



Untersuchungen zur Überprüfung  
der sozialen Erhaltungsverordnung Hornstraße  
sowie der Anwendungsvoraussetzungen  
nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB  
für das Erweiterungsgebiet Viktoriapark  
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin



## Ergebnisbericht

**argus**  
arbeitsgruppe  
gemeinwesenarbeit  
und stadtteilplanung  
gmbh

**S.T.E.R.N**  
Behutsame Stadterneuerung

Berlin, im November 2018

**Untersuchungen zur Überprüfung der  
sozialen Erhaltungsverordnung Hornstraße sowie der  
Anwendungsvoraussetzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB  
für das Erweiterungsgebiet Viktoriapark  
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**

Danckelmannstr. 21 in 14059 Berlin

info@argus-gmbh-online.de

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

Straßburger Straße 55 in 10405 Berlin

gf@stern-berlin.de

Bearbeitung:

Dipl. -Päd. Bernd Greve | argus gmbh

M.Sc. Nicole Kersten | argus gmbh

M.Sc. Niklas Fluß | S.T.E.R.N. GmbH

B.Sc. Katharina Nickel | S.T.E.R.N. GmbH

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

**Berlin, im November 2018**

**Untersuchungen zur Überprüfung der  
sozialen Erhaltungsverordnung Hornstraße sowie der  
Anwendungsvoraussetzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB  
für das Erweiterungsgebiet Viktoriapark  
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin Ortsteil Kreuzberg**

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung .....	1
1.2	Methodik und Informationsquellen der Untersuchung .....	2
1.2.1	Raumreferenzen und Gliederung der Ergebnisdokumentation .....	7
1.2.2	Haushaltsbefragung .....	8
1.2.3	Qualität und Repräsentativität der Haushaltsbefragung.....	10
1.2.4	Sekundärstatistische Daten und Informationen.....	11
1.2.5	Vor-Ort-Aufnahmen.....	12
1.3	Beschreibung des Untersuchungsgebiets.....	13
1.4	Infrastrukturausstattung des Untersuchungsgebiets.....	17
<b>2</b>	<b>Ergebnisse der Untersuchung</b> .....	<b>19</b>
2.1	Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse .....	19
2.2	Entwicklungstendenzen im Erhaltungsgebiet Hornstraße .....	22
2.3	Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen.....	25
2.3.1	Aufwertungspotenzial.....	25
2.3.2	Aufwertungsdruck.....	35
2.3.3	Verdrängungsgefährdung .....	40
2.3.4	Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung .....	45
<b>3</b>	<b>Zusammenfassende Bewertungen und Empfehlungen</b> .....	<b>49</b>
3.1	Empfehlungen zum Erhaltungsgebiet Hornstraße .....	50
3.2	Empfehlungen zu dem Erweiterungsgebiet Viktoriapark-West .....	50
3.3	Empfehlungen zu dem Erweiterungsgebiet Viktoriapark-Ost.....	51

## **Anlage 1**

Ausgewählte Erhebungsergebnisse der Wohn- und Lebensverhältnisse im Vergleich von Mieter- und Eigentümerhaushalten.....	53
---	----

## **Anlage 2**

Gebietsmietspiegel Untersuchungsgebiet .....	55
--	----

## **Anhang**

Abbildungsverzeichnis.....	57
Tabellenverzeichnis .....	57

## 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 Erhaltungssatzung 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 und nicht der individuelle Mieterschutz.

Die gesetzlichen Regelungen sehen für Erhaltungsverordnungen zwar keine zeitliche Befristung vor. Soziale Erhaltungsverordnungen sind jedoch „immanent befristet“, da das Ordnungsgebiet und dessen Bevölkerungszusammensetzung unter laufenden Veränderungsprozessen stehen. Daher sind Verordnungen in bestimmten zeitlichen Abständen auf das Vorliegen der Anwendungsvoraussetzungen zu überprüfen.

In diesem Sinne wurden die rechtlichen Anwendungsvoraussetzungen für das Erhaltungsgebiet Hornstraße vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin in regelmäßigen zeitlichen Abständen überprüft, zuletzt im Jahr 2015.

Aufgrund der dynamischen städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen im gesamten Ortsteil Kreuzberg, hat das Bezirksamt, ergänzend zu dem Prüfauftrag für das Erhaltungsgebiet Hornstraße, eine Untersuchung der angrenzenden, rund um den Viktoriapark liegenden Wohnblöcke hinsichtlich der rechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungsverordnung veranlasst.

Vor diesem Hintergrund wurde die argus gmbh in Arbeitsgemeinschaft mit der S.T.E.R.N. GmbH im April 2018 mit der Überprüfungen beauftragt, ob

- die Anwendungsvoraussetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Hornstraße weiterhin vorliegen sowie
- ob die rechtlichen Voraussetzungen für eine Verordnung zum Erhalt der Bevölkerungszusammensetzung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB im Erweiterungsbereich Viktoriapark bestehen.

## 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 Untersuchung des Erhaltungsgebiets 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.

In die einzelnen Indikatoren gehen neben ausgewählten Ergebnissen der Haushaltsbefragung auch Angaben aus amtlichen Quellen sowie - für das Erhaltungsgebiet Hornstraße - Befunde aus der 2015 erfolgten Überprüfung der Erhaltungsverordnung<sup>1</sup> ein.

Die zur Bewertung der Indikatoren erforderliche methodische Aufbereitung erfolgt für die Cluster „Aufwertungspotenzial“, „Verdrängungsgefährdung“ und „Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung“ durch die Bildung von dichotomischen oder trichotomischen<sup>2</sup> 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 die Cluster

---

<sup>1</sup> asum GmbH: Endbericht Hornstraße 2015, Überprüfung der Voraussetzungen für den Fortbestand der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie der Erweiterung des Gebiets um den statistischen Block 205 „Reimers Hofgarten“; Berlin 2015

<sup>2</sup> Zweigeteilte (dichotomische) Gliederung der Ergebnisse („gering“ und „hoch“) bzw. dreigeteilte (trichotomische) Gliederung der Ergebnisse („gering“, „mittel“ und „hoch“)

„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. Darüber hinaus ist eine vergleichende quantitative Bewertung der Teilgebiete in diesem Cluster auch deshalb nicht sachgemäß, weil die Ausprägungen einiger maßgeblicher Indikatoren (z.B. Umwandlung, Verkauf, Mietentwicklung) durch den Verordnungsvollzug im Erhaltungsgebiet Hornstraße beeinflusst und daher mit dem untersuchten Erweiterungsbereich Viktoriapark nicht vergleichbar ist. Die Zusammenfassung der Indikatoren wird daher auf eine überwiegend qualitativ-deskriptive Bewertung beschränkt.

**Tabelle 1: Übersicht Aussagecluster und Indikatoren**

<b>Cluster</b>	<b>Prüfung</b>	<b>Indikatoren (Auswahl)<sup>3</sup></b>
<b>Aufwertungs-potenzial</b>	<b>„Status“-Daten</b> zum Gebäude-/ Wohnungsbestand	<b>9 Leitindikatoren</b> Baualter, Ausstattung/Zustand Wohnungen, Eigentümerstruktur, Umwandlungspotenzial Modernisierungsspielraum u.a.
<b>Aufwertungs-druck</b>	<b>„Dynamik“-Daten</b> zur Entwicklung des Gebiets	<b>14 qualitativ bewertetet Indikatoren</b> Umwandlung und Verkauf, Bautätigkeit, soziale Entwicklung, Mietentwicklung u.a.
<b>Verdrängungs-ge-fährdung</b>	<b>„Status“-Daten</b> zur soziodemographischen Struktur	<b>8 Leitindikatoren</b> Alter, Herkunft, Einkommen, Mietbelastung, Familienstatus, Wohndauer u.a.
<b>Gebietsbindung / Infrastrukturnut-zung</b>	<b>„Status“-Daten</b> zur Gebietsbindung und Wahrscheinlichkeit negativer städte-baulicher Folgen bei Veränderungen	<b>5 Leitindikatoren</b> Gebietsbindung, Infrastrukturnutzung

<sup>3</sup> Die Variablen der einzelnen Cluster und deren Definition sind jeweils in der Darstellung der Ergebnisse für die einzelnen Untersuchungsgebiete (ab Kapitel2.1) enthalten.

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 2018	Ein überdurchschnittlicher Anteil an Kleinwohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen.
Ap2	Baualter	Verteilung der Wohnungen nach Baualterklassen	HH-Befragung 2018	Altbauten besitzen tendenziell eine höhere Wahrscheinlichkeit, über Modernisierungsmaßnahmen aufgewertet zu werden.
Ap3	Ausstattung	Verteilung der Wohnungen nach Ausstattungsklassen	HH-Befragung 2018	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin.
Ap4		Verteilung der Wohnungen nach ausgewählten Sanitärausstattungen	HH-Befragung 2018	
Ap5		Verteilung der Wohnungen nach ausgewählten Merkmalen der energetischen Gebäudeausrüstung	HH-Befragung 2018	
Ap6	Mod.-Interesse der Mieter	Anteil Mieter mit Modernisierungswünschen	HH-Befragung 2018	Ein hoher Anteil an Mietern mit Modernisierungswünschen deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin.
Ap7	Eigentum / Umwandlung	Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit	HH-Befragung 2018	Wohnungen in privater Verfügbarkeit sind im Gegensatz zu städtischen und genossenschaftlichen Bestand besonders aufwertungsbedroht und erhaltungsrechtlich relevant.
Ap8		Anteil Eigentumswohnungen	HH-Befragung 2018	Ein geringer Anteil an Eigentumswohnungen entspricht einem hohen Umwandlungspotenzial (antiproportionale Bewertung).
Ap9	Mieterhöhungsspielraum	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vergleich)	HH-Befragung 2018 / CBRE-Wohnungsmarkt-report 2017	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 2018):**

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



**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	Bautätigkeiten	Anteil Wohnungen, die während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter modernisiert wurden	HH-Befragung 2018	Ein hohes Modernisierungsvolumen ist ein Anzeichen für einen hohen Aufwertungsdruck.
Ad4		aktuelle Bautätigkeiten im Wohnungsbestand	Recherche / Vor-Ort-Aufnahmen	
Ad5	Soziale Entwicklung	Einwohnerentwicklung	EMR 2013-2017	Ein Rückgang bestimmter Bevölkerungsgruppen deutet auf möglicherweise bereits stattgefundenen Verdrängungsprozesse hin.
Ad6		Entwicklung Anteile Migranten 2013 bis 2017		
Ad7		Veränderung Bevölkerungszusammensetzung durch zuziehende Bevölkerung (z.B. Einkommen, Bildungsstand)	HH-Befragung 2018	Ein Zuwachs bestimmter Bevölkerungsgruppen deutet auf soziale Veränderungsprozesse als Folge von baulichen Aufwertungsprozessen hin.
Ad8		Veränderung soziodemografischer Kennwerte im Vergleich zu den Voruntersuchungen (nur Erhaltungsgebiet Hornstraße)	HH-Befragung 2018 / asum-Gutachten 2011 & 2015	
Ad9	Wohnungswirtschaftliche Entwicklung	Anträge auf Umwandlung Juni 2015- Juni 2018 (im Verordnungsvollzug seit Bestehen der UmwVO – nur Erhaltungsgebiet Hornstraße)	Bezirksamt	Ein hohes Antragsvolumen weist auf nachhaltigen Aufwertungsdruck im Erhaltungsgebiet hin.
Ad10		Anträge auf genehmigungspflichtige Bautätigkeiten im Verordnungsvollzug zwischen 2014 und 2017 (nur Erhaltungsgebiet Hornstraße)	Bezirksamt	
Ad11	Mietentwicklung	Entwicklung der Mieten 2011-2015-2018	HH-Befragung 2018 / asum-Gutachten 2011 & 2015	Ein Anstieg des durchschnittlichen Mietpreises in den letzten Jahren deutet auf einen zunehmenden Investitionsdruck und eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin.
Ad12	Städtebauliche Aufwertungsfaktoren	Lage und Erschließung des Gebiets	Recherche	Lage des Gebiets zu angrenzenden Aufwertungsgebieten und zur City-West sowie Qualität der Verkehrserschließung sind wesentliche Faktoren der Attraktivität städtischer Wohnstandorte.
Ad13		Exogene Aufwertungsfaktoren	Recherche / Vor-Ort-Aufnahmen	Baulich-städtebauliche Entwicklungen in unmittelbarer angrenzender Stadträumen können Aufwertungsprozesse befördern.
Ad14		Aufwertungsprozesse im Gewerbe	Vor-Ort-Aufnahmen	Umstrukturierungsprozesse im Gewerbebesatz von Wohnquartieren in Richtung höherwertiger Gewerbenutzungen (Ansiedlung von Fachgeschäften und Gastronomie für den gehobenen Bedarf) und kulturwirtschaftliche Nutzungen sind Anzeichen für einen Aufwertungsdruck.

**Tabelle 4: Verdrängungsgefährdung**

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz
Vg1	Nationalität	Haushalte nach Herkunft	EMR-Daten 2017	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 2018	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 2018	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 2018	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 (Armutgefährdungsschwelle)	HH-Befragung 2018	
Vg6	Senioren	Anteil Senioren nach Altersklassen	EMR-Daten 2017	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 2018	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 2017	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**

ldf. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quelle	Relevanz
Gb1	Infrastruktur- nutzung	Haushalte nach Umfang der Angewiesenheit auf die lokale Infrastruktur	HH-Befragung 2018	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 2018	
Gb3	Zufriedenheit Nachbarschaft / Gebiet	Haushalte nach Bewertung der Nachbarschaftsbeziehungen	HH-Befragung 2018	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 2018	
Gb5		Haushalte nach Umzugsabsicht	HH-Befragung 2018	

**Kontextindikatoren** (Quelle: HH-Befragung 2018):

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

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

### 1.2.1 Raumreferenzen und Gliederung der Ergebnisdokumentation

Um teilträumlich differenzierte Ergebnisse zum Erweiterungsbereich Viktoriapark zu erhalten und ggf. entsprechende Schlussfolgerungen ziehen zu können, wurde dieser in die zwei Teilgebiete „Viktoriapark-West“ und „Viktoriapark-Ost“ (vgl. Abb. 1) gegliedert.

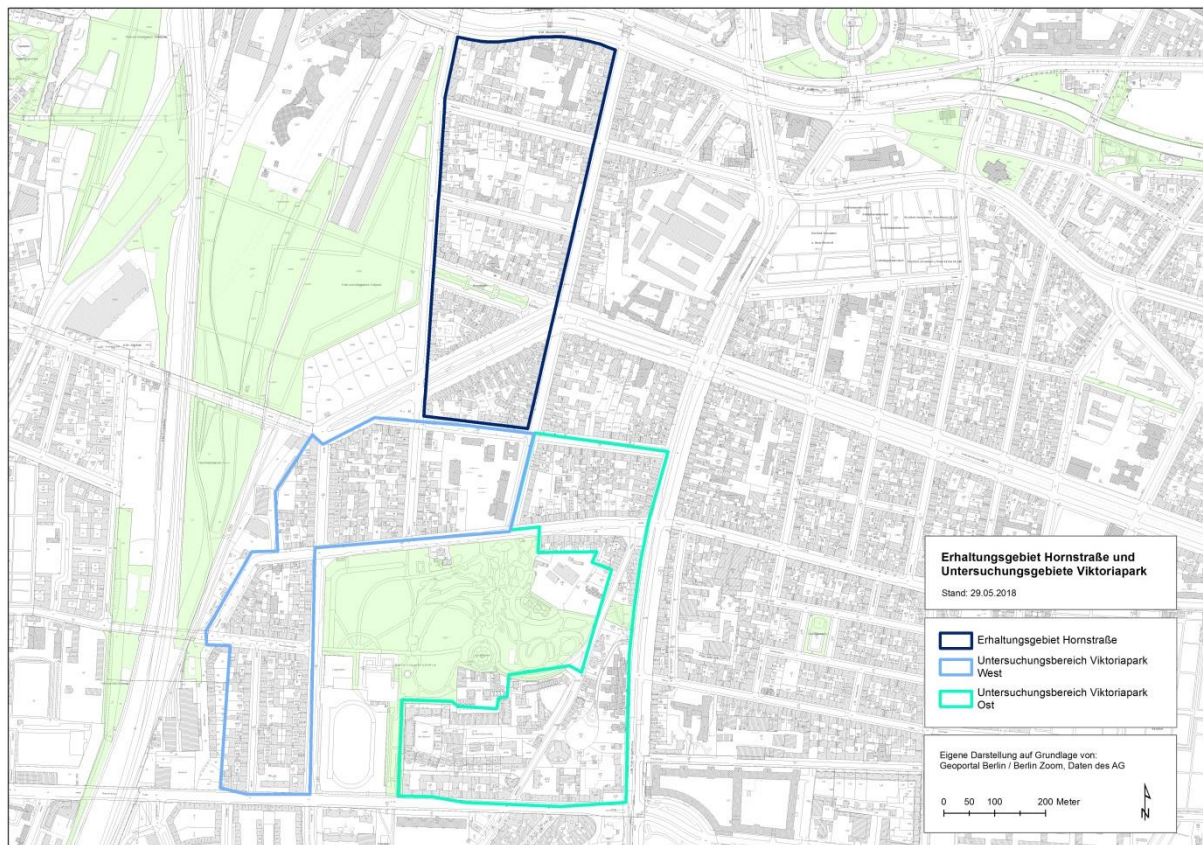
Im Folgenden werden die Untersuchungsergebnisse gegliedert nach den Teilräumen

- **Erhaltungsgebiet Hornstraße** in der Abgrenzung der förmlichen Festlegung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB<sup>4</sup>,
- **Erweiterungsbereich Viktoriapark** gegliedert in die Teilgebiete
  - Viktoriapark-West und
  - Viktoriapark-Ost sowie
- **Untersuchungsgebiet gesamt**

dargestellt.

<sup>4</sup> Im Vorfeld der Untersuchung wurden bereits die an das Erhaltungsgebiet angrenzenden statistischen Blöcke 162 „Rathausblock“ und 153 hinsichtlich einer Erweiterung des Geltungsbereichs untersucht (vgl. asum GmbH 2018). Mit Stand Juni 2018 wurde das Erhaltungsgebiet Hornstraße um den dort untersuchten Bereich erweitert. Da die Erweiterung zeitlich parallel zur hier vorgelegten Untersuchung erfolgte, wurde das Erhaltungsgebiet in seiner vorher gültigen Abgrenzung untersucht (vgl. Abb. 1).

Abbildung 1: Räumliche Gliederung des Untersuchungsgebiets



Sofern aus der amtlichen Statistik vorliegend, werden als Referenz Vergleichsdaten der übergeordneten Gebiete „Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg“ und „Berlin gesamt“ aufgeführt.

Die Gliederung der Ergebnisdokumentation erfolgt des Weiteren thematisch, nach den einzelnen Untersuchungsgegenständen.

### 1.2.2 Haushaltsbefragung

Die schriftliche Mehr-Themen-Befragung (im Folgendem auch HH-Befragung) einer repräsentativen Stichprobe der in den Untersuchungsgebieten wohnenden Haushalte erfolgte mit einem weitgehend standardisierten Fragenkatalog im Mai/Juni 2018. Im Einzelnen wurden folgende Angaben erhoben:

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

Die Datenerhebung und -auswertung der Untersuchung wurde nach anerkannten, wissenschaftlichen Grundsätzen der empirischen Sozialforschung durchgeführt und entspricht den verwaltungsrechtlichen Vorgaben für Erhebungen und Begründungen von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB<sup>5</sup>.

Da in den einzelnen Teilgebieten der Untersuchung lediglich zwischen ca. 1.900 und 2.400 Haushalte wohnen, wurde eine Totalerhebungen bei allen erreichbaren Haushalten durchgeführt. Im Ergebnis konnte ein, für repräsentative sozialstatistische Erhebungen ausreichender Stichprobenumfang erzielt werden. Die Fallzahl war für die gebildeten Teilbereiche ausreichend, um differenzierte Auswertungen von Teilpopulationen der Befragten (z.B. Haushaltstypen, Haushalte in Wohnungen mit unterschiedlichen Merkmalen etc.) durchzuführen.

**Tabelle 6: Stichprobenumfang und Ausschöpfung**

	Erhaltungs- gebiet	Viktoriapark- West	Viktoriapark- Ost	gesamt
Einwohner 31.12.2017 (EMR)	4.869	4.923	3.755	13.547
<b>Grundgesamtheit Haushalte <sup>1</sup> (Wohnungen) ca.</b>	<b>2.319</b>	<b>2.462</b>	<b>1.976</b>	<b>6.756</b>
Auflage Fragbögen	2.300	2.400	1.900	6.600
nicht zugängliche Aufgänge lt. Verteiler	21	17	32	70
Anzahl der nicht zugänglichen Wohneinheiten (bei 10 WE pro Wohnadresse)	210	170	320	700
<b>zugestellte Fragebögen (Befragungsgesamtheit)</b>	<b>2.090</b>	<b>2.230</b>	<b>1.580</b>	<b>5.900</b>
Fragebögen Befragungsrücklauf	366	444	184	994
ausgeschiedene, nicht valide Fragebögen	14	9	16	39
<b>Rücklauf valide Fragebögen</b>	<b>352</b>	<b>435</b>	<b>168</b>	<b>955</b>
<b>Ausschöpfung bezogen auf die Befragungsgesamtheit i.v.H.</b>	<b>16,8</b>	<b>19,5</b>	<b>10,6</b>	<b>16,2</b>
Ausschöpfung bezogen auf die Grundgesamtheit Haushalte i.v.H.	15,2	17,7	8,5	14,1

<sup>1</sup> Für die Abgrenzung des Untersuchungsbereichs und der Teilgebiete sind aus amtlichen Quellen keine Angaben zur Anzahl der Wohnungen bzw. der Haushalte erhältlich. Die hier dokumentierten Angaben beruhen auf eigenen Berechnungen auf Grundlage der Anzahl der Bewohner (Einwohnermelderegister 31.12.2017) sowie der in der Haushaltsbefragung ermittelten durchschnittlichen Belegung der Wohnungen in den jeweiligen Teilgebieten. Die Angaben können daher von denen aus den Voruntersuchungen abweichen.

Quelle: argus gmbh Haushaltsbefragung 2018

<sup>5</sup> Vgl. hierzu u.a. Hamburgisches Obergericht, Urteil vom 09. Juli 2014 – 2 E 3/13.N –, juris RN26

### 1.2.3 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 Alter, zum Aufbau 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 Migrationshintergrund<sup>6</sup>“ und „Ausländer“. An der Befragung haben sich Deutsche mit Migrationshintergrund und ausländische Staatsangehörige geringer beteiligt, als dies nach den Referenzdaten des Einwohnermelderegisters (Stand 12/2017) erwartet werden konnte. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um einen systematischen Stichprobenfehler, der bei derartigen Haushaltsbefragungen in unterschiedlicher Ausprägung auftritt, weil sich Haushalte mit nicht-deutschen Personen häufig in geringerem Umfang an freiwilligen Befragungen beteiligen.

Bezogen auf alle Teilbereiche liegt der Stichprobenfehler zwischen ca. +20 und -30 %-Punkten, d.h. Personen mit Migrationshintergrund und Ausländer sind, mit teils räumlichen Unterschieden, in der Stichprobe deutlich geringer vertreten, als im Einwohnermelderegister ausgewiesen.

Da mit dem Status „Ausländer“ und „Migrant“ in der Regel besondere Ausprägungen einer Reihe weiterer sozial- und wohnungsstrukturelle Merkmale wie z.B. Haushalts- und Wohnungsgröße, Einkommen, Mietbelastung korrespondieren, wurde der 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 der einzelnen Untersuchungsgebiete. Bezüglich der Altersgruppen der befragten Personen liegen die Abweichungen zwischen den Referenzdaten und der gewichteten Auswertungsgesamtheit im Wertebereich von ca. +/- 3 %-Punkten. (vgl. Tab. 7).

**Tabelle 7: Abweichung ausgewählter Merkmale zwischen Befragungsstichprobe und Referenzdaten des gewichteten Datensatzes**

Merkmal	Erhaltungsgebiet	Viktoriapark-West	Viktoriapark-Ost
	Abweichung EMR / gewichtete Stichprobe in %-Punkten		
Nationalität	0,0	0,0	0,0
Alterskohorten unter 18	2,5 bis -0,7	2,0 bis -0,7	0,1 bis 0,2
Alterskohorten 65 und mehr	2,1	0,4	2,6

Quellen: argus gmbh Haushaltsbefragung 2018, EMR Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Stand 31.12.2017

<sup>6</sup> 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).

**Tabelle 8: Vergleich Fallzahlen der ungewichteten und der gewichteten Stichprobe (Haushaltsdatensatz)**

	Erhaltungs- gebiet	Viktoriapark- West	Viktoriapark- Ost	Untersuchungs- bereich
	Fallzahlen (N)			
ungewichteter Datensatz	352	435	168	955
gewichteter Datensatz	430	499	213	1.142

Quelle: argus gmbh Haushaltsbefragung 2018

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

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

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

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

#### 1.2.4 Sekundärstatistische Daten und Informationen

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

- Bevölkerungsstatistik des Amts für Statistik Berlin-Brandenburg auf der Ebene der Statistischen Blöcke (demografische Daten zur Bevölkerungs- und Altersentwicklung, Ausländer-/Migrantenanteile, Herkunft der Ausländer etc.),
- Angaben zur Wohnlage (Mietspiegel 2017 und Wohnlagenkarte),
- Angaben zu den Eigentumsverhältnissen und zum Teileigentum 2018 für die vier Untersuchungsgebiete (Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Vermessungsamt 2018),
- Auswertung des „Geschäftsbuchs“ über die zwischen 2014 und Juni 2018 gestellten Anträge auf Genehmigung von Baumaßnahmen gem. § 172 Abs. 1 BauGB im Erhaltungsgebiet Hornstraße,
- Angebotsmieten 2017 (Wohnungsmarktreport Berlin 2017, CBRE/Berlin Hyp),

- Angaben zum Grundstücksverkehr und zur Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin (Datenzusammenstellung 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.

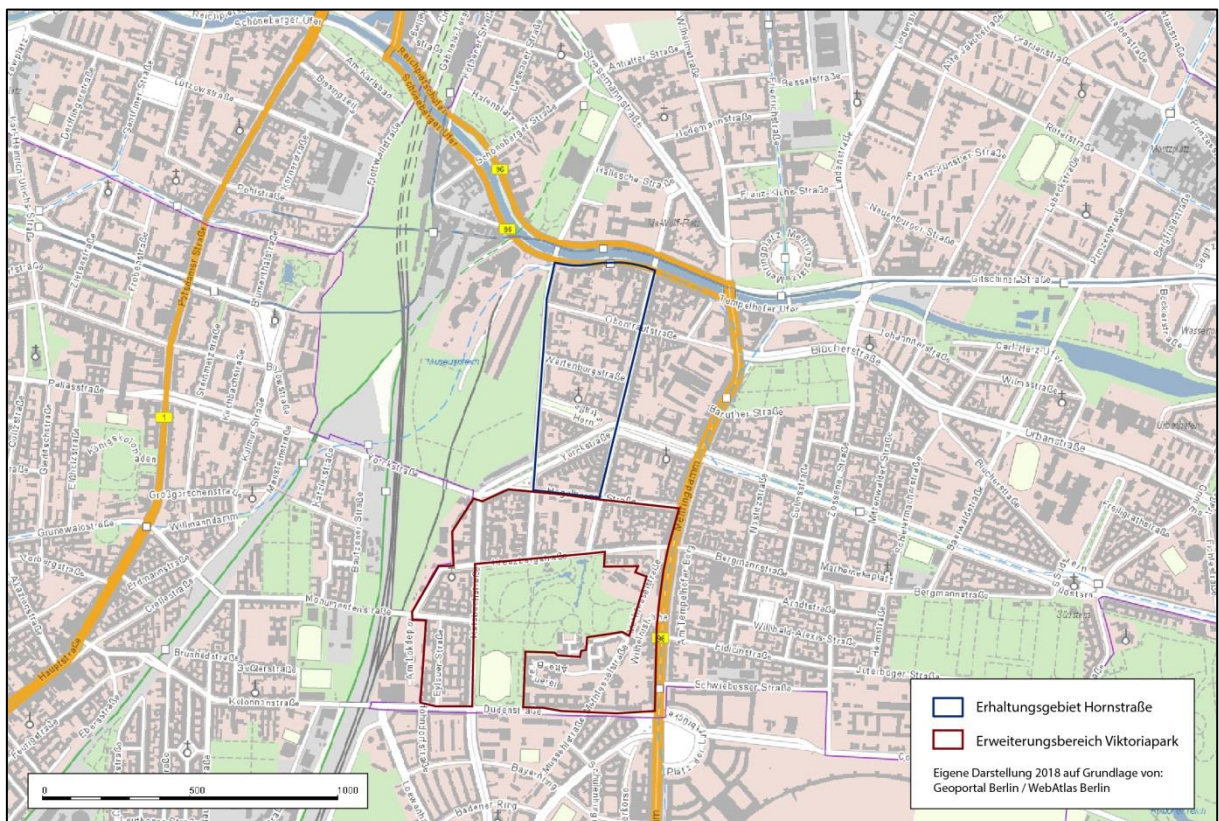


### 1.3 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

Das Erhaltungsgebiet Hornstraße befindet sich wie auch die Erweiterungsgebiete Viktoriapark-West und Ost im Westen des Ortsteils Kreuzberg. Westlich schließt der Ortsteil Schöneberg an. Das Gebiet reicht vom Landwehrkanal im Norden bis zur Dudenstraße im Süden. Es liegt zwischen dem „Flaschenhalspark“ bzw. dem „Park am Gleisdreieck“ im Westen und dem Mehringdamm im Osten (vgl. Abb. 2).

Das Erhaltungsgebiet Hornstraße erstreckt sich nördlich der Hagelberger Straße. Der Erweiterungsbereich schließt südlich an und umschließt den Viktoriapark. Die Großbeerstraße teilt den Erweiterungsbereich in die beiden Teilgebiete Viktoriapark-West und Viktoriapark-Ost.

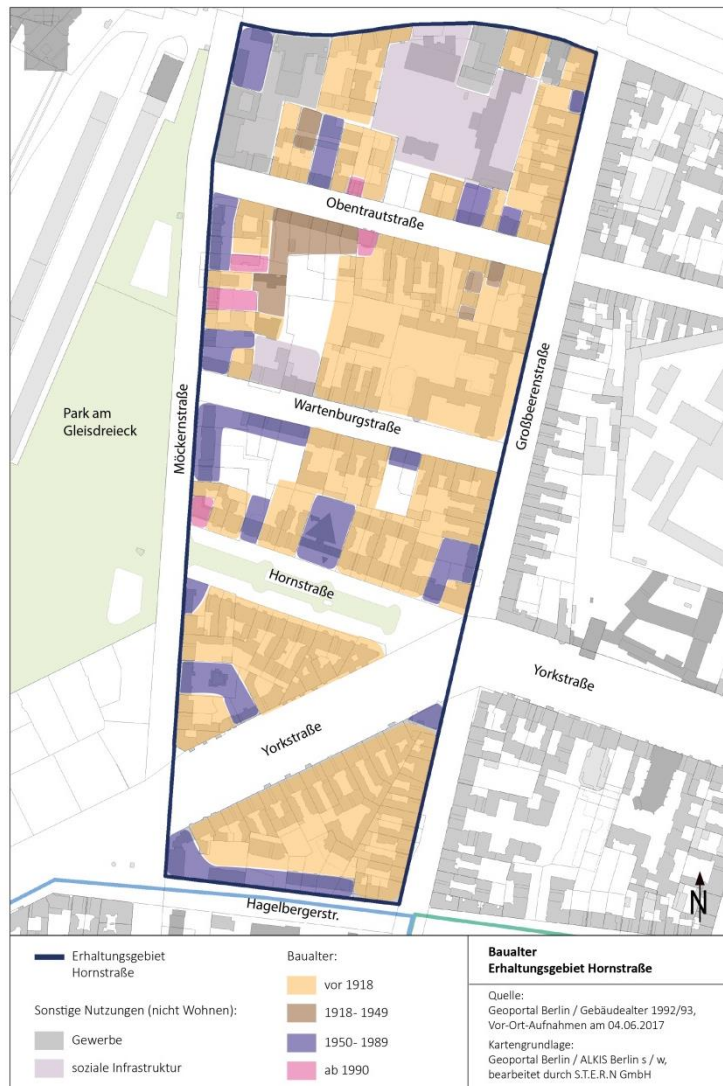
Abbildung 2: Stadträumliche Lage des Untersuchungsgebiets



Das Untersuchungsgebiet ist durch die überörtlichen Magistralen Mehringdamm und Gneisenaustraße gut an die West-City und die anderen angrenzenden Ortsteile angebunden. Auch liegen im Nahbereich zum Untersuchungsgebiet fünf U-Bahnstationen, wobei die Station Yorckstraße zugleich auch Umsteigebahnhof der S-Bahn ist. Die Stationen werden von der S25, S2, U7 und U6 bedient.

Bei dem Erhaltungsgebiet Hornstraße handelt es sich um ein innerstädtisches Wohngebiet mit vielfältigen Infrastruktur-, Einkaufs-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangeboten im Gebiet selbst und im angrenzenden Bergmannkiez. Große Teile der Bebauungsstruktur stammen aus der Zeit zwischen 1870 und 1910, wodurch das typische Ortsbild eines gründerzeitlichen Quartiers mit repräsentativen Wohnungen in den Vorderhäusern des Blockrands entsteht (vgl. Abb. 3). Lediglich einige Lücken wurden in der Nachkriegszeit durch neuere Wohnbebauung geschlossen.

Abbildung 3: Baualter der Wohngebäude im Erhaltungsgebiet

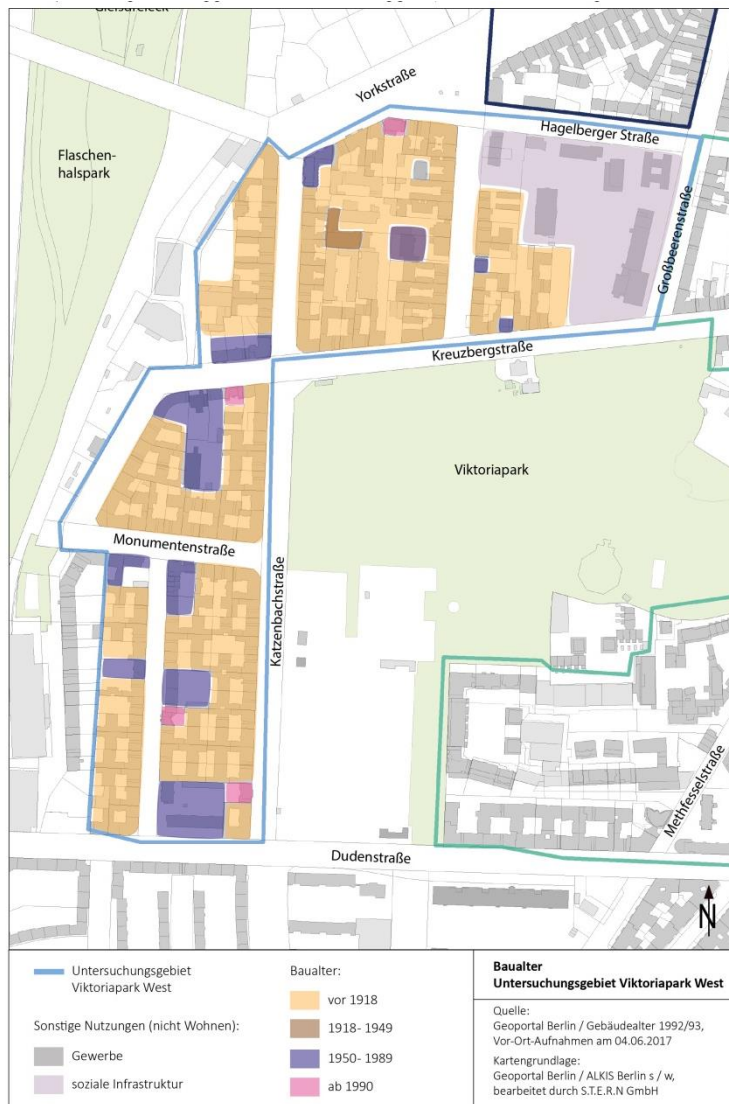


Im Süden des Erhaltungsgebiets liegen Teilflächen, die Bestandteil der Förderkulisse des Berliner Programms nachhaltiger Entwicklung (BENE) sind. Große Teile des nördlichen Bereichs liegen im Aktionsraum des Landesprogramms Zukunftsinitiative Stadtteil II (ZIS II). Östlich angrenzend befindet sich das Sanierungsgebiet Rathausblock.

Urbanes Wohnen prägen auch die Charakteristik der angrenzenden Teilgebiete Viktoriapark-West und -Ost. Auch den Bewohnern dieser Gebiete steht in unmittelbarer Nähe ein breites Angebot von Infrastruktur-, Einkaufs-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen zur Verfügung.

Die Wohnbebauung im Teilgebiet Viktoriapark-West sowie im nördlichen Teil des Teilgebiets Viktoriapark-Ost ist ebenso wie das Erhaltungsgebiet Hornstraße überwiegend durch gründerzeitliche Strukturen aus der Zeit vor 1918 (vgl. Abb. 4) geprägt.

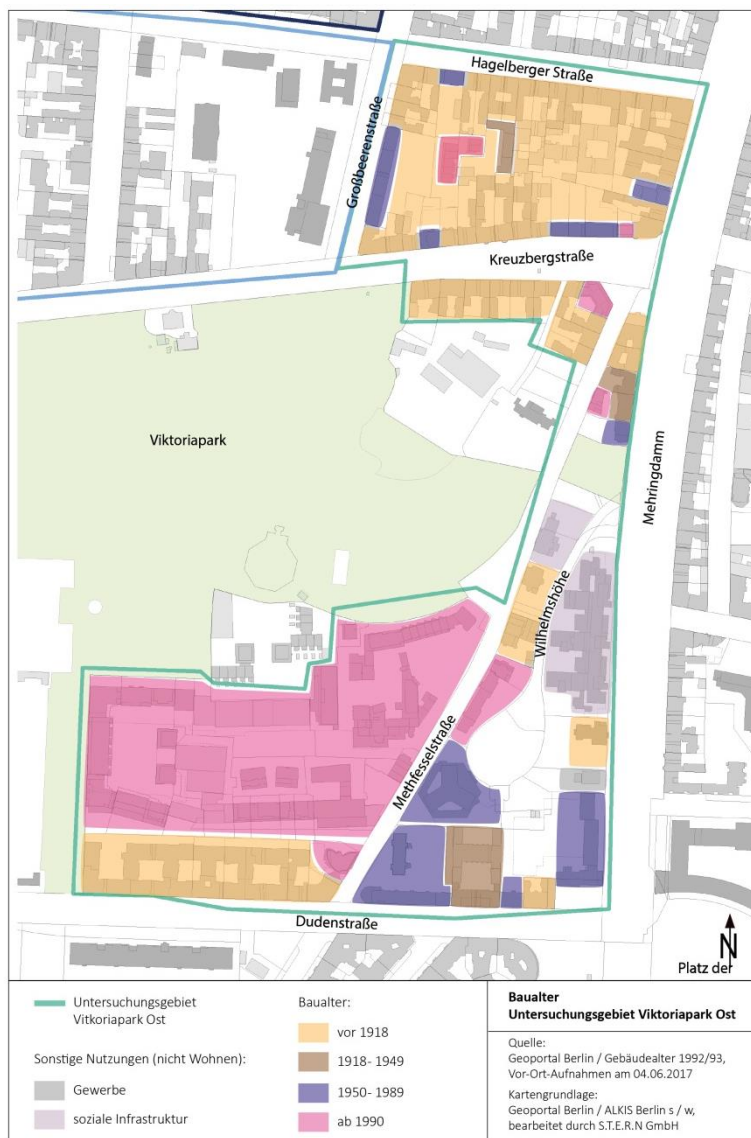
Abbildung 4: Baulter der Wohngebäude im Teilgebiet Viktoriapark-West



Ergänzt wird die Bebauung im Teilgebiet Viktoriapark-Ost durch eine südlich angrenzende Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Kultur, durch das bis Ende 2016 auf den Flächen der alten Brauerei entwickelte Wohngebiet „Viktoria-Quartier“ sowie durch einige größere Nachkriegsbebauungen östlich der Methfesselstraße (vgl. Abb. 5).



Abbildung 5: Baulter der Wohngebäude im Teilgebiet Viktoriapark-Ost



Das Erhaltungsgebiet Hornstraße liegt zum größten Teil im Planungsraum „Rathaus Yorkstraße“ sowie mit einem statistischen Block im Planungsraum „Viktoriapark“. Die Teilgebiete Viktoriapark-West und -Ost entsprechen weitgehend dem gleichnamigen Planungsraum, wobei der Viktoriapark selbst, sowie zwei Blöcke nördlich der Hagelbergerstraße nicht Teil der Untersuchungskulisse sind. Bei den nördlich ausgesparten Blöcken handelt es sich um den 2015 auf Angliederung geprüften Block 017.250 sowie den bereits im Erhaltungsgebiet Hornstraße enthaltenen Block 017.204.

## **1.4 Infrastrukturausstattung des Untersuchungsgebiets**

### **Erhaltungsgebiet Hornstraße**

Im Erhaltungsgebiet Hornstraße befinden sich folgende öffentliche Infrastrukturangebote:

- sechs Kindertagesstätten mit einer Kapazität von insgesamt etwa 290 Plätzen,
- eine Schule (Hector-Peterson-Oberschule),
- zwei Sportanlagen (die Sporthalle und der Sportplatz der Hector-Peterson-Oberschule),
- eine öffentliche Grünfläche sowie
- zwei Spielplätze.

In der näheren Umgebung des Gebiet befinden sich darüber hinaus:

- fünf Kindertagesstätten, von denen drei Einrichtungen in den Erweiterungsgebieten Viktoria-park-West und Ost liegen,
- zwei Schulen, die sich beide im Erweiterungsgebiet Viktoriapark-West befinden,
- Vier Sportanlagen, ebenfalls im Erweiterungsgebiet Viktoriapark-West,
- der City-Park am Gleisdreieck, einer großen öffentlichen Park- und Grünfläche sowie
- im Park am Gleisdreieck eine Vielzahl von Spiel- und Sportflächen.

Obwohl sich im Erhaltungsgebiet direkt nur eine kleinere, öffentliche Grünfläche befindet und der Anteil an wohnungsnahen, privaten Grünflächen gering ist, wird das Gebiet im Umweltatlas als gut mit Grünflächen bewertet, da mit dem direkt an das Gebiet angrenzenden Park am Gleisdreieck den Bewohnern eine große Grünfläche zur Naherholung zur Verfügung steht.

### **Teilgebiet Viktoriapark-West**

Im Teilgebiet Viktoriapark-West befinden sich folgende öffentliche Infrastrukturangebote:

- sieben Kindertagesstätten mