



**Vertiefende Untersuchungen zur Vorbereitung
sozialer Erhaltungsverordnungen
nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
in den „Beobachtungsgebieten“ des
Stadtraums Wedding
im Bezirk Mitte von Berlin**

Kattegatstraße | Soldiner Straße |

Reinickendorfer Straße | Humboldthain Nord-West



Ergebnisbericht

argus
arbeitsgruppe
gemeinwesenarbeit
und stadtteilplanung
gmbh

S.T.E.R.N
Behutsame Stadterneuerung

Berlin, im Juni 2018

**Vertiefende Untersuchungen zur Vorbereitung
sozialer Erhaltungsverordnungen
nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
in den „Beobachtungsgebieten“ des
Stadtraums Wedding
im Bezirk Mitte von Berlin**

Ergebnisbericht

Auftraggeber:

Bezirksamt Mitte von Berlin

Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Auftragnehmer:

arbeitsgruppe gemeinwesenarbeit und stadtteilplanung argus gmbh

Danckelmannstr. 21 in 14059 Berlin
info@argus-gmbh-online.de

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Straßburger Straße 55 in 10405 Berlin
gf@stern-berlin.de

Bearbeitung:

Dipl. -Päd. Bernd Greve | argus gmbh
M.Sc. Nicole Kersten | argus gmbh
M.Sc. Niklas Fluß | S.T.E.R.N. GmbH
Dipl.-Ing. Mareen Simon | S.T.E.R.N. GmbH
B.Sc. Katharina Nickel | S.T.E.R.N. GmbH

Abbildungen Deckblatt: © S.T.E.R.N. GmbH 2018

Berlin, im Juni 2018

Vertiefende Untersuchungen zur Vorbereitung sozialer Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB in den „Beobachtungsgebieten“ des Stadtraums Wedding

Inhalt

1	Vorbemerkungen.....	1
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	1
1.2	Methodik und Informationsquellen der Untersuchung.....	1
1.2.1	Haushaltsbefragung.....	3
1.2.2	Qualität und Repräsentativität der Haushaltsbefragung	4
1.2.3	Sekundärstatistische Daten und Informationen	6
1.2.4	Vor-Ort-Aufnahmen.....	6
1.3	Stadträumliche Lage der vier Untersuchungsgebiete.....	7
1.4	Basisdaten und ausgewählte Ergebnisse der vier Untersuchungsgebiete	9
2	Ergebnisse und Empfehlungen	12
2.1	Untersuchungsgebiet Kattegatstraße.....	12
2.1.2	Soziale Infrastrukturausstattung	13
2.1.3	Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen	15
2.1.3.1	Aufwertungspotenzial	15
2.1.3.2	Aufwertungsdruck.....	18
2.1.3.3	Verdrängungsgefährdung	21
2.1.3.4	Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht	23
2.1.4	Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse.....	26
2.1.5	Empfehlungen	27

2.2 Untersuchungsgebiet Soldiner Straße	28
2.2.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets	28
2.2.2 Soziale Infrastrukturausstattung	29
2.2.3 Analyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen	31
2.2.3.1 Aufwertungspotenzial	31
2.2.3.2 Aufwertungsdruck.....	34
2.2.3.3 Verdrängungsgefährdung	37
2.2.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht	40
2.2.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse	42
2.2.5 Empfehlungen	43
2.3 Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße	44
2.3.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets	44
2.3.2 Soziale Infrastrukturausstattung	45
2.3.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen	46
2.3.3.1 Aufwertungspotenzial	46
2.3.3.2 Aufwertungsdruck.....	49
2.3.3.3 Verdrängungsgefährdung	52
2.3.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht	55
2.3.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse	57
2.3.5 Empfehlung.....	58
2.4 Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West	59
2.4.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets	59
2.4.2 Soziale Infrastrukturausstattung	60
2.4.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen	61
2.4.3.1 Aufwertungspotenzial	61
2.4.3.2 Aufwertungsdruck.....	64
2.4.3.3 Verdrängungsgefährdung	67
2.4.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht	69
2.4.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse	72
2.4.5 Empfehlungen	73

3 Zusammenfassende Empfehlungen	74
3.1 Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand der vier Untersuchungsgebieten	74
3.2 Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand der vier Untersuchungsgebiete	76
3.3 Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung der vier Untersuchungsgebiete	78
3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgenwirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen in den vier Untersuchungsgebieten	80
3.5 Empfehlungen zur Festlegung von Verordnungsmieten im Zusammenhang mit dem Verordnungsvollzug	83

Anlagen

Abbildungsverzeichnis	86
Tabellenverzeichnis	87
Abkürzungsverzeichnis	89
Musterfragebogen der Haushaltsbefragung	90

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Im Bezirk Mitte von Berlin wurden 2014 mit Hilfe eines „Grobscreenings“ die Erfordernisse des Einsatzes des städtebaulichen Instruments der „sozialen Erhaltungsverordnung“ nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB überprüft. Im Ergebnis dieser Untersuchungen wurden u.a. im Stadtraum Wedding Wohnquartiere identifiziert, für die Anhaltspunkte für Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse gefunden werden konnten, deren Ausprägung jedoch nach Beurteilung der Fachgutachter keinen aktuellen Handlungsbedarf rechtfertigte. Diese Gebiete wurden als sog. „Beobachtungsgebiete“ qualifiziert.

Vor diesem Hintergrund wurde die argus gmbh in Arbeitsgemeinschaft mit der S.T.E.R.N. GmbH im November 2017 beauftragt die „Beobachtungsgebiete“ (nachfolgend „Untersuchungsgebiete“) des Stadtraums Wedding einer vertiefenden Betrachtung zu unterziehen. Mit der Untersuchung soll überprüft werden, ob in den Stadtquartieren

- Kattegatstraße,
- Soldiner Straße,
- Reinickendorfer Straße und
- Humboldthain Nord-West

Voraussetzungen für den rechtssicheren Erlass einer Verordnung zum Erhalt der Bevölkerungszusammensetzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB gegeben sind. Ggf. sollen ergänzend Vorschläge zur räumlichen Abgrenzung von Erhaltungsgebieten unterbreitet werden.

1.2 Methodik und Informationsquellen der Untersuchung

Zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen eines Verordnungserlasses sind nach den rechtlichen Bestimmungen Daten zur Wohnbevölkerung, zum Wohnungsbestand, zu den Wohnverhältnissen und zur sozialen Infrastruktur des Untersuchungsgebiets zusammenzuführen, zu analysieren und hinsichtlich des Untersuchungsziels zu bewerten. Festzustellen sind hierbei neben der aktuellen Situation (Status) auch die sozialstrukturelle Entwicklung der Wohnbevölkerung und Entwicklungen im Wohnungsbestand in den letzten Jahren (Dynamik).

Für die Untersuchung werden vier Cluster von Indikatoren gebildet, die für die Aussagebereiche

- Aufwertungspotenzial (im Folgenden auch Ap)
- Aufwertungsdruck (im Folgenden auch Ad)
- Verdrängungsgefährdung (im Folgenden auch Vg)
- Städtebauliche Folgewirkungen (im Folgenden auch sF)

maßgebliche Bedeutung haben. Hierzu werden neben den Erhebungsergebnissen der Haushaltsbefragung auch Angaben aus sekundäranalytischen amtlichen Quellen (vgl. Kapitel 1.2.3) verwendet.

Die zur Bewertung der Indikatoren erforderliche methodische Aufbereitung erfolgt für die Cluster „Aufwertungspotenzial“, „Verdrängungsgefährdung“ und „Städtebauliche Folgewirkungen“ durch die Bildung von dichotomischen oder trichotomischen¹ Ausprägungen der einheitlich in Prozentanteilen dimensionierten Werte im Sinne von „gering“, „mittel“ und „hoch“ bzw. „gering“ und „hoch“.

Die Indikatoren im Cluster „Aufwertungsdruck“ haben metrisch skalierte² Ausprägungen mit unterschiedlichen Dimensionen (i.v.H., €/m², Wohneinheiten), die nicht addiert werden können. Um eine zusammenfassende Bewertung der einzelnen Indikatoren zu erhalten, wurden die Ausprägungen anhand der jeweiligen Werte für den „Bezirk Mitte“ bzw. ersatzweise für „Berlin gesamt“ mit der z-Transformation³ standardisiert. Die Methodik ermöglicht durch Addition der standardisierten Ausprägungen die Bildung eines zusammenfassenden Indexwertes „Aufwertungsdruck“. Im Ergebnis steht mit dem Index ein Kennwert zur Verfügung, der die Ausprägung des Aufwertungsdrucks in den einzelnen Untersuchungsgebieten relativ zu Berlin bzw. dem Bezirk bewertet. Methodenimmanent erhält der Indexwert der Referenzgebiete immer den Wert 0. Positive Ausprägungen des Index können als ein höherer Aufwertungsdruck auf das Gebiet, negative Ausprägungen als ein geringerer Aufwertungsdruck als auf das Referenzgebiet (Bezirk Mitte bzw. Berlin gesamt) interpretiert werden.⁴

Tabelle 1: Untersuchungsmethodik

Cluster	Prüfung	Indikatoren (Auswahl) ⁵
Aufwertungspotenzial	„Status“-Daten zum Gebäude-/ Wohnungsbestand	10 Bewertungsindikatoren Baualter, Ausstattung/Zustand Wohnungen, Eigentümerstruktur, Umwandlungspotenzial Modernisierungsspielraum u.a.
Aufwertungsdruck	„Dynamik“-Daten zur Entwicklung des Gebiets	8 Bewertungsindikatoren Mietentwicklung, Einwohnerentwicklung, Umwandlung und Verkäufe, Zuzugsentwicklung u.a.
Verdrängungsgefährdung	„Sozial“-Daten zur soziodemographischen Struktur	9 Bewertungsindikatoren Alter, Herkunft, Einkommen, Mietbelastung, Familienstatus, Wohndauer u.a.
Städtebauliche Folgewirkungen	Gebietsbindung und Wahrscheinlichkeit negativer städtebaulicher Folgen bei Veränderungen	u.a. 5 Bewertungsindikatoren Angaben zur Gebietsbindung, soziale Infrastruktur ↔ Bewohnerschaft

¹ Zweigeteilte (dichotomische) Gliederung der Ergebnisse („gering“ und „hoch“) bzw. dreigeteilte (trichotomische) Gliederung der Ergebnisse („gering“, „mittel“ und „hoch“)

² Metrische Datentypen haben Ausprägungen die aus einer Zahl und einer Dimension (z.B. 30 m²) bestehen.

³ Die Standardisierung oder z-Transformation ist in der mathematischen Statistik eine Methodik um unterschiedlich verteilte Variablen miteinander vergleichen zu können.

⁴ Die Indikatorenbewertung des Cluster „Aufwertungsdruck“ erfolgt analog der Methodik im „Monitoring Soziale Stadt“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen.

⁵ Die Variablen der einzelnen Cluster und deren Definition sind jeweils in der Darstellung der Ergebnisse für die einzelnen Untersuchungsgebiete (ab Kapitel 2.1) enthalten.

Im Ergebnis der Datenauswertungen werden das Aufwertungspotenzial, der Aufwertungsdruck und die Verdrängungsgefährdung qualitativ und quantitativ dargestellt und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Folgen bei Fortsetzung der Entwicklungsdynamik bewertet. Anhand der Untersuchungsergebnisse wird eine Abschätzung vorgenommen, ob mit den besonderen Genehmigungsvorbehalten einer Sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB die beabsichtigte Schutzwirkung erreicht werden kann.

1.2.1 Haushaltsbefragung

Die schriftliche Mehr-Themen-Befragung einer repräsentativen Stichprobe der in den Untersuchungsgebieten wohnenden Haushalte erfolgte mit einem weitgehend standardisierten Fragenkatalog (vgl. **Fragebogen in der Anlage**) im Januar 2018. Im Einzelnen wurden folgende Angaben erhoben:

- demografische Merkmale (Alter, Geschlecht, Nationalität und ethnische Herkunft der befragten Personen und aller Haushaltsmitglieder),
- sozioökonomische Merkmale (Bildungsabschluss, Erwerbsstatus, Einkommensart/-höhe, Bezug von Transferleistungen),
- wohnungsspezifische Merkmale (Gebäudetyp, Gebäudealter, Eigentumsform, Eigentübertyp, Wohnungstyp, Ausstattung, Ausstattungsveränderung, Wohnungsgrößen, Miethöhe nach Mietbestandteilen und Mietenentwicklung, Wohndauer, Modernisierung, Wohnort vor Zuzug, residentielle Mobilität),
- Nutzungsgewohnheiten und Anforderungen an die soziale Infrastruktur, Verkehrsnutzung.

Die Datenerhebung und -auswertung der Untersuchung wurde nach anerkannten, wissenschaftlichen Grundsätzen der empirischen Sozialforschung durchgeführt und entspricht den verwaltungsrechtlichen Vorgaben für Erhebungen und Begründungen von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB⁶.

Die Auswahl der Befragten der Stichproben erfolgte in den Gebieten Soldiner Straße und Reinickendorfer Straße nach dem Zufallsprinzip⁷ in das jeder zweite Haushalt einbezogen wurde. In den Gebieten Kattgatstraße und Humboldthain NW wurden Totalerhebungen bei allen erreichbaren Haushalten durchgeführt.

Das Stichprobenkonzept hat einen, für repräsentative sozialstatistische Erhebungen ausreichenden Stichprobenumfang ergeben. Die Fallzahl war für die gebildeten Teilbereiche ausreichend, um differenzierte Auswertungen von Teilpopulationen der Befragten (z.B. Haushaltstypen, Haushalte in Wohnungen mit unterschiedlichen Merkmalen etc.) durchzuführen.

⁶ Vgl. hierzu u.a. Hamburgisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 09. Juli 2014 – 2 E 3/13.N –, juris RN26

⁷ Damit wurde sichergestellt, dass jeder Haushalt in dem Gebiet die gleiche Chance auf eine Teilnahme an der Befragung hatte.

Tabelle 2: Stichprobenumfang und Ausschöpfung

	Kattegatstraße	Soldiner Straße	Reinickendorfer Straße	Humboldthain NW	gesamt
Grundgesamtheit Haushalte ca.	1.693	7.112	6.617	3.173	18.595
Soll-Verteilungsquote der Grundgesamtheit in %	100	50	50	100	
Brutto-Stichprobe (Frgb. verteilt)	1.500	2.800	3.000	2.800	10.100
Ist-Verteilungsquote der Grundgesamtheit in %	88,6	39,4	45,3	88,2	
Rücklauf valide Fragebögen	271	353	269	246	1.139
Ausschöpfung Netto-Stichprobe in %	18,1	12,6	9,0	8,8	11,3
Anzahl befragte Haushalte (gewichteter Datensatz)	394	717	525	469	2.105

Quelle: argus gmbh Haushaltsbefragung 2017

1.2.2 Qualität und Repräsentativität der Haushaltsbefragung

Zur Prüfung der Repräsentativität der Stichprobe hinsichtlich der Grundgesamtheit „Personen“ des Untersuchungsgebiets wurden die im Einwohnermelderegister (EMR) erfassten Angaben zum Altersaufbau und zur Herkunft herangezogen werden.

Ein Vergleich der Altersgruppen der Personen in den befragten Haushalten mit den entsprechenden Referenzdaten aus dem Einwohnermelderegister ergibt nur geringe Abweichungen, sodass bezüglich der Altersverteilung von einer guten Repräsentanz der Stichprobe ausgegangen werden kann.

Eine stärkere Differenz zwischen der Befragungsgesamtheit und den Angaben aus dem Einwohnermelderegister ergibt sich bezüglich der Merkmale „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationshintergrund⁸“ und „Ausländer“. An der Befragung haben sich Deutsche mit Migrationshintergrund und ausländische Staatsangehörige geringer beteiligt, als dies nach den Referenzdaten des Einwohnermelderegisters (Stand 12/2016) erwartet werden konnte. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um einen systematischen Stichprobenfehler, der bei derartigen Haushaltsbefragungen in unterschiedlicher Ausprägung auftritt, weil sich Haushalte mit nicht-deutschen Personen in der Regel in geringerem Umfang an freiwilligen Befragungen beteiligen.

Bezogen auf alle Untersuchungsgebiete insgesamt beträgt der Stichprobenfehler ca. +/- 30 %-Punkte, d.h. Personen mit Migrationshintergrund und Ausländer sind, mit territorialen Unterschieden, in der Stichprobe deutlich geringer vertreten, als im Einwohnermelderegister ausgewiesen.

Da mit dem Status „Ausländer“ und „Migrant“ in der Regel besondere Ausprägungen einer Reihe weiterer sozial- und wohnungsstrukturelle Merkmale wie z.B. Haushalts- und Wohnungsgröße, Einkommen, Mietbelastung korrespondieren, wurde der Daten-

⁸ Zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen alle Personen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens ein Elternteil haben, auf das dies zutrifft. Im Einzelnen haben folgende Gruppen nach dieser Definition einen Migrationshintergrund: Ausländer, Eingebürgerte, (Spät-) Aussiedler und die Kinder dieser drei Gruppen. (Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 1, Reihe 2.2 Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Bevölkerung mit Migrationshintergrund, Ergebnisse des Mikrozensus, Wiesbaden 2017).

satz der Befragung entsprechend den Angaben aus dem Einwohnermelderegister gewichtet.

Im Ergebnis der Gewichtung entspricht die Repräsentanz der Anteile „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationshintergrund“ und „Ausländer“ den Referenzdaten der einzelnen Untersuchungsgebiete. Bezüglich der Altersgruppen der befragten Personen liegen die Abweichungen zwischen den Referenzdaten und der gewichteten Auswertungsgesamtheit im Wertebereich von +/- 6 %-Punkten. (vgl. Tab. 3).

Tabelle 3: Abweichung ausgewählter Merkmale zwischen Befragungsstichprobe und Referenzdaten (EMR 31.12.2016)

Merkmal	Katteгатstraße	Soldiner Straße	Reinickendorfer Straße	Humboldthain
	Abweichung EMR / gewichtete Stichprobe in %-Punkten			
Nationalität	0,4 bis -0,3	0,1 bis -0,1	0,1 bis -0,1	0,0 bis -0,1
Alterskohorten unter 18	1,4 bis -1,9	-0,6 bis -1,7	2,0 bis -1,8	1,0 bis -5,6
Alterskohorten 65 und mehr	-2,9	0,6	-0,5	0,8

Quellen: argus gmbh Haushaltsbefragung 2017, EMR Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2016

In der Auswertung des Datensatzes wurde auf eine Vergleichbarkeit mit den entsprechenden Angaben der amtlichen Statistik (Einwohnerregister, Gebäude- und Wohnungszählung, Mikrozensus u.a.) des Landes Berlin geachtet.

In der Darstellung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung wird, wenn nicht anders genannt, das arithmetische Mittel der jeweiligen Teilpopulationen der Befragungsgesamtheit dokumentiert. Analog der amtlichen Statistik wird bei Einkommensangaben ersatzweise oder ergänzend auch der Median (mittlerer Wert) angegeben.

Soweit Referenzdaten aus den verschiedenen Registern der amtlichen Statistik für die überörtlichen Räume „Bezirk Mitte von Berlin“ und „Berlin gesamt“ verfügbar sind, werden diese in den Tabellen vergleichend dokumentiert.

Die jeweilige Auswertungsgesamtheit kann in den Einzeldarstellungen variieren, da i.d.R. von den Haushalten nicht alle Fragen beantwortet wurden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf die Angabe der Nennungen verzichtet. In Klammern gesetzte Ausprägungen von Variablen z.B. (12,3) beruhen auf 10 oder weniger Nennungen und haben daher nur eine eingeschränkte statistische Signifikanz. Variable mit dem Zusatz „%“ sind Prozentangaben der jeweiligen Grundgesamtheit (=100 %). **Nicht auf 100 zu addierende Prozentausprägungen beruhen auf Rundungsdifferenzen.** In den Datentabellen werden aus Gestaltungsgründen Haushalte mit Hh. und Wohnungen mit Whg. abgekürzt (vgl. auch Abkürzungsverzeichnis in der Anlage).

1.2.3 Sekundärstatistische Daten und Informationen

Ergänzend zu der Haushaltsbefragung wurden für die Untersuchung Daten und Informationen aus amtlichen Quellen herangezogen:

- Bevölkerungsstatistik des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg auf der Ebene der Statistischen Blöcke (demografische Daten zur Bevölkerungs- und Altersentwicklung, Ausländer-/Migrantenanteile etc.),
- Angaben zur Wohnlage (Mietspiegel 2017 und Wohnlagenkarte)
- Bezirksregionenprofile 2016 (Bezirksamt Mitte von Berlin)
- Informationen zu allen ausgestellten und geänderten Abgeschlossenheitsbescheinigungen der Jahre 2015-2017 für die vier Untersuchungsgebiete (Bezirksamt Mitte von Berlin, 2018)
- Informationen zu den bekannten Wohnungsneubauvorhaben und Wohnungsneubaupotentialflächen für die vier Untersuchungsgebiete (Bezirksamt Mitte von Berlin, 31.12.2017)
- Angebotsmieten 2017 (Wohnungsmarktreport Berlin 2017, CBRE/Berlin Hyp)
- Angaben zum Grundstücksverkehr und zur Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Datenzusammenstellung SenStadtUm, IVC),
- Angaben zum Wohnungsbestand aus der Fortschreibung des Zensus 2015,
- Informationen zum sozialen Infrastrukturbesatz der Untersuchungsgebiete und der Verflechtungsbereiche.

Des Weiteren fanden im März 2018 zwei Expertengespräche mit dem Quartiersmanagement (QM) Soldiner Straße und QM Pankstraße statt, deren Förderkulissen sich zum großen Teil oder in Gänze mit dem Untersuchungsgebiet Soldiner Straße bzw. Humboldthain Nord-West überschneiden.

1.2.4 Vor-Ort-Aufnahmen

Zur Ermittlung

- der Bau- und Nutzungsstruktur sowie teilräumlicher Besonderheiten,
- der Schwerpunkte der gewerblichen Nutzungen insbesondere der Ladengewerbe für den täglichen Bedarf und der Gastronomie,
- von Aufwertungstendenzen im Gewerbebesatz durch typische „Pioniernutzungen“ oder bereits hochpreisige Angebote (Kultur- und Kreativwirtschaft, „gehobene Gastronomie“, Szene-Cafés/-Bars/-Clubs etc.),
- des allgemeinen Instandhaltungszustands der Wohngebäude und der Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand,
- von aktuell durchgeführten Baumaßnahmen im Wohnungsbestand sowie
- der städtebaulichen Verhältnisse im Verflechtungsbereich

wurden systematische Begehungen der Untersuchungsgebiete vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Vor-Ort-Aufnahmen wurden erfasst und kartiert und insbesondere in der Bewertung des Aufwertungspotenzials und des Aufwertungsdrucks berücksichtigt.

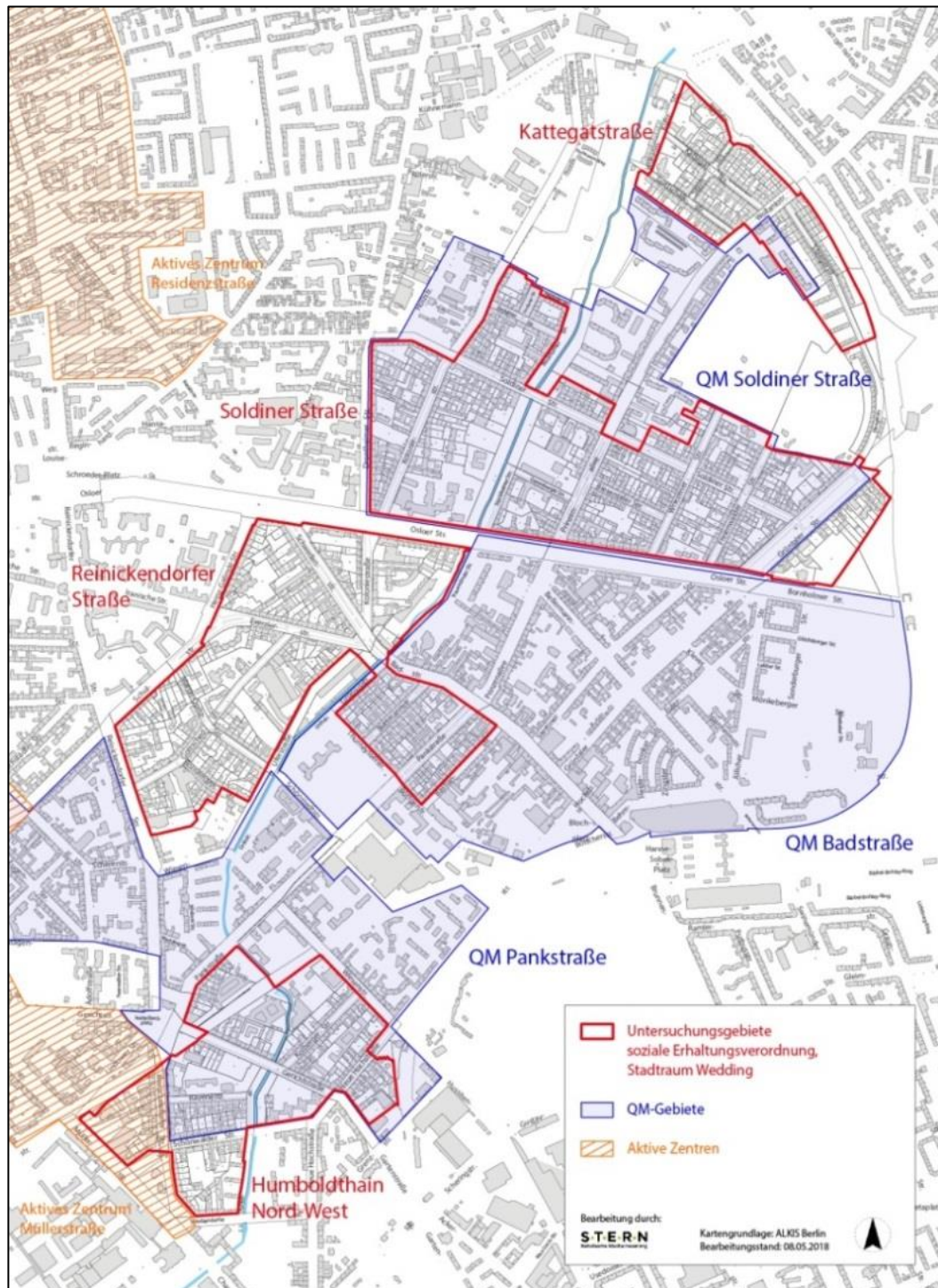
Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchungen für die einzelnen Gebiete zusammenfassend dokumentiert und jeweils abschließende Schlussfolgerungen und Empfehlungen ausgesprochen.

1.3 Stadträumliche Lage der vier Untersuchungsgebiete

Die vier Untersuchungsgebiete Kattegatstraße, Soldiner Straße, Humboldthain Nord-West und Reinickendorfer Straße liegen im Norden des Bezirkes Mitte in den Ortsteilen Wedding und Gesundbrunnen in unmittelbarer Nähe zueinander. Während sich die Untersuchungsgebiete Kattegatstraße und Soldiner Straße nördlich der Osloer Straße befinden, liegen die Untersuchungsgebiete Humboldthain Nord-West und Reinickendorfer Straße südlich dieser Verkehrsachse. Durch die Lage im Bezirk Mitte und die Anbindung an das ÖPNV-Netz (Ringbahn sowie diverse S-Bahn-, U-Bahn-, Bus- und Tramlinien) handelt es sich bei den vier Untersuchungsräumen um zentrale, sehr gut erschlossene Wohnlagen.

Die Untersuchungsgebiete Kattegatstraße und Soldiner Straße befinden sich bezogen auf das regionale Bezugssystem im Planungsraum Soldiner Straße. Die Untersuchungsgebiete Humboldthain Nord-West und Reinickendorfer Straße liegen innerhalb des jeweils gleichnamigen Planungsraums.

Abbildung 1: Kulissen der Städtebauförderung und der Untersuchungsgebiete im Stadtraum Wedding



Die Untersuchungsgebiete überlagern sich zum Teil mit anderen Programmkulissen der Städtebauförderung: „Aktionsraum Wedding/Moabit“ (alle Untersuchungsräume), „Aktives Zentrum Müllerstraße“ sowie „Soziale Stadt“ die QM-Gebiete Söldiner Straße/Wollankstraße, QM Badstraße und QM Reinickendorfer Straße/Pankstraße. Berührungspunkte gibt es auch mit dem Sanierungsgebiet Wedding/Müllerstraße (vgl. Abb. 1).

1.4 Basisdaten und ausgewählte Ergebnisse der vier Untersuchungsgebiete

Im Folgenden werden zu allen vier Gebieten Basisdaten sowie ausgewählte primär- und sekundärstatistische Ergebnisse tabellarisch und mit Angabe der jeweiligen Quelle dargestellt. Sofern vorhanden, wird als Referenz der entsprechende Wert des Bezirks Mitte aufgeführt. Die Ergebnisse werden – sofern für die Beurteilung der Anwendungsvoraussetzung einer Sozialen Erhaltungsverordnung relevant – in der Indikatorenanalyse und damit in Kapitel 2 berücksichtigt.

