkehrlichen Infrastrukturanbindung erhöht die Attraktivität und Nachfrage für Zuziehende und Investoren. Der hohe Anteil an privatwirtschaftlichen Wohnungseigentümern mit ihren Renditeerwartungen verstärkt den Aufwertungsdruck. Die Nettokaltmiete bei privaten Immobiliengesellschaften und in vermieteten Eigentumswohnungen liegt höher als bei den kommunalen Gesellschaften. Die Erfahrungen im berlinweiten Agieren dieser Unternehmen zeigen, dass Mieterhöhungsspielräume intensiv genutzt werden<sup>30</sup> und somit von weiteren Mietsteigerungen auszugehen ist. Erhöhungen können u. a. durch kostenintensive und umlagefähige energetische Modernisierungsmaßnahmen und die bereits beschriebenen Aufwertungspotenziale über den allgemein üblichen Standard hinaus umgesetzt werden. Dies gilt in besonderem Maße für die Teilgebiete 1, 2 und 3. In dem Teilgebiet 4 ist bereits ein hohes Ausstattungs- und Mietniveau erreicht und die Eigentümerstruktur ist differenzierter.

### **6.3 Zusammenfassende Einschätzung zum Verdrängungspotenzial und -gefährdung**

Die gegenwärtige Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist gemäß Alter, Bildungsgrad, Haushaltsgröße, Berufstätigkeit und Einkommen sehr heterogen zusammengesetzt: Im Gebiet leben Wohngemeinschaften, kleine und große Familienhaushalte mit heterogener Einkommenssituation und sehr häufig mit Migrationsgeschichte sowie Rentnerhaushalte mit einer zum Teil langen Wohndauer. Für viele der ansässigen Haushaltsgruppen lässt sich eine hohe Verdrängungsgefahr begründen.

Das Gebiet ist durch einen im Bezirksvergleich erhöhten Anteil an Kindern und Jugendlichen sowie Menschen im Alter über 65 Jahre gekennzeichnet. Diese Bevölkerungsgruppen sind in besonderem Maße auf wohnortnahe Infrastrukturen und auf soziale und medizinische Betreuungsleistungen angewiesen. In den Teilgebieten 1 und 2 wohnen rund 40 % der Haushalte bereits seit über 15 Jahren im Gebiet. Dies ist ein Indikator für ein stabiles Wohngefüge, ausgeprägte nachbarschaftliche Bindungen und eine langjährige Verwurzelung im Gebiet. Insbesondere informelle Netzwerke, die sich aus der Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten bilden, aber auch durch nachbarschaftliche Kontakte, gesellschaftliche Initiativen, soziale Infrastruktureinrichtungen und lokale (migrantische) Ökonomien entstehen, übernehmen eine wichtige integrative und kompensatorische Funktion für sozial benachteiligte, ausländische oder weniger mobile Haushalte.

Im Prognoseraum Kreuzberg-Nord sind die sozialen Kennwerte zum Erwerbsleben im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt deutlich ungünstiger ausgeprägt. Die Teilgebiete 1, 2 und 3 sind sehr stark durch sozial benachteiligte Haushalte geprägt und erfahren aus diesem Grund bereits eine spezielle Förderung im Rahmen der drei Quartiersmanagementverfahren Mehringplatz, Wassertorplatz und Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße, die sich überwiegend über die drei Teilgebiete erstrecken. Die ungünstigen sozialen Kennwerte werden besonders im Hinblick auf die Einkommenssituation und die

---

<sup>30</sup> u. a. R. Wild: Mietererhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung. Empirische Kurzstudie des Berliner Mietervereins über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand, Berlin 2017 sowie B. Leiß, Die Wut ist groß in: Berliner Mietermagazin, 10/2017, S. 19.

Warmmietbelastung deutlich. Das monatliche Netto-Haushaltseinkommen liegt in den drei benannten Teilgebieten bei rund 1.900 Euro (Median). Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt rund 11 % der Haushalte als einkommensarm und rund 18 % als armutsnah einzustufen.<sup>31</sup> Im Teilgebiet 3 sind rund 17 % der Haushalte einkommensarm und 22 % armutsnah, im Teilgebiet 2 sind es 14 % bzw. rund 22 %. In Teilgebiet 4 sind hingegen unter 3 der Haushalte einkommensarm bzw. rund 8 % armutsnah. 30 % der Haushalte verfügen über ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro und müssen davon mindestens 40 % für die Warmmiete aufbringen. Im Kontrast dazu liegt der Einkommensmedian im Teilgebiet 4 bei 2.750 Euro und der Anteil an Haushalten mit geringen Einkommen in diesem Gebiet bei 18 %. Auch die Anteile von Arbeitslosen und Transferleistungsbeziehenden sind deutlich geringer.

Die Haushalte im Untersuchungsgebiet weisen eine hohe Gebietsbindung aufgrund eines gering ausgeprägten Umzugsinteresses, einer positiven Bewertung des Zusammenlebens und überwiegend enger Kontakte zu Nachbarinnen und Nachbarn auf. Insbesondere informelle Netzwerke, die sich aus der Nähe zu Bekannten, Freunden und Verwandten bilden, aber auch durch nachbarschaftliche Kontakte und gesellschaftliche Initiativen entstehen, übernehmen eine wichtige integrative und kompensatorische Funktion für sozial benachteiligte, ausländische oder weniger mobile Haushalte. Rund um das Kottbusser Tor und den Mehringplatz hat sich zudem eine lokale Ökonomie gebildet, die stark mit der gegenwärtigen Zusammensetzung der Bevölkerung interagiert.

