



**Untersuchung der Anwendungsvoraussetzungen
nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
für das Erweiterungsgebiet „Block 205“
zur sozialen Erhaltungsverordnung Hornstraße
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin**



Ergebnisbericht



Berlin, im Dezember 2019

**Untersuchung der Anwendungsvoraussetzungen
nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
für das Erweiterungsgebiet „Block 205“
zur sozialen Erhaltungsverordnung Hornstraße
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin**

Ergebnisbericht

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

arbeitsgruppe gemeinwesenarbeit und stadtteilplanung argus gmbh
Knobelsdorffstr. 32 in 14059 Berlin
info@argus-gmbh-online.de

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH
Straßburger Straße 55 in 10405 Berlin
gf@stern-berlin.de

Bearbeitung:

Dipl. -Päd. Bernd Greve | argus gmbh
Dipl. -Soz. Olga Prieb | argus gmbh
M.Sc. Niklas Fluß | S.T.E.R.N. GmbH

Abbildung Deckblatt: © argus gmbh 2019

Berlin, im Dezember 2019

**Untersuchung der Anwendungsvoraussetzungen
nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB
für das Erweiterungsgebiet „Block 205“
zur sozialen Erhaltungsverordnung Hornstraße
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin**

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	1
1.2	Methodik und Informationsquellen der Untersuchung	3
1.2.1	Haushaltsbefragung.....	8
1.2.2	Qualität und Repräsentativität der Haushaltsbefragung	9
1.2.3	Datenaufbereitung und -darstellung.....	10
1.2.4	Sekundärstatistische Daten und Informationen.....	11
1.2.5	Vor-Ort-Aufnahmen	11
1.3	Beschreibung des Untersuchungsgebiets.....	12
1.4	Infrastrukturausstattung des Untersuchungsgebiets	13
2	Ergebnisse der Untersuchung	14
2.1	Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse	14
2.2	Entwicklungstendenzen im Block 205	17
2.3	Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen.....	21
2.3.1	Aufwertungspotenzial	21
2.3.2	Aufwertungsdruck	26
2.3.3	Verdrängungsgefährdung.....	29
2.3.4	Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung.....	33
3	Zusammenfassende Bewertungen und Empfehlungen	37
3.1	Empfehlungen zu den Voraussetzungen einer erhaltungsrechtlichen Festlegung des Blocks 205	38

Anhang

Abbildungsverzeichnis.....	40
Tabellenverzeichnis.....	40

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

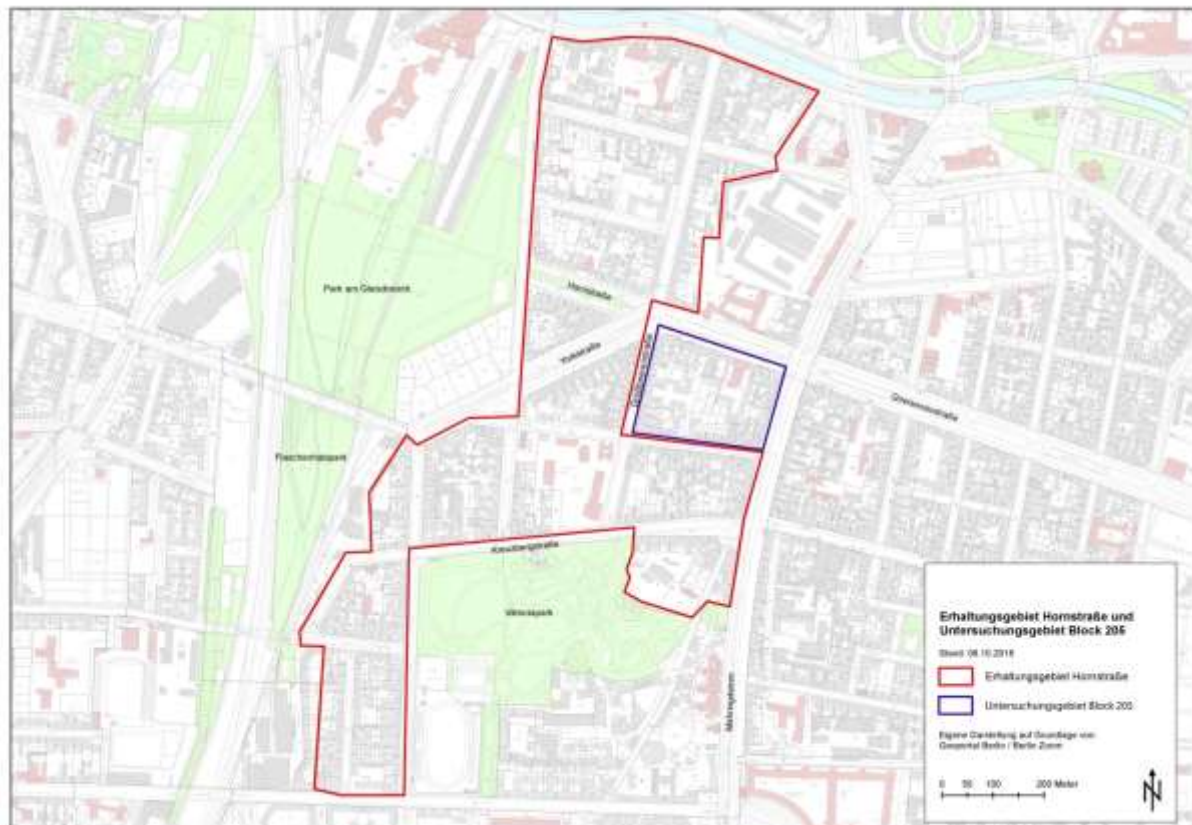
Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg nutzt bereits seit vielen Jahren das städtebauliche Instrument der Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Neben anderen Quartieren besteht bereits seit 2004 auch für das Gebiet „Hornstraße“ eine entsprechende Verordnung.

Mit der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB wird die Absicht verfolgt, die demografische 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, die zu einem Verlust preiswerten Wohnraums führen und daher eine Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft und Veränderungen der Bevölkerungszusammensetzung bewirken können, vermieden werden. Ziel der sozialen Erhaltungssatzung ist also die Erhaltung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der statistische Block 017205 (im Folgenden kurz Block 205) nordöstlich im Planungsraum Viktoriapark des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg gelegen. Der Wohnblock wird begrenzt von der Yorckstraße, Mehringdamm, Hagelberger Straße und der Großbeerenstraße. Direkt angrenzend an den Block 205 liegt das bereits seit 2004 festgelegte Soziale Erhaltungsgebiet „Hornstraße“, das 2018 bestätigt und um Teile des „Rathausblocks“ und am Viktoriapark liegende Wohnblöcke erweitert wurde.

Abbildung 1: Stadträumliche Lage des Untersuchungsgebiets



Im Auftrag des Fachbereichs Stadtplanung des Stadtentwicklungsamts Friedrichshain-Kreuzberg wurden bereits 2013 und 2015¹ (im Folgenden „Voruntersuchung 2015“) im Zusammenhang mit der Überprüfung der Erhaltungssatzung Hornstraße auch die Voraussetzungen für eine erhaltungsrechtliche Festlegung des Blocks 205 geprüft. Im Ergebnis der beiden Untersuchungen wurde von den Gutachtern empfohlen, das Erhaltungsgebiet Hornstraße nicht auf den Block 205 auszudehnen.

Aufgrund der dynamischen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen im gesamten Ortsteil Kreuzberg, hat das Bezirksamt eine neuerliche Untersuchung, des an das Erhaltungsgebiet Hornstraße angrenzenden Wohnblocks 205 hinsichtlich der rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung veranlasst.

Hierzu wurde die argus gmbh in Arbeitsgemeinschaft mit der S.T.E.R.N. GmbH im Juni 2019 mit der Prüfung beauftragt, ob die rechtlichen Voraussetzungen für eine Verordnung zum Erhalt der Bevölkerungszusammensetzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Erweiterungsbereich Block 205 bestehen und damit eine Erweiterung des Erhaltungsgebiets Hornstraße zu empfehlen ist.

¹ asum GmbH: Endbericht Dezember 2015, Hornstraße Block Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs.1 S.1 Nr.2 BauGB sowie Erweiterung des Gebiets um den statistischen Block 205 „Riehmers Hofgarten“, i.A. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin; Berlin 2015 (unveröffentlicht)

1.2 Methodik und Informationsquellen der Untersuchung

Sowohl zur Überprüfung einer bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung als auch zur Ermittlung der Anwendungsvoraussetzungen eines neuen Verordnungserlasses sind nach den rechtlichen Bestimmungen Daten zur Wohnbevölkerung, zum Wohnungsbestand, zu den Wohnverhältnissen und zur sozialen Infrastruktur des Untersuchungsgebiets zusammenzuführen, zu analysieren und hinsichtlich des Untersuchungsziels zu bewerten. Festzustellen sind hierbei neben der aktuellen Situation (Status) auch die sozialstrukturelle Entwicklung der Wohnbevölkerung und Entwicklungen im Wohnungsbestand in den letzten Jahren (Dynamik). Für die vorliegende Untersuchung wurde mit geringen Modifikationen grundsätzlich die gleiche Methodik wie bei der 2018 erfolgten Überprüfung der Sozialen Erhaltungsverordnung Hornstraße² angewandt.

Für die Untersuchung werden vier Cluster von Indikatoren gebildet, die für die Aussagebereiche maßgebliche Bedeutung haben:

- **Aufwertungspotenzial** (im Folgenden auch Ap) d.h. der (noch) vorhandenen Möglichkeiten in den Gebieten zur baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände insbesondere im Altbau i.d.R. durch kostenintensive Modernisierung, umfassender energetischer Gebäudesanierung, die Zusammenlegung von Kleinwohnungen oder die Erstellung von Maisonette-Wohnungen durch Zusammenlegung von Bestandswohnungen mit neu ausgebauten Dachgeschossen und/oder die Umwandlung in Wohneigentum,
- **Aufwertungsdruck** (im Folgenden auch Ad) d.h. Anhaltspunkte, dass die Aufwertungspotenziale in den letzten Jahren auch ausgeschöpft wurden z.B. gehäufte Bauanträge und Anträge auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen, sozialstrukturelle Veränderungen der Wohnbevölkerung, besondere Verkaufsaktivitäten im Immobilienbestand sowie Veränderungen im Gewerbebesatz mit der Tendenz zu Ansiedlung von „Szenegewerbe“ und Fachgeschäften für den gehobenen Bedarf,
- **Verdrängungsgefährdung** (im Folgenden auch Vg) d.h. die Gefahr, dass im Zusammenhang mit den möglichen Aufwertungsprozessen im Wohnungsbestand und der damit voraussichtlich verbundenen Verringerung des Bestands an preiswerten Mietwohnungen relevante Teile der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängt werden,
- **Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung** (im Folgenden auch Gb), d.h. die Angewiesenheit der Wohnbevölkerung in der derzeitigen sozialen Zusammensetzung auf die vorhandene lokale Infrastruktur sowie deren wohnungsbezogenen und sozialräumlichen Bindungen an das Wohnquartier, die in der Folge von Aufwertungsprozessen zu einer Veränderung der sozialen Struktur führen können und damit öffentliche Investitionen zur Anpassung der Infrastruktur erfordern.

Die zur Bewertung der Indikatoren erforderliche methodische Aufbereitung erfolgt für die Cluster „Aufwertungspotenzial“, „Verdrängungsgefährdung“ und „Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung“ durch die Bildung von dichotomischen oder trichotomischen³ Ausprägungen der einheitlich in Prozentanteilen dimensionierten Werte im Sinne von „gering“ „mittel“ und „hoch“ bzw. „gering“ und „hoch“. Ergänzend zu den, in der Gesamtbewertung berücksichtigten „Leitindikatoren“ werden für

² argus gmbh/S.T.E.R.N. GmbH: „Untersuchung zur Überprüfung der sozialen Erhaltungsverordnung Hornstraße sowie der Anwendungsvoraussetzungen nach § 172 Abs.1 S.1 Nr.2 BauGB für das Erweiterungsgebiete Viktoriapark im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg – Ergebnisbericht“ i.A. Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, November 2018 (unveröffentlicht); im Folgenden: „Bericht Hornstraße 2018“

³ Zweigeteilte (dichotomische) Gliederung der Ergebnisse („gering“ und „hoch“) bzw. dreigeteilte (trichotomische) Gliederung der Ergebnisse („gering“, „mittel“ und „hoch“)

die Cluster „Aufwertungspotenzial“ und „Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung“ zusätzlich Kontextindikatoren dokumentiert.

Einzelne, im Cluster „Aufwertungsdruck“ genutzte Indikatoren haben neben quantitativen auch qualitative Ausprägungen. Eine zusammenfassende Bewertung des Clusters durch die rechnerische Zusammenfassung der Ausprägungen der einzelnen Indikatoren ist daher nicht möglich. Die Zusammenfassung der Indikatoren in diesem Cluster wird daher auf eine überwiegend qualitativ-deskriptive Bewertung beschränkt.