Tabelle 4: Wohnungsbestand im Vergleich der Gebiete und Bezirk Mitte

Wohnungsbestand						
	Quelle/ Stand	Kattegat- straße	Soldiner Straße	Reinicken- dorfer Straße	Humboldt- hain NW	Bezirk Mitte
Wohnungen	eigene Berechnung (EMR/Hh-Befrag. bzw. GWZ Fortschr2015)	1.693	7.112	6.617	3.173	191.835
Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	Hh-Befrag. 2018/GWZ2015	51,6	53,3	54,3	57,2	28,3
Anteil Altbau Whg. bis 1949 in %	Hh-Befrag. 2018	82,4	69,5	74,8	59,1	
Anteil private Einzeleigentümer und Eigentümergesellschaften ohne Eigentumswhg. in %	Hh-Befrag. 2018	74,9	63,6	64,7	68,1	
Anteil Eigentumswohnungen in %	Hh-Befrag. 2018	15,1	8,8	12,0	17,2	
einfache Ausstattung (Sammelheizung, Bad) in %	Hh-Befrag. 2018	70,7	75,8	67,7	53,7	
Substandard (ohne Bad oder ohne Sammelheizung) in %	Hh-Befrag. 2018	13,2	13,1	12,2	15,6	
Aufzug in %	Hh-Befrag. 2018	5,9	20,3	19,2	34,2	
Fassadendämmung in %	Hh-Befrag. 2018	24,1	16,1	12,6	22,0	
Bestandmieten netto-kalt in €/m ² Median	Hh-Befrag. 2018	5,68	5,70	5,92	6,34	
Neuvermietungsmieten oberes Marktsegment netto-kalt in €/m ² (im PLZ-Gebiet)	CBRE/BerlinHyp 2017	11,96	11,96	12,12	14,00	17,46

Tabelle 5: Umwandlung und Wohnungsverkehr im Vergleich der Gebiete und Bezirk Mitte

Umwandlung / Wohnungsverkehr						
	Quelle/ Stand	Kattegat- straße	Soldiner Straße	Reinicken- dorfer Straße	Humboldt- hain NW	Bezirk Mitte
Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2015 des Bestandes 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4	2,4	2,4	2,3	1,8	3,0
Wohnungsverkäufe 2010 bis 2015 des Bestandes 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4	3,2	3,2	3,9	3,8	5,1
Wohneinheiten, für die ein Antrag auf Abgeschlossenheit gestellt wurde 2015 bis 2017 pro 1.000 Wohnungen	Bezirksamt Mitte	36,6	31,8	79,5	178,7	72,7

Tabelle 6: Wohnverhältnisse der Haushalte im Vergleich der Gebiete und Bezirk Mitte

Wohnverhältnisse						
	Quelle/ Stand	Kattegat- straße	Soldiner Straße	Reinicken- dorfer Straße	Humboldt- hain NW	Bezirk Mitte
Ø Wohnflächenverbrauch p.P. m ²	Hh-Befragung 2018/MZ 2014	41,1	35,5	37,9	39,5	35,7
Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in %	Hh-Befragung/Mz 2014	19,3	22,1	23,3	20,6	26
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in %	Hh-Befragung 2019 /EMR 2017	40,0	33,0	35,3	37,8	31,1

Tabelle 7: Einwohner und Haushalte im Vergleich der Gebiete und Bezirk Mitte

Einwohner und Haushalte						
	Quelle/ Stand	Kattegat- straße	Soldiner Straße	Reinicken- dorfer Straße	Humboldt- hain NW	Bezirk Mitte
Einwohner absolut	EMR 2016	3.386	15.647	13.233	5.711	371.407
Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in %	EMR 2013-2016	1,6	5,6	3,4	10,1	6,7
Entwicklung Migranten 2013 bis 2016 in %	EMR 2013-2016	4,1	3,1	2,2	2,1	3,1
Anteil Pers. unter 18 Jahren in %	EMR 2016/2017	15,0	16,2	14,9	16,6	13,3
Anteil Senioren 65 und mehr in %	EMR 2016/2017	11,9	8,4	7,8	8,2	13,0
Anteil Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund in %	EMR 2016/2017	43,9	64,3	65,9	64,2	50,8
Ø Haushaltsgröße Pers./Hh	Hh-Befrag./MZ 2016	2,0	2,2	2,0	1,8	1,7
1- und 2-Personen-Haushalte in %	Hh-Befrag./MZ 2016	76,5	64,1	64,2	68,0	82,8
Haushalte mit Kindern in %	Hh-Befrag./MZ 2016	20,4	24,3	19,6	19,9	20,7
Alleinerziehende in %	Hh-Befrag./MZ 2016	5,4	2,1	3,8	(0,2)	5,8
Haushalts-Äquivalenzeinkommen (Median) in €	Hh-Befrag. 2018	1.481	1.200	1.200	1.500	
Hh unter 900 € Hh-Netto in %	Hh-Befrag./MZ 2016	6,5	8,9	11,8	4,8	15,8
Hh unterhalb Armutsgefährdungsgrenze in %	Hh-Befrag./ Mz 2016	15,4	23,1	20,4	12,5	24,8
Hh mit ALG II Bezug in %	Hh-Befragung 2018	7,4	17,2	27,7	13,1	

* Angaben in Klammern beruhen auf 10 oder weniger Nennungen und sind daher statistisch nicht hinreichend gesichert.

2 Ergebnisse und Empfehlungen

2.1 Untersuchungsgebiet Kattegatstraße

Das Untersuchungsgebiet Kattegatstraße liegt im Planungsraum Soldiner Straße und grenzt im Norden an den Bezirk Pankow und die dort verlaufende S-Bahntrasse (S-Bahnhof Wollankstraße). Es verläuft südlich entlang der Steegerstraße über die Gottschalkstraße bis zur Wilhelm-Kuhr-Straße. Das gesamte Untersuchungsgebiet befindet sich im „Aktionsraum Wedding/Moabit“. Im Südosten liegt ein kleiner Teil des Gebietes außerdem innerhalb der Kulisse des QMs Soldiner Straße.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend geprägt von gründer- und kaiserzeitlicher Bebauung und einer Siedlung der 1920er-/1930er Jahre im Südosten. Es gibt lediglich vereinzelte Wohnbebauung der 1950er- bis 1990er-Jahre und einige wenige Neubebauungen. Es handelt sich um ein durch Wohnen geprägtes Gebiet ohne größere Gewerbestandorte. (vgl. Abb. 2).

Die Siedlung der 1920er/ 1930er-Jahre im Süden des Untersuchungsgebietes ist im Besitz der Gewobag. Bei der übrigen Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um privaten Streubesitz.

Abbildung 2: Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Kattegatstraße



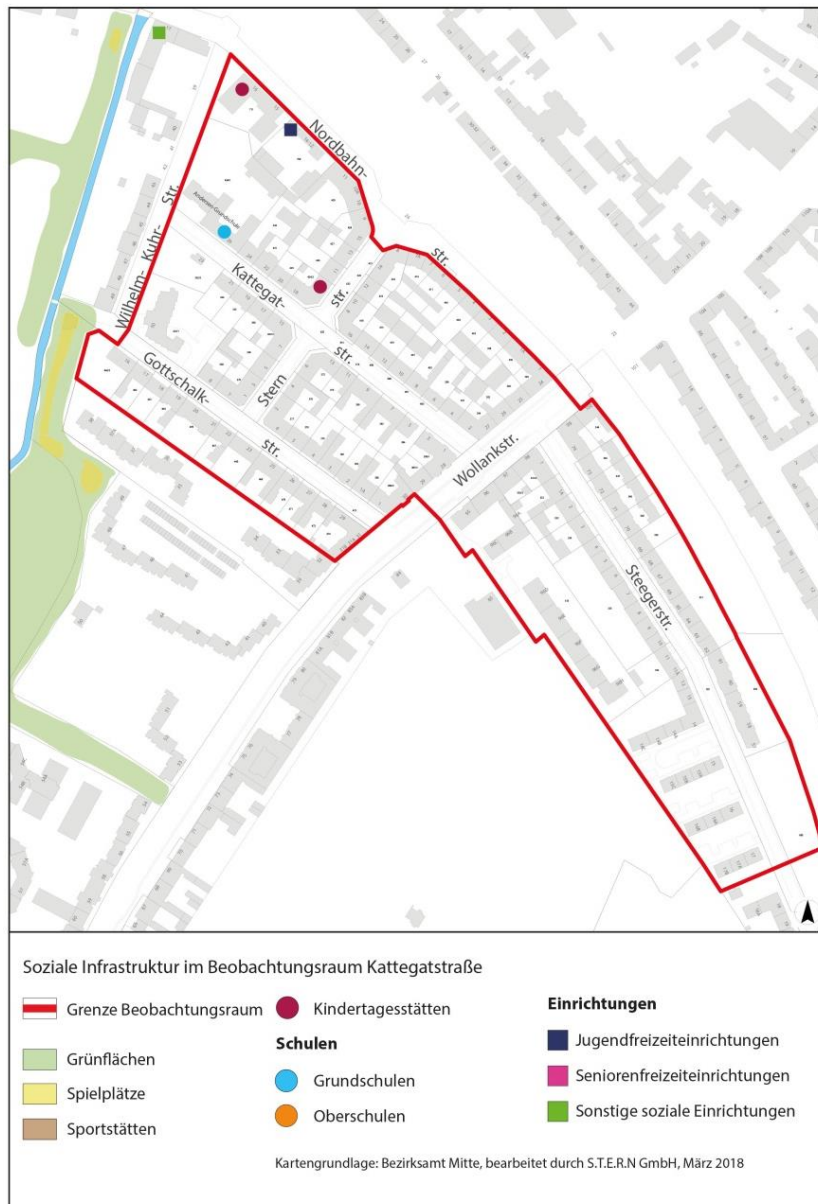
2.1.2 Soziale Infrastrukturausstattung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende soziale Infrastrukturangebote und -einrichtungen:

- zwei Kindertagesstätten,
- eine Grundschule,
- eine Jugendfreizeiteinrichtung.

Dieses Angebot wird ergänzt durch vier öffentliche Spielplätze, die sich in der näheren Umgebung befinden. Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich darüber hinaus der Pankegrünzug Nord (vgl. Abb. 3). In unmittelbarer Nähe liegt zudem westlich der Wilhelm-Kuhr-Straße eine Kontakt- und Begegnungsstätte. Ein kleiner Teilbereich ist zudem Bestandteil des „Soziale Stadt“-Fördergebiets des Quartiersmanagements Soldiner Straße.

Abbildung 3: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Kattegatstraße



Die soziale Infrastrukturausstattung des Gebiets ist – sicher auch aufgrund der geringen Größe des Gebiets – relativ begrenzt. Es ist davon auszugehen, dass die Bewohnerschaft auf Angebote aus dem „Soldiner Kiez“ und des benachbarten Bezirks Pankow zurückgreift. Gleichwohl ist gemäß der Befragung die Angewiesenheit auf und die Nutzung der Infrastrukturangebote der Bevölkerung sehr hoch. Sie scheint damit die spezifische quartiersbezogene Nachfrage der Bewohnerschaft zu decken. Sollten in das Gebiet vermehrt einkommensstärkere junge Familien ziehen, ist zu erwarten, dass der derzeitige soziale Infrastrukturbestand nicht ausreichend ist.









2.1.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen

2.1.3.1 Aufwertungspotenzial

Zur Analyse des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets, d.h. der Möglichkeiten für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung und wohnungswirtschaftliche Aufwertungen durch Umwandlung, werden folgende Indikatoren herangezogen:

Tabelle 8: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Kattgatstraße

Ap1 Bualter	Bewertung	Ausprägung
Anteil Neubau Whg. nach 1990 in %	gering	5,1
Anteil Neubau Whg. 1950 bis 1990 in %	mittel	12,5
Anteil Altbau Whg. bis 1949 in %	hoch	82,4
Ap2 Eigentümerstruktur		
Anteil Whg. Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering	9,9
Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit (ohne Eigentumswohnungen) in %	hoch	74,9
Ap3 Wohnungsschlüssel		
Anteil 4-und-mehr-Zimmer Wohnungen in %	gering	9,1
Anteil 3-Zimmer-Whg. in %	mittel	39,3
Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	hoch	51,6
Ap4 Ausstattungskategorie		
Anteil Wohnungen mit guter bis sehr guter Ausstattung (Sammelheiz., mod. Bad, mod. Küche, Aufzug) in %	gering	16,1
Anteil Wohnungen einfache Ausstattung (Sammelheizung, Bad) in %	mittel	70,7
Anteil Wohnungen Substandard (ohne Bad oder ohne Sammelheizung) in %	hoch	13,2
Ap5 Sanitärausstattung		
Anteil Wohnungen mit modernem Bad (Sondermerkmale Wand-/Bodenfliesen, Einbauwanne, Einhebelmischer etc.) in %	gering	64,0
Anteil Wohnungen mit einfachem Bad in %	mittel	27,8
Anteil Wohnungen ohne Bad in %	hoch	8,2
Ap6 Heizungsausstattung		
Anteil Wohnungen mit moderner energiesparender Heizanlage in %	gering	9,3
Anteil Wohnungen mit Sammelheizung in %	mittel	82,8
Anteil Wohnungen mit Ofenheizung in %	hoch	7,9
Ap7 Energetische Gebäudeausstattung		
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Solaranlage und/oder Photovoltaik in %	gering	9,6
Anteil Wohnungen in Gebäuden Fassadendämmung in %	mittel	24,1
Anteil Wohnungen in Gebäuden ohne Merkmale energiesparender Ausstattung in %	hoch	75,9

Ap8 Modernisierungsinteresse der Befragten	Bewertung	Ausprägung
Anteil Mieter ohne Modernisierungswünsche in %	gering	 58,4
Mieter mit einem Modernisierungswunsch in %	mittel	 20,9
Mieter mit zwei und mehr Modernisierungswünschen in %	hoch	 20,7
Ap9 Umwandlungspotenzial		
Anteil Eigentumswohnungen in %	gering	 15,1
Anteil noch nicht umgewandelter Mietwohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch	 82,5
Ap10 Modernisierungsanreiz		
Anteil Wohnungen mit geringem Modspielraum = niedriges Aufwertungspotenzial: Bestandsmiete liegt bereits über 50% des Modernisierungsspielraums* in %	gering	 11,8
Anteil Wohnungen mit mittlerem Modspielraum = mittleres Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen zwischen 0 und 50% über dem Modernisierungsspielraum* %	mittel	 37,1
Anteil Wohnungen mit hohem Modspielraum = hohes Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen unterhalb der der Gebietsmiete in %	hoch	 51,0
* "Modernisierungsspielraum" wird definiert als Differenz zwischen der Gebietsmiete (Median der Mieten aller Wohnungen) und der Angebotsmiete oberes Marktsegment nach Erhebung der CBRE		

Die in Tabelle 8 dargestellten Ausprägungen und Bewertungen der einzelnen Indikatoren zum Aufwertungspotenzial für das Untersuchungsgebiet Kattgatstraße lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der hohe Anteil von über 82 % Altbauwohnungen, die bis 1949 erstellt wurden, spricht für ein hohes Aufwertungspotenzial, da diese Wohnungen i.d.R. den am stärksten aufwertungsfähigen Bestand darstellen.
- Über drei Viertel der Wohnungen kann privat verfügt werden, weil sie sich im Besitz privater Einzeleigentümer oder privatrechtlicher Gesellschaften befinden. Hinzu kommen noch ca. 15 % Wohnungen, die bereits in Eigentum umgewandelt wurden, von denen ca. jede Zweite selbst genutzt wird. Somit ist der überwiegende Teil des Wohnungsbestands grundsätzlich aufwertungs- und/oder umwandlungsfähig.
- Jede zweite Wohnung in dem Gebiet ist eine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung. Es besteht daher ein erhebliches Potenzial zur Zusammenlegung von größeren attraktiven Wohnungen.
- 13 % der Wohnungen verfügt nur über einen Substandard, d.h. ohne Bad oder ohne Zentralheizung und 70 % nur über eine einfache Ausstattung (ohne Sondermerkmale wie mod. Bad, Einbauküche oder Aufzug etc.). Aufwertungspotenziale bestehen bezüglich des Standards somit insbesondere bezüglich der Sanitärausstattung, dem Anbau von Balkonen und der Ausstattung der Gebäude mit Aufzugsanlagen.
- Nur 24 % der Wohnungen liegen in Gebäuden mit Fassadendämmung und nur 9 % sind mit einer modernen energiesparenden Heizungsanlage ausgestattet, sodass das Potenzial für energetische Sanierungen sehr hoch ist.
- Der Spielraum zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, gemessen an den aktuellen Angebotsmieten bei Neu-

vermietung, kann für das gesamte Gebiet als hoch eingestuft werden. In 51 % der Wohnungen liegt die derzeitige Miete noch unter der Durchschnittsmiete in dem Gebiet (netto-kalt 5,68 €/m²) und deutlich unter der Angebotsmiete, die derzeit für das obere Marktsegment der Wohnungen in dem PLZ-Bereich durchschnittlich verlangt wird (11,96 €/m²). Es kann daher von einem erheblichen Investitionsanreiz der Wohnungswirtschaft für den Wohnungsbestand des Gebiets ausgegangen werden.

Darüber hinaus können weitere Feststellungen zur Beurteilung des Aufwertungspotenzials getroffen werden:

- Alle Wohngebäude im Gebiet befinden sich in einfacher Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel. Bei weiterer Aufwertung kann eine Anhebung der einfachen Wohnlagenzuordnung erwartet werden, wodurch wiederum ein höherer Anreiz für mietwirksame Modernisierungen besteht.
- Im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen war nahezu flächendeckend Modernisierungspotenzial augenscheinlich erkennbar. Instandhaltungsdefizite (z.B. Fenster, Fassaden, Gemeinschaftsflächen) bestanden dabei sowohl in der gründer- bzw. kaiserzeitlichen Bebauung als auch in den wenigen Siedlungsbeständen der 1920/30er Jahre und der Nachkriegsbebauung.
- Mehr als jeder vierte Befragte hat angegeben, in einer Wohnung mit gravierenden Mängeln zu leben, was in diesen Wohnungen auf eine unterlassene Instandhaltung hindeutet, deren Beseitigung häufig mit der Durchführung von Wertverbesserungsmaßnahmen verbunden wird.

Tabelle 9: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Kattegatstraße

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Ap1	Baualter Bautyp	82,4	12,5	5,1
Ap2	Eigentümerstruktur	74,9	-	9,9
Ap3	Wohnungsschlüssel	51,6	39,3	9,1
Ap4	Ausstattungskategorie	13,2	70,7	16,1
Ap5	Ausstattung Sanitär	8,2	27,8	64,0
Ap6	Austattung Heizung	7,9	82,8	9,3
Ap7	Austattung Energetisch	75,9	24,1	9,6
Ap8	Mod.-interesse	20,7	20,9	58,4
Ap9	Umwandlungspotential	82,5		15,1
Ap10	Mod.-Spielraum	51,0	37,1	11,8
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial		46,8	31,5	20,8

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bewertungsindikatoren ergibt für das Untersuchungsgebiet Kattegatstraße **insgesamt ein hohes Aufwertungspotenzial**. Im Durchschnitt der betrachteten Indikatoren besteht für **47 % der Wohnungen ein hohes und für 32 % ein mittleres Aufwertungspotenzial**. Lediglich rund 21 % der Wohnungen verfügen über einen baulichen Zustand und einen Ausstattungsstandard, die mittelfristig keine weiteren Aufwertungsbestrebungen der Eigentümer mehr erwarten lassen.

2.1.3.2 Aufwertungsdruck

Ob und in welchem Umfang bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse in dem Gebiet stattgefunden haben, kann aus der Entwicklung sozialstruktureller und wohnungswirtschaftlicher Merkmale abgeleitet werden. Die Ausprägung der hierfür ausgewählten Indikatoren wird als Referenz an den entsprechenden Werten der überörtlichen Räume „Bezirk Mitte“ bzw. ersatzweise „Berlin gesamt“ gemessen, um besondere gebietliche Entwicklungen, die über allgemeine Entwicklungstrends hinausgehen, kenntlich zu machen. Ausgewählt wurden folgende Indikatoren:

Tabelle 10: Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Kattegatstraße

Indikatoren		Kattegatstraße	Referenzwert	Referenzgebiet
Ad1	Entwicklung Einkommen der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008	19,9	26,3	Berlin
Ad2	Entwicklung des Bestandsmietniveaus der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008	55,0	34,5	Berlin
Ad3	Wohnungsverkäufe 2010 bis 2015 des Bestandes von 2009 im PLR in %	3,2	4,6	Berlin
Ad4	Wohneinheiten, mit Antrag auf Abgeschlossenheit 2015 bis 2017 pro 1.000 Wohnungen	36,6	72,7	Mitte
Ad5	Bestandsmiete 2017 (Median netto-kalt) alle Wohnungen in €/m ²	5,7	6,0	Berlin
Ad6	Entwicklung Angebotsmieten (netto-kalt) (im PLZ-Raum) zwischen 2013 und 2017 unteres Marktsegment in %	29,4	20,6	Mitte
Ad7	Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in %	1,6	6,7	Mitte
Ad8	Entwicklung Migranten 2013 bis 2016 in %-Punkten	4,1	3,1	Mitte

Der Aufwertungsdruck auf das Gebiet kann, im Vergleich zu der Entwicklung der Indikatoren für den Bezirk bzw. Berlin gesamt insgesamt derzeit noch als relativ gering bewertet werden.

Die sozialstrukturellen Indikatoren zur Gebietsbevölkerung bieten mit einer unterdurchschnittlichen Entwicklung der Bevölkerung insgesamt und der Personen mit Migrationshintergrund sowie einer geringeren Einkommensentwicklung keine Anhaltspunkte für eine verstärkte Verdrängung wirtschaftlich durchschnittlich leistungsfähiger Haushalte zugunsten einkommensstärkerer Gruppen. Auch die Umwandlungsaktivität in dem Gebiet liegt derzeit noch deutlich unter dem Umwandlungsvolumen in dem Bezirk⁹.

Aus der überdurchschnittlichen Steigerung sowohl des Bestandsmietniveaus als auch der Angebotsmieten in dem PLZ-Bereich kann jedoch auf eine zunehmende Attraktivität des Wohnungsbestands und nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohnungen in dem Gebiet geschlossen werden.

⁹ Hier ist anzumerken, dass der Bezirk Mitte im gesamtstädtischen Vergleich eine sehr hohe Umwandlungsquote aufweist.

Darüber hinaus kann bezüglich des Aufwertungsdrucks auf das Gebiet ergänzend Folgendes festgestellt werden:

- Das Gebiet stellt bzgl. seiner stadträumlichen Lage ein attraktives Wohnquartier dar, das zentral liegt und durch Bus und S-Bahn gut erschlossen ist. Im Kontext des gesamtstädtischen Drucks – insbesondere auf preiswerte Wohnungen in zentralen Lagen – kann auch prognostisch ein besonderer Druck auf das Gebiet konstatiert werden.
- Augenscheinlich konnten im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen nur wenige aktuelle Modernisierungstätigkeiten festgestellt werden. Im westlichen Randbereich wird aktuell eine Wohnbebauung mit u.a. hochwertigen Eigentumswohnungen realisiert. Darüber hinaus befinden sich hier weitere Potenzialflächen.
- Im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen konnten nur wenige vereinzelte hochwertige bzw. „szenige“ neuere gewerbliche Angebote, die typische Anzeichen von Aufwertungsprozessen darstellen, festgestellt werden. Der Gewerbebesatz ist sowohl durch migrantisch-internationale als auch alteingesessene traditionelle Angebote geprägt.

Tabelle 11: Bewertung der standardisierten Indikatorenausprägungen¹⁰ Aufwertungsdruck Kattegatstraße im Vergleich der Untersuchungsgebiete und den überörtlichen Räumen Aufwertungsdruck Kattegatstraße

Indikatoren		Kattegatstraße	Soldiner Straße	Reinickendorfer Straße	Humboldthain	Referenz (0)
Ad1	Einkommensentwicklung	-0,56	-0,55	2,06	-0,45	Berlin
Ad2	Mietentwicklung	1,67	0,80	-0,32	2,34	Berlin
Ad3	Wohnungsverkäufe	-2,69	-2,69	-1,35	-1,54	Berlin
Ad4	Anträge auf Abgeschlossenheit	-0,68	-0,77	0,13	2,00	Mitte
Ad5	Entwicklung Bestandsmiete	-1,48	-1,44	-0,23	1,20	Berlin
Ad6	Entwicklung Angebotsmieten	2,12	2,12	0,39	2,39	Mitte
Ad7	Einwohnerentwicklung	-1,75	-0,38	-1,14	1,17	Mitte
Ad8	Entwicklung Migrantenanteile (reziprok)	-1,39	0,04	1,17	1,42	Mitte
Index Aufwertungsdruck		-4,77	-2,88	0,70	8,54	






















Für das Untersuchungsgebiet Kattegatstraße kann derzeit insgesamt nur ein **geringer Aufwertungsdruck** festgestellt werden. Gleichwohl können die Mietentwicklung, die baulich-städtebauliche Entwicklungen im Umfeld und die Lagequalität des innerstädtischen Wohngebiets als Anzeichen eines Entwicklungstrends zu einer Attraktivitätssteigerung des Gebiets mit der Folge eines **zunehmenden Aufwertungsdrucks** auf den Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet Kattegatstraße interpretiert werden.







¹⁰ Die Indikatorenausprägungen wurden anhand der Werte der Referenzgebiete standardisiert. Der Referenzwert erhält damit immer die Ausprägung 0. Der Indexwert wurde durch Addition der Ausprägungen gebildet. Vgl. Ausführungen zur Methodik der Untersuchung in Kapitel 1.2.

2.1.3.3 Verdrängungsgefährdung

Zur Analyse der Verdrängungsgefährdung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets werden die folgenden Indikatoren herangezogen:

Tabelle 12: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Kattegatstraße

Vg1 Nationalität	Bewertung	Ausprägung
Anteil Deutsche in %	gering	 56,1
Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in %	mittel	 14,2
Anteil Ausländer in %	hoch	 29,7
Vg2 Haushalte mit Kindern		
Anteil Haushalte ohne Kinder in %	gering	 79,6
Anteil Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %	mittel	 10,0
Anteil Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %	hoch	 10,4
Vg3 Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder		
Anteil Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	gering	 65,7
Anteil Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %	mittel	 20,4
Anteil Befragte ohne berufsqualifiz. Abschluss in %	hoch	 13,9
Vg4 Haushalte nach Einkommensklassen		
Anteil Hh mit einem Einkommen von 2.600 € und mehr (netto) in %	gering	 39,4
Anteil Hh mit einem Einkommen zwischen 1.300 € und unter 2.600 € (netto) in %	mittel	 41,1
Anteil Hh mit einem Einkommen von unter 1.300 € (netto) in %	hoch	 19,5
Vg5 Äquivalenzeinkommen* der Haushalte		
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in %	gering	 29,2
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60% und 140 % des Berliner Werts in %	mittel	 55,4
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60% des Berliner Werts in % (Armutgefährdungsschwelle)	hoch	 15,4
Vg6 Haushalte nach Transferbezug		
Anteil Hh ohne Transferbezug in %	gering	 75,3
Anteil Hh mit Bezug sonstiger Transferleistungen (Grundsicherung, WoGe, Bafög etc.) in %	mittel	 13,8
Anteil Hh mit ALG I und II Bezug in %	hoch	 10,9
Vg7 Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Nettohaushaltseinkommen) gruppiert		
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20% des Einkommens in %	gering	 60,2
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20 und 30% des Einkommens in %	mittel	 25,6
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30% des Einkommens in %	hoch	 14,2

Vg8 Wohndauer der Haushalte gruppiert	Bewertung	Ausprägung
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in %	gering	 29,7
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 5 und unter 10 Jahren in %	mittel	 30,3
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in %	hoch	 40,0
Vg9 Umzugsinteresse der Haushalte		
Anteil Haushalte ohne Umzugsabsicht in %	gering	 77,0
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen Unzufriedenheit mit der Wohnung und Wohnumfeld in %	mittel	 7,8
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen zu hoher Miete in %	hoch	 6,2

* Das Äquivalenzeinkommen ist, entsprechend der amtlichen Statistik, der Median des bedarfsgewichteten Netto-Pro-Kopf-Einkommens der Haushalte. In dem Berechnungsverfahren wird der, nach Haushaltsgröße und Alter, unterschiedliche Bedarf der Haushalte berücksichtigt. Das Äquivalenzeinkommen dient insbesondere dem Vergleich der Einkommensverhältnisse unterschiedlicher Haushaltsstrukturen. Vgl.: Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2015, Amt für Statistik-Berlin Brandenburg, Berlin, 2015

Die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren zur Verdrängungsgefährdung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets Kattegatstraße können wie folgt bewertet werden:

Insgesamt handelt es sich bei der Gebietsbevölkerung, um eine relativ stabile, wirtschaftlich durchschnittlich leistungsfähige Bewohnerschaft, die durch hohe Anteile an Ausländern und Personen mit Migrationshintergrund geprägt wird.

Die sozialstrukturellen Merkmale der im Untersuchungsgebiet Kattegatstraße wohnenden Haushalte entsprechen im Wesentlichen den korrespondierenden Werten für den Bezirk Mitte insgesamt. Abweichungen ergeben sich bezüglich eines etwas geringeren Anteils an Migranten und einer niedrigeren durchschnittlichen Mietbelastungsquote. Die durchschnittlichen Einkommen im Gebiet unterscheiden sich vom Bezirk allerdings durch eine abweichende Verteilung der Einkommensgruppen. Im Gebiet leben sowohl geringere Anteile von niedrigeren als auch von höheren Einkommensbeziehern, während die Gruppe der Haushalte mit mittleren Einkommen deutlich erhöht ist.

Aufgrund des im Durchschnitt noch relativen niedrigen Mietniveaus und des durchschnittlichen Einkommensniveaus beträgt die Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Netto-Haushaltseinkommen) derzeit nur 20 %.

Im Zusammenhang mit einer, durch Aufwertungsprozesse im Wohnungsbestand ausgelösten Mietentwicklung, muss eine Verdrängung in preiswertere Wohnungsbestände insbesondere folgender Bevölkerungsgruppen befürchtet werden:

- Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund (insgesamt 44 %),
- Haushalte mit niedrigem Einkommen (unter 1.300 € netto) und Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsschwelle liegt (jeweils rund 20 %),
- Haushalte mit ALG-Bezügen und sonstigen Transferleistungen (insgesamt 25 %),
- Haushalte mit bereits jetzt hoher Mietbelastungsquote,

- Haushalte mit langer Wohndauer von mindestens 10 Jahren, die zum Großteil in dem besonders aufwertungsbedrohten preiswerten Wohnungsbestand leben (40 %).

Darüber hinaus sind bei zunehmendem Aufwertungsdruck auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 41 % aller Haushalte) und einer mittleren Mietbelastungsquote (26 %) potenziell verdrängungsgefährdet.

Tabelle 13: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Kattegatstraße

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Nationalität	29,7	14,2	56,1
Vg2	Hh. mit Kindern	10,4	10,0	79,6
Vg3	berufsqualifiz. Abschluss	13,9	20,4	65,7
Vg4	Hh.-Einkommen	19,5	41,1	39,4
Vg5	Äquivalenzeinkommen	15,4	55,4	29,2
Vg6	Hh. mit Transferbezug	10,9	13,8	75,3
Vg7	Mietbelastungsquote	14,2	25,6	60,2
Vg8	Wohndauer Whg.	40,0	30,3	29,7
Vg9	Umzugsinteressen	6,2	7,8	77,0
Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung		17,8	24,3	56,9

Der vorstehende Gesamtindex des Untersuchungsgebiets Kattegatstraße weist eine potentielle **Verdrängungsgefährdung von ca. 43 % der Gebietsbevölkerung** aus, wobei eine besonders hohe Verdrängungsgefährdung ca. 18 % der Haushalte tragen, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse und/oder dem eingeschränkten Zugang zum Wohnungsmarkt nur eine beschränkte residentielle Mobilität haben.

2.1.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Ordnungsverzicht

Zur Analyse der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die durch eine etwaige Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung bei Ordnungsverzicht befürchtet werden müssen, werden verschiedene Faktoren berücksichtigt. Eine große Rolle spielt hierbei die Bindung der Bevölkerung zu Ihrem Wohngebiet sowie die Angewiesenheit auf die lokale soziale Infrastruktur. Zur Abschätzung der Gebietsbindung werden die folgenden Indikatoren genutzt:

Tabelle 14: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Kattegatstraße

sF1 Angewiesenheit der Befragten auf die lok. Infrastruktur	Bewertung	Ausprägung
Anteil Hh die auf keine lokales Infrastrukturangebot angewiesen sind in %	geringe	30,1
Anteil Hh die auf ein bis zwei Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	mittlere	40,3
Anteil Hh die auf drei und mehr Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	hoch	29,5
sF2 Nutzung der lokalen Infrastruktur durch die Befragten		
Anteil Hh die kein lokales Infrastrukturangebot nutzen in %	geringe	25,8
Anteil Hh die ein bis zwei Infrastrukturangebote nutzen in %	mittlere	10,0
Anteil Hh die drei und mehr Infrastrukturangebote nutzen in %	hoch	64,2
sF3 Nachbarschaftsbindungen		
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld schlecht bewerten in %	geringe	23,9
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld gut bewerten in %	mittlere	51,7
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld sehr gut bewerten in %	starke	5,5
sF4 Bindungen an den Wohnstandort		
Anteil Haushalte die keine Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	geringe	2,2
Anteil Haushalte die ein oder zwei Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	mittlere	41,4
Anteil Haushalte die drei und mehr Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	starke	56,4
sF4 Bindungen an das Wohnquartier		
Anteil Haushalte die von außerhalb zugezogen sind in %	geringe	69,6
Anteil Haushalte die bereits vorher im Bezirk gewohnt haben in %	mittlere	16,0
Anteil Haushalte die bereits vorher in dem Gebiet gewohnt haben in %	starke	14,4

Die vorangestellten Ergebnisse der Bewertungsindikatoren zur Gebietsbindung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets Kattegatstraße können wie folgt bewertet werden:

- 70 % der Haushalte sind auf eine oder mehrere Infrastruktureinrichtungen im Gebiet angewiesen.
- 64 % der Bewohnerschaft nutzt regelmäßig drei oder mehr der Infrastrukturangebote im Gebiet.
- Die Nachbarschaftsbeziehungen werden von 44 % der Bewohner als gut oder sehr gut bewertet.
- Sehr viele Bewohner haben durch mehrere angegebene Gründe für den Verbleib am Wohnstandort eine besonders intensive sozial-räumliche Bindung dokumentiert.

Tabelle 15: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Kattegatstraße

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
sF1	Angewiesenheit auf lok. Infrastruktur	29,5	40,3	30,1
sF2	Nutzung der lok. Infrastruktur	64,2	10,0	25,8
sF3	Nachbarschaftsbindung	5,5	51,7	23,9
sF4	Bindung an Wohnstandort	56,4	41,4	2,2
sF5	Bindung an Wohnquartier	14,4	16,0	69,6
Zusammenfassung städtebaul. Folgen		34,0	31,9	30,3

Der Gesamtindikator für das Untersuchungsgebiet Kattegatstraße zeigt eine **hohe Gebietsbindung** der Bewohnerschaft, insbesondere durch die Haushalte mit Kindern (ca. 20 %). Die Wertschätzung und hohe Nutzungsintensität bestätigt ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen der lokalen sozialen Infrastruktur und der Gebietsbevölkerung im Untersuchungsgebiet Kattegatstraße**. Bei verstärktem Zuzug jüngerer einkommensstärkerer Familien ist davon auszugehen, dass die geringe Anzahl an sozialen Infrastruktureinrichtungen im Gebiet einem überhöhten Nachfragedruck ausgesetzt werden. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung würde somit eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen.

Im Zusammenhang mit der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Verzicht auf eine Soziale Erhaltungsverordnung für das Untersuchungsgebiet müssen darüber hinaus weitere nachteilige Folge befürchtet werden:

- **Verlust preiswerten Wohnraums:** Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.
- **Verstärkung von Segregationsprozessen¹¹ und städtebauliche Nachteile für die Umgebung:** Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigt.





¹¹ Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.

nigte Segregationsprozesse befürchten. Im turnusmäßigen „Monitoring Sozial Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die in dem Gebiet Kattegatstraße zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets und somit vor allem im Stadtraum Wedding, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

- **Veränderung nachbarschaftlicher Strukturen:** Die stark ausgeprägte Gebietsbindung und der hohe Anteil an Personen mit langer Wohndauer deuten darauf hin, dass sich im Gebiet über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerke und Strukturen entwickelt haben, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Auch das Quartiersmanagement Soldiner Straße, dessen Fördergebiet und Einzugsbereich z.T. im Untersuchungsgebiet Kattegatstraße liegt, trägt zur Verstetigung dieser Netzwerke und Strukturen bei. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich nicht nur negativ auf die soziale Stabilität sondern auch auf die städtebauliche Entwicklung auswirken.

2.1.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Tabelle 16: Zusammenfassung der Ergebnisse Untersuchungsgebiet Kattegatstraße

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungspotenzial		Sehr großer Teil des Wohnungsbestandes eignet sich für: - Zusammenlegung von Kleinwohnungen - Modernisierung - Energet. Gebäudesanierung - Balkonanbau - Fahrstuhleinbau - Umwandlung - starke Investitionsanreize
Aufwertungsdruck		gering, Anzeichen lediglich: - Anstieg Bestands- und Neuvermietungsmieten aber - keine bevölkerungsstrukturelle Entwicklungen - kaum Neubau- und Modernis.tätigkeiten
Verdrängungsgefährdung		Gefährdete Personengruppen insb.: - Transferempfänger und Geringverdiener - Stammbevölkerung 45 % (insbes. Senioren) - 5% Alleinerziehende
Städtebauliche Folgewirkungen		Abschätzbar aufgrund: - Hohe Gebietsbindung: 70 % sind angewiesen auf und 74 % nutzen die Infrastruktur - Zuzug junger Familien könnte Infrastruktur belasten - Verlust preiswerten Wohnraums

2.1.5 Empfehlungen

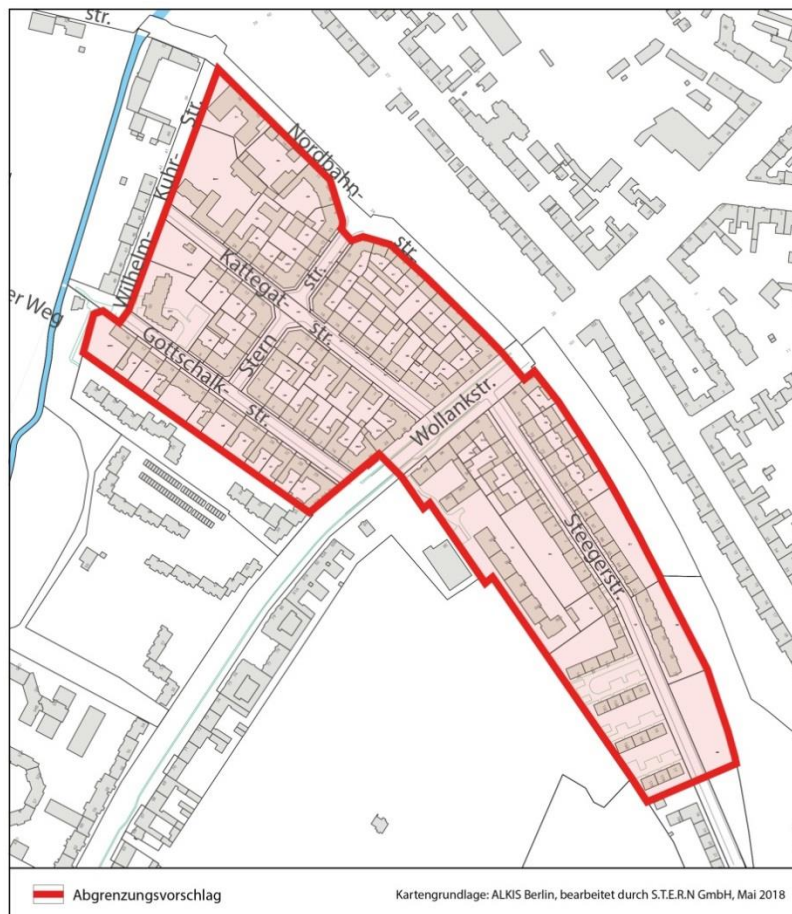
Aufgrund des festgestellten erheblichen Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets Kattegatstraße, der Tendenzen eines voraussichtlich zunehmenden Aufwertungsdrucks auf den Wohnungsbestand und der damit vorhandenen Verdrängungsgefährdung relevanter Teile der ansässigen Wohnbevölkerung müssen nachteilige Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung befürchtet werden, die das aufeinander abgestimmte Verhältnis der derzeitigen Bevölkerungsstruktur, des lokalen Wohnungsangebots und der sozialen Infrastruktur gefährden.

Bei Verzicht auf eine Soziale Erhaltungsverordnung sind negative städtebauliche Folgewirkungen in Folge der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen zur Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind aus den vorangestellten Gründen somit für das Untersuchungsgebiet Kattegatstraße gegeben. Wir empfehlen daher, ein Aufstellungsverfahren für das Gebiet einzuleiten.

Die vorstehende Untersuchung hat keine Anhaltspunkte für teilräumliche Unterschiede der Untersuchungsbefunde ergeben, so dass wir eine Festlegung eines sozialen Erhaltungsgebiets Kattegatstraße in der räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsgebiets empfehlen (vgl. Abb. 4).

Abbildung 4: Abgrenzungsvorschlag für das aufzustellende Soziale Erhaltungsgebiet Kattegatstraße



2.2 Untersuchungsgebiet Soldiner Straße

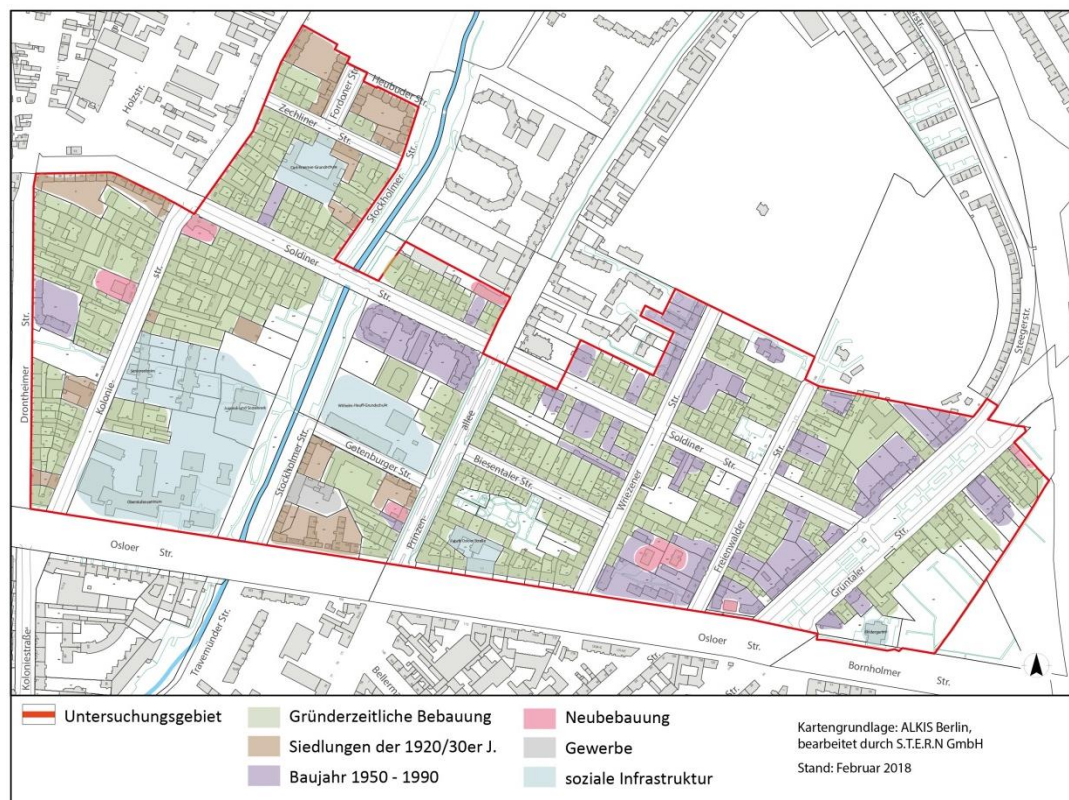
2.2.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Soldiner Straße ist Teil des Planungsraums Soldiner Straße, liegt nördlich der Osloer Straße und endet im Norden etwa am St.-Elisabeth-Kirchhof II. Es erstreckt sich zwischen der Drontheimer Straße im Westen über die Prinzenallee hinweg bis zur S-Bahntrasse (S Bornholmer Straße) im Osten. Das gesamte Untersuchungsgebiet befindet sich im „Aktionsraum Wedding/Moabit“ und ist bis auf einen Abschnitt östlich der Grüntaler Straße Teil des QMs Soldiner Straße.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend geprägt von gründer- und kaiserzeitlicher Bebauung. Teilweise, vor allem Richtung Osten, wird diese durch Bauten aus den Jahren 1950-1990 unterbrochen. Neubebauungen sind nur vereinzelt vorhanden. Im Südwesten an der Osloer Straße befindet sich ein großes Areal mit sozialer Infrastruktur. Es handelt sich um ein durch Wohnen geprägtes Gebiet ohne größere Gewerbestandorte (vgl. Abb. 5).

Die Eigentumsstrukturen in dem Gebiet sind weitgehend von Streubesitz geprägt. Die städtischen Wohnungsunternehmen Gewobag und Degewo haben Bestände im Gebiet, wie auch private Eigentümer und größere Immobilienverwerter.

Abbildung 5: Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Soldiner Straße



2.2.2 Soziale Infrastrukturausstattung

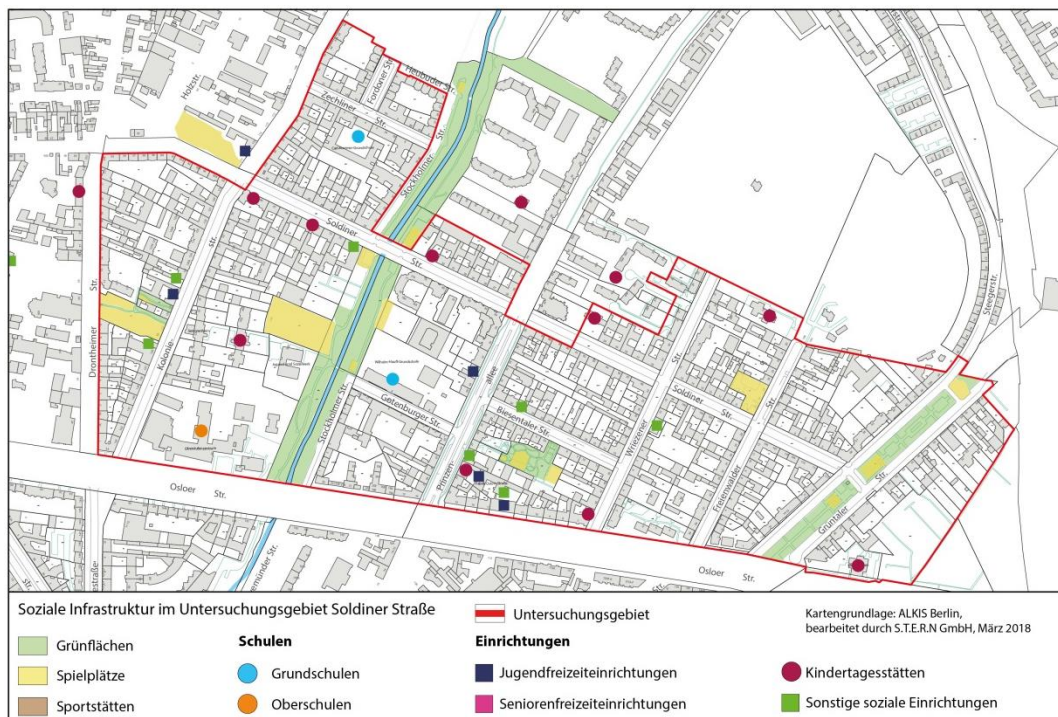
Im Untersuchungsgebiet Soldiner Straße befinden sich folgende soziale Infrastrukturangebote und -einrichtungen:

- neun Kindertagesstätten,
- zwei Grundschulen,
- eine Oberschule,
- vier öffentliche Grünflächen,
- zwölf öffentliche Spielplätze,
- vier Jugendfreizeiteinrichtungen sowie
- sieben sonstige soziale Einrichtungen.

Zu diesem Angebot im Untersuchungsgebiet kommen noch drei weitere Kindertagesstätten, sowie ein Spielplatz in der näheren Umgebung hinzu. Ergänzend zu den sozialen Angeboten im Untersuchungsgebiet, gibt es die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung Koloniestraße in unmittelbarer Nachbarschaft. In der Nähe des Plangebiets befindet sich darüber hinaus ein interkulturelles Zentrum.

Bereits seit 1999 ist im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ zudem das Quartiersmanagement (QM) Soldiner Straße als Institution im Gebiet aktiv, um die soziale Struktur des Gebiets zu stabilisieren und durch die Initiierung von bürgerschaftlichem Engagement und sozial-kulturellen Projekten negative Folgen von gesellschaftlicher Benachteiligung abzumildern. Das QM spielt dabei eine wichtige Rolle als Kontakt- und Beratungsstelle.

Abbildung 6: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Soldiner Straße



Die im Gebiet vorhandene soziale Infrastruktur dient der Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Insbesondere die vielen Kitas, die drei Schulen, die vielen öffentlichen Spielplätze sowie die die hohe Anzahl an sozialen Einrichtungen und das Quartiersmanagement decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage.

2.2.3 Analyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen

2.2.3.1 Aufwertungspotenzial

Zur Analyse des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets, d.h. der Möglichkeiten für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung und wohnungswirtschaftliche Aufwertungen durch Umwandlung, werden folgende Indikatoren herangezogen:

Tabelle 17: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Soldiner Straße

Ap1 Baualter	Bewertung	Ausprägung
Anteil Neubau Whg. nach 1990 in %	gering	4,4
Anteil Neubau Whg. 1950 bis 1990 in %	mittel	26,1
Anteil Altbau Whg. bis 1949 in %	hoch	69,5
Ap2 Eigentümerstruktur		
Anteil Whg. Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering	27,7
Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit (ohne Eigentumswohnungen) in %	hoch	63,6
Ap3 Wohnungsschlüssel		
Anteil 4-und-mehr-Zimmer Wohnungen in %	gering	9,7
Anteil 3-Zimmer-Whg. in %	mittel	37,1
Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	hoch	53,3
Ap4 Ausstattungskategorie		
Anteil Wohnungen mit guter bis sehr guter Ausstattung (Sammelheiz., mod. Bad, mod. Küche, Aufzug) in %	gering	11,1
Anteil Wohnungen einfache Ausstattung (Sammelheizung, Bad) in %	mittel	75,8
Anteil Wohnungen Substandard (ohne Bad oder ohne Sammelheizung) in %	hoch	13,1
Ap5 Sanitärausstattung		
Anteil Wohnungen mit modernem Bad (Sondermerkmale Wand-/Bodenfliesen, Einbauwanne, Einhebelmischer etc.) in %	gering	58,2
Anteil Wohnungen mit einfachem Bad in %	mittel	36,9
Anteil Wohnungen ohne Bad in %	hoch	4,9
Ap6 Heizungsausstattung		
Anteil Wohnungen mit moderner energiesparender Heizanlage in %	gering	5,6
Anteil Wohnungen mit Sammelheizung in %	mittel	81,7
Anteil Wohnungen mit Ofenheizung in %	hoch	12,6
Ap7 Energetische Gebäudeausstattung		
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Solaranlage und/oder Photovoltaik in %	gering	7,2
Anteil Wohnungen in Gebäuden Fassadendämmung in %	mittel	16,1
Anteil Wohnungen in Gebäuden ohne Merkmale energiesparender Ausstattung in %	hoch	83,9

Ap8 Modernisierungsinteresse der Befragten	Bewertung	Ausprägung
Anteil Mieter ohne Modernisierungswünsche in %	gering	54,7
Mieter mit einem Modernisierungswunsch in %	mittel	23,1
Mieter mit zwei und mehr Modernisierungswünschen in %	hoch	22,3
Ap9 Umwandlungspotenzial		
Anteil Eigentumswohnungen in in %	gering	8,8
Anteil noch nicht umgewandelter Mietwohnungen in privater Verfügbarkeit in in %	hoch	68,0
Ap10 Modernisierungsanreiz		
Anteil Wohnungen mit geringem Modspielraum = niedriges Aufwertungspotenzial: Bestandsmiete liegt bereits über 50% des Modernisierungsspielraums* in %	gering	10,5
Anteil Wohnungen mit mittlerem Modspielraum = mittleres Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen zwischen 0 und 50% über dem Modernisierungsspielraum* %	mittel	38,5
Anteil Wohnungen mit hohem Modspielraum = hohes Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen unterhalb der der Gebietsmiete in %	hoch	50,9
* "Modernisierungsspielraum" wird definiert als Differenz zwischen der Gebietsmiete (Median der Mieten aller Wohnungen) und der Angebotsmiete oberes Marktsegment nach Erhebung der CBRE		

Die in Tabelle 17 dargestellte Ausprägung und Bewertung der einzelnen Indikatoren zum Aufwertungspotenzial für das Untersuchungsgebiet Soldiner Straße können wie folgt zusammengefasst werden:

- Da ca. jede zweite Wohnung lediglich ein oder zwei Zimmer hat besteht ein erhebliches Potenzial zur Zusammenlegung von Wohnungen.
- Der hohe Anteil von knapp 70 % Altbauwohnungen, die bis 1949 erstellt wurden, spricht für ein hohes Aufwertungspotenzial, da diese Wohnungen üblicherweise den am stärksten aufwertungsfähigen Bestand darstellen.
- Mit etwa 64 % befindet sich der Großteil der Wohnungen in privatem Besitz. Hinzu kommen noch die Eigentumswohnungen (9 %). Somit ist der überwiegende Teil des Wohnungsbestands grundsätzlich aufwertungs- und/oder umwandlungsfähig.
- Nur 11 % der Wohnungen sind gut oder sehr gut ausgestattet. 13 % der Wohnungen verfügen nur über eine Ofenheizung. Mit ca. 37 % besitzt ein relevanter Anteil der Wohnungen zudem nur ein einfaches Bad. Somit besteht für den Großteil der Wohnungen ein hohes Aufwertungspotenzial auch hinsichtlich umlagefähigen, kostenintensiven Ausstattungsverbesserungen.
- Fast 84 % der Wohngebäude besitzen derzeit noch keine energiesparende Ausstattung. Das Potenzial für energetische Sanierungen ist somit sehr hoch.
- Der Spielraum zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, gemessen an den aktuellen Angebotsmieten bei Neuvermietung, kann für das gesamte Gebiet als hoch eingestuft werden. Für lediglich 10 % der Wohnungen besteht kein bzw. ein geringer Modernisierungsspielraum, da diese bereits jetzt ein sehr hohes Mietniveau haben.

Darüber hinaus können weitere Feststellungen zur Beurteilung des Aufwertungspotenzials getroffen werden:

- Alle Wohngebäude im Gebiet befinden sich in einfacher Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel. Bei weiterer Aufwertung kann eine Anhebung der einfachen Wohnlagenzuordnung erwartet werden, wodurch wiederum ein höherer Anreiz für mietwirksame Modernisierungen besteht.
- Im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen war nahezu flächendeckend Modernisierungspotenzial augenscheinlich erkennbar. Instandhaltungsdefizite (z.B. Fenster, Fassaden, Gemeinschaftsflächen) bestanden dabei sowohl in gründer- bzw. kaiserzeitlicher Bebauung als auch in den wenigen Siedlungsbeständen der 1920/30er Jahre sowie z.T. auch in der Nachkriegsbauung.
- Mehr als jeder vierte Befragte hat angegeben, in einer Wohnung mit gravierenden Mängeln zu leben, was in diesen Wohnungen auf eine unterlassene Instandhaltung hindeutet, deren Beseitigung häufig mit der Durchführung von Wertverbesserungsmaßnahmen verbunden wird.
- Nur etwa jede fünfte Wohnung im Gebiet ist durch einen Aufzug erschlossen, sodass diesbezüglich ein relevantes Nachrüstungspotenzial besteht.

Tabelle 18: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Soldiner Straße

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Ap1	Baualter Bautyp	69,5	26,1	4,4
Ap2	Eigentümerstruktur	63,6	-	27,7
Ap3	Wohnungsschlüssel	53,3	37,1	9,7
Ap4	Ausstattungskategorie	13,1	75,8	11,1
Ap5	Ausstattung Sanitär	4,9	36,9	58,2
Ap6	Austattung Heizung	12,6	81,7	5,6
Ap7	Austattung Energetisch	83,9	16,1	7,2
Ap8	Mod.-interesse	22,3	23,1	54,7
Ap9	Umwandlungspotential	68,0		8,8
Ap10	Mod.-Spielraum	50,9	38,5	10,5
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial		44,2	33,5	19,8

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bewertungsindikatoren diagnostiziert für das Untersuchungsgebiet Soldiner Straße **insgesamt ein hohes Aufwertungspotenzial**. Lediglich rund 20 % der Wohnungen verfügen über einen baulichen Zustand und einen Ausstattungsstandard, die mittelfristig keine weiteren Aufwertungsbestrebungen der Eigentümer mehr erwarten lassen.

2.2.3.2 Aufwertungsdruck

Ob und in welchem Umfang bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse in dem Gebiet stattgefunden haben, kann aus der Entwicklung sozialstruktureller und wohnungswirtschaftlicher Merkmale entnommen werden. Die Ausprägung der hierfür ausgewählten Indikatoren wird als Referenz an den entsprechenden Werten der überörtlichen Räume „Bezirk Mitte“ bzw. ersatzweise „Berlin gesamt“ gemessen, um besondere gebietliche Entwicklungen, die über allgemeine Entwicklungstrends hinausgehen, kenntlich zu machen. Ausgewählt wurden folgende Indikatoren:

Tabelle 19: Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Soldiner Straße

Indikatoren		Soldiner Straße	Referenzwert	Referenzgebiet
Ad1	Entwicklung Einkommen der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008	20,0	26,3	Berlin
Ad2	Entwicklung des Bestandsmietniveaus der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008	44,3	34,5	Berlin
Ad3	Wohnungsverkäufe 2010 bis 2015 des Bestandes von 2009 im PLR in %	3,2	4,6	Berlin
Ad4	Wohneinheiten, mit Antrag auf Abgeschlossenheit 2015 bis 2017 pro 1.000 Wohnungen	31,8	72,7	Mitte
Ad5	Bestandsmiete 2017 (Median netto-kalt) alle Wohnungen in €/m ²	5,7	6,0	Berlin
Ad6	Entwicklung Angebotsmieten (netto-kalt) (im PLZ-Raum) zwischen 2013 und 2017 unteres Marktsegment in %	29,4	20,6	Mitte
Ad7	Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in %	5,6	6,7	Mitte
Ad8	Entwicklung Migranten 2013 bis 2016 in %-Punkten	3,1	3,1	Mitte

Die Ergebnisse der Indikatorenanalyse können bezüglich eines Aufwertungsdrucks auf das Untersuchungsgebiet Soldiner Straße wie folgt bewertet werden:

- Die Entwicklung der Einwohnerzahlen und der Migrantenanteile (Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund) bewegt sich im Untersuchungsgebiet weitgehend im Rahmen des bezirklichen Durchschnitts.

- Die Anzahl der durchgeführten Wohnungsverkäufe im relevanten Planungsraum sowie die Anzahl der eingereichten Anträge auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung sind unter den Werten des Bezirks Mitte und sprechen somit eher für eine leicht unterdurchschnittliche Dynamik auf dem lokalen Wohnungsmarkt.
- Zwar liegt die aktuelle Bestandsmiete im Gebiet noch unter dem entsprechenden Wert für Berlin insgesamt, jedoch verzeichnen die Angebotsmieten im relevanten PLZ-Bereich eine gegenüber dem Bezirk überdurchschnittlich Steigerung. Die Durchsetzung einer erhöhten Angebotsmiete auf dem Wohnungsmarkt spricht für eine nachhaltig hohe Nachfrage nach Wohnungen im Gebiet Soldiner Straße.
- Die Einkommensunterschiede zwischen den zwischen 2008 und 2013 zugezogenen Haushalten zu den Haushalten, die nach 2014 zugezogen sind liegen zwar etwas unterhalb der allgemeinen Einkommensentwicklung in Berlin, jedoch ist im Gebiet ein verstärkter Zuzug einkommensstärkerer Haushalte erkennbar.