Im zeitlichen Verlaufe zeigen sowohl die Daten der amtlichen Statistik als auch die Ergebnisse der Sozialstudie, dass sich Veränderungen der Bevölkerungsstruktur abzeichnen. Die Ursachen hierfür lagen unter anderem:

- in einem kontinuierlichen Rückgang des Zuzugs von Haushalten mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von unter 1.500 Euro und einem Anstieg der Einkommensgruppen mit einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von über 3.200 Euro seit dem Jahr 2012,
- in einem Rückgang von Arbeitslosen und Beziehenden von Grundsicherung und Transferleistungen seit dem Jahr 2011,
- im Zuzug hochqualifizierter Haushalte,
- in den eingetretenen Veränderungen der demografischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Rückgang der Kinder unter 6 Jahren, der jungen Erwachsenen (teilräumlich) und des Anstiegs der erwerbsfähigen Bevölkerung im Alter zwischen 45 und 64 Jahren (teilräumlich) sowie
- in Veränderungen der Haushaltsstrukturen, die sich in einem Anstieg der Paare ohne Kinder und Wohngemeinschaften und einem Rückgang von Alleinlebenden und Alleinerziehenden seit dem Zuzugsjahr 2012 feststellen lassen.

---

<sup>31</sup> Definitionen für Einkommensarmut: weniger als 60% des vergleichbaren Äquivalenzeinkommens für Berlin (Quelle: Statistisches Bundesamt, Armutsgefährdungsschwellen 2016, Internetquelle), Armutsnähe: weniger als 75% des vergleichbaren Äquivalenzeinkommens.

Als besonders verdrängungsgefährdet sind folgende Haushaltstypen zu identifizieren:

- **Haushalte mit einer hohen Warmmietbelastung.** Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von bis zu 1.500 Euro müssen mindestens 40 % ihres Einkommens für die Warmmiete aufwenden. In den Teilgebieten 1 bis 3 umfasst dies über 30 % der Haushalte. Bauliche Veränderungen an Gebäude oder Wohnung, die sich wohnwerterhöhend auswirken, können diese Haushalte selten finanziell tragen und wären zum Auszug gezwungen. Aufgrund der ansteigenden Mietentwicklung im Quartier ist ein Umzug innerhalb des Gebiets zu gleichen Bedingungen kaum möglich. Auch gebietsansässige Haushalte mit mittleren Einkommen weisen zum Teil bereits eine erhöhte Warmmietbelastung auf.
- **Haushalte mit Migrationshintergrund.** Die Gebietsentwicklung in der Vergangenheit zeigt in der festzusetzenden Erweiterungsfläche einen für internationale Haushalte offenen Wohnungsmarkt. Im Untersuchungsgebiet haben rund 70 % der Personen einen Migrationshintergrund, in Teilgebiet 3 liegt der Anteil sogar bei fast 80 %. Diese Bevölkerungsgruppen sind in besonderer Weise auf die seit Jahren gewachsenen informellen Netzwerke, die lokale migrantische Ökonomie sowie die bereitgestellte Infrastruktur im Gebiet angewiesen. Um ein ähnliches Zusammenspiel von Infrastruktur und Wohnbevölkerung in anderen Stadträumen aufzubauen, bedarf es eines erheblichen Zeit- und Investitionsaufwandes.
- **Haushalte mit Kindern.** In rund 25 % der Haushalte leben Kinder. Die Haushalte mit Kindern sind in ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit begrenzt. Preissteigernde Veränderungen der Wohnsituation können für sie in besonderem Maße zu sozialen Härten führen, wenn keine Kompensation der zusätzlichen Mietbelastung stattfinden kann. Daher besteht für die Haushalte mit Kindern – insbesondere Alleinerziehende – ein spezielles Schutzerfordernis, denn sie sind durch Aufwertungsmaßnahmen besonders verdrängungsbedroht.
- **Haushalte mit Personen über 65 Jahren (insbesondere Teilgebiete 1 und 2).** Diese Haushalte weisen eine hohe Wohndauer und soziale Verankerung im Gebiet auf und sind in den Teilgebieten 1 und 2 mit rund 15 % stark vertreten. Sie sind in besonderer Weise auf medizinische und soziale Infrastruktur im direkten Umfeld angewiesen und verfügen häufig nicht über die finanziellen und persönlichen Ressourcen, Mietsteigerungen zu kompensieren bzw. einen Umzug zu vollziehen.

Die besonders verdrängungsgefährdeten Haushalte leben insbesondere in den Teilgebieten 1, 2 und 3 und begründen für diese Teilgebiete ein besonders stark ausgeprägtes Verdrängungspotenzial.

