

**Vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen
einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für
das Gebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd in Berlin Charlottenburg-Wilmersdorf**



Ergebnisbericht

**Vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd in Berlin
Charlottenburg-Wilmersdorf**

Ergebnisbericht

Auftraggeber:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin

Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT

Fachbereich Stadtplanung

Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin

Auftragnehmer:

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

Straßburger Straße 55, 10405 Berlin

Bearbeitung:

M.Sc. Wiebke Köker | S.T.E.R.N. GmbH

M.A. Stefan Schulz | S.T.E.R.N. GmbH

B.A. Adrian Sewekow | S.T.E.R.N. GmbH

B.Sc. Birte Alpen | S.T.E.R.N. GmbH

Dipl. Geogr. Beatrice Siegert | S.T.E.R.N. GmbH

Abbildungen Deckblatt: © S.T.E.R.N. GmbH 2023

Berlin, im September 2023

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung.....	5
1.2	Untersuchungsmethodik.....	6
1.2.1	Untersuchungskulisse und Prüfkriterien	6
1.2.2	Gewichtung innerhalb des Indikatoren-Clusters.....	15
1.2.3	Haushaltsbefragung	17
1.2.4	Qualität, Repräsentativität und Ergebnisdarstellung der Haushaltsbefragung	18
1.2.5	Sekundärstatistische Daten und Informationen	19
1.2.6	Vor-Ort-Aufnahmen	19
1.2.7	Expert*innen-Gespräche.....	20
2	Untersuchungsgebiet	21
2.1	Struktur und Charakteristik des Untersuchungsgebiets	21
2.2	Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet.....	26
2.2.1	Kindertagesstätten	26
2.2.2	Schulen	28
2.2.3	Sonstige soziale und grüne Infrastrukturen	30
2.2.4	Bewertung der Auslastung	34
3	Untersuchungsergebnisse	35
3.1	Gebietsabgrenzung und zentrales Untersuchungsergebnis	35
3.1.1	Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse	37
3.2	Indikatorenanalyse und -bewertung des Untersuchungsgebiets	40
3.2.1	Aufwertungspotenzial	40
3.2.2	Aufwertungsdruck.....	51
3.2.3	Verdrängungsgefährdung.....	57
3.2.4	Verdrängungsdruck	66
3.2.5	Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung	69
3.3	Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen	75
3.3.1	Bewertung zentraler Ergebnisse der Untersuchung	75
3.3.2	Negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung.....	77
3.3.3	Räumlicher Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung Leon-Jessel-Platz	78
3.3.4	Empfehlung zum weiteren Vorgehen	79
4	Anhang	80
	Literaturverzeichnis	80

Abbildungsverzeichnis	81
Tabellenverzeichnis	81

1 Vorbemerkungen

Diese vertiefende Untersuchung soll prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für eine erstmalige Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung im südlichen Teil des Gebietes Wilmersdorf Zentrum vorliegen.

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf nutzt seit dem Jahr 2018 das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Mit der sozialen Erhaltungsverordnung wird die Absicht verfolgt, die demographische und soziale Struktur der Wohnbevölkerung in einem räumlich abgegrenzten Gebiet vor unerwünschten Veränderungen zu schützen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

Konkret sollen mit der sozialen Erhaltungsverordnung mietwirksame bauliche Aufwertungen der Wohnungsbestände sowie städtebauliche Entwicklungen vermieden werden, die zu einem Verlust leistbaren Wohnraums führen und daher eine Verdrängung der angestammten Bewohner*innen und Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung bewirken können. Ziel der sozialen Erhaltungsverordnung ist also der Erhalt der Struktur der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen und nicht der individuelle Schutz der Mieter*innen.

Vor dem Hintergrund des bereits seit vielen Jahren anhaltenden Drucks, insbesondere auf die innerstädtischen Wohnungslagen und zunehmend auch auf Randlagen, hat der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf in den vergangenen Jahren neun Wohnquartiere mit der Anwendung sozialer Erhaltungsverordnungen einem besonderen städtebaulichen Schutz unterstellt. Im August 2018 wurde erstmals die Gebiete Gierkeplatz und Mierendorff-Insel als soziales Erhaltungsgebiet festgesetzt. Im Jahr 2020 trat die Verordnung über das Gebiet Klausenerplatz sowie im Jahr 2021 für die Gebiete Jungfernheide, Karl-August-Platz, Richard-Wagner-Straße sowie Alt-Lietzow in Kraft. Zuletzt folgte im März 2023 mit dem Brabanter Platz und dem Hochmeisterplatz die erstmalige Festsetzung neuer Erhaltungsgebiete im Ortsteil Wilmersdorf. Im Jahr 2020 wurden in einem Grobscreening weitere Beobachtungsgebiete im Ortsteil Wilmersdorf identifiziert, die gemäß Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vertiefend untersucht werden sollen. Die vom Bezirk definierte Untersuchungskulisse Wilmersdorf Zentrum-Süd umfasst die fünf Planungsräume Barstraße, Leon-Jessel-Platz, Nikolsburger Platz, Wilhelmsaue und Babelsberger Straße. Im Rahmen des vorliegenden Gutachtens soll im Rahmen primär- und sekundärstatistischer Auswertungen geprüft werden, ob die zugrundeliegenden Verdachtsmomente empirisch bestätigt werden können und damit die Festsetzung als soziale Erhaltungsgebiete rechtfertigen.

1.2 Untersuchungsmethodik

Nachfolgend wird beschrieben, welche Indikatoren für die Untersuchung herangezogen werden und welche Relevanz sie für die Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen im Gebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd haben.

In den folgenden Kapiteln werden die Untersuchungsmethodik und der angewandte Methodenmix näher beschrieben.

1.2.1 Untersuchungskulisse und Prüfkriterien

Für das Gebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd werden die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung überprüft. Das Untersuchungsgebiet umschließt folgende fünf Planungsräume¹ (PLR), die sich im Ortsteil Wilmersdorf befinden:

- Leon-Jessel-Platz
- Nikolsburger Platz
- Barstraße
- Wilhelmsaue
- Babelsberger Straße

Im gesamten Untersuchungsgebiet leben 30.050 Menschen in ca. 18.000 Haushalten (vgl. Tabelle 1). Die Abgrenzung des Untersuchungsbereiches ist kartographisch in Abbildung 1 dargestellt.

Tabelle 1: Einwohner*innen und Wohneinheiten in den Untersuchungsgebieten

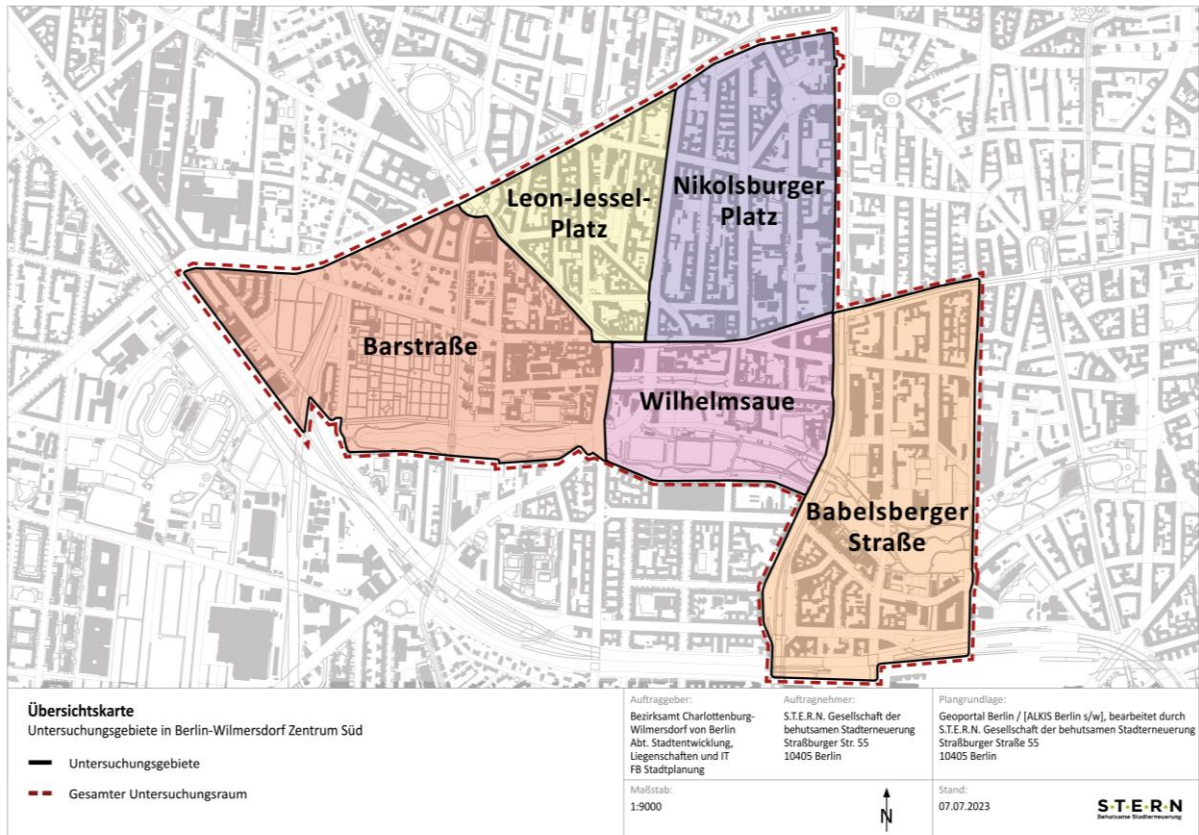
Untersuchungsgebiet	Planungsräume	Einwohner*innen ²
Wilmersdorf Zentrum-Süd	Leon-Jessel-Platz	4.456
	Nikolsburger Platz	5.471
	Barstraße	9.732
	Wilhelmsaue	3.038
	Babelsberger Straße	7.353
	Insgesamt	30.050

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023; EMR 2021 zum 31.12.2021

¹ Im Land Berlin gelten seit 2006 die lebensweltlich orientierten Räume (LOR) als Grundlage für Planungen und statistische Auswertungen. Das gesamte Stadtgebiet wird dabei in Prognoseräume (PGR), Bezirksregionen (BZR) und Planungsräume (PLR) aufgeteilt. Die PLR stellen die unterste und damit kleinste Ebene dar. Kleinräumige statistische Daten werden auf dieser Grundlage veröffentlicht (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2021b)).

² Quelle: Amt für Statistik (2021)

Abbildung 1: Untersuchungskulisse Wilmersdorf Zentrum-Süd



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Kartengrundlage: Geoportal Berlin, ALKIS Berlin s/w)

Zur Ermittlung der Anwendungsvoraussetzungen für einen Verordnungserlass 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 folgende fünf Cluster von Indikatoren gebildet, die für die Aussagebereiche maßgebliche Bedeutung haben:

- **Aufwertungspotenzial** (im Folgenden auch Ap), beschreibt die (noch) vorhandenen Möglichkeiten in den Gebieten zur baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände i. d. R. durch kostenintensive Modernisierung, umfassende energetische Gebäudesanierung, die Zusammenlegung von Kleinwohnungen oder die Errichtung von Maisonette-Wohnungen durch Zusammenlegung von Bestandswohnungen mit neu ausgebauten Dachgeschossen.
- **Aufwertungsdruck** (im Folgenden auch Ad), gibt Auskunft darüber, ob die Aufwertungspotenziale in den letzten Jahren auch ausgeschöpft wurden, z. B. erkennbar an gehäuften Bauanträgen und -genehmigungen, Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen, besondere Verkaufstätigkeiten im Immobilienbestand sowie Veränderungen im Gewerbebesatz mit der Tendenz zur Ansiedlung von „Szenegewerbe“ und Fachgeschäften für den gehobenen Bedarf.

- **Verdrängungsgefährdung** (im Folgenden auch Vg), beschreibt die Wahrscheinlichkeit, dass im Zusammenhang mit den möglichen Aufwertungsprozessen im Wohnungsbestand und der damit voraussichtlich verbundenen Verringerung des Bestands an leistbaren Mietwohnungen relevante Teile der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängt werden (Schutzwürdigkeit der Bevölkerung aufgrund der sozialen Zusammensetzung).
- **Verdrängungsdruck** (im Folgenden auch Vd), greift Anzeichen für bereits vollzogene Veränderungsbewegungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung („erfolgte Verdrängungsprozesse“) auf, die sich u.a. in einer Abnahme der Anteile an statusniedrigeren bzw. einkommensschwächeren Haushalten zeigen.
- **Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung** (im Folgenden auch Gb), informiert zur Angewiesenheit der Wohnbevölkerung in der aktuellen Zusammensetzung auf die vorhandene lokale Infrastruktur sowie deren wohnungsbezogenen und sozialräumlichen Bindungen an das Wohnquartier. In der Folge von Aufwertungsprozessen kann es zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur kommen und damit öffentliche Investitionen zur Anpassung der Infrastruktur nötig machen.

In die einzelnen Indikatoren gehen neben ausgewählten Ergebnissen der Haushaltsbefragung auch Angaben aus amtlichen Quellen ein (vgl. nachfolgende Tabellen).

Die zur Bewertung der Indikatoren erforderliche methodische Aufbereitung erfolgt für die Cluster „Aufwertungspotenzial“, „Verdrängungsgefährdung“ und „Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung“ durch die Bildung von z. T. dichotomischen oder überwiegend trichotomischen³ Ausprägungen der einheitlich in Prozentanteilen dimensionierten Werte im Sinne von „gering“, „mittel“ und „hoch“ bzw. „gering“ und „hoch“. Die Indikatorenwerte der einzelnen Cluster werden für den aggregierten Clusterwert auf 100 standardisiert, sodass die Indikatorenausprägungen (gering, mittel, hoch) in der Summe gleich 100 ergeben.⁴ Ergänzend zu den in der Gesamtbewertung berücksichtigten „Leitindikatoren“ werden teilweise zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung dokumentiert.

Einzelne, in dem Cluster „Aufwertungsdruck“ und „Verdrängungsdruck“ genutzte Indikatoren haben neben quantitativen auch qualitative Ausprägungen. Eine zusammenfassende Bewertung dieser Cluster durch die rechnerische Zusammenfassung der Ausprägungen einzelner Indikatoren ist daher nicht möglich bzw. zielführend. Darüber hinaus ist eine vergleichende quantitative Bewertung des Untersuchungsgebiets in diesen Clustern auch deshalb nicht sachgemäß, da es nicht um die Quantifizierung von Beständen oder Bevölkerungsgruppen geht, sondern um eine Einschätzung des gebietsbezogenen Aufwertungsdrucks bzw. Verdrängungsdrucks im gesamtstädtischen Kontext. Die Zusammenfassung der Indikatoren wird daher auf eine überwiegend qualitativ-deskriptive Bewertung beschränkt.

³ Eine zweigeteilte (dichotomische) Auswertung der Ergebnisse („gering“ und „hoch“) erfolgt in dem Indikatoren Cluster Aufwertungspotenzial; eine dreigeteilte (trichotomische) Gliederung der Ergebnisse („gering“, „mittel“ und „hoch“) in den Indikatorenclustern Verdrängungsgefahr und Gebietsbindung.

⁴ Innerhalb der Indikatoren Aufwertungspotenzial und Verdrängungsgefährdung werden Gewichtungen vorgenommen, die in Kapitel 1.2.2 beschrieben werden.

Tabelle 2: Übersicht Indikatorencluster

Cluster	Prüfung	Indikatoren (Auswahl)
Aufwertungspotenzial	„Status“-Daten zum Gebäude-/Wohnungsbestand	8 Leitindikatoren (u. Kontextindikatoren) Wohnungsgrößenverteilung, Heizungsart, Sanitärausstattung, Balkone, Aufzüge, wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale, Fassadendämmung, Wohnungen in privater Verfügbarkeit
Aufwertungsdruck	„Dynamik“-Daten zur Entwicklung des Gebiets	8 quantitativ oder qualitativ bewertete Indikatoren Umwandlung und Verkauf, Bautätigkeiten, Modernisierungen, Mieterhöhungen, Angebotsmietentwicklung, exogene Faktoren u. a.
Verdrängungsgefährdung	„Status“-Daten zur soziodemografischen Struktur	6 Leitindikatoren Haushaltszusammensetzung, Einkommen, Mietbelastung, u. a.
Verdrängungsdruck	„Dynamik“-Daten zur soziodemografischen Struktur	7 Leitindikatoren Entwicklung Einwohner*innen, Haushaltseinkommen, Langzeitarbeitslose, Kinderarmut u.a.
Gebietsbindung/ Infrastrukturnutzung	„Status“-Daten zur Gebietsbindung und Wahrscheinlichkeit negativer städtebaulicher Folgen bei Veränderungen	u. a. 6 Leitindikatoren Angaben zur Gebietsbindung, Wohndauer Infrastruktur ↔ Bewohner*innenschaft

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

Im Einzelnen werden für die vier Cluster folgende Indikatoren herangezogen:

Tabelle 3: Indikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Ap1	Wohnungsschlüssel	Wohnungsgrößenverteilung	HH-Befragung 2022	Ein überdurchschnittlicher Anteil an Kleinwohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen. Ein überdurchschnittlicher Anteil an Großwohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungsteilungen. Beides führt zu einer nachhaltigen Veränderung des Wohnungsschlüssels.
Ap2	Ausstattungs- zustand	Verteilung der Wohnungen nach Heizungsart	HH-Befragung 2022	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin.
Ap3		Verteilung der Wohnungen nach ausgewählten Sanitär- ausstattungen	HH-Befragung 2022	
Ap4		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Balkonen	HH-Befragung 2022	
Ap5		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Aufzügen	HH-Befragung 2022	
Ap6		Verteilung der Wohnungen nach wohnwerterhöhenden Ausstattungsmarkmalen	HH-Befragung 2022	
Ap7		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein einer Fassadendämmung	HH-Befragung 2022	
Ap8	Eigentumsverhältnis	Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit	HH-Befragung 2022, SenSBW	Wohnungen in privater Verfügbarkeit sind im Gegensatz zu städtischen und genossenschaftlichen Beständen besonders aufwertungsbedroht und somit erhaltungsrechtlich relevant.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2022

Ergänzend zu den dargestellten „Leitindikatoren“ werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung zur Analyse des Aufwertungspotenzials hinzugezogen. Die Kontextindikatoren sollen die Leitindikatoren ergänzen und vertiefend qualifizieren. In diesem Analysecluster werden folgende Kontextindikatoren hinzugezogen:

- Begehungsergebnisse (augenscheinliches Aufwertungspotenzial der Wohngebäude)
- Lage und Erschließung des Gebiets (Lage des Gebiets zu angrenzenden Aufwertungsgebieten sowie Qualität der verkehrlichen Erschließung sind wesentliche Faktoren der Attraktivität städtischer Wohnstandorte)
- Wohnungen mit Substandard (WC außerhalb der Wohnung, Ofenheizung/Nachtspeicherheizung, Quelle: HH-Befragung 2022)

Tabelle 4: Indikatoren im Cluster Aufwertungsdruck

Hinweis: In diesem Cluster erfolgt eine qualitativ deskriptive Bewertung, da eine quantitative Bewertung hier durch eine rechnerische Zusammenfassung der Ausprägungen einzelner Indikatoren nicht möglich ist.

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Ad1	Modernisierung	Anteil der Wohnungen, in denen innerhalb der letzten 5 Jahre Modernisierungen vorgenommen wurden	HH-Befragung 2022	Ein hohes Modernisierungsvolumen ist ein Anzeichen für einen hohen Aufwertungsdruck.
Ad2	Mieterhöhungen nach Modernisierung	Prozentualer Anstieg der Mieten nach Modernisierung	HH-Befragung 2022	Mietsteigerungen, die anteilig auf die Miete umgelegt werden können, bilden einen Anreiz für rentierliche Modernisierungsmaßnahmen und verweisen auf einen Aufwertungsdruck.
Ad3	Mietentwicklung	Entwicklung der Angebotsmieten	SenSBW 2021 (PLR)	Ein überproportionaler Anstieg des durchschnittlichen Mietpreises in den letzten Jahren deutet auf einen zunehmenden Investitionsdruck und eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin.
Ad4	Umwandlung/ Verkauf	Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2019 am Bestand 2009 im PLR	SenSBW 2021 (PLR)	Ein hohes bzw. zunehmendes Umwandlungsgeschehen in den letzten Jahren spricht für eine zunehmende Attraktivität, in dem Gebiet Eigentumswohnungen zu bilden und in Wohnraum zu investieren.
Ad5		Wohnungsverkäufe 2010 bis 2019 am Bestand 2009 im PLR		Der Umfang an Verkaufsfällen in den letzten Jahren kann Hinweise auf die aktuelle Entwicklung der Attraktivität, in Wohnraum im Gebiet zu investieren, geben.
Ad6	Wohnlage	Veränderung der Wohnlagenzuordnung nach Mietspiegel	EMR 2016-2021	Eine Hochstufung der Wohnlagenzuordnung und damit eine Erhöhung der Lagequalität deuten auf eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin.
Ad7	Mieterhöhungsspielraum	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vergleich)	HH-Befragung 2022/SenSBW 2021	Je höher die Differenz zwischen Bestandsmiete und Neuvermietungsmiete ausfällt, umso höher ist tendenziell der Anreiz, mit umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen die Miete zu erhöhen.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

Ergänzend zu den dargestellten „Leitindikatoren“ werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung zur Analyse des Aufwertungsdrucks hinzugezogen. Die Kontextindikatoren sollen die Leitindikatoren ergänzen und vertiefend qualifizieren. In diesem Analysecluster werden folgende Kontextindikatoren hinzugezogen:

- Bestandsmietniveau zur Argumentationshilfe für Ad2 und zur Qualifizierung des preisgünstigen Segments
- exogene Aufwertungsfaktoren
- ergänzend zu Ad1 auch Aussagen zu den Bauanträgen und Baugenehmigungen des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf
- Entwicklung des Anteils an Sozialmietwohnungen 2016-2019 (PLR-Ebene) (Quelle: SenSBW 2021)

Tabelle 5: Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefährdung

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Vg1	Haushalte mit Kindern	Haushalte nach Anzahl der Kinder	HH-Befragung 2022	Haushalte mit Kindern sind in der Regel weniger mobil, stärker auf lokale Infrastruktur angewiesen und haben es tendenziell schwerer auf dem Wohnungsmarkt alternativen Wohnraum zu finden.
Vg2	Bildungsabschluss	Befragte nach Berufsbildungsabschluss	HH-Befragung 2022	Bewohner*innen ohne berufsqualifizierenden Abschluss sind in der Regel wirtschaftlich schwächer gestellt als jene mit entsprechendem Abschluss und damit potenziell stärker verdrängungsgefährdet.
Vg3	Einkommen	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	HH-Befragung 2022	Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen können weniger flexibel auf Wohnkostensteigerungen reagieren und sind damit potenziell verdrängungsgefährdeter als jene mit höherem Einkommen.
Vg4	Senior*innen	Anteil Senior*innen nach Altersklassen	EMR Daten 2021	Ältere Bewohner*innen sind meist weniger mobil, in ihrem Wohnungsumfeld jedoch stark vernetzt. Sie sind daher potenziell stärker verdrängungsgefährdet und gleichzeitig besonders auf zielgruppenorientierte Angebote vor Ort angewiesen.
Vg5	Nationalität	Personen nach Herkunft	EMR Daten 2021	Eingewanderte und ihre (direkten) Nachkommen sowie Ausländer*innen sind aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und stärker von Segregationsprozessen betroffen als Deutsche.
Vg6	Mietbelastung	Anteil der Haushalte nach gruppierten Mietbelastungsquoten	HH-Befragung 2022	Haushalte mit aktuell bereits hoher Mietbelastungsquote sind besonders durch potenzielle Wohnkostensteigerungen betroffen und damit im hohen Maße verdrängungsgefährdet.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

Ergänzend zu den dargestellten „Leitindikatoren“ werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung zur Analyse der Verdrängungsgefährdung hinzugezogen. Die Kontextindikatoren sollen die Leitindikatoren ergänzen und vertiefend qualifizieren. In diesem Analysecluster werden folgende Kontextindikatoren hinzugezogen:

- Anteil Haushalte mit ALG I/ALG II Bezug (Quelle: HH-Befragung 2022)
- Anteil Langzeitarbeitsloser und Dynamik innerhalb der letzten 5 Jahre (Quelle: SenSBW: MSS 2021)
- Anteil Transferbezieher*innen und Dynamik innerhalb der letzten 5 Jahre (Quelle: SenSBW: MSS 2021)
- Kinderarmut und Dynamik innerhalb der letzten 5 Jahre (Quelle: SenSBW: MSS 2021)
- Anteil Alleinerziehende (Quelle: HH-Befragung 2022)

Tabelle 6: Indikatorencluster Verdrängungsdruck

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quelle	Relevanz / Deutung
Vd1	Dynamiken allgemein	Einwohner*innenentwicklung	EMR Daten 2021	Ein überproportionaler Bevölkerungszuwachs kann als Anhaltspunkt für eine zunehmende / anhaltende Attraktivität des Gebiets gewertet werden.
Vd2		Entwicklung der Haushaltseinkommen nach unterschiedlichen Zuzugsperioden	HH-Befragung 2022	Ein Zuwachs einkommensstärkerer Bevölkerungsgruppen deutet auf soziale Veränderungsprozesse hin, die Folge von baulichen Aufwertungsprozessen sein können.
Vd5	Entwicklung ausgewählter Bevölkerungsgruppen	Entwicklung der Anteile von Migranten	EMR Daten 2021	In der Regel spricht eine Abnahme bzw. unterdurchschnittliche Zunahme an Migranten für Aufwertungsprozesse im Gebiet, da diese Personengruppe aufgrund von Diskriminierung häufiger am Wohnungsmarkt benachteiligt ist und stärker von Segregationsprozessen betroffen ist.
Vd6		Entwicklung der Anteile Langzeitarbeitsloser (SGB II)	MSS 2019 / 2021	Eine überdurchschnittliche Abnahme an Langzeitarbeitslosen spricht für Aufwertungs- und soziale Veränderungsprozesse im Gebiet.
Vd7		Entwicklung der Kinderarmut	MSS 2019 / 2021	Eine überdurchschnittliche Abnahme der Kinderarmut spricht für Aufwertungs- und soziale Veränderungsprozesse im Gebiet.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

Ergänzend zu den dargestellten „Leitindikatoren“ werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne wertende Ausprägung zur Analyse des Verdrängungsdrucks hinzugezogen. Die Kontextindikatoren sollen die Leitindikatoren ergänzen und vertiefend qualifizieren. In diesem Analysecluster werden folgende Kontextindikatoren hinzugezogen:

- Entwicklung des Wanderungsvolumens (Quelle: SenSBW: MSS 2017-2021)
- Entwicklung der Mietbelastung (Quelle: Haushaltsbefragung 2022)

Tabelle 7: Indikatoren im Cluster Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quelle	Relevanz/Deutung
Gb1	Infrastruktur- nutzung	Haushalte nach Umfang der Nutzung der lokalen Infrastruktur	HH-Befragung 2022	Eine hohe Nutzungsintensität der Infrastrukturangebote durch die Bewohner*innen sprechen sowohl für ein ausgewogenes Verhältnis zueinander wie auch für ein zur Bevölkerungsstruktur passendes Infrastrukturangebot.
Gb2		Angewiesenheit der Haushalte auf lokale Infrastrukturangebote	HH-Befragung 2022	
Gb3		Angewiesenheit auf die fußläufige Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur	HH-Befragung 2022	Angewiesenheit auf die fußläufige Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur verdeutlicht Gebietsbindung und geringfügige Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung.
Gb4	Zufriedenheit Nachbarschaft/ Gebiet	Haushalte, die sich ehrenamtlich im Kiez engagieren bzw. auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind	HH-Befragung 2022	Angewiesenheit auf die Nachbarschaftshilfe bzw. ehrenamtliches Engagement verdeutlicht eine starke Gebietsbindung und geringfügige Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung.
Gb5		Haushalte nach Umzugsabsicht	HH-Befragung 2022	Eine geringe Umzugsneigung der Haushalte spricht für eine hohe Zufriedenheit mit dem Umfeld, der Nachbarschaft und insgesamt einen starken Bezug zum Wohngebiet.
Gb6	Wohndauer	Anteil Haushalte nach Wohndauerklassen	EMR-Daten 2021	Eine hohe Wohndauer spricht tendenziell für einen starken Bezug zum Gebiet und dessen infrastrukturellen Angeboten sowie für gewachsene Netzwerk- und Nachbarschaftsstrukturen.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

Ergänzend zu den dargestellten „Leitindikatoren“ werden zusätzlich Kontextindikatoren ohne werbende Ausprägung zur Analyse der Gebietsbindung hinzugezogen. Die Kontextindikatoren sollen die Leitindikatoren ergänzen und vertiefend qualifizieren. In diesem Analysecluster werden folgende Kontextindikatoren aus der Haushaltsbefragung hinzugezogen:

- Angewiesenheit auf günstige Mieten
- Haushalte nach Nutzung unterschiedlicher öffentlicher Infrastrukturangebote im Gebiet
- Entwicklung der Anteile an Haushalten mit Kindern nach unterschiedlichen Zugsperioden
- Angewiesenheit auf die lokale Infrastruktur nach spezifischen Haushaltstypen

Im Ergebnis der Datenauswertungen werden das Aufwertungspotenzial, der Aufwertungsdruck, die Verdrängungsgefährdung, der Verdrängungsdruck und die identifizierte Gebietsbindung/ Infrastrukturnutzung des Untersuchungsgebiets qualitativ und quantitativ dargestellt und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Folgen bei Fortsetzung der Entwicklungsdynamik bewertet. Anhand der Untersuchungsergebnisse wird eine Abschätzung vorgenommen, ob mit Erlass der besonderen Genehmigungsvorbehalte einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB die beabsichtigte Schutzwirkung erreicht werden kann.