Darüber hinaus kann bezüglich des Aufwertungsdrucks auf das Gebiet ergänzend Folgendes festgestellt werden:

- Das Gebiet stellt bzgl. seiner stadträumlichen Lage ein attraktives Wohnquartier dar, das zentral liegt und durch Bus, Tram und U-Bahn gut erschlossen ist. Im Kontext des gesamtstädtischen Drucks – insbesondere auf preiswerte Wohnungen in zentralen Lagen – kann auch prognostisch ein besonderer Druck auf das Gebiet konstatiert werden.
- Augenscheinlich konnten im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen kaum Modernisierungstätigkeiten festgestellt werden. Lediglich im Bereich der Grünthaler Straße sind vermehrte Bauaktivitäten erkennbar. Darüber hinaus wurden vor kurzem einzelne Bestände privater Wohnungsunternehmen modernisiert.
- Entlang der Grünthaler Straße sind neben der derzeitigen Realisierung von Wohnbebauung auch weitere Potenzialflächen vorhanden. Hier sind somit weitere positive Veränderungen im Stadtbild und Ausstrahlwirkungen durch Neubau zu erwarten.
- Im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen konnten nur wenige vereinzelte hochwertige bzw. „szenige“ neuere gewerbliche Angebote, die typische Anzeichen von Aufwertungsprozessen darstellen, festgestellt werden. Der Gewerbebesatz ist überwiegend durch migrantisch-internationale Angebote geprägt.
- Nach Aussagen des QMs Soldiner Straße gibt es jedoch weniger Gewerbeleerstand als noch vor einigen Jahren. Sie erhalten Berichte über höhere erzielbare Gewerbemieten im Gebiet. Nach ihren Aussagen verbessert sich zudem das kulturelle Angebot, wodurch das Gebiet auch eine Attraktivitätssteigerung erfährt.

Tabelle 20: Bewertung der standardisierten Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Soldiner Straße im Vergleich der Untersuchungsgebiete und den überörtlichen Räumen




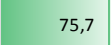

















Indikatoren		Kattegatstraße	Soldiner Straße	Reinickendorfer Straße	Humboldthain	Referenz (0)
Ad1	Einkommensentwicklung	-0,56	-0,55	2,06	-0,45	Berlin
Ad2	Mietentwicklung	1,67	0,80	-0,32	2,34	Berlin
Ad3	Wohnungsverkäufe	-2,69	-2,69	-1,35	-1,54	Berlin
Ad4	Anträge auf Abgeschlossenheit	-0,68	-0,77	0,13	2,00	Mitte
Ad5	Entwicklung Bestandsmiete	-1,48	-1,44	-0,23	1,20	Berlin
Ad6	Entwicklung Angebotsmieten	2,12	2,12	0,39	2,39	Mitte
Ad7	Einwohnerentwicklung	-1,75	-0,38	-1,14	1,17	Mitte
Ad8	Entwicklung Migrantenanteile (reziprok)	-1,39	0,04	1,17	1,42	Mitte
Index Aufwertungsdruck		-4,77	-2,88	0,70	8,54	







Für das Untersuchungsgebiet Soldiner Straße kann derzeit insgesamt ein **mittlerer bis geringer Aufwertungsdruck** festgestellt werden. Zwar sprechen bestimmte Indikatoren, wie die Mietentwicklung, die baulich-städtebauliche Entwicklungen im Umfeld und die stadträumliche Lage des Gebiets für einen Aufwertungsdruck, der Gesamtindex der Bewertungsindikatoren liegt jedoch im Vergleich zu Berlin bzw. zum Bezirk im unterdurchschnittlichen Bereich. Der überproportionale Mietanstieg, die bevölkerungsstrukturellen Veränderungen und das Potenzial der Lagequalität sind jedoch Anzeichen für einen **zunehmenden Aufwertungsdruck** in den kommenden Jahren.

2.2.3.3 Verdrängungsgefährdung

Zur Analyse der Verdrängungsgefährdung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets werden die folgenden Indikatoren herangezogen:

Tabelle 21: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Soldiner Straße

Vg1 Nationalität	Bewertung	Ausprägung
Anteil Deutsche in %	gering	 35,8
Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in %	mittel	 20,8
Anteil Ausländer in %	hoch	 43,5
Vg2 Haushalte mit Kindern		
Anteil Haushalte ohne Kinder in %	gering	 75,7
Anteil Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %	mittel	 14,4
Anteil Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %	hoch	 10,0
Vg3 Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder		
Anteil Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	gering	 56,6
Anteil Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %	mittel	 14,4
Anteil Befragte ohne berufsqualifiz. Abschluss in %	hoch	 29,0
Vg4 Haushalte nach Einkommensklassen		
Anteil Hh mit einem Einkommen von 2.600 € und mehr (netto) in %	gering	 27,3
Anteil Hh mit einem Einkommen zwischen 1.300 € und unter 2.600 € (netto) in %	mittel	 49,4
Anteil Hh mit einem Einkommen von unter 1.300 € (netto) in %	hoch	 23,3
Vg5 Äquivalenzeinkommen* der Haushalte		
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in %	gering	 19,0
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60% und 140 % des Berliner Werts in %	mittel	 57,9
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60% des Berliner Werts in % (Armutgefährdungsschwelle)	hoch	 23,1
Vg6 Haushalte nach Transferbezug		
Anteil Hh ohne Transferbezug in %	gering	 58,1
Anteil Hh mit Bezug sonstiger Transferleistungen (Grundsicherung, WoGe, Bafög etc.) in %	mittel	 20,0
Anteil Hh mit ALG I und II Bezug in %	hoch	 21,9
Vg7 Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Nettohaushaltseinkommen) gruppiert		
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20% des Einkommens in %	gering	 48,4
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20 und 30 % des Einkommens in %	mittel	 33,4
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30% des Einkommens in %	hoch	 18,2

Vg8 Wohndauer der Haushalte gruppiert	Bewertung	Ausprägung
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in %	gering	 42,7
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 5 und unter 10 Jahren in %	mittel	 24,3
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in %	hoch	 33,0
Vg9 Umzugsinteresse der Haushalte		
Anteil Haushalte ohne Umzugsabsicht in %	gering	 68,8
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen Unzufriedenheit mit der Wohnung und Wohnumfeld in %	mittel	 11,4
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen zu hoher Miete in %	hoch	 7,6

* Das Äquivalenzeinkommen ist, entsprechend der amtlichen Statistik, der Median des bedarfsgewichteten Netto-Pro-Kopf-Einkommens der Haushalte. In dem Berechnungsverfahren wird der, nach Haushaltsgröße und Alter, unterschiedliche Bedarf der Haushalte berücksichtigt. Das Äquivalenzeinkommen dient insbesondere dem Vergleich der Einkommensverhältnisse unterschiedlicher Haushaltsstrukturen. Vgl.: Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2015, Amt für Statistik-Berlin Brandenburg, Berlin, 2015

Die vorangestellten Ergebnisse der einzelnen Indikatoren zur Verdrängungsgefährdung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets Soldiner Straße können wie folgt bewertet werden:

Insgesamt handelt es sich bei der Gebietsbevölkerung, um eine relativ stabile, wirtschaftlich eher unterdurchschnittlich leistungsfähige Bewohnerschaft, die durch hohe Anteile an Ausländern und Personen mit Migrationshintergrund geprägt wird. Etwa die Hälfte der Haushalte ist bereits jetzt mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Netto-Haushaltseinkommen) von über 20 % belastet. Bei einer zu befürchtenden, durch Aufwertungsprozesse im Wohnungsbestand ausgelösten Mietentwicklung sind daher voraussichtlich relevante Anteile der im Gebiet wohnenden Haushalte von einer Verdrängung in preiswertere Wohnungsbestände betroffen. Hierzu gehören insbesondere:

- Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund (insgesamt 64 %),
- Haushalte mit niedrigem Einkommen (unter 1.300 € netto) und Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsschwelle liegt (jeweils rund 23 %),
- Haushalte mit ALG-Bezügen und sonstigen Transferleistungen (insgesamt 42 %),
- Haushalte mit bereits jetzt hoher Mietbelastungsquote,
- Haushalte mit langer Wohndauer von mindestens 10 Jahren, die zum Großteil in dem besonders aufwertungsbedrohten preiswerten Wohnungsbestand leben (33 %).

Darüber hinaus sind bei zunehmendem Aufwertungsdruck auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 49 % aller Haushalte) und noch mittlerer Mietbelastungsquote (33 %) potenziell verdrängungsgefährdet.

Tabelle 22: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Soldiner Straße

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Nationalität	43,5	20,8	35,8
Vg2	Hh. mit Kindern	23,3	49,4	27,3
Vg3	berufsqualifiz. Abschluss	23,1	57,9	19,0
Vg4	Hh.-Einkommen	29,0	14,4	56,6
Vg5	Äquivalenzeinkommen	18,2	33,4	48,4
Vg6	Hh. mit Transferbezug	21,9	20,0	58,1
Vg7	Mietbelastungsquote	10,0	14,4	75,7
Vg8	Wohndauer Whg.	33,0	24,3	42,7
Vg9	Umzugsinteressen	7,6	11,4	68,8
Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung		23,3	27,3	48,0

Zwar zeigt der Gesamtindex der Gebietsbevölkerung des Untersuchungsgebiet Soldiner Straße eine eher geringe Verdrängungsgefährdung, jedoch ist die **Verdrängungsgefährdung bestimmter und in größerer Menge verteilter Bevölkerungsgruppen hoch**. Hierzu gehören insbesondere die migrantische, die niedrigverdienende und die Stammbevölkerung.

2.2.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht

Zur Analyse der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die durch eine etwaige Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung bei Verordnungsverzicht zu befürchten sind werden die folgenden Indikatoren herangezogen:

Tabelle 23: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Soldiner Straße

sF1 Angewiesenheit der Befragten auf die lok. Infrastruktur	Bewertung	Ausprägung
Anteil Hh die auf keine lokales Infrastrukturangebot angewiesen sind in %	geringe	47,2
Anteil Hh die auf ein bis zwei Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	mittlere	24,3
Anteil Hh die auf drei und mehr Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	hoch	28,5
sF2 Nutzung der lokalen Infrastruktur durch die Befragten		
Anteil Hh die kein lokales Infrastrukturangebot nutzen in %	geringe	29,2
Anteil Hh die ein bis zwei Infrastrukturangebote nutzen in %	mittlere	13,2
Anteil Hh die drei und mehr Infrastrukturangebote nutzen in %	hoch	57,6
sF3 Nachbarschaftbindungen		
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld schlecht bewerten in %	geringe	30,1
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld gut bewerten in %	mittlere	43,2
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld sehr gut bewerten in %	starke	11,2
sF4 Bindungen an den Wohnstandort		
Anteil Haushalte die keine Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	geringe	3,4
Anteil Haushalte die ein oder zwei Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	mittlere	47,0
Anteil Haushalte die drei und mehr Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	starke	49,6
sF4 Bindungen an das Wohnquartier		
Anteil Haushalte die von außerhalb zugezogen sind in %	geringe	61,2
Anteil Haushalte die bereits vorher im Bezirk gewohnt haben in %	mittlere	20,1
Anteil Haushalte die bereits vorher in dem Gebiet gewohnt haben in %	starke	18,7

Die vorangestellten Ergebnisse der Bewertungsindikatoren zur Gebietsbindung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets Soldiner Straße sind wie folgt zu interpretieren:

- Große Teile der Gebietsbevölkerung sind auf eine oder mehrere Infrastruktureinrichtungen im Gebiet angewiesen (53 %).
- Die Mehrheit der Bewohnerschaft nutzt regelmäßig mindestens drei Infrastrukturangebote im Gebiet (58 %).
- Die Nachbarschaftsbeziehungen werden von 43 % der Bewohner als gut bewertet.

- Sehr viele Bewohner haben durch mehrere angegebene Gründe für den Verbleib am Wohnstandort eine besondere sozial-räumliche Bindung.

Tabelle 24: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Soldiner Straße

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
sF1	Angewiesenheit auf lok. Infrastruktur	28,5	24,3	47,2
sF2	Nutzung der lok. Infrastruktur	57,6	13,2	29,2
sF3	Nachbarschaftsbindung	11,2	43,2	30,1
sF4	Bindung an Wohnstandort	49,6	47,0	3,4
sF5	Bindung an Wohnquartier	18,7	20,1	61,2
Zusammenfassung städtebaul. Folgen		33,1	29,6	34,2

Der Gesamtindikator für das Untersuchungsgebiet Soldiner Straße zeigt eine **relativ hohe Gebietsbindung** der Bewohnerschaft. Dies bestätigt die Einschätzung, dass in dem Gebiet ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen der sozialen Infrastruktur und der Gebietsbevölkerung** besteht. Insbesondere die Vielzahl an Kitas, die drei Schulen sowie die sehr vielen sozialen Einrichtungen, das Quartiersmanagement und die öffentlichen Spielplätze decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung würde eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen.





Weitere städtebauliche Folgen bei der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Nichterlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung sind darüber hinaus:

- **Verlust preiswerten Wohnraums:** Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

- **Verstärkung von Segregationsprozessen¹² und städtebauliche Nachteile für die Umgebung:** Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im turnusmäßigen „Monitoring Sozial Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die in dem Gebiet Soldiner Straße zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets und somit vor allem im Stadtraum Wedding, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.
- **Veränderung nachbarschaftlicher Strukturen:** Durch das Quartiermanagement sind bereits viele Netzwerke und Strukturen im Gebiet initiiert und unterstützt worden, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Die relativ hohe festgestellte Gebietsbindung bestätigt dies. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich nicht nur negativ auf die soziale Stabilität sondern auch auf die städtebauliche Entwicklung auswirken.

2.2.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Tabelle 25: Zusammenfassung der Ergebnisse Soldiner Straße

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungspotenzial		Sehr großer Teil des Wohnungsbestandes eignet sich für: - Zusammenlegung von Kleinwohnungen - Modernisierung - Energet. Gebäudesanierung - Balkonanbau - Fahrstuhleinbau - Umwandlung - starke Investitionsanreize
Aufwertungsdruck		Aktuell eher unauffällig, aber Anzeichen: - Anstieg Bestands- und Neuvermietungsmieten - bevölkerungsstrukturelle Entwicklungen - Potenzial der Lagequalität
Verdrängungsgefährdung		Insbesondere von: - migrantische Bevölkerung - Transferempfänger und Geringverdiener - Stammbevölkerung (insbes. Senioren)
Städtebauliche Folgewirkungen		Zu erwarten aufgrund: - Relativ hohe Gebietsbindung: 53 % sind angewiesen auf und 71 % nutzen die Infrastruktur - hohe Bindung an den Wohnstandort - Zugeschchnittener Infrastrukturbesatz

¹² Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.

2.2.5 Empfehlungen

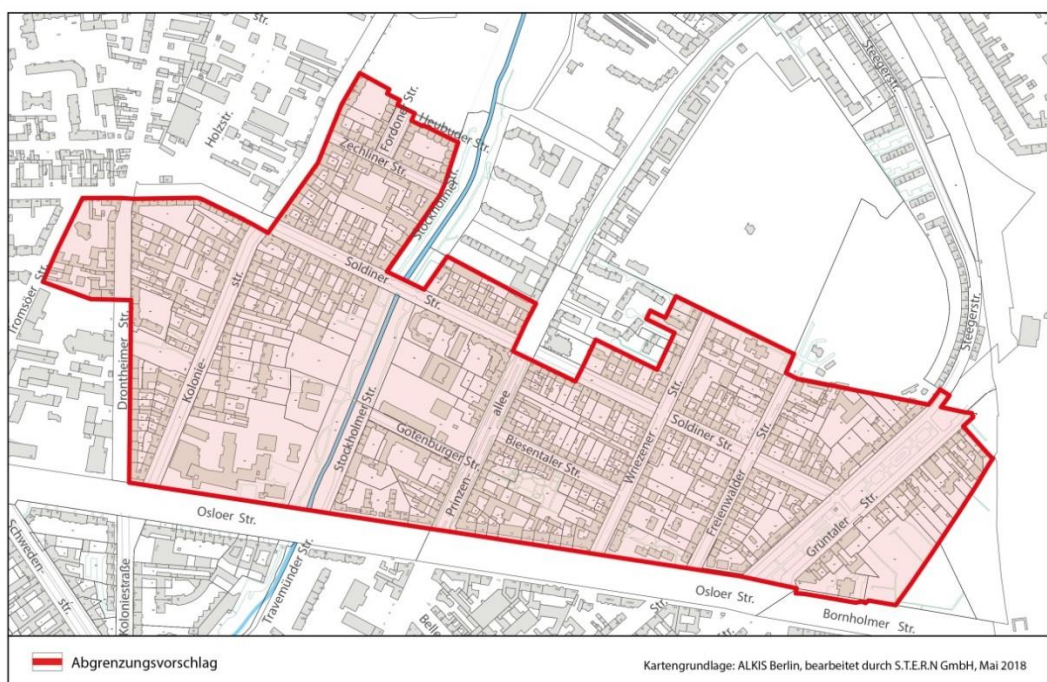
Aufgrund des festgestellten erheblichen Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets Soldiner Straße, dem sich abzeichnenden und voraussichtlich zunehmenden Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand und der damit vorhandenen Verdrängungsgefahr großer Teile der ansässigen Wohnbevölkerung müssen nachteilige Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung befürchtet werden, die das aufeinander abgestimmte Verhältnis der derzeitigen Bevölkerungsstruktur, des lokalen Wohnungsangebots und der sozialen Infrastruktur gefährden.

Bei Verzicht auf eine Soziale Erhaltungsverordnung sind negative städtebauliche Folgewirkungen in Folge der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen zur Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind aus den vorangestellten Gründen somit für das Untersuchungsgebiet Soldiner Straße gegeben. Wir empfehlen daher, ein Aufstellungsverfahren für das Gebiet einzuleiten.

Die Untersuchung hat keine Anhaltspunkte für eine Verkleinerung des Untersuchungsgebiets ergeben. Jedoch empfehlen wir, das Erhaltungsgebiet um den westlich angrenzenden Wohnblock, der zwischen Drontheimer Straße im Osten, Ritterlandweg im Norden, einem Stichweg des Ritterlandwegs im Westen und der gewerblichen Nutzung im Süden abgegrenzt wird zu ergänzen (vgl. Abb. 7). Die hier vorhandene Wohnbebauung stellt mit dem angrenzenden Quartier einen durch stadträumliche Bezüge eng verflochtenen einheitlichen Sozialraum dar. Es kann daher die Annahme getroffen werden, dass sich der in diesem Bereich befindliche Wohnungsbestand voraussichtlich analog dem angrenzenden Gebiet entwickeln wird und daher auch der erhaltungsrechtlichen Schutzwirkung bedarf.

Abbildung 7: Abgrenzungsvorschlag für das aufzustellende Soziale Erhaltungsgebiet Soldiner Straße



2.3 Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße

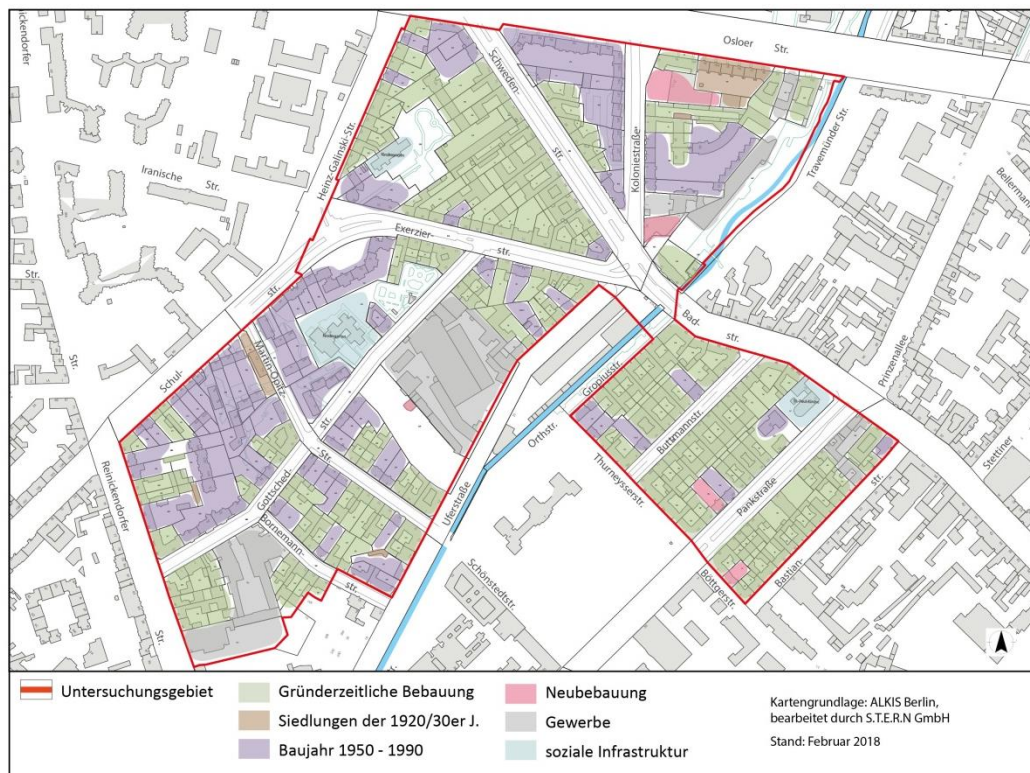
2.3.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße liegt überwiegend im gleichnamigen Planungsraum; nur ein kleiner Teilbereich befindet sich im Planungsraum Humboldtthain Nord-West. Es grenzt im Norden an das Untersuchungsgebiet Soldiner Straße, folgt im Westen der Schulstraße bis zur Reinickendorfer Straße, an der es zwischen Gottschedstraße und Wiesenstraße südlich endet und sich weiter Richtung Uferstraße bzw. Panke über die Badstraße östlich bis zur Osloer Straße im Norden erstreckt. Mit zum Untersuchungsgebiet gehört eine östliche Erweiterung, zwischen Panke, Thurneysserstraße, Pankstraße und Badstraße. Dieses Wohnquartier ist Teil des QMs Badstraße. Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt im „Aktionsraum Wedding/Moabit“.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend geprägt von gründer- und kaiserzeitlicher Bebauung sowie Wohngebäuden der 1950er-1990er Jahre. Dabei ist die Bebauung entlang der Schwedenstraße überwiegend aus der Gründer- und entlang der Schulstraße überwiegend aus der Nachkriegszeit (vgl. Abb. 8). Entlang der Gottschedstraße/ Uferstraße befinden sich zwei größere Gewerbebestände.

Der Gebäudebestand befindet sich überwiegend in privatem Streubesitz. Lediglich im Norden des Untersuchungsgebiets gibt es an der Osloer Straße einen großen Bestand der „Deutschen Wohnen“.

Abbildung 8: Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Reinickendorfer Straße



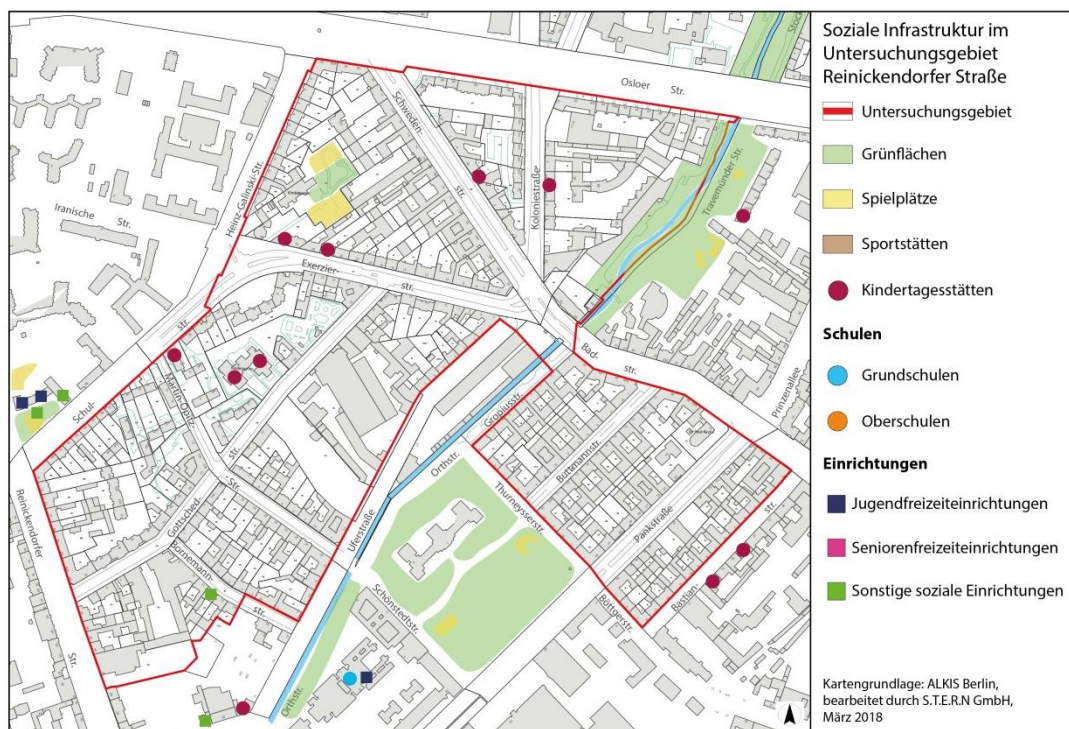
2.3.2 Soziale Infrastrukturausstattung

Im Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße befinden sich folgende soziale Infrastrukturangebote und -einrichtungen:

- acht Kindertagesstätten,
- zwei öffentliche Spielplätze,
- zwei öffentliche Grünflächen (u.a. Pankegrünzug) und
- eine sonstige soziale Einrichtung.

In der Umgebung des Untersuchungsgebiets sind zudem acht weitere Kindertagesstätten angesiedelt. Südlich des Gebiets befindet sich eine Grundschule mit sonderpädagogischem Schwerpunkt, in der auch eine Jugendeinrichtung untergebracht ist. Zusätzliche Grünflächen mit Spielplatz sind zudem in unmittelbarer Nähe zu finden. Am angrenzenden Nauener Platz sind darüber hinaus eine ganze Reihe weiterer sozialer Einrichtungen zu finden (vgl. Abb. 9).

Abbildung 9: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße



Die im Gebiet und im näheren Umfeld vorhandene soziale Infrastruktur korrespondiert mit der Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Insbesondere die vielen Kitas, die Grünflächen und die hohe Anzahl an sozialen Einrichtungen im Umfeld decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage.









2.3.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen

2.3.3.1 Aufwertungspotenzial

Zur Analyse des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets, d.h. der Möglichkeiten für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung und wohnungswirtschaftliche Aufwertungen durch Umwandlung, werden folgende Indikatoren herangezogen:

Tabelle 26: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Reinickendorfer Straße

Ap1 Bualter	Bewertung	Ausprägung
Anteil Neubau Whg. nach 1990 in %	gering	4,5
Anteil Neubau Whg. 1950 bis 1990 in %	mittel	20,6
Anteil Altbau Whg. bis 1949 in %	hoch	74,8
Ap2 Eigentümerstruktur		
Anteil Whg. Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering	23,2
Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit (ohne Eigentumswohnungen) in %	hoch	64,7
Ap3 Wohnungsschlüssel		
Anteil 4-und-mehr-Zimmer Wohnungen in %	gering	14,5
Anteil 3-Zimmer-Whg. in %	mittel	31,2
Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	hoch	54,3
Ap4 Ausstattungskategorie		
Anteil Wohnungen mit guter bis sehr guter Ausstattung (Sammelheiz., mod. Bad, mod. Küche, Aufzug) in %	gering	20,1
Anteil Wohnungen einfache Ausstattung (Sammelheizung, Bad) in %	mittel	67,7
Anteil Wohnungen Substandard (ohne Bad oder ohne Sammelheizung) in %	hoch	12,2
Ap5 Sanitärausstattung		
Anteil Wohnungen mit modernem Bad (Sondermerkmale Wand-/Bodenfliesen, Einbauwanne, Einhebelmischer etc.) in %	gering	54,4
Anteil Wohnungen mit einfachem Bad in %	mittel	33,8
Anteil Wohnungen ohne Bad in %	hoch	11,7
Ap6 Heizungsausstattung		
Anteil Wohnungen mit moderner energiesparender Heizanlage in %	gering	7,2
Anteil Wohnungen mit Sammelheizung in %	mittel	80,9
Anteil Wohnungen mit Ofenheizung in %	hoch	11,9
Ap7 Energetische Gebäudeausstattung		
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Solaranlage und/oder Photovoltaik in %	gering	7,5
Anteil Wohnungen in Gebäuden Fassadendämmung in %	mittel	12,6
Anteil Wohnungen in Gebäuden ohne Merkmale energiesparender Ausstattung in %	hoch	87,4

Ap8 Modernisierungsinteresse der Befragten	Bewertung	Ausprägung
Anteil Mieter ohne Modernisierungswünsche In %	gering	 55,1
Mieter mit einem Modernisierungswunsch In %	mittel	 13,5
Mieter mit zwei und mehr Modernisierungswünschen In %	hoch	 31,4
Ap9 Umwandlungspotenzial		
Anteil Eigentumswohnungen in %	gering	 12,0
Anteil noch nicht umgewandelter Mietwohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch	 70,7
Ap10 Modernisierungsanreiz		
Anteil Wohnungen mit geringem Modspielraum = niedriges Aufwertungspotenzial: Bestandsmiete liegt bereits über 50% des Modernisierungsspielraums* in %	gering	 12,3
Anteil Wohnungen mit mittlerem Modspielraum = mittleres Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen zwischen 0 und 50% über dem Modernisierungsspielraum* %	mittel	 36,1
Anteil Wohnungen mit hohem Modspielraum = hohes Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen unterhalb der der Gebietsmiete in %	hoch	 51,6
* "Modernisierungsspielraum" wird definiert als Differenz zwischen der Gebietsmiete (Median der Mieten aller Wohnungen) und der Angebotsmiete oberes Marktsegment nach Erhebung der CBRE		

Die in Tabelle 26 dargestellte Ausprägung und Bewertung der einzelnen Indikatoren zum Aufwertungspotenzial für das Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße können wie folgt bewertet werden:

- Der hohe Anteil von knapp 75 % Altbauwohnungen, die bis 1949 erstellt wurden, spricht für ein hohes Aufwertungspotenzial, da diese Wohnungen üblicherweise den am stärksten aufwertungsfähigen Bestand darstellen.
- Es besteht ein erhebliches Potenzial zur Zusammenlegung von Wohnungen, da mehr als jede zweite Wohnung lediglich ein oder zwei Zimmer aufweist,
- Mit etwa 65 % befindet sich der Großteil der Wohnungen in privatem Besitz. Hinzu kommen die Eigentumswohnungen (12 %). Damit ist der überwiegende Teil des Wohnungsbestands grundsätzlich aufwertungs- und/oder umwandlungsfähig.
- Über 80 % der Wohnungen sind einfach ausgestattet. 12 % der Wohnungen verfügen nur über eine Ofenheizung oder ein Bad. Mit ca. 34 % besitzt ein relevanter Anteil der Wohnungen zudem nur ein einfaches Bad. Es besteht daher für den Großteil der Wohnungen ein hohes Aufwertungspotenzial hinsichtlich umlagefähigen, kostenintensiven Ausstattungsverbesserungen.
- Das Potenzial für energetische Sanierungen ist sehr hoch, da 87 % der Wohngebäude derzeit noch keine energiesparende Ausstattung besitzen.
- Gemessen an den aktuellen Angebotsmieten bei Neuvermietung, kann der Spielraum zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, für das Gebiet als hoch eingestuft werden. Für lediglich 12 % der Wohnungen besteht kein bzw. ein geringer Modernisierungsspielraum, da diese bereits jetzt ein vergleichsweise hohes Mietniveau haben.

Darüber hinaus können weitere Feststellungen zur Beurteilung des Aufwertungspotenzials getroffen werden:

- Alle Wohngebäude im Gebiet befinden sich in einfacher Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel. Bei weiterer Aufwertung kann eine Anhebung der einfachen Wohnlagenzuordnung erwartet werden, wodurch wiederum ein höherer Anreiz für mietwirksame Modernisierungen besteht.
- Im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen war in weiten Teilen der Wohnbebauung Modernisierungspotenzial augenscheinlich erkennbar. Instandhaltungsdefizite (z.B. Fenster, Fassaden, Gemeinschaftsflächen) bestehen dabei insbesondere in gründer- bzw. kaiserzeitlicher Bebauung, z.T. auch in der Nachkriegsbebauung.
- 30 % der Befragten haben angegeben, in einer Wohnung mit gravierenden Mängeln zu leben, was in diesen Wohnungen auf eine unterlassene Instandhaltung hindeutet, deren Beseitigung häufig mit der Durchführung von Wertverbesserungsmaßnahmen verbunden wird.
- Weniger als die Hälfte der Wohnungen im Gebiet haben einen Balkon und nur etwa jede fünfte Wohnung ist durch einen Aufzug erschlossen, sodass diesbezüglich jeweils ein relevantes Nachrüstungspotenzial besteht.

Tabelle 27: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Reinickendorfer Straße

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Ap1	Baualter Bautyp	74,8	20,6	4,5
Ap2	Eigentümerstruktur	64,7	-	23,2
Ap3	Wohnungsschlüssel	54,3	31,2	14,5
Ap4	Ausstattungskategorie	12,2	67,7	20,1
Ap5	Ausstattung Sanitär	12,2	67,7	20,1
Ap6	Ausstattung Heizung	11,9	80,9	7,2
Ap7	Ausstattung Energetisch	87,4	12,6	7,5
Ap8	Mod.-interesse	31,4	13,5	55,1
Ap9	Umwandlungspotential	70,7		12,0
Ap10	Mod.-Spielraum	51,6	36,1	12,3
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial		47,1	33,0	17,7

Gemäß der Indikatorenausprägungen kann zusammenfassend im **Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße** für **fast die Hälfte des Wohnungsbestandes ein hohes und für ein weiteres Drittel ein mittleres Aufwertungspotenzial festgestellt werden**. Lediglich

rund 18 % der Wohnungen verfügen über einen baulichen Zustand und einen Ausstattungsstandard, die mittelfristig keine weiteren Aufwertungsbestrebungen der Eigentümer mehr erwarten lassen.

2.3.3.2 Aufwertungsdruck

Ob und in welchem Umfang bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse in dem Gebiet stattgefunden haben, kann aus der Entwicklung sozialstruktureller und wohnungswirtschaftlicher Merkmale entnommen werden. Die Ausprägung der hierfür ausgewählten Indikatoren wird als Referenz an den entsprechenden Werten der überörtlichen Räume „Bezirk Mitte“ bzw. ersatzweise „Berlin gesamt“ gemessen, um besondere gebietliche Entwicklungen, die über allgemeine Entwicklungstrends hinausgehen, kenntlich zu machen. Ausgewählt wurden folgende Indikatoren:

Tabelle 28: Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Reinickendorfer Straße

Indikatoren		Reinickendorfer Straße	Referenzwert	Referenzgebiet
Ad1	Entwicklung Einkommen der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008	49,6	26,3	Berlin
Ad2	Entwicklung des Bestandsmietniveaus der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008	30,5	34,5	Berlin
Ad3	Wohnungsverkäufe 2010 bis 2015 des Bestandes von 2009 im PLR in %	3,9	4,6	Berlin
Ad4	Wohneinheiten, mit Antrag auf Abgeschlossenheit 2015 bis 2017 pro 1.000 Wohnungen	79,5	72,7	Mitte
Ad5	Bestandsmiete 2017 (Median netto-kalt) alle Wohnungen in €/m ²	6,0	6,0	Berlin
Ad6	Entwicklung Angebotsmieten (netto-kalt) (im PLZ-Raum) zwischen 2013 und 2017 unteres Marktsegment in %	22,2	20,6	Mitte
Ad7	Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in %	3,4	6,7	Mitte
Ad8	Entwicklung Migranten 2013 bis 2016 in %-Punkten	2,2	3,1	Mitte

Die Ergebnisse der Indikatorenanalyse können bezüglich eines Aufwertungsdrucks auf das Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße wie folgt bewertet werden:

- Die Entwicklung der Einwohnerzahlen bewegt sich im Untersuchungsgebiet etwas unterhalb des bezirklichen Durchschnitts. Die Migrantenanteile (Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund) haben jedoch überdurchschnittlich abgenommen.
- Die Anzahl der durchgeführten Wohnungsverkäufe im relevanten Planungsraum liegt etwas unter dem Wert des Bezirks Mitte. Die Anzahl der eingereichten An-

träge auf eine Abgeschlossenheitsbescheinigung im Gebiet entsprechen hingegen dem Durchschnitt des Bezirks.

- Sowohl die aktuelle durchschnittliche Bestandsmiete im Gebiet als auch die Steigerung der Angebotsmieten im relevanten PLZ-Bereich liegen im Bereich des jeweiligen Referenzwerts.
- Die Einkommensunterschiede zwischen den zwischen 2009 und 2013 zugezogenen Haushalten zu den Haushalten, die nach 2014 zugezogen sind liegen deutlich oberhalb der allgemeinen Einkommensentwicklung in Berlin. Dies spricht für bereits erfolgte Veränderungsprozesse in der Bevölkerungszusammensetzung in Richtung einer einkommenstärkeren Bevölkerung.

Darüber hinaus kann bezüglich des Aufwertungsdrucks auf das Gebiet ergänzend Folgendes festgestellt werden:

- Das Gebiet stellt bzgl. seiner stadträumlichen Lage ein attraktives Wohnquartier dar, das zentral liegt und durch Bus und U-Bahn gut erschlossen ist. Im Kontext des gesamtstädtischen Drucks – insbesondere auf preiswerte Wohnungen in zentralen Lagen – kann auch prognostisch ein besonderer Druck auf das Gebiet konstatiert werden.
- Augenscheinlich konnten im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen nur vereinzelte Modernisierungstätigkeiten festgestellt werden. Es gibt jedoch mehrere in der Realisierung oder Abstimmung befindliche Wohnbauprojekte sowie Potenziale im und im Umfeld des Gebiets, die einen Aufwertungsdruck auch auf den Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets bewirken können.
- Im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen konnten nur wenige vereinzelte hochwertige bzw. „szenige“ neuere gewerbliche Angebote, die typische Anzeichen von Aufwertungsprozessen darstellen, festgestellt werden. Der Gewerbebesatz ist überwiegend durch migrantisch-internationale Angebote geprägt. Lediglich entlang der Uferstr./ Ecke Martin-Opitz-Straße und Exerzierstraße gibt es vereinzelt höherwertige Gastronomie mit attraktiven Schankgärten entlang der Panke. Zudem haben sich auf ehemals gewerblich genutzten Grundstücken im Umfeld der Panke eine Reihe kreativwirtschaftlicher Nutzungen angesiedelt (u.a. im „Rotaprint-Block“).

Tabelle 29: Bewertung der standardisierten Indikatorenausprägungen Reinickendorfer Straße im Vergleich der Untersuchungsgebiete und den überörtlichen Räumen






















Indikatoren		Kattegatstraße	Soldiner Straße	Reinickendorfer Straße	Humboldthain	Referenz (0)
Ad1	Einkommensentwicklung	-0,56	-0,55	2,06	-0,45	Berlin
Ad2	Mietentwicklung	1,67	0,80	-0,32	2,34	Berlin
Ad3	Wohnungsverkäufe	-2,69	-2,69	-1,35	-1,54	Berlin
Ad4	Anträge auf Abgeschlossenheit	-0,68	-0,77	0,13	2,00	Mitte
Ad5	Entwicklung Bestandsmiete	-1,48	-1,44	-0,23	1,20	Berlin
Ad6	Entwicklung Angebotsmieten	2,12	2,12	0,39	2,39	Mitte
Ad7	Einwohnerentwicklung	-1,75	-0,38	-1,14	1,17	Mitte
Ad8	Entwicklung Migrantenanteile (reziprok)	-1,39	0,04	1,17	1,42	Mitte
Index Aufwertungsdruck		-4,77	-2,88	0,70	8,54	







Für das Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße kann derzeit insgesamt ein **mittlerer Aufwertungsdruck** festgestellt werden. Dies ergibt sich insbesondere aufgrund Miet- und bevölkerungsstruktureller Entwicklungen im Gebiet. Darüber hinaus sprechen Entwicklungen von kreativwirtschaftlichen Nutzungen, Neubautätigkeiten und Wohnungsbaupotenziale im Gebiet und im näheren Umfeld, sowie die stadträumliche Lage des Untersuchungsgebiets für einen zunehmenden Aufwertungsdruck.

2.3.3.3 Verdrängungsgefährdung

Zur Analyse der Verdrängungsgefährdung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets werden die folgenden Indikatoren herangezogen:

Tabelle 30: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Reinickendorfer Straße

Vg1 Nationalität	Bewertung	Ausprägung
Anteil Deutsche in %	gering	 34,0
Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in %	mittel	 21,9
Anteil Ausländer in %	hoch	 44,1
Vg2 Haushalte mit Kindern		
Anteil Haushalte ohne Kinder in %	gering	 80,4
Anteil Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %	mittel	 11,3
Anteil Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %	hoch	 8,2
Vg3 Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder		
Anteil Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	gering	 58,2
Anteil Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %	mittel	 14,3
Anteil Befragte ohne berufsqualifiz. Abschluss in %	hoch	 27,4
Vg4 Haushalte nach Einkommensklassen		
Anteil Hh mit einem Einkommen von 2.600 € und mehr (netto) in %	gering	 33,5
Anteil Hh mit einem Einkommen zwischen 1.300 € und unter 2.600 € (netto) in %	mittel	 37,9
Anteil Hh mit einem Einkommen von unter 1.300 € (netto) in %	hoch	 28,6
Vg5 Äquivalenzeinkommen* der Haushalte		
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in %	gering	 20,1
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60% und 140 % des Berliner Werts in %	mittel	 59,5
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60% des Berliner Werts in % (Armutgefährdungsschwelle)	hoch	 20,4
Vg6 Haushalte nach Transferbezug		
Anteil Hh ohne Transferbezug in %	gering	 50,1
Anteil Hh mit Bezug sonstiger Transferleistungen (Grundsicherung, WoGe, Bafög etc.) in %	mittel	 20,3
Anteil Hh mit ALG I und II Bezug in %	hoch	 29,6
Vg7 Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Nettohaushaltseinkommen) gruppiert		
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20% des Einkommens in %	gering	 40,8
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20 und 30% des Einkommens in %	mittel	 35,1
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30% des Einkommens in %	hoch	 24,1

Vg8 Wohndauer der Haushalte gruppiert	Bewertung	Ausprägung
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in %	gering	 29,7
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 5 und unter 10 Jahren in %	mittel	 35,0
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in %	hoch	 35,3
Vg9 Umzugsinteresse der Haushalte		
Anteil Haushalte ohne Umzugsabsicht in %	gering	 73,2
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen Unzufriedenheit mit der Wohnung und Wohnumfeld in %	mittel	 10,7
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen zu hoher Miete in %	hoch	 9,6

* Das Äquivalenzeinkommen ist, entsprechend der amtlichen Statistik, der Median des bedarfsgewichteten Netto-Pro-Kopf-Einkommens der Haushalte. In dem Berechnungsverfahren wird der, nach Haushaltsgröße und Alter, unterschiedliche Bedarf der Haushalte berücksichtigt. Das Äquivalenzeinkommen dient insbesondere dem Vergleich der Einkommensverhältnisse unterschiedlicher Haushaltsstrukturen. Vgl.: Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2015, Amt für Statistik-Berlin Brandenburg, Berlin, 2015

Die vorangestellten Ausprägungen der einzelnen Indikatoren zur Verdrängungsgefährdung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets Reinickendorfer Straße können wie folgt bewertet werden:

Insgesamt handelt es sich bei der Gebietsbevölkerung, um eine relativ stabile, wirtschaftlich eher unterdurchschnittlich leistungsfähige Bewohnerschaft, die durch hohe Anteile an Ausländern und Personen mit Migrationshintergrund geprägt wird. Bei einer zu befürchtenden, durch Aufwertungsprozesse im Wohnungsbestand ausgelösten Mietentwicklung sind daher voraussichtlich relevante Anteile der im Gebiet wohnenden Haushalte von einer Verdrängung in preiswertere Wohnungsbestände betroffen. Hierzu gehören insbesondere:

- Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund (insgesamt 66 %),
- Haushalte mit einem Einkommen von unter 1.300 € netto (29 %) sowie Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutgefährdungsschwelle liegt (20 %),
- Haushalte mit ALG-Bezügen und sonstigen Transferleistungen (insgesamt 50 %),
- Haushalte mit bereits jetzt hoher Mietbelastungsquote,
- Haushalte mit langer Wohndauer von mindestens 10 Jahren, die eine besondere Gebietsbindung haben und zu größeren Teilen in dem besonders aufwertungsbedrohten preiswerten Wohnungsbestand leben (35 %).

Darüber hinaus sind bei zunehmendem Aufwertungsdruck auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 38 % aller Haushalte) und noch mittlerer Mietbelastungsquote (35 %) potenziell verdrängungsgefährdet.

**Tabelle 31: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung
Reinickendorfer Straße**

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Nationalität	44,1	21,9	34,0
Vg2	Hh. mit Kindern	28,6	37,9	33,5
Vg3	berufsqualifiz. Abschluss	20,4	59,5	20,1
Vg4	Hh.-Einkommen	27,4	14,3	58,2
Vg5	Äquivalenzeinkommen	24,1	35,1	40,8
Vg6	Hh. mit Transferbezug	29,6	20,3	50,1
Vg7	Mietbelastungsquote	8,2	11,3	80,4
Vg8	Wohndauer Whg.	35,3	35,0	29,7
Vg9	Umzugsinteressen	9,6	10,7	73,2
Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung		25,3	27,3	46,7

Insgesamt kann im Zusammenhang mit ungünstigen wirtschaftlichen Lagen ca. die Hälfte der Gebietsbevölkerung als potenziell verdrängungsgefährdet angesehen werden. Hiervon lebt die Hälfte der Bewohner in prekären Verhältnissen, für die in der Folge von Mietkostensteigerungen eine **hohe Verdrängungsgefährdung** angenommen werden muss. Hierzu gehören insbesondere Migranten und Haushalte mit langer Wohndauer, unter denen sich besonders hohe Anteile an Senioren befinden.

Für eine weitere Hälfte der Bewohnerschaft kann eine mittlere Verdrängungsgefährdung angenommen werden. Hierunter sind insbesondere größere Anteil an Familien mit Kindern und Haushalte mit mittlerem Einkommen, die bereits eine hohe Mietbelastung zu tragen haben.

2.3.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht

Zur Analyse der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die durch eine etwaige Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung bei Verordnungsverzicht zu befürchten sind werden die folgenden Indikatoren herangezogen:

Tabelle 32: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Reinickendorfer Straße

sF1 Angewiesenheit der Befragten auf die lok. Infrastruktur	Bewertung	Ausprägung
Anteil Hh die auf keine lokales Infrastrukturangebot angewiesen sind in %	geringe	47,8
Anteil Hh die auf ein bis zwei Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	mittlere	24,7
Anteil Hh die auf drei und mehr Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	hoch	27,5
sF2 Nutzung der lokalen Infrastruktur durch die Befragten		
Anteil Hh die kein lokales Infrastrukturangebot nutzen in %	geringe	31,3
Anteil Hh die ein bis zwei Infrastrukturangebote nutzen in %	mittlere	9,0
Anteil Hh die drei und mehr Infrastrukturangebote nutzen in %	hoch	59,7
sF3 Nachbarschaftsbindungen		
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld schlecht bewerten in %	geringe	23,2
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld gut bewerten in %	mittlere	48,1
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld sehr gut bewerten in %	starke	10,3
sF4 Bindungen an den Wohnstandort		
Anteil Haushalte die keine Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	geringe	1,8
Anteil Haushalte die ein oder zwei Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	mittlere	40,0
Anteil Haushalte die drei und mehr Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	starke	58,3
sF4 Bindungen an das Wohnquartier		
Anteil Haushalte die von außerhalb zugezogen sind in %	geringe	59,7
Anteil Haushalte die bereits vorher im Bezirk gewohnt haben in %	mittlere	20,3
Anteil Haushalte die bereits vorher in dem Gebiet gewohnt haben in %	starke	20,0

Die Ausprägung der Indikatoren zur Gebietsbindung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets Reinickendorfer Straße können wie folgt bewertet werden:

- Große Teile der Gebietsbevölkerung sind auf eine oder mehrere Infrastruktureinrichtungen im Gebiet angewiesen (52 %).
- Die Mehrheit der Bewohnerschaft nutzt regelmäßig mindestens drei Infrastruktureangebote im Gebiet (60 %).

- Die Nachbarschaftsbeziehungen werden von fast 60 % der Bewohner als sehr gut oder gut bewertet.
- Sehr viele Bewohner haben durch mehrere angegebene Gründe für den Verbleib am Wohnstandort eine besondere sozial-räumliche Bindung.

Tabelle 33: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Reinickendorfer Straße

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
sF1	Angewiesenheit auf lok. Infrastruktur	27,5	24,7	47,8
sF2	Nutzung der lok. Infrastruktur	59,7	9,0	31,3
sF3	Nachbarschaftsbindung	10,3	48,1	23,2
sF4	Bindung an Wohnstandort	58,3	40,0	1,8
sF5	Bindung an Wohnquartier	20,0	20,3	59,7
Zusammenfassung städtebaul. Folgen		35,1	28,4	32,8

Der Gesamtindikator für das Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße zeigt eine starke **Gebietsbindung von 35 %** und eine mittlere Gebietsbindung von 28 % der Bewohnerschaft. Der hohe Anteil von fast 60 % der Bewohner, die drei und mehr Angebote der lokalen Infrastruktur regelmäßig nutzen, bestätigt die Einschätzung, dass in dem Gebiet ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen der sozialen Infrastruktur und der Gebietsbevölkerung** besteht. Insbesondere die Vielzahl an Kitas und die vielen sozialen Einrichtungen in und rund um das Gebiet sowie die Grün- und Freiflächen decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung würde eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen.




Weitere städtebauliche Folgen bei der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Nichterlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung sind darüber hinaus:

- **Verlust preiswerten Wohnraums:** Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

- **Verstärkung von Segregationsprozessen¹³ und städtebauliche Nachteile für die Umgebung:** Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im turnusmäßigen „Monitoring Sozial Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die in dem Gebiet Reinickendorfer Straße zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets und somit vor allem im Stadtraum Wedding, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.
- **Überlastung der Verkehrsinfrastruktur:** Aktuell hat das Gebiet einen auf den bestehenden Besitz ausgerichtete Infrastruktur für den ruhenden Verkehr, die sich bereits jetzt durch einen relativ hohen Parkdruck auszeichnet. Eine durch weitere Aufwertungsprozesse zu befürchtende Veränderung der Bewohnerstruktur in Richtung einkommensstarker Haushalte führt im Allgemeinen auch zu einem höheren Pkw Besitz. Hierdurch würde die vorhandene Infrastruktur überlastet bzw. wären zusätzliche öffentliche Investitionen zur Bedarfsdeckung erforderlich.

2.3.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Tabelle 34: Zusammenfassung der Ergebnisse Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungspotenzial		Großer Teil des Wohnungsbestandes eignet sich für: - Zusammenlegung von Kleinwohnungen - Modernisierung - Balkonanbau - Umwandlung - Energet. Gebäudesanierung - Fahrstuhleinbau - starke Investitionsanreize
Aufwertungsdruck		Relativ hoch, Anzeichen u.a.: - Anstieg Angebotsmieten - bevölkerungsstrukturelle Entwicklungen - Kulturelle Entwicklungen - Neubautätigkeiten und -potenziale
Verdrängungsgefährdung		Insbesondere von: - migrantische Bevölkerung - Transferempfänger und Geringverdiener - Stammbevölkerung (insbes. Senioren)
Städtebauliche Folgewirkungen		Zu erwarten aufgrund: - Relativ hohe Gebietsbindung: 52 % sind angewiesen auf und 69 % nutzen die Infrastruktur - Zugeschnittener Infrastrukturbesatz

¹³ Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.

2.3.5 Empfehlung

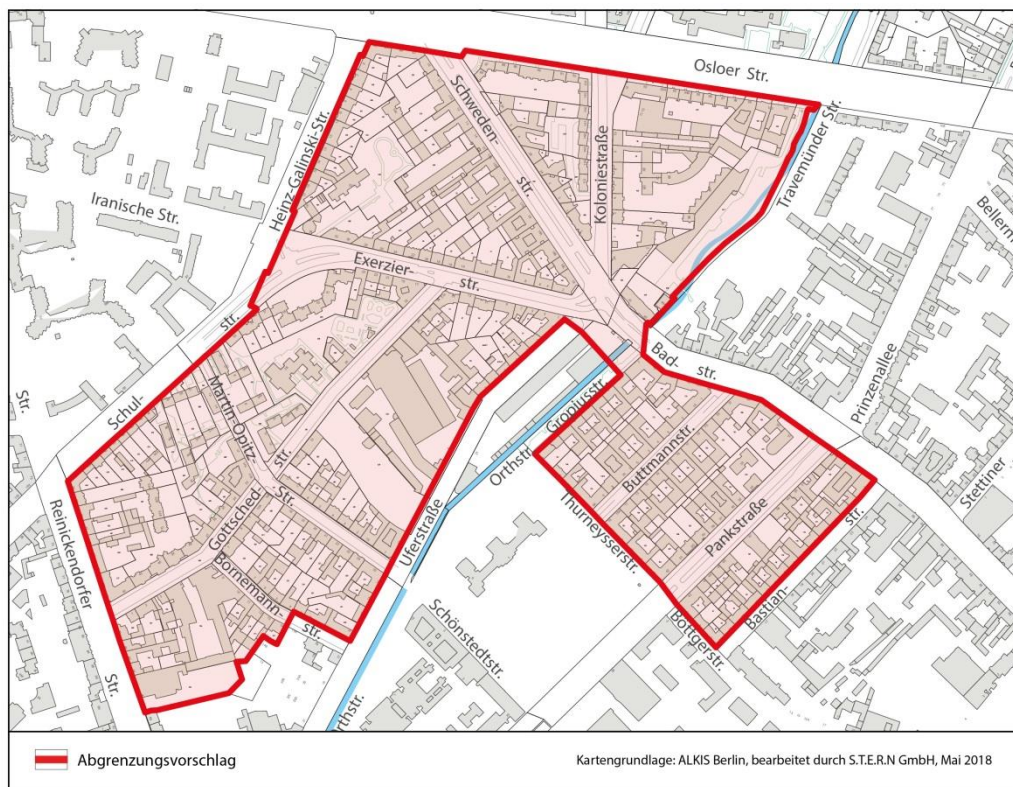
Aufgrund des hohen Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets Reinickendorfer Straße, dem bereits festzustellenden und sich voraussichtlich weiter zunehmenden Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand und der damit vorhandenen Verdrängungsgefahr erheblicher Teile der ansässigen Wohnbevölkerung, müssen Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung befürchtet werden. Derartige Veränderungen gefährden wiederum das aufeinander abgestimmte Verhältnis der derzeitigen Bevölkerungsstruktur, des lokalen Wohnungsangebots und der sozialen Infrastruktur.

Bei Verzicht auf eine Soziale Erhaltungsverordnung sind daher negative städtebauliche Folgewirkungen in Folge der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen zur Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind aus den vorangestellten Gründen somit für das Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße gegeben. Wir empfehlen daher, ein Aufstellungsverfahren für das Gebiet einzuleiten.

Die Untersuchung hat keine Anhaltspunkte für eine Veränderung des räumlichen Zuschnitts des Untersuchungsgebiets ergeben, sodass wir empfehlen, das Erhaltungsgebiet in der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets festzulegen (vgl. Abb. 10).

Abbildung 10: Abgrenzungsvorschlag für das aufzustellende Soziale Erhaltungsgebiet Reinickendorfer Straße



2.4 Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West

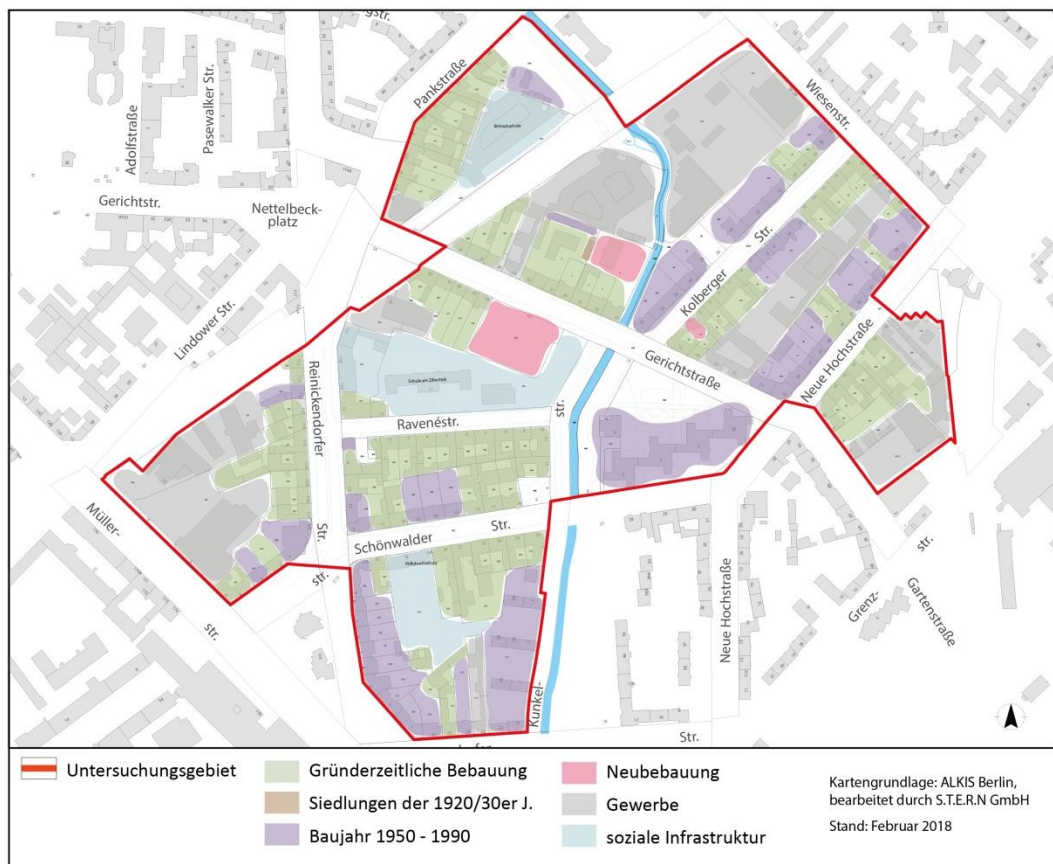
2.4.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West im gleichnamigen Planungsraum liegt östlich der Pankstraße bzw. der S-Bahn-Trasse, nördlich der Müllerstraße und südlich der Wiesenstraße. Es befindet sich damit in unmittelbarer Nähe zum Volkspark Humboldthain. Das gesamte Gebiet liegt im „Aktionsraum Wedding/Moabit“. Der nördliche Bereich überlagert sich zudem mit der Kulisse des QMs Pankstraße. Südlich des Untersuchungsgebiets gibt es Berührungspunkte mit dem „Sanierungsgebiet Wedding/Müllerstraße“ sowie dem „Aktiven Zentrum Müllerstraße“.

Die Wohnbebauung des Untersuchungsgebiets ist sowohl durch die Gründer- bzw. Kaiserzeit als auch die 1950er-1990er Jahre geprägt. Darüber hinaus liegen in dem Gebiet einige größere, Gewerbestandorte (vgl. Abb. 11). Ein großes aktuelles Neubauprojekt ist die Bebauung des ehemaligen Stadtbad-Grundstücks.

Die Eigentumsstruktur ist durch privaten Streubesitz geprägt. Lediglich im Osten des Untersuchungsgebiets (Gerichtstraße Ecke Kolberger/ Neue Hochstraße), hat die Gesobau einen größeren Wohnungs- und Gewerbestandort.