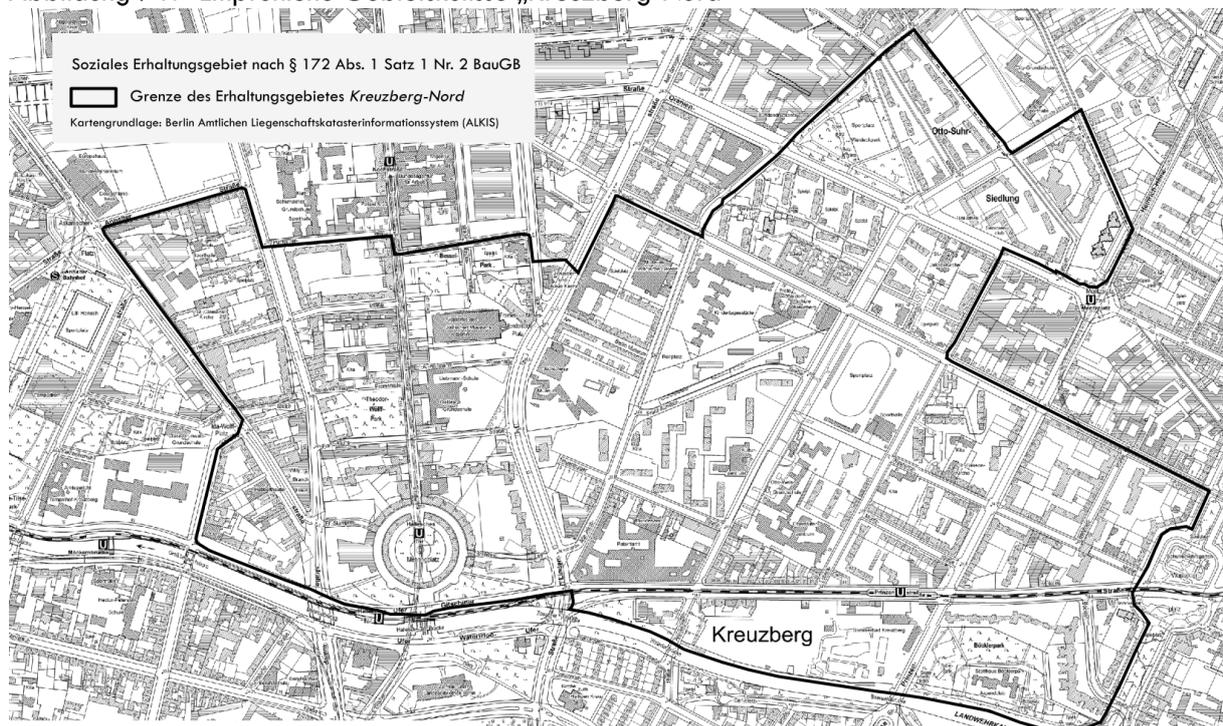
#### 6.4 Empfehlungen

Die Analyse und Bewertung der Indikatoren hat ergeben, dass die grundlegenden Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung – ein bestehendes bauliches Aufwertungspotenzial, ein wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck und ein soziales Verdrängungspotenzial – **für Teilgebiete** im Prognoseraum Kreuzberg-Nord vorliegen. Mit dem Erlass bzw. der Erweiterung von sozialen Erhaltungsverordnungen können negative städtebauliche Folgen vermieden werden.

Im Ergebnis der Untersuchung wird empfohlen, die **Teilgebiete 1 und 2** gemeinsam als ein soziales Erhaltungsgebiet festzusetzen. Das zukünftige soziale Erhaltungsgebiet weist in allen Baualtersklassen ein hohes bauliches Aufwertungspotenzial zur Ausstattungsverbesserung und insbesondere zur energetischen Modernisierung auf, das teilräumlich bereits genutzt wird (vgl. Otto-Suhr-Siedlung) und sich stark auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung auswirken kann. Das Gebiet ist durch einen hohen Aufwertungsdruck und durch ein hohes Verdrängungspotenzial gekennzeichnet. Das Wirkungsgefüge zwischen der u. a. durch öffentliche Investitionen im Rahmen des Sanierungs- und Quartiersmanagementverfahrens aufgebauten sozialen und unterstützenden Infrastruktur und der Wohnbevölkerung wird durch einen zunehmenden wohnungswirtschaftlichen Verwertungsdruck der Wohnbestände gestört. Die Abhängigkeiten zwischen den sozialen und den physischen Strukturen im Gebiet sind groß, denn die Gebietsbevölkerung ist auf die Infrastruktur sowie die gebietstypischen Wohnbedingungen angewiesen. Ein Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist geboten, da deren Bruch zu städtebaulichen Problemen für den Bezirk bzw. die Stadt Berlin führt.

Es wird empfohlen, das bereits festgesetzte soziale Erhaltungsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ zu ändern und um die in den Teilgebieten 1 und 2 ausgewiesenen Blöcke zu erweitern. Gleichzeitig sollte eine Umbenennung in „Kreuzberg Nord“ erfolgen. Die empfohlene Gebietskulisse ist in der Abbildung 71 dargestellt.

Abbildung 71: Empfohlene Gebietskulisse „Kreuzberg-Nord“



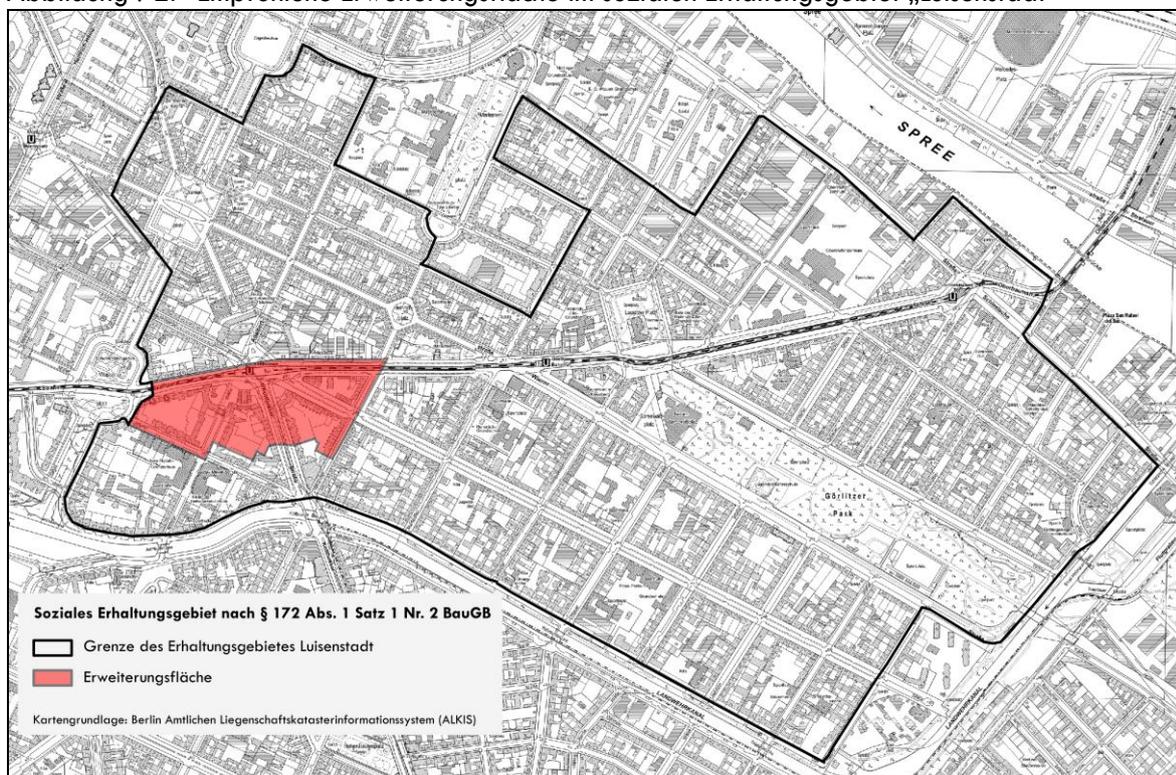
Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, Kartengrundlage: Berlin, Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Entsprechend der Untersuchungsergebnisse wird empfohlen, das **Teilgebiet 3** als Erweiterungsfläche zum bereits bestehenden sozialen Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ festzusetzen. Das Gebiet, das durch die Skalitzer Straße im Norden, die Mariannenstraße im Osten und Südosten, den Wassertorplatz im Westen und die Kohlfurter Straße im Süden und Südwesten begrenzt ist, wird bereits vollständig durch

das soziale Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ umschlossen. Die Verdrängungsgefahr im Teilgebiet 3 ist als hoch einzustufen. Die Wohnbevölkerung im Gebiet kennzeichnet ein geringes Einkommens- und Erwerbsniveau und eine hohe Mietbelastung. Gleichzeitig können starke nachbarschaftliche Strukturen, eine hohe Gebietsbindung und eine Angewiesenheit auf unterstützende Infrastrukturen, informelle Netzwerke und die lokale Ökonomie festgestellt werden. Der Wohnungsbestand weist erhebliche Instandsetzungsbedarfe und energetische Modernisierungspotenziale auf. Das Ausschöpfen der Aufwertungspotenziale in Kombination mit dem noch geringen, aber ansteigenden Mietniveau, den großen Umwandlungspotenzialen und der homogenen Eigentümerstruktur lassen erhebliche Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung erwarten.

Es wird empfohlen, das soziale Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ um die vier statistischen Blöcke 013086, 013087, 015088 und 015084 zu erweitern wie die Abbildung 72 zeigt.

Abbildung 72: Empfohlene Erweiterungsfläche im sozialen Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“



Quelle: Eigene Darstellung LPG mbH, Kartengrundlage: Berlin, Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Für das **Teilgebiet 4** wird die Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet nicht empfohlen, da die Anwendungsvoraussetzungen für die Verordnung nicht vollständig gegeben sind. In diesem Teilgebiet wird ein bereits höheres Ausstattungsniveau mit Sondermerkmalen festgestellt. Insbesondere im Gebiet rund um den Askanischen Platz ist der Ausstattungsgrad verhältnismäßig hoch. Auch das Einkommensniveau ist im Gebiet deutlich höher und die Ausprägung der Indikatoren zum Erwerbsleben günstiger als in den festzusetzenden Gebieten. Entsprechend geringer fällt die Warmmietbelastung bei den Haushalten auf und die Verdrängungsgefahr ist als gering einzustufen. Es ist davon auszugehen, dass wohnwerterhöhende Maßnahmen sich weniger auf die gegenwärtige Bevölkerungszusammensetzung auswirken und keine negativen städtebaulichen Folgen nach sich ziehen.

Das Potenzial zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist im Teilgebiet 4 geringer. In einzelnen Blöcken, ist das Potenzial bereits fast vollständig ausgeschöpft. Das Mietniveau im Wohnungsbestand ist bereits seit einem längeren Zeitraum vergleichsweise hoch.

Die Blöcke im Teilgebiet 4 stehen zudem nicht im städtebaulichen Zusammenhang zu den zur Festsetzung vorgeschlagenen sozialen Erhaltungsgebieten im Prognoseraum „Kreuzberg-Nord“. Einzelne Blöcke sind stark durch Dienstleistungen, Handel und Gewerbe geprägt und haben daher stark den Charakter eines Geschäfts- und Dienstleistungsviertels wie die sich nördlich anschließenden Bereiche im Bezirk Mitte. Die Wohnfunktion ist gering ausgeprägt. Der Charakter eines eigenständigen Wohngebiets oder eines zu schützenden Milieus ergibt sich dadurch nicht. Die Tabelle 12 stellt einzelne Aspekte im Vergleich der drei Gebiete gegenüber.