1.2.2 Gewichtung innerhalb des Indikatoren-Clusters

Um den unterschiedlichen Folgewirkungen der einzelnen Indikatoren innerhalb eines Indikatorenclusters Rechnung zu tragen, wird innerhalb der Indikatorencluster *Aufwertungspotenzial (Ap)*, *Verdrängungsgefährdung (Vg)* und *Gebietsbindung (Gb)* eine Gewichtung in der Bewertung vorgenommen.

Die Indikatoren des Clusters *Aufwertungspotenzial* werden hierzu in die zwei Indikatorengruppen Ausstattungszustand und Eigentumsverhältnisse unterteilt. Da die Eigentumsverhältnisse im Rahmen der Bewertung des Aufwertungspotenzials eine wichtige Grundlage bzgl. der Frage darstellen, wie intensiv und mit welcher Renditeorientierung vorhandene Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand ausgeschöpft werden, fließt dieser Indikator mit einer 2,5-fachen-Gewichtung (25%) gegenüber den anderen Indikatoren in die Bewertung des baulichen Aufwertungspotenzials ein.

Alle weiteren Indikatoren des Indikatorenclusters Aufwertungspotenzial sammeln sich in der Indikatorengruppe Ausstattungszustand und fließen zu jeweils gleichen Anteilen von ca. 10,7 % in die Bewertung mit ein. Begründet wird das damit, dass jegliche Veränderungen des Ausstattungszustands in der Bewertung des Aufwertungspotenzials nur schwer gegeneinander abgewogen werden können und mit gleichen Anteilen zu insgesamt 75 % in der Berechnung Berücksichtigung finden (vgl. Tabelle 8).

Tabelle 8: Gewichtung innerhalb des Indikators Aufwertungspotenzial

Aufwertungspotenzial (Ap)		
Indikatorengruppe 1: Ausstattungszustand		
Wohnungsgrößenverteilung (Ap 1)	75 %	Ca. 10,7 %
Verteilung der Wohnungen nach Heizungsart (Ap 2)		Ca. 10,7 %
Verteilung der Wohnungen nach ausgewählten Sanitärausstattungen (Ap 3)		Ca. 10,7 %
Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Balkonen (Ap 4)		Ca. 10,7 %
Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Aufzügen (Ap 5)		Ca. 10,7 %
Verteilung der Wohnungen nach wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen (Ap 6)		Ca. 10,7 %
Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein einer Fassadendämmung (Ap 7)		Ca. 10,7 %
Indikatorengruppe 2: Eigentumsverhältnisse		
Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit (Ap 8)	25 %	25 %
Gesamt	100 %	100 %

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

Innerhalb des Indikatorclusters *Verdrängungsgefährdung* wird die zentrale Bedeutung der sozioökonomischen Lage für eine drohende Verdrängung von Mietenden mit Hilfe der vorgenommenen Gewichtung gegenüber der soziodemographischen Lage der Gebietsbevölkerung stärker berücksichtigt. Die Indikatoren Einkommen und Mietbelastungen fließen dementsprechend mit jeweils 25 % in die Bewertung des Verdrängungspotenzials ein. Die zur Indikatorengruppe soziodemographische Lage gehörenden Indikatoren werden mit jeweils ca. 12,7 % in die Bewertung der Verdrängungsgefährdung miteinbezogen, da sie die Gebietsbevölkerung in ihren sozialen Ausprägungen tiefergehend beschreiben, ohne das ein direkter ökonomischer Bezug zur Verdrängungsgefährdung identifizierbar ist. Die

Indikatorengruppe soziodemographische bzw. soziale Lage wird folglich wie die andere Indikatorengruppe sozioökonomische Lage in der Bewertung der Verdrängungsgefährdung zu 50 % berücksichtigt (vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9: Gewichtung innerhalb des Indikators Verdrängungsgefährdung

Verdrängungsgefährdung (Vg)		
Indikatorengruppe 1: sozioökonomische Lage		
Einkommen (Vg 3)	50 %	25 %
Mietbelastung (Vg 6)		25 %
Indikatorengruppe 2: soziodemographische bzw. soziale Lage		
Haushalte mit Kindern (Vg 1)	50 %	Ca. 12,7 %
Bildungsabschluss (Vg 2)		Ca. 12,7 %
Senior*innen (Vg 4)		Ca. 12,7 %
Nationalität (Vg 5)		Ca. 12,7 %
Gesamt	100 %	100 %

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

Innerhalb des Indikatorenclusters *Gebietsbindung* wird ebenfalls eine Gewichtung vorgenommen. Da davon ausgegangen wird, dass die Wohndauer der Haushalte sowie ein mögliches Engagement innerhalb des Wohngebietes oder das Angewiesensein auf dieses wesentlich für die Gebietsbindung ist, werden diese beiden Indikatorenbestandteile mit jeweils 25 % stärker berücksichtigt und fließen zusammengefasst in der Indikatorengruppe *Nachbarschaft* zu 50 % mit in die Analysen ein (vgl. Tabelle 10). Die anderen 50 % werden durch die Indikatorengruppe 2 *Wohngebiet und Infrastruktur* abgebildet. Hier gehen die zu dieser Gruppe gehörenden Bestandteile zu jeweils ca. 12,7 % mit ein.

Tabelle 10: Gewichtung innerhalb des Indikators Gebietsbindung

Gebietsbindung (Gb)		
Indikatorengruppe 1: Nachbarschaft		
Angewiesen auf Nachbarschaftshilfe / eigenes Engagement	50 %	25 %
Wohndauer		25 %
Indikatorengruppe 2: soziodemographische bzw. soziale Lage		
Angewiesenheit auf Infrastruktur	50 %	Ca. 12,7 %
Angewiesen auf fußläufige Erreichbarkeit		Ca. 12,7 %
Nutzung Infrastruktur		Ca. 12,7 %
Umzugsabsichten		Ca. 12,7 %
Gesamt	100 %	100 %

Quelle: Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

1.2.3 Haushaltsbefragung

Die schriftliche Mehr-Themen-Befragung (im Folgendem auch HH-Befragung) aller im Untersuchungsgebiet ansässigen Haushalte erfolgte mit einem standardisierten Fragenkatalog im Dezember 2022. Im Einzelnen wurden folgende Angaben erhoben:

- demografische Merkmale (Alter, Nationalität der befragten Personen und aller Haushaltsmitglieder)
- sozioökonomische Merkmale (Bildungsabschluss, Erwerbsstatus, Einkommensart/-höhe, Bezug von Transferleistungen)
- wohnungsspezifische Merkmale (Gebäudetyp, Gebäudealter, Eigentumsform, Eigentümer*innentyp, Wohnungstyp, Ausstattung, Ausstattungsveränderung, Wohnungsgrößen, Miethöhe nach Mietbestandteilen und Mietenentwicklung, Wohndauer, Modernisierung, Wohnstandortwechsel)
- Nutzungsgewohnheiten und Anforderungen an die soziale Infrastruktur

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 Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB.⁵

Um die erforderlichen gebietsspezifischen Aussagen treffen zu können, wurde die Befragung im Untersuchungsgebiet als Vollerhebung durchgeführt. Der durchschnittliche Rücklauf von 18,5 % der befragten Haushalte ist dabei als hinreichend hoch zu bewerten. Im Ergebnis konnte ein für repräsentative sozialstatistische Erhebungen ausreichender Stichprobenumfang erzielt werden. Die Fallzahl ist ausreichend, um differenzierte Auswertungen von Teilpopulationen der Befragten (z. B. Haushaltstypen, Haushalte in Wohnungen mit unterschiedlichen Merkmalen etc.) durchzuführen.

Tabelle 11: Stichprobenumfang und Ausschöpfung der Haushaltsbefragung 2022

Untersuchungskulisse	Einwohner*innen*	Erreichte Haushalte	Rücklauf absolut	Rücklaufquote
Leon-Jessel-Platz	4.456	1.930	345	17,9%
Nikolsburger Platz	5.471	2.560	489	19,1%
Barstraße	9.732	4.910	940	19,1%
Wilhelmsaue	3.038	1.450	303	20,9%
Babelsberger Straße	7.353	3.656	609	16,7%
Gesamt	30.050	14.506	2.686	18,5%

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2022; * Daten aus dem Einwohnermelderegister (Stand 31.12.2021)

⁵ Vgl. hierzu u. a. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03.03.2022 - OVG 2 A 21.19

1.2.4 Qualität, Repräsentativität und Ergebnisdarstellung der Haushaltsbefragung

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

Ein Vergleich der Altersgruppen der Personen in den befragten Haushalten mit den entsprechenden Referenzdaten aus dem EMR ergibt Abweichungen im üblichen Rahmen (+/-7 %), sodass bezüglich der Altersverteilung von einer hinreichenden Repräsentanz der Stichprobe ausgegangen werden kann.

Eine stärkere Differenz zwischen der Befragungsgesamtheit und den Angaben aus dem EMR ergibt sich bezüglich der Merkmale „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationsgeschichte“ und „Ausländer*innen“. An der Befragung haben sich Deutsche mit Migrationsgeschichte und ausländische Staatsangehörige weniger beteiligt, als dies nach den Referenzdaten des EMR (Stand 12/2021) erwartet werden konnte. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um eine Abweichung, die bei derartigen Haushaltsbefragungen in unterschiedlicher Ausprägung auftreten kann. Diese bewegt sich zwischen ca. +27,6 %-Punkten und -17,6 %-Punkten, d. h. Deutsche mit Migrationsgeschichte und Ausländer*innen sind im Datensatz der Haushaltsbefragung geringer vertreten als im EMR ausgewiesen und Deutsche dementsprechend überrepräsentiert.

Da mit dem Status „Ausländer*innen“ und „Deutsche mit Migrationsgeschichte“ in der Regel besondere Ausprägungen einer Reihe weiterer sozial- und wohnungsstruktureller Merkmale wie z. B. Haushalts- und Wohnungsgröße, Einkommen und Mietbelastung korrespondieren, wurde der gesamte Datensatz der Befragung entsprechend den Angaben nach Nationalität der Personen aus dem EMR gewichtet. Im Ergebnis der Gewichtung entspricht die Repräsentanz der Anteile „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationsgeschichte“ und „Ausländer*innen“ den Referenzdaten des Untersuchungsgebiets (Durchschnittswert). Bezüglich der Altersgruppen der befragten Personen liegen die Abweichungen zwischen den Referenzdaten und der gewichteten Auswertungsgesamtheit im Wertebereich von maximal ca. +/- 7 %-Punkten.

Im Ergebnis der Gewichtung des Befragungsdatensatzes mit einer Faktorladung nach dem Merkmal Nationalität der Personen entsprechend der Verteilung laut EMR ergeben sich insgesamt 3.644 Fallzahlen für Haushalte sowie 6.737 in den Haushalten lebenden Personen, die in die Datenauswertung eingeflossen sind.

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 bei der Indikatoren-Ergebnisdarstellung und den Basisdaten verzichtet. In der Auswertung des Datensatzes wurde auf eine Vergleichbarkeit mit den entsprechenden Angaben der amtlichen Statistik (EMR, 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 Teilpopulation der Befragungsgesamtheit dokumentiert. Analog der amtlichen Statistik wird bei Einkommensangaben ersatzweise oder ergänzend auch der Median (mittlerer Wert) angegeben. Variable mit dem Zusatz „%“ sind Prozentangaben, soweit nicht anders angegeben, der jeweiligen Grundgesamtheit (=100 %). Nicht auf 100 zu addierende Prozentwerte beruhen

auf Rundungsdifferenzen. In den Datentabellen werden aus Gestaltungsgründen z. T. Haushalte mit HH und Wohnungen mit Whg. abgekürzt.

1.2.5 Sekundärstatistische Daten und Informationen

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

- Bevölkerungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg auf der Ebene der Statistischen Blöcke (demographische Daten zur Bevölkerungs- und Altersentwicklung, Anteile am Ausländer*innen- und Migrant*innen etc.)
- Angaben zur Wohnlage (EMR 2016/2021, Mietspiegel 2021)
- Angebotsmieten (jährliche Wohnungsmarktreporte der CBRE/Berlin Hyp, i. E. Jahresberichte 2017 und 2022)
- Angaben zum Grundstücksverkehr und zur Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Datenzusammenstellung SenSBW, IVA 2021)
- planungsraumbezogene Statistiken aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) 2021 (SenSBW)
- Angaben zum Wohnungsbestand aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 sowie der Fortschreibung 2019
- soziodemographische Merkmale und Angaben zu Wohnverhältnissen aus der Fortschreibung des Mikrozensus 2018
- Haushaltseinkommen aus dem Wohnraumbedarfsbericht
- Informationen zur sozialen Infrastrukturversorgung aus dem SIKo (Fortschreibung 2020-2022) sowie weiterer vorliegender bezirklicher Infrastrukturkonzepte

1.2.6 Vor-Ort-Aufnahmen

Zur Ermittlung

- der Bau- und Nutzungsstruktur sowie teilräumlicher Besonderheiten,
- des allgemeinen Instandhaltungszustands der Wohngebäude und der Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand,
- von aktuellen Leerständen und Brachflächen,
- von aktuell durchgeführten Baumaßnahmen (Neubau sowie Sanierung und Instandsetzung) im Wohnungsbestand sowie
- der städtebaulichen Verhältnisse im Verflechtungsbereich

wurden im Februar 2023 systematische Begehungen des Untersuchungsgebiets vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Vor-Ort-Aufnahmen wurden erfasst und insbesondere in der Bewertung des Aufwertungspotenzials und des Aufwertungsdrucks berücksichtigt.

1.2.7 Expert*innen-Gespräche

Um weiterführende Informationen insbesondere zum baulichen Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungsdruck, zur Verdrängungsgefährdung und zur Gebietsbindung der Wohnbevölkerung zu erhalten, wurden flankierend zur Haushaltsbefragung vier Expert*innen-Interviews durchgeführt. Hierzu wurden Gesprächspartner*innen ausgewählt, die über spezifisches lokales Wissen zu sozialräumlichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd verfügen (siehe Tabelle 12).

Tabelle 12: Ausgewählte Gebietsexpert*innen

Expert*in	Funktion	Gesprächstermin
Florian Seitz	Koordinator der mobilen Stadtteilarbeit im „Haus der Nachbarschaft“	16.01.2023
Katja Worch-Fouhakue	Sozialraumorientierte Planungs Koordinatorin, Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf	15.02.2023
Evelyn Meyer	Fachanwältin für Miet- und Wohneigentumsrecht in Berlin-Wilmersdorf	15.02.2023
Rüdiger Mahnke	Anwohner	23.05.2023

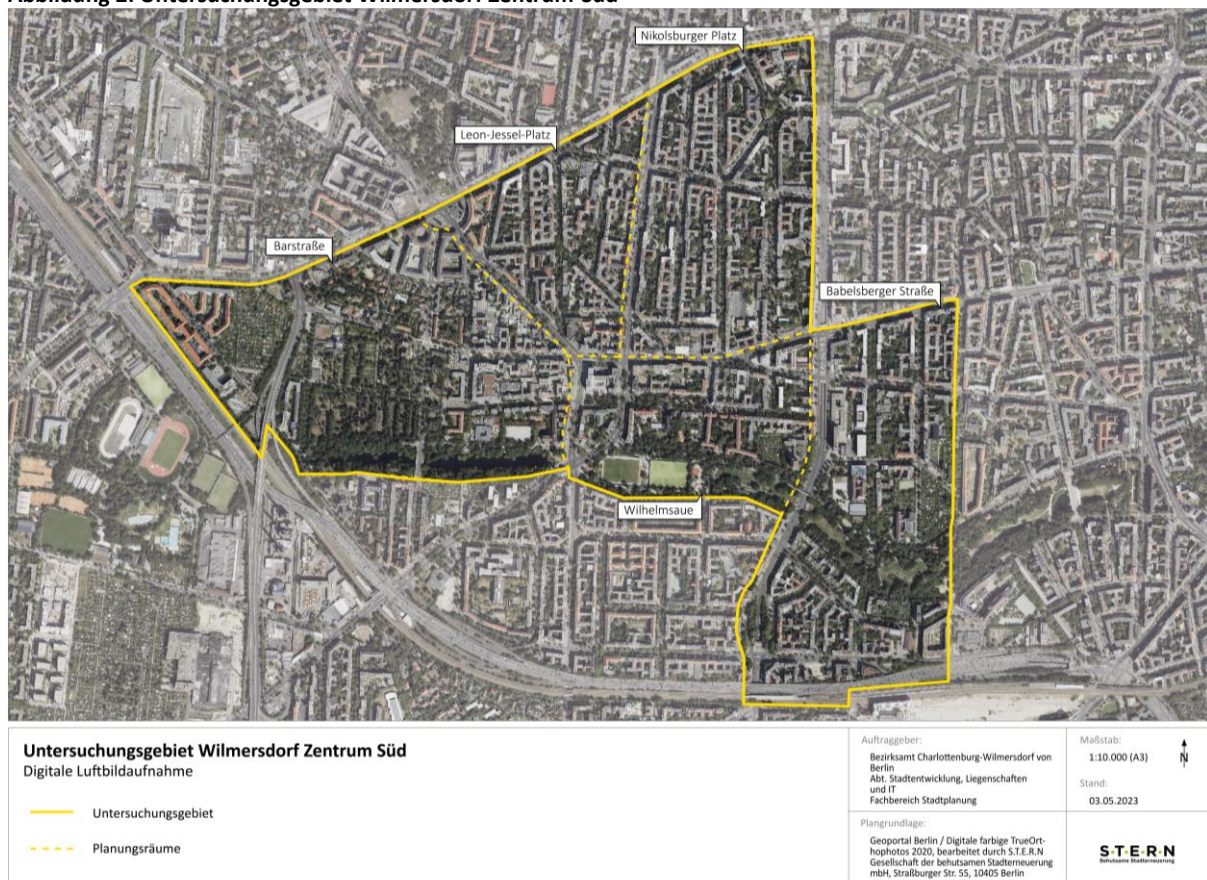
Im Rahmen der leitfadengestützten Interviews wurde die Expertise der Gesprächspartner*innen in den Themenbereichen Gebietsentwicklung, Gebietsbevölkerung, Wohnungsmarkt, Infrastruktur und Daseinsvorsorge sowie Gewerbe und touristische Nutzung erfragt. Die zentralen Erkenntnisse finden sich themenspezifisch zugeordnet in den folgenden Kapiteln 2 und 3 zur Beschreibung des Untersuchungsgebiets bzw. der Darstellung der Untersuchungsergebnisse wider.

2 Untersuchungsgebiet

In Kapitel 2 wird das Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd vorgestellt. Dabei wird zunächst auf die Struktur und Charakteristik des Gebietes eingegangen (vgl. Kapitel 2.1) und anschließend der Versorgungsgrad mit sozialer Infrastruktur beschrieben (vgl. Kapitel 2.2).

2.1 Struktur und Charakteristik des Untersuchungsgebiets

Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Kartengrundlage: Geoportal Berlin, Digitale farbige TrueOrthophotos 2022)

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, welcher an die Bezirke Reinickendorf, Mitte, Tempelhof-Schöneberg, Steglitz-Zehlendorf und Spandau grenzt. Damit befindet sich Charlottenburg-Wilmersdorf im zentralen Westen von Berlin. Mit rund 340.000 Bewohnerr*innen steht Charlottenburg-Wilmersdorf hinsichtlich seiner Einwohner*innenzahl an vierter Stelle der zwölf Berliner Bezirke. Der Berliner S-Bahn-Ring teilt den Bezirk in einen östlichen und einen westlichen Bereich. So liegen die Ortsteile Charlottenburg, Halensee und Wilmersdorf größtenteils innerhalb des Rings und weisen eine hohe Bevölkerungsdichte auf. Hier besitzt der Bezirk eine hohe Gastronomiedichte und beheimatet mit der Tauentzienstraße und dem Kurfürstendamm die bekannteste Einkaufs- und Flaniermeile Berlins. Westlich des S-Bahn-Rings befinden sich die Ortsteile Westend, Schmargendorf und Grunewald, in dem mit dem Forst Grunewald die größte Grünfläche des Bezirks liegt.⁶

⁶ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf (o. J.)

Innerhalb des Bezirks befindet sich das Untersuchungsgebiet im Ortsteil Wilmersdorf, im Süd-Osten des Bezirks. Der Ortsteil Wilmersdorf umfasst vorwiegend Wohngebiete, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, den Volkspark Wilmersdorf sowie kleinräumige Freiräume. Im Osten grenzt Wilmersdorf an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Das Untersuchungsgebiet unterteilt sich weiter in die fünf Planungsräume Barstraße, Leon-Jessel-Platz, Nikolsburger Platz, Wilhelmsaue und Babelsberger Straße (vgl. Abbildung 2). Die Planungsräume sind größtenteils in Wohngebiete mit dichter Wohnbebauung gegliedert. Die Bebauung innerhalb der Planungsräume ist vorrangig in Blockrandbebauung mit vereinzelt Zeilenbauten angeordnet. Die Planungsräume des Untersuchungsgebiets umfassen zusammen etwa 30.700 Einwohner*innen.

Im Rahmen der Expert*inneninterviews wurde die Gebietsbevölkerung als vergleichsweise wenig vielfältig hinsichtlich der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung charakterisiert. Menschen mit Migrationsgeschichte seien im alltäglichen Leben im Untersuchungsgebiet wenig sichtbar. Die Wohnbevölkerung habe einen hohen Altersdurchschnitt und sei vorrangig durch ein bürgerlich-akademisches Milieu geprägt. Es wurde betont, dass es im Gebiet insgesamt nur eine geringe Fluktuation der Bewohner*innen gäbe, auch seien nur wenige Studierende im Gebiet ansässig.

Das Gewerbe im Untersuchungsgebiet wurde im Rahmen der Expert*inneninterviews ebenfalls als wenig vielfältig im Hinblick auf die gastronomischen Angebote beschrieben. Höherpreisige Restaurants und Cafés würden das Gebiet eher dominieren, während kleinere Betriebe zunehmend verdrängt werden. Im Gegensatz zur Gebietsbevölkerung sei das Gewerbe im Untersuchungsgebiet durch eine hohe Fluktuation von Gewerbetreibenden geprägt. Über das Ausmaß der touristischen Nutzung (z.B. Airbnb-Wohnungen) im Untersuchungsgebiet konnten im Rahmen der Expert*inneninterviews kaum Erkenntnisse erzielt werden.

Gebäudealter der Wohnbebauung

Das Gebäudealter der Wohnbebauung in den Planungsräumen Nikolsburger Platz und Leon-Jessel-Platz ist geprägt von Altbeständen, die vor 1910 errichtet wurden. Sie werden vorwiegend durch Blöcke mit einer Wohnbebauung aus den 1950er Jahren (Nachkriegsbauten) und Wohnblöcke mit gemischten Baualtersklassen ergänzt. Der Planungsraum Barstraße weist eine heterogene Baualtersklassenstruktur auf. Hier sind sowohl Altbaubestände, als auch neuere Baualtersklassen bis in die 1980er Jahre vorzufinden. Im Planungsraum Wilhelmsaue ist eine Wohnbebauung vorherrschend, die in den 1920er Jahren sowie zwischen 1950 und 1970 erbaut wurde. Auch im Planungsraum Babelsberger Straße sind Bestände aus den 1950er Jahren sowie Altbaubestände bis 1920 dominierend (siehe Abbildung 3).

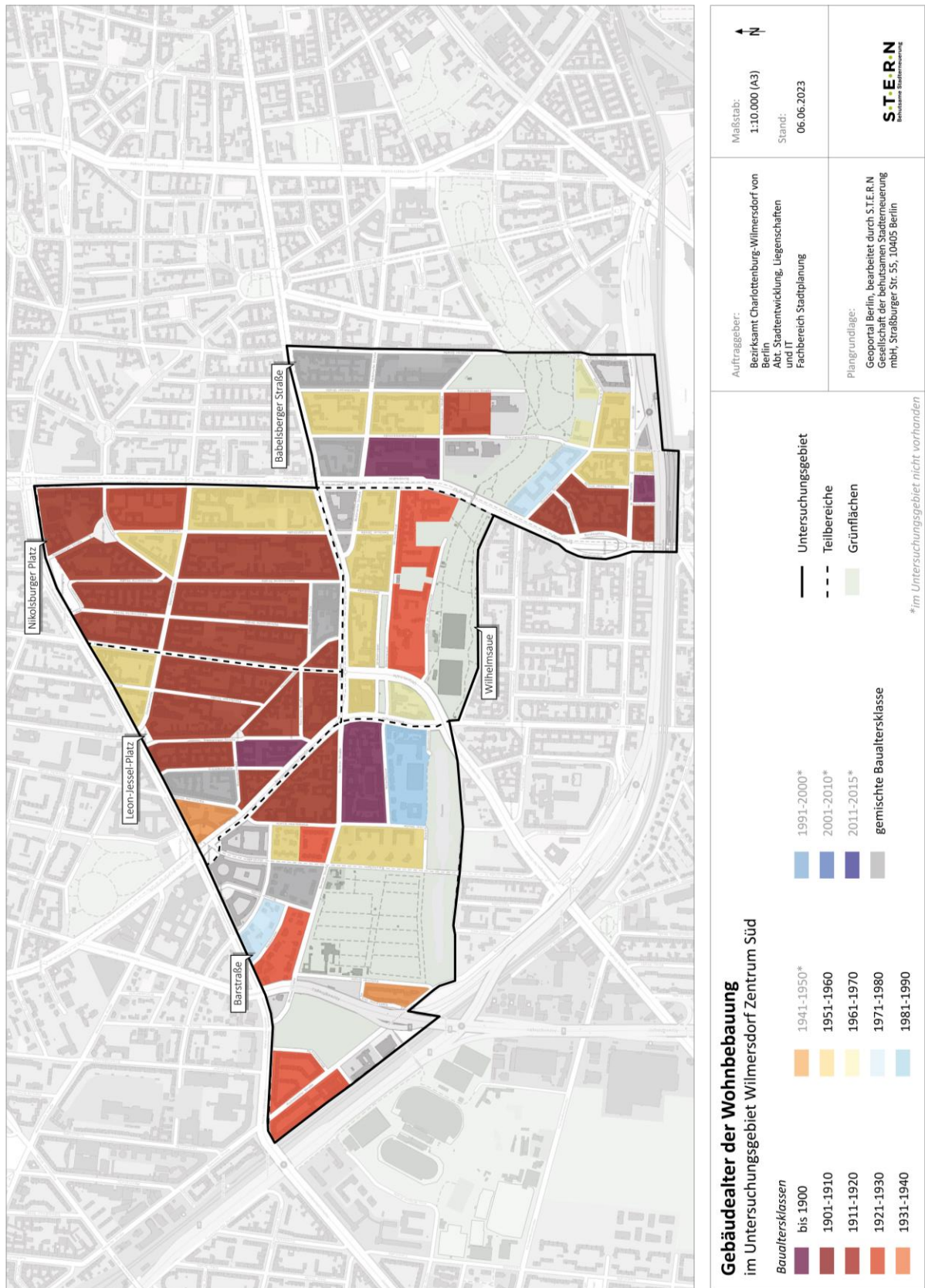
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die nördlichen Bereiche des Untersuchungsgebiets die älteste Wohnbebauung aufweisen. Die übrigen Gebiete sind durch eine durchmischte Struktur des Gebäudealters charakterisiert. Neben Altbaubeständen sind hierbei vor allem Bestände aus der Nachkriegszeit überwiegend. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist kaum neue Wohnbebauung vorhanden, die nach 1990 entstanden ist.

Eigentumsstruktur

Abbildung 4 veranschaulicht die Eigentumsverhältnisse in den fünf Untersuchungsgebieten. Der Wohnungsbestand in Wilmersdorf ist bis auf vereinzelte Wohngebäude in privatem Eigentum. Private Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und privates Streueigentum sind in allen Untersuchungsgebieten dominant vertreten. Größere zusammenhängende Wohnungsbestände von städtischen Wohnungsbaugesellschaften sind weniger zu finden. Ausnahmen bilden die Zeilenbauten östlich der Barstraße sowie einzelne Objekte im Untersuchungsgebiet Babelsberger Straße und Leon-Jessel-Platz.

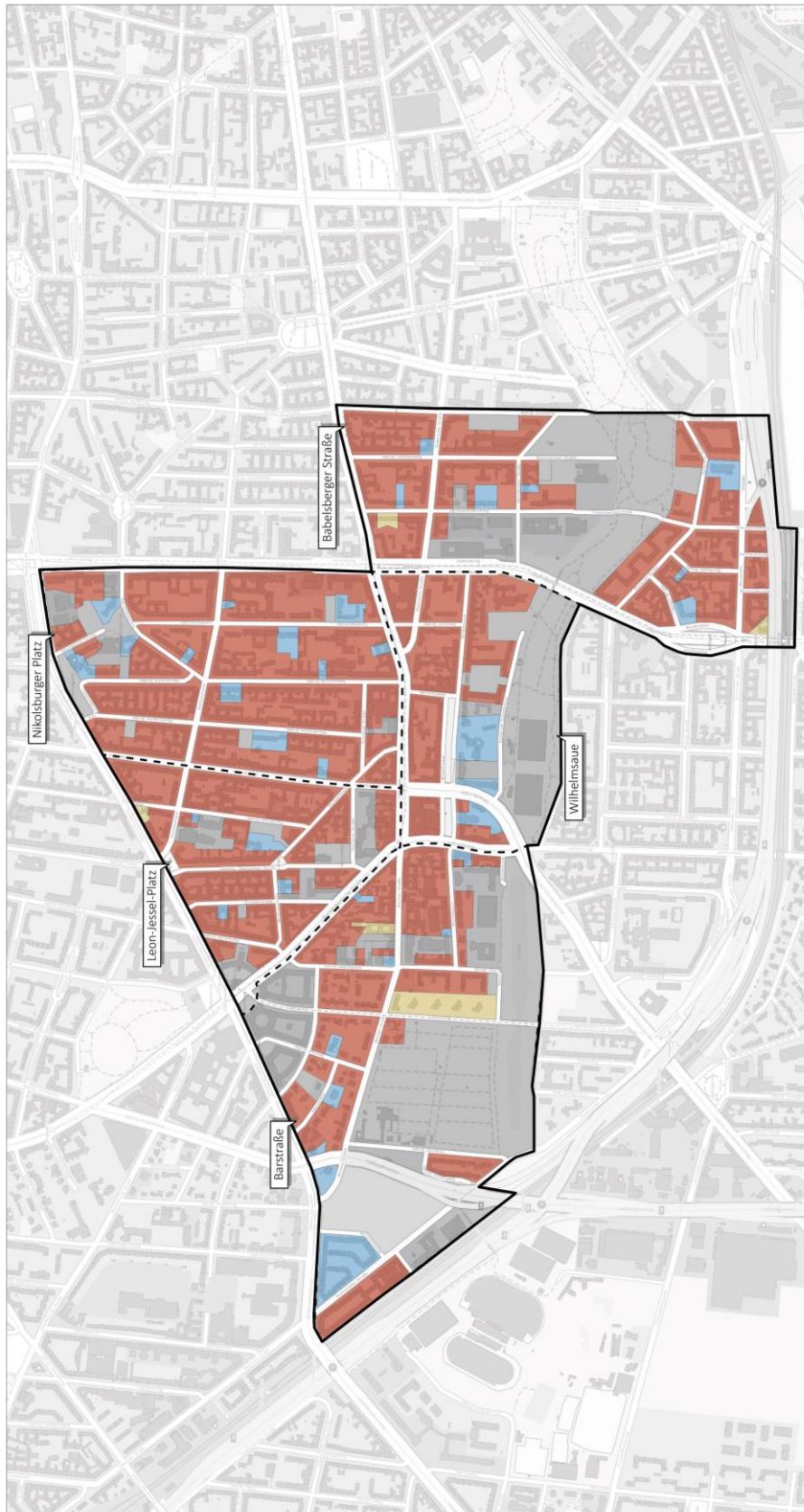
Auffallend ist der außerordentlich hohe Anteil an selbst genutztem Eigentum in vier von fünf Untersuchungsgebieten. Insbesondere in den Gebieten Nikolsburger Platz und Wilhelmsaue stellt sich heraus, dass der Anteil selbstnutzender Eigentümer*innen zu großen Teilen über 25 % liegt. Auch in den Gebieten Babelsberger Straße und Leon-Jessel-Platz leben viele Anwohner*innen in selbstgenutzten Eigentumswohnungen.

Abbildung 3: Gebäudealter der Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Kartengrundlage: Geoport Berlin, Gebäudealter der Wohnbebauung (Umweltatlas))

Abbildung 4: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd



<p>Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum Süd</p> <p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> Kommunale Wohnungsunternehmen Landeseigene Flächen und Gewerbe Private Wohnungsunternehmen, Hausverwaltungen und privates Streueigentum Gebäude des Gemeinwohls 		<p>Maßstab: 1:10.000 (A3)</p> <p>Stand: 06.06.2023</p> <p style="text-align: right;">STERN <small>Stadtentwicklungsbüro</small></p>
<p>Auftraggeber: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT Fachbereich Stadtplanung</p>	<p>Plangrundlage: Geoportal Berlin, bearbeitet durch S.T.E.R.N Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH, Straßburger Str. 55, 10405 Berlin</p>	
<p>— Untersuchungsgebiet</p> <p>- - - Teilbereiche</p>		

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Kartengrundlage: Geoportal Berlin, ALKIS Berlin s/w)

2.2 Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet

Um die aktuelle und prognostizierte Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur zu bewerten, wird das Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) herangezogen, welches das maßgebliche Planungsinstrument der Bezirke des Landes Berlin darstellt. Die aktuelle Fortschreibung 2020-2022 des SIKo befindet sich derzeit noch in Bearbeitung, ist jedoch für diesen Bericht im Entwurf bereits vorliegend. Die SIKo-Fortschreibung bezieht sich auf die Daten der Bevölkerungsprognose für Berlin und Brandenburg 2018-2030 (mittlere Variante).⁷ Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass der Datenstand aus dem Jahr 2018 stammt und mittlerweile durch neue Faktoren beeinflusst ist. So mäßigte die Corona-Pandemie das Bevölkerungswachstum zunächst, während seit 2022 eine Zuwanderung infolge des Russland-Ukraine-Krieges erfolgt.⁸

Die folgenden Informationen stützen sich auf die Daten der SIKo-Fortschreibung. Abweichungen werden gekennzeichnet. Im gesamten Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd befinden sich Stand 2022 folgende öffentlichen Infrastrukturangebote:

- 33 Kindertagesstätten⁹
- zwei Grundschulen¹⁰
- zwei Integrierte Sekundarschulen (ISS)¹¹
- zwei Schulen mit sonderpädagogischem Förderschwerpunkt¹²
- zwei Gymnasien¹³
- zwei Berufsschulen¹⁴
- 16 Spielplätze
- 8 öffentliche gedeckte Sportflächen, 8 öffentliche ungedeckte Sportflächen
- zwei Einrichtungen der Gemeinwesenarbeit¹⁵

Als bedeutender Freiraum im Untersuchungsgebiet gilt der Volkspark Wilmersdorf, der sich durch das gesamte südliche Untersuchungsgebiet zieht. Als siedlungsnaher Grünfläche mit integrierten Sport- und Spielflächen kommt dem Grünzug angesichts mangelnder wohnungsnaher Grünflächen im Gebiet eine wichtige Funktion für die Naherholung zu.

2.2.1 Kindertagesstätten

Im ganzen Bezirk ist ein dichtes Netzwerk von Kindertagesstätten (Kitas) vorhanden, wobei sich der Großteil aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte im Bereich innerhalb des Berliner S-Bahnringes konzentriert. Die Bewertung der Versorgungssituation erfolgt auf Ebene der ehemaligen Bezirksregionen (BZR). Die für das Untersuchungsgebiet relevanten Bezirksregionen in der LOR-Systematik vor 2021

⁷ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

⁸ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2022)

⁹ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2020)

¹⁰ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2020)

¹¹ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2020)

¹² Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2020)

¹³ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2020)

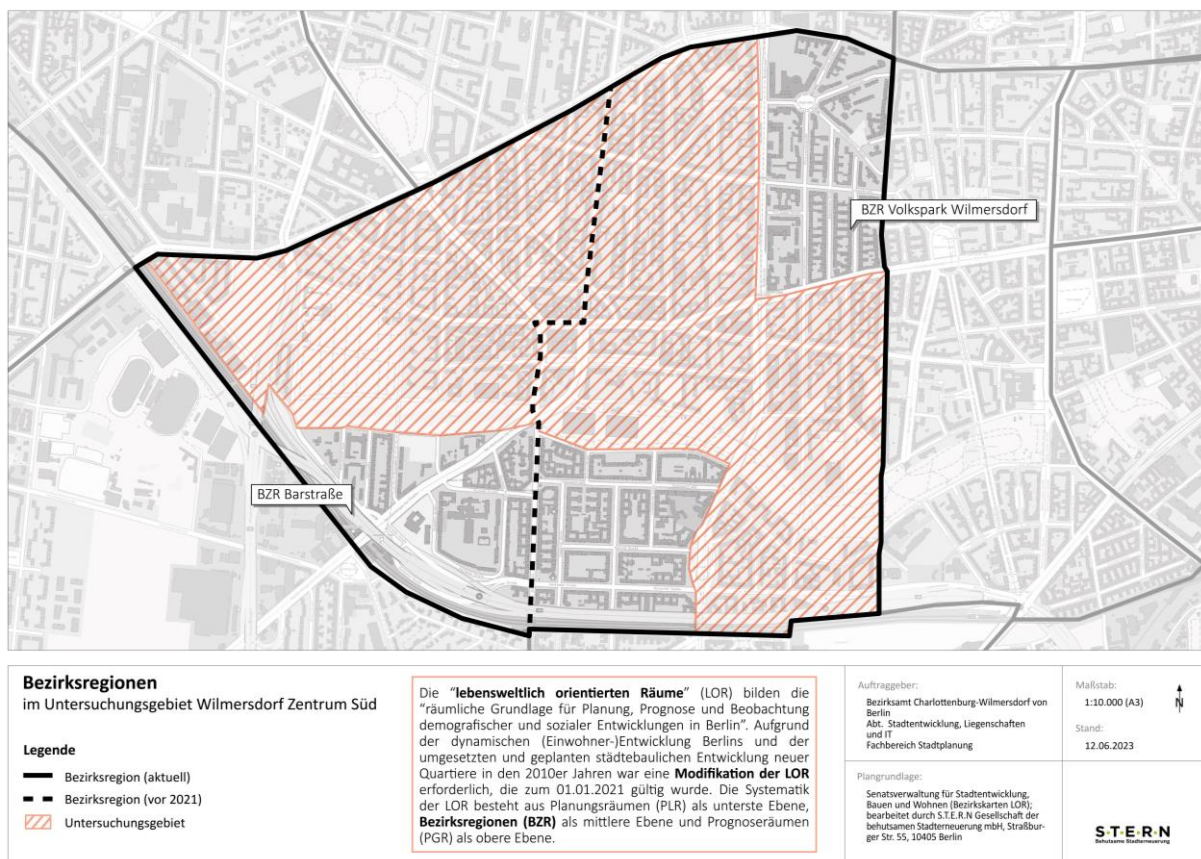
¹⁴ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2020)

¹⁵ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2020)

lauten Volkspark Wilmersdorf und Barstraße¹⁶ (vgl. Abbildung 5). Im SIKo werden die Bedarfe anhand der Platzbilanz (angebotene Kita- und Tagespflegeplätze im Verhältnis zu in Anspruch genommenen Plätzen von Kindern, die in der jeweiligen Bezirksregion leben) ermittelt. Die inhaltliche Grundlage stellt der Kindertagesstättenentwicklungsplan 2020 dar.

Obwohl im Jahr 2019 in 9 von 16 Bezirksregionen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Platzdefizite bestanden, konnte gesamtbezirklich dennoch eine positive Bilanz der Kitaplatz-Versorgung erreicht werden. Dies ergibt sich aus den übrigen 7 Bezirksregionen im Bezirk, die teilweise einen deutlichen Überschuss an Kitaplätzen aufwiesen und so Defizite ausgleichen konnten. Insbesondere die für diese Untersuchung relevante BZR Volkspark Wilmersdorf wies ein starkes Überangebot an + 439 Plätzen auf, sodass hier eine bedarfsgerechte Betreuung gewährleistet werden konnte. Demgegenüber steht die BZR Barstraße, in der ein Defizit von - 207 Plätzen verzeichnet wurde. Die Unterversorgung spiegelt sich auch räumlich wieder: In der BZR Barstraße sind lediglich 10 Kitas verortet. Jedoch konnte auch hier das Defizit durch die Überversorgung in der BZR Volkspark Wilmersdorf ausgeglichen werden.

Abbildung 5: Bezirksregionen im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd (vor und nach 2021)



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Kartengrundlage: Geoportal Berlin, ALKIS Berlin s/w), Datengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Bezirkskarten LOR))

¹⁶ Aufgrund der dynamischen (Einwohner-)Entwicklung Berlins und der umgesetzten und geplanten städtebaulichen Entwicklung neuer Quartiere in den 2010er Jahren war eine Anpassung der **„lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR)** erforderlich, die zum 01.01.2021 gültig wurde. Im Zuge der Modifikation wurden die ehemaligen Bezirksregionen **„Barstraße“** und **„Volkspark Wilmersdorf“** zu einer Bezirksregion zusammengefasst. **Da sich die SIKo-Fortschreibung auf Daten vor 2021 bezieht, geschieht die Auswertung auf Grundlage der alten BZR-Grenzen.** Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2020)

In der SIKo-Fortschreibung 2020-2022 wird die Versorgungssituation nur bis zum Jahr 2025 prognostiziert, da einer Prognose über diesen Zeitraum hinaus keine verlässlichen Daten zugrunde gelegt werden können. Die Prognose der Versorgungssituation zeigt, dass sich die Platzbilanz ohne Maßnahmen in allen Bezirksregionen in Charlottenburg-Wilmersdorf verschlechtern wird. Dies ist auf das errechnete Bevölkerungswachstum zurückzuführen. Die BZR Volkspark Wilmersdorf kann auch im Jahr 2025 noch eine Überversorgung von + 396 Plätzen aufweisen, während sich die Situation in der BZR Barstraße verschärft: Hier ist ein Defizit von - 235 Plätzen zu erwarten. Es ist fraglich, ob dieser Mangel mit den überzähligen Plätzen aus der BZR Volkspark Wilmersdorf vollständig ausgeglichen werden kann, da damit auch weitere defizitäre Bezirksregionen versorgt werden müssen. Für den gesamten Bezirk ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an 640 Kinderbetreuungsplätzen. Dies entspricht circa 6 neuen Kitas, wenn man 100 - 120 Plätze pro Einrichtung annimmt. Demnach werden in der BZR Barstraße zwei neue Kitas benötigt, um die wohnortnahe Betreuung sicherzustellen.

Um dem negativen Trend in der Versorgungsbilanz entgegenzuwirken, wurden Maßnahmen (Kita-Neubau oder Objektanmietungen, Erweiterungen sowie Reaktivierungen) beschlossen und teilweise bereits umgesetzt. Mit den Planungen kann ein zusätzliches Platzangebot im gesamten Bezirk von + 1.077 Plätzen prognostiziert werden. Dies ergibt eine positive Gesamt-Bilanz von + 437 Kitaplätzen. Für das Untersuchungsgebiet relevante Maßnahmen sind einerseits eine Kita Neueinrichtung mit 25 Plätzen in der BZR Volkspark Wilmersdorf sowie ein Kita Neubau mit 50 Plätzen in der BZR Barstraße. Beide Maßnahmen werden voraussichtlich bis 2025 fertiggestellt. Es bleibt festzuhalten, dass trotz der Neubau-Maßnahme weiterhin ein Defizit von - 85 Plätzen in der BZR Barstraße zu verzeichnen ist. Während der prognostizierte Neubau in die Prognose einfließt, werden Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung im Bestand, wie etwa ein erhöhter Zuzug von Familien (etwa im Zuge der Zuwanderung aus der Ukraine), nicht berücksichtigt. Zudem besteht die Gefahr, dass Einrichtungen die hohen Kosten der ansteigenden (Gewerbe)Mieten künftig nicht mehr tragen können und infolgedessen schließen müssen.¹⁷

2.2.2 Schulen

In der SIKo-Fortschreibung 2020-2022 fließen die Züge an den Staatlichen Europa Schulen Berlin (SESB) nur zu 50 % in die Versorgungsbilanz der öffentlichen Grund- und Oberschulen ein. Grund hierfür ist, dass die SESB-Züge eine berlinweite Versorgungsfunktion besitzen und somit nur sehr begrenzt der im Bezirk lebenden Wohnbevölkerung zur Verfügung stehen, insbesondere da der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf berlinweit die meisten Schulplätze im Rahmen der SESB zur Verfügung stellt. Diese Besonderheit in der Berechnung betrifft ausschließlich die Züge der Grundschulen, Integrierten Sekundarschulen (ISS) und Gymnasien in der Sekundarstufe I (SEK I).¹⁸

Öffentliche Grundschulen

Zur aktuellen Versorgungssituation an den öffentlichen Grundschulen im Bezirk ist zu konstatieren, dass im Schuljahr 2019/2020 ein Defizit von - 3,5 Grundschulzügen festgestellt wurde. Bei 144 Schüler*innen pro Zug entspricht dies 504 fehlenden Grundschulplätzen. Prognostisch wird sich die Versorgungssituation mit Grundschulplätzen im Bezirk weiter verschärfen, sollten keine weiteren Maßnahmen zum Schulplatzausbau ergriffen werden. Bis zum Schuljahr 2025/26 steigt das Defizit auf - 10,5

¹⁷ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

¹⁸ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

Züge und bis zum Schuljahr 2028/29 sogar bis auf - 13 Züge an. Aus diesem Grund befinden sich bezirkswweit insgesamt 12 Erweiterungsmaßnahmen bereits in der Umsetzung oder in Planung und sollen bis zum Schuljahr 2028/29 fertiggestellt werden. Mit dem geplanten Kapazitätswachst von 9,5 Grundschulzügen (1.368 Plätze) bis 2025/26 und 3,5 Zügen (504 Plätze) bis 2028/29 könnte das Defizit vollständig kompensiert werden, vorausgesetzt die Maßnahmen werden vollumfänglich und zeitgerecht umgesetzt.¹⁹ Dennoch kann die Versorgung lokal defizitär sein, was allenfalls längere Wege zur Folge hätte. Zu bedenken ist, dass zwar die erwartete Kapazitätserweiterung in die Prognosen einfließt, Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung im Bestand, etwa ein erhöhter Zuzug von Familien, jedoch in der Regel nicht berücksichtigt werden. Solche Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung könnten im Bereich Grundschule die Zahl an Kindern in der entsprechenden Altersgruppe verändern.

Öffentliche Integrierte Sekundarschulen und Gemeinschaftsschulen

Die Versorgungssituation der ISS und Gemeinschaftsschulen unterscheidet zwischen der SEK I und SEK II. Die Versorgung in der SEK I ist mit - 5 Zügen (500 Plätze) bereits defizitär, während sie in der SEK II mit + 3,5 Zügen (263 Plätze) hinreichend ist.²⁰ Künftig wird sich dieser Trend fortsetzen, sodass ohne weitere Maßnahmen bis 2030 mit einem Defizit von - 5,5 Zügen in der SEK I und einem Überschuss an + 3 Zügen in der SEK II zu rechnen ist. Hinzu kommt, dass ISS-Plätze prognostisch stärker nachgefragt werden als Gymnasialplätze. Folglich ist laut Schulamt mindestens ein weiterer ISS-Standort mit Zügen in SEK I und II im Bezirk erforderlich. Blickt man auf die vier geplanten Neubau- oder Erweiterungsmaßnahmen, so wird sich die Zahl der angebotenen Schulplätze bis 2030 in der SEK I zwar auf - 1 Zug verbessern, dennoch fehlen noch immer 100 Plätze. Im Gegensatz dazu wird sich das Platzangebot in der SEK II weiter erhöhen. Hier sind nach Fertigstellung fünf weitere Züge zu erwarten, sodass bis 2030 von einer positiven Bilanz von + 8 Zügen auszugehen ist.²¹

Gymnasien

Bezüglich der Gymnasien verfügte der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf 2019 über eine sehr gute Versorgung. Dies betrifft sowohl die SEK I mit einem Überschuss an + 11 Zügen, als auch die SEK II mit einem Überschuss an + 12 Zügen. Auch prognostisch kann von einer Fortführung der positiven Bilanz ausgegangen werden: In der SIKo-Fortschreibung werden für die SEK I bis 2030 neun überschüssige Züge und in der SEK II zehn überschüssige Züge errechnet. In diesem Sinne sind künftig keine weiteren Ausbau-Maßnahmen geplant. Der Bezirk kann sogar Schüler*innen aus anderen Bezirken mitversorgen.²²

Jugendfreizeiteinrichtungen

Bezirkswweit ist die Versorgung mit Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen gemäß der Richtwerte des bezirklichen Jugendförderplans nicht ausreichend. Derzeit fehlen 2.283 Plätze für die Jugendarbeit, dies entspricht in etwa einer Versorgungsquote von 50 % der Bedarfsgruppe. Die Schaffung von Jugendfreizeitplätzen ist demzufolge dringend notwendig, um das aktuelle Angebot zu verdoppeln und

¹⁹ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

²⁰ Datenstand 2019

²¹ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

²² Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

eine richtwertkonforme Ausstattung zu erreichen. Insbesondere die ehemalige BZR Volkspark Wilmersdorf ist mit 405 fehlenden Plätzen stark defizitär. Die ehemalige BZR Barstraße ist mit einem leichten Überschuss an + 2 Plätzen zwar besser ausgestattet, kann aber die Defizite nicht ausgleichen.²³ Mit dem starken Anstieg der Familien und Alleinerziehenden durch die Eröffnung der MUF-Unterkunft erhöht sich auch der Bedarf an spezifizierten Angeboten für Kinder und Jugendliche mit Migrationsgeschichte. Hier besteht ein besonderer Entwicklungsbedarf, um den Bedarf für diese Zielgruppe auszurichten und zu decken.²⁴

Der künftige Anstieg der Zahl der Einwohner*innen zieht auch eine Verdichtung der Wohnräume und eine Beschränkung der Freiflächen für Kinder und Jugendliche mit sich. Damit erhöht sich der Druck auf die Jugendfreizeiteinrichtungen noch weiter. Ohne Maßnahmen zum Kapazitätsausbau würde sich die Situation somit ferner verschärfen, sodass bis 2030 von einem Defizit von - 2.405 Plätzen bezirksweit und - 351 Plätzen im Untersuchungsgebiet auszugehen ist. Das Untersuchungsgebiet befindet sich demzufolge in einem der durch das Jugendamt festgelegten Schwerpunkträume. Trotz dieser Prognose ist derzeit nur eine Maßnahme geplant, welche die Versorgungsbilanz im Bezirk um + 57 Plätze etwas verbessern wird. Zudem stellt das Jugendamt eine weitere Maßnahme in Form eines Angebotsausbaus in Aussicht, genaue Planungen sind hierzu noch nicht bekannt. Der bezirkliche Jugendförderplan setzt sich darüber hinaus den Ausbau der Personalausstattung sowie die Öffentlichkeitsarbeit und Verbesserung der Sichtbarkeit der Einrichtungen zum Ziel.²⁵

Im Rahmen der Expert*inneninterviews wurden die ausgewerteten Daten zur sozialen Infrastruktur weitgehend bestätigt und bekräftigt, dass im Untersuchungsgebiet eine derzeit eine gute Ausstattung mit Schulplätzen, jedoch eine Unterversorgung in der Kindertagesbetreuung vorliegt. Ebenfalls wurde durch die Expert*innen ein Mangel an sozialer und kultureller Infrastruktur (z.B. Familien- und Jugendzentren, Senior*innen-Einrichtungen) bestätigt. Weiterhin gäbe es Defizite an selbstverwalteten Flächen (z.B. für Jugendliche) und einen Mangel an interkulturellen und integrativen Angeboten sowie ebenfalls wenige Angebote für Familien und Studierende. Positiv hervorzuheben sei hingegen eine sukzessive Etablierung von Vernetzungsstrukturen (z.B. Netzwerk Nachbarschaft, Haus der Nachbarschaft).

2.2.3 Sonstige soziale und grüne Infrastrukturen

Gedekte und ungedeckte Kernsportanlagen

Der Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf weist im Bereich der öffentlichen gedeckten und ungedeckten Sportanlagen räumliche Unterschiede auf. So werden die Richtwerte ²⁶ innerhalb des S-Bahnringes unterschritten (dies betrifft auch die BZR Volkspark Wilmersdorf im Untersuchungsgebiet), während der Versorgungsgrad der westlichen Teilbereiche außerhalb des S-Bahnringes ausreichend ist. Bei den ungedeckten Sportanlagen können die Gebiete außerhalb des S-Bahnringes die Defizite innerhalb des Rings ausgleichen. Zur Richtwerterfüllung der gedeckten Sportanlagen fehlen bezirksweit etwa 5,6 zusätzliche Sporthallen.²⁷

²³ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

²⁴ Quelle: Expert*innen Interview Sozialraumkoordinatorin Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf

²⁵ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

²⁶ 0,2 m² je Einwohner*in für gedeckte Sportanlagen, 1,47 m² je Einwohner*in für ungedeckte Sportanlagen

²⁷ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

Kinderspielplätze

Die öffentlichen Spielplätze sind im gesamten Bezirk verteilt, wenngleich innerhalb des S-Bahnringes eine höhere bauliche Dichte vorhanden ist, mit der auch mehr Spielplätze einhergehen. Der Richtwert von 1 m² Spielfläche je Einwohner*in kann nicht eingehalten werden, da bezirkswweit ein Versorgungsgrad von nur 0,47 m² erzielt wird. Das Untersuchungsgebiet steht mit 0,62 m² in der BZR Barstraße und 0,78 m² in der BZR Volkspark Wilmersdorf besser dar. Grund für die defizitäre Versorgung ist, dass seit 2015 keine neuen Spielplätze angelegt wurden. Somit definiert die SIKo-Fortschreibung das Ziel, die Versorgung durch die regelmäßige Erneuerung der Spielflächen mindestens zu sichern, nach Möglichkeit aber auch quantitativ auszubauen. Zudem wird eine Mehrfachnutzung z.B. von Schulhöfen sowie die Anlage von öffentlichen Spielplätzen in Kleingartenanlagen angestrebt.²⁸

Grünflächen

Insgesamt bestehen im Bezirk große räumliche Differenzen in der Grünraumversorgung. Für die innerstädtischen Siedlungsbereiche innerhalb des S-Bahnringes ist die Versorgung mit ausreichend wohnungsnahen Grünflächen schlecht. Dies betrifft auch das Untersuchungsgebiet, in dem sich keine wohnungsnah Grünfläche befindet (vgl. Abbildung 6). Jedoch kann der Volkspark Wilmersdorf als größere siedlungsnah Grünfläche hier einige Bedarfe auffangen. Im Nordwesten des Bezirks ist die Versorgung mit Grünflächen ausreichend. In den für diese Untersuchung relevanten Bereichen wird sich die Situation dahingegen prognostisch weiter verschlechtern, da potenzielle Grünflächen in Konkurrenz zu anderen Funktionen stehen. Bei größeren städtebaulichen Vorhaben wird daher angestrebt, kleinere Grünflächen (z.B. Pocket-Parks) zu erschließen.²⁹

Kultur- und Weiterbildungseinrichtungen

Der Bezirk sowie das Untersuchungsgebiet bieten vielfältige Kultur- und Weiterbildungseinrichtungen. Für Volkshochschulen und Musikschulen stehen die Sicherung und Weiterqualifizierung der bestehenden Standorte im Vordergrund. Bei den Bibliotheken ist bezirkswweit eine erhebliche Unterversorgung festzustellen. Gemäß des aktuellen Bibliotheksentwicklungsplans werden bereits Maßnahmen zum Kapazitätsausbau definiert, deren Planungen sind jedoch noch nicht konkretisiert. Der Bedarf an kulturellen Einrichtungen kann bezirkswweit nicht gedeckt werden.³⁰ Es besteht ein Mangel an kulturellen Angeboten, die insbesondere junge Menschen im Alter von 16 bis 29 Jahren anspricht (z.B. Jugendzentren und selbstverwaltete Flächen).³¹ Im Untersuchungsgebiet wird derzeit das Schoeler-Schlösschen entwickelt, mit dem ab 2024 ein neuer kommunaler Kulturort eröffnet. Perspektivisch kann das Angebot der Kultur- und Weiterbildungseinrichtungen durch Mehrfachnutzung von Standorten anderer Infrastrukturarten ausgeweitet werden.³²

²⁸ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

²⁹ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

³⁰ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

³¹ Quelle: Expert*innen Interview Mobile Stadtteilarbeit im „Haus der Nachbarschaft“

³² Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

Nachbarschafts-, Stadtteil- und Familienzentren

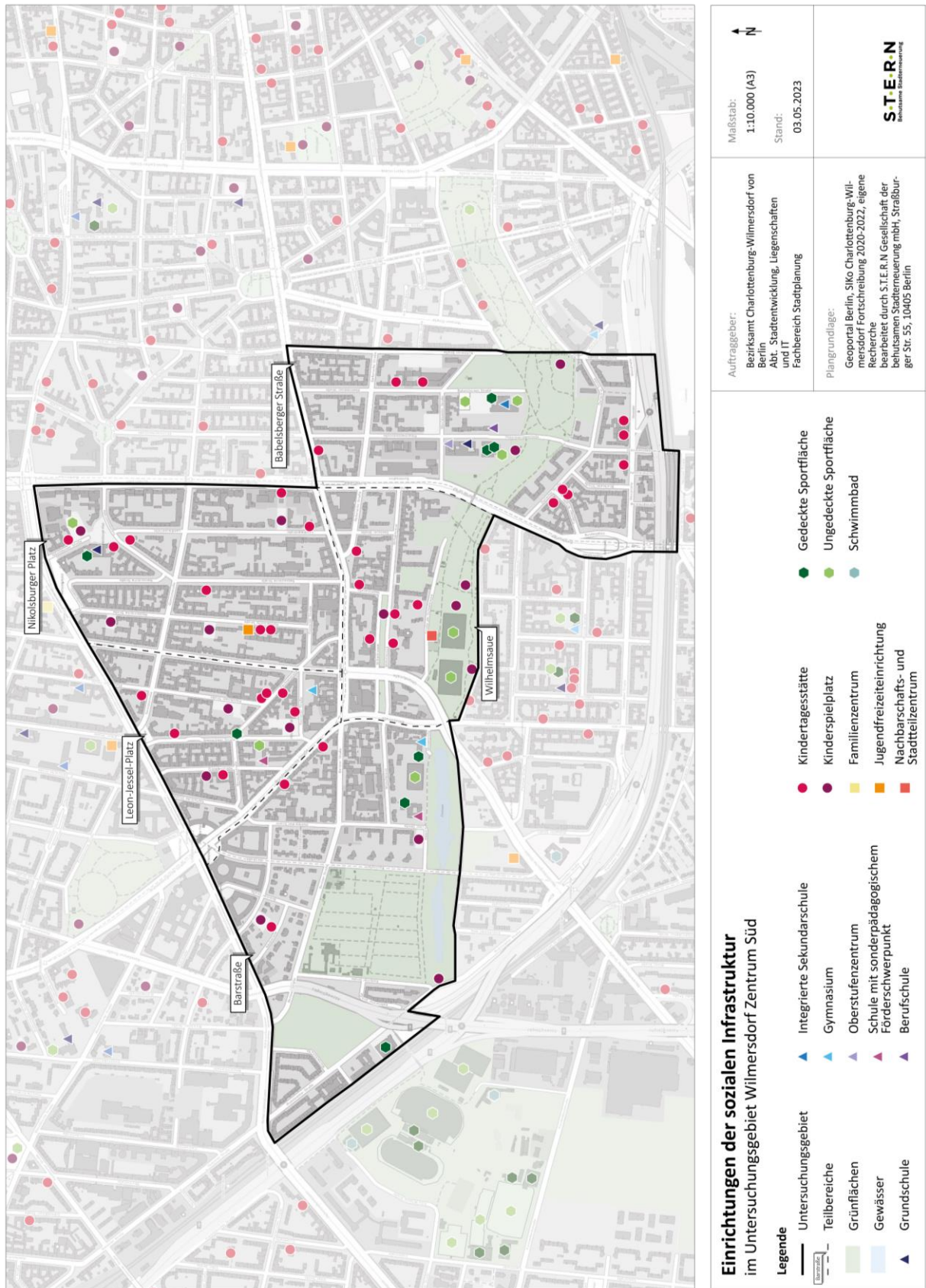
Nachbarschafts- und Stadtteilzentren besitzen eine zentrale Funktion für soziale Integration und Gemeinschaft. Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein Stadtteilzentrum („Haus der Nachbarschaft“) am Volkspark Wilmersdorf. Als einziges Angebot in Wilmersdorf Süd übernimmt es eine wichtige Versorgungsfunktion. Dessen Bestandserhalt hat höchste Priorität.³³ Auch bei den Familienzentren ist der Bezirk unterversorgt. Dies ist insbesondere angesichts des Anstiegs der Familien mit Migrationsgeschichte aus der MUF-Unterkunft oder aus Krisengebieten (z.B. Ukraine) besonders bedeutend. Absicht des Bezirks ist es daher, zusätzliche Familieneinrichtungen (zur Beratung und Familienförderung) zu schaffen. Hierzu gibt es jedoch bisher noch keine konkreten Planungen.³⁴

Im Rahmen der Expert*inneninterviews wurden die ausgewerteten Daten zur grünen Infrastruktur weitgehend bestätigt und herausgestellt, dass im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl an Sportvereinen ansässig ist, welche auch für die Integrationsarbeit eine wichtige Rolle spielen. Allerdings sind diese Angebote räumlich auf den Volkspark Wilmersdorf begrenzt. Laut der Expert*innen sind wenige Spielplätze und öffentliche Grünflächen vorhanden, wodurch vermehrt Nutzungskonflikte bzw. Konflikte zwischen Nutzenden und Anwohnenden zu beobachten sind.