Abbildung 11: Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Humboldthain Nord-West



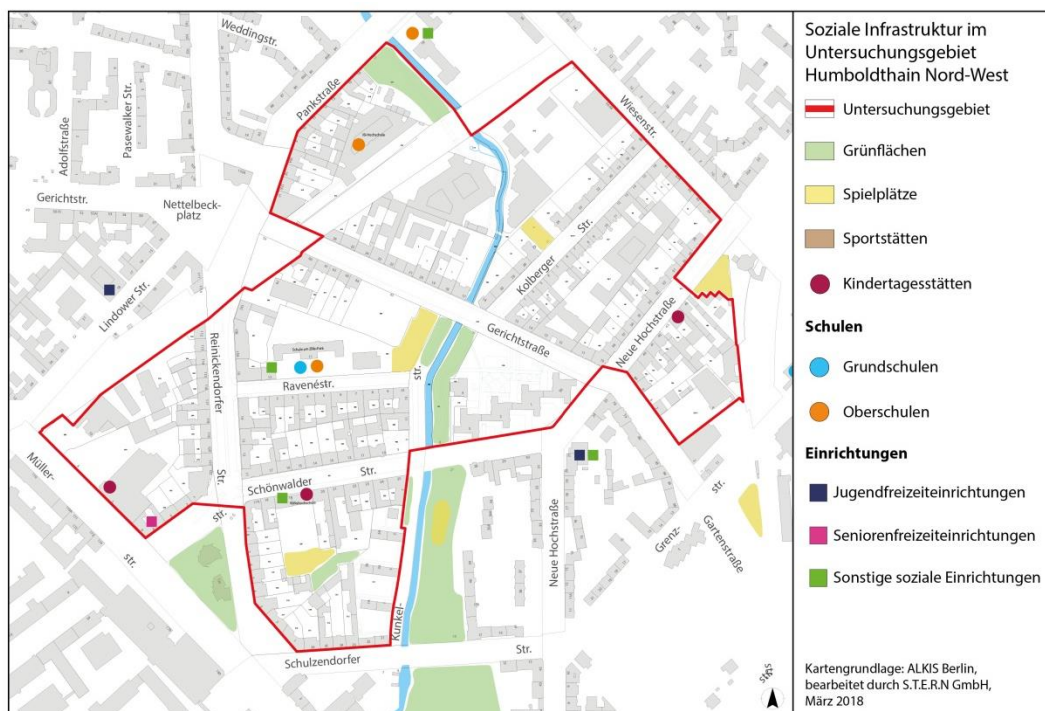
2.4.2 Soziale Infrastrukturausstattung

Im Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West befinden sich folgende soziale Infrastrukturangebote und -einrichtungen:

- drei Kindertagesstätten
- eine Grundschule
- zwei Oberschulen
- eine berufliche Schule
- zwei öffentliche Grünflächen (u.a. Pankegrünzug)
- vier öffentliche Spielplätze
- eine Seniorenfreizeiteinrichtung sowie
- zwei weitere soziale Einrichtungen.

Westlich der S-Bahn ist darüber hinaus eine Grundschule verortet (vgl. Abb. 12). In der näheren Umgebung befinden sich außerdem zwei Jugendfreizeiteinrichtungen, eine Begegnungsstätte und eine weitere soziale Betreuungseinrichtung. Der Weddingplatz und der Volkspark Humboldthain, als öffentliche Grünflächen, befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Des Weiteren gibt es in direkter Nachbarschaft des Gebiets zwei öffentliche Spielplätze sowie das Sommerbad Humboldthain.

Abbildung 12: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West



Die im Gebiet und im näheren Umfeld vorhandene soziale Infrastruktur dient der Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Insbesondere die vier Schulen, die Spielplätze sowie die sozialen Einrichtungen im Gebiet und im Umfeld decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage.









2.4.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen

2.4.3.1 Aufwertungspotenzial

Zur Analyse des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets, d.h. der Möglichkeiten für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung und wohnungswirtschaftliche Aufwertungen durch Umwandlung, werden folgende Indikatoren herangezogen:

Tabelle 35: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Humboldthain Nord-West

Ap1 Baualter	Bewertung	Ausprägung
Anteil Neubau Whg. nach 1990 in %	gering	3,4
Anteil Neubau Whg. 1950 bis 1990 in %	mittel	37,6
Anteil Altbau Whg. bis 1949 in %	hoch	59,1
Ap2 Eigentümerstruktur		
Anteil Whg. Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering	14,8
Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit (ohne Eigentumswohnungen) in %	hoch	68,1
Ap3 Wohnungsschlüssel		
Anteil 4-und-mehr-Zimmer Wohnungen in %	gering	17,6
Anteil 3-Zimmer-Whg. in %	mittel	35,2
Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	hoch	47,2
Ap4 Ausstattungskategorie		
Anteil Wohnungen mit guter bis sehr guter Ausstattung (Sammelheiz., mod. Bad, mod. Küche, Aufzug) in %	gering	30,7
Anteil Wohnungen einfache Ausstattung (Sammelheizung, Bad) in %	mittel	53,7
Anteil Wohnungen Substandard (ohne Bad oder ohne Sammelheizung) in %	hoch	15,6
Ap5 Sanitärausstattung		
Anteil Wohnungen mit modernem Bad (Sondermerkmale Wand-/Bodenfliesen, Einbauwanne, Einhebelmischer etc.) in %	gering	60,6
Anteil Wohnungen mit einfachem Bad in %	mittel	31,9
Anteil Wohnungen ohne Bad in %	hoch	7,5
Ap6 Heizungsausstattung		
Anteil Wohnungen mit moderner energiesparender Heizanlage in %	gering	12,1
Anteil Wohnungen mit Sammelheizung in %	mittel	81,5
Anteil Wohnungen mit Ofenheizung in %	hoch	6,4
Ap7 Energetische Gebäudeausstattung		
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Solaranlage und/oder Photovoltaik in %	gering	13,8
Anteil Wohnungen in Gebäuden Fassadendämmung in %	mittel	22,0
Anteil Wohnungen in Gebäuden ohne Merkmale energiesparender Ausstattung in %	hoch	78,9

Ap8 Modernisierungsinteresse der Befragten	Bewertung	Ausprägung
Anteil Mieter ohne Modernisierungswünsche in %	gering	 55,0
Mieter mit einem Modernisierungswunsch in %	mittel	 21,6
Mieter mit zwei und mehr Modernisierungswünschen in %	hoch	 23,4
Ap9 Umwandlungspotenzial		
Anteil Eigentumswohnungen in in %	gering	 17,2
Anteil noch nicht umgewandelter Mietwohnungen in privater Verfügbarkeit in in %	hoch	 76,7
Ap10 Modernisierungsanreiz		
Anteil Wohnungen mit geringem Modspielraum = niedriges Aufwertungspotenzial: Bestandsmiete liegt bereits über 50% des Modernisierungsspielraums* in %	gering	 9,5
Anteil Wohnungen mit mittlerem Modspielraum = mittleres Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen zwischen 0 und 50% über dem Modernisierungsspielraum* %	mittel	 40,5
Anteil Wohnungen mit hohem Modspielraum = hohes Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen unterhalb der der Gebietsmiete in %	hoch	 50,0
* "Modernisierungsspielraum" wird definiert als Differenz zwischen der Gebietsmiete (Median der Mieten aller Wohnungen) und der Angebotsmiete oberes Marktsegment nach Erhebung der CBRE		

Die in Tabelle 35 dargestellte Ausprägung und Bewertung der einzelnen Indikatoren zum Aufwertungspotenzial für das Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der hohe Anteil von ca. 60 % Altbauwohnungen, die bis 1949 erstellt wurden, spricht für ein hohes Aufwertungspotenzial, da diese Wohnungen i.d.R. den am stärksten aufwertungsfähigen Bestand darstellen. Darüber hinaus wurden in dem Untersuchungsgebiet 38 % der Wohnungen zwischen 1950 und 1990 erstellt, wovon eine erheblicher Teil Schlichtbauten aus den Wiederaufbauprogrammen der 50er Jahre sind. Auch dieser Wohnungsbestand gerät durch Abriss und Neubau bzw. aufwendigen Umbau zunehmend in den Fokus wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsbestrebungen.
- Über fast 70 % der Wohnungen kann privat verfügt werden, da sie sich im Besitz privater Einzeleigentümer oder privatrechtlicher Gesellschaften befinden. Hinzu kommen noch ca. 17 % Wohnungen, die bereits in Eigentum umgewandelt wurden und von denen ca. jede Zweite selbst genutzt wird. Somit ist der überwiegende Teil des Wohnungsbestands potenziell dem privatrechtlichen Zugriff von Aufwertungs- und/oder Umwandlungsaktivitäten ausgesetzt.
- Jede zweite Wohnung in dem Gebiet ist eine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung. Es besteht daher ein erhebliches Potenzial zur Zusammenlegung von größeren attraktiven Wohnungen.
- Ca. 16 % der Wohnungen verfügt nur über einen Substandard, d.h. hat kein Bad und/oder keine Zentralheizung und 54 % der Wohnungen haben nur eine einfache Ausstattung (ohne Sondermerkmale wie mod. Bad, Einbauküche oder Aufzug etc.). Aufwertungspotenziale bestehen bezüglich des Standards somit insbesondere hinsichtlich der Sanitärausstattung, dem Anbau von Balkonen und der Ausstattung der Gebäude mit Aufzugsanlagen.

- Nur 22 % der Wohnungen liegen in Gebäuden mit Fassadendämmung und nur 14 % sind mit einer modernen energiesparenden Heizungsanlage ausgestattet, sodass das Potenzial für energetische Sanierungen in dem Untersuchungsgebiet noch sehr hoch ist.
- Der Spielraum zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, gemessen an den aktuellen Angebotsmieten bei Neuvermietung, kann für das gesamte Gebiet als hoch eingestuft werden. In 50 % der Wohnungen liegt die derzeitige Miete noch unter der Durchschnittsmiete in dem Gebiet (netto-kalt 6,34 €/m²) und deutlich unter der Angebotsmiete, die derzeit für das obere Marktsegment der Wohnungen in dem PLZ-Bereich durchschnittlich verlangt wird (14,00 €/m²). Es kann daher von einem erheblichen Investitionsanreiz der Wohnungswirtschaft für den Wohnungsbestand des Gebiets ausgegangen werden.

Darüber hinaus können weitere Feststellungen zur Beurteilung des Aufwertungspotenzials getroffen werden:

- Alle Wohngebäude im Gebiet befinden sich in einfacher Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel. Bei weiterer Aufwertung kann eine Anhebung der einfachen Wohnlagenzuordnung erwartet werden, wodurch wiederum ein höherer Anreiz für mietwirksame Modernisierungen besteht.
- Im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen war in bestimmten Bereichen des Untersuchungsgebiets auffälliges Modernisierungspotenzial der Wohngebäude augenscheinlich erkennbar. Instandhaltungsdefizite (z.B. Fenster, Fassaden, Gemeinschaftsflächen) bestanden dabei insbesondere in der gründer- bzw. kaiserzeitlichen Bebauung.
- Ca. 17 % der Befragten hat angegeben, in einer Wohnung mit gravierenden Mängeln zu leben, was in diesen Wohnungen auf eine unterlassene Instandhaltung hindeutet, deren Beseitigung häufig mit der Durchführung von Wertverbesserungsmaßnahmen verbunden wird.

Tabelle 36: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Humboldthain Nord-West

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Ap1	Baualter Bautyp	59,1	37,6	3,4
Ap2	Eigentümerstruktur	68,1	-	14,8
Ap3	Wohnungsschlüssel	47,2	35,2	17,6
Ap4	Ausstattungskategorie	15,6	53,7	30,7
Ap5	Ausstattung Sanitär	15,6	53,7	30,7
Ap6	Austattung Heizung	6,4	81,5	12,1
Ap7	Austattung Energetisch	78,9	22,0	13,8
Ap8	Mod.-interesse	23,4	21,6	55,0
Ap9	Umwandlungspotential	76,7		17,2
Ap10	Mod.-Spielraum	50,0	40,5	9,5
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial		44,1	34,6	20,5

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bewertungsindikatoren unter Berücksichtigung der ergänzenden Feststellungen diagnostiziert für das Untersuchungsgebiet Kattegatstraße **insgesamt ein mittleres bis hohes Aufwertungspotenzial**. Im Durchschnitt der betrachteten Indikatoren besteht für **44 % der Wohnungen ein hohes und für 35 % ein mittleres Aufwertungspotenzial**. Lediglich rund 21 % der Wohnungen verfügen über einen baulichen Zustand und einen Ausstattungsstandard, die mittelfristig keine weiteren Aufwertungsbestrebungen der Eigentümer mehr erwarten lassen.

2.4.3.2 Aufwertungsdruck

Ob und in welchem Umfang bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse in dem Gebiet stattgefunden haben, kann aus der Entwicklung sozialstruktureller und wohnungswirtschaftlicher Merkmale abgeleitet werden. Die Ausprägung der hierfür ausgewählten Indikatoren wird als Referenz an den entsprechenden Werten der überörtlichen Räume „Bezirk Mitte“ bzw. ersatzweise „Berlin gesamt“ gemessen, um besondere gebietliche Entwicklungen, die über allgemeine Entwicklungstrends hinausgehen, kenntlich zu machen. Ausgewählt wurden folgende Indikatoren:

Tabelle 37: Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Humboldthain Nord-West

Indikatoren		Humboldthain	Referenzwert	Referenzgebiet
Ad1	Entwicklung Einkommen der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008	21,2	26,3	Berlin
Ad2	Entwicklung des Bestandsmietniveaus der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008	63,3	34,5	Berlin
Ad3	Wohnungsverkäufe 2010 bis 2015 des Bestandes von 2009 im PLR in %	3,8	4,6	Berlin
Ad4	Wohneinheiten, mit Antrag auf Abgeschlossenheit 2015 bis 2017 pro 1.000 Wohnungen	178,7	72,7	Mitte
Ad5	Bestandsmiete 2017 (Median netto-kalt) alle Wohnungen in €/m ²	6,3	6,0	Berlin
Ad6	Entwicklung Angebotsmieten (netto-kalt) (im PLZ-Raum) zwischen 2013 und 2017 unteres Marktsegment in %	30,5	20,6	Mitte
Ad7	Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in %	10,1	6,7	Mitte
Ad8	Entwicklung Migranten 2013 bis 2016 in %-Punkten	2,1	3,1	Mitte

Der Aufwertungsdruck auf das Gebiet muss, im Vergleich zu der Entwicklung der Indikatoren für den Bezirk bzw. Berlin insgesamt als sehr hoch bewertet werden.

Einige der sozialstrukturellen Indikatoren zur Gebietsbevölkerung zeigen einen für Segregationsprozesse typischen Entwicklungsverlauf. Das Gebiet verzeichnet zwischen 2013 und 2016 gegenüber dem Bezirk mit 10 % einen deutlich überproportionalen Bevölkerungszuwachs (Bezirk 6,7 %) sowie im gleichen Zeitraum eine leicht unterdurchschnittliche Entwicklung der Migrantenanteile (Gebiet 2,1 %-Punkte, Bezirk 3,1 %-Punkte). Die nach 2014 in das Gebiet gezogenen Haushalte haben ein fast doppelt so hohes Mietniveau (netto-kalt) zu tragen, wie die zwischen 2008 und 2010 zugezogenen Haushalte. Die Angebotsmieten im PLZ-Bereich haben sich im unteren Marktsegment zwischen 2013 und 2017 um ca. 30 % erhöht (Bezirk 20 %). Das Umwandlungsvolumen im Untersuchungsgebiet zwischen 2015 und 2017 ist im Untersuchungsgebiet mehr als doppelt so hoch wie im Bezirk.

Darüber hinaus kann bezüglich des Aufwertungsdrucks auf das Gebiet ergänzend Folgendes festgestellt werden:

- Das Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West stellt aufgrund seiner günstigen stadträumlichen Lage zur City-West, den benachbarten bereits stark aufgewerteten Wohnquartieren im Bezirk Pankow, dem Pankegrünzug und dem benachbarten Volkspark Humboldthain ein besonders attraktives zentrales Wohnquartier dar, das durch Bus, U-Bahn und S-Bahn gut erschlossen ist. Im

Kontext der aktuellen baulich-städtebaulichen Entwicklung der Berliner Innenstadt kann auch für das Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West von einem weiter zunehmenden Aufwertungsdruck ausgegangen werden.

- Im Gebiet sind zahlreiche Planungs- und Potenzialflächen für Neubebauung vorhanden. Ein bereits im Bau befindliches großes Projekt stellt der Neubau von hochwertigen Eigentums-Mikroapartments auf dem ehemaligen Stadtbad-Grundstück dar.
- Das Gebiet wird von einzelnen Gewerbestandorten geprägt, die sich in der Entwicklung befinden bzw. Potenzialflächen darstellen (Wiesenburg, Gerichtshöfe, Gerichtstraße 23). Entlang Gerichtstraße haben sich darüber hinaus „szenige“ Cafés und Geschäfte etabliert, die auf zunehmende Aufwertungsprozesse in diesem Bereich hindeuten. Im Gebiet und in der unmittelbaren Nachbarschaft haben sich einige Kunst- und Kulturstandorte etabliert, wie z.B. die Gerichtshöfe und in der Lindower Straße. Entlang Gerichtstraße haben sich darüber hinaus „szenige“ Cafés und Geschäfte etabliert, die auf zunehmende Aufwertungsprozesse in diesem Bereich hindeuten.

Tabelle 38: Bewertung der standardisierten Indikatorenausprägungen Humboldthain Nord-West im Vergleich der Untersuchungsgebiete und den überörtlichen Räumen





















Indikatoren		Kattegatsstraße	Soldiner Straße	Reinickendorfer Straße	Humboldthain Nord-West	Referenz (0)
Ad1	Einkommensentwicklung	-0,56	-0,55	2,06	-0,45	Berlin
Ad2	Mietentwicklung	1,67	0,80	-0,32	2,34	Berlin
Ad3	Wohnungsverkäufe	-2,69	-2,69	-1,35	-1,54	Berlin
Ad4	Anträge auf Abgeschlossenheit	-0,68	-0,77	0,13	2,00	Mitte
Ad5	Entwicklung Bestandsmiete	-1,48	-1,44	-0,23	1,20	Berlin
Ad6	Entwicklung Angebotsmieten	2,12	2,12	0,39	2,39	Mitte
Ad7	Einwohnerentwicklung	-1,75	-0,38	-1,14	1,17	Mitte
Ad8	Entwicklung Migrantenanteile (reziprok)	-1,39	0,04	1,17	1,42	Mitte
Index Aufwertungsdruck		-4,77	-2,88	0,70	8,54	







Mit einem Indexwert von 8,5 über dem Index für die Referenzgebiete Bezirk bzw. Berlin gesamt (0) unterliegt das Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord einem hohen Aufwertungsdruck. Weitere Feststellungen, wie die Neubau-, kulturellen und kommerziellen Entwicklungen im Gebiet bestätigen dieses Ergebnis. Auch unter Berücksichtigung der stadträumlichen Lage des Untersuchungsgebiets, ist daher davon auszugehen, dass das Quartier auch in den kommenden Jahren einem zunehmenden Aufwertungsdruck unterliegen wird.

2.4.3.3 Verdrängungsgefährdung

Zur Analyse der Verdrängungsgefährdung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets werden die folgenden Indikatoren herangezogen:

Tabelle 39: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Humboldthain Nord-West

Vg1 Nationalität	Bewertung	Ausprägung
Anteil Deutsche in %	gering	 35,8
Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in %	mittel	 23,1
Anteil Ausländer in %	hoch	 41,1
Vg2 Haushalte mit Kindern		
Anteil Haushalte ohne Kinder in %	gering	 80,1
Anteil Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %	mittel	 11,8
Anteil Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %	hoch	 8,1
Vg3 Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder		
Anteil Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	gering	 66,2
Anteil Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %	mittel	 11,9
Anteil Befragte ohne berufsqualifiz. Abschluss in %	hoch	 21,9
Vg4 Haushalte nach Einkommensklassen		
Anteil Hh mit einem Einkommen von 2.600 € und mehr (netto) in %	gering	44,0
Anteil Hh mit einem Einkommen zwischen 1.300 € und unter 2.600 € (netto) in %	mittel	 40,4
Anteil Hh mit einem Einkommen von unter 1.300 € (netto) in %	hoch	 15,6
Vg5 Äquivalenzeinkommen* der Haushalte		
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in %	gering	 36,2
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60% und 140 % des Berliner Werts in %	mittel	 51,2
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60% des Berliner Werts in % (Armutgefährdungsschwelle)	hoch	 12,5
Vg6 Haushalte nach Transferbezug		
Anteil Hh ohne Transferbezug in %	gering	 61,9
Anteil Hh mit Bezug sonstiger Transferleistungen (Grundsicherung, WoGe, Bafög etc.) in %	mittel	 22,8
Anteil Hh mit ALG I und II Bezug in %	hoch	 15,3
Vg7 Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Nettohaushaltseinkommen) gruppiert		
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20% des Einkommens in %	gering	 52,4
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 30 und 20% des Einkommens in %	mittel	 26,5
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30% des Einkommens in %	hoch	 21,1

Vg8 Wohndauer der Haushalte gruppiert	Bewertung	Ausprägung
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in %	gering	 38,3
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 5 und unter 10 Jahren in %	mittel	 23,9
Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in %	hoch	 37,8
Vg9 Umzugsinteresse der Haushalte		
Anteil Haushalte ohne Umzugsabsicht in %	gering	 67,3
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen Unzufriedenheit mit der Wohnung und Wohnumfeld in %	mittel	 7,9
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen zu hoher Miete in %	hoch	 7,7

* Das Äquivalenzeinkommen ist, entsprechend der amtlichen Statistik, der Median des bedarfsgewichteten Netto-Pro-Kopf-Einkommens der Haushalte. In dem Berechnungsverfahren wird der, nach Haushaltsgröße und Alter, unterschiedliche Bedarf der Haushalte berücksichtigt. Das Äquivalenzeinkommen dient insbesondere dem Vergleich der Einkommensverhältnisse unterschiedlicher Haushaltsstrukturen. Vgl.: Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2015, Amt für Statistik-Berlin Brandenburg, Berlin, 2015

Die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren zur Verdrängungsgefährdung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets Humboldthain Nord-West können wie folgt bewertet werden:

Insgesamt handelt es sich bei der Gebietsbevölkerung, um eine wirtschaftlich etwas überdurchschnittlich leistungsfähige Bewohnerschaft, die durch hohe Anteile an Ausländern und Personen mit Migrationshintergrund geprägt wird.

Die sozialstrukturellen Merkmale der im Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West wohnenden Haushalte unterscheiden sich im Vergleich zum Bezirk bzw. zu Berlin gesamt, neben einem um 15 % höheren Migrantenanteil, hauptsächlich durch die etwas bessere wirtschaftliche Situation der Gebietsbewohner. So liegt der Median des Äquivalenzeinkommens der Haushalte ca. 100 € über dem Vergleichswert, entsprechend ist der Anteil der Haushalte unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle nur halb so hoch wie im Bezirk. Gleichwohl haben die Haushalte im Untersuchungsgebiet wegen des vergleichsweise hohen durchschnittlichen Mietniveaus in dem Gebiet (6,34 €/m² netto-kalt) eine durchschnittlichen Mietbelastungsquote von etwas über 20 % und 38 % der Haushalte beziehen staatliche Transferleistungen zum Lebensunterhalt.































Im Zusammenhang mit dem im Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West festgestellten starken Aufwertungsdruck und den Aufwertungsprozessen im Wohnungsbestand muss eine Verdrängung in preiswertere Wohnungsbestände insbesondere folgender Bevölkerungsgruppen befürchtet werden:

- Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund (insgesamt 64 %),
- Haushalte mit niedrigem Einkommen (unter 1.300 € netto) und Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsschwelle liegt (jeweils rund 16 %),
- Haushalte mit ALG-Bezügen und sonstigen Transferleistungen (insgesamt 38 %),
- Haushalte mit bereits jetzt hoher Mietbelastungsquote,

- Haushalte mit langer Wohndauer von mindestens 10 Jahren, die zum Großteil in dem besonders aufwertungsbedrohten preiswerten Wohnungsbestand leben (38 %).

Darüber hinaus sind bei zunehmendem Aufwertungsdruck auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 40 % aller Haushalte) und einer mittleren Mietbelastungsquote (27 %) potenziell verdrängungsgefährdet.

Tabelle 40: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Humboldthain Nord-West

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Nationalität	 41,1	 23,1	 35,8
Vg2	Hh. mit Kindern	 15,6	 40,4	 44,0
Vg3	berufsqualifiz. Abschluss	 12,5	 51,2	 36,2
Vg4	Hh.-Einkommen	 21,9	 11,9	 66,2
Vg5	Äquivalenzeinkommen	 21,1	 26,5	 52,4
Vg6	Hh. mit Transferbezug	 15,3	 22,8	 61,9
Vg7	Mietbelastungsquote	 8,1	 11,8	 80,1
Vg8	Wohndauer Whg.	 37,8	 23,9	 38,3
Vg9	Umzugsinteressen	 7,7	 7,9	 67,3
Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung		 20,1	 24,4	 48,7

Der vorstehende Gesamtindex des Untersuchungsgebiets Humboldthain Nord-West weist eine potentielle **Verdrängungsgefährdung von ca. 45 % der Gebietsbevölkerung** aus, wobei eine besonders hohe Verdrängungsgefährdung ca. 20 % der Haushalte tragen, die aufgrund ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse und/oder dem eingeschränkten Zugang zum Wohnungsmarkt nur eine beschränkte residentielle Mobilität haben.

2.4.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Ordnungsverzicht

Zur Analyse der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die durch eine etwaige Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung bei Ordnungsverzicht zukünftig auftreten würden, werden verschiedene Faktoren berücksichtigt. Eine große Rolle spielt hierbei die Bindung der Bevölkerung zu Ihrem Wohngebiet sowie die Angewiesenheit auf die lokale soziale Infrastruktur. Zur Abschätzung der Gebietsbindung werden die folgenden Indikatoren genutzt:

Tabelle 41: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Humboldthain Nord-West

sF1 Angewiesenheit der Befragten auf die lok. Infrastruktur	Bewertung	Ausprägung
Anteil Hh die auf keine lokales Infrastrukturangebot angewiesen sind in %	geringe	36,5
Anteil Hh die auf ein bis zwei Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	mittlere	28,9
Anteil Hh die auf drei und mehr Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	hoch	34,6
sF2 Nutzung der lokalen Infrastruktur durch die Befragten		
Anteil Hh die kein lokales Infrastrukturangebot nutzen in %	geringe	33,0
Anteil Hh die ein bis zwei Infrastrukturangebote nutzen in %	mittlere	6,9
Anteil Hh die drei und mehr Infrastrukturangebote nutzen in %	hoch	60,1
sF3 Nachbarschaftbindungen		
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld schlecht bewerten in %	geringe	23,0
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld gut bewerten in %	mittlere	50,9
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Umfeld sehr gut bewerten in %	starke	9,7
sF4 Bindungen an den Wohnstandort		
Anteil Haushalte die keine Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	geringe	2,3
Anteil Haushalte die ein oder zwei Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	mittlere	40,1
Anteil Haushalte die drei und mehr Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	starke	57,5
sF4 Bindungen an das Wohnquartier		
Anteil Haushalte die von außerhalb zugezogen sind in %	geringe	69,0
Anteil Haushalte die bereits vorher im Bezirk gewohnt haben in %	mittlere	19,0
Anteil Haushalte die bereits vorher in dem Gebiet gewohnt haben in %	starke	12,0

Die vorangestellten Ergebnisse der Bewertungsindikatoren zur Gebietsbindung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets Humboldthain Nord-West können wie folgt bewertet werden:

- 64 % der Haushalte sind auf eine oder mehrere Infrastruktureinrichtungen im Gebiet angewiesen.
- 60 % der Bewohnerschaft nutzt regelmäßig drei oder mehr der Infrastrukturangebote im Gebiet.
- Die Nachbarschaftsbeziehungen werden von 61 % der Bewohner als gut oder sehr gut bewertet.
- 58 % der Bewohner haben durch mehrere angegebene Gründe für den Verbleib am Wohnstandort eine besonders intensive sozial-räumliche Bindung dokumentiert.

Tabelle 42: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Humboldthain Nord-West

Indikatoren		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
sF1	Angewiesenheit auf lok. Infrastruktur	34,6	28,9	36,5
sF2	Nutzung der lok. Infrastruktur	60,1	6,9	33,0
sF3	Nachbarschaftsbindung	9,7	50,9	23,0
sF4	Bindung an Wohnstandort	57,5	40,1	2,3
sF5	Bindung an Wohnquartier	12,0	19,0	69,0
Zusammenfassung städtebaul. Folgen		34,8	29,2	32,8

Der Gesamtindikator für das Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West zeigt eine **hohe Gebietsbindung** der Bewohnerschaft, insbesondere durch die Haushalte mit Kindern (ca. 20 %). Die Wertschätzung und hohe Nutzungsintensität bestätigt ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen der lokalen sozialen Infrastruktur und der Gebietsbevölkerung im Untersuchungsgebiet Kattegatstraße**. Insbesondere die vier Schulen, die Kitas sowie das Quartiersmanagement und die vielen öffentlichen Spielplätze decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung würde eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen.

Im Zusammenhang mit der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Verzicht auf eine Soziale Erhaltungsverordnung für das Untersuchungsgebiet müssen darüber hinaus weitere nachteilige Folge befürchtet werden:

- **Verlust preiswerten Wohnraums:** Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.
- **Verstärkung von Segregationsprozessen¹⁴ und städtebauliche Nachteile für die Umgebung:** Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im turnusmäßigen „Monitoring Sozial Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist




¹⁴ Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.

nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die in dem Gebiet Kattegatstraße zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets und somit vor allem im Stadtraum Wedding, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

- **Veränderung nachbarschaftlicher Strukturen:** initiiert und unterstützt durch das Quartiermanagement sind bereits viele Netzwerke und Strukturen im Gebiet vorhanden, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Die festgestellte hohe Gebietsbindung bestätigt dies. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich nicht nur negativ auf die soziale Stabilität sondern auch auf die städtebauliche Entwicklung auswirken.
- **Überlastung der Verkehrsinfrastruktur:** Aktuell hat das Gebiet einen auf den bestehenden Besatz ausgerichtete Infrastruktur für den ruhenden Verkehr, die sich bereits jetzt durch einen relativ hohen Parkdruck auszeichnet. Eine durch weitere Aufwertungsprozesse zu befürchtende Veränderung der Bewohnerstruktur in Richtung einkommensstarker Haushalte führt im Allgemeinen auch zu einem höheren Pkw Besatz. Hierdurch würde die vorhandene Infrastruktur überlastet bzw. wären zusätzliche öffentliche Investitionen zur Bedarfsdeckung erforderlich.

2.4.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Tabelle 43: Zusammenfassung der Ergebnisse Humboldthain Nord-West

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
Aufwertungs- potenzial		Großer Teil des Wohnungsbestandes eignet sich für: - Zusammenlegung von Kleinwohnungen - Modernisierung - Balkonanbau - Umwandlung - Energet. Gebäudesanierung - Fahrstuhleinbau - starke Investitionsanreize
Aufwertungs- druck		Sehr hoch, Anzeichen u.a.: - Anstieg Angebotsmieten - bevölkerungsstrukturelle Entwicklungen - Umwandlungsaktivitäten - Neubautätigkeiten und -potenziale
Verdrängungs- gefährdung		Insbesondere von: - migrantische Bevölkerung - Transferempfänger und Geringverdiener - Stammbewölkerung (insbes. Senioren)
Städtebauliche Folgewirkungen		Zu erwarten aufgrund: - hohe Gebietsbindung: 64 % sind angewiesen auf und 67 % nutzen die Infrastruktur - Zugeschchnittener Infrastrukturbesatz

2.4.5 Empfehlungen

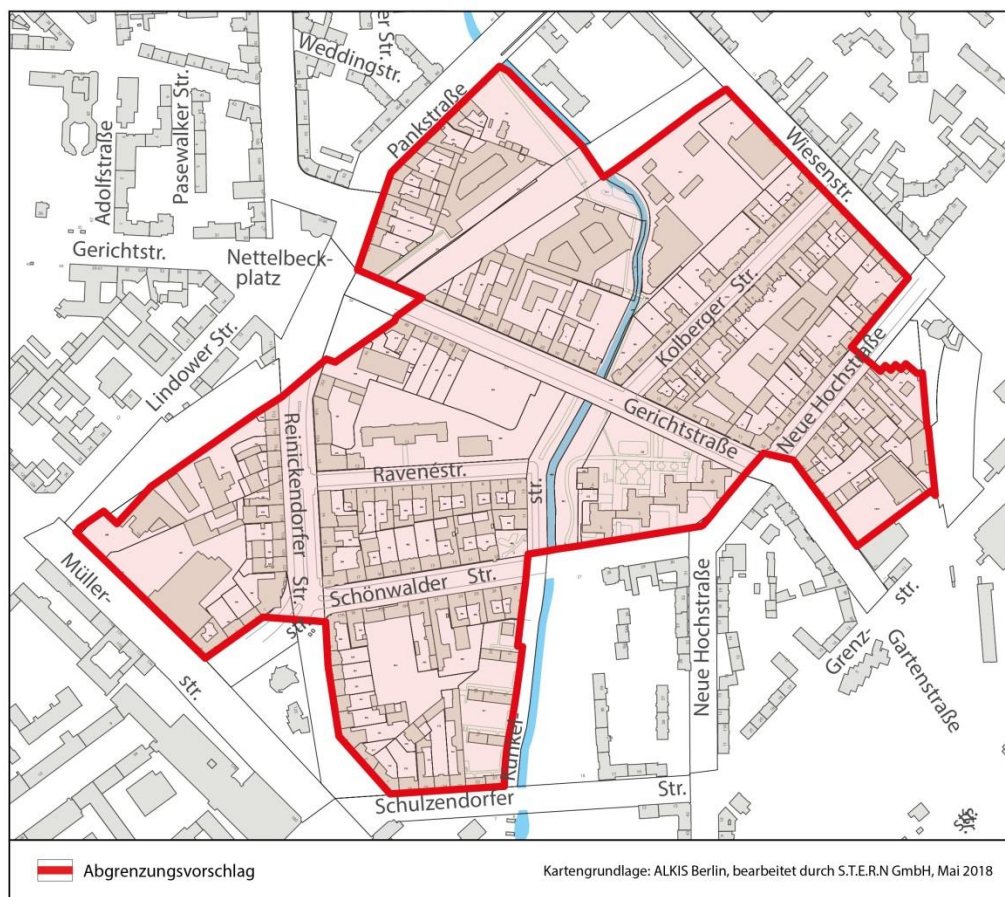
Aufgrund des festgestellten erheblichen Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets Humboldthain Nord-West in Verbindung mit dem starken Aufwertungsdruck muss eine erhebliche Verdrängungsgefahr relevanter Teile der ansässigen Wohnbevölkerung erwartet werden. In der Folge müssen nachteilige Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung befürchtet werden, die das aufeinander abgestimmte Verhältnis der derzeitigen Bevölkerungsstruktur, des lokalen Wohnungsangebots und der sozialen Infrastruktur gefährden.

Bei Verzicht auf eine Soziale Erhaltungsverordnung sind negative städtebauliche Folgewirkungen in Folge der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten.

Die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen zur Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind aus den vorangestellten Gründen somit für das Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West gegeben. Wir empfehlen daher, ein Aufstellungsverfahren für das Gebiet einzuleiten.

Die vorstehende Untersuchung hat keine Anhaltspunkte für teilräumliche Unterschiede der Untersuchungsbefunde ergeben, so dass wir eine Festlegung eines Sozialen Erhaltungsgebiets Humboldthain Nord-West in der räumlichen Abgrenzung des Untersuchungsgebiets empfehlen.

Abbildung 13: Abgrenzungsvorschlag für das aufzustellende Soziale Erhaltungsgebiet Humboldthain Nord-West



3 Zusammenfassende Empfehlungen

3.1 Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand der vier Untersuchungsgebieten

Nach den vorstehenden Ergebnissen der Indikatorenanalyse (vgl. Kapitel 2) konnte in allen vier Gebieten ein erhebliches Aufwertungspotenzial in großen Teilen der Altbaubestände und den nach 1950 z.T. im Wiederaufbauprogramm errichteten Gebäuden nachgewiesen werden. Diese Baualtersklassen machen in allen Gebieten den dominanten Teil der Wohnbebauung aus. In allen Untersuchungsgebieten ist der Anteil von Gebäuden im Besitz städtischer Gesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften sehr gering, so dass der Wohnungsbestand im Wesentlichen den wohnungswirtschaftlichen Verwertungsinteressen privater Einzeleigentümer oder privater Wohnungsgesellschaften ausgesetzt ist.

In allen Untersuchungsgebieten ist der Anteil an Gebäuden der relevanten Baualtersklassen, die nach Augenschein in den letzten Jahren umfassend erneuert wurden, noch relativ gering. So wurden auch nur in relativ wenigen Altbauten die Dachgeschosse zu Wohnzwecken aus- oder neue Balkone angebaut und nur zwischen 8 % und 15 % der Wohnungen verfügen über eine sehr gute Ausstattung (Vollstandard mit Sondermerkmalen). Allerdings konnten auch nur relativ wenige Gebäude gefunden werden, die durch langjährig unterlassene Instandhaltung erhebliche bauliche Mängel aufweisen. Im Wesentlichen ist der Alt- und Nachkriegsbaubestand von mäßig instandgehaltenen Gebäuden geprägt, die bereits vor längerem instandgesetzt oder z.T. auch teilmodernisiert wurden.

Es bestehen daher in dem Gebäudebestand aller Untersuchungsgebiete erhebliche Potenziale für kostenaufwendige, mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen. Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahmen umfassen diese neben der Beseitigung von Ausstattungsmängeln in 10 % bis 15 % der Wohnungen (Badeinbau, Heizungsumstellung) insbesondere die Erneuerung der Sanitärzellen, die Zusammenlegung des in allen Gebieten hohen Bestands an 1- und 2-Zimmer-Wohnungen zu attraktiven größeren Einheiten, der Anbau von Balkonen, der Einbau von Aufzugsanlagen und die energetische Gebäudesanierung insbesondere durch Wärmeschutzmaßnahmen (Fassaden, Fenstern, Kellerdecken, Dachgeschoß) und die Erneuerung der Heizungstechnik.

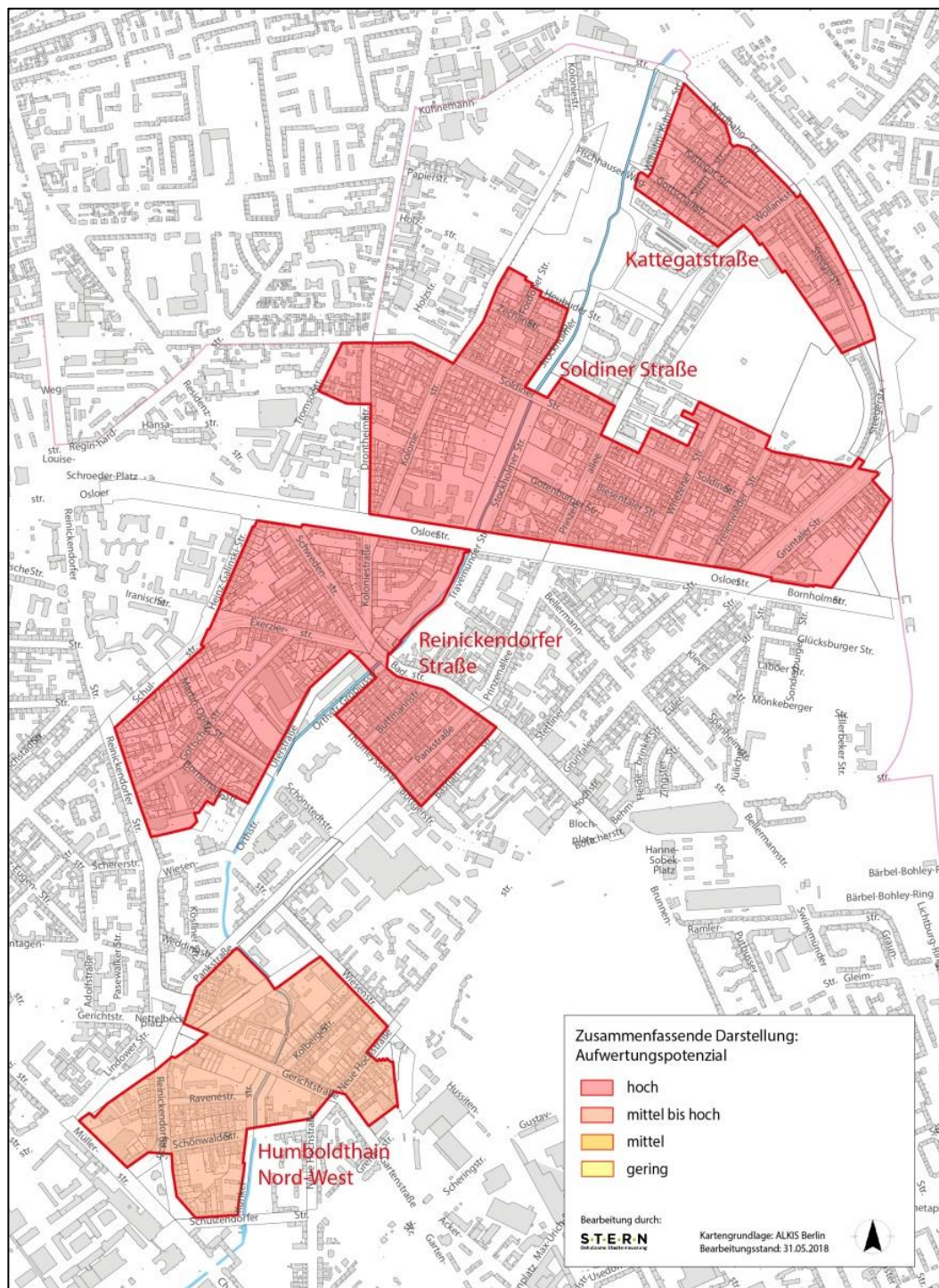
Die Untersuchungsbefunde weisen in den Untersuchungsgebieten derzeit einen Eigentumswohnungsanteil zwischen 9 % und 17 % aus, so dass in allen Gebieten noch erhebliche Aufwertungspotenziale durch Umwandlung der Mietwohnungsbestände in Eigentumswohnungen bestehen.

In den einzelnen Untersuchungsgebieten konnten, bezüglich des Aufwertungspotenzials, nur geringe Unterschiede in der Ausprägung der Befunde gefunden werden. Das insgesamt festgestellte hohe Aufwertungspotenzial wird lediglich im Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West als etwas vermindert eingeschätzt, weil nach den Ergebnissen

der Begehungen in diesem besonders innenstadtnahen, lagegünstigen Gebiet bereits eine etwas höherer Anteil an Gebäuden umfassend erneuert wurde.

Insgesamt sind nach den Ergebnissen der Untersuchung Art und Umfang der Aufwertungspotenziale in allen Untersuchungsgebiet so erheblich, dass die Voraussetzungen zur städtebaurechtlichen Festlegung der Gebiete als Soziale Erhaltungsgebiete nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als gegeben angenommen werden können.

Abbildung 14: Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand im Vergleich der Untersuchungsgebiete



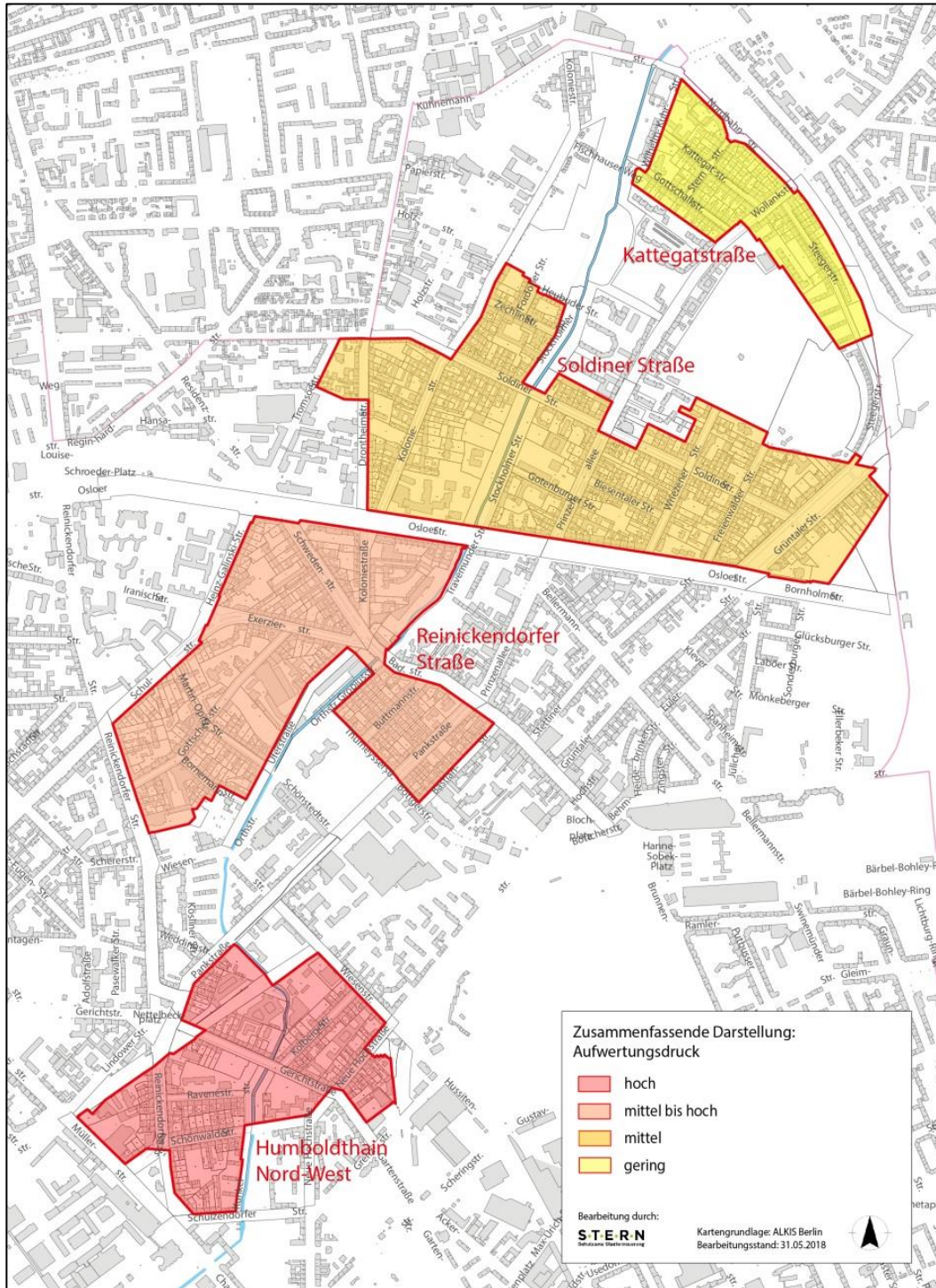
3.2 Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand der vier Untersuchungsgebiete

Für alle Untersuchungsgebiete konnte anhand der Ausprägungen der Indikatoren ein Aufwertungsdruck auf den lagegünstigen, innerstädtischen Wohnungsbestand festgestellt werden. Maßgeblich hierfür sind insbesondere gegenüber der Gesamtstadt überproportionale Steigerungen der von den Haushalten nach Zuzugsperiode gezahlten Bestandsmieten, die Entwicklung der in den Gebieten verlangten Angebotsmieten bei Neuvermietung, der Umfang der Umwandlungsaktivitäten und die Veränderung einzelner sozialstruktureller Parameter, die auf einen Austausch der Bevölkerung zugunsten wirtschaftlich leistungsfähigerer Haushalte hinweisen.

Der Umfang des festgestellten Aufwertungsdrucks variiert in den vier Untersuchungsgebieten jedoch erheblich. Je weiter südlich, d.h. innenstadtnäher sich das jeweilige Gebiet befindet, desto mehr nimmt der Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand zu. Die Bewertungsindikatoren der beiden nördlich gelegenen Untersuchungsgebiete Soldiner Straße und Kattegatstraße weisen zwar derzeit nur einen geringen bis mittleren Aufwertungsdruck auf, jedoch sind auch hier bereits Anzeichen für einen zunehmenden Druck auf die Aufwertung des Wohnungsbestands festzustellen. Insbesondere im Zusammenhang mit den zu erwartenden städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld kann in den nächsten Jahren auch für diese gut erschlossenen und lagegünstigen Quartiere eine erhebliche Attraktivitätssteigerung erwartet werden.

Zusammenfassend sind in allen Gebieten Anzeichen für einen zunehmenden Druck auf den Wohnungsbestand festzustellen. Je näher ein Gebiet an der Innenstadt liegt, desto stärker ist aktuell bereits ein Aufwertungsdruck feststellbar.

Abbildung 15: Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand im Vergleich der Untersuchungsgebiete



3.3 Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung der vier Untersuchungsgebiete

Von der prognostizierten zunehmenden Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale in den vier Untersuchungsgebieten muss eine erhebliche Gefährdung der derzeitigen sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erwartet werden.

Im Wesentlichen entspricht die Bevölkerung der Untersuchungsgebiete der sozialstrukturellen Zusammensetzung des gesamten Bezirks Mitte. Abweichungen sind in den Untersuchungsgebieten Soldiner Straße, Reinickendorfer Straße und Humboldthain Nord-West festzustellen, insbesondere bezüglich der deutlich höheren Migrantenanteile, höheren Anteilen von Mehrpersonen-Haushalten, einer insgesamt etwas „jüngeren“ Bewohnerschaft und im Zusammenhang mit einer höheren Erwerbstätigenquote auch einer etwas bessere wirtschaftliche Situation. Das Untersuchungsgebiet Kattegatstraße weicht hiervon wiederum insbesondere bezüglich eines deutlich geringeren Migrantenanteils sowie höherer Anteile an Senioren und Kleinhaushalten ab.

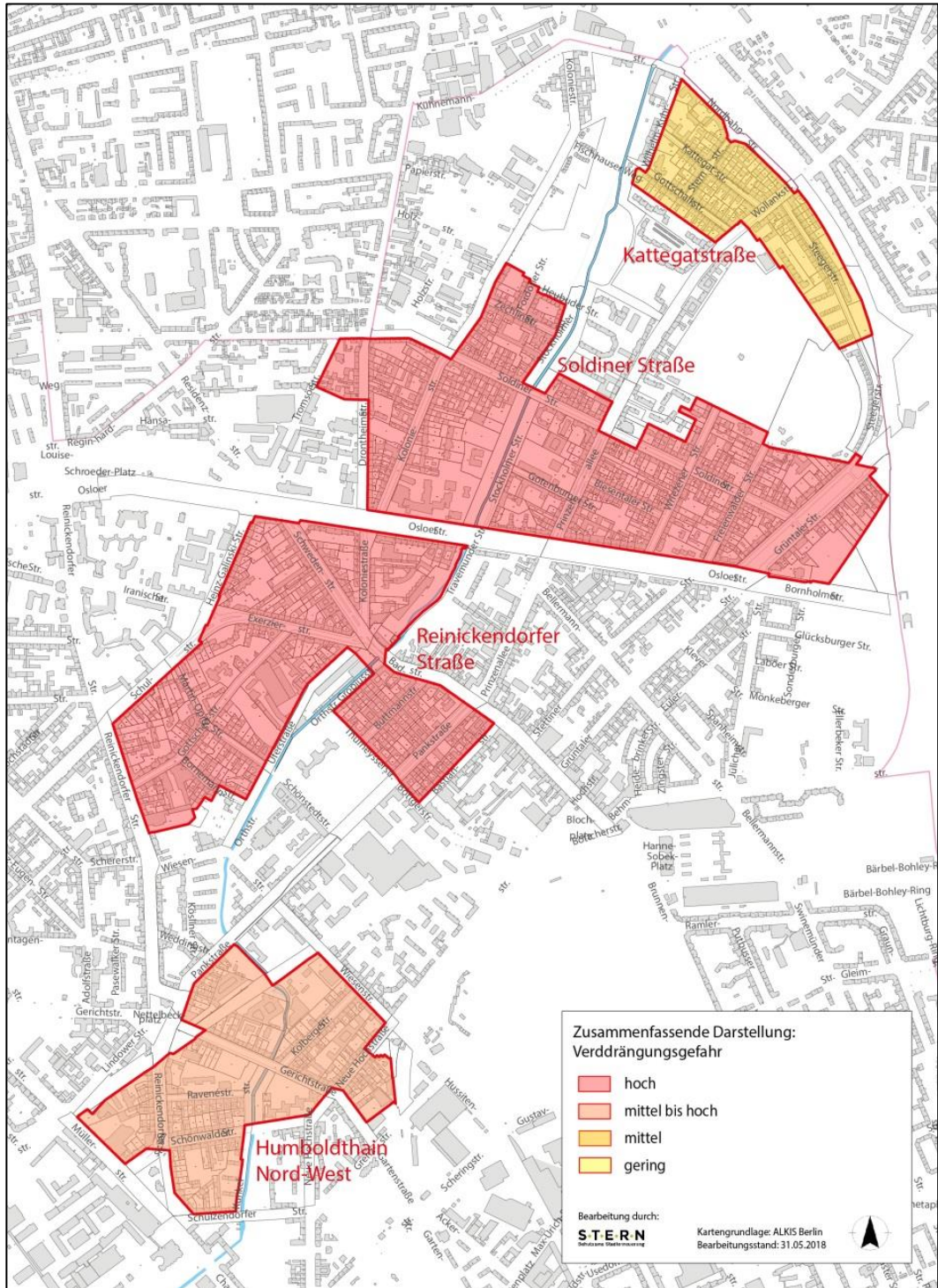
Insgesamt handelt es sich in den Untersuchungsgebieten um eine bezüglich der sozialen Zusammensetzung ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur. Im Zusammenhang mit der etwas besseren Einkommensstruktur und den in den Gebieten noch vergleichsweise günstigen Bestandmieten liegen die aktuellen Mietbelastungsquoten¹⁵ bei ca. 20 %. Zwischen 33 und 40 % der Haushalte wohnen länger als 10 Jahre in der derzeitigen Wohnung und begründen damit eine hohe sozialräumliche Bindung an das jeweilige Wohnquartier.

Die zur Verdrängungsgefährdung genutzten Indikatoren weisen für alle Untersuchungsgebiete einen Anteil von ca. 20 % der Haushalte aus, die potentiell einer hohen Gefährdung im Zusammenhang mit Wohnkostensteigerungen unterliegen. Hierbei handelt es sich insbesondere um Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Transferempfänger, Haushalte mit geringem Einkommen und Ausländer. Von einer potentiellen mittleren Verdrängungsgefährdung muss in allen Gebieten für weitere 20 bis 30 % der Haushalte insbesondere mit mittleren Einkommen ausgegangen werden, deren Wohnkostenbelastung bereits jetzt an der Grenze des Haushaltsbudgets liegt.

Insgesamt muss daher die potentielle Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung im Zusammenhang mit den vorstehend beschriebenen möglichen baulichen Aufwertungen in den Untersuchungsgebieten als erheblich eingeschätzt werden.

¹⁵ Berechnet als Anteil der Netto-Kaltmiete am Nettoeinkommen der Haushalte

Abbildung 16: Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung im Vergleich der Untersuchungsgebiete



3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgenwirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen in den vier Untersuchungsgebieten

In allen vier Untersuchungsgebieten konnte eine hohe Gebietsbindung der Bewohnerschaft mit dem jeweiligen Wohn- und damit Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Dies lässt sich insbesondere darauf zurückführen, dass große Teile der jeweiligen Gebietsbevölkerung auf eine oder mehrere soziale Infrastruktureinrichtungen angewiesen sind und diese auch regelmäßig nutzen sowie dass die Nachbarschaftsbeziehung vom Großteil der Bevölkerung als mindestens gut bewertet wird. Darüber hinaus hat die Mehrzahl der Bewohner eine starke Bindung an das Wohngebiet mit verschiedenen Nennungen begründet.

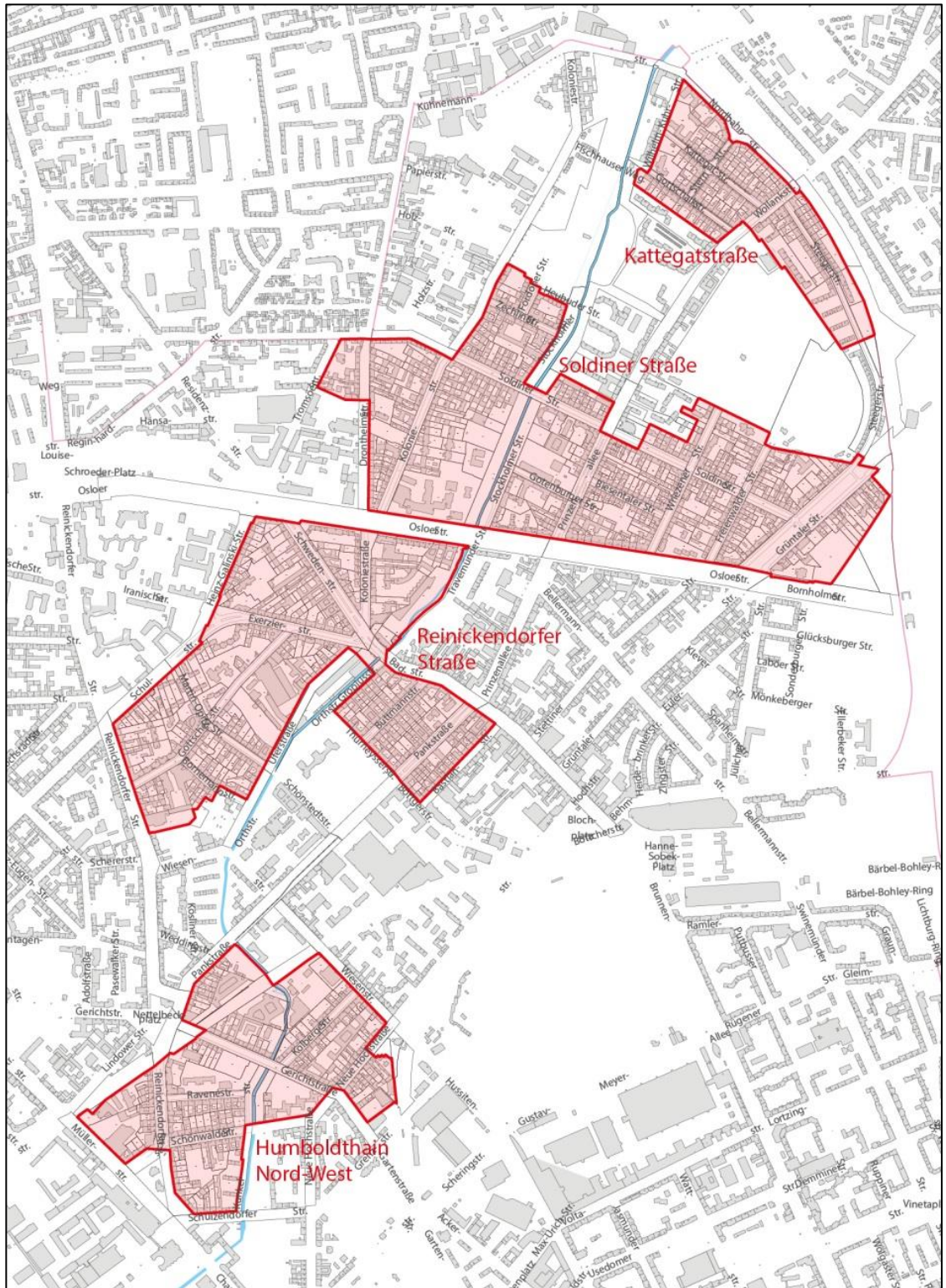
Die starke Angewiesenheit auf die infrastrukturelle Ausstattung und die hohe Nutzungsintensität bestätigt die Einschätzung, dass in den vier Untersuchungsgebieten ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der sozialen Infrastruktur und der Gebietsbevölkerung besteht, die vorhandene Infrastruktur also mit der Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung korrespondiert. Dies gilt vor allem für die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen, die insbesondere in den Gebieten Soldiner Straße und Reinickendorfer Straße aber auch in Humboldthain Nord-West auf ein breites Angebot an Bildungs-, Freizeit- und Beratungsangeboten zurückgreifen kann. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung würde eine Anpassung der sozialen Infrastruktur in den Gebieten erfordern. In der Kattegatstraße, wo der Anteil der Kinder und Jugendlichen geringer ist als in den übrigen drei Gebieten, ist das soziale Infrastrukturangebot vergleichsweise gering, wird aber auch hier von der Bewohnerschaft geschätzt. Bei verstärktem Zuzug jüngerer einkommensstärkerer Familien kann davon ausgegangen werden, dass die geringe Anzahl an Infrastruktureinrichtungen im Gebiet einem überhöhten Nachfragedruck ausgesetzt werden. Auch hier wäre daher eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig.

Weiterhin gilt für alle vier Untersuchungsgebiete, dass bei Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Verzicht auf eine Soziale Erhaltungsverordnung preiswerter Wohnraum verloren geht, der im Hinblick auf die angespannte Wohnungsmarktsituation in Berlin benötigt wird. Darüber hinaus verstärkt sich aufgrund von Verdrängungsprozessen im Gebiet der Druck auf andere und vor allem benachbarte Wohngebiete, wodurch hier wiederum städtebauliche negative Folgenwirkungen zu erwarten sind. Segregationsprozesse und Veränderung nachbarschaftlicher Strukturen wirken sich darüber hinaus sowohl im jeweiligen Gebiet als auch ggf. in benachbarten Gebieten negativ auf die soziale Stabilität und damit auch auf die städtebauliche Entwicklung aus.

In den zentral gelegenen Gebieten – insbesondere im Gebiet Reinickendorfer Straße und Humboldthain Nord-West – ist mit einer Veränderung der Bewohnerstruktur in Richtung einkommensstärkerer Haushalte zudem davon auszugehen, dass die Pkw-Dichte im Gebiet steigt. Dies hätte negative Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur zur Folge und würde womöglich zusätzliche öffentliche Investitionen in diesem Bereich erfordern.

Auf der Grundlage der vorstehend zusammengefassten Untersuchungsergebnisse ist daher der Einsatz des städtebaulichen Instruments einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in allen vier Untersuchungsgebieten ein geeignetes und zulässiges Mittel, um sonst notwendig werdende städtebauliche Investitionen zu vermeiden. Aus diesem Grund wird die Festlegung aller vier Untersuchungsgebiete als soziales Erhaltungsgebiet empfohlen. Die Untersuchung hat keine Anhaltspunkte für eine veränderte räumliche Abgrenzung der empfohlenen Erhaltungsgebiete ergeben. Lediglich für das Gebiet Soldiner Straße wird empfohlen, einen kleinen angrenzenden Bereich im Westen der Kulisse zu ergänzen (vgl. Kap. 2.2.5; Abb. 7 und 17).

Abbildung 17: Empfehlung Festlegungskulisse für soziale Erhaltungsgebiete im Stadtraum Wedding



3.5 Empfehlungen zur Festlegung von Verordnungsmieten im Zusammenhang mit dem Verordnungsvollzug

Im Rahmen der Haushaltsbefragung (vgl. Kap. 1.2.1) wurden auch die im Januar 2018 gezahlten Mieten differenziert nach den unterschiedlichen Mietbestandteilen erfragt. Im Zusammenhang mit den ebenfalls erfassten Wohnungsmerkmalen (Ausstattung, Größe) konnten, entsprechend der methodischen Vorgaben im „Berliner Mietspiegel 2017“, Tabellenmietspiegel der vier Untersuchungsgebiete erstellt werden. Aufgrund des beschränkten Umfangs von Mietangaben (vgl. Tab. 2) erbringt die Differenzierung der Ergebnisse nach Wohnflächen- und Baualterklassen insbesondere in den „kleineren“ Untersuchungsgebieten z.T. mit Fallzahlen unter 10 Nennungen jedoch keine statistisch hinreichend gesicherten Tabellenwerte. Es wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber daher entschieden, die jeweils stadträumlich benachbarten Gebiete Kattegatstraße und Soldiner Straße sowie Reinickendorfer Straße und Humboldthain Nord-West zusammenzufassen.

Gebietsmietspiegel Gebiete Kattegatstraße und Soldiner Straße

Tabelle 44: Tabellenmietspiegelwerte Untersuchungsgebiete Kattegatstraße und Soldiner Straße auf Grundlage der Haushaltsbefragung im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017

Wohnflächenklassen		Baualter nach Baualterklassen			
		bis 1919	1919-1949	1950-1990	nach 1990
bis unter 40 m ²	Nennungen*	23	27	10	
	Mittelwert*	6,57	5,81	9,61	
	Median*	5,58	5,67	9,78	
	Mietspiegel 2017**	7,45	6,45	6,81	7,50
40 bis unter 60 m ²	Nennungen*	94	104	35	5
	Mittelwert*	5,89	5,80	5,53	6,57
	Median*	5,93	5,55	5,68	6,16
	Mietspiegel 2017**	6,51	5,93	6,08	7,97
60 bis unter 90 m ²	Nennungen*	184	121	112	25
	Mittelwert*	5,65	5,49	5,81	7,48
	Median*	5,60	5,01	6,03	7,48
	Mietspiegel 2017**	6,00	5,65	5,61	8,72
90 m ² und mehr	Nennungen*	115	37	42	14
	Mittelwert*	5,87	4,68	5,58	6,45
	Median*	5,72	4,69	6,05	6,68
	Mietspiegel 2017**	5,72	5,80	5,55	8,94

* **Nennungen:** Anzahl der Nennungen (gewichteter Datensatz); **Mittelwert:** arithmetisches Mittel der Ausprägungen; **Median:** mittlerer Wert der Ausprägungen

** **Mietspiegel 2017:** einfache Wohnlage, mittlerer Wert, West, Werte für Baualterklassen 1950 und später zusammengefasst durch Mittelwertbildung

Auf der Grundlage der vorstehenden Erhebungsergebnisse empfehlen wir die Festlegung von Verordnungsmieten durch Verwendung der jeweiligen Mittelwerte. Soweit

diese Werte über den entsprechenden Mietspiegelwerten liegen, wird der Wert auf den entsprechenden Mietspiegelwert gekappt. In der Haushaltsbefragung statistisch nicht hinreichend gesicherte Werte werden durch die entsprechenden Werte aus dem Mietspiegel 2017 (einfache Wohnlage, mittlerer Wert, West) ersetzt (in Tabellen rot gesetzt).

Tabelle 45: Empfehlung Verordnungsrenten für die Untersuchungsgebiet Kattgatstraße und Soldiner Straße

Wohnflächenklassen	Baualter nach Baualterklassen						
	bis 1919	1919-1949	1950-1964	1965-1972	1973-1990	1991-2002	2003-2015
bis unter 40 m ²	6,57	5,81	6,16	6,58	7,68		7,50*
40 bis unter 60 m ²	5,89	5,80	5,71	5,75	6,77	7,43*	8,50
60 bis unter 90 m ²	5,65	5,49	5,48	5,22	6,12	7,10	10,13
90 m ² und mehr	5,72	4,68	4,87*	5,29	6,49	7,18	10,70

* nach Mietspiegel 2017 „nur bedingte Aussagekraft“ da nur 15-29 Mietwerte

Gebietsmietspiegel Gebiete Reinickendorfer Straße und Humboldthain Nord-West

Tabelle 46: Tabellenmietspiegelwerte Untersuchungsgebiete Reinickendorfer Straße und Humboldthain Nord-West auf Grundlage der Haushaltsbefragung im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017

Wohnflächen- klassen		Baualter nach Baualterklassen			
		bis 1919	1919-1949	1950-1990	nach 1990
bis unter 40 m ²	Nennungen*	32	22	18	
	Mittelwert*	7,96	5,82	7,99	
	Median*	6,97	5,56	8,74	
	Mietspiegel 2017**	7,45	6,45	6,81	7,50
40 bis unter 60 m ²	Nennungen*	69	34	73	8
	Mittelwert*	6,42	7,65	7,00	8,27
	Median*	6,25	6,48	6,37	7,38
	Mietspiegel 2017**	6,51	5,93	6,08	7,97
60 bis unter 90 m ²	Nennungen*	148	82	112	21
	Mittelwert*	5,06	5,97	6,55	8,33
	Median*	5,16	5,89	6,64	7,25
	Mietspiegel 2017**	6,00	5,65	5,61	8,72
90 m ² und mehr	Nennungen*	149	38	40	9
	Mittelwert*	5,85	6,00	6,71	10,37
	Median*	5,43	5,57	6,87	7,68
	Mietspiegel 2017**	5,72	5,80	5,55	8,94

* **Nennungen:** Anzahl der Nennungen (gewichteter Datensatz); **Mittelwert:** arithmetisches Mittel der Ausprägungen; **Median:** mittlerer Wert der Ausprägungen

** **Mietspiegel 2017:** einfache Wohnlage, mittlerer Wert, West, Werte für Baualterklassen 1950 und später zusammengefasst durch Mittelwertbildung

Tabelle 47: Empfehlung Verordnungsmieten für die Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße und Humboldthain Nord-West

Wohnflächen- klassen	Baualter nach Baujahren						
	bis 1919	1919-1949	1950-1964	1965-1972	1973-1990	1991-2002	2003-2015
bis unter 40 m ²	7,45	5,82	6,16	6,58	7,68		7,50*
40 bis unter 60 m ²	6,42	5,93	5,71	5,75	6,77	7,43*	8,50
60 bis unter 90 m ²	5,06	5,65	5,48	5,22	6,12	7,10	10,13
90 m ² und mehr	5,72	5,80	4,87*	5,29	6,49	7,18	10,7

* nach Mietspiegel 2017 „nur bedingte Aussagekraft“ da nur 15-29 Mietwerte

Anlagen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Kulissen der Städtebauförderung und der Untersuchungsgebiete im Stadtraum Wedding	8
Abbildung 2:	Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Kattegatstraße	12
Abbildung 3:	Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Kattegatstraße	13
Abbildung 4:	Abgrenzungsvorschlag für das aufzustellende Soziale Erhaltungsgebiet Kattegatstraße	27
Abbildung 5:	Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Soldiner Straße	28
Abbildung 6:	Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Soldiner Straße.....	29
Abbildung 7:	Abgrenzungsvorschlag für das aufzustellende Soziale Erhaltungsgebiet Soldiner Straße.....	43
Abbildung 8:	Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Reinickendorfer Straße	44
Abbildung 9:	Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße	45
Abbildung 10:	Abgrenzungsvorschlag für das aufzustellende Soziale Erhaltungsgebiet Reinickendorfer Straße	58
Abbildung 11:	Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Humboldthain Nord-West.....	59
Abbildung 12:	Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West	60
Abbildung 13:	Abgrenzungsvorschlag für das aufzustellende Soziale Erhaltungsgebiet Humboldthain Nord-West	73
Abbildung 14:	Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand im Vergleich der Untersuchungsgebiete	75
Abbildung 15:	Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand im Vergleich der Untersuchungsgebiete	77
Abbildung 16:	Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung im Vergleich der Untersuchungsgebiete	79
Abbildung 17:	Empfehlung Festlegungskulisse für soziale Erhaltungsgebiete im Stadtraum Wedding	82

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Untersuchungsmethodik	2
Tabelle 2:	Stichprobenumfang und Ausschöpfung	4
Tabelle 3:	Abweichung ausgewählter Merkmale zwischen Befragungsstichprobe und Referenzdaten (EMR 31.12.2016)	5
Tabelle 4:	Wohnungsbestand im Vergleich der Gebiete und Bezirk Mitte	9
Tabelle 5:	Umwandlung und Wohnungsverkehr im Vergleich der Gebiete und Bezirk Mitte	10
Tabelle 6:	Wohnverhältnisse der Haushalte im Vergleich der Gebiete und Bezirk Mitte	10
Tabelle 7:	Einwohner und Haushalte im Vergleich der Gebiete und Bezirk Mitte	11
Tabelle 8:	Indikatorenprägungen Aufwertungspotenzial Kattegatstraße	15
Tabelle 9:	Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Aufwertungspotenzial Kattegatstraße	18
Tabelle 10:	Indikatorenprägungen Aufwertungsdruck Kattegatstraße	19
Tabelle 11:	Bewertung der standardisierten Indikatorenprägungen Aufwertungsdruck Kattegatstraße im Vergleich der Untersuchungsgebiete und den überörtlichen Räumen Aufwertungsdruck Kattegatstraße	20
Tabelle 12:	Indikatorenprägungen Verdrängungsgefährdung Kattegatstraße	21
Tabelle 13:	Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Verdrängungsgefährdung Kattegatstraße	23
Tabelle 14:	Indikatorenprägungen Gebietsbindung Kattegatstraße	24
Tabelle 15:	Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Gebietsbindung Kattegatstraße	25
Tabelle 16:	Zusammenfassung der Ergebnisse Untersuchungsgebiet Kattegatstraße	26
Tabelle 17:	Indikatorenprägungen Aufwertungspotenzial Soldiner Straße	31
Tabelle 18:	Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Aufwertungspotenzial Soldiner Straße	33
Tabelle 19:	Indikatorenprägungen Aufwertungsdruck Soldiner Straße	34
Tabelle 20:	Bewertung der standardisierten Indikatorenprägungen Aufwertungsdruck Soldiner Straße im Vergleich der Untersuchungsgebiete und den überörtlichen Räumen	36
Tabelle 21:	Indikatorenprägungen Verdrängungsgefährdung Soldiner Straße	37
Tabelle 22:	Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Verdrängungsgefährdung Soldiner Straße	39
Tabelle 23:	Indikatorenprägungen Gebietsbindung Soldiner Straße	40
Tabelle 24:	Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Gebietsbindung Soldiner Straße	41
Tabelle 25:	Zusammenfassung der Ergebnisse Soldiner Straße	42
Tabelle 26:	Indikatorenprägungen Aufwertungspotenzial Reinickendorfer Straße	46

Tabelle 27:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Reinickendorfer Straße	48
Tabelle 28:	Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Reinickendorfer Straße.....	49
Tabelle 29:	Bewertung der standardisierten Indikatorenausprägungen Reinickendorfer Straße im Vergleich der Untersuchungsgebiete und den überörtlichen Räumen.....	51
Tabelle 30:	Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Reinickendorfer Straße	52
Tabelle 31:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Reinickendorfer Straße.....	54
Tabelle 32:	Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Reinickendorfer Straße.....	55
Tabelle 33:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Reinickendorfer Straße	56
Tabelle 34:	Zusammenfassung der Ergebnisse Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße	57
Tabelle 35:	Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Humboldthain Nord-West	61
Tabelle 36:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Humboldthain Nord-West.....	64
Tabelle 37:	Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Humboldthain Nord- West.....	65
Tabelle 38:	Bewertung der standardisierten Indikatorenausprägungen Humboldthain Nord-West im Vergleich der Untersuchungsgebiete und den überörtlichen Räumen.....	66
Tabelle 39:	Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Humboldthain Nord-West	67
Tabelle 40:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Humboldthain Nord-West	69
Tabelle 41:	Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Humboldthain Nord- West.....	70
Tabelle 42:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Humboldthain Nord-West	71
Tabelle 43:	Zusammenfassung der Ergebnisse Humboldthain Nord-West	72
Tabelle 44:	Tabellenmietenspiegelwerte Untersuchungsgebiete Kattegatstraße und Soldiner Straße auf Grundlage der Haushaltsbefragung im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017.....	83
Tabelle 45:	Empfehlung Verordnungsmieten für die Untersuchungsgebiet Kattegatstraße und Soldiner Straße	84
Tabelle 46:	Tabellenmietenspiegelwerte Untersuchungsgebiete Reinickendorfer Straße und Humboldthain Nord-West auf Grundlage der Haushaltsbefragung im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017.....	85
Tabelle 47:	Empfehlung Verordnungsmieten für die Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße und Humboldthain Nord-West.....	85

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
ALG	Arbeitslosengeld
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
Ad	Aufwertungsdruck
Ap	Aufwertungspotenzial
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
EMR	Einwohnermelderegister (Amt für Statistik-Berlin Brandenburg)
FB	Fachbereich
GWZ	Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011)
Hh	Haushalt
i.v.H.	in von Hundert (%)
Kap.	Kapitel
Mod.	Modernisierung
mod.	modernisiert
Mz	Mikrozensus Berlin (Amt für Statistik-Berlin Brandenburg)
NW	Nord-West
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
p.P.	pro Person
PLR	Planungsraum
PLZ	Postleitzahl
QM	Quartiersmanagement
RN	Randnummer
S.	Satz oder Seite
SenSW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
sF	städtebauliche Folgewirkungen
Tab.	Tabelle
Vg	Verdrängungsgefahr
vgl.	vergleiche
Whg.	Wohnung
WoGe	Wohngeld

Musterfragebogen der Haushaltsbefragung

Haushaltsfragebogen Prüfauftrag Soziale Erhaltungsverordnungen Ortsteil Wedding	Seite 1
--	---------

Erklärung zum Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Gesetz zum Schutz personenbezogener Daten in der Berliner Verwaltung (BlnDSG) und werden ausschließlich für diese Untersuchung zusammenfassend verwandt. Die Teilnahme an der Befragung ist freiwillig.

Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens

Bitte lesen Sie die Fragen und Erläuterungen sorgfältig durch, bevor Sie die gewünschten Angaben in die vorgesehenen Felder (☒) mit einem **schwarzen Stift** eintragen. **Zahlen bitte immer rechtsbündig setzen.**

KS

Wohnverhältnisse

1. In welche Baualterklasse fällt Ihr Haus? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	Altbau bis 1918	<input type="checkbox"/>
	Altbau 1919 bis 1949	<input type="checkbox"/>
	Neubau 1950 bis 1990	<input type="checkbox"/>
	Neubau nach 1990	<input type="checkbox"/>

2. Liegt Ihre Wohnung im Dachgeschoss (auch DG Maisonette)? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	nein	<input type="checkbox"/>
	ja	<input type="checkbox"/>

3. Wer ist Eigentümer / Vermieter Ihrer Wohnung? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	Städtische Wohnungsbaugesellschaft (GEWOBAG, degewo AG, GESOBAU AG etc.)	<input type="checkbox"/>
	Wohnungsbaugenossenschaft (BBG, Berolina, EVM etc.)	<input type="checkbox"/>
	privater Hauseigentümer	<input type="checkbox"/>
	privates Wohnungsunternehmen (Deutsche Wohnen AG, Vonovia,...)	<input type="checkbox"/>
	privater Einzeleigentümer der Wohnung (vermietete Eigentumswohnung)	<input type="checkbox"/>
	kein Vermieter, ich bin selbstnutzender Eigentümer der Wohnung	<input type="checkbox"/>

4. Wurde Ihre Wohnung während Ihres Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	nein	<input type="checkbox"/>
	ja	<input type="checkbox"/>

5. Wie groß ist laut Mietvertrag Ihre Wohnung? ☒ bitte gerundet rechtsbündig eintragen	Wohnfläche ohne Kommastellen in m ²	<input type="text"/>
	Anzahl der Wohnräume über 6 m ² (ohne Küche, Bad, Flur, Kammern)	<input type="text"/>

Die folgenden drei Fragen entfallen für selbstgenutzte Eigentumswohnungen, dann bitte weiter mit Frage 9!

6. Wie hoch war Ihre Miete im Monat Januar 2018 ? ☒ Bitte Beträge für alle Mietbestandteile laut Mietvertrag bzw. letzter Mietänderungserklärung ohne Kommastellen rechtsbündig eintragen!	Miete insgesamt (inkl. aller Umlagen) in €	<input type="text"/>	,			
	darin sind enthalten					
	Betriebskostenvorauszahlungen (kalt) in €	<input type="text"/>	,			
	Vorauszahlungen für Heizung und/oder Warmwasser in €	<input type="text"/>	,			
	ggf. gesondert ausgewiesene Nebenkosten (z.B. für Kabel-TV, Garage, Mietergarten) in €	<input type="text"/>	,			

Haushaltsbefragung Mitte Ortsteil Wedding

Seite 2

7. Wann war die letzte Erhöhung der Nettomiete?

☒ bitte Jahreszahl der Mieterhöhung eintragen!
Gefragt wird **nicht** nach Mietänderungen aufgrund von Umlagenabrechnungen wie z.B. Heiz- oder Betriebskostenabrechnung

--	--	--	--	--

8. Wurden in Ihrer Wohnung während Ihres Mietverhältnisses wertverbessernde Einbauten (z.B. Bad, Zentralheizung, Gegensprechanlage) vorgenommen?

☒ Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. Jahreszahl eintragen

nein					<input type="checkbox"/>
ja, im Jahr (Jahr der letzten Maßnahme)					
ja, durch den Vermieter					<input type="checkbox"/>
ja, durch mich selbst					<input type="checkbox"/>

9. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung?

☒ Zutreffendes bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen sind möglich!)

	beim Einzug vorhanden	selbst geschaffen	vom Vermieter nach Bezug geschaffen
Sammelheizung (Gasetagenheizung, Zentralheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
moderne energiesparende Heizanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gebäude mit Solaranlage und/oder Photovoltaik	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zentrale Warmwasserversorgung (mit der Zentralheizung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
dezentrale Warmwasserversorgung (Boiler, Durchlauferhitzer etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Badezimmer mit WC, Dusche oder Wanne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Modernes Bad (z.B. Wände überwiegend gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne oder -dusche, Einhebelmischbatterie, Handtuchwärmer)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zweites WC (Gäste-WC)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Balkon, Loggia, Terrasse, Wintergarten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Aufzug	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
moderne Küche (Einbauküche, Dunstabzugshaube, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
hochwertiges Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen- oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fassadendämmung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

10. Hat Ihre Wohnung gravierende Wohnungsmängel?

☒ Zutreffendes bitte ankreuzen

nein, keine	<input type="checkbox"/>
ja	<input type="checkbox"/>

11. Wünschen Sie eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte?

☒ Zutreffendes bitte ankreuzen Mehrfachnennungen möglich

Nein, ich wünsche keine Veränderung der Ausstattung	<input type="checkbox"/>
Modernisierung / Verbesserung des Badezimmers	<input type="checkbox"/>
energieeinsparende neue Fenster	<input type="checkbox"/>
Schallschutzmaßnahmen	<input type="checkbox"/>
energetische Gebäudesanierung	<input type="checkbox"/>
Balkonanbau	<input type="checkbox"/>
Einbau eines Fahrstuhls	<input type="checkbox"/>
Grundrissveränderung(en)	<input type="checkbox"/>

Haushaltsbefragung Mitte Ortsteil Wedding	Seite 3
---	---------

Infrastrukturnutzung

12. Auf welche Angebote und/oder Einrichtungen im Wohngebiet sind Sie besonders angewiesen? ☒ Bitte Angebote oder Einrichtungen in das Textfeld eintragen, Mehrfachnennungen sind möglich			

13. Bitte bewerten Sie folgende Einrichtungen und Angebote in Gebietsnähe: ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	Das Angebot bzw. die Einrichtung ...				keine Angabe
	nutze ich bzw. meine Familie	finde ich wichtig	finde ich weniger wichtig	finde ich unwichtig	
Kindertagesstätten / Horteinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundschule	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Kinderspielplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Freizeitangebote für Jugendliche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Seniorenfreizeitangebote / Nachbarschaftstreff	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kulturelle Einrichtungen / Angebote	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
öffentliche Grünanlagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (Ärzte, Therapieeinrichtungen, Krankengymnastik etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratungseinrichtungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Öffentlicher Nahverkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

14. Verfügt Ihr Haushalt über einen PKW?	nein	<input type="checkbox"/>	☒ wenn ja, bitte Anzahl der PKW eintragen
	ja	<input type="checkbox"/>	

15. Welches Verkehrsmittel nutzen Sie <u>überwiegend</u> ... ☒ Bitte in jeder Zeile nur das überwiegend genutzte Verkehrsmittel ankreuzen!	Auto	öffentlicher Nahverkehr	Fahrrad	zu Fuß
auf dem Weg zum Arbeitsplatz	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zum Einkaufen für den täglichen Bedarf	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wohndauer und Nachbarschaft

16. Seit wann wohnen Sie ... ☒ Bitte Jahreszahlen eintragen	in dieser Wohnung seit...	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> </table>				
	in diesem Wohngebiet seit...	<table border="1" style="width: 100%; height: 20px;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> </table>				

17. Aus welchen Gründen leben Sie in Ihrem Wohngebiet? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen sind möglich!)	die Miete ist günstig <input type="checkbox"/>
	die Miete <u>war</u> beim Einzug günstig <input type="checkbox"/>
	das Lebensgefühl im Kiez gefällt mir <input type="checkbox"/>
	ich mag das Aussehen des Wohngebiets <input type="checkbox"/>
	ich schätze die Lage in der Stadt <input type="checkbox"/>
	mich interessieren die kulturellen Angebote im Kiez <input type="checkbox"/>
	ich bin auf die sozialen Einrichtungen angewiesen <input type="checkbox"/>
	die Nähe zu Freunden, Bekannten und/oder Verwandten <input type="checkbox"/>
	die Nähe zum Arbeitsplatz <input type="checkbox"/>

18. Wo haben Sie zuvor gewohnt? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	in der jetzigen Wohngegend <input type="checkbox"/>
	im Bezirk Mitte <input type="checkbox"/>
	in einem anderen Bezirk Berlins <input type="checkbox"/>
	in einem anderen Bundesland / Land <input type="checkbox"/>

19. Beabsichtigen Sie in den nächsten zwei Jahren aus der Wohnung auszuziehen? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	nein <input type="checkbox"/>
	ja <input type="checkbox"/>

20. Falls Sie planen umzuziehen: Was sind Ihre Gründe? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen sind möglich!)	Unzufriedenheit mit der Wohnung <input type="checkbox"/>
	Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld <input type="checkbox"/>
	Wohnung ist zu klein <input type="checkbox"/>
	Wohnung ist zu groß <input type="checkbox"/>
	Wohnung ist zu teuer <input type="checkbox"/>
	Arbeitsplatzwechsel / Ausbildung / Studium <input type="checkbox"/>
	Unzufriedenheit mit dem Vermieter <input type="checkbox"/>
	Wohnung ist nicht altersgerecht (z.B. fehlender Aufzug) <input type="checkbox"/>
	Erwerb eines Eigenheims / einer Eigentumswohnung <input type="checkbox"/>
	<u>persönliche</u> Gründe (z.B. Heirat, Geburt) <input type="checkbox"/>
	sonstige Gründe, und zwar: <input type="checkbox"/> _____

21. Wie beurteilen Sie die Nachbarschaft im Haus bzw. im Umfeld? ☒ Zutreffendes bitte ankreuzen	Das Zusammenleben	im Haus...	im Umfeld...
	gefällt mir sehr gut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	gefällt mir gut	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	gefällt mir gar nicht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	kann ich nicht beurteilen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Angaben zum Haushalt

22. Wie viele Personen leben ständig in Ihrem Haushalt?

☞ bitte Personenanzahl eintragen

23. Wie hoch war das Nettoeinkommen Ihres Haushalts im Monat Januar 2018 ca. (bitte **Monatseinkommen** angeben)?

☞ bitte Summe der monatlichen Nettoeinkommen **aller Haushaltsmitglieder** (z.B. aus Lohn, Gehalt, Rente, Pension, Familienunterhalt, öffentliche Unterstützung, Kindergeld, Wohngeld, Unternehmereinkommen etc.) **rechtsbündig** ohne Kommastellen eintragen **Gesamtbetrag im Monat in €**

 . ,⁻

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

☞ bitte Zutreffendes ankreuzen, Mehrfachnennungen sind möglich

Arbeitslosengeld (Alg I)	<input type="checkbox"/>
Arbeitslosengeld II (Alg II/ „Hartz IV“)	<input type="checkbox"/>
Wohngeld	<input type="checkbox"/>
sonstige staatliche Leistungen (Grundsicherung, BAföG, Erziehungsgeld etc.)	<input type="checkbox"/>

25. Bitte machen Sie folgende Angaben für jede in Ihrem Haushalt lebende Person:

☞ bitte Zutreffendes ankreuzen bzw. beim Geburtsjahr die Jahreszahl eintragen

	Sie selbst	2. Person im Haushalt	3. Person im Haushalt	4. Person im Haushalt	5. Person im Haushalt	6. Person im Haushalt
Geschlecht						
weiblich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
männlich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Geburtsjahr bitte für alle Personen eintragen						
Nationalität						
deutsch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
deutsch mit Migrationshintergrund	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
nicht deutsch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Stellung im Beruf (bitte nur Haupttätigkeit angeben – keine Mehrfachnennung!)						
(Fach-)Arbeiter/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Angestellte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beamte/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Selbstständige/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Arbeitslose/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auszubildende/r	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beschäftigungsmaßnahme / Umschüler/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schüler/in oder Student/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentner/in oder Pensionär/in	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hausfrau/-mann	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstiges	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Höchster Berufsausbildungsabschluss (keine Mehrfachnennung!)						
Hoch-/Fachhochschulabschluss, Promotion	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachschulabschluss (auch Meister-/ Techniker Ausbildung)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lehr-/ Anlernausbildung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
kein Berufsausbildungsabschluss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Wir danken Ihnen für Ihre Mitarbeit und bitten Sie, den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens

Sonntag, den 11. Februar 2018

mit dem beigefügten Freiumschlag (Gebühr bezahlt Empfänger) an die
argus gmbh, Knobelsdorffstr. 32 in 14059 Berlin zurück zu senden.

Planausschnitt

Untersuchungsgebiet Kattegatstraße (Bezirksregion Osloer Straße)



© Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung (2018)

© argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH 2018 i.A. Bezirksamt Mitte von Berlin