Tabelle 12: Ausgewählte Kennzahlen im Vergleich

Indikator	Kreuzberg-Nord (Südliche Friedrichstadt)	Kottbusser Tor-Süd (Luisenstadt)	Teilgebiet - Ausschluss
Beziehende ALG-II	25 %	41 %	8 %
Beziehende Grund- sicherung	5 %	14 %	4 %
Median monatliches Haus- haltsnettoeinkommen	1.930,00 Euro	1.875,00 Euro	2.750,00 Euro
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen	2.233,24 Euro	2.072,88 Euro	3.042,33 Euro
Anteil Wohneigentümer- gemeinschaften	6 %	6 %	19 %
Mietniveau (Wohnungsbestand)	6,81 Euro/qm	5,98 Euro/qm	7,73 Euro/qm
Mietniveau (Zuzugsjahr ab 2012, Wohnungsbestand)	8,06 Euro/qm	6,45 Euro/qm	9,45 Euro/qm

Quelle: Eigene Darstellung, LPG mbH

## 6.5 Mögliche negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass der empfohlenen sozialen Erhaltungsverordnungen

Mit dem städtebaulichen Instrument einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB ist es möglich, Einfluss auf die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestandes, der Wohnungsgrößen, der Eigentumsform und Nutzung der Wohnungen als eine wesentliche städtebauliche Voraussetzung für die Erhaltung der im Gebiet vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur zu nehmen.

Bei Nichterlass der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebaulichen Folgen für die empfohlenen zwei Gebiete zu erwarten:

**Veränderte Wohnraumnachfrage und Verlust preiswerten Wohnraumes:** Die Untersuchung zeigt, dass im Gebiet ein sehr hoher Anteil an finanzschwachen Haushalten lebt, deren finanzielle Belastbarkeit

durch das sich abzeichnende stark steigende Mietniveau begrenzt ist. Einhergehend mit den hohen Aufwertungspotenzialen im Gebäudebestand, v. a. energetische Modernisierungen betreffend, droht diesen Bevölkerungsgruppen im Gebiet sowie auch Haushalten mit mittleren Einkommen Verdrängung. Vor dem Hintergrund der Dynamik der lokalen Mietpreisentwicklung, der zunehmenden baulichen Aktivitäten und der großen Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im Quartier sowie des gesamtstädtischen Nachfragedrucks auf dem Wohnungsmarkt ist eine weitere Veränderungen der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten. Mit einer sozialen Erhaltungsverordnung kann die Entwicklung des Wohnungsbestandes begleitet werden, indem die Angebotsvielfalt durch die Erhaltung des Wohnungsschlüssels gewahrt, das Angebot an Mietwohnungen durch die Versagung von Wohnungsumwandlungen erhalten und die Mietpreisentwicklung durch die Untersagung bestimmter baulicher Maßnahmen abgedämpft werden kann. Die Erhaltung von preisgünstigem Mietwohnraum, der im Gebiet auch durch die dort vorhandenen aber im Auslaufen begriffenen Belegungsbindungen besteht, trägt zur Versorgung der ansässigen Gebietsbevölkerung bei. Aufgrund der sich verändernden Rahmenbedingungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt ist ein Umzug innerhalb des Quartiers zu gleichen oder ähnlichen Bedingungen kaum mehr möglich. Ein Umzug ist daher gleichbedeutend mit dem Wegzug aus dem Quartier. Auch der hohe Anteil an Personen mit Migrationshintergrund im festzusetzenden Gebiet kann als Kennzeichen eines diesbezüglich offenen Wohnungsmarktes gewertet werden und begründet die Notwendigkeit der Erhaltungsverordnung zur Erhaltung dieser gebietspezifischen Bevölkerungszusammensetzung.

**Verstärkung der Wohnraumproblematik und sozialräumlicher Segregation in anderen Teilen der Stadt.** Bei Nichterlass der Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten würde eine Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung erfolgen. Da für diese Menschen anderweitig kaum adäquater Wohnraum zur Verfügung steht und auch das Land Berlin diesen Wohnraum nicht kurzfristig wird schaffen können, ist die Erhaltung des bestehenden Wohnungsbestandes zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Geltungsbereich der Rechtsverordnung erforderlich.

**Ersatzinvestitionen durch Minderauslastung der Gebietsinfrastruktur.** Im festzusetzenden Erhaltungsgebiet sind die Zusammenhänge zwischen der Gebietsbevölkerung und der sozialen und gewerblichen Infrastruktur stark. Über Jahre konnten sich bedarfsgerechte Infrastruktur-, Beratungs- und Nachbarschaftseinrichtungen etablieren, die passgenau auf die ansässige Bevölkerung zugeschnitten sind. Auch die lokale Ökonomie (Kleingewerbe, Handwerker) ist im Gebiet unmittelbar auf die Bevölkerung zugeschnitten. Insbesondere die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, die im Gebiet stark vertreten sind, sind auf diese Angebote angewiesen. Die Inanspruchnahme der Infrastrukturangebote und besonderen Leistungen für bedürftige Haushalte kann durch die Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nicht mehr sichergestellt werden und zieht bei Verdrängung gleichzeitig Folgeprobleme in anderen Stadtquartieren nach sich, da es zur Konzentration von sozialen und ökonomischen Problemen kommen kann, die zum Beispiel den Aufbau flankierender Infrastrukturen oder sozialer Einrichtungen durch zusätzliche öffentliche Investitionen notwendig machen. Mit der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung können zudem die öffentlichen Mittel der Städtebauförderung, die im Rahmen des Quartiersmanagementverfahrens und des Sanierungsverfahrens in den öffentlichen Raum und die soziale Infrastruktur sowie in Netzwerk- und Beteiligungsstrukturen investiert wurden, gezielt und bedarfsgerecht eingesetzt 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 funktionsierende lokale (teils migrantische) Ökonomie und informelle Netzwerke, die gegenseitigen Austausch und Unterstützung ermöglichen, unterstrichen.

**Verlust eines sozial gemischten Wohnquartiers.** Die gegenwärtige Bevölkerungsstruktur im Gebiet ist gemäß Alter, Bildungsgrad, Haushaltsgröße, Berufstätigkeit und Einkommen sehr heterogen zusammengesetzt: Im Gebiet leben Wohngemeinschaften, kleine und große Familienhaushalte mit heterogener Einkommenssituation und sehr häufig mit Migrationsgeschichte sowie Rentnerhaushalte mit einer zum Teil langen Wohndauer. Diese Vielfalt hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur zeichnet das Gebiet aus. Für viele der ansässigen Haushaltsgruppen lässt sich eine hohe Verdrängungsgefahr begründen. Durch einen weiteren Anstieg des Mietniveaus im Zuge wohnwerterhöhender Maßnahmen, der Nutzung bestehender Aufwertungspotenziale und der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen droht der Verlust der gegenwärtig gemischten Bevölkerungszusammensetzung. Der allgemeine Grundsatz der Bauleitplanung – die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen<sup>32</sup> – kann mit dem Einsatz des sozialen Erhaltungsrechtes unterstützt werden.

Die Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten ist im festzusetzenden Gebiet aufgrund der nachgewiesenen gebietsspezifischen Anhängigkeiten zwischen den sozialen und physischen Strukturen erforderlich. Der Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung heißt nicht im Umkehrschluss, dass eine Konservierung des Gebietes oder dessen Bevölkerung stattfindet. Die Verordnung soll vor allem die Dynamik von überstürzt ablaufenden Umstrukturierungsprozessen dämpfen und einen aus stadtplanerischer Sicht adäquaten behutsamen und allmählichen Wandel ohne Wertsteigerungsdruck von außen ermöglichen. Bauliche Maßnahmen sind in einem Umfang, der auf die ansässige Bevölkerung zugeschnitten ist, weiterhin erlaubt.

## 6.6 Handlungserfordernisse/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.
- **Erhaltung der städtebaulichen Strukturen** durch Verhinderung von Abriss der Wohngebäude.

---

<sup>32</sup> § 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB.

- **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 Einkommensstypen zu sichern.

Die Erfahrungen aus den Berliner Bezirken zeigen, dass eine unabhängige **Mieterberatung** zum wirkungsvollen Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts auf der lokalen Ebene beitragen kann. Die gezielte Information der Mieterinnen und Mieter und die Bereitstellung von qualifizierten Beratungsangeboten sind für das Erreichen der Schutzziele wesentlich. Außerdem kann die Mieterberatung die Kommunikation zwischen der Verwaltung, der Bürgerschaft und den Eigentümerinnen und Eigentümern gewährleisten und moderieren. Das entlastet die Bezirksverwaltung. Die Erforderlichkeit einer Mieterberatung wird durch die Sozialstudie bestätigt.

## 6.7 Genehmigungskriterien

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass sich die bestehenden Prüfkriterien des Bezirks zur Identifizierung derjenigen Investitionsmaßnahmen eignen, die eine besondere Gefahr für die Erhaltung der gebietlichen Bevölkerungsstruktur darstellen. Angesichts der hohen Dynamik innerhalb des gebietlichen Wohnungsmarkts ist zu empfehlen, die vorhandenen Instrumentarien einschließlich der Regulierung der Umwandlung in Eigentum und der Nutzung des Vorkaufsrechts konsequent anzuwenden.

Es besteht ein Steuerungserfordernis hinsichtlich energetischer Sanierungsmaßnahmen, die Regulierung von Modernisierungsmaßnahmen sowie hinsichtlich der Umwandlung und des spekulativen Umgangs mit Wohnraum. Die Leerwohnungen sind in das erhaltungsrechtliche Genehmigungsverfahren einzubeziehen.

Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck in den beiden Gebieten ergebende Verdrängungsgefahr ist für große Teile der Bevölkerung erheblich und negative städtebauliche Folgen sind zu erwarten. Auf Grundlage der vorstehenden zusammengefassten Untersuchungsergebnisse ist der Einsatz des städtebaulichen Instrumentes einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Erhaltung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den Gebieten „Kreuzberg-Nord“ und „Kottbusser Tor-Süd“/„Luisenstadt“ ein geeignetes und zulässiges Mittel, um negative städtebauliche Folgen zu vermeiden.

## 7. Verzeichnisse

### 7.1 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Schematischer Untersuchungsaufbau.....	7
Abbildung 2:	Erhebungsmethodik der Untersuchung .....	8
Tabelle 3:	Ausgewählte Kennzahlen nach Teilgebieten .....	10
Abbildung 4:	Teilgebiete zur kleinräumlichen Analyse und Bewertung.....	10
Abbildung 5:	Rücklauf Fragebögen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung nach Wohnblöcken.....	11
Abbildung 6:	Altersstruktur gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung.....	12
Abbildung 7:	Nationalität gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung .....	13
Abbildung 8:	Gebäudealter gemäß amtlicher Statistik und Haushaltsbefragung.....	14
Abbildung 9:	Wohnungsgröße gemäß Amt für Statistik und Haushaltsbefragung .....	14
Abbildung 10:	Wohnungen nach Eigentumsform (AfS und Haushaltsbefragung) .....	15
Abbildung 11:	Gesamtkarte Kreuzberg-Nord mit Kennzeichnung der LOR-Planungsräume und weiteren ausgewählten Gebietsstrukturen.....	16
Abbildung 12:	Wohnnutzung im Untersuchungsgebiet .....	17
Abbildung 13:	Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Nord mit Bevölkerungszahl pro Block.....	18
Abbildung 14:	Soziale und grüne Infrastruktur im Prognoseraum Kreuzberg-Nord mit Darstellung der Quartiersmanagementgebiete.....	21
Abbildung 15:	Gebäudealter nach Anzahl der Wohnungen.....	23
Abbildung 16:	Anzahl der Zimmer .....	24
Abbildung 17:	Wohnungsgröße.....	24
Abbildung 18:	Vermietende der Wohnung .....	25
Abbildung 19:	Eigentumsformen im Untersuchungsgebiet.....	26
Abbildung 20:	Umwandlungsquote nach Blöcken.....	27
Abbildung 21:	Zufriedenheit mit der Wohnung .....	30
Abbildung 22:	Zusätzlich gewünschte Ausstattungsmerkmale .....	31
Abbildung 23:	Mängel in der Wohnung .....	31
Abbildung 24:	Angebotsmietpreise Planungsräume (Median, nettokalt in Euro/qm) .....	32
Abbildung 25:	Netto-Kaltmiete nach Teilgebieten.....	33
Abbildung 26:	Netto-Kaltmiete nach Einzugsjahr in die Wohnung .....	34
Abbildung 27:	Mittlere Netto-Kaltmiete/qm nach Zuzugsjahr in die Wohnung (in Euro/qm).....	35
Abbildung 28:	Mittleres Mietniveau nach Wohnungsvermietenden in Euro/qm (nettokalt).....	35
Abbildung 29:	Erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen im zeitlichen Verlauf.....	36
Abbildung 30:	Wohnungsumwandlungen in den Planungsräumen.....	37
Abbildung 31:	Wohnungsverkäufe in den Planungsräumen.....	38
Abbildung 32:	Eigentümerwechsel der Wohnung bzw. des Wohnhauses .....	38
Abbildung 33:	Bauantragsquote nach Blöcken .....	39
Abbildung 34:	Otto-Suhr-Siedlung ohne energetische Modernisierung.....	40

Abbildung 35:	Otto-Suhr-Siedlung nach energetischer Modernisierung.....	40
Abbildung 36:	Anzahl der Baugenehmigungen und Einzelmaßnahmen nach Jahren.....	40
Abbildung 37:	Baumaßnahmen.....	41
Abbildung 38:	Jahr der Modernisierungen.....	41
Abbildung 39:	Art der Modernisierungen.....	42
Abbildung 40:	Mieterhöhung/qm in Prozent mit und ohne Modernisierung .....	43
Abbildung 41:	Differenz zwischen neuer und alter Nettokaltmiete ohne und mit Modernisierung .....	43
Abbildung 42:	Altersstruktur in den Teilgebieten gemäß Haushaltsbefragung .....	44
Abbildung 43:	Bevölkerung mit und ohne Migrationshintergrund gemäß amtlicher Statistik .....	45
Abbildung 44:	Haushaltsgröße.....	45
Abbildung 45:	Nachgefragte Zimmer nach Haushaltsgröße .....	46
Abbildung 46:	Haushaltsstruktur.....	47
Abbildung 47:	Haushaltsstruktur nach Einzugsjahr in die Wohnung.....	47
Abbildung 48:	Bildungsabschluss der Haushaltsmitglieder .....	49
Abbildung 49:	Bildungsabschluss nach Zuzugsjahr in die Wohnung .....	49
Abbildung 50:	Derzeitige Berufstätigkeit der Haushaltsmitglieder .....	50
Abbildung 51:	Berufstätigkeit und Zuzugsjahr .....	50
Abbildung 52:	Kennzahlen der Sekundärstatistik zur Erwerbstätigkeit in den Planungsräumen des Untersuchungsgebietes zum 31.12.2015 .....	52
Abbildung 53:	Entwicklung der Kennzahlen zum Erwerbsleben im Zeitraum der Jahre 2011 bis 2015 in Prozentpunkten .....	53
Abbildung 54:	Erhalt von Transferleistungen.....	54
Abbildung 55:	Höhe des monatlichen Netto-Haushaltseinkommens.....	55
Abbildung 56:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Zuzugsjahr in die Wohnung .....	56
Abbildung 57:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Vermieter der Wohnung .....	56
Abbildung 58:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Haushaltsstruktur.....	57
Abbildung 59:	Warmmietbelastung nach monatlichem Netto-Haushaltseinkommen.....	58
Abbildung 60:	Einschätzung von Veränderungen im Wohnquartier.....	58
Abbildung 61:	Veränderungen im Wohnquartier .....	59
Abbildung 62:	Zuzugsjahr in das Wohngebiet und die derzeitige Wohnung.....	60
Abbildung 63:	Gründe für die Wohnortwahl.....	60
Abbildung 64:	„Was schätzen Sie am Wohngebiet?“.....	61
Abbildung 65:	Kontakte zu Nachbarn .....	62
Abbildung 66:	Umzugsgründe .....	63
Abbildung 67:	Ziel des geplanten Umzugs.....	63
Abbildung 68:	Bewertung lokaler Infrastrukturen .....	64
Abbildung 69:	Nutzen von Angeboten und Einrichtungen nach Teilgebieten.....	65
Abbildung 70:	Bedeutung von Angeboten und Einrichtungen für das Wohngebiet .....	65
Abbildung 71:	Empfohlene Gebietskulisse „Kreuzberg-Nord“ .....	72
Abbildung 72:	Empfohlene Erweiterungsfläche im sozialen Erhaltungsgebiet „Luisenstadt“ .....	73

## 7.2 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Expertengespräche .....	9
Tabelle 2:	Bevölkerungszahl zum 31.12.2016 nach Alter in den Teilgebieten .....	19
Tabelle 3:	Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet 2012 bis 2016 nach Alter .....	20
Tabelle 4:	Kennzahlen Infrastruktur unterschieden nach Planungsräumen .....	22
Tabelle 5:	Sozialmietwohnungen in den Planungsräumen des Untersuchungsgebietes.....	27
Tabelle 6:	Ausstattung der Wohnungen nach Ausstattungsmerkmalen .....	29
Tabelle 7:	Netto-Kaltniete/qm nach Teilgebieten .....	33
Tabelle 8:	Netto-Kaltniete/qm nach Zuzugsjahr in die Wohnung (Median, in Euro/qm).....	34
Tabelle 9:	Mittlerer Wohnflächenverbrauch (Median) (n=1.165).....	48
Tabelle 10:	Monatliches Netto-Haushaltseinkommen nach Teilgebieten und Zuzugsjahr .....	55
Tabelle 11:	Äquivalenzeinkommen nach Haushaltstyp .....	57
Tabelle 12:	Ausgewählte Kennzahlen im Vergleich .....	74

## 8. Quellen

### 8.1 Literatur und Statistik

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Statistischer Bericht A I 11 – j / 16, Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2016, Potsdam 2017

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bevölkerung/Kommunalstatistik, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner im Untersuchungsgebiet zum Stichtag 31.12.2012, 31.12.2015 und 31.12.2016

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Haushaltegenerierungsverfahren KOSIS-HHGen, 31.12.2015

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR-Planungsräumen des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, Potsdam 31.12.2015

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Amt für Statistik, Gebäude- und Wohnungszählung für ausgewählte statistische Blöcke, Potsdam 09.05.2011

Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Zensus 2011, Daten zur Bevölkerung, Potsdam 09.05.2011.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Einwohnerregisterstatistik Berlin, Einwohner in Berlin am 31.12.2016 nach Planungsräumen und Migrationshintergrund.

asum GmbH und Topos Stadtforschung, Sozialstudie Erhaltungsgebiet Luisenstadt 2016, Berlin 2017.

Berlin, Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin: elektronische Bauakten, Baugenehmigungen im Zeitraum 01.01.2010 bis 30.06.2017

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Vermessungsamt, Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 06/2017

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Hrsg.): Grobscreening Friedrichshain-Kreuzberg, Bearbeitung: asum - Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management GmbH, Berlin 2017.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Hrsg.): Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo), Berlin 2017.

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (Hrsg.): Gesundheits- und Sozialbericht für Friedrichshain-Kreuzberg, Berlin 2014

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.

Leiß, Birgit (2017): Die Wut ist groß in: Berliner Mietermagazin, 10/2017, S. 19.

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.

SenStadtUm, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Status- und Dynamik-Index, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013 und 2015, Berlin

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. IV A, Wohnatlas, Sonderauswertung zu Wohnungsverküfen und -umwandlungen im Zeitraum 2004 bis 2016, Berlin 2016

SenStadtWohn, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Anzahl der Sozialmietwohnungen nach Planungsräumen, 2008 bis 2016

SenStadtWohn: IDN Immodaten bis 2012/2013; seit 2013/2014 Immobilien- Scout/GEWOS; 2015 ImmobilienScout/RegioKontext; Median Angebotsmiete jeweils IV. Quartal - III. Quartal nettokalt in Euro/qm; ab 2015 I. Quartal - IV. Quartal

Wild, Rainer (2017): Mietererhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung. Empirische Kurzstudie des Berliner Mietervereins über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand

## 8.2 Internetquellen

AfS - Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Einwohnerregister Berlin,  
<https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/webapi/jsf/tableView/tableView.xhtml>  
Zugriff am 04.10.2017, Berlin 2017.

Statistisches Bundesamt, Armutgefährdungsschwelle zur Berechnung des Äquivalenzeinkommens,  
<http://www.amtliche-sozialberichterstattung.de/A2armutsgefahrdungsschwellen.html>  
Zugriff am 12.10.2017

Berliner Mieterverein, Info 47: Ende der Preisbindung im Sozialen Wohnungsbau, 3/16,  
<https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/fi047.htm>  
Zugriff am 28.11.2017

QM am Mehringplatz, Akteure im Kiez,  
<http://www.qm-mehringplatz.de/index.php?id=65> (  
Zugriff am 08.11.2017

QM Wassertorplatz, Das Quartier Wassertorplatz  
<http://www.quartiersmanagement-wassertorplatz.de/Quartiersmanagement/Das%20Quartier/>  
Zugriff am 08.11.2017

QM Wassertorplatz, Das Quartier Einrichtungen, Internetquelle <http://www.quartiersmanagement-wassertorplatz.de/Angebote%20%2526%20Einrichtungen/Einrichtungen/#begegnungssttegitschinerstrae>  
Zugriff am 08.11.2017

QM Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße, Projekte im Kiez,  
<http://www.qm-zentrumkreuzberg.de/Projekte/>  
Zugriff am 08.11.2017

### **8.3 Expertengespräch**

Frau Atrache-Younes, Quartiersmanagement Zentrum Kreuzberg/Oranienstraße, 19.07.2017

Frau Hahn, Herr Klage, Bündnis Otto-Suhr-Siedlung+Umgebung , BewohnerInnen Otto-Suhr-Siedlung,  
26.06.2017

Frau Hartmann, Frau Piwek, Quartiersmanagement Mehringplatz, 05.07.2017

Herr Kaltenborn, Mietergemeinschaft Kotti & Co und Bewohner der Südblöcke, 01.08.2017

Frau Scholz-Yildiz, Nachbarschaftsbeauftragte Kottbusser Tor-Südblöcke, 01.08.2017

## 9. Anhang: Fragebogen