³³ Quelle: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022)

³⁴ Quelle: Expert*innen Interview Sozialraumkoordinatorin Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf

Abbildung 6: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Datengrundlage: SIKo Charlottenburg Wilmersdorf Fortschreibung 2020-2022 sowie eigene Recherche; Kartengrundlage: Geoportal Berlin, ALKIS s/w)

2.2.4 Bewertung der Auslastung

Die Versorgung des Untersuchungsgebiets mit sozialer und grüner Infrastruktur weist an mehreren Punkten Defizite auf. Das Untersuchungsgebiet liegt dementsprechend in mehreren, der in der SIKo-Fortschreibung festgesetzten, prioritären Schwerpunkträume. Hierzu zählen die Schwerpunkträume für Kitas, Jugendfreizeiteinrichtungen, Schulen und wohnungsnahe Grünflächen.

Der **Bedarf an Kitaplätzen ist im Untersuchungsgebiet derzeit nicht vollständig gedeckt**, kann allerdings durch Angebote in stark überversorgten Gebieten ausgeglichen werden. Jedoch muss insbesondere bei Kitas und Grundschulen beachtet werden, dass diese Einrichtungen möglichst wohnungsnah bzw. in einer angemessenen und zumutbaren Entfernung angeboten werden sollten.

Die **Versorgung mit Grundschulen ist derzeit defizitär**, bis zum Jahr 2030 sind jedoch Maßnahmen geplant, um entsprechende Defizite auszugleichen. Die Situation an den weiterführenden Schulen (ISS und Gemeinschaftsschulen) stellt sich derzeit und zukünftig in der **SEK I als defizitär dar, in der SEK II ist die Versorgung als hinreichend zu bewerten**. Die Versorgung mit Schulplätzen an **Gymnasien ist zum jetzigen Zeitpunkt ebenfalls gut** mit einer positiven Prognose.

Das aktuelle **Angebot an Jugendfreizeiteinrichtungen ist unzureichend**. Für ein künftig ausreichendes Angebot müssten die derzeit vorhandenen Plätze in den Einrichtungen verdoppelt werden. In Planung befindet sich bislang jedoch nur eine Maßnahme mit geringer zusätzlicher Kapazität, sodass keine erhebliche Verbesserung zu erwarten ist. Auch Angebote und Einrichtungen für die **Familien- oder Nachbarschaftsförderung sind in nicht hinreichender Kapazität vorhanden**.

Bei den **Kinderspielplätzen ist bezirkswweit eine Unterversorgung vorhanden, welche auch das Untersuchungsgebiet miteinschließt**. Auch in der Grünraumversorgung sind Defizite auszumachen. Dies betrifft insbesondere die Versorgung mit wohnortnahen Grünflächen innerhalb des S-Bahnringes. Im Untersuchungsgebiet kann der **Mangel an wohnortnahen Grünflächen** nur bedingt durch den siedlungsnahen Volkspark Wilmersdorf aufgefangen werden, da vor allem bewegungseingeschränkte Personen auf wohnungsnahe Erholungsflächen angewiesen sind.

Für die Sportflächen gilt, dass der **Bedarf an gedeckten Sportflächen nicht ausreichend** ist. Dies ist insbesondere angesichts hoher Bedarfe im Vereinssport bedeutend.

Sowohl das **Angebot an kulturellen Einrichtungen als auch an Bibliotheken ist bezirkswweit und im Untersuchungsgebiet defizitär**. Durch die fehlenden Angebote für Jugendliche im Bereich Kultur und Freizeit kommt es zu Nutzungskonflikten, da diese Zielgruppe zunehmend auf die bereits übergenutzten Grünflächen ausweichen muss.

Bei einer Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bspw. durch Verdrängung der vor Ort wohnhaften Bevölkerung und zeitgleichem erhöhtem Zuzug von Familien mit Kindern ist eine weitere Überlastung der Infrastrukturarten Kita, Grundschulen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Spielplätze zu erwarten. Daraus resultieren städtebauliche Folgewirkungen bspw. durch die weitere Anpassung der sozialen Infrastruktur.

3 Untersuchungsergebnisse

3.1 Gebietsabgrenzung und zentrales Untersuchungsergebnis

Das Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd wurde schrittweise auf verschiedenen räumlichen Ebenen analysiert, welche unterschiedliche Detailtiefen aufweisen.

Zunächst erfolgten Auswertungen auf den statistischen Ebenen der Bezirksregionen (BZR) zur Beurteilung der sozialen und grünen Infrastruktur. Die Haushaltsbefragung sowie die statistischen Daten wurden auf Ebene der im Untersuchungsgebiet befindlichen Planungsräume (PLR) Leon-Jessel-Platz, Barstraße, Babelsberger Straße, Wilhelmsau und Nikolsburger Platz ausgewertet. Daten, welche in ihren räumlichen Zuschnitten nicht mit den Untersuchungskulissen übereinstimmen, sind für die Analyse anteilig berechnet worden.

In der folgenden Übersicht sind die jeweiligen Planungsräume der Gebiete aufgelistet.

Tabelle 13: Die Untersuchungsgebiete im Vergleich zur LOR-Systematik vor Anpassung 2021

Untersuchungsgebiet	Bezirksregion (BZR)	Planungsraum (PLR)
Wilmersdorf Zentrum-Süd	Volkspark Wilmersdorf	Leon-Jessel-Platz Nikolsburger Platz Barstraße Wilhelmsau Babelsberger Straße

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

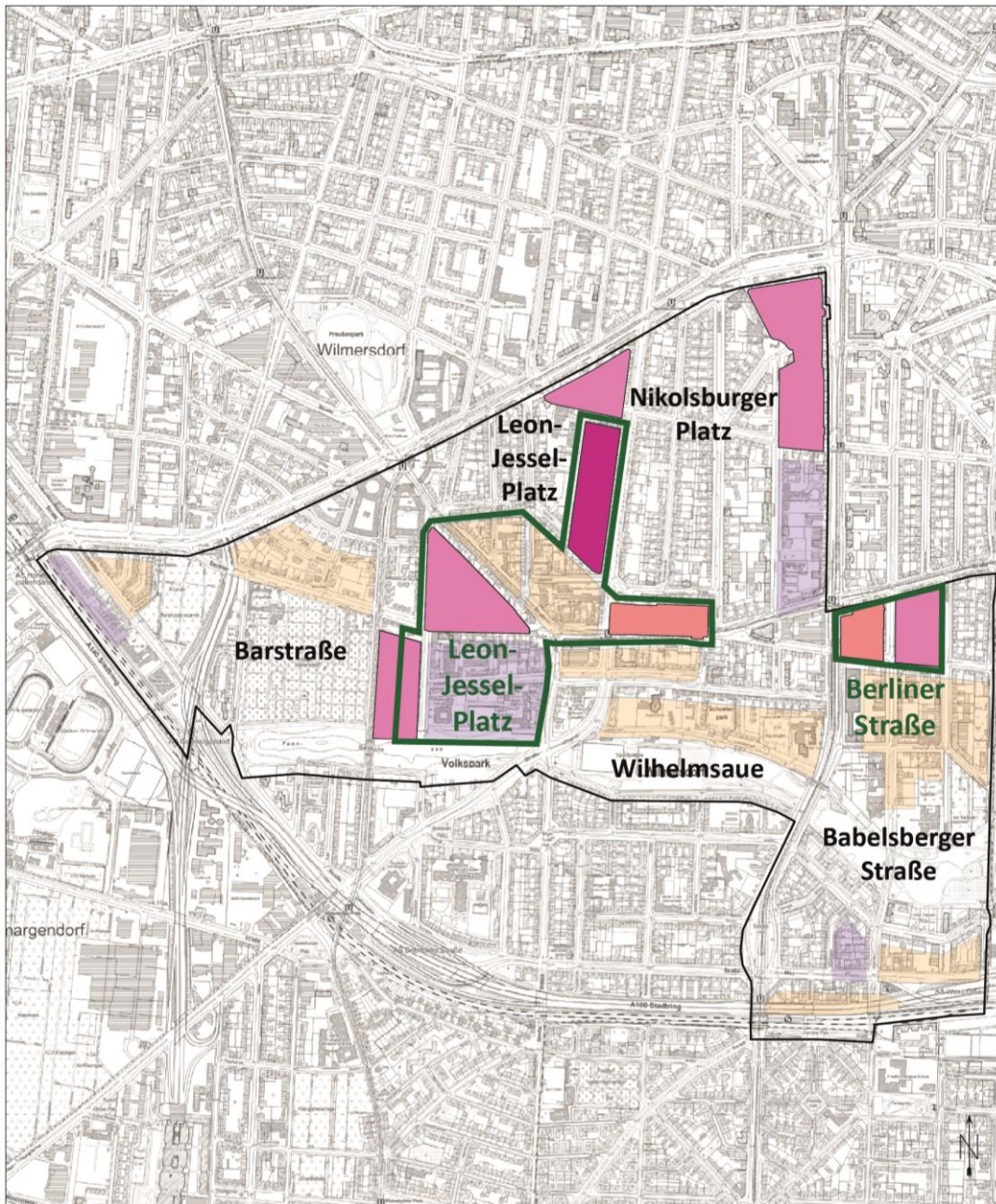
Anhand der Datenauswertung auf Planungsebene konnte jedoch nicht nachgewiesen werden, dass die Anwendungsvoraussetzungen – das Vorliegen eines baulichen Aufwertungspotenzials, eines wohnungswirtschaftlichen Aufwertungsdrucks, eines Verdrängungspotenzials sowie einem Verdrängungsdruck in der Wohnbevölkerung sowie einer Gebietsbindung – für das gesamte Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd vorliegen. Auch konnten anhand der Datenanalyse auf Planungsebene keine eindeutigen Ergebnisse im Hinblick auf eine Schwerpunktbildung der Anwendungsvoraussetzungen für das soziale Erhaltungsrecht innerhalb der fünf Planungsräume des Untersuchungsgebiets identifiziert werden.

Daher folgte eine Betrachtung der wesentlichen Kernindikatoren zur Haushaltsstruktur und Belegung des Wohnungsbestands, der Ausstattungsmerkmale der Gebäude und Wohnungen, der Eigentums- und Einkommensverhältnisse, des Mietniveaus und der Warmmietbelastung der Haushalte auf Ebene der erfassten Wohnblöcke im Untersuchungsgebiet.

Anhand dieser Vorgehensweise konnte durch eine Überlagerung von überdurchschnittlich ausgeprägten Werten in diesen o. g. Kernindikatoren Schwerpunkträume innerhalb des Untersuchungsgebiets identifiziert werden. Auffällige Wohnblöcke verdichten sich zu zwei städtebaulich zusammenhängenden Gebieten und werden im Folgenden als *Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz* und *Verdachtsgebiet Berliner Straße* bezeichnet. Die beiden Gebiete werden in der nachstehenden Ergebnisdarstellung stets dem restlichen Untersuchungsgebiet, das als *Ausschlussgebiet* bezeichnet wird, gegenübergestellt.

Abbildung 7 auf der folgenden Seite veranschaulicht, dass in den Verdachtsgebieten das Verdrängungspotenzial im Hinblick auf die sozioökonomische Zusammensetzung der Wohnbevölkerung deutlich stärker ausgeprägt ist als im restlichen Untersuchungsgebiet. Die Basisdatentabellen in Kapitel 3.1.1 veranschaulichen weitere tiefgreifende Differenzen im Wohngebäudebestand, den Mietpreisen sowie der Gebietsbindung der Wohnbevölkerung.

Abbildung 7: Schwerpunktbereiche mit Verdachtsgebieten innerhalb des Untersuchungsgebiets



<p>Legende</p> <ul style="list-style-type: none"> Verdachtsgebiet Blöcke Bedarfsgerechte Belegung > 75 % Haushaltseinkommen unter Armutsgefährdungsschwelle und/oder Einkommen < 900 Euro <p>Überlagernde Schwerpunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> Einkommen < 900 Euro + bedarfsgerechte Belegung > 75 % Einkommen < 900 Euro + Warmmietleistung > 30 % Einkommen < 900 Euro + bedarfsgerechte Belegung > 75 % + Warmmietleistung > 30 % 	<p>Auftraggeber: Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin Abt. Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT FB Stadtplanung</p> <p>Stand: 08.06.2023</p> <p>Maßstab: 1:15.000</p>	<p>Plangrundlage: Geoportal Berlin, ALKIS SW-Ausgabe, bearbeitet durch S.T.E.R.N. GmbH Straßburger Str. 55 10405 Berlin</p> <p style="text-align: right;">S.T.E.R.N. Behutsame Stadterneuerung</p>
---	---	--

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Datengrundlage: SIKo Charlottenburg Wilmersdorf Fortschreibung 2020-2022 sowie eigene Recherche; Kartengrundlage: Geoportal Berlin, ALKIS s/w)

3.1.1 Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse

In den nachfolgenden Tabellen werden ausgewählte Untersuchungsergebnisse für die Verdachtsgebiete Leon-Jessel-Platz und Berliner Straße sowie für das Ausschlussgebiet aufgeführt. Sofern möglich, werden die gebietsbezogenen Daten mit dem Bezirk Charlottenburg und der Stadt Berlin in Relation gesetzt. Damit wird eine Einordnung und Vergleichbarkeit der Daten ermöglicht.

Tabelle 14: Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungen und Wohnungsverkäufe für Verdachtsgebiete und Ausschlussgebiet

Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschluss- gebiet	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Wohnungsbestand							
1	Anzahl der Wohnungen	GWZ Fortschr2021	k.A.	k.A.	k.A.	189.119	1.998.155
2	Einwohner*innen in Whg. mit einfacher Wohnlage (inkl. mit Lärm) nach Mietspiegel 2019 in %	EMR 2022	0	0	0	5,7	32,2
3	1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ Fortschr2021	58,4	55,9	42,6	24,2	23,2
4	4- und mehr Zimmer-Whg. in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ Fortschr2021	13,1	19,8	24,3	43,0	44,1
5	Altbau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) bis 1918 in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	44,6	25,9	43,5	54,9	24,5
6	Altbau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1919 bis 1949 in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	13,4	3,8	16,7		16,4
7	Neubau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1950 bis 1990 in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	35,5	59,4	31,1	45,0	47,9
8	Neubau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) nach 1990 in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	6,5	10,9	8,8		11,1
9	Wohnungen Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	8,9	5,2	1,6	7,0	6,4
10	Wohnungen Wohnungsbaugenossenschaft in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	1,0	k.A.	1,1	k.A.	k.A.
11	Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privater Hauseigentümer in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	48,0	46,2	37,0	41,2	63,2
12	Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privater Wohnungsunternehmen in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	17,5	11,6	15,5		
13	Selbstgenutzte Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	14,3	21,9	25,8	26,5	12,3
14	Vermietete Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in %	HH-Befrag. 2022; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	10,3	15,2	18,9		
Umwandlungen / Wohnungsverkäufe							
15	Grundbuchumschreibungen 2016 bis 2021 des Bestandes 2009 im PLR	SenStadt IVA4, 2022	11,5	18,9	11,6	9,4	5,1
16	Wohnungsverkäufe 2016 bis 2021 des Bestandes 2009 im PLR	SenStadt IVA4, 2022	4,9	5,1	5,4	6,1	3,4

k.A. keine Angabe

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH 2022 (Quellen, Register und Stand wie angegeben)

Tabelle 15: Wohnungsausstattung und Mietniveau der Haushalte – Verdachtsgebiete und Ausschlussgebiet

Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschluss- gebiet	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Wohnungsausstattung							
17	Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in %	HH-Befrag. 2022	28,5	40,7	39,8	k.A.	k.A.
18	Wohnungen mit einem Sondermerkmal in %	HH-Befrag. 2022	31,5	38,7	34,6	k.A.	k.A.
19	Wohnungen ohne Sondermerkmal in %	HH-Befrag. 2022	40,0	20,7	25,6	k.A.	k.A.
20	Wohnungen mit Balkon in %	HH-Befrag. 2022	77,2	84,0	83,2	k.A.	k.A.
21	Wohnungen mit Aufzug in %	HH-Befrag. 2022	51,7	93,4	60,8	k.A.	k.A.
22	Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in %	HH-Befrag. 2022	32,3	66,3	34,7	k.A.	k.A.
23	Wohnungen modernisiert während der letzten 5 Jahre in %	HH-Befrag. 2022	18,8	32,0	18,9	k.A.	k.A.
Mietniveau netto-kalt in €/m² Median							
24	Wohnungen im Altbau bis 1918	HH-Befrag. 2022	7,80	6,99*	8,49	k.A.	k.A.
25	Wohnungen im Altbau von 1919 bis 1949	HH-Befrag. 2022	7,50	12,55**	8,14	k.A.	k.A.
26	Wohnungen im Neubau 1950 bis 1990	HH-Befrag. 2022	9,00	8,55	8,31	k.A.	k.A.
27	Wohnungen im Neubau nach 1990	HH-Befrag. 2022	14,5*	13,55**	14,3	k.A.	k.A.
28	Wohnungen im Eigentum von städtischen Wohnungsunternehmen	HH-Befrag. 2022	6,98	7,13**	8,10	k.A.	k.A.
29	Wohnungen im Eigentum von Wohnungsbaugenossenschaften	HH-Befrag. 2022	8,98**	k.A.	7,71*	k.A.	k.A.
30	Wohnungen im Eigentum von privaten Wohnungsunternehmen	HH-Befrag. 2022	9,80	8,41*	8,43	k.A.	k.A.
31	Wohnungen im Eigentum von privaten Hauseigentümer*innen	HH-Befrag. 2022	7,72	8,58	8,11	k.A.	k.A.
32	Wohnungen im Eigentum von privaten Einzeleigentümer*innen	HH-Befrag. 2022	10,48	11,64*	10,23	k.A.	k.A.
33	alle Wohnungen der Befragten	HH-Befrag. 2022	8,30	8,55	8,49	k.A.	k.A.

k.A. keine Angabe

* N < 25 ** N < 10 Fälle im Datensatz

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH 2022 (Quellen, Register und Stand wie angegeben)

Tabelle 16: Wohnverhältnisse und soziodemografische Merkmale der Einwohner*innen und Haushalte – Verdachtsgebiete und Ausschlussgebiet

Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschluss- gebiet	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Wohnverhältnisse							
34	Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohn	HH-Befrag.2022; Bezirk, Berlin: MZ 2021	1,7	1,9	1,9	1,7	1,8
35	Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m²	HH-Befrag.2022; Bezirk, Berlin: MZ 2018	47,0	49,8	51,1	44,1	39,2
36	Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltniete am Haushaltsnettoeink.) in %	HH-Befrag. 2022; Berlin: MZWohn2014 (Bruttokaltniete)	23,3	24,7	22,6	(30,1)	(29,0)
37	Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 10 Jahre in %	HH-Befrag. 2022; EMR 2022	53,5	44,6	52,3	43,9	42,6
38	Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 20 Jahre in %	HH-Befrag. 2022	29,2	22,2	28,2	k.A.	k.A.
39	Haushalte mit Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren in %	HH-Befrag. 2022	16,7	12,2	13,5	k.A.	k.A.
Soziodemografische Merkmale Einwohner*innen und Haushalte							
40	Einwohner*innen Untersuchungskulisse	EMR 2022	5.549	1.110	23.391	333.998	3.775.480
41	Einwohner*innenentwicklung 2016 bis 2022 in %	EMR 2016-2022	-1,2	+7,2	-2,6	-0,7	2,9
42	Personen unter 18 Jahren in %	EMR 2022	13,5	17,3	13,8	12,7	15,4
43	Senior*innen 65 und mehr Jahre in %	EMR 2022	19,2	19,1	22,5	23,4	19,2
44	Ausländer*innen in %	EMR 2022	27,0	27,9	23,5	24,3	21,5
45	Deutsche mit Migrationsgeschichte in %	EMR 2022	17,7	22,2	17,9	18,3	15,1
46	Entwicklung Migrant*innen gesamt (Deutsche mit Migrationshintergrund und Ausländer*innen)	EMR 2016-2022	+ 3,1	+ 8,8	+ 1,3	+ 3,0	+ 5,2
47	1- und 2-Personen-Haushalte in %	HH-Befrag.2022; Bezirk, Berlin: MZ 2021	85,6	78,3	77,9	84,8	79,7
48	Haushalte mit Kind(ern) in %	HH-Befrag.2022; Bezirk, Berlin: MZ 2021	12,1	13,7	18,2	18,3	23,9
49	Alleinerziehende in %	HH-Befrag.2022; Bezirk, Berlin: MZ 2021	2,6	2,6	2,7	k.A.	7,1
50	Erwerbsquote (netto***) in %	HH-Befrag.2022; Bezirk, Berlin: MZ 2021	76,2	72,2	77,7	81,0	77,4
51	Haushalts-Äquivalenzeinkommen (Median)**** in €	HH-Befrag.2022; Berlin: MZ 2018	2.107	2.126	2.533	k.A.	1.673
52	Haushalte unter 900 € Hh-Netto in %	HH-Befrag.2022/ Bezirk, Berlin: Wohnraumbedarfs- bericht 2019	5,3	2,0	1,9	15,6	17,5
53	Haushalte unterhalb Armutgefährdungsgrenze*****in %	HH-Befrag.2022; Berlin: MZ 2018	15,3	16,9	6,7	k.A.	16,5

** Anteil Erwerbspersonen an allen Personen zwischen 15 und 65 Jahren; *** bedarfsgewichtetes Pro-Kopf-Einkommen nach OECD des Haushalts

**** unter 60% des Äquivalenzeinkommens Berlin (2018); k.A. keine Angabe;

() Aussagekraft aufgrund nicht aktueller Daten eingeschränkt; Mikrozensus (MZ)

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH 2022 (Quellen, Register und Stand wie angegeben)

3.2 Indikatorenanalyse und -bewertung des Untersuchungsgebiets

Im folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse in den einzelnen Indikatorenclustern Aufwertungspotenzial (3.2.1), Aufwertungsdruck (3.2.2), Verdrängungsgefährdung (3.2.3), Verdrängungsdruck (3.2.4) sowie Gebietsbindung (3.2.5) analysiert und bewertet.

3.2.1 Aufwertungspotenzial

Zur Analyse des Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets, d. h. der Möglichkeiten für bauliche Aufwertungen durch Modernisierung und wohnungswirtschaftliche Wertschöpfungen, werden acht Indikatoren (Ap1 – Ap8) mit folgenden Ausprägungen herangezogen:

Tabelle 17: Indikatorenprägungen Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Bewertung	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschlussgebiet
Ap1 Wohnungsgrößenverteilung				
3-Zimmer-Wohnungen in %	gering	28,5	24,3	33,1
Klein- und Großwohnungen (1- bis 2-Zimmer sowie 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen) in %	hoch	71,5	75,7	66,9
Ap2 Ausstattung - Heizungsart				
Wohnungen mit sehr moderner oder energiesparender Ausstattung (Fußbodenheizung oder mod. Heizanlage) in %	gering	7,8	16,3	13,1
Wohnungen mit Ofenheizung / Nachtspeicherheizung in %	hoch	3,2	2,6	3,2
Ap3 Ausstattung - Sanitärausstattung				
Badezimmer mit WC und Dusche UND Wanne/ Badezimmer mit WC und Dusche ODER Wanne in %	gering	97,0	96,9	97,9
WC und Dusche/Wanne in getrennten Räumen in %	hoch	6,9	1,9	7,6
Ap4 Ausstattung - Balkone				
Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse in %	gering	77,2	84,0	83,2
Wohnungen ohne Balkon, Loggia, Terrasse in %	hoch	22,8	16,0	16,8
Ap5 Ausstattung - Aufzüge				
Wohnungen mit Aufzug in %	gering	51,7	93,4	60,8
Wohnungen ohne Aufzug in %	hoch	48,3	6,6	39,2
Ap6 Ausstattung - wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale				
Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in %	gering	28,5	40,7	39,8
Wohnungen ohne oder mit einem Sondermerkmal in %	hoch	71,5	59,3	60,2
Ap7 Ausstattung - Fassadendämmung				
Wohnungen mit Fassadendämmung in %	gering	32,3	66,3	34,7
Wohnungen ohne Fassadendämmung in %	hoch	67,7	33,7	65,3
Ap8 Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit				
Wohnungen Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering	9,8	5,2	2,7
Wohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch	90,2	94,8	97,3
Zusammenfassung mit Gewichtung				
	gering	39,3	47,7	40,3
	hoch	60,8	52,6	60,3

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2022, Erläuterungen vgl. Kapitel 1.2.1, Tabelle 3; Anteil Klein- und Großwohnungen differenziert siehe Tabelle 11.

Um bauliche Aufwertungspotenziale in den Wohnungen des Untersuchungsgebiets zu beurteilen, wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung verschiedene Ausstattungsmerkmale abgefragt (vgl. Tabelle 17 zu den Ausprägungen der einzelnen Indikatoren). Zur genauen Bestimmung vorhandener Aufwertungspotenziale ist es zunächst notwendig, den gebietstypischen Ausstattungszustand des Wohnungsbestands zu ermitteln. Der gebietstypische Ausstattungsstandard entspricht Ausstattungsmerkmalen, die in zwei Dritteln des Wohnungsbestands nachweisbar sind und gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB als Standard definiert werden.³⁵ Über diesem Gebietsstandard hinausgehende bzw. zusätzliche Ausstattungsmerkmale bilden Aufwertungspotenziale, die den Wohnwert erhöhen und sich entsprechend auch auf die Mietkosten auswirken können. Durch das soziale Erhaltungsrecht kann die Genehmigung des Einbaus weiterer Ausstattungsmerkmale gesteuert und ggf. verweigert werden.

Der **gebietstypische Ausstattungsstandard** im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz entspricht einer Wohnung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- überwiegend gefliestes Badezimmer mit WC und Dusche oder Badewanne
- ein Balkon/Loggia/Terrasse

Der **gebietstypische Ausstattungsstandard** im Verdachtsgebiet Berliner Straße entspricht einer Wohnung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Wärmeversorgung über eine Sammelheizung durch eine Zentral- oder Fernheizung
- überwiegend gefliestes Badezimmer mit WC und Dusche oder Badewanne
- ein Balkon/Loggia/Terrasse
- ein Aufzug

Nachholendes Sanierungspotenzial entspricht dem Ausstattungszustand einer Wohnung, welcher sich unterhalb des definierten Ausstattungsstandards befindet und auf einen Substandard hindeutet, welcher nicht mehr den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen bzw. dem zeitgemäßen Ausstattungszustand entspricht. Hierzu zählen u.a. Wohnungen, die über Nachtspeicheröfen bzw. eine Ofenheizung verfügen sowie einfach verglaste Fenster aufweisen. Im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz weisen 2 % des Wohnungsbestands und im Verdachtsgebiet Berliner Straße rund 1,3 % des Wohnungsbestands noch eine Ausstattung mit einer Ofenheizung auf. 19 % des Wohnungsbestands im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und rund 9 % des Bestands im Verdachtsgebiet Berliner Straße verfügen nach wie vor über eine Einfachverglasung der Fenster. Im Ausschlussgebiet weisen rund 14 % des Wohnungsbestands noch einfachverglaste Fenster und rund 2 % Ofenheizungen auf. Ein Substandard und somit nachholendes Sanierungspotenzial ist somit schwerpunktartig im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz nachweisbar.

Im Folgenden werden alle Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestands in den Verdachtsgebieten Leon-Jessel-Platz und Berliner Straße sowie im Ausschlussgebiet übersichtlich zusammengefasst und gegenübergestellt.

³⁵ vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

Tabelle 18: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen* in den Verdachtsgebieten sowie im Ausschlussgebiet

		Potenzielles Erhaltungsgebiet Leon-Jessel-Platz		Potenzielles Erhaltungsgebiet Berliner Straße		Ausschlussgebiet	
gesamt		614		163		2.867	
Ausstattungsmerkmal		N	Anteil in %	N	Anteil in %	N	Anteil in %
Heizungsart	Ofenheizung / Nachtspeicherheizung	12	2,0%	2	1,3%	56	1,9%
	Gasetagenheizung (Sammelheizung)	167	27,2%	16	9,7%	488	17,0%
	Zentral- oder Fernheizung (Sammelheizung)	400	65,2%	137	84,0%	2.055	71,7%
	Fußbodenheizung	38	6,2%	18	11,1%	270	9,4%
	moderne energiesparende Heizanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik etc.)	10	1,6%	8	5,2%	106	3,7%
Warmwasser	dezentrale Warmwasserversorgung (Boiler, Durchlauferhitzer etc.)	370	60,2%	70	43,0%	1.484	51,8%
	zentrale Warmwasserversorgung	227	37,0%	92	56,6%	1.329	46,3%
Sanitär	WC und Dusche/Wanne in getrennten Räumen	27	4,4%	3	1,9%	131	4,6%
	Badezimmer mit WC und Dusche oder Wanne	582	94,8%	158	96,9%	2.702	94,2%
	von der Badewanne getrennte <u>zusätzliche</u> Dusche	61	10,0%	25	15,1%	474	16,5%
	Bad überwiegend gefliest	508	82,8%	141	86,1%	2.392	83,4%
	Zweites WC / Gäste-WC	76	12,5%	33	20,1%	630	22,0%
	Hänge-WC	200	32,7%	59	35,9%	1.195	41,7%
Fenster (überwiegend)	Einfachverglasung	119	19,4%	14	8,6%	402	14,0%
	Kasten-Doppelfenster	241	39,3%	53	32,5%	1.465	51,1%
	Moderne Fenster (Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster)	304	49,5%	102	62,6%	1.373	47,9%
Weitere Ausstattung in der Wohnung	Einbauküche	294	48,0%	103	62,8%	1.682	58,7%
	Balkon, Loggia oder Terrasse	437	71,2%	119	73,2%	2.216	77,3%
	Bodentiefe Fenster, Französischer Balkon	73	11,9%	31	19,0%	425	14,8%
	weiterer Balkon, Loggia oder Terrasse	38	6,3%	15	9,1%	329	11,5%
	Überwiegend hochwertiger Bodenbelag (Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen)	205	33,4%	70	43,1%	1.336	46,6%
Weitere Ausstattung im oder am Gebäude	Aufzug	283	46,2%	145	88,6%	1.577	55,0%
	Fassadendämmung (Vollwärmeschutz)	150	24,5%	75	45,9%	753	26,3%
	Gebäude mit Solaranlage und / oder Photovoltaik	8	1,3%	12	7,5%	46	1,6%

* Mehrfachantworten möglich; Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2022, Haushaltsbefragung 2022

Tabelle 18 zeigt, dass ein Großteil der Wohnungen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz sowie in Teilen im Verdachtsgebiet Berliner Straße grundsätzlich ein hohes **Potenzial** für die Ausstattung mit **zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen** aufweist. Eine tiefergehende Betrachtung der beiden Verdachtsgebiete verdeutlicht gebietsspezifische Schwerpunkte sowie Unterschiede im Vergleich zum Ausschlussgebiet:

- Eine Fußbodenheizung oder eine moderne energiesparende Heizungsanlage sind im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz bislang nur in etwa 8 % des Wohnungsbestands vorhanden, so dass grundsätzlich über 90 % der Wohnungen Potenzial für die Ausstattung für diese moder-

neren Beheizungsformen aufweisen. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße ist der Anteil an Wohnungen, die bereits über eine Fußbodenheizung oder eine moderne energiesparende Heizung verfügen mit rund 16 % mehr als doppelt so hoch. Im Ausschlussgebiet weisen rund 13 % des Wohnungsbestands eine Fußbodenheizung oder eine moderne energiesparende Heizungsanlage auf. Insbesondere weisen Gasetagenheizungen (27 % im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz) ein hohes Aufwertungspotenzial auf, da diese aufgrund des oftmals hohen Alters sanierungsbedürftig sind und umlagefähig modernisiert werden können.³⁶ Der Anteil der sanierungsbedürftigen Gasetagenheizungen liegt im Verdachtsgebiet Berliner Straße bei rund 10 %. Im Ausschlussgebiet ist das Potenzial für die Ausstattung mit modernen Beheizungsformen in geringem Umfang nachweisbar und orientiert sich an den Aufwertungspotenzialen des Gebiets Berliner Straße.

- Bei hinreichender Größe des **Badezimmers** bieten etwa 90 % der Wohnungen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz sowie 85 % des Wohnungsbestands im Verdachtsgebiet Berliner Straße Potenzial für den Einbau einer zusätzlich zur Dusche getrennten Badewanne. 67 % der Wohnungen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz haben Potenzial für den Einbau eines Hänge-WCs, im Verdachtsgebiet Berliner Straße sind es etwa 64 % des Wohnungsbestands und im Ausschlussgebiet noch 58 %.
- Bislang verfügen etwa 50 % der Wohnungen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und rund 63 % im Gebiet Berliner Straße über moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung, sodass für rund die Hälfte der Wohnungen im Gebiet Leon-Jessel-Platz und für rund 37 % im Gebiet Berliner Straße noch Potenzial für eine Ausstattung mit diesen besteht.
- Weitere **Aufwertungspotenziale für die Ausstattung in der Wohnung** bestehen im Gebiet Leon-Jessel-Platz in etwa drei Viertel der Wohnungen für den Einbau von hochwertigem Bodenbelag. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße weisen 57 % der Wohnungen Potenzial für den Einbau von hochwertigem Bodenbelag auf. Im Ausschlussgebiet sind es hingegen lediglich knapp die Hälfte des Wohnungsbestands, in denen noch derartige bauliche Aufwertungspotenziale identifizierbar sind.
- Bezüglich der **Ausstattung im oder am Wohngebäude** weisen ungeachtet der tatsächlichen Gebäudestruktur grundsätzlich etwa 54 % der Wohnungen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz Potenzial für den Anbau eines Aufzugs auf. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße sind die Potenziale bereits weitgehend ausgeschöpft, sodass noch lediglich 11 % der Wohnungen Potenzial für einen Aufzugsanbau aufweisen. Das Ausschlussgebiet bietet noch in rund 45 % der Wohngebäude Potenzial für den Aufzugseinbau.
- Im Hinblick auf die Ausstattung der Wohngebäude mit einer Fassadendämmung bieten im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz noch rund 75 % der Wohngebäude Potenzial für eine Anbringung dieser. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße fällt das Potenzial deutlich geringer aus und umfasst noch etwa die Hälfte des Wohnungsbestands. Das Ausschlussgebiet hingegen weist noch in rund 70 % des Wohnungsbestands Potenzial für die Anbringung von Fassadendämmung auf.

³⁶ Ungeachtet potenzieller baulicher/statischer Einschränkungen.

Folgende Tabelle fasst die jeweiligen Ausprägungen der acht Einzelindikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial für beide Verdachtsgebiete zusammen:

Tabelle 19: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial

Indikatoren Aufwertungspotenzial Leon-Jessel-Platz		Ausprägung in %	
Ap1	Wohnungsgrößenverteilung	71,5	28,5
Ap2	Heizungsart	3,2	7,8
Ap3	Sanitärausstattung	6,9	97,0
Ap4	Ausstattung Balkone	22,8	77,2
Ap5	Ausstattung Aufzüge	48,3	51,7
Ap6	Ausstattung wohnwerterhöhende Merkmale	71,5	28,5
Ap7	Fassadendämmung	67,7	32,3
Ap8	Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit	90,2	9,8
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial (gewichtet & standardisiert auf 100)		60,8	39,3

Indikatoren Aufwertungspotenzial Berliner Straße		Ausprägung in %	
Ap1	Wohnungsgrößenverteilung	75,7	24,3
Ap2	Heizungsart	2,6	16,3
Ap3	Sanitärausstattung	1,9	96,9
Ap4	Ausstattung Balkone	16,0	84,0
Ap5	Ausstattung Aufzüge	6,6	93,4
Ap6	Ausstattung wohnwerterhöhende Merkmale	59,3	40,7
Ap7	Fassadendämmung	33,7	66,3
Ap8	Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit	94,8	5,2
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial (gewichtet & standardisiert auf 100)		52,6	47,7

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2022

Aufgrund der empirischen Befunde der Indikatoren können im Hinblick auf die Aufwertungspotenziale für das **Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz** und **Berliner Straße** folgende Feststellungen getroffen werden:

- Die Verdachtsgebiete sind durch einen **vielfältigen Wohnungsschlüssel** gekennzeichnet, der Wohnraum für verschiedene Haushaltsgrößen bereithält. Etwa **77 % des Wohnungsbestands** im **Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz** sind **bedarfsgerecht belegt**³⁷ und somit schützenswert. Rund 17 % des Wohnungsbestands weisen eine Unterbelegung auf, der Anteil überbelegter Wohnungen ist mit rund 6 % eher gering. Die Fehlbelegungen konzentrieren sich vorrangig auf größere Wohnungen mit 3-und-mehr Zimmern. Hier kommt es oftmals zu Unterbelegungen, teils auch zu starken Unterbelegungen. 1- und-2-Zimmerwohnungen weisen nur geringfügig Überbelegungen auf. Lediglich 5 % der 1-Zimmerwohnungen sind im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz überbelegt.
- Im **Verdachtsgebiet Berliner Straße** ist mit **rund 75 %** ein geringfügig kleinerer Anteil des Wohnungsbestands **bedarfsgerecht** belegt. Fehlbelegungen konzentrieren sich mit einem Anteil von insgesamt 17 % ebenfalls auf Unterbelegungen, rund 8 % des Wohnungsbestands im Gebiet sind überbelegt.

Tabelle 20: Belegungsquoten in den Verdachtsgebieten und dem Ausschlussgebiet in %

	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschlussgebiet
bedarfsgerecht belegt	77,1	75,1	69,1
unterbelegt	14,9	13,0	17,7
stark unterbelegt	2,0	4,1	6,7
überbelegt	4,3	6,4	5,4
stark überbelegt	1,6	1,4	1,0

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023, Haushaltsbefragung 2022

- Knapp 60 % der Wohnungen in den Verdachtsgebieten sind 1- oder 2-Zimmerwohnungen (58 % im Gebiet Leon-Jessel-Platz und 56 % im Gebiet Berliner Straße). Im Ausschlussgebiet ist ihr Anteil mit rund 43 % deutlich geringer. Diese kleinen Wohnungen eignen sich aufgrund ihrer Größe besonders für Wohnungszusammenlegungen. Im Vergleich zu den Referenzgebieten (Bezirk: 24 %, Berlin: 23 %) ist der Anteil kleiner Wohnungen im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich erhöht, sodass das Potenzial für Wohnungszusammenlegungen in den beiden Verdachtsgebieten überdurchschnittlich hoch ist. 29 % der Wohnungen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz weisen 3 Zimmer auf, im Verdachtsgebiet Berliner Straße bilden 24 % der Wohnungen 3-Zimmerwohnungen. Der Anteil der 3-Zimmerwohnungen wird mit einem geringen Aufwertungspotenzial im Hinblick auf die Veränderung der Wohnungsstruktur bewertet. Diese Wohnungsgröße bietet wenig Anreize für eine Zusammenlegung oder Teilung. Bei ca. 13 % der Wohneinheiten im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und rund 20 % der Wohneinheiten

³⁷ Eine bedarfsgerechte Wohnraumbelegung liegt vor, wenn ein Zimmer je Person im Haushalt verfügbar ist sowie maximal ein weiteres Zimmer. Eine Unterbelegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbelegung hinsichtlich der Zimmeranzahl überschritten wird, sodass die Zimmeranzahl einer Wohnung die Personenanzahl um mehr als ein zusätzliches Zimmer je Person im Haushalt überschreitet. Eine Überbelegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbelegung hinsichtlich der Zimmeranzahl unterschritten wird, sodass die Personenanzahl im Haushalt die Zimmeranzahl einer Wohnung überschreitet.

im Verdachtsgebiet handelt es sich um Großwohnungen mit vier und mehr Zimmern. Diese Großraumwohnungen eignen sich wiederum für Wohnungsteilungen zur Herstellung von rentablen Kleinraumwohnungen und weisen daher ebenfalls ein hohes Potenzial für eine Veränderung des Wohnungsschlüssels in den Untersuchungsbereichen auf. Das Aufwertungspotenzial in den Verdachtsgebieten wird aufgrund des erheblichen **Potenzials** zur **Zusammenlegung** zu größeren attraktiven Wohnungen (für bspw. einkommensstärkere Familien) daher insgesamt als hoch bewertet. Mit Wohnungszusammenlegungen gehen nachhaltige Eingriffe in den Wohnungsschlüssel einher, sodass sich das Wohnungsangebot im Gebiet wandelt und andere Haushaltsgrößen angesprochen werden. Dies ist insbesondere dann problematisch, wenn in einem Gebiet eine bedarfsgerechte Wohnraumnutzung, d. h. eine Balance zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage, wie in den Verdachtsgebieten vorliegt. Grundrissveränderungen durch Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sind in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB genehmigungspflichtig.

- Wie in Tabelle 18 dargestellt, verfügt ein Großteil der Wohnungen in den Verdachtsgebieten über eine Ausstattung, die **hohes Potenzial für weitere wohnwerterhöhende Maßnahmen** birgt, das sich auch auf die Mieten der Wohnungen auswirken kann. So bieten über die Hälfte der Wohnungen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz Potenzial für den Einbau eines hochwertigen Bodenbelags sowie für den Einbau bodentiefer Fenster. Somit bestehen umfangreiche Aufwertungspotenziale durch Modernisierungsmaßnahmen einfach ausgestatteter Wohnungen. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße gilt gleiches für nachweisbare Potenziale für den Einbau eines hochwertigen Bodenbelags sowie für den Einbau bodentiefer Fenster.
- **Aufwertungspotenziale am Wohngebäude** sind in den Verdachtsgebieten hinsichtlich der Ausstattung mit Aufzügen, der Anbringung von Fassadendämmung sowie der Ausstattung der Wohngebäude mit Solaranlagen bzw. Photovoltaik nachweisbar, wie in Tabelle 18 veranschaulicht. Während das Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz noch in allen Aspekten umfangreiche Aufwertungspotenziale aufweist, liegt im Verdachtsgebiet Berliner Straße der Schwerpunkt nachweisbarer Aufwertungspotenziale auf der Anbringung von Fassadendämmungen und der Anbringung von Solaranlagen und/oder Photovoltaik. Im Ausschlussgebiet sind die Aufwertungspotenziale insbesondere hinsichtlich der Anbringung von Aufzügen bereits zu einem Großteil ausgeschöpft.
- Im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz kann über 90 % und im Verdachtsgebiet Berliner Straße über 95 % der Wohnungen privat verfügt werden, da sie sich im Besitz privater Einzeleigentümer*innen oder privatrechtlicher Gesellschaften befinden. Damit genießt nur ein geringer Teil der Wohnungen den besonderen Schutz vor baulichen Aufwertungen, den i. d. R. Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften bieten. Diese verfügen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz zu einem Anteil von 10 % über den Bestand der Wohngebäude, im Verdachtsgebiet Berliner Straße sind es lediglich 5 % des Wohnungsbestands. Private Eigentumsformen, insbesondere Immobilienfonds und Aktiengesellschaften, welche zunehmend als Eigentümer*innen im Untersuchungsgebiet auftreten, verfolgen mit Wohnraum andere Renditeabsichten, als kommunale Wohnungsunternehmen, sodass Modernisierungsmaßnahmen, die auf die Mietkosten umgelegt werden können, oftmals in umfassenderem Umfang durchgeführt werden.

- Auch bieten private Eigentumsformen im Vergleich zu kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentumsformen ein hohes Potenzial für die zurzeit rentierliche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Derzeit sind ein Viertel der befragten Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und bereits 37 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Berliner Straße selbstnutzende Eigentümer*innen ihrer Wohnung oder wohnen in vermieteten Eigentumswohnungen. Im Ausschlussgebiet liegt ihr Anteil mit rund 45 % bereits knapp bei der Hälfte aller Haushalte. Diese genannten Anteile sind im Vergleich zum Bezirk mit rund 27 % überdurchschnittlich hoch und im Vergleich zu Berlin mit 12 % doppelt bzw. dreifach so hoch. Anhand des erhöhten Anteils von Einzeleigentum wird die Attraktivität des Gebiets zur oftmals rentierlichen Bildung von Wohneigentum zur Selbstnutzung, zur Vermietung oder zum Verkauf deutlich. Bei der Umwandlung von Miet- in (Einzel-)Eigentum wird dem Wohnungsmarkt i.d.R. Mietwohnraum entzogen, sodass es zu einer langfristigen Veränderung der Eigentums- und entsprechend auch der Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet kommen kann.

Seit März 2015 ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berliner Erhaltungsgebieten genehmigungspflichtig (Umwandlungsverordnung). Die Anwendung zeigt eine dämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt. Mit der Einführung der BauGB-Novelle wird mit dem § 250 BauGB (Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen temporär (bis Ende 2025) geregelt. Damit sind Begründungen von Wohneigentum oder Teileigentum in Gebäuden die vor dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestanden, genehmigungspflichtig. Die Landesregierungen können dazu gemäß § 201a BauGB (Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt) BauGB eine Rechtsverordnung beschließen, die einen angespannten Wohnungsmarkt begründet. Das Land Berlin hat im Juli 2021 gemäß § 201a BauGB beschlossen, eine Rechtsverordnung gem. § 250 BauGB zu erlassen, die das Land Berlin bis zum Ende des Jahres 2025 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausweist und die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum im gesamten Stadtgebiet unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt. Mit Inkrafttreten dieser Umwandlungsverordnung kann auch außerhalb von sozialen Erhaltungsgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbunden werden.³⁸ Die Umwandlungsverordnung trat am 7. Oktober 2021 in Kraft (GVBl. 77. Jg., Nr. 73, S. 1175).

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bewertungsindikatoren ergibt für die Verdachtsgebiete **unterschiedlich stark ausgeprägte Aufwertungspotenziale**. Während im **Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz** anhand der betrachteten Indikatoren im Schnitt für etwa **61 % des Wohnungsbestands ein hohes Aufwertungspotenzial und für 39 % ein geringes Aufwertungspotenzial** identifiziert wird, wird das Aufwertungspotenzial im Verdachtsgebiet Berliner Straße im Durchschnitt geringer eingestuft. Das ist vorrangig auf den insgesamt höheren Ausstattungszustand des Wohnungsbestands sowie die höheren Anteile in der Gebäudeausstattung mit Balkonen und Fassadendämmung zurückzuführen. Anhand der betrachteten Indikatoren besteht daher für ca. **53 % der Wohnungen im Verdachtsgebiet Berliner Straße ein hohes Aufwertungspotenzial, während für etwa 47 % ein geringes Aufwertungspotenzial identifiziert werden kann**. Das Ausschlussgebiet hebt sich in der Bewertung der baulichen Aufwer-

³⁸ Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB - UmwandV) vom 21. September 2021 (GVBl. 2021, S. 1175)“

tungspotenziale von beiden Verdachtsgebieten ab, da zahlreiche baulichen Aufwertungspotenziale bereits zu hohen Anteilen ausgeschöpft sind und die Ausstattung des Wohnungsbestands einen höheren Standard aufweist. Besonders deutlich zeigt sich dies anhand der hohen Ausstattungsanteile mit Balkonen und Zweitbalkonen, Gäste-WCs sowie einer Ausstattung der Badezimmer mit Dusche UND Badewanne und der Ausstattung mit einem hochwertigen Bodenbelag in knapp der Hälfte des Wohnungsbestands.

Ergänzend zu der Auswertung der einzelnen Indikatoren auf Basis von Angaben aus der Haushaltsbefragung wurde bei einer Begehung des Gebiets im Februar 2023 der bauliche Zustand der Wohngebäude mit Blick auf mögliche Aufwertungspotenziale betrachtet. Die Bewertung bietet, soweit die Gebäude zugänglich waren und der Bauzustand nach Augenschein beurteilt werden konnte, einen groben Anhaltspunkt zu den Aufwertungspotenzialen und wird im Folgenden beschrieben. Nachfolgende Abbildungen veranschaulichen die bauliche Situation.

Abbildung 8: Wohnbebauung in einem guten baulichen Zustand



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

Abbildung 9: Wohnbebauung in einem schlechten baulichen Zustand



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

Abbildung 10: Modernisierungen im Gebiet und Neubau (I.)



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

Abbildung 11: Leerstand in den Gebieten



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

Das Untersuchungsgebiet kennzeichnet eine vorwiegend einheitliche Bebauungsstruktur. Diese besteht hauptsächlich aus vielseitigem Altbaubestand und Nachkriegsbauten in Blockrandbebauung sowie vereinzelt Einfamilienhäusern und Zeilenbauten. Im Großteil des Untersuchungsgebiet ist vorwiegend eine Wohnbebauung mit guter Wohnlage vorzufinden. Der nordwestliche Bereich des Untersuchungsgebiets hat einen urbanen Wohncharakter, welcher gemäß dem Mietspiegel einer mittleren Wohnlage zugeordnet ist. Die Wohnungsbestände weisen eine überwiegend geschlossene und verdichtete Bauweise auf.³⁹

Der größte Teil der Wohngebäude befindet sich in einem mittleren Instandhaltungszustand. So wurden zahlreiche Gebäude in den letzten Jahren zwar saniert, viele weisen aber dennoch Defizite auf, etwa bei den Fassaden oder Fenstern (vgl. Abbildung 9). Allerdings gibt es auch gravierende Sanierungslücken im Untersuchungsgebiet. So befinden sich einige Bestandsgebäude im Bereich der Brandenburgerischen Straße und entlang der Berliner Straße in einem schlechteren baulichen Zustand. Größere zusammenhängende Wohnblöcke in guten bis sehr guten Zustand befinden sich vorwiegend im Abschlussgebiet in den Bereichen Wilhelmsaue und Nikolsburger Platz.

Im gesamten Untersuchungsraum sind vereinzelte (Gewerbe-)Leerstände in den Erdgeschosszonen sowie Baulücken und Nachverdichtungspotenziale festzustellen (vgl. Abbildung 11).

³⁹ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (2023)

Zudem konnten im Ausschlussgebiet Rückbau-Aktivitäten festgestellt werden, die sich vorwiegend auf die PLR Babelsberger Straße und Wilhelmsaue konzentrieren.

In den letzten Jahren wurden im Bezirk Charlottenburg Wilmersdorf umfangreiche bauliche Aufwertungen – vor allem bei den Gründerzeitbauten – und Neubauprojekte abgeschlossen.⁴⁰ Auch bei der Ortsbegehung konnten Neubaugeschehen identifiziert werden, die sich v.a. an der Ecke Nassauische und Gasteiner Straße konzentrieren. Zusätzlich bestätigen festgestellte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein erhöhtes Modernisierungsgeschehen (vgl. Abbildung 10). Die Maßnahmen sind ebenfalls überwiegend im östlichen Teil des Ausschlussgebietes verortet. Bauliche Aufwertungspotenziale durch Wärmedämmung, Modernisierung der Fenster, Balkonanbau, Dachgeschossausbau sowie der Anbringung von Fahrstühlen im Hinterhof sind im gesamten Gebiet vorhanden. Zahlreiche ausgebauten Dachgeschosse bestätigen den Eindruck, dass identifizierte Potenziale bereits punktuell ausgeschöpft werden. Vereinzelt Szenelokale geben zudem Hinweise auf einen ansteigenden Aufwertungsdruck.

⁴⁰ Quelle: Investitionsbank Berlin (2023)

3.2.2 Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse in dem Gebiet stattgefunden haben und in welchem Umfang das im Gebiet identifizierte **Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts** bereits **genutzt** wird. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 4 erläuterten sieben Dynamik-Indikatoren des Indikatoren-Clusters Aufwertungsdruck dargestellt (Ad1 – Ad7). Die Indikatoren beschreiben die **Dynamik des Aufwertungsdrucks** und geben Auskunft zur Intensität wohnwerterhöhender Maßnahmen. Im Gegensatz zu den anderen Clustern ist eine dichotome bzw. trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich. Dies begründet sich darin, dass bei den Dynamik-Indikatoren einerseits keine Einteilung der Werteausprägungen in ein Bewertungsschema (hoch/mittel/niedrig) abbildbar ist und andererseits auch qualitative Faktoren einfließen (vgl. Erläuterungen in Kap. 1.2.1). Die Ergebnisse werden zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – mit Werten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und der Stadt Berlin in Bezug gesetzt.

Tabelle 21: Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck		Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschlussgebiet	Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf	Berlin
Bautätigkeiten						
Ad1	Anteil Wohnungen, die in den letzten 5 Jahren modernisiert wurden	18,8	32,0	18,9	k. A.	k. A.
Ad2	Mieterhöhung nach Modernisierung in %	7,6	17,2	14,4	k. A.	k. A.
Mietentwicklung						
Ad3	Entwicklung der Angebotsmieten 2016/2021 in %	45,0	42,0	40,0	26,2	16,3
Umwandlung/Verkauf						
Ad4	Grundbuchumschreibungen 2016 bis 2021 des Bestandes im PLR	11,5	18,9	11,6	9,4	5,1
Ad5	Wohnungsverkäufe 2016 bis 2021 des Bestandes im PLR	4,9	5,1	5,4	6,1	3,4
Wohnlage						
Ad6	Veränderung der Wohnlagenzuordnung nach Mietspiegel	keine Veränderung	keine Veränderung	keine Veränderung	2,0	-6,0
Modernisierungsspielraum						
Ad 7	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vgl.)	51,0	46,7	52,3		
Gesamteinschätzung		hoher Aufwertungsdruck				

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2022, Erläuterungen Register und Stand vgl. Kapitel 1.2.1, Tabelle 4

Im Ergebnis der Bewertung besteht für die gesamte Untersuchungskulisse und somit auch in den **Verdachtsgebieten Leon-Jessel-Platz und Berliner Straße ein hoher Aufwertungsdruck**, der sich wie folgt begründet:

- Der Anteil der Wohnungen, in denen während der letzten fünf Jahre des Mietverhältnisses Modernisierungen vorgenommen oder angekündigt wurden, ist im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz mit rund 19 % als hoch einzustufen. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße ist der Anteil der Haushalte, deren Wohnung während der vergangenen fünf Jahre des Mietverhältnisses modernisiert bzw. diese angekündigt wurde, mit 32 % noch höher. Auch im Ausschlussgebiet wurden rund 19 % der Wohnungen modernisiert. Grundsätzlich lassen diese Modernisierungstätigkeiten auf ein hohes Interesse der Immobilieneigentümer*innen an umlagefähigen, wertsteigernden Investitionen in den Wohnungsbestand schließen. Zu den häufigsten durch-

geführten Modernisierungsmaßnahmen zählen in den Verdachtsgebieten energetische Modernisierungsmaßnahmen wie die Dämmung der oberen Geschosdecke, die Anbringung einer Fassadendämmung oder die Umstellung der Heizungsanlage.

- Die Auswertung der Baugenehmigungen des Bezirks für die Untersuchungskulisse veranschaulicht für den Zeitraum 2017 bis 2022 eine insgesamt konstant hohe Baugenehmigungsrate mit einer leichten Konzentration auf das Jahr 2019 (vgl. Abbildung 12). Erteilte Baugenehmigungen und Genehmigungsfreistellungen konzentrieren sich vorrangig auf Dachgeschossausbauten zur Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten. Weiterhin wurden bauliche Maßnahmen, wie die Anbringung von Balkonanlagen und Aufzügen vermehrt beantragt, welche auf den Ausstattungszustand des Wohnungsbestands einwirken und erhaltungsrechtlich gesteuert werden können (vgl. Abbildung 13). Innerhalb der Untersuchungskulisse ist für die Baugenehmigungen eine räumliche Konzentration auf die Postleitzahl (PLZ) 10717 nachweisbar, welche den Planungsräumen (PLR) Nikolsburger Straße und Leon-Jessel-Platz entspricht und somit in den Verdachtsgebieten Leon-Jessel-Platz und Berliner Straße liegt.⁴¹
- Das Angebotsmietniveau im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz ist in den letzten fünf Jahren um 45 % auf 14,35 €/m² (nettokalt, Stand 2021) gestiegen. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße liegt das Angebotsmietniveau bei 14,21 €/m² (nettokalt), was einer Mietpreisentwicklung von 42 % innerhalb der letzten fünf Jahre entspricht. Diese Entwicklungsdynamik ist damit im Vergleich zum Berliner Wert von rund 16 % deutlich überdurchschnittlich. Die Angebotsmieten im Ausschlussgebiet sind seit 2016 um 40 % gestiegen und liegen mit Stand 2021 bei 13,86 €/m² (nettokalt).

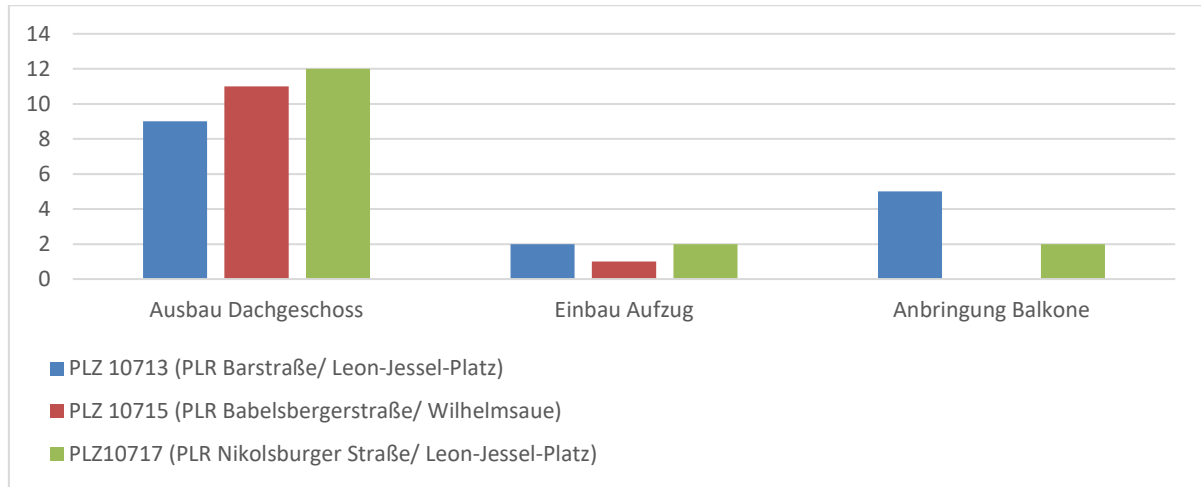
Abbildung 12: Entwicklung des Baugenehmigungsgeschehens (alle Maßnahmen) nach Jahren 2017-2022



Quelle: S.T.E.R.N. eigene Darstellung nach Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, elektronische Bauakten

⁴¹ Für die PLZ 10717, welche den PLR Leon-Jessel-Platz und Nikolsburger Straße entspricht, sind im Vergleich zu den PLZ 10713 und 10715, welche den PLR Barstraße und Leon-Jessel-Platz bzw. PLR Babelsberger Straße und Wilhelmsaue entsprechen, deutlich mehr Genehmigungsfreistellungen erteilt worden. Vgl. PLZ 10713: 25 Freistellungen, PLZ 10715: 46 Freistellungen und PLZ 10717: 76 Freistellungen im Zeitraum 2017-2022.

Abbildung 13: Baugenehmigungen nach Maßnahmenart (2017-2022 gesamt)



Quelle: S.T.E.R.N. eigene Darstellung nach Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf, elektronische Bauakten

- Das Bestandsmietniveau im Median liegt im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz bei 8,30 €/m² (nettokalt) und im Verdachtsgebiet Berliner Allee bei 8,55 €/m² (nettokalt). Das Ausschlussgebiet weist ein Bestandsmietniveau von 8,49 €/m² (nettokalt) im Median auf und entspricht somit den Werten des Verdachtsgebiets Berliner Straße. Differenzen im Mietpreinsniveau werden insbesondere anhand des Baualters bzw. der Eigentumsstruktur der Wohnungsbestände deutlich. Während im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz, Wohnungen, die bis 1918 erbaut wurden, ein Mietniveau von 7,80 €/m² (nettokalt) nicht überschreiten, liegt das Mietniveau von Neubaubeständen, die ab 1990 errichtet wurden, mit rund 14,50 €/m² (nettokalt) im Median deutlich höher. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße differenzieren sich die Mietniveaus nicht ganz so deutlich. Hier überschreiten bis 1918 errichtete Mietwohnungsbestände ein Mietniveau von 6,99 €/m² (nettokalt) nicht. Ab 1950 errichtete Mietwohnungen haben hingegen ein Mietniveau von 11,05 €/m² (nettokalt) im Median. Im Vergleich zum Ausschlussgebiet zeigt sich das Mietniveau in den Altbaubeständen mit 8,49 €/m² (nettokalt) in den Verdachtsgebieten geringfügig niedriger, während das Mietniveau in den Neubaubeständen im Ausschlussgebiet mit 14,30 €/m² (nettokalt) sowie das Mietniveau insgesamt mit 8,49 €/m² (nettokalt) nur geringfügige Unterschiede zu den Vergleichsgebieten aufweist (Vgl. Tabelle 15).
- Die Bestandsmieten unterscheiden sich nicht nur nach dem Baualter, sondern sind auch abhängig von der Eigentumsstruktur. In dem gesamten Untersuchungsgebiet dominieren private Eigentumsformen. Bei diesen Eigentümer*innen liegt das Mietniveau im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz bei 9,33 €/m² (nettokalt) im Median und unterscheidet sich damit deutlich von kommunalen Beständen mit 6,98 €/m² (nettokalt, siehe Tabelle 14). Im Verdachtsgebiet Berliner Straße befindet sich das Mietpreinsniveau privater Eigentumsformen bei 9,54 €/m² (nettokalt). Im Ausschlussgebiet hingegen ist das Mietpreinsniveau privater Eigentumsformen mit 8,92 €/m² (nettokalt), dem Mietpreinsniveau städtischer Wohnungsunternehmen mit 8,10 €/m² (nettokalt) vergleichsweise ähnlich. Da jedoch in den Verdachtsgebiet kaum bzw. nur sehr geringe Bestände kommunaler bzw. genossenschaftlicher Mietwohnungen existieren, ist der Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbeständen insgesamt sehr hoch (siehe Tabelle 14).

- Insgesamt waren im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz 60 % und im Verdachtsgebiet Berliner Straße 62 % aller Haushalte in den letzten 5 Jahren von einer Mieterhöhung betroffen. Mit anteilig 53 % haben im Ausschlussgebiet weniger Haushalte in den letzten 5 Jahren eine Mieterhöhung erhalten (siehe Tabelle 22). Im Schnitt wurden die Bestandsmieten der Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz, die in den letzten 5 Jahren von einer Mietsteigerung betroffenen waren, um 11 % erhöht; im Verdachtsgebiet Berliner Straße erfolgte eine durchschnittliche Erhöhung von 12 %. Erfolgte Mieterhöhungen wurden sowohl in beiden Verdachtsgebieten, als auch im Ausschlussgebiet, mit dem Mietspiegel legitimiert. Weitere 18 % der Mieterhöhungen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und 17 % der Mieterhöhungen im Verdachtsgebiet Berliner Straße wurden mit einer Staffel- bzw. Indexmiete begründet. Dieser Anteil ist im Ausschlussgebiet mit 18 % ähnlich hoch. 7 % der Mieterhöhungen wurden im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz mit Modernisierungsmaßnahmen begründet. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße wurden 14 % der Mieterhöhungen mit erfolgten oder angekündigten Modernisierungsmaßnahmen begründet, während im Ausschlussgebiet 6 % der Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind. Insbesondere Mieterhöhungen, die mit Modernisierungsaktivitäten begründet werden, sind für die Bewertung des Aufwertungsdrucks von besonderem Interesse. Sie veranschaulichen, wie vorhandene bauliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden und wie, neben einer erhöhten Rendite für die Eigentümer*innen, auch eine Verdrängungsgefährdung auf die Haushalte im Untersuchungsbereich von diesen ausgeht. Durch das soziale Erhaltungsrecht kann die Durchführung und entsprechend auch eine potenzielle Kostenumlage von bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gesteuert werden. Drohendes Konfliktpotenzial bzgl. der Umlage von Kosten im Zusammenhang mit energetischer Sanierung (Heizungstausch) wurde in den Expert*inneninterviews geäußert.

Tabelle 22: Mieterhöhungen

	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschlussgebiet
Erhöhung der Netto-Kaltmiete innerhalb letzten 5 Jahre	60 %	62 %	53 %
Höhe der Mieterhöhung	11 %	12 %	11 %
Grund für die Mieterhöhung			
Berliner Mietspiegel	66%	62%	60%
Staffel-/Indexmiete	18%	17%	18%
Modernisierungsmaßnahme	7%	14%	6%
anderer Grund	7%	4%	10%

Quelle: Haushaltsbefragung 2022.

- Im Rahmen der Expert*inneninterviews wurde ein steigendes Mietniveau und steigende Mietnebenkosten bestätigt. Die Expert*innen bekräftigten, die zunehmende Sorge der Bestandsmieter*innen vor Verdrängung. Menschen würden teilweise in zu kleinen bzw. zu großen Wohnungen verharren, da bei Abschluss eines Neuvertrags von höheren Mietkosten ausgegangen werde. Indexmieten seien die vorrangige Vertragsform bei Neuvermietungen, mit welcher zu rechnen sei. Dies mache deutlich, wie schwierig es sei bezahlbaren und adäquaten

- Wohnraum zu finden. Besonders stark betroffen zeigen sich von dieser Situation vulnerable Gruppen, wie z.B. Senior*innen.
- In der gesamten Untersuchungskulisse besteht im Vergleich zum Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und insbesondere im Vergleich zur Stadt Berlin eine überdurchschnittliche Umwandlungsaktivität (Ad4). Die Rate der Grundbuchumschreibungen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz bewegt sich mit rund 12 % auf einem Niveau, das mehr als doppelt so hoch ist, wie das der Gesamtstadt Berlin und auch den bezirklichen Vergleichswert um rund 2 %-Punkte übertrifft. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße ist der Anteil der Grundbuchumschreibungen am Wohnungsbestand mit rund 19 % noch höher und übertrifft den bezirklichen Vergleichswert um 10 %-Punkte. Auch im Ausschlussgebiet zeigt sich mit einer Umwandlungsrate von rund 12 % eine überdurchschnittliche Umwandlungsaktivität. Somit wird deutlich, dass die gesamte Untersuchungskulisse für Wohnungsumwandlungen attraktiv ist. Auch in den geführten Expert*innengesprächen wurde eine deutliche Zunahme von Umwandlungen in Wohneigentum bemerkt.
 - Das lokale Verkaufsgeschehen von Wohnungen (Ad5) ist sowohl im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz, als auch im Verdachtsgebiet Berliner Straße und dem Ausschlussgebiet mit je 5 % im Vergleich zum Bezirk mit rund 6 % leicht unterdurchschnittlich ausgeprägt – im Vergleich zur Gesamtstadt mit einer Verkaufsrate von etwa 3 % des Wohnungsbestands sind die Daten der gesamten Untersuchungskulisse leicht überdurchschnittlich. Die Indikatoren Ad4 und Ad5 verdeutlichen, dass der lokale Wohnungsmarkt im Untersuchungsgebiet einen erhöhten Druck aufweist, der sich an den bezirklichen Wohnungsmarkt angleicht und den gesamtstädtischen übersteigt. In den Expert*innengesprächen wurde eine Zunahme des Leerstandes von Wohnungen oder ganzen Wohnhäusern benannt. Diese können als Hinweise auf Spekulation gewertet werden und verdeutlichen abermals den hohen Aufwertungsdruck im Untersuchungsgebiet.
 - Die gesamte Untersuchungskulisse unterliegt aufgrund ihrer stadträumlichen Lage nach wie vor einem bedeutenden „exogenen“ Aufwertungsdruck. Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um attraktive innerstädtische Wohnlagen. Innerhalb der Untersuchungskulisse zeichnet sich anhand einzelner Bauanfragen ein erkennbares Verwertungsinteresse für Neubauvorhaben im Rahmen von möglichen Nachverdichtungen bzw. beabsichtigtem Abriss und höherwertigem Neubau ab. In den Expert*innengesprächen wurde bestätigt, dass es insgesamt wenig Wohnungsneubau im Untersuchungsgebiet gäbe, wenn dann würden tendenziell eher „Luxuswohnungen“ im Rahmen von Nachverdichtungen errichtet. Hierin ist ein insgesamt hoher Aufwertungsdruck erkennbar.
 - Die absolute Anzahl der Sozialmietwohnungen hat sich innerhalb des Zeitraums von 2016 bis 2021 nicht verändert. Anteilig am Wohnungsbestand erfährt die Entwicklung der Sozialmietwohnungen jedoch einen leichten Rückgang, welcher mit vereinzelt Neubauten in Verbindung gebracht werden kann. Im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz ist ein Rückgang von 0,1 % zu verzeichnen, während sich im Verdachtsgebiet Berliner Straße der Anteil der Sozialmietwohnungen um etwa 0,2 % reduziert hat. Das Ausschlussgebiet verzeichnet einen Rückgang von 0,1 %. Somit ist die Entwicklung der Sozialmietwohnungen in der Untersuchungskulisse im Vergleich zum Bezirk (- 0,9 %) und zur Gesamtstadt Berlin (-1,2%) leicht unterdurchschnittlich.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die absolute Anzahl der Sozialmietwohnungen im gesamten Untersuchungsgebiet lediglich 538 Wohneinheiten beträgt.

- Wohnungsbestände, die einer einfachen Wohnlage zugeordnet werden können, existieren innerhalb der gesamten Untersuchungskulisse in Wilmersdorf nicht mehr. Damit unterscheidet sich das Untersuchungsgebiet sowohl im Vergleich zum Bezirk als auch im Vergleich zur Gesamtstadt. Während der Anteil der Wohnungsbestände mit einfacher Wohnlage im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf zuletzt leicht angestiegen ist, verzeichnet die Stadt Berlin einen Rückgang um insgesamt 6 %. Durch eine Veränderung in der Wohnlagenbewertung des Mietspiegels von einer einfachen in eine mittlere oder von einer mittleren zu einer guten Wohnlage, kann im Rahmen der Mietsteigerungsmöglichkeiten über den Mietspiegel ein höherer Mietzins erzielt werden.
- Etwa 51 % der Wohnungen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und 47 % der Wohnungen im Verdachtsgebiet Berliner Straße weisen einen Modernisierungsspielraum auf. Dieser beschreibt die Erhöhungsmöglichkeiten zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, gemessen an dem gemittelten Angebotsmietpreis des Verdachtsgebiete von rund 14 €/ m² bei Neuvermietung.⁴² 19 % des Wohnungsbestands im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und 20 % des Wohnungsbestands im Verdachtsgebiet Berliner Straße weisen bereits Bestandsmieten (nettokalt) auf, die den Modernisierungsspielraum bereits zu mehr als 50 % ausgeschöpft haben, d.h. über 11,26 €/ m² bzw. 11,46 €/ m² nettokalt liegen.⁴³

⁴² Angebotsmietpreis gemäß VALUE Marktdatenbank 2021: Median Angebotsmiete nettokalt in €/m² nach Planungsräumen (LOR2021) liegt gemittelt für das Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz bei 14,35 €/ m²; für das Verdachtsgebiet Berliner Straße bei 14,21 €/ m²; und für das Ausschlussgebiet bei 13,86 €/ m².

⁴³ D. h. der max. mögliche Modernisierungsspielraum als Differenz zwischen der Bestandsmiete und der Angebotsmiete bei Neuvermietung beträgt im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz 6,18 € und im Verdachtsgebiet Berliner Straße 5,53 €. Davon die Hälfte, also 3,09 € bzw. 2,76 € auf die durchschn. Bestandsmieten gelegt, ergibt eine höhere Miete von 11,26 €/ m² bzw. 11,46 €/ m² als oberer Grenzwert für einen mittleren Modernisierungsspielraum.

3.2.3 Verdrängungsgefährdung

In der folgenden Tabelle werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vg1 – Vg6) zur Gefahr einer Verdrängung der Mieter*innen durch bauliche Aufwertungen in den Verdachtsgebieten sowie im Ausschlussgebiet dargestellt:

Tabelle 23: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung

Indikatoren Verdrängungsgefährdung	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschlussgebiet
Vg1 Haushalte nach Anzahl der Kinder			
Haushalte ohne Kinder in %	87,9	86,3	81,8
Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %	7,0	2,6	10,5
Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %	5,2	11,1	7,7
Vg2 Berufsbildungsabschluss			
Befragte* mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	59,8	58,9	68,8
Befragte* mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %	30,4	31,5	21,5
Befragte* ohne berufsqualifizierenden Abschluss in %	9,9	9,6	9,7
Vg3 Äquivalenzeinkommen der Haushalte			
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in %	30,2	35,3	47,7
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60 % und 140 % des Berliner Werts in %	54,5	47,7	45,7
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60 % des Berliner Werts in % (Armutgefährdungsschwelle)	15,3	16,9	6,7
Vg4 Anteil Senior*innen nach Altersklassen			
Personen im Alter zwischen 55 und 64 Jahren in %	14,4	12,0	14,2
Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren in %	14,7	13,1	15,9
Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr in %	4,5	6,0	6,6
Vg5 Personen nach Herkunft			
Deutsche Personen in %	55,3	49,9	58,6
Deutsche Personen mit Migrationsgeschichte in %	17,7	22,2	17,9
Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in %	27,0	27,9	23,5
Vg6 Mietbelastung			
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20 % des Einkommens in %	43,8	36,8	48,2
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20 und 30 % des Einkommens in %	34,8	34,1	32,9
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30 % des Einkommens in %	21,4	29,0	18,9
Zusammenfassung mit Gewichtung	49,9	48,3	56,7
	33,8	31,9	30,3
	16,3	20,1	13,5

* Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre)

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023, Haushaltsbefragung 2022

Im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz waren zum 31.12.2021 rund 5.549 Einwohner*innen und im Verdachtsgebiet Berliner Straße 1.110 Einwohner*innen gemeldet. Im Ausschlussgebiet liegt die Anzahl der Einwohner*innen aufgrund der größeren Kulisse mit 23.391 Einwohner*innen deutlich höher. Im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz sowie im Ausschlussgebiet hat die Mehrheit der Gebietsbewohner*innen mit anteilig 55 % bzw. 59 % eine deutsche Staatsangehörigkeit. Jeweils knapp ein Viertel der Bewohner*innen haben eine nichtdeutsche Staatsangehörigkeit und weitere 17 % eine Migrationsgeschichte. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße sind nur knapp die Hälfte der gemeldeten Personen Deutsche ohne Migrationsgeschichte und jeweils knapp ein Viertel ausländische Personen bzw. Deutsche mit Migrationsgeschichte. In der gesamten Untersuchungskulisse liegt die Quote von Menschen mit Migrationsgeschichte über dem Berliner Durchschnitt. Das Gleiche lässt sich auch für den Anteil der Bevölkerung mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit feststellen.

Gemäß der Haushaltsbefragung sind in den Verdachtsgebieten Leon-Jessel-Platz und Berliner Straße 1-Personen-Haushalte mit 47 bzw. 48 % die dominierende Haushaltsform, gefolgt von den 2-Personen-Haushalten mit 39 bzw. 31 % (vgl. Tabelle 24). Im Vergleich zum Ausschlussgebiet wird deutlich, dass 1-Personen-Haushalte einen höheren; 3-Personen-Haushalte hingegen einen niedrigeren Anteil an allen Haushaltgrößen ausmachen. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße zeigt sich darüber hinaus ein vergleichsweise hoher Anteil von 4-Personen-Haushalten, während der Anteil von 2-Personen Haushalten gegenüber den anderen beiden Gebieten geringer ausfällt. Die Dominanz von 1-Personen Haushalten in den Verdachtsgebieten korrespondiert mit einer gegenüber dem Ausschlussgebiet niedrigeren durchschnittlichen Personenanzahl je Haushalt.

Tabelle 24: Haushaltsstruktur nach Personenanzahl

	Leon-Jessel-Platz	Berliner Straße	Ausschlussgebiet
1 Person	46,9	48,4	40,6
2 Personen	38,8	30,9	38,1
3 Personen	8,8	7,1	11,8
4 und mehr Personen	5,5	13,6	9,5
Durchschnittliche Personenanzahl	1,73	1,89	1,93

Quelle: Quelle: Eigene Berechnungen anhand der Haushaltsbefragung S.T.E.R.N. GmbH 2023

Weiterhin konnte mit der Haushaltsbefragung ermittelt werden, dass der Anteil von Personen unter 18 Jahren in der gesamten Untersuchungskulisse über dem Vergleichswert des Bezirks mit 13 % liegt, sich jedoch mit Ausnahme des Verdachtsgebiets Berliner Straße (17 %) unter dem gesamtstädtischen Niveau von 15 % befindet.

Der Anteil der Personen im Alter von über 65 Jahren liegt mit 19 % in den beiden Verdachtsgebieten unter dem Durchschnittswert des Bezirks mit 23 % und entspricht dem gesamtstädtischen Durchschnittswert. Im Ausschlussgebiet ist mit anteilig 23 % ein etwas höherer Anteil älterer Personen zu verzeichnen, welcher jedoch ebenfalls unter dem Bezirksdurchschnitt liegt.

Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt in den Verdachtsgebieten mit 12 % am Leon-Jessel-Platz bzw. 14 % in der Berliner Straße unter dem Wert des Ausschlussgebietes mit 18 %. Die Verdachtsgebiete zeigen sich somit im Vergleich zum Bezirk mit einem Anteil von 18 % und zur Gesamtstadt Berlin mit 24 % unterdurchschnittlich. Der Anteil Alleinerziehender liegt in der gesamten Untersuchungskulisse

lisse mit knapp 3 % deutlich unter dem Wert der Gesamtstadt mit 7 %. Somit weisen die Verdachtsgebiete wie auch das Ausschlussgebiet kaum Auffälligkeiten in der Haushaltsstruktur hinsichtlich eines überdurchschnittlich hohen Anteil von besonders verdrängungsgefährdeten Haushaltsformen, wie älteren Haushalten, Haushalten mit Kindern oder alleinerziehenden Haushalten auf.

Die Erwerbsquote entspricht im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz mit 76 % sowie im Ausschlussgebiet mit 78 % dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 77 %. Gegenüber dem Bezirk mit einer Erwerbsquote von 81 % sind die Werte jedoch unterdurchschnittlich, insbesondere im Verdachtsgebiet Berliner Straße, welches eine rund 9 %-Punkte niedrigere Erwerbsquote aufweist. Entgegen der leicht unterdurchschnittlichen Erwerbsquote ist hervorzuheben, dass die Haushalte wirtschaftlich leicht überdurchschnittlich leistungsfähig sind.

Der Median des Äquivalenzeinkommens⁴⁴ der Haushalte liegt in den beiden Verdachtsgebieten mit jeweils rund 2.100 € deutlich unter dem Median des Äquivalenzeinkommens im Ausschlussgebiet mit 2.533 €. Im Vergleich zum Berliner Äquivalenzeinkommen von 1.901 € zeigt jedoch das gesamte Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich hohe Einkommenswerte. Tabelle 25 veranschaulicht die Äquivalenzeinkommen in den Untersuchungsgebieten nach Haushaltsform. Alleinlebende und Senior*innenhaushalte weisen im direkten Vergleich die geringsten Äquivalenzeinkommen auf. Deutliche Unterschiede in der Einkommensverteilung werden jedoch auch anhand des Vergleichs der Äquivalenzeinkommen von Haushalten mit und ohne Kinder deutlich. Hier sind zwischen den Verdachtsgebieten und dem Ausschlussgebiet Differenzen von bis zu 500 € kenntlich.

Tabelle 25: Äquivalenzeinkommen im Median nach Haushaltsform (in Euro)

	Leon-Jessel-Platz	Berliner Straße	Ausschlussgebiet
Alleinlebend	2.000	1.938	2.295
Haushalte ohne Kind/er	2.067	2.140	2.550
Haushalte mit Kindern	2.248	2.064	2.500
Seniorenhaushalte	2.000	2.057	2.333

Quelle: Eigene Berechnungen anhand der Haushaltsbefragung S.T.E.R.N. GmbH 2023

In den Verdachtsgebieten Leon-Jessel-Platz und Berliner Straße haben mit 15 bzw. 17 % deutlich mehr Haushalte ein Nettohaushaltseinkommen, das sich unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze⁴⁵ befindet als im Ausschlussgebiet mit 7 % (Berlin: 17 %).

Der Anteil an befragten Haushalten, die staatliche Leistung beziehen, liegt in beiden Verdachtsgebieten bei knapp 16 % und ist damit deutlich höher als im Ausschlussgebiet mit 9 %. Der Großteil der staatlichen Leistungen entfällt auf den Bezug von sonstigen staatlichen Leistungen, worunter etwa Grundsicherung und Bafög-Leistungen fallen. Während der Bezug von Arbeitslosengeld I in der gesamten Untersuchungskulisse kaum eine Rolle spielt, sticht der hohe Anteil von ALG II-Beziehenden im

⁴⁴ Das Äquivalenzeinkommen wird folgendermaßen definiert: *Das Äquivalenzeinkommen ist ein Wert, der sich aus dem Gesamteinkommen eines Haushalts und der Anzahl und dem Alter der von diesem Einkommen lebenden Personen ergibt. (...) Mithilfe einer Äquivalenzskala werden die Einkommen nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung gewichtet. Dadurch werden die Einkommen von Personen, die in unterschiedlich großen Haushalten leben vergleichbar, da in größeren Haushalten Einspareffekte (Economies of Scale) auftreten (z. B. durch gemeinsame Nutzung von Wohnraum oder Haushaltsgeräten).* Quelle: Statistisches Bundesamt (2023)

⁴⁵ Die Armutsgefährdungsgrenze entspricht 60 % des Berliner Äquivalenzeinkommens von 1.901 € (Stand: 2021) und beträgt 1.141 €.

Verdachtsgebiet Berliner Straße hervor. Hier gibt knapp jeder zehnte Haushalt (8 %) an, diese Leistung zu beziehen (vgl. Tabelle 26).

Tabelle 26: Bezug staatlicher Leistungen

Staatliche Leistung	Leon-Jessel-Platz	Berliner Straße	Ausschlussgebiet
Keine	85,7	84,0	91,0
Arbeitslosengeld I	1,1	0,0	1,7
Arbeitslosengeld II	3,3	8,0	2,5
Wohngeld	2,4	0,6	1,0
Sonstige staatliche Leistungen	6,8	6,7	3,5
Kurzarbeitergeld	0,7	0,6	0,2

Quelle: Eigene Berechnungen anhand der Haushaltsbefragung S.T.E.R.N. GmbH 2023

Ein Abgleich mit den statistischen Daten aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 weist für die Planungsräume, die das Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz abbilden⁴⁶, gegenüber dem gesamtstädtischen Niveau deutlich niedrigere Anteile Arbeitsloser, Transferbeziehende (SGB II und SGB XII) und Transferbeziehende unter 15 Jahren (SGB II) auf (Tabelle 27). Eine Ausnahme stellt der Planungsraum Barstraße dar, hier liegt der Anteil Arbeitsloser mit 5,3 % sowie der Anteil von Transferbeziehenden mit 10,9 % deutlich über dem Wert der anderen Planungsräume wie auch der Gesamtstadt. Im Planungsraum Babelsberger Straße, in dem sich die Blöcke des Verdachtsgebiets Berliner Straße befinden, sind die Anteilswerte der Transferbeziehenden mit 9,9 bzw. 19,7 % zwar unter dem Berliner Niveau, jedoch deutlich über den Werten der anderen Planungsräume.

Tabelle 27: Anteil Arbeitsloser und Transferbezieher*innen (SGBII und SGB XII) zum 31.12.2020 in %

Planungsraum	Anteil Arbeitsloser (SGB II)	Anteil Transferbezieher (SGB II und XII)	Anteil Transferbezieher (SGB II) unter 15 Jahren
Leon-Jessel-Platz	2,9	8,4	19,1
Nikolsburger Platz	3,5	6,8	15,8
Barstraße	5,3	10,9	28,5
Wilhelmsaue	3,5	6,4	11,3
Babelsberger Straße	3,8	9,9	19,7
Berlin	5,0	10,9	24,5

Quelle: Eigene Berechnungen mit Daten des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021, S.T.E.R.N. GmbH 2023

Rund ein Fünftel der befragten Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz bzw. knapp ein Drittel der Haushalte im Verdachtsgebiet Berliner Straße haben derzeit bereits eine Mietbelastungsquote von über 30 %, d.h. diese Haushalte wenden bereits zum jetzigen Zeitpunkt 30 % ihrer Einkommen für die Mietkosten auf. Damit können diese Haushalte nur bedingt auf eine potenzielle Mietkostensteigerung reagieren. Sie sind somit einer erhöhten Verdrängungsgefahr ausgesetzt. Etwa ein Drittel der Haushalte in den Verdachtsgebieten bringen zwischen 20 % und 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Mietkosten auf. Der Anteil der Haushalte, die noch eine vergleichsweise geringe Mietbelastung von unter 20 % hat, ist in den Verdachtsgebieten mit 44 % am Leon-Jessel-Platz und 37 % in der Berliner

⁴⁶ Das Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz umfasst die Planungsräume Barstraße, Leon-Jessel-Platz und Nikolsburger Platz; das Verdachtsgebiet Berliner Straße befindet sich im PLR Babelsberger Straße und das Ausschlussgebiet erstreckt sich anteilig über alle in Tabelle 27 aufgeführten PLR.

Straße deutlich niedriger als im Ausschlussgebiet, wo knapp die Hälfte der Haushalte noch eine vergleichsweise niedrige Mietbelastung aufweisen.

Differenzierung der Haushalte nach Wohndauer

Zwischen der Stammbbevölkerung (Haushalte mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren in der aktuellen Wohnung) und den in den letzten fünf Jahren zugezogenen Haushalten (im Folgenden Zugezogene) bestehen sowohl in den Verdachtsgebieten als auch im Ausschlussgebiet deutliche Unterschiede. Die Altersstruktur der Zugezogenen ist erwartungsgemäß sowohl in den Verdachtsgebieten als auch im Ausschlussgebiet deutlich jünger als die Altersstruktur der Stammbbevölkerung. Rund 60 % der Zugezogenen im Verdachtsgebiet Berliner Straße sind zwischen 25 und 54 Jahre alt, im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz ist ihr Anteil mit 70 % noch höher. Im Hinblick auf die Herkunft der Haushalte ist die Stammbbevölkerung weniger divers als die zugezogenen Haushalte. Während in der Stammbbevölkerung in der gesamten Untersuchungskulisse die Mehrheit der Personen eine deutsche Staatsangehörigkeit hat, sinkt ihr Anteil unter den Zugezogenen auf weniger als die Hälfte der Personen. Besonders augenfällig zeigt sich dieser Unterschied im Verdachtsgebiet Berliner Straße. Während in der Stammbbevölkerung drei Viertel der Personen eine deutsche Staatsangehörigkeit haben, sind es bei den zugezogenen Haushalten mit anteilig 31 % weniger als ein Drittel.

Tabelle 28: Bevölkerungsstruktur nach Wohndauer der Haushalte im Gebiet Leon-Jessel-Platz

	Stammbbevölkerung mit Wohndauer über 20 Jahren	Zugezogene mit Wohndauer bis 5 Jahre
25 bis 54 Jahre	14,8 %	70,5 %
55 bis 64 Jahre	25,4 %	4,3 %
Über 65 Jahre	54,1 %	3,9 %
deutsche Staatsangehörigkeit	63,9 %	49,3 %
ausländische Staatsangehörigkeit	20,7 %	29,0 %
deutsche Staatsangehörigkeit mit Migrationsgeschichte	15,4 %	21,7 %
Fachangestellt*r, Arbeiter*in, Beamt*in oder Richter*in	30,5 %	56,4 %
Rentner*in	51,8 %	4,8 %
Hochschulabschluss/ Promotion	46,7 %	72,9 %
Lern-/Anlernausbildung	24,1 %	7,1 %

Quelle: Eigene Berechnungen anhand der Haushaltsbefragung S.T.E.R.N. GmbH 2023

Im Hinblick auf die Berufstätigkeit existieren erwartungsgemäß Unterschiede zwischen der Stammbbevölkerung und den zugezogenen Haushalten in der gesamten Untersuchungskulisse. Während mehr als die Hälfte der Zugezogenen einer Tätigkeit als Fachangestellt*r, Arbeiter*in, Beamt*in oder Richter*in nachgeht, sind es in der Stammbbevölkerung nur etwa ein Viertel der Bevölkerung. Aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung sind sowohl in den Verdachtsgebieten als auch im Ausschlussgebiet unter der angestammten Bevölkerung deutlich höhere Anteile an Rentner*innen zu verzeichnen. So sind etwa im Verdachtsgebiet Berliner Straße mit anteilig 61 % mehr als die Hälfte der Stammbbevölkerung Rentenbezieher*innen, während dies bei den Neuzugezogenen auf nur 7 % der Personen zutrifft.

Tabelle 29: Bevölkerungsstruktur nach Wohndauer der Haushalte im Gebiet Berliner Straße

	Stammbevölkerung mit Wohndauer über 20 Jahren	Zugezogene mit Wohndauer bis 5 Jahre
25 bis 54 Jahre	17,4 %	61,5 %
55 bis 64 Jahre	16,9 %	5,9 %
Über 65 Jahre	59,0 %	7,5 %
deutsche Staatsangehörigkeit	75,6 %	31,2 %
ausländische Staatsangehörigkeit	18,3 %	31,7 %
deutsche Staatsangehörigkeit mit Migrationsgeschichte	6,1 %	37,2 %
Fachangestellt*r, Arbeiter*in, Beamt*in oder Richter*in	27,8 %	37,2 %
Rentner*in	61,1 %	7,4 %
Hochschulabschluss/ Promotion	33,4 %	62,0 %
Lern-/Anlernausbildung	37,2 %	10,4 %

Quelle: Eigene Berechnungen anhand der Haushaltsbefragung S.T.E.R.N. GmbH 2023

Bei der Betrachtung des Bildungsniveaus der Haushalte besteht ein ähnliches Bild. In den Verdachtsgebieten sowie im Ausschlussgebiet ist unter der Stammbevölkerung ein deutlich höherer Anteil an Personen mit Lern-/Anlernausbildung zu verzeichnen. Der Anteil der Personen, die über einen Hochschulabschluss verfügen, ist etwa halb so groß, wie bei den Zugezogenen. In den Verdachtsgebieten Leon-Jessel-Platz und Berliner Straße unterscheidet sich der Anteil der Akademiker*innen zwischen der Stammbevölkerung und den Neuzugezogenen noch deutlicher (siehe Tabelle 28, Tabelle 29 sowie Tabelle 30).

Tabelle 30: Bevölkerungsstruktur nach Wohndauer der Haushalte im Ausschlussgebiet

	Stammbevölkerung mit Wohndauer über 20 Jahren	Zugezogene mit Wohndauer bis 5 Jahre
25 bis 54 Jahre	13,3 %	62,9 %
55 bis 64 Jahre	24,4 %	7,2 %
Über 65 Jahre	55,8 %	5,6 %
deutsche Staatsangehörigkeit	75,2 %	44,0 %
ausländische Staatsangehörigkeit	13,4 %	36,9 %
deutsche Staatsangehörigkeit mit Migrationsgeschichte	11,4 %	19,1 %
Fachangestellt*r, Arbeiter*in, Beamt*in oder Richter*in	25,1 %	57,7 %
Rentner*in	53,1 %	5,7 %
Hochschulabschluss/ Promotion	53,6 %	69,4 %
Lern-/Anlernausbildung	19,6 %	5,8 %

Quelle: Eigene Berechnungen anhand der Haushaltsbefragung S.T.E.R.N. GmbH 2023

Tabelle 31: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen

Indikatoren Verdrängungsgefährdung Potenzielles Erhaltungsgebiet Leon-Jessel-Platz		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Haushalte nach Anzahl der Kinder	5,2	7,0	87,9
Vg2	Berufsbildungsabschluss	9,9	30,4	59,8
Vg3	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	15,3	54,5	30,2
Vg4	Senior*innen nach Altersklassen	4,5	14,7	14,4
Vg5	Personen nach Herkunft	27,0	17,7	55,3
Vg6	Mietbelastung	21,4	34,8	43,8
Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung (gewichtet)		16,3	33,8	49,9

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Haushaltsbefragung 2022

Indikatoren Verdrängungsgefährdung Potenzielles Erhaltungsgebiet Berliner Straße		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Haushalte nach Anzahl der Kinder	11,1	2,6	86,3
Vg2	Berufsbildungsabschluss	9,6	31,5	58,9
Vg3	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	16,9	47,7	35,3
Vg4	Senior*innen nach Altersklassen	6,0	13,1	12,0
Vg5	Personen nach Herkunft	27,9	22,2	49,9
Vg6	Mietbelastung	29,0	34,1	36,8
Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung (gewichtet)		20,1	31,9	48,3

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Haushaltsbefragung 2022

Indikatoren Verdrängungsgefährdung Ausschlussgebiet		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Haushalte nach Anzahl der Kinder	7,7	10,5	81,8
Vg2	Berufsbildungsabschluss	9,7	21,5	68,8
Vg3	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	6,7	45,7	47,7
Vg4	Senior*innen nach Altersklassen	6,6	15,9	14,2
Vg5	Personen nach Herkunft	23,5	17,9	58,6
Vg6	Mietbelastung	18,9	32,9	48,2
Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung (gewichtet)		13,5	30,3	56,7

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Haushaltsbefragung 2022

Aufgrund der Untersuchungsbefunde kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit einem anhaltenden Druck auf dem Wohnungsmarkt und weiteren Aufwertungsprozessen durch Modernisierungen im **Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz** rund **16 % der derzeitigen Wohnbevölkerung unmittelbar** und **weitere knapp 34 % der Wohnbevölkerung potenziell verdrängungsgefährdet** sind. Im **Verdachtsgebiet Berliner Straße** ist mit anteilig **20 %** ein etwas höherer Anteil **unmittelbar verdrängungsgefährdeter Haushalte** und ein **ähnlicher Anteil von potenziell Verdrängungsgefährdeten (32 %) identifizierbar**. Demgegenüber sind im Ausschlussgebiet deutlich weniger Haushalte sowohl unmittelbar, als auch potenziell verdrängungsgefährdet.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen und einer Verknappung leistbaren Wohnraums einhergehen, sind in den Verdachtsgebieten in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen und die bei einer weiter fortschreitenden Gebietsaufwertung damit **stark verdrängungsgefährdet** sind. Dazu zählen:

- Haushalte mit einem **Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsgrenze** liegt. Dies betrifft im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz etwa 15 % der Haushalte und im Verdachtsgebiet Berliner Straße rund 17 % der Haushalte. Besonders verdrängungsgefährdet sind darüber hinaus Haushalte mit einem sehr niedrigen Einkommen unter 900 € netto. Hiervon betroffen sind ca. 5 % der befragten Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und 2 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Berliner Straße.
- **Haushalte, die staatliche Transferleistungen beziehen**. Dies trifft auf 14 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und auf 16 % der befragten Haushalte im Verdachtsgebiet Berliner Straße zu.
- **Haushalte, die nur eingeschränkt in der Lage sind, Wohnkostensteigerungen** durch eine Umstellung des Haushaltsbudgets **zu kompensieren**, darunter insbesondere **Haushalte mit Kindern** (12 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und 14 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Berliner Straße) sowie **Alleinerziehende** (jeweils rund 3 % der Haushalte in

den Verdachtsgebieten) sowie Haushalte, deren **Mietbelastung bereits jetzt 30 %** und mehr des verfügbaren Netto-Haushaltseinkommens beträgt. Dies betrifft 21 % der befragten Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und 29 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Berliner Straße.

- Haushalte mit **langer Wohndauer** von mindestens zehn Jahren (45 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und 54 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Berliner Straße), deren Bestandsmieten auf einem deutlich niedrigeren Niveau liegen (Leon-Jessel-Platz: 7,44 €/ m²; Berliner Straße: 7,06 €/ m²) als die der zugezogenen Haushalte (Leon-Jessel-Platz: 10,98 €/ m² Berliner Straße: 11,34 €/ m²).
- **Personen mit ausländischer Nationalität** (je 27 % in den Verdachtsgebieten) oder **mit Migrationsgeschichte** (rund 18 % im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz; 22 % im Verdachtsgebiet Berliner Straße), die aufgrund von diskriminierenden Vermietungspraktiken vor zusätzlichen Herausforderungen stehen, sich aufgrund von Verdrängungsprozessen auf dem angespannten Wohnungsmarkt mit neuem Wohnraum zu versorgen.⁴⁷

Darüber hinaus sind bei noch weiter zunehmendem Aufwertungsdruck zukünftig potenziell auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 55 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und 48 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Berliner Straße) verdrängungsgefährdet.

Unterschiede zwischen den Verdachtsgebieten und dem Ausschlussgebiet sind voranging in der Einkommensstruktur und der Mietbelastung begründet. Die Verdachtsgebiete sind insgesamt stärker durch Haushalte geprägt, die über geringere Einkommen verfügen, sodass ein entsprechend höherer Anteil der Gebietsbevölkerung Haushaltseinkommen aufweist, welche unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle liegt. Das wirkt sich auch auf die Mietbelastung aus. Gleichzeitig liegt der Mieter*innen-Anteil in den Verdachtsgebieten deutlich höher als im Ausschlussgebiet.

⁴⁷ Bezugnehmend auf Ergebnissen der Studie „Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage“ aus dem Jahr 2020 (im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes) wird argumentiert, dass Personen mit einer Migrationsgeschichte bzw. ausländische Haushalte auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind und somit zu besonders schützenswerten Gruppen der Bewohner*innen zählen. So wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass es insbesondere bei angespannten Wohnungsmärkten wie in Berlin zu Diskriminierung aufgrund der ethnischen Herkunft kommt (vgl. Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020)).

3.2.4 Verdrängungsdruck

Der Verdrängungsdruck beschreibt, ob und in welchem Umfang in den letzten Jahren bereits Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung stattgefunden haben. Dies kann aus der Entwicklung sozialstruktureller Merkmale abgeleitet werden. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 6 erläuterten fünf Dynamik-Indikatoren des Indikatoren-Clusters Verdrängungsdruck für die Verdachtsgebiete sowie für das Ausschlussgebiet dargestellt (Vd1 – Vd5). Im Gegensatz zu den anderen Indikatorenclustern (Aufwertungspotenzial, Verdrängungsgefährdung sowie Gebietsbindung) ist eine trichotome Einordnung der Ausprägungen nicht möglich (wie auch für Aufwertungsdruck, siehe Kap. 0). Dies ist damit zu begründen, dass bei den Dynamik-Indikatoren einerseits keine Unterkategorien abbildbar sind und andererseits auch qualitative Faktoren einfließen (vgl. Erläuterungen in Kap. 1.2.1). Daher werden die Ergebnisse zu den Untersuchungsgebieten zur Einordnung und Bewertung – sofern vorhanden – den Werten des Bezirks Charlottenburg-Wilmersdorf und Berlin gesamt gegenübergestellt. Negative Wertausprägungen sind in Farbbalken Magenta hervorgehoben, positive Wertausprägungen jeweils in blauen Farbbalken. Die Stärke des Balkens richtet sich nach dem Maximalwert (jeweils in positiver/negativer Richtung). In der folgenden Tabelle werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vd1 - Vd5) zum Verdrängungsdruck in den Gebieten Leon-Jessel-Platz, Berliner Straße sowie im Ausschlussgebiet dargestellt.

Tabelle 32: Indikatorenausprägung Verdrängungsdruck

Indikatoren Verdrängungsdruck		Quelle	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschlussgebiet	Bezirk Charlottenburg- Wilmersdorf	Berlin
Dynamiken allgemein							
Vd 1	Einwohner*innenentwicklung (2016 - 2021)	EMR 2016-2021	-1,2	7,2	-2,6	-0,7	2,9
Vd 2	Verhältnis des Äquivalenzeinkommens (Median) der Haushalte nach Zuzugsperioden "bis zu 5 Jahre" und "mehr als 20 Jahre" in % des Werts "mehr als 20 Jahre"	HH-Befragung 2022	12,5	-5,5	26,3	k. A.	k. A.
Zusammenfassung Vd1 bis Vd2			5,7	0,9	11,9	-0,7	2,9
Entwicklungen ausgewählter Bevölkerungsgruppen							
Vd 3	Entwicklung der Anteile von Personen mit Migrationsgeschichte und nicht-deutscher Staatsangehörigkeit	EMR 2016-2021	3,1	8,8	1,3	2,9	2,2
Vd 4	Entwicklung der Anteile Arbeitsloser (SGB II)	MSS 2021 zu 2019 (PLR, S1)	1,0	0,5	0,8	k. A.	1,1
Vd 5	Entwicklung der Kinderarmut (Transferbeziehende SGB II unter 15 Jahren)	MSS 2021-2019 (PLR, S4)	-0,1	6,1	0,8	k. A.	-1,4
Zusammenfassung Vd3 bis Vd5			1,0	3,8	0,7	k.A.	0,5
			geringer Verdrängungsdruck	geringer Verdrängungsdruck	geringer Verdrängungsdruck		

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2022, Erläuterungen Register und Stand vgl. Kapitel 1.2.1, Tabelle 4

Die in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Veränderungsdynamiken der Wohnbevölkerung des Gebiets zeigen sich in den Ausprägungen des Indikatoren-Clusters „Verdrängungsdruck“. ⁴⁸ Nachstehend werden zentrale Tendenzen dargestellt:

⁴⁸ Zu beachten ist, dass für die Indikatoren Vd4 und Vd5 mit Hilfe der vorliegenden Planungsraumdaten, nur eine Annäherung an die tatsächliche Werte mit Hilfe von Durchschnittsbildungen möglich ist.

- Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen fünf Jahre weist im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz mit einem Rückgang von -1,2 % sowie im Ausschlussgebiet mit -1,6 % einen leicht negativen Trend auf. Das Verdachtsgebiet Berliner Straße verzeichnet mit einem Anstieg von 7 % hingegen eine positive Bevölkerungsentwicklung, wenngleich dieser in absoluten Zahlen aufgrund der geringen Gebietsgröße lediglich 75 Personen entspricht. Anhand der Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass in der gesamten Untersuchungskulisse die Bevölkerung in ihrer Anzahl weitgehend stagniert.
- In der gesamten Untersuchungskulisse lässt sich ein Anstieg des Anteils von Menschen mit Migrationsgeschichte bzw. nichtdeutscher Staatsangehörigkeit feststellen. Während dieser im Ausschlussgebiet mit knapp 1 %-Punkt im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt gering ausfällt, weisen die beiden Verdachtsgebiete mit einem Anstieg von 3 %-Punkten im Gebiet Leon-Jessel-Platz auf 45 % und knapp 9 %-Punkten im Gebiet Berliner Straße auf 50 % eine zunehmende Diversifizierung und damit eine Veränderung in der Bevölkerungszusammensetzung auf.
- Das Wanderungssaldo für die Jahre 2018 bis 2020 ist für die gesamte Untersuchungskulisse leicht positiv. Die positiven Wanderungssaldi von 0,3 % im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz, 1,4 % im Verdachtsgebiet Berliner Straße und 0,8 % im Ausschlussgebiet bewegen sich jedoch deutlich unter dem gesamtstädtischen Wanderungssaldo von 4,3 %. Insgesamt weisen diese Ergebnisse auf eine vergleichsweise geringe bzw. regulierte Bevölkerungsbewegung hin, sodass die Daten nicht als Hinweis auf ausgeprägte Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung gewertet werden können.
- Die Tendenz zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte ist hingegen anhand der Differenzierung des Haushaltsäquivalenzeinkommens nach unterschiedlichen Zugsperioden der Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und dem Ausschlussgebiet erkennbar. So haben Haushalte, die in den vergangenen 5 Jahren in das Gebiet Leon-Jessel-Platz oder im Ausschlussgebiet zugezogen sind, ein höheres Einkommen, als Haushalte mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren. Dem entgegengesetzt verfügen neu zugezogene Haushalte im Verdachtsgebiet Berliner Straße über ein geringeres Einkommen als die Stammbevölkerung. Dies lässt sich mit der Bevölkerungsstruktur der Gebiete in Zusammenhang bringen. So sind unter den kürzlich zugezogenen Haushalten im Verdachtsgebiet Berliner Straße weniger Akademiker*innen, bei gleichzeitig höherem Anteil von Personen mit einer Ausbildung als im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz sowie dem Ausschlussgebiet. Die Veränderungstendenzen weisen somit auf eine Korrelation von gestiegenem Bildungs- und Lohnniveau hin und sind nicht als deutliche Veränderungsbewegung in der Gebietsbevölkerung zu werten.
- Mit Blick auf die Entwicklungen in ausgewählten Bevölkerungsgruppen lassen sich potenziell bereits stattgefundenen Veränderungsprozesse in der Wohnbevölkerung nur in Teilen identifizieren. Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen liegt in der gesamten Untersuchungskulisse unterhalb des Trends der Gesamtstadt und kann somit nicht als Hinweis auf bereits stattgefundenen Veränderungsprozesse in der Gebietsbevölkerung gewertet werden. Die Entwicklung der Kinderarmut ist im Ausschlussgebiet um 0,8 %-Punkte leicht angestiegen, während sie im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz nahezu unverändert geblieben ist. Demgegenüber zeigt sich im

Verdachtsgebiet Berliner Straße mit einem Anstieg von 6 %-Punkten eine deutliche Veränderung. Mit knapp 20 % der unter 15-Jährigen, die eine SGB II-Transferleistung beziehen, liegt das Niveau jedoch unter dem gesamtstädtischen (knapp 25 %).

Im Ergebnis der vorstehenden Befunde besteht sowohl für die Verdachtsgebiete Leon-Jessel-Platz und Berliner Straße, wie auch für das Ausschlussgebiet ein geringer Verdrängungsdruck.

3.2.5 Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung

Zur Abschätzung der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die bei einem Verzicht auf einen Verordnungserlass durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zu befürchten sind, werden neben der Angewiesenheit der Haushalte auf die lokalen Infrastruktureinrichtungen und deren Nutzung auch Faktoren der Wohnstandortbindung berücksichtigt (vgl. Indikatoren Gb1 – Gb6 in Tabelle 23 7). Ergänzt wird die Analyse der ausgewählten Indikatoren durch Kontextindikatoren mit differenzierten quantitativen Angaben zu den wesentlichen Faktoren der Gebietsbindung der Haushalte und zur Nutzung der einzelnen Infrastrukturangebote in den Verdachtsgebieten sowie dem Ausschlussgebiet.

Tabelle 33: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung

Indikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschlussgebiet
Gb1 Nutzung der lokalen Infrastruktur			
Haushalte, die keine lokalen Infrastrukturangebote nutzen in %	13,4	18,3	14,4
Haushalte, die Infrastrukturangebote gelegentlich nutzen in %	60,9	49,6	57,8
Haushalte, die Infrastrukturangebote regelmäßig nutzen in %	25,7	32,0	27,7
Gb2 Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote			
Haushalte, die nicht auf Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	77,0	83,3	75,9
Haushalte, die auf Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	23,0	16,7	24,1
Gb3 Angewiesenheit auf Fußläufigkeit der Infrastrukturangebote*			
Haushalte, die auf Fußläufigkeit der Infrastrukturangebote nicht angewiesen sind in %	25,6	7,2	16,5
Haushalte, die auf Fußläufigkeit der Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	74,4	92,9	83,5
Gb4 Haushalte, die ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe leisten oder auf diese angewiesen sind			
Haushalte, die sich nicht in der Nachbarschaft engagieren und nicht auf ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe angewiesen sind in %	88,1	86,1	84,9
Haushalte, die sich in der Nachbarschaft engagieren und/oder auf ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe angewiesen sind in %	11,9	13,9	15,1
Gb5 Umzugsabsichten der Haushalte			
Haushalte mit Umzugsabsicht in %	16,7	12,2	13,5
Haushalte ohne Umzugsabsicht in %	83,3	87,8	86,5
Gb6 Wohndauer der Haushalte			
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in %	23,8	40,4	29,8
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 5 und unter 10 Jahren in %	22,7	15,0	17,9
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mindestens 10 Jahre in %	53,5	44,6	52,3
Zusammenfassung (gewichtet und standardisiert auf 100)	32,5	29,2	34,1
	37,0	44,1	31,2
	30,8	27,2	34,9

* der Haushalte, die angegeben haben, auf Infrastrukturangebote angewiesen zu sein.

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023, Erläuterungen Register und Stand vgl. Kapitel 1.2.1, Tabelle 6

Die Bewertungen der lokalen Infrastrukturnutzung und die Angaben zur Gebietsbindung der Wohnbevölkerung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Von den befragten Haushalten haben im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz knapp 26 % und im Verdachtsgebiet Berliner Straße rund 32 % der Haushalte angegeben, dass sie lokale Infrastrukturangebote regelmäßig nutzen. Im Ausschlussgebiet nehmen knapp 28 % der Haushalte die lokalen Infrastrukturangebote nach eigener Angabe regelmäßig in Anspruch. Jeweils knapp 60 % der Haushalte im Gebiet Leon-Jessel-Platz sowie im Ausschlussgebiet nutzen die lokalen Infrastrukturangebote gelegentlich. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße sind es mit rund 50 % etwas weniger Haushalte, welche die Infrastruktur gelegentlich nutzen (vgl. Tabelle 32).
- Rund ein Viertel der Haushalte im Gebiet Leon-Jessel-Platz sowie im Ausschlussgebiet gibt an, auf die lokale Infrastruktur im Wohnumfeld angewiesen zu sein. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße ist der Anteil der Haushalte, die auf lokale Infrastrukturangebote angewiesen sind, mit knapp 17 % etwas geringer. Haushalte, die nach eigener Angabe auf Infrastrukturangebote angewiesen sind, geben in großer Mehrheit an, dass auch deren fußläufige Erreichbarkeit von zentraler Bedeutung ist. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße sind dies mit rund 93 % nahezu alle Haushalte, im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz sind es mit Dreiviertel aller Haushalte und im Ausschlussgebiet mit 84 % der Haushalte etwas weniger.
- Eine genauere Betrachtung der Haushalte hinsichtlich ihrer Nutzung lokaler Infrastruktureinrichtungen verdeutlicht, dass lokale Angebote und Einrichtungen unterschiedlich stark genutzt werden (Tabelle 34). Gleichzeitig zeigen sich erwartungsgemäß zielgruppenspezifische Nutzungsquoten. So werden Kitas und Schulen vor allem von Haushalten mit Kindern genutzt, während Senior*innen- und Nachbarschaftseinrichtungen stärker von Haushalten mit Personen über 65 Jahren aufgesucht werden.

Tabelle 34: Anteil Haushalte, die genannte öffentl. Infrastrukturen im Gebiet (regelmäßig oder gelegentlich) nutzen, in %

	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschlussgebiet
Kindertagesstätten / Horteinrichtungen	8,8	9,5*	12,6
Grundschule	7,6	2,1*	9,9
Freizeitangebote für Jugendliche	10,6	3,7*	12,5
Seniorenfreizeitangebote / Nachbarschaftstreffs	17,2	10,9*	14,1
öffentliche Spielplätze	33,8	27,3	35
Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge	83,7	80,1	81,6
Beratungseinrichtungen	29	22,1	21,2

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023, Haushaltsbefragung 2022; * Aussagekraft aufgrund geringer Fallzahl (N < 10) eingeschränkt.

- Eine Angewiesenheit auf lokale Einrichtungen und insbesondere deren fußläufige Erreichbarkeit ist vorrangig bei größeren Haushalten mit Kindern nachweisbar. Alleinlebende und Haushalte mit Personen im Alter von 18 bis 25 Jahren geben vergleichsweise selten an, auf Infrastrukturangebote angewiesen zu sein.

- Auf nachbarschaftliches Engagement angewiesen zu sein oder sich ehrenamtlich zu betätigen, trifft in der gesamten Untersuchungskulisse auf einen vergleichsweise geringen Teil der Haushalte zu. Im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz sowie im Verdachtsgebiet Berliner Straße sind es knapp 12 bzw. 14 %, im Ausschlussgebiet mit 15 % nur unwesentlich mehr.
- Die Bevölkerungsstruktur ist in der gesamten Untersuchungskulisse durch einen hohen Anteil sogenannter Stammbevölkerung geprägt, d. h. Haushalte, die seit mehr als zehn Jahren im Gebiet wohnhaft sind. Im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz betrifft dies 54 % der Haushalte, im Verdachtsgebiet Berliner Straße sind es mit 45 % etwas weniger Haushalte. Die Stammbevölkerung eines Gebiets weist in der Regel eine sehr hohe Verbundenheit mit dem Wohnort auf und ist für das Nachbarschafts- und Sozialgefüge von hoher Bedeutung. 23 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und rund 15 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Berliner Straße haben eine Wohndauer von fünf bis zehn Jahren. Haushalte mit einer Wohndauer von unter 5 Jahren entsprechen im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz rund 24 % aller Haushalte. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße ist ihr Anteil mit 40 % höher, was im Zusammenhang mit Neubautätigkeiten und etwas höheren Zuzugsraten steht. Hinsichtlich der Gebietsbindung lassen sich in den Verdachtsgebieten zwischen der Stammbevölkerung und kürzlich hinzugezogenen Haushalten vergleichsweise geringfügige Unterschiede feststellen (Tabelle 35). Lediglich die Angewiesenheit auf eine fußläufige Erreichbarkeit der Infrastrukturangebote wird von den Haushalten mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren häufiger angegeben, was mit der älteren Bevölkerungsstruktur der Stammbevölkerung zu erklären ist. In der gesamten Untersuchungskulisse gibt die Stammbevölkerung häufiger an, sich ehrenamtlich zu engagieren oder auf ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein, wenngleich die Unterschiede vergleichsweise gering ausfallen.

Tabelle 35: Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote, deren fußläufige Erreichbarkeit und ehrenamtliches Engagement, in %

Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschlussgebiet
Neuzugezogene (< 5 Jahre Wohndauer)	21,9	18,0	30,7
Stammbevölkerung (mehr als 20 Jahre Wohndauer)	23,3	18,6	14,6
davon: Angewiesenheit auf fußläufige Erreichbarkeit			
Neuzugezogene (< 5 Jahre Wohndauer)	59,5	91,0	84,2
Stammbevölkerung (mehr als 20 Jahre Wohndauer)	78,1	100	87,0
davon: Ehrenamtliches Engagement oder Angewiesenheit auf dieses			
Neuzugezogene (< 5 Jahre Wohndauer)	7,1	12,3	10,8
Stammbevölkerung (mehr als 20 Jahre Wohndauer)	10,9	21,4	15,1

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023, Haushaltsbefragung 2022

- Die große Mehrheit der Haushalte in der gesamten Untersuchungskulisse gibt an, in absehbarer Zeit nicht aus ihrer Wohnung ausziehen zu wollen. Knapp 17 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und rund 14 % der Haushalte im Ausschlussgebiet ziehen in Erwägung, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße sind es lediglich 12 % der Haushalte, die über einen Umzug nachdenken. In allen Gebieten wird neben persönlichen Gründen (wie z.B. Arbeitsplatzwechsel) eine zu kleine Wohnung als häufigster Grund für den Umzugswunsch angegeben (Tabelle 35).

- Korrespondierend damit wird in den Verdachtsgebieten auch die Unzufriedenheit mit der Wohnung als häufiger Grund für einen Umzug genannt. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße wird darüber hinaus eine nicht altersgerechte, barrierefreie Wohnung von einem Drittel der Haushalte als Umzugsgrund angegeben. Mit Blick auf eine mögliche Verdrängungsgefahr ist bedeutsam, dass knapp ein Viertel der umzugswilligen Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz und im Ausschlussgebiet erklären, aufgrund von zu hohen Mieten umziehen zu wollen oder zu müssen. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße sind es mit einem Anteil von 18 % geringfügig weniger Haushalte. Die Unzufriedenheit mit den Vermietenden wird im Ausschlussgebiet gegenüber den Verdachtsgebieten etwas häufiger angegeben, wenngleich ebenfalls auf niedrigem Niveau. Eine drohende Kündigung aufgrund von Eigenbedarf spielt in allen Gebieten eine untergeordnete Rolle.

Tabelle 36: Angaben von Gründen für Umzug der Haushalte mit Umzugswunsch*, in %

Gründe für Umzugswunsch	Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz	Verdachtsgebiet Berliner Straße	Ausschlussgebiet
Unzufriedenheit mit der Wohnung	27,6	22,2	16,4
Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld	14,4	14,4	13,6
Unzufriedenheit mit Vermieter*in	11,5	7,2	13,9
Wohnung ist zu klein	53,5	36,6	42,9
Wohnung ist zu groß	8,2	7,7	4,4
Wohnung ist zu teuer	24,2	18,0	26,4
Kündigung aufgrund von Eigenbedarf	4,0	3,6	6,4
Wohnung ist nicht barrierefrei / altersgerecht	16,1	34,0	11,6
Erwerb eines Eigenheims / einer Eigentumswohnung	11,1	11,3	12,4
Persönliche Gründe (z.B. Arbeitsplatzwechsel, Ausbildung, Studium, Heirat, Geburt eines Kindes)	19,5	40,7	32,6

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023, Haushaltsbefragung 2022; * Mehrfachantworten möglich

- Der Anteil der Umzugswilligen ist im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz sowie im Ausschlussgebiet bei Haushalten mit Kindern sowie in der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen besonders hoch. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße ist der Umzugswillen in diesen Gruppen geringer ausgeprägt. Am seltensten geben Haushalte mit Personen über 65 Jahren an, umziehen zu wollen. So sind dies im Verdachtsgebiet Berliner Straße sowie im Ausschlussgebiet nur rund 5 % der Haushalte; im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz ist ihr Anteil mit knapp 7 % der Haushalte geringfügig höher.
- Mit Abstand am häufigsten wird als Grund für den Umzugswunsch die Unzufriedenheit mit der Wohnung bzw. deren Größe angegeben. Eine wesentliche Rolle spielen darüber hinaus persönliche Gründe wie z.B. ein notwendiger Umzug durch einen Arbeitsplatzwechsel. Gleichermaßen werden von knapp einem Viertel der Befragten im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz (24 %) sowie im Ausschlussgebiet (26 %) eine zu teure Wohnung als Grund für den Umzugswillen angegeben. Im Verdachtsgebiet Berliner Straße begründet knapp jeder fünfte Haushalt (18 %) den Umzugswunsch mit einer zu teuren Wohnung.

Tabelle 37 stellt die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren der Gebietsbindung und der Infrastrukturnutzung in den Verdachtsgebieten sowie im Ausschlussgebiet zusammenfassend dar.

Tabelle 37: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung

Indikatoren Gebietsbindung Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz		Ausprägung in %		
		starke	mittlere	geringe
Gb1	Nutzung der lokalen Infrastruktur	25,7	60,9	13,4
Gb2	Angewiesenheit auf lokale Infrastruktur	23,0		77,0
Gb3	Angewiesenheit auf fußläufige Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur	74,4		25,6
Gb4	Nachbarschaftliches Engagement & Angewiesenheit auf dieses	11,9		88,1
Gb5	Umzugsabsichten der Haushalte	83,3		16,7
Gb6	Wohndauer der Haushalte	53,5	22,7	23,8
Zusammenfassung Gebietsbindung (Standardisiert auf 100)		30,8	37,0	32,5

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Haushaltsbefragung 2022

Indikatoren Gebietsbindung Verdachtsgebiet Berliner Straße		Ausprägung in %		
		starke	mittlere	geringe
Gb1	Nutzung der lokalen Infrastruktur	32,0	49,6	18,3
Gb2	Angewiesenheit auf lokale Infrastruktur	16,7		83,3
Gb3	Angewiesenheit auf fußläufige Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur	92,9		7,2
Gb4	Nachbarschaftliches Engagement & Angewiesenheit auf dieses	13,9		86,1
Gb5	Umzugsabsichten der Haushalte	87,8		12,2
Gb6	Wohndauer der Haushalte	44,6	15,0	40,4
Zusammenfassung Gebietsbindung (Standardisiert auf 100)		27,2	44,1	29,2

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Haushaltsbefragung 2022

Indikatoren Gebietsbindung Ausschlussgebiet		Ausprägung in %		
		starke	mittlere	geringe
Gb1	Nutzung der lokalen Infrastruktur	27,7	57,8	14,4
Gb2	Angewiesenheit auf lokale Infrastruktur	24,1		75,9
Gb3	Angewiesenheit auf fußläufige Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur	83,5		16,5
Gb4	Nachbarschaftliches Engagement & Angewiesenheit auf dieses	15,1		84,9
Gb5	Umzugsabsichten der Haushalte	86,5		13,5
Gb6	Wohndauer der Haushalte	52,3	17,9	29,8
Zusammenfassung Gebietsbindung (Standardisiert auf 100)		34,9	31,2	34,1

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH, Haushaltsbefragung 2022

Insgesamt weist **rund ein Drittel der Gebietsbevölkerung im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz (31 %) sowie etwas mehr als ein Viertel (27 %) der Gebietsbevölkerung im Verdachtsgebiet Berliner Straße** anhand der dargestellten Indikatoren eine **starke Gebietsbindung** auf. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse für einen beträchtlichen Teil der Haushalte eine mittlere Gebietsbindung (37 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz bzw. 44 % der Haushalte im Verdachtsgebiet Berliner Straße). Dies ist insbesondere mit der langen Wohndauer der Haushalte, der insgesamt geringen Umzugsabsicht der Haushalte sowie der Angewiesenheit auf die Fußläufigkeit der Einrichtungen begründet. Im Ausschlussgebiet ist der Anteil der Haushalte mit starker Gebietsbindung mit 35 % noch etwas höher, was insbesondere aus einer leicht höheren Quote an Engagierten bzw. Quote an Personen, die auf ein Engagement angewiesen sind, resultiert. Im Ausschlussgebiet weisen 34 % der befragten Haushalte eine geringe Gebietsbindung auf, in den beiden Verdachtsgebieten ist ihr Anteil mit 32 % im Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz bzw. 29 % im Verdachtsgebiet Berliner Straße etwas geringer.

3.3 Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen

Das nachfolgende Kapitel fasst die zentralen Ergebnisse zusammen und erläutert, ob und wo die Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd vorliegen. Darüber hinaus werden mögliche städtebauliche Folgen abgeleitet und bewertet sowie Empfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert.

3.3.1 Bewertung zentraler Ergebnisse der Untersuchung

Mit den detailliert dargestellten Untersuchungsbefunden kann nachgewiesen werden, dass für das **Verdachtsgebiet Leon-Jessel-Platz** insgesamt

- ein **hohes Aufwertungspotenzial im durch private Eigentumsstrukturen geprägten Wohnungsbestand** durch mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen anhand der Anhebung des Ausstattungsstandards, energetischer Gebäudesanierungen sowie Grundrissänderungen zur Zusammenlegung von Klein- zu Großwohnungen besteht.
- Weiterhin konnte ein **hoher Aufwertungsdruck** nachgewiesen werden, der sich bspw. in auffällig dynamischen Entwicklungen der Angebotsmieten sowie überdurchschnittlichen Umwandlungsdaten manifestiert und einen Hinweis darauf gibt, dass die Aufwertungspotenziale in dem lagegünstigen Wohnungsbestand bereits ausgeschöpft werden.
- Für rund 16 % der Gebietsbevölkerung besteht derzeit bereits bzw. weiterhin eine **hohe Verdrängungsgefährdung**. Ein **weiteres Drittel** der Wohnbevölkerung ist **potenziell verdrängungsgefährdet**. 15 % der Haushalte verfügen über ein Einkommen, das sich unterhalb der Armutgefährdungsschwelle befindet, sodass zahlreiche Haushalte bereits eine Mietbelastung von mehr als 30 % ihres Einkommens haben. Diese Haushalte sind nur sehr eingeschränkt in der Lage, steigende Mietkosten zu kompensieren, sodass diese Haushalte stark verdrängungsgefährdet sind.
- Im Gebiet Leon-Jessel-Platz ist anhand der Untersuchung bislang ein **geringer Verdrängungsdruck** nachweisbar. Dies ist mit geringfügig auffälligen Werten in der Entwicklung der Einwohner*innen, der Transferleistungsbeziehenden sowie der Äquivalenzeinkommen zu begründen, welche derzeit auf keine ausgeprägten Veränderungen in der Gebietsbevölkerung hinweisen.
- Rund ein knappes Drittel der Gebietsbevölkerung weist eine **starke Gebietsbindung** auf. Diese begründet sich vor allem durch eine sehr geringe Umzugsabsicht der ansässigen Haushalte und eine hohe Angewiesenheit auf die Fußläufigkeit der lokalen Infrastrukturangebote. Zahlreiche Haushalte weisen eine lange Wohndauer von mehr als 10 Jahren auf und auch die Infrastruktur im Gebiet hat zielgruppenorientiert hohe Nutzungsquoten.

In der Untersuchung des **Verdachtsgebiets Leon-Jessel-Platz** konnten somit die **Voraussetzungen** für den **Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nachgewiesen** werden. Es besteht ein umfangreiches Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand in Verbindung mit einem hohen Aufwertungsdruck und einem relevanten Umfang einer verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung. Die vorhandene soziale Infrastruktur deckt aktuell in vielen Bereichen den gebietsspezifischen Bedarf (vgl. Kapitel 2.6.2).

Eine Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung bspw. durch den Wegzug von Familien oder den Zuzug von gutverdienenden Haushalten ohne Kinder zieht Veränderungen in den Kapazitäten nach sich. Die zu **erwartenden Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung** werden daher als **hinreichend** bewertet, um **städtebauliche Nachteile im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (siehe Kapitel 3.3.1) auszulösen**.

Für das **Verdachtsgebiet Berliner Straße** können anhand der dargestellten Untersuchungsergebnisse insgesamt

- ein bereits in **großem Umfang ausgeschöpftes Aufwertungspotenzial** festgestellt werden. Nur noch ein geringer Anteil der Wohngebäude weist ein Potenzial zur Anbringung von Aufzügen und Balkonen auf. **Auch die Aufwertung der Wohnungsausstattung** durch mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen anhand der Anhebung des Ausstattungsstandards ist bereits in größerem Umfang ausgeschöpft. Nachholende Sanierungspotenziale sind ebenfalls kaum mehr nachweisbar.
- Ein **hoher Aufwertungsdruck** kann nachgewiesen werden, der sich bspw. in auffällig dynamischen Entwicklungen der Angebotsmieten sowie überdurchschnittlichen Umwandlungsdaten manifestiert. Dass bereits 37 % des Wohnungsbestands in Einzeleigentum aufgeteilt wurde, gibt einen Hinweis darauf, dass die Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand bereits ausgeschöpft werden.
- Für etwa ein Fünftel der Gebietsbevölkerung besteht derzeit eine **relevante Verdrängungsgefährdung**. Ein knappes weiteres Drittel der Wohnbevölkerung ist potenziell verdrängungsgefährdet. Die Gebietsbevölkerung besteht zu einem Anteil von 17 % aus Haushalten, die über ein Einkommen verfügen, das sich unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle befindet, sodass zahlreiche Haushalte bereits eine Mietbelastung von mehr als 30 % ihres Einkommens haben. Diese Haushalte sind sehr eingeschränkt in der Lage, steigende Mietkosten zu kompensieren, sodass diese Haushalte stark verdrängungsgefährdet sind.
- Im Gebiet ist anhand der Untersuchung bislang ein **geringer Verdrängungsdruck** nachweisbar. Dies ist mit geringfügig auffälligen Werten in der Entwicklung der Einwohner*innen, der Transferleistungsbeziehenden sowie der Äquivalenzeinkommen zu begründen, welche derzeit auf keine ausgeprägten Veränderungen in der Gebietsbevölkerung hinweisen.
- Etwas mehr als ein Viertel der Gebietsbevölkerung weist eine **starke Gebietsbindung** auf. Diese begründet sich vor allem durch eine sehr geringe Umzugsabsicht der ansässigen Haushalte und eine hohe Angewiesenheit auf die Fußläufigkeit der lokalen Infrastrukturangebote.

Im **Verdachtsgebiet Berliner Straße** können die **Voraussetzungen** für den **Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung** nach von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB somit **nur in Teilen nachgewiesen** werden. Insbesondere die Wohnungsbestände weisen aufgrund des bereits hohen baulichen und energetischen Sanierungszustands nur noch geringe Aufwertungspotenziale auf, sodass diese Bestände auch für bauliche Aufwertungsmaßnahmen wenig anfällig sind, denen mit den Mitteln des sozialen Erhaltungsrechts begegnet werden kann. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die verdrängungsgefährdete Bevölkerung zumindest infolge baulicher Aufwertungsmaßnahmen sowie durch die Folge von Umwandlungen einem insgesamt geringeren Verdrängungsdruck ausgesetzt ist. Potenzielle

Verdrängungsprozesse werden im Berliner Straße zum jetzigen Zeitpunkt daher **nicht** als **hinreichend umfangreich** bewertet, um **negative städtebaulichen Folgewirkungen im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB** auszulösen.

Im Rahmen der Untersuchung der Gebietskulisse Wilmersdorf Zentrum-Süd wird daher empfohlen, für das Gebiet Leon-Jessel-Platz eine soziale Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB zu erlassen.

3.3.2 Negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

Wie aus Kapitel 2.2 zur sozialen Infrastruktur hervorgeht, bestehen in der Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd bereits Defizite. Während der Kita-Platzbedarf künftig noch gedeckt sein wird, ist der Grundschulplatzbedarf, der Bedarf an weiterführenden Schulen und Jugendfreizeiteinrichtungen in naher Zukunft bereits nicht mehr ausreichend. Bei einer zusätzlichen Verdrängung der vor Ort wohnenden Bevölkerung und bei erhöhtem Zuzug von Familien ist eine **Überlastung der Infrastrukturarten** Kita, Grundschulen, Jugendfreizeiteinrichtungen und Spielplätze zu erwarten. Diese ziehen **Anpassungsinvestitionen** durch eine Minder- oder Mehrauslastung der sozialen Infrastruktureinrichtung nach sich.

Verlust leistbaren Wohnraums: Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investitionen in preiswerten Ersatzwohnraum ist es im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen. Aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in der Gesamtstadt und den Angebotsmietsteigerungen in den vergangenen Jahren insbesondere bei Neuvermietungen stehen inzwischen aber auch Haushalte mit mittleren Einkommen vor der Herausforderung, sich bei verdrängungsinduziertem Wohnungswechsel mit entsprechend bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.

Verstärkung von Segregationsprozessen⁴⁹ 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 Soziale Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen wurde nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die im Gebiet zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

Veränderung nachbarschaftlicher Strukturen: Die Gebietsbindung und der 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

⁴⁹ Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.

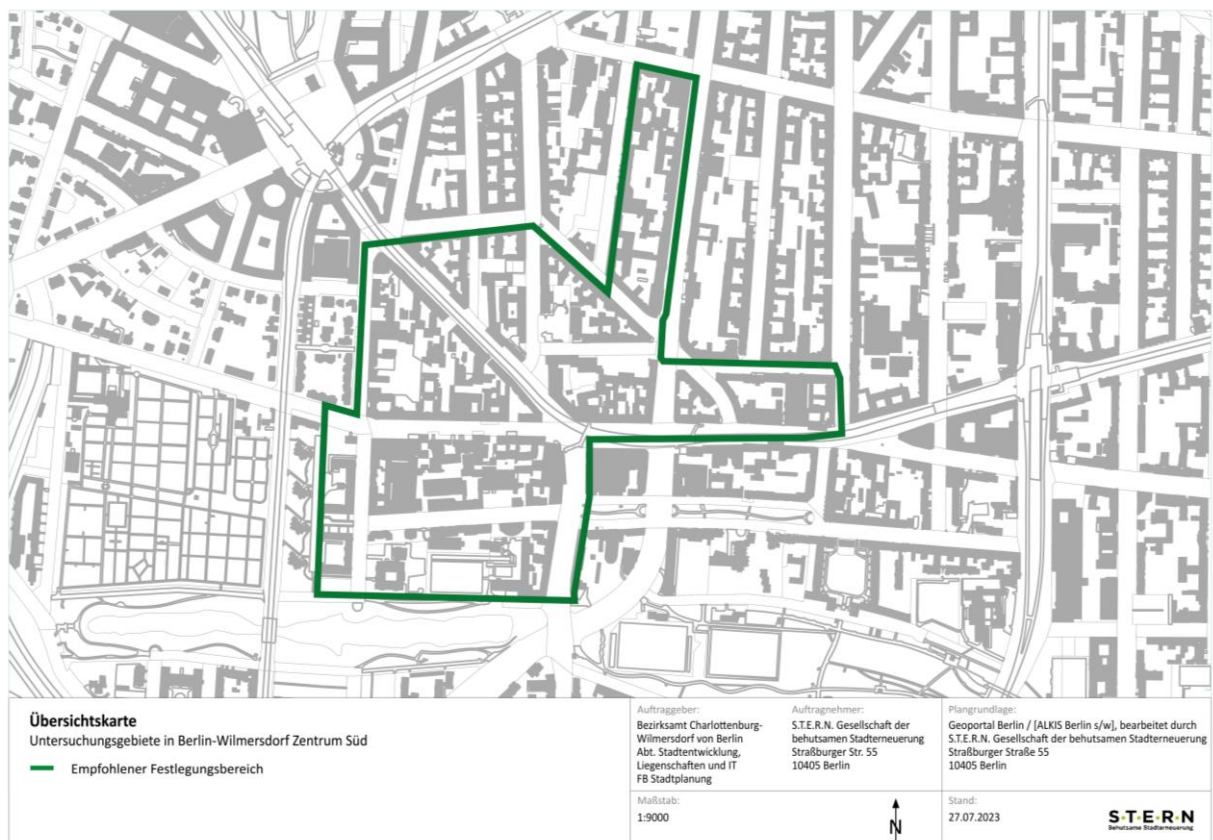
Stadtteils beitragen. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich negativ auf die soziale Stabilität und die weitere städtebauliche Entwicklung der Quartiere, beispielsweise zur Entwicklung von Selbsthilfepotenzialen auswirken.

3.3.3 Räumlicher Geltungsbereich einer sozialen Erhaltungsverordnung Leon-Jessel-Platz

Die Abgrenzung eines sozialen Erhaltungsgebiets erfolgt in einem Umriss, welcher gewährleistet, dass das Schutzziel der sozialen Erhaltungsverordnung in einem wesentlichen Teil des Gebiets erreicht und die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung repräsentiert wird. Im Fokus steht dabei die räumliche Erfassung des Gebietscharakters und der Nachweis eines städtebaulichen Zusammenhangs. Die Abgrenzung des Gebiets Leon-Jessel-Platz begründet sich anhand der vorliegenden Untersuchung und ist wie folgt zu beschreiben:

Das Gebiet Leon-Jessel-Platz bildet einen Sozialraum im Zentrum des Ortsteils Wilmersdorf. Das Gebiet wird im Norden durch die Wegenerstraße, Fechnerstraße, Pfalzburger Straße, Güntzelstraße, Uhlandstraße, Gasteiner Straße und die Nassauische Straße begrenzt. Die südliche Abgrenzung bilden die Berliner Straße, die Blissestraße, Wilhelmsau und die Mannheimer Straße (siehe Abbildung 14).

Abbildung 14: empfohlene Gebietsabgrenzung für das soziale Erhaltungsgebiet Leon-Jessel-Platz



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2022 (Datengrundlage: Geoportal Berlin, Karte von Berlin 1:5000 (K5 SW-Ausgabe))

3.3.4 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Da sich die Analyse zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung vorrangig auf Status-Daten bezieht, die sich kurzfristig ändern können, empfehlen wir das Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd im Hinblick auf in dieser Untersuchung hinzugezogene zentrale Indikatoren wiederholt bzw. fortlaufend zu prüfen.

Aufgrund des bereits zu diesem Zeitpunkt nachweisbaren hohen Aufwertungsdrucks auf dem Wohnungsmarkt ist eine Ausweitung der Verdrängungsgefahr auf weitere Teile der Gebietsbevölkerung denkbar. Eine Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung und damit einhergehende negative städtebauliche Folgen sind durch eine potenzielle Verdrängung der derzeit gefährdeten Gebietsbevölkerung aus gutachterlicher Sicht in naher Zukunft nicht zu erwarten (ca. 5 Jahre). Wenn sich die Personengruppe der verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung durch eine zunehmende Ausnutzung noch vorhandener Aufwertungspotenziale und einer damit einhergehenden Mietsteigerung aber merklich vergrößert, können daraus größere Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung resultieren. Dies sollte durch ein regelmäßiges Monitoring der Anwendungsvoraussetzungen im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd beobachtet werden. Es wird daher empfohlen, das Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd im Rahmen der Nachuntersuchung des sozialen Erhaltungsgebiets Leon-Jessel-Platz erneut zu untersuchen.

4 Anhang

Literaturverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2014): Ergebnisse des Zensus 2011 – Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte im Land Berlin, Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. https://www.statistischebibliothek.de/mir/servlets/MCRFileNodeServlet/BBHeft_derivate_00004780/1104_Charlottenburg-Wilmersdorf_GWZ.pdf. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2018): Statistischer Bericht – Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018. https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/43d466b2ae43510d/6409fcae2540/SB_A01-10-00_2018j01_BE.pdf. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019): Statistischer Bericht – Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin. https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/47843800fc232e83/1917ae821407/SB_F01-01-00_2019j01_BE.pdf. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2021): Auszug aus dem Einwohnermelderegister (EMR). Stand 31.12.2021.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2022): Statistischer Bericht – Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2022 (Erstergebnisse). https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/d60ac8a8a3afe088/c956d3525006/SB_A01-10-00_2022j01_BE.pdf. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage. https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Umfragen/umfrage_rass_diskr_auf_dem_wohnungsmarkt.pdf?__blob=publication-File&v=4. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Berlin HYP & CBRE (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017. https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/wohnmarktreport-2017?file=files/media/corporate/newsroom/weitere-publikationen/de/2017/Wohnmarktreport_Berlin_2017.pdf. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Berlin HYP & CBRE (2022): Wohnmarktreport Berlin 2022. <https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/wohnmarktreport-2022?file=files/media/corporate/newsroom/weitere-publikationen/de/2022/wohnmarktreport-berlin-2022.pdf>. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (o. J.): Über den Bezirk. <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/ueber-den-bezirk/>. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2020): Bezirksregionenprofil 11 Volkspark Wilmersdorf 2021 (Teil I). <https://www.berlin.de/ba-charlottenburg-wilmersdorf/verwaltung/service-und-organisationseinheiten/sozialraumorientierte-planungskoordination/region/bezirksregionenprofile-1278233.php>. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin (2022): Soziale Infrastruktur-Konzept (SIKo) für den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf – Fortschreibung 2020-22 (Vorabentwurf).

Investitionsbank Berlin (2023): IBB Wohnungsmarktbericht 2022. <https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2022.pdf>. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2021a): Bericht Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) 2021.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2021b): Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin. <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/sozialraumorientierte-planungsgrundlagen/lebensweltlich-orientierte-raeume/>. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2022): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021 – 2040. <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/>. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2023): Mietspiegel 2023. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2023.pdf>. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2019): Wohnraumbedarfsbericht Berlin. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsmarkt/wohnraumbedarfsbericht/download/Wohnraumbedarfsbericht2019.pdf>. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2020): Dokumentation zur Modifikation der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2021): Mietspiegel 2021. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2021.pdf>. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Statistisches Bundesamt (2023): Einkommen, Konsum und Lebensbedingungen – Äquivalenzeinkommen. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Glossar/aequivalenzeinkommen.html>. Letzter Zugriff: 09.08.2023.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungskulisse Wilmersdorf Zentrum-Süd	7
Abbildung 2: Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd	21
Abbildung 3: Gebäudealter der Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd	24
Abbildung 4: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd	25
Abbildung 5: Bezirksregionen im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd (vor und nach 2021)	27
Abbildung 6: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Wilmersdorf Zentrum-Süd	33
Abbildung 7: Schwerpunktbereiche mit Verdachtsgebieten innerhalb des Untersuchungsgebiets	36
Abbildung 8: Wohnbebauung in einem guten baulichen Zustand	48
Abbildung 9: Wohnbebauung in einem schlechten baulichen Zustand	48
Abbildung 10: Modernisierungen im Gebiet und Neubau (I.)	49
Abbildung 11: Leerstand in den Gebieten	49
Abbildung 12: Entwicklung des Baugenehmigungsgeschehens 2017-2022	52
Abbildung 13: Baugenehmigungen nach Maßnahme 2017-2022	53
Abbildung 14: empfohlene Gebietsabgrenzung für das soziale Erhaltungsgebiet Leon-Jessel-Platz	78

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohner*innen und Wohneinheiten in den Untersuchungsgebieten	6
Tabelle 2: Übersicht Indikatorencluster	9
Tabelle 3: Indikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial	10
Tabelle 4: Indikatoren im Cluster Aufwertungsdruck	11
Tabelle 5: Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefährdung	12
Tabelle 6: Indikatorencluster Verdrängungsdruck	13
Tabelle 7: Indikatoren im Cluster Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung	14

Tabelle 8: Gewichtung innerhalb des Indikators Aufwertungspotenzial.....	15
Tabelle 9: Gewichtung innerhalb des Indikators Verdrängungsgefährdung	16
Tabelle 10: Gewichtung innerhalb des Indikators Gebietsbindung.....	16
Tabelle 11: Die Untersuchungsgebiete im Vergleich zur LOR-Systematik.....	35
Tabelle 12: Stichprobenumfang und Ausschöpfung der Haushaltsbefragung 2022	17
Tabelle 13: Ausgewählte Gebietsexpert*innen.....	20
Tabelle 14: Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungen und Wohnungsverkäufe für Verdachtsgebiete und Ausschlussgebiet	37
Tabelle 15: Wohnungsausstattung und Mietniveau der Haushalte – Verdachtsgebiete und Ausschlussgebiet ..	38
Tabelle 16: Wohnverhältnisse und soziodemografische Merkmale der Einwohner*innen und Haushalte – Verdachtsgebiete und Ausschlussgebiet	39
Tabelle 17: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial	40
Tabelle 18: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen* in den Verdachtsgebieten sowie im Ausschlussgebiet	42
Tabelle 19: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial	44
Tabelle 20: Belegungsquoten in den Verdachtsgebieten und dem Ausschlussgebiet in %	45
Tabelle 21: Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck.....	51
Tabelle 22: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung.....	57
Tabelle 23: Haushaltsstruktur nach Personenanzahl	58
Tabelle 24: Äquivalenzeinkommen im Median nach Haushaltsform (in Euro)	59
Tabelle 25: Bezug staatlicher Leistungen	60
Tabelle 26: Anteil Arbeitsloser und Transferbezieher*innen (SGBII und SGB XII) zum 31.12.2020 in %	60
Tabelle 27: Bevölkerungsstruktur nach Wohndauer der Haushalte im Gebiet Leon-Jessel-Platz.....	61
Tabelle 28: Bevölkerungsstruktur nach Wohndauer der Haushalte im Gebiet Berliner Straße.....	62
Tabelle 29: Bevölkerungsstruktur nach Wohndauer der Haushalte im Ausschlussgebiet	62
Tabelle 30: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen	63
Tabelle 31: Indikatorenausprägung Verdrängungsdruck	66
Tabelle 32: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung	69
Tabelle 33: Anteil Haushalte, die genannte öffentl. Infrastrukturen im Gebiet (regelmäßig oder gelegentlich) nutzen, in %	70
Tabelle 34: Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote, deren fußläufige Erreichbarkeit und ehrenamtliches Engagement, in %	71
Tabelle 35: Angaben von Gründen für Umzug der Haushalte mit Umzugswunsch*, in %	72
Tabelle 36: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung	73

Abkürzungsverzeichnis

Abs.....	Absatz
Ad	Aufwertungsdruck
ALG	Arbeitslosengeld
Ap	Aufwertungspotential
ARZ	Allgemeines Register in Zivilsachen
BauGB.....	Baugesetzbuch, BauGB
BGB.....	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH.....	Bundesgerichtshof
BZR	Bezirksregion
f. folgende	
Gb	Gebietsbindung
Halbs.....	Halbsatz
HH.....	Haushalt
i. d. R.....	in der Regel
i. E.....	im Einzelnen
ISS.....	Integrierte Sekundarschule

Kap.....	<i>Kapitel</i>
LOR	<i>Lebensweltlich orientierte Räume</i>
MSS.....	<i>Monitoring Soziale Stadtentwicklung</i>
MUF.....	<i>Modulare Unterkunft für Flüchtlinge</i>
MZ	<i>Mikrozensus</i>
Nr.....	<i>Nummer</i>
OECD.....	<i>Organization for Economic Co-operation and Development</i>
PLR.....	<i>Planungsraum / Planungsräume</i>
Rn	<i>Randnummer</i>
SEK I.....	<i>Sekundarstufe I</i>
SEK II.....	<i>Sekundarstufe II</i>
SenSBW	<i>Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen</i>
SESB.....	<i>Staatliche Europa Schulen Berlin</i>
Vg.....	<i>Verdrängungsgefährdung</i>
vgl.	<i>vergleiche</i>
WC.....	<i>Wasserklosett</i>
Whg	<i>Wohnung</i>
z. T.	<i>zum Teil</i>