Tabelle 1: Übersicht Aussagecluster und Indikatoren

Cluster	Prüfung	Indikatoren (Auswahl)
Aufwertungspotenzial	„Status“-Daten zum Gebäude-/ Wohnungsbestand	9 Leitindikatoren Baualter, Ausstattung/Zustand Wohnungen, Eigentümerstruktur, Umwandlungspotenzial Modernisierungsspielraum u.a.
Aufwertungsdruck	„Dynamik“-Daten zur Entwicklung des Gebiets	qualitativ bewertete Indikatoren Umwandlung und Verkauf, Bautätigkeit, soziale Entwicklung, Mietentwicklung, exogene Faktoren u.a.
Verdrängungsgefährdung	„Status“-Daten zur soziodemographischen Struktur	8 Leitindikatoren Alter, Herkunft, Einkommen, Mietbelastung, Familienstatus, Wohndauer u.a.
Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung	„Status“-Daten zur Gebietsbindung und Wahrscheinlichkeit negativer städtebaulicher Folgen bei Veränderungen	5 Leitindikatoren Gebietsbindung, Infrastrukturnutzung

Im Einzelnen werden für die vier Cluster folgende Indikatoren herangezogen:

Tabelle 2: Indikatoren Cluster Aufwertungspotenzial

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz
Ap1	Wohnungsschlüssel	Wohnungsgrößenverteilung	HH-Befragung 2019	Ein überdurchschnittlicher Anteil an Kleinwohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen.
Ap2	Baualter	Verteilung der Wohnungen nach Baualtersklassen	HH-Befragung 2019	Altbauten besitzen tendenziell eine höhere Wahrscheinlichkeit, über Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet zu werden.
Ap3	Ausstattung	Verteilung der Wohnungen nach Ausstattungsklassen	HH-Befragung 2019	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin.
Ap4		Verteilung der Wohnungen nach ausgewählten Sanitärausstattungen	HH-Befragung 2019	
Ap5		Verteilung der Wohnungen nach ausgewählten Merkmalen der energetischen Gebäudeausrüstung	HH-Befragung 2019	
Ap6	Mod.-Interesse der Mieter	Anteil Mieter mit Modernisierungswünschen	HH-Befragung 2019	Ein hoher Anteil an Mietern mit Modernisierungswünschen deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin.
Ap7	Eigentum / Umwandlung	Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit	HH-Befragung 2019	Wohnungen in privater Verfügbarkeit sind im Gegensatz zu städtischen und genossenschaftlichen Bestand besonders aufwertungsbedroht und erhaltungsrechtlich relevant.
Ap8		Anteil Eigentumswohnungen	HH-Befragung 2019	Ein geringer Anteil an Eigentumswohnungen entspricht einem hohen Umwandlungspotenzial (antiproportionale Bewertung).
Ap9	Mieterhöhen-spielraum	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vergleich)	HH-Befragung 2019 / CBRE-Wohnungsmarktreport 2019	Je höher die Differenz zwischen Bestandsmiete und Neuvermietungsmiete ausfällt, umso höher ist tendenziell der Anreiz, mit umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen die Miete zu erhöhen.

Kontextindikatoren (Quelle: Haushalts(HH)-Befragung 2019):

- Anteil Wohnungen ohne Balkon
- Anteil Wohnungen in Gebäude ohne Aufzug
- Anteil Wohnungen mit gravierenden Wohnungsmängeln
- Anteil Wohnungen mit Einzelheizungen

Tabelle 3: Aufwertungsdruck

Ifd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz
Ad1	Umwandlung / Verkauf	Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2017 des Bestandes 2009 im PLR	SenSW 2017	Ein hohes bzw. zunehmendes Umwandlungsgeschehen in den letzten Jahren spricht für eine zunehmende Attraktivität, in dem Gebiet Eigentumswohnungen zu bilden
Ad2		Wohnungsverkäufe 2010 bis 2015 des Bestandes 2009 im PLR		Die Veränderung des Umfangs an Verkaufsfällen kann Rückschlüsse auf die aktuelle Entwicklung der Attraktivität, in Wohnraum im Gebiet zu investieren, geben.
Ad3	Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	Entwicklung des Bestandsmietniveaus nach Zuzugsperioden der Mieter	HH-Befragung 2019	Deutliche sozialstrukturelle Unterschiede der Mieten zwischen der zuziehenden Bevölkerung und der „Stammbevölkerung“ sowie eine stärke Angebotsmietentwicklung deuten auf einen zunehmenden Investitionsdruck und eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin.
Ad4		Entwicklung Angebotsmieten zwischen 2014 und 2019 %	CBRE 2014 / 2019	
Ad5	Bautätigkeiten	Anteil Wohnungen, die während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter modernisiert wurden	HH-Befragung 2019	Ein hohes Modernisierungsvolumen ist ein Anzeichen für einen hohen Aufwertungsdruck.
Ad6		Entwicklung der Vermietermodernisierungen zwischen 2015 und 2018	Recherche / Vor-Ort-Aufnahmen	
Ad7	Soziale Entwicklung	Einwohnerentwicklung	EMR 2014-2018	Eine Veränderung der demografischen und sozialen Bevölkerungszusammensetzung deutet auf möglicherweise bereits stattgefundene Verdrängungsprozesse hin.
Ad8		Entwicklung Migranten 2014 bis 2018		
Ad9		Entwicklung der Äquivalenzeinkommen nach Zuzugsperioden	HH-Befragung 2019	

Qualitative Kontextindikatoren:

- Lage und Erschließung des Gebiets
- Exogene Aufwertungsfaktoren
- Aufwertungsprozesse im Gewerbe

Tabelle 4: Verdrängungsgefährdung

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz
Vg1	Nationalität	Haushalte nach Herkunft	EMR-Daten 2018	Menschen mit Migrationshintergrund sind auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und stärker von Segregationsprozessen betroffen.
Vg2	Haushalte mit Kindern	Haushalte nach Anzahl der Kinder	HH-Befragung 2019	Haushalte mit Kindern sind in der Regel weniger mobil und haben es tendenziell schwerer eine angemessene Alternative auf dem Wohnungsmarkt zu finden.
Vg3	Bildungsabschluss	Befragte nach Berufs- bildungsabschluss	HH-Befragung 2019	Bewohner ohne berufsqualifiz. Abschluss sind in der Regel wirtschaftlich schwächer gestellt als jene mit entsprechendem Abschluss und damit potenziell stärker verdrängungsgefährdet.
Vg4	Einkommen	Haushalte nach Einkommensklassen	HH-Befragung 2019	Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sind tendenziell anfälliger für Wohnkostensteigerungen und damit potenziell verdrängungsgefährdeter als jene mit höherem Einkommen.
Vg5		Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen unter 60% des Berliner Werts (Armutsgefährdungsschwelle)	HH-Befragung 2019	
Vg6	Senioren	Anteil Senioren nach Altersklassen	EMR-Daten 2018	Ältere Bewohner 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.
Vg7	Mietbelastung	Anteil der Haushalte mit nach gruppierten Mietbelastungsquoten	HH-Befragung 2019	Haushalte mit aktuell bereits hoher Mietbelastungsquote sind besonders anfällig für Wohnkostensteigerungen und damit im hohen Maße verdrängungsgefährdet.
Vg8	Wohndauer	Anteil Haushalte nach Wohndauerklassen	EMR-Daten 2018	Eine hohe Wohndauer spricht für eine geringe Mobilität, einen starken Gebietsbezug und eine stabile Bevölkerungsstruktur. Zudem sind die Mieten in lang bestehenden Mietverhältnissen tendenziell unterdurchschnittlich.

Tabelle 5: Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung

Idf. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quelle	Relevanz
Gb1	Infrastruktur- nutzung	Haushalte nach Umfang der Angewiesenheit auf die lokale Infrastruktur	HH-Befragung 2019	Sowohl eine hohe Angewiesenheit auf die Infrastrukturangebote als auch eine intensive Nutzung der Infrastrukturangebote durch die Bewohnerschaft sprechen für ein ausgewogenes Verhältnis zueinander und ein zur Bevölkerungsstruktur passendes Infrastrukturangebot.
Gb2		Haushalte nach Umfang der Nutzung der lokalen Infrastruktur	HH-Befragung 2019	
Gb3	Zufriedenheit Nachbarschaft / Gebiet	Haushalte nach Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen	HH-Befragung 2019	Eine Bewohnerschaft mit hoher Zufriedenheit zum Umfeld und zur Nachbarschaft sowie einem starken Bezug zum Wohngebiet sprechen für eine insgesamt stark ausgeprägte Gebietsbindung der Wohnbevölkerung.
Gb4		Haushalte nach Umfang der Wohnstandortbindung	HH-Befragung 2019	
Gb5		Haushalte nach Umzugsabsicht	HH-Befragung 2019	

Kontextindikatoren (Quelle: HH-Befragung 2019):

- Angewiesenheit auf günstige Mieten
- Haushalte nach Nutzung unterschiedlicher öffentlicher Infrastruktur im Gebiet

Im Ergebnis der Datenauswertungen werden das Aufwertungspotenzial, der Aufwertungsdruck und die Verdrängungsgefährdung qualitativ und quantitativ dargestellt und hinsichtlich möglicher städtebaulicher Folgen bei Fortsetzung der Entwicklungsdynamik bewertet. Anhand der Untersuchungsergebnisse wird eine Abschätzung vorgenommen, ob mit der Erweiterung des Erhaltungsgebiets Hornstraße um den Block 205 und der daraus resultierenden Festsetzung besonderer Genehmigungsvorbehalte einer Sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB die beabsichtigte Schutzwirkung erreicht werden kann.

1.2.1 Haushaltsbefragung

Die schriftliche Mehr-Themen-Befragung (im Folgendem auch HH-Befragung) einer repräsentativen Stichprobe der in den Untersuchungsgebieten wohnenden Haushalte erfolgte analog der Untersuchung Hornstraße⁴ mit einem, aus Datenschutzgründen leicht modifizierten, weitgehend standardisierten Fragenkatalog im August 2019. Im Einzelnen wurden folgende Angaben erhoben:

- demografische Merkmale (Alter, Geschlecht, Nationalität und ethnische Herkunft der befragten Personen und aller Haushaltsmitglieder),
- sozioökonomische Merkmale (Bildungsabschluss, Erwerbsstatus, Einkommensart/-höhe, Bezug von Transferleistungen),
- wohnungsspezifische Merkmale (Gebäudetyp, Gebäudealter, Eigentumsform, Eigentümertyp, Wohnungstyp, Ausstattung, Ausstattungsveränderung, Wohnungsgrößen, Miethöhe

⁴ Bericht Hornstraße 2018 a.a.O.

nach Mietbestandteilen und Mietenentwicklung, Wohndauer, Modernisierung, Wohnort vor Zuzug, residentielle Mobilität),

- Nutzungsgewohnheiten und Anforderungen an die soziale Infrastruktur, Verkehrsnutzung.

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

Da der Wohnungsbestand des Untersuchungsgebiets Block 205 lediglich 640 Wohnungen umfasst, wurde eine Totalerhebung bei allen Haushalten durchgeführt. Im Ergebnis konnte ein, für repräsentative sozialstatistische Erhebungen ausreichender Stichprobenumfang erzielt werden (vgl. Tab. 6). Die Fallzahl war für differenzierte Auswertungen von Teilpopulationen der Befragten (z.B. Haushaltstypen, Haushalte in Wohnungen mit unterschiedlichen Merkmalen etc.) hinreichend.

Tabelle 6: Stichprobenumfang und Ausschöpfung

Anzahl Wohnungen gesamt	640
abzgl. leerstehende Wohnungen geschätzt	60
Befragungsgesamtheit Haushalte	580
abzgl. Wohnungen in nicht zugänglichen Aufgängen ca.	30
zugestellte Fragebögen	550
Fragebögen Rücklauf	172
abzgl. ausgeschiedene, nicht valide Fragebögen	3
Rücklauf valide Fragebögen	169
Ausschöpfung der Befragungsgesamtheit in %	30,7

Quelle: argus gmbh Haushaltsbefragung 2019

1.2.2 Qualität und Repräsentativität der Haushaltsbefragung

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

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

Eine stärkere Differenz zwischen der Befragungsgesamtheit und den Angaben aus dem Einwohnermelderegister ergibt sich bezüglich der Merkmale „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationshintergrund⁵“ und „Ausländer“. An der Befragung haben sich Deutsche mit Migrationshintergrund und ausländische Staatsangehörige geringer beteiligt, als dies nach den Referenzdaten des Einwohnermelderegisters (Stand 12/2018) erwartet werden konnte. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um

⁵ Zur Bevölkerung mit Migrationshintergrund zählen alle Personen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens ein Elternteil haben, auf das dies zutrifft. Im Einzelnen haben folgende Gruppen nach dieser Definition einen Migrationshintergrund: Ausländer, Eingebürgerte, (Spät-) Aussiedler und die Kinder dieser drei Gruppen. (Quelle: Statistisches Bundesamt: Fachserie 1, Reihe 2.2 Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Bevölkerung mit Migrationshintergrund, Ergebnisse des Mikrozensus, Wiesbaden 2017).

einen systematischen Stichprobenfehler, der bei derartigen Haushaltsbefragungen in unterschiedlicher Ausprägung auftritt, weil sich Haushalte mit nicht-deutschen Personen häufig in geringerem Umfang an freiwilligen Befragungen beteiligen.

Der Stichprobenfehler der Befragung bezüglich der Personen mit Migrationshintergrund liegt im Vergleich zu den Angaben im Einwohnermelderegister bei -8,2 %-Punkte und bei Ausländern bei -9,0 %-Punkte.

Da mit dem Status „Ausländer“ und „Migrant“ in der Regel besondere Ausprägungen einer Reihe weiterer sozial- und wohnungsstrukturelle Merkmale wie z.B. Haushalts- und Wohnungsgröße, Einkommen, Mietbelastung korrespondieren, wurde der Datensatz der Befragung entsprechend den Angaben aus dem Einwohnermelderegister gewichtet. Im Ergebnis der Gewichtung entspricht die Repräsentanz der Anteile „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationshintergrund“ und „Ausländer“ den Referenzdaten aus dem Einwohnerregister. Bezüglich der Altersgruppen der befragten Personen liegen die Abweichungen zwischen den Referenzdaten des Einwohnerregisters und der gewichteten Auswertungsgesamtheit im Wertebereich von ca. + 2 bzw. - 3 %-Punkten. Die Fallzahlen des ungewichteten Haushaltsdatensatzes betragen 169, des nach „Nationalität“ gewichteten Datensatzes 219.

1.2.3 Datenaufbereitung und -darstellung

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

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

In der Präsentation der Ergebnisse werden jeweils die Daten der Untersuchung Hornstraße⁶ vergleichend dokumentiert. Soweit Referenzdaten aus verschiedenen Registern der amtlichen Statistik für die überörtlichen Räume „Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin“ und „Berlin gesamt“ verfügbar sind, werden diese in den Tabellen ebenfalls vergleichend angegeben.

Die jeweilige Auswertungsgesamtheit kann in den Einzeldarstellungen variieren, da i.d.R. nicht alle Fragen von den Haushalten beantwortet wurden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf die Angabe der Nennungen verzichtet. In Klammern gesetzte Ausprägungen von Variablen (z.B. (12,3)) beruhen auf 10 oder weniger Nennungen und haben daher nur eine eingeschränkte statistische Signifikanz. Variable mit dem Zusatz „%“ sind Prozentangaben, 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.

⁶ Bericht Hornstraße 2018 a.a.O.

1.2.4 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 (demografische Daten zur Bevölkerungs- und Altersentwicklung, Ausländer-/Migrantenanteile, Herkunft der Ausländer etc.),
- Angaben zur Wohnlage (Mietspiegel 2019 und Wohnlagenkarte),
- Angebotsmieten 2019 (Wohnungsmarktreport Berlin 2019, CBRE/Berlin Hyp),
- Angaben zum Grundstücksverkehr und zur Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Datenzusammenstellung SenSW, IVC),
- Angaben zum Wohnungsbestand aus der Fortschreibung des Zensus 2015,
- Informationen zum sozialen Infrastrukturbesatz der Untersuchungsgebiete und der Verflechtungsbereiche.

1.2.5 Vor-Ort-Aufnahmen

Zur Ermittlung

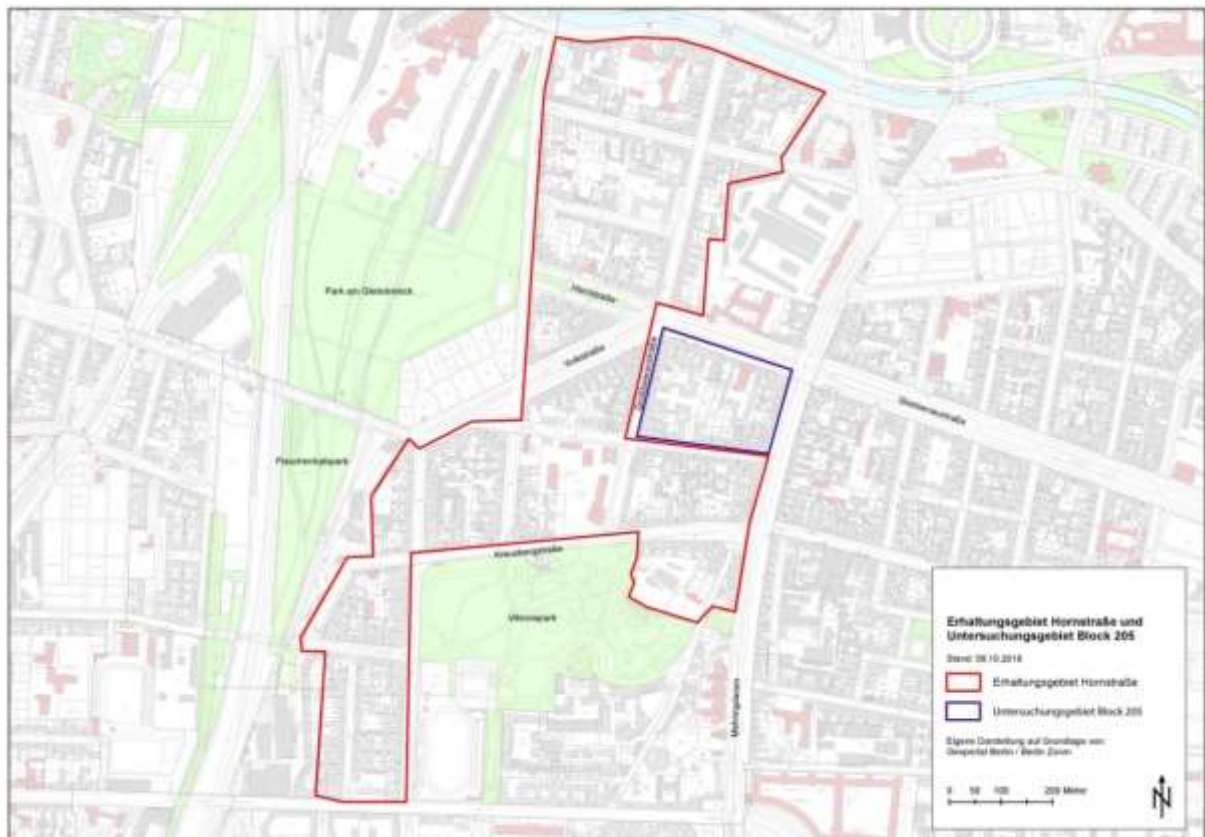
- der Bau- und Nutzungsstruktur sowie teilräumlicher Besonderheiten,
- der Schwerpunkte der gewerblichen Nutzungen insbesondere der Ladengewerbe für den täglichen Bedarf und der Gastronomie,
- von Aufwertungstendenzen im Gewerbebesatz durch typische „Pioniernutzungen“ oder bereits hochpreisige Angebote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

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

1.3 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Der Block 205 befindet sich, wie auch das soziale Erhaltungsgebiet Hornstraße, im Westen des Ortsteils Kreuzberg. Er grenzt im Süden, Westen und z.T. im Norden an das o.g. Erhaltungsgebiet und im Osten an den Mehringdamm (vgl. Abb. 2).

Abbildung 2: Stadträumliche Lage des Untersuchungsgebiets

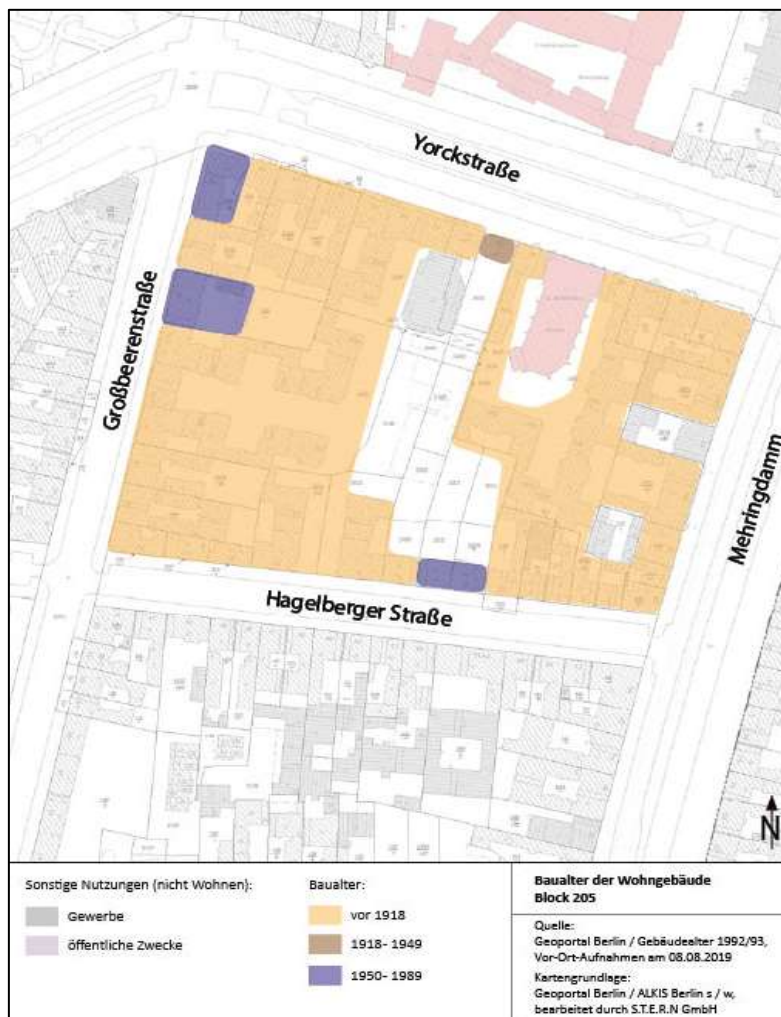


Der Block 205 ist durch die überörtlichen Magistralen Mehringdamm und Gneisenaustraße gut an die City-West und die anderen angrenzenden Ortsteile angebunden. Auch liegen im Nahbereich mehrere U- Bahnstationen und Bushaltestellen.

Bei dem Block 205 handelt es sich um einen innerstädtischen Wohnblock, der im näheren Umfeld ein vielfältiges Infrastruktur-, Einkaufs-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot aufweist.

Der Block 205 hat, wie auch das Erhaltungsgebiet Hornstraße, das typische Ortsbild eines gründerzeitlichen Quartiers mit repräsentativen Wohnungen in den Vorderhäusern des Blockrands (vgl. Abb. 3). Eingelagert sind die vor 1918 entstandenen denkmalgeschützten Wohnanlagen „Riehmers Hofgarten“ und „St. Bonifatius“, die ca. die Hälfte des Wohnungsbestands des Blocks umfassen. Insbesondere der überwiegend im neobarockem Stil erbaute „Riehmers Hofgarten“ prägt mit seiner attraktiven Architektur, einem großzügigem Innenhof und einer öffentlich zugänglichen Blockdurchwegung das Ensemble. Die unmittelbar angrenzende Wohnanlage „St. Bonifatius“ ist im Eigentum der katholischen Kirche und liegt ebenfalls im Blockinnenbereich hinter dem Kirchenbau der St. Bonifatius Gemeinde.

Abbildung 3: Baualter der Wohngebäude im Block 205



1.4 Infrastrukturausstattung des Untersuchungsgebiets

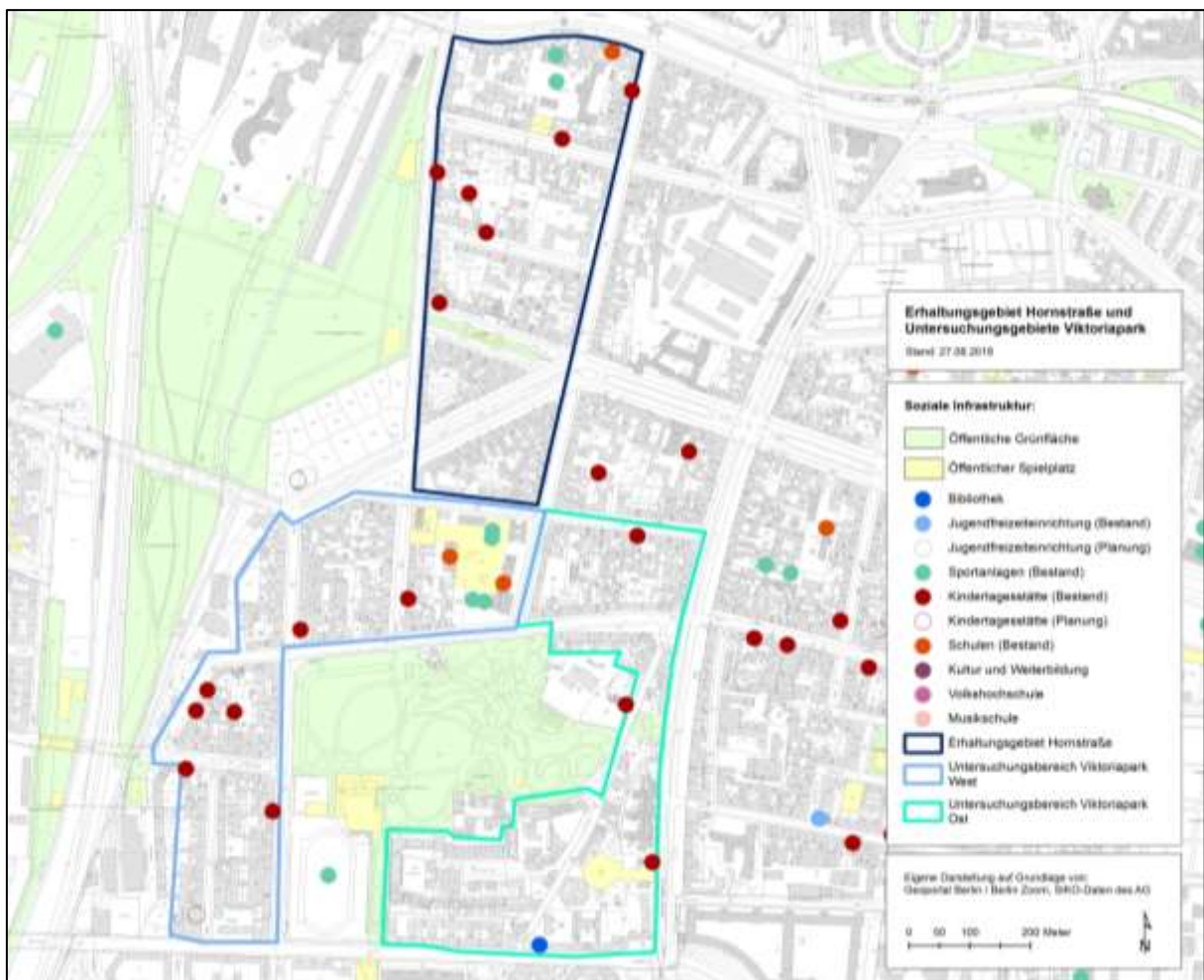
Im Block 205 selbst gibt es zwei Kindertagesstätten. Darüber hinaus wird die Bewohnerschaft durch mehrere Grundschulen, eine Oberschule und zahlreiche Kitas in der Umgebung (vgl. Abb. 4) – insbesondere im Erhaltungsgebiet Hornstraße – entsprechend den Bedarfen versorgt⁷.

Da sich in unmittelbarer Nähe der Viktoriapark und der Gleisdreieckpark befinden, wird der Block 205 im Umweltatlas als gut versorgt mit Grünflächen (höchste Stufe) bewertet. Auch bei dem Angebot mit Spielplatzflächen hat der Block – aufgrund zahlreicher Spielplätze im Umfeld – im Umweltatlas die höchste Versorgungstufe.

Die vorhandene soziale Infrastruktur im Wohngebiet des Blocks 205 entspricht somit der Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung. Insbesondere die vielen Kitas und Schulen decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage, die insbesondere durch den bedeutenden Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren (rund 16%) in dem Block (und im Umfeld) recht hoch ist. Das abgestimmte Verhältnis zwischen Gebietsbevölkerung und der vorhandenen Infrastruktur wird durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung bestätigt, in der 66% der Befragten angaben, dass sie auf das lokale Infrastrukturangebot angewiesen sind bzw. 71% der Befragten mindestens ein lokales Infrastrukturangebot zu nutzen.

⁷ Vgl. Kap. 1.4 „Voruntersuchung Hornstraße 2018“ a.a.O.

Abbildung 4: Soziale Infrastruktur im angrenzenden Erhaltungsgebiet Hornstraße und vorherige Untersuchungsgebiete Viktoriapark



2 Ergebnisse der Untersuchung

2.1 Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse

Im Folgenden werden ausgewählte Daten

- zum Wohnungsbestand,
- der Umwandlung,
- der Ausstattung der Wohnungen,
- dem Mietniveau,
- den Wohnverhältnissen sowie
- der soziodemografischen Struktur der Haushalte

aus der Erhebung und sekundärstatistischen Quellen tabellarisch dargestellt. Sofern vorhanden, wird als Referenz auch der entsprechende Wert der „Untersuchung Hornstraße 2018“ sowie des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin ausgewiesen. Einzelne Ergebnisse werden – sofern für die Beurteilung der Anwendungsvoraussetzung einer Sozialen Erhaltungsverordnung relevant – auch für die Indikatorenanalyse in Kapitel 2.3 herangezogen.

Tabelle 7: Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand, Wohnungsausstattung im teileräumlichen Vergleich

	Register / Stand	Block 205 August 2019	Erhaltungsgebiet Hornstraße Juni 2018	Friedrichshain- Kreuzberg	Berlin
Wohnungsbestand					
Anzahl Wohngebäude	eigene Erhebung/Vermessungsamt Friedrichshain-Kreuzberg 2018* / GWZ Fortschr2017**	52	207*	9.649**	324.046**
Anzahl Wohnungen	ASUM2015/eigene Berechnung (berechnet aus EMR/ Hh-Befrag. Pers./Hh)/GWZ Fortschr2017**	640	2.318*	152.006**	1.932.296**
Anteil Einwohner in Whg. mit einfacher Wohnlage nach Msp. 2019	EMR 2018/2017*	50,4	77,2*	53,3*	38*
Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	Hh-Befrag.2019/2018*/GWZ Fortschr2017**	30,8	41,3*	29,0**	22,3**
Anteil 5- und mehr Zimmer-Whg. in %	Hh-Befrag.2019/2018*/GWZ Fortschr2017**	11,7	7,1*	10,3**	17,8**
Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin Gebäude) bis 1918 in %	Hh-Befrag.2019/2018*/GWZ 2011**	78,7	61,7*	59,9**	15,3**
Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin Gebäude) 1919 bis 1949 in %	Hh-Befrag.2019/2018*/GWZ 2011**	6,8	12,2*	2,8**	25,8**
Anteil Neubau (Bezirk u. Berlin Gebäude) Whg. 1950 bis 1990 in %	Hh-Befrag.2019/2018*/GWZ 2011**	14,5	22,0*	29,4**	38,8**
Anteil Neubau (Bezirk u. Berlin Gebäude) Whg. nach 1990 in %	Hh-Befrag.2019/2018*/GWZ 2011**	keine	4,1*	7,8**	20,1**
Anteil Whg. Städtische Wohnungsbaugesellschaft oder Wohnungsbaugenossenschaft in %	Hh-Befrag.2019/2018*/SenStadt Abt. IV 2015**	keine	2,6*	k.A.	k.A.
Anteil Whg. (Bezirk u. Berlin Gebäude) privater Einzeligentümer in %	Hh-Befrag.2019/2018*/GWZ 2011**	36,5	59,3*	61,1**	63,2**
Anteil Whg. (Bezirk u. Berlin Gebäude) privates Wohnungsunternehmen in %	Hh-Befrag.2019/2018*/GWZ 2011**	20,5	19,6*		
Anteil Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in %	Voruntersuchung 2018/Hh-Befrag. 2018*/GWZ2011**	43,0	18,4*	16,5**	12,3**
Anteil vermietete Eigentumswohnungen an den Eigentumswohnungen gesamt in %	Hh-Befrag.2019	86,0	k. A.	k. A.	k.A.
Wohnungsausstattung					
Anteil sehr gute Ausstattung (Sammelheiz., mod. Bad, mod. Küche, Aufzug) in %	Hh-Befrag. 2019/2018*	16,5	16,6*	k. A.	k. A.
Anteil gute Ausstattung (Sammelheiz., Bad) in %	Hh-Befrag. 2019/2018*	77,1	71,0*	k. A.	k. A.
Anteil einfache Ausstattung (Bad oder Sammelheizung) in %	Hh-Befrag. 2019/2018*	6,4	12,4*	k. A.	k. A.
Anteil Wohnungen mit Balkon ges. in %	Hh-Befrag. 2019/2018*	50,5	47,2*	k. A.	k. A.
davon bis 4 m ²	Hh-Befrag. 2019/2018*	35,0			
größer als 4 m ²	Hh-Befrag. 2019/2018*	15,5			
Anteil Wohnungen mit Aufzug in %	Hh-Befrag. 2019/2018*	16,7	26,0*	k. A.	k. A.
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in %	Hh-Befrag. 2019/2018*	6,4	21,9*	k. A.	k. A.
Anteil Wohnungen während des Mietverhältnisses modernisiert durch Vermieter in %	Hh-Befrag. 2019/2018*	27,4	17,0*	k. A.	k. A.
Anteil Wohnungen mit gravierenden Wohnungsmängeln in %	Hh-Befrag. 2019/2018*	56,4	*38,2	k. A.	k. A.
Anteil Haushalte mit Modernisierungswünschen in %	Hh-Befrag. 2019/2018*	38,1	30,9*	k. A.	k. A.
Haushalte mit Umzugswünschen in den nächsten 2 Jahren	Hh-Befrag. 2019/2018*	10,0	11,4*	k. A.	k. A.

Zusammenstellung argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben
 Quellen und Stand der Daten jeweils nach Kennzeichnung ohne/*/** in der Spalte „Register/Stand“

Tabelle 8: Mietniveau, Wohnverhältnisse der Haushalte und im teileräumlichen Vergleich

	Register / Stand	Block 205 August 2019	Erhaltungsgebiet Hornstraße Juni 2018	Friedrichshain- Kreuzberg	Berlin
Mietniveau netto-kalt in €/m² Median					
Wohnungen im Altbau bis 1918	Hh-Befrag. 2019/2018*	6,12	6,3*	k. A.	k. A.
Wohnungen im Altbau von 1919 bis 1949	Hh-Befrag. 2019/2018*	8,41	7,63*	k. A.	k. A.
Wohnungen im Neubau 1950 bis 1990	Hh-Befrag. 2019/2018*	8,93	5,90*	k. A.	k. A.
Wohnungen im Neubau nach 1990	Hh-Befrag. 2019/2018*	n.v.	8,20*	k. A.	k. A.
aller Wohnungen der Befragten	Hh-Befrag. 2019/2018*	6,55	6,44*	k. A.	k. A.
Wohnverhältnisse					
Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	Hh-Befrag.2019/Hh-Befrag.2018*/Mz 2014**	2,5	2,1*	1,9**	1,8**
Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m ²	Hh-Befrag.2019/Hh-Befrag.2018*/Mz 2014**	40,7	48,0*		39,2
Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in %	Hh-Befrag.2019/Hh-Befrag.2018*/MzWohn2014** (Bruttokaltmiete)	22,7	21,9*	30,0**	29,0**
Anteil Personen mit Wohndauer in der Wohnung von mind. 10 Jahre in %	Hh-Befrag.2019/Hh-Befrag.2018*/EMR2018	47,6	36,9*	34,8	39,9
Anteil Haushalte mit Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren in %	Hh-Befrag. 2019/2018	10	11,4	k.A.	k.A.
Einwohner und Haushalte					
Anzahl Einwohner absolut	EMR 2017/2018	1.017	4.869	371.407	3.670.622
Einwohnerentwicklung 2014 bis 2018 in %	EMR 2014-2018	-6,1	2,4*	4,9	5,2
Anteil Pers. unter 18 Jahren in %	EMR 2018 / 2017*	15,6	16*	15,3	15,9
Anteil Senioren 65 und mehr in %	EMR 2018 / 2017*	16,6	10,1*	10,0	19,1
Anteil Ausländer in %	EMR 2018 / 2017*	24,2	23,3*	27,3	20,0
Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in %	EMR 2018 / 2017*	14,7	12,0*	16,5	14,1
Entwicklung Migranten gesamt (Personen mit Migrationshintergrund und Ausländer) 2014 bis 2018 in %-Punkten	EMR 2014-2018 EMR 2013-2017*	1,4	1,8*	5,1	5,5
Anteil 1- und 2-Personen Hh in %	Hh-Befrag.2019/Hh-Befrag.2018*/Mz 2016**	61,8	74,9*	83,9**	81,0**
Anteil Haushalte mit Kindern in %	Hh-Befrag.2019/Hh-Befrag.2018*/Mz 2016**	30,9	20,0*	19,4**	23,3**
Anteil Alleinerziehenden-Haushalte in %	Hh-Befrag.2019/Hh-Befrag.2018*/Mz 2016**	3,2	1,8*	6,4**	7,5**

Zusammenstellung argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben
Quellen und Stand der Daten jeweils nach Kennzeichnung ohne/*/** in der Spalte „Register/Stand“

Tabelle 9: Angaben zur soziodemographischen Struktur der Einwohner und Haushalte im teilträumlichen Vergleich

	Register / Stand	Block 205 August 2019	Erhaltungsgebiet Hornstraße Juni 2018	Friedrichshain- Kreuzberg	Berlin
Einkommensverhältnisse					
Erwerbsquote in %	Hh-Befrag.2019/Hh-Befrag.2018*/Mz 2016**	66,2	76,9*	63,2**	53,3**
Hh Äquivalenzeinkommen (Median) in € ¹	Hh-Befrag.2019/Hh-Befrag.2018*/Regionaler Sozialbericht2017**	1.968	1.882*	k.A.	3.230**
Anteil Hh unter 900 € Hh-Netto in %	Hh-Befrag.2019/2018*/Mz 2018**	3,6	5,0*	14,9**	11,0**
Anteil Hh unterhalb Armutsgefährdungsgrenze in % ²	Hh-Befrag.2019/2018*/ Mz 2016**	8,0	5,2*	k.A.	16,6**
Anteil Hh mit ALG I Bezug in %	Hh-Befrag.2019/2018*/Mz 2016**	5,8	1,7*	7,0**	6,7**
Anteil Hh mit ALG II Bezug in %	Hh-Befrag.2019/2018*/Ms 2016**	6,2	3,9*	15,7**	13,4**

¹ Äquivalenzeinkommen: Hier bei handelt es sich um ein bedarfsgewichtetes Netto-Pro-Kopf-Einkommens eines Haushalts. In dem Berechnungsverfahren wird der, nach Haushaltgröße und Alter der Haushaltsmitglieder unterschiedliche Bedarf der Haushalte berücksichtigt. Das Äquivalenzeinkommen dient in der amtlichen Statistik dem Vergleich der Einkommensverhältnisse unterschiedlicher Haushaltsstrukturen. Vgl.: Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2015, Amt für Statistik-Berlin Brandenburg, Berlin, 2015

² Armutsgefährdungsgrenze: Als armutsgefährdet werden in der amtlichen Statistik Haushalte betrachtet, deren Äquivalenzeinkommen unterhalb von 60% des Medians der Äquivalenzeinkommen aller Haushalte eines Vergleichsgebiets liegt (In Berlin: Median aller Berliner Haushalte).

Zusammenstellung argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben
Quellen und Stand der Daten jeweils nach Kennzeichnung ohne/*/** in der Spalte „Register/Stand“

2.2 Entwicklungstendenzen im Block 205

Ein Vergleich der Untersuchungsbefunde der aktuellen Erhebung mit den Ergebnissen der 2015 durchgeführten Überprüfung der erhaltungsrechtlichen Voraussetzungen für das Gebiet⁸ ermöglicht, bauliche, wohnungswirtschaftliche und sozialstrukturelle Entwicklungstendenzen der letzten drei Jahre darzustellen und zu bewerten. Hierzu werden im Folgenden ausgewählte Merkmale der beiden Untersuchungen gegenübergestellt und der Entwicklungsverlauf ausgewiesen.

Bezüglich der Validität der Daten ist anzumerken, dass den beiden Untersuchungen statistisch unterschiedlich gut gestützte Erhebungsstichproben zugrunde liegen. Hierdurch kann, insbesondere bei der Auswertung kleinerer Teilpopulationen, ein zufälliger Bias in Form nicht plausibler Ausprägungen entstehen. In der nachfolgenden Tabelle sind solche Werte in eine Klammer gesetzt.

⁸ „Voruntersuchung 2015“ a.a.O.

Tabelle 10: Vergleichende Darstellung des Entwicklungsverlaufs ausgewählter Untersuchungsergebnisse zwischen 2019 (argus / S.T.E.R.N.) und 2015 („Voruntersuchung 2015“ asum GmbH)

Ausgewählte Verlaufsdaten Block 205	argus/STERN 2019	ASUM 2015	Entwicklung
Umfang der ungewichteten Erhebungsstichproben (N)	169	93	-
Sozialdemografische Struktur und Entwicklung			
Anzahl Einwohner (Register EMR)	1.017	1.100	-83
Bev.Entwicklung 2014-2018 bzw. 2005 -2015 (Register EMR)	-6%	-13%	7%-Pkte.
Familienanteil gesamt	30%	23%	7%-Pkte.
Ø Kinderzahl pro Haushalt mit Kinder(ern)	1,6	1,5	0,1
Alterstruktur (Register EMR)			
unter 6	3,3%	5,5%	-2,2%-Pkte.
6 bis unter 15	10,3%	8,7%	1,7%-Pkte.
15 bis unter 18	2,0%	2,7%	-0,7%-Pkte.
18 bis unter 25	6,7%	5,9%	0,8%-Pkte.
25 bis unter 55	47,2%	46,8%	0,4%-Pkte.
55 bis unter 65	13,9%	15,1%	-1,3%-Pkte.
65 bis unter 80	13,3%	13,1%	0,1%-Pkte.
80 und älter	3,3%	2,2%	1,2%-Pkte.
Haushaltstruktur nach Personenzahl			
1 Person	24%	32%	-8,0%-Pkte.
2 Personen	38%	36%	1,8%-Pkte.
3 Personen	17%	19%	-1,7%-Pkte.
4 u.m. Personen	21%	12%	8,8%-Pkte.
Haushaltstypen			
Single HH	24%	34%	-10,0%-Pkte.
HH ohne Kinder	69%	77%	-8,0%-Pkte.
HH mit Kinder	31%	22%	9,0%-Pkte.
Alleinerziehende	3%	1%	2,2%-Pkte.
Mittleres Haushaltsnettoeinkommen pro Monat			
Unter 900 €	4%	1%	2,6%-Pkte.
900 - unter 1.300 €	7%	7%	-0,4%-Pkte.
1.300 - unter 1.500 €	1%	11%	-9,6%-Pkte.
1.500 - unter 2.000 €	12%	12%	-0,3%-Pkte.
2.000 - unter 2.600 €	11%	23%	-11,7%-Pkte.
2.600 - unter 3.200 €	20%	8%	12,2%-Pkte.
3.200 und mehr	45%	38%	7,1%-Pkte.
Äquivalenzeinkommen (Median)	1.968 €	1.690 €	278 €
Nettoeinkommen (Median)	2.830 €	2.500 €	330 €

Ausgewählte Verlaufsdaten Block 205	argus/STERN 2019	ASUM 2015	Entwicklung
Erwerbstätigkeit / Haushaltstypen			
Erwerbstätige	66%	69%	-2,8%-Pkte.
Studium/Ausbildung/Schule	10%	12%	-1,7%-Pkte.
Rentner/in	23%	13%	9,9%-Pkte.
Davon Arbeitslose (ALG II)	3%	2%	0,9%-Pkte.
Wohnungen / Ausstattungsstandards			
Wohnungsgrößen nach Wohnfläche			
unter 40m ²	3%		2,8%-Pkte.
40 - unter 60m ²	13%	15%	-1,9%-Pkte.
60 - unter 90m ²	27%	24%	3,2%-Pkte.
90m ² und mehr	57%	61%	-4,1%-Pkte.
durchschnittliche Nettokaltmieten in €/m²			
unter 40m ²	8,33 (n=6)	n.v.	
40 bis unter 60m ²	8,30 (N=27)	6,43 (n=10)	1,87 (29%)
60 bis unter 90m ²	7,23 (N=41)	5,71 (n=14)	1,52 (27%)
90m ² und mehr	6,45 (N=111)	6,31 (n=42)	0,14 (2%)
gesamt	6,94 (N=185)	6,11 (n=64)	0,83 (14%)
Wohnungsbelegung			
Fläche pro Person in m ²	40,7	43,0	-2,3
Ausstattungsstandard			
Gasetagenheizung	97,6%	29,4%	(-1,4%-Pkte.)
Zentralheizung		69,6%	
Sanitärausstattung			
IT, kein Bad	3,4%	3,6%	-0,2%-Pkte.
Bad	96,6%	99,0%	-2,4%-Pkte.
Zweites WC	16,0%	17,5%	-1,5%-Pkte.
Warmwasserversorgung			
Elektro-Boiler / Durchlauferhitzer	43,0%	45,0%	-2,0%-Pkte.
zentrale Warmwasser-Versorgung	57,0%	55,0%	2,0%-Pkte.
Sonstige Ausstattung			
Einbauküche	70,0%	69,0%	1,0%-Pkte.
Balkon	50,5%	44,0%	6,5%-Pkte.
Teppichböden / Parkett	48,0%	52,0%	-4,0%-Pkte.
Aufzug	16,7%	12,0%	4,7%-Pkte.
Terrasse / Loggia	8,4%	8,0%	0,4%-Pkte.
Fußbodenheizung	1,4%	1,0%	0,4%-Pkte.
Energiesparende Ausstattung			
Wärmgedämmte Fassade des Hauses	6,4%	3,3%	3,1%-Pkte.

Quellen (soweit nicht anders angegeben): Haushaltsbefragung argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH 2018 bzw. Haushaltsbefragung asum GmbH 2015 (Voruntersuchung 2015 a.a.O.)

Zusammenfassend können zwischen den Datenständen 2015 und 2018 bezüglich der soziodemografischen Merkmale der Wohnbevölkerung und des Wohnungsbestands folgende Entwicklungen festgestellt werden:

- Der Rückgang der Einwohnerzahl hat sich auch im Zeitraum 2014 bis 2018 fortgesetzt. Da in dem Wohnblock keine Abrissmaßnahmen durchgeführt wurden, ist der Bevölkerungsabgang vermutlich auf den bereits in der Voruntersuchung 2015 festgestellten fortschreitenden Leerstand von Wohnungen insbesondere in der Wohnanlage „Riehmers Hofgarten“ zurückzuführen.⁹
- Der Familienanteil und der Anteil größerer Haushalte sowie die durchschnittliche Kinderanzahl pro Haushalt haben zugenommen.
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnbevölkerung hat sich wesentlich verbessert. Überproportionale Einkommenszuwächse konnten insbesondere die oberen Einkommensgruppen (Netto-Haushaltseinkommen von über 2.600 €) erlangen. Auch ist der Median des Äquivalenzeinkommens der Haushalte deutlich angewachsen.
- Die Veränderungen der Haushaltsstruktur sind durch zunehmende Anteile an Rentnerhaushalte bei gleichzeitigem Rückgang von Single-Haushalten gekennzeichnet.
- Das durchschnittliche Mietniveau (netto-kalt) der beiden Erhebungsgesamtheiten hat sich um 0,83 €/m² bzw. 14% erhöht, wobei die Mieter von kleinen Wohnungen (die i.d.R. eine höhere Mieterfluktuation haben) mit 29 bzw. 27% des Niveaus der Voruntersuchung deutlich überproportionale Mietanhebungen hinnehmen mussten.
- Bezüglich der Ausstattungsstandards haben sich zwischen den beiden Betrachtungszeiträumen – soweit nach der Datenlage zu beurteilen – nur geringfügige Veränderungen ergeben.








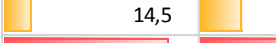

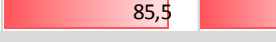

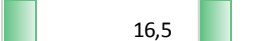





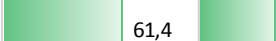



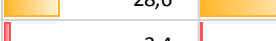


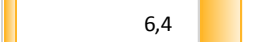



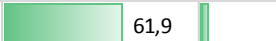

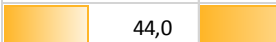

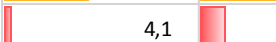

⁹ Zum Wohnungsleerstand wurden von den Befragten verschiedene Anmerkungen gemacht: „Es fand eine durchgängige Entmietung statt ...inzwischen wohnen von ursprünglich ca. 200 nur noch ca. 30 Altmietern in Riehmers Hofgarten“, „In unserem Aufgang wurden unter dem Vorwand einer Strangsaniegung 4 Wohnungen völlig entkernt von 8 Wohneinheiten sind nur noch 2 bewohnt“, „In einer Stadt mit extremer Wohnungsnot ist der riesige Leerstand völlig unverständlich und ärgerlich“.

2.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen

2.3.1 Aufwertungspotenzial

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

Tabelle 11: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial im Block 205 im Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Bewertung	Quelle	Ausprägungen	
			Block 205 August 2019	Erhaltungsgebiet Hornstraße Juni 2018
Ap1 Wohnungsschlüssel				
Anteil 4-und-mehr-Zimmer Wohnungen in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	 39,2	 29,4
Anteil 3-Zimmer-Whg. in %	mittel		 28,0	 29,3
Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	hoch		 32,8	 41,3
Ap2 Baualter				
Anteil Neubau Whg. nach 1990 in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	-	 4,1
Anteil Neubau Whg. 1950 bis 1990 in %	mittel		 14,5	 22,0
Anteil Altbau Whg. bis 1949 in %	hoch		 85,5	 73,9
Ap3 Ausstattungskategorie				
Anteil Wohnungen mit sehr guter Ausstattung (Sammelheiz., mod. Bad, mod. Küche, Aufzug) in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	 16,5	 16,6
Anteil Wohnungen guter Ausstattung (Sammelheizung, Bad) in %	mittel		 77,1	 71,0
Anteil Wohnungen mit einfacher Ausstattung (ohne Bad oder ohne Sammelheizung) in %	hoch		 6,4	 12,4
Ap4 Sanitärausstattung				
Anteil Wohnungen mit modernem Bad (Sondermerkmale Wand-/Bodenfliesen, Einbauwanne, Einhebelmischer etc.) in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	 61,4	 39,8
Anteil Wohnungen mit einfachem Bad in %	mittel		 28,6	 59,2
Anteil Wohnungen ohne Bad in %	hoch		 3,4	 1,0
Ap5 Energetische Gebäudeausstattung				
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Solaranlage und/oder Photovoltaik in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	0,5	 2,0
Anteil Wohnungen in Gebäuden Fassadendämmung in %	mittel		 6,4	 21,9
Anteil Wohnungen in Gebäuden ohne Merkmale energiesparender Ausstattung in %	hoch		 86,7	 76,1
Ap6 Modernisierungsinteresse der Befragten				
Anteil Mieter ohne Modernisierungswünsche in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	 61,9	 4,3
Mieter mit einem Modernisierungswunsch in %	mittel		 44,0	 82,8
Mieter mit zwei und mehr Modernisierungswünschen in %	hoch		 4,1	 12,9

Quelle: argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH 2019

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Bewertung	Quelle	Ausprägungen	
			Block 205 August 2019	Erhaltungsgebiet Hornstraße Juni 2018
Ap7 Eigentümerstruktur				
Anteil Whg. Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	1,4	2,6
Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch		81,1	76,3
Ap8 Umwandlungspotenzial				
Anteil Eigentumswohnungen in %	gering	Voruntersuchung 2015 / HH-Befragung	43,0	18,4
Anteil noch nicht umgewandelter Mietwohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch		55,6	60,5
Ap9 wohnungswirtschaftl. Modernisierungsanreiz				
Anteil Wohnungen mit geringem Modspielraum = niedriges Aufwertungspotenzial: Bestandsmiete liegt bereits über 50% des Modernisierungsspielraums* in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	2,7	10,1
Anteil Wohnungen mit mittlerem Modspielraum = mittleres Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen zwischen 0 und 50% über dem Modernisierungsspielraum* %	mittel		46,9	40,2
Anteil Wohnungen mit hohem Modspielraum* = hohes Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen unterhalb der der Gebietsmiete in %	hoch		50,4	49,7

* „Modernisierungsspielraum“ ist die Differenz zwischen der durchschnittlichen Nettokaltmiete aller Wohnungen des Blocks und der Neuvermietungsmiete nettokalt oberes Marktsegment in dem maßgeblichen PLZ_Bereich (CBRE Wohnungsmarktreport Berlin 2019)

Tabelle 12: Kontextindikatoren Aufwertungspotenzial im Block 205 im Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße

Kontextindikatoren	Quelle	Block 205	Erhaltungsgebiet Hornstraße Juni 2018
Wohnungen ohne Balkon (HH-Befragung) in %	(HH-Befragung)	49,5	47,3
Wohnungen in Gebäude ohne Aufzug in %	(HH-Befragung)	83,3	75,4
gravierende Wohnungsmängel in %	(HH-Befragung)	56,4	41,5
Anteil Wohnungen mit Einzelheizungen (Ofenheizung / Gasaußenwandöfen, Elektroheizung) in %	(HH-Befragung)	8,7	10,0

Quelle: argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH Haushaltsbefragung 2018/2019

Tabelle 13: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Block 205

Indikatoren Aufwertungspotenzial Block 205		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Ap1	Wohnungsschlüssel	32,8	28,0	39,2
Ap2	Baualter	85,5	14,5	-
Ap3	Ausstattungskategorie	6,4	77,1	16,5
Ap4	Sanitärsusstattung Sanitär	3,4	28,6	61,4
Ap5	Energetische Gebäudeaustattung	86,7	6,4	0,5
Ap6	Modernisierungsinteresse der Befragten	4,1	44,0	61,9
Ap7	Eigentümerstruktur	81,1	-	1,4
Ap8	Umwandlungspotential	55,6	-	43,0
Ap9	wohnungswirtschaftl. Modernisierungsanreiz	50,4	46,9	2,7
Zusammenfassung Aufwertungspotenzial		45,1	35,1	25,2

Quelle: argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH 2019

Auf Basis der empirischen Befunde der Indikatoren und Kontextindikatoren ist zunächst festzustellen, dass bezüglich der Aufwertungspotenziale nur geringe Differenzen zum angrenzenden Erhaltungsgebiet Hornstraße bestehen:

- Nahezu jede dritte Wohnung im Block 205 ist eine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung. Es besteht daher ein erhebliches Potenzial zur Zusammenlegung zu größeren attraktiven Wohnungen.
- Der hohe Anteil von über 85 % der bis 1949 erstellten Altbauten spricht für ein hohes Aufwertungspotenzial, da diese Wohnungen i.d.R. den am stärksten aufwertungsfähigen Bestand darstellen.
- Nur ca. 6% der Wohnungen des Wohnblocks verfügen über einen „einfachen Standard“, d.h. ohne Bad oder ohne Zentralheizung. Jedoch haben ca. 77% eine zeitgemäße Ausstattung (ohne wohnwerterhöhende Merkmale wie hochwertige Badausstattung, Einbauküche oder Aufzug etc.), sodass Aufwertungspotenziale insbesondere durch Ausstattungsverbesserungen mit höherwertigen Ausstattungsmerkmalen bestehen (Verbesserung der Sanitärausstattung durch Einbau moderner Bäder (ca. 40% der Wohnungen), dem Anbau von Balkonen (ca. 50% der Wohnungen) und der Ausstattung der Gebäude mit Aufzugsanlagen (ca. 80% der Wohnungen).
- Trotz des vergleichsweise guten Ausstattungsstandards hat etwa die Hälfte der Befragten ein Interesse an Wertverbesserungsmaßnahmen angegeben. Dieses richtet sich aber im Wesentlichen auf lediglich eine einzelne Maßnahme wie Einbauküche oder der Erneuerung einfach ausgestatteter Bäder.
- Nach den Befragungsergebnissen liegen über 90% der Wohnungen in Gebäuden ohne Fassadendämmung und bislang wird nur in wenigen Gebäude eine Solaranlage oder Photovoltaik genutzt, sodass das Potenzial für energetische Gebäudesanierungen im Block 205 noch hoch bis sehr hoch ist.
- Über den ganz überwiegenden Anteil der Mietwohnungen im Block 205 kann privat verfügt werden, weil sie sich im Besitz privater Einzeleigentümer oder privatrechtlicher Gesellschaf-

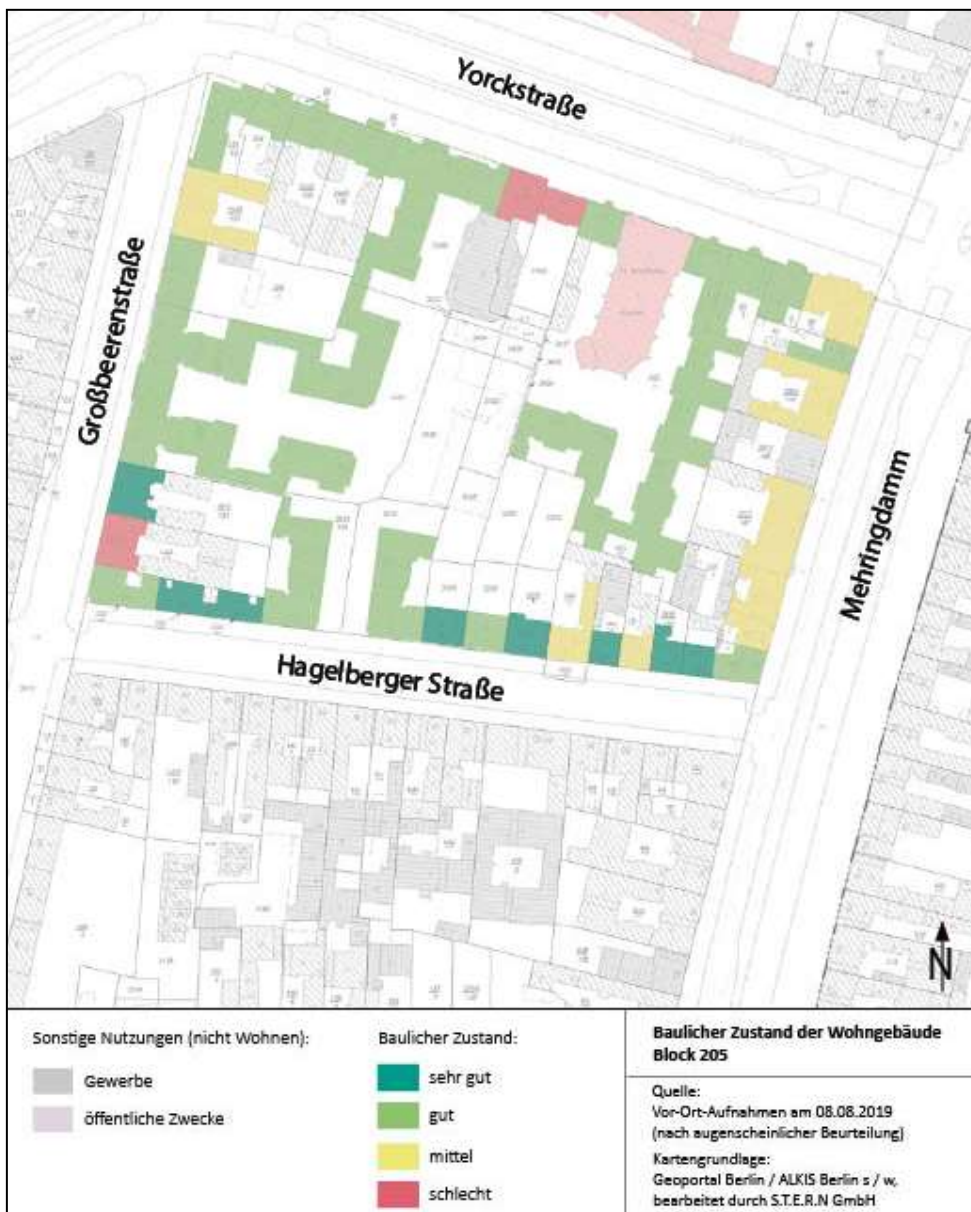
ten befinden. Damit genießt in dem Gebiet nur ein geringer Teil der Wohnungen den besonderen Schutz vor baulichen Aufwertungen, den i.d.R. Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften oder kirchlichen Trägern haben.

- Aufgrund der insbesondere seit 2013 hohen Umwandlungsquote können im Block 205 insgesamt „nur“ noch ca. 56% der Wohnungen in Eigentum umgewandelt werden.
- Der Spielraum zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, gemessen an den aktuellen Angebotsmieten bei Neuvermietung, kann für den Block 205 als hoch eingestuft werden. In ca. 50% der Wohnungen liegt die derzeitige Miete noch unter der Durchschnittsmiete in dem Gebiet und deutlich unter der Angebotsmiete. Die derzeitige Bestandsmiete von weiteren ca. 45% der Wohnungen liegt im Bereich zwischen der durchschnittlichen Miete in dem jeweiligen Teilgebiet und 50% der Modernisierungsspielraums bis zur Angebotsmiete bei Neuvermietung. Es kann daher von einem erheblichen Investitionsanreiz der Wohnungswirtschaft für den Wohnungsbestand ausgegangen werden.
- Mehr als jeder zweite hat angegeben, in einer Wohnung mit gravierenden Mängeln zu leben, was in diesen Wohnungen auf eine unterlassene Instandhaltung hindeutet, deren Beseitigung häufig mit der Durchführung von Wertverbesserungsmaßnahmen verbunden wird.

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bewertungsindikatoren ergibt für das Untersuchungsgebiet insgesamt **ein hohes Aufwertungspotenzial**. Im Durchschnitt der betrachteten Indikatoren besteht für **45% der Wohnungen ein hohes und für 35% ein mittleres Aufwertungspotenzial**. Lediglich rund 25% der Wohnungen verfügen über einen baulichen Zustand und einen Ausstattungsstandard, die mittelfristig keine weiteren Aufwertungsbestrebungen der Eigentümer mehr erwarten lassen.

Ergänzend zu der Indikatorenanalyse wurde im Rahmen einer Begehung des Blocks im August 2019 der Bauzustand der Wohngebäude im Hinblick auf mögliche Aufwertungspotenziale aufgenommen. Die Bewertung bietet, soweit die Gebäude zugänglich waren und der Bauzustand nach Augenschein beurteilt werden konnte, einen groben Anhalt der Aufwertungspotenziale. In der Begehung wurden insbesondere der Instandhaltungszustand der Fassade, ggf. die Fassadendämmung, der Zustand Fenster, ggf. der Dachgeschossausbau und der Zustand der Hofflächen berücksichtigt.

Abbildung 5: Bauzustand Wohngebäude Block 205



Die Wohngebäude im Block 205 sind überwiegend in einem guten baulichen Zustand. Dies betrifft auch die Wohnanlage „Riehmers Hofgarten“. Auffällig war hier jedoch der augenscheinlich hohe Leerstand von Wohnungen.

Lediglich entlang des verkehrlich stark beeinträchtigten Mehringdamms sind größere zusammenhängende Aufwertungspotenziale an der Außenhaut erkennbar. Stark mangelhafter Bauzustand wurde nur bei drei Gebäuden festgestellt. Einige wenige Gebäude im Block, die erst kürzlich saniert wurden (vermutlich maximal fünf Jahre zurückliegend), zeigen jedoch, dass selbst in Gebäuden mit mittleren bis guten Bauzustand weitere Aufwertungsmöglichkeiten bestehen. Dies kann etwa den Dachgeschossausbau, Luxusmodernisierungen oder aber die energetische Sanierung betreffen. Eine vermutlich umfassende Modernisierungsmaßnahme lief zum Zeitpunkt der Begehung in der Hagelberger Straße¹⁰ (vgl. Abb. 6).

¹⁰ Für dieses Haus wurde in 2016 auch ein Antrag auf Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung gestellt.

Abbildung 6: Laufende Modernisierungsmaßnahme in der Hagelberger Straße



Foto: S.T.E.R.N. GmbH 2019

2.3.2 Aufwertungsdruck

Zur Bewertung des Aufwertungsdrucks ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse im entsprechenden Gebiet stattgefunden haben. Da der Block 205 als Teil des Kreuzberger „Kiezes“ westlich des Mehringdamms anzusehen ist, kann die Bewertung des Aufwertungsdrucks nicht solitär aufgrund von Kennwerten zum Block 205 erfolgen, sondern muss im stadträumlichen Zusammenhang betrachtet werden.

Im Ergebnis der Untersuchung 2018¹¹ des Erhaltungsgebiets Hornstraße, wurde – wie auch den angrenzenden Ergänzungsgebieten rund um den Viktoriapark – ein mittlerer bis hoher Aufwertungsdruck festgestellt. Die Bewertung ist insbesondere begründet mit

- einem nachhaltig hohen Volumen an Umwandlung- und Verkaufsaktivitäten,
- den Tendenzen zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte zu Lasten wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Haushalte mit geringerer Mietzahlungsfähigkeit
- sowie einem bedeutenden „exogenen“ Aufwertungsdruck, dem das Gebiet aufgrund seiner stadträumlichen Lage unterliegt.

¹¹ Bericht Hornstraße 2018 a.a.O.

Die Aussagen lassen sich weitgehend auf den Block 205 übertragen. Konkret können für den Block folgende Feststellungen getroffen werden:

- Umwandlungs- und Verkaufszahlen liegen nur auf Planungsebene vor, sind aber für den relevanten Planungsraum Viktoriapark für den Zeitraum 2010 bis 2017 als hoch einzustufen.
- Die Mietwohnungsbestände der zuziehenden Bevölkerung sind ein Drittel teurer als die Mietwohnungen der Stammbewölkerung.
- Der Vergleich sozialstruktureller Merkmale nach Einzugsperioden zeigt auch, dass die in den letzten 5 Jahren zugezogen Haushalte im Median eine höhere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit im Ergebnis bereits vollzogener Segregationsprozesse haben (vgl. Kap. 2.2.).
- Fast ein Drittel der Befragten gab an, dass ihre Wohnung während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter modernisiert wurde.
- Zwischen 2015/2016 und 2017/2018 gab es eine deutliche Zunahme (7,3%-Punkte) der Modernisierungsfälle im vermieteten Bestand.
- Bei dem Block als Teil des umliegenden Kiezes handelt sich um eine attraktive innerstädtische Wohnlage in deren unmittelbaren Umfeld Wohnbauprojekte, touristische Hotspots und die fortschreitende Ansiedlung von Verkaufs- und Gaststättengewerbe für den gehobenen Bedarf einen erheblichen Aufwertungsdruck auch auf den Wohnungsbestand des Blocks bewirken.

Gegen einen zunehmenden Aufwertungsdruck spricht lediglich, dass die Einwohnerzahl zwischen 2014 und 2018 um ca. 6% abgenommen hat, was – wie beschrieben – vermutlich auf den zunehmenden Leerstand in der Wohnanlage „Riehmers Hofgarten“ zurückzuführen ist sowie der leichte Zuwachs des Migrantenanteils (+1,4%-Punkte), wobei auch dieser deutlich unter dem bezirklichen und städtischen Durchschnitts liegt.

Tabelle 14: Ausgewählte Kennzahlen zum Aufwertungsdruck im Block 205 in Vergleich zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin gesamt

Indikatoren Aufwertungsdruck		Quelle	Ausprägungen		
			Block 205 August 2019	Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg	Berlin
Umwandlung / Verkauf					
1	Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2017 in % der Wohnungen von Dez. 2009 (PLR Viktoriapark)	SenStadt IVA4	14,5	12,2	4,4
2	Wohnungsverkäufe 2010 bis 2017 in % des Bestandes von Dez. 2009 (PLR Viktoriapark)	SenStadt IVA4	11,3	8,6	5,9
Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen					
3	Entwicklung des Bestandsmieteniveaus der Mieter nach Zuzugsperioden "bis zu 5 Jahre" und "mehr als 10 Jahre" in % des Werts "mehr als 10 Jahre" in %	HHBefrag 2019	33,5	k.A.	k.A.
4	Entwicklung Angebotsmieten (netto-kalt) (im PLZ-Raum) unteres Marktsegment zwischen 2014 und 2019 %	CBRE 2014 / 2019	15,0	12,5	27,4
Bautätigkeiten					
5	Anteil Wohnungen, die während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter modernisiert wurden	HHBefrag 2019	27,4	k.A.	k.A.
6	Entwicklung der Vermietermodernisierungen von vermieteten Wohnungen zwischen 2015/2016 und 2017/2018 in %-Punkten	HHBefrag 2019	7,3	k.A.	k.A.
Soziale Entwicklungen					
7	Einwohnerentwicklung 2014 bis 2018 in %-Punkten	EMR 2014/2018	-	4,9	5,2
8	Entwicklung Migranten 2014 bis 2018 in %-Punkten	EMR 2014/2019	1,4	5,1	5,5
9	Entwicklung der Äquivalenzeinkommen (Mdeian) der Haushalte nach Zuzugsperioden "bis zu 5 Jahre" und "mehr als 10 Jahre" in % des Werts "mehr als 10 Jahre"	HHBefrag 2019	7,7	k.A.	k.A.







Quelle: argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH 2019

Im Ergebnis besteht im Block 205 ein **hoher Aufwertungsdruck**, der sich analog zu den Aufwertungsprozessen im Umfeld darstellt. Es kann daher damit gerechnet werden, dass es für Eigentümer von Wohnungsbestand auch künftig attraktiv bleibt, vorhandene Aufwertungspotenziale in dem Wohnblock auszuschöpfen.



















2.3.3 Verdrängungsgefährdung

In der folgenden Tabelle werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren zur Gefährdung der Verdrängung der Mieterhaushalte durch bauliche Aufwertungen im Vergleich zu den Ergebnissen der Untersuchung Hornstraße von 2018¹² dargestellt:

Tabelle 15: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung im Block 205 Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße

Indikatoren Verdrängungsgefährdung	Bewertung	Quelle	Ausprägung	
			Block 205 August 2019	Erhaltungsgebiet Hornstraße Juni 2018
Vg1 Nationalität				
Anteil Deutsche Personen in %	gering	EMR-Daten 2018/2017	 61,1	 63,7
Anteil Deutsche Personen mit Migrationshintergrund in %	mittel		 14,7	 13,0
Anteil Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in %	hoch		 24,2	 23,3
Vg2 Haushalte mit Kindern				
Anteil Haushalte ohne Kinder in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	 69,1	 77,2
Anteil Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %	mittel		 14,6	 13,1
Anteil Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %	hoch		 16,3	 9,8
Vg3 Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder				
Anteil Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	 46,3	 64,1
Anteil Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %	mittel		 27,7	 22,2
Anteil Befragte ohne berufsqualifiz. Abschlüssen in %	hoch		 11,7	 13,6
Vg4 Haushalte nach Einkommensklassen				
Anteil Hh mit einem Einkommen von 2.600 € und mehr (netto) in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	 65,3	 51,6
Anteil Hh mit einem Einkommen zwischen 1.300 € und unter 2.600 € (netto) in %	mittel		 24,4	 37,6
Anteil Hh mit einem Einkommen von unter 1.300 € (netto) in %	hoch		 10,3	 10,8
Vg5 Äquivalenzeinkommen* der Haushalte				
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	33,4	32,5
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60% und 140 % des Berliner Werts in %	mittel		58,6	62,3
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60% des Berliner Werts in % (Armutgefährdungsschwelle)	hoch		8,0	5,2

¹² Bericht Hornstraße 2018 a.a.O.

Indikatoren Verdrängungsgefährdung	Bewertung	Quelle	Ausprägung	
			Block 205 August 2019	Erhaltungsgebiet Hornstraße Juni 2018
Vg6 Seniorenanteile				
Anteil Personen zwischen 55 und 64 Jahren	gering	EMR-Daten 2018/2017	 13,9	 12,4
Anteil Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren	mittel		 13,3	 8,6
Anteil Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr	hoch		 3,3	 1,5
Vg7 Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Nettohaushaltseinkommen)				
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20% des Einkommens in %	gering	HH-Befragung 2019/2018	 44,5	 46,9
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20% und unter 30% des Einkommens in %	mittel		 35,3	 36,9
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von 30% und mehr des Einkommens in %	hoch		 20,1	 16,2
Vg8 Wohndauer der Haushalte				
Anteil Personen mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren in %	gering	EMR-Daten 2018/2017	 37,3	 41,5
Anteil Personen mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 5 bis unter 10 Jahren in %	mittel		 15,1	 21,5
Anteil Personen mit Wohndauer in der Wohnung von 10 Jahren und mehr in %	hoch		 47,6	 36,9

Quelle: argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH 2019

Bezüglich der Kennwerte zur demografischen und sozialen Struktur der Bewohnerschaft des Blocks 205 ergeben sich zum angrenzenden Erhaltungsgebiet Hornstraße einige signifikante Abweichungen¹³:

- ein deutlicher Einwohnerrückgang um -6% zwischen 2014 und 2018 (Hornstraße Zuwachs von 2,4%),
- ein höherer Anteil an Seniorenhaushalten von 17% (Hornstraße 10%) und eine entsprechend niedrigere Erwerbsquote von 66% (Hornstraße 77%),
- ein deutlich höherer Anteil an Familien mit Kindern von 31% (Hornstraße 20%) und damit verbunden eine höhere durchschnittliche Haushaltsgröße von 3,4 Pers. (Hornstraße 2,1),
- ein höherer Anteil an Stammbevölkerung von fast 50% Personen, die 10 Jahre und länger in dem Gebiet wohnen (Hornstraße 37%) sowie
- etwas höhere Quoten an Beziehern von Transferleistungen (ALG I und II).

¹³ Vgl. hierzu Tabelle 7

Tabelle 16: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Block 205

Indikatoren Verdrängungsgefährdung Block 205		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Nationalität	24,2	14,7	61,1
Vg2	Haushalte mit Kindern	16,3	14,6	69,1
Vg3	Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder	11,7	27,7	46,3
Vg4	Haushalte nach Einkommensklassen	10,3	24,4	65,3
Vg5	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	8,0	58,6	33,4
Vg6	Seniorenanteile	3,3	13,3	13,9
Vg7	Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Netto-Haushaltseinkommen)	20,1	35,3	44,5
Vg8	Wohndauer der Haushalte	47,6	15,1	37,3
Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung		17,7	25,5	46,4

Quelle: argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH 2019

Aufgrund der Untersuchungsbefunde kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit einer Aufwertung des gesamten Untersuchungsgebiets durch Modernisierung und Umwandlung ca. 18% der derzeitigen Wohnungsmieter unmittelbar und weitere ca. 26% potenziell verdrängungsgefährdet sind.

Von wohnungsstrukturellen Veränderungen, die mit erhöhten Wohnkosten durch bauliche Maßnahmen, einer Verknappung preiswerten Wohnraums und der Reduzierung des Mietwohnungsbestands durch Umwandlung einhergehen, sind in besonderem Maße Haushalte betroffen, deren Wohnkosten bereits an der wirtschaftlichen Belastungsgrenze liegen:

- Haushalte mit Personen nicht-deutscher Nationalität und geringem Einkommen (ca. 20%),
- Haushalte mit niedrigem Einkommen unter 1.300 € netto (10%) und darunter besonders Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsschwelle liegt (8%),
- Haushalte mit ALG-Bezügen und sonstigen Transferleistungen (insgesamt 12%),
- Haushalte, die nur eingeschränkt in der Lage sind, Wohnkostensteigerungen durch eine Umstellung des Haushaltsbudgets zu kompensieren, darunter insbesondere Familien mit Kindern (31%) und Alleinerziehende (3%),
- Haushalte, deren Mietbelastung bereits jetzt 30% und mehr des verfügbaren Netto-Haushaltseinkommens beträgt (20%),


- Haushalte mit langer Wohndauer von 10 Jahren und mehr Jahren (35%), die zu größeren Teilen in dem besonders aufwertungsbedrohten derzeit noch preiswerten Wohnungsbestand leben.

Darüber hinaus sind bei zunehmendem Aufwertungsdruck aber auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 24% aller Haushalte) und einer mittleren Mietbelastungsquote (35%) verdrängungsgefährdet.

2.3.4 Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung

Zur Abschätzung der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die bei einem Verordnungsverzicht 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. 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 im Untersuchungsgebiet.

Tabelle 17: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung im Block 205 im Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße

Indikatoren Gebietsbindung	Bewertung	Quelle	Ausprägungen			
			Block 205 August 2019	Erhaltungsgebiet Hornstraße 2018		
Gb1 Infrastrukturangewiesenheit						
Anteil Haushalte, die auf keine lokales Infrastrukturangebot angewiesen sind in %	geringe	HH-Befragung 2019/2018		34,4		39,0
Anteil Haushalte, die auf ein bis zwei Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	mittlere			26,8		26,6
Anteil Haushalte, die auf drei und mehr Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	starke			38,8		34,4
Gb2 Infrastrukturnutzung						
Anteil Haushalte, die kein lokales Infrastrukturangebot nutzen in %	geringe	HH-Befragung 2019/2018		28,7		25,4
Anteil Haushalte, die ein bis zwei Infrastrukturangebote nutzen in %	mittlere			16,4		2,3
Anteil Haushalte, die drei und mehr Infrastrukturangebote nutzen in %	starke			54,9		72,2
Gb3 Zufriedenheit mit Nachbarschaftsbeziehungen						
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus bzw. Wohnumfeld schlecht bewerten %	geringe	HH-Befragung 2019/2018		3,7		1,7
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus bzw. Wohnumfeld gut bewerten in %	mittlere			41,1		56,6
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus bzw. Wohnumfeld sehr gut bewerten in %	starke			55,2		41,7
Gb4 Wohnstandortbindung						
Anteil Haushalte, die keine Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	geringe	HH-Befragung 2019/2018		4,6		1,6
Anteil Haushalte, die ein oder zwei Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	mittlere			32,4		16,2
Anteil Haushalte, die drei und mehr Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	starke			63,0		82,2
Gb5 Umzugsinteresse der Haushalte						
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen Unzufriedenheit mit der Wohnung und Wohnumfeld in %	geringe	HH-Befragung 2019/2018		9,1		5,7
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen zu hoher Miete in %	mittlere			13,3		10,5
Anteil Haushalte ohne Umzugsabsicht in %	starke			90,0		87,9

Quelle: argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH 2019

Tabelle 18: Kontextindikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung im Block 205 im Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße

Kontextindikatoren	Block 205	Erhaltungsgebiet Hornstraße 2018
Anteil Haushalte, die auf die günstige Miete angewiesen sind in %	41,4	33,6
Anteil Haushalte, die auf eine oder mehrere Infrastruktureinrichtungen (Bildung, Gesundheit, Soziales) im Gebiet angewiesen sind in %	65,6	61,0
Anteil Haushalte, die öffentliche Infrastruktur im Gebiet nutzen... in %		
Kindertagesstätten / Horteinrichtungen	13,7	16,2
Grundschule	15,0	13,2
öffentliche Kinderspielplätze	19,4	23,1
Freizeitangebote für Jugendliche	13,2	20,0
Seniorenfreizeitangebote / Nachbarschaftstreff	11,3	4,6
öffentliche Grünanlagen	74,0	68,9
Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (Ärzte, Therapieeinrichtungen, Krankengymnastik etc.)	68,1	51,5
Beratungseinrichtungen	76,7	11,6
Öffentlicher Personennahverkehr	75,4	67,8

Quelle: argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH Haushaltsbefragung 2019/2018

Tabelle 19: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung Block 205

Zusammenfassung Indikatoren Gebietsbindung Block 205		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Gb1	Infrastrukturangewiesenheit	38,8	26,8	34,4
Gb2	Infrastrukturnutzung	54,9	16,4	28,7
Gb3	Zufriedenheit mit Nachbarschaftsbeziehungen	55,2	41,1	3,7
Gb4	Wohnstandortbindung	63,0	32,4	4,6
Gb5	Haushalte ohne Umzugsabsicht	90,0	13,3	9,1
Zusammenfassung Gebietsbindung		60,4	26,0	16,1

Quelle: argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH 2019

Der Block 205 ist Teil des Sozialraums (Planungsraum „Viktoriapark“), der auch Teile des Erhaltungsgebiets Hornstraße umfasst. Die Bewohner des Blocks 205 haben daher die gleichen Infrastrukturangebote wie die, des angrenzenden Erhaltungsgebiets Hornstraße zur Verfügung. Die Nutzung und

Bewertung der Infrastrukturangebote durch die Bewohner des Blocks 205 sind weitgehend identisch mit den 2018 erhobenen Angaben der Haushalte des Erhaltungsgebiets Hornstraße¹⁴.

- 38% der befragten Haushalte haben angegeben, auf drei und mehr lokale Infrastrukturangebote und weitere 27% auf ein oder zwei Infrastruktureinrichtungen angewiesen zu sein.
- 55% der Haushalte nutzen regelmäßig drei oder mehr der Infrastrukturangebote im Gebiet.
- Die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus werden von 55% der Bewohner als sehr gut und von weiteren 41% als gut bewertet.
- 63% der Bewohner haben drei oder mehr Gründe angeben, weshalb sie am Wohnstandort starke sozial-räumliche Bindungen haben.
- Lediglich 10% der Haushalte ziehen in Erwägung, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen.

Insgesamt zeigt sich für den Wohnblock eine **hohe Gebietsbindung** der Bewohnerschaft, insbesondere durch die Haushalte mit Kindern. Die Wertschätzung der Infrastruktur und die hohe Nutzungintensität bestätigt ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen den lokalen sozialen Infrastrukturangeboten und der Gebietsbevölkerung**.

Aufgrund der, im Vergleich zum angrenzenden Erhaltungsgebiet Hornstraße geringen Anzahl von Haushalten im Block 205 (ca. 650 zu ca. 6.000) ist eine nur auf den Block bezogene Abschätzung der städtebaulichen Folgen eines Ordnungsverzichts nicht sachgerecht. Vielmehr verstärkt die zu befürchtende, vorstehend im Einzelnen dargelegte Verdrängungsgefährdung der Bewohner des Blocks 205 die prognostizierten Effekte für das Erhaltungsgebiet Hornstraße¹⁵ insgesamt. Die hier dargestellten voraussichtlichen städtebaulichen Folgen der Aufhebung der Verordnung können daher auf die zu erwartenden Effekte eines Ordnungsverzichts für den Block 205 übertragen werden:

Bei einem aufwertungsbedingten verstärkten Zuzug jüngerer, einkommensstärkerer Familien kann davon ausgegangen werden, dass die sozialen Infrastruktureinrichtungen im Gebiet einem ansteigenden Nachfragedruck ausgesetzt werden. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung würde somit eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen.

Im Zusammenhang mit der zu befürchtenden Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Verzicht auf die erhaltungsrechtliche Festlegung des Blocks müssen verstärkte städtebaulich nachteilige Folgen für den Gesamtbereich erwartet werden:

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

¹⁴ Bericht Hornstraße 2018 a.a.O.

¹⁵ Bericht Hornstraße 2018 a.a.O.

Verstärkung von Segregationsprozessen¹⁶ 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 und Wohnen ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die im Untersuchungsgebiet 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 stark ausgeprägte Gebietsbindung und der hohe Anteil an Personen mit langer Wohndauer deuten darauf hin, dass sich im Gebiet über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerke und Strukturen entwickelt haben, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich negativ auf die soziale Stabilität und die weitere städtebauliche Entwicklung der Quartiere auswirken.

Überlastung der Verkehrsinfrastruktur: Aktuell hat das Gebiet einen auf den bestehenden Besitz ausgerichtete Infrastruktur für den ruhenden Verkehr, die sich bereits jetzt durch einen hohen Parkdruck auszeichnet. Eine durch weitere Aufwertungsprozesse zu befürchtende Veränderung der Bewohnerstruktur in Richtung einkommensstarker Haushalte führt im Allgemeinen auch zu einem höheren Pkw Besitz. Hierdurch würde die vorhandene Infrastruktur überlastet bzw. wären zusätzliche öffentliche Investitionen zur Bedarfsdeckung erforderlich.

¹⁶ Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.

3 Zusammenfassende Bewertungen und Empfehlungen

Mit den vorstehend im Einzelnen dargestellten Untersuchungsbefunden konnte nachgewiesen werden, dass für den Block 205

- ein **erhebliches Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand** durch mietumlagefähige Modernisierungsmaßnahmen (Anhebung des Ausstattungsstandards, Zusammenlegung von Kleinwohnungen, Bau von Maisonette-Wohnungen im Zusammenhang mit Dachgeschossausbau, energetische Gebäudesanierung, zweite „Modernisierungswelle“ bereits gut ausgestatteter Wohnungen u.a.) sowie die (weitere) Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen besteht,
- ein **nachhaltiger Aufwertungsdruck** besteht, die Aufwertungspotenziale in dem lagegünstigen innerstädtischen Wohnungsbestand auch auszuschöpfen (Anhaltspunkte: Umwandlungsquoten, Verkaufsaktivitäten, sozialstrukturelle Verdrängungsprozesse),
- für Teile der derzeitigen Wohnbevölkerung (insbesondere in wirtschaftlich ungünstigen Verhältnissen) eine **erhebliche**, durch Verteuerung des Wohnungsbestands oder die Exmittierung nach Umwandlung verursachte **Verdrängungsgefährdung** besteht.

Tabelle 20: Zusammenfassung der Ergebnisse Block 205 im Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße

Indiktorenset	Block 205			Erhaltungsgebiet Hornstraße		
	hoch	mittel	niedrig	hoch	mittel	niedrig
Aufwertungspotenzial	45 %	35 %	25 %	45 %	47 %	14 %
Aufwertungsdruck	eine Reihe von Indikatoren, deuten auf einen hohen Aufwertungsdruck , wie z.B. spekulativer Wohnungsleerstand (Riehmers Hofgarten), Umwandlungs- und Verkaufszahlen, Vermietermodernisierungen, Aufwertungstendenzen im Verflechtungsbereich (Bergmannstraße, Dragoner Areal)			zahlreiche Indikatoren, die auf hohen Aufwertungsdruck hindeuten, wie z.B. Umwandlungs- und Verkaufszahlen, sozialstrukturellen Entwicklungen, aktuelle Bautätigkeiten und exogene Aufwertungsfaktoren.		
Verdrängungsgefährdung	18 %	25 %	46 %	15 %	27 %	49 %
Gebietsbindung Infrastrukturnutzung	60 %	26 %	16 %	64 %	22 %	15 %

Quelle: argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH 2019

3.1 Empfehlungen zu den Voraussetzungen einer erhaltungsrechtlichen Festlegung des Blocks 205

In den Untersuchungen konnte im Wohnblock 205 ein erhebliches Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand in Verbindung mit einem nachhaltigen Aufwertungsdruck auf den Planungsraum Viktoriapark insgesamt festgestellt werden. Die Bewohnerschaft des Blocks 205 bildet eine „bewährte“ Bevölkerungsstruktur im Sinne einer sozial ausgeglichenen Struktur und eines hohen Anteils an Einwohnern mit langer Wohndauer, die eine stark ausgeprägte Gebietsbindung haben und in besonderem Maße auf den Wohnungsbestand und die Infrastrukturausstattung des Gebiets und des Verflechtungsraums angewiesen sind.

Aufgrund der geringen Anzahl der in dem Block wohnenden Haushalte sind bei Ausschöpfung der Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand die zu erwartenden Folgen für die Wohnbevölkerung jedoch nicht hinreichend, um städtebauliche Nachteile im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB auszulösen. U.E. kommt daher eine gesonderte erhaltungsrechtliche Festlegung des Blocks 205 nicht in Betracht.

Der Wohnblock ist Bestandteil des Planungsraums „Viktoriapark“. Es bestehen vielfältige funktionale und sozialräumliche Bindungen der Bewohner des Wohnblocks zu dem angrenzenden Wohnquartier, das als Erhaltungsgebiet Hornstraße förmlich festgelegt ist. Die im Wohnungsbestand des Blocks 205 festgestellten Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse sind geeignet, die mit der Erhaltungsverordnung Hornstraße beabsichtigte Schutzwirkung der Bewohner nicht unerheblich zu mindern, da die Wohnungsanzahl des Wohnblocks 205 ca. 10% der Wohnungen des Erhaltungsgebiets umfasst. Darüber hinaus kann bei einem Verzicht der erhaltungsrechtlichen Festlegung des Blocks 205 ein weiterer „Verdrängungseffekt“ baulicher Investitionen von dem angrenzenden Erhaltungsgebiet Hornstraße auf den aufwertungsfähigen Wohnungsbestand im Block 205 erwartet werden.

Zur Sicherung der Erhaltungsziele der Milieuschutzverordnung Hornstraße halten wir es daher für geboten, den Wohnblock 205 als Erweiterungsbereich in das Erhaltungsgebiet Hornstraße einzubeziehen.

Nach den vorliegenden Befunden sind bei einem Verzicht der Erweiterung des Erhaltungsgebiets Hornstraße um den Block 205 verstärkte Aufwertungs- und Segregationsprozesse mit nachteiligen städtebaulichen Folgen im gebietsumfassenden Zusammenhang zu erwarten. Insbesondere sind zu befürchten

- Anpassungsinvestitionen durch eine Minderauslastung der sozialen Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Grundschule und Kindertagesbetreuung),
- Kompensationsleistungen im Zusammenhang mit der Störung der nachbarschaftlichen Strukturen und der Selbsthilfepotenziale im Quartier sowie
- erhöhte Subjektsubventionen für die Betroffenen bzw. die Bereitstellung von preiswertem Ersatzwohnraum in anderen Gebieten Berlins.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse empfehlen wir daher, die nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB bestehende Erhaltungsverordnung Hornstraße um den Wohnblock 205 zu erweitern, um nachteilige städtebauliche Folgen der zu erwartenden Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch baulich-städtebaulichen Entwicklungen in dem Gesamtgebiet möglichst zu vermeiden.

Eine differenzierte Überprüfung des städtebaulich homogenen Altbauquartiers hat keine Anhaltspunkte für einen veränderten räumlichen Umgriff des Erweiterungsbereichs Block 205 erbracht. Daher wird empfohlen den Wohnblock 205 insgesamt der Gebietskulisse des Erhaltungsgebiets Hornstraße hinzuzufügen.

Anhang

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Stadträumliche Lage des Untersuchungsgebiets	1
Abbildung 2:	Stadträumliche Lage des Untersuchungsgebiets	12
Abbildung 3:	Baualter der Wohngebäude im Block 205	13
Abbildung 4:	Soziale Infrastruktur im angrenzenden Untersuchungsgebiet Hornstraße	14
Abbildung 5:	Bauzustand Wohngebäude Block 205	25
Abbildung 6:	Laufende Modernisierungsmaßnahme in der Hagelberger Straße	26

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht Aussagecluster und Indikatoren.....	4
Tabelle 2:	Indikatoren Cluster Aufwertungspotenzial.....	5
Tabelle 3:	Aufwertungsdruck	6
Tabelle 4:	Verdrängungsgefährdung	7
Tabelle 5:	Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung	8
Tabelle 6:	Stichprobenumfang und Ausschöpfung	9
Tabelle 7:	Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand, Wohnungsausstattung im teilräumlichen Vergleich.....	15
Tabelle 8:	Mietniveau, Wohnverhältnisse der Haushalte und im teilräumlichen Vergleich	16
Tabelle 9:	Angaben zur soziodemographischen Struktur der Einwohner und Haushalte im teilräumlichen Vergleich.....	17
Tabelle 10:	Vergleichende Darstellung des Entwicklungsverlaufs ausgewählter Untersuchungsergebnisse zwischen 2019 und 2015	18
Tabelle 11:	Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial im Block 205 im Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße.....	21
Tabelle 12:	Kontextindikatoren Aufwertungspotenzial im Block 205 im Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße.....	22
Tabelle 13:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Block 205	23
Tabelle 14:	Ausgewählte Kennzahlen zum Aufwertungsdruck im Block 205 in Vergleich zum Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und Berlin gesamt.....	28
Tabelle 15:	Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung im Block 205 Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße.....	29
Tabelle 16:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Block 205.....	31
Tabelle 17:	Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung im Block 205 im Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße	33
Tabelle 18:	Kontextindikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung im Block 205 im Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße	34
Tabelle 19:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung Block 205	34
Tabelle 20:	Zusammenfassung der Ergebnisse Block 205 im Vergleich zum Erhaltungsgebiet Hornstraße.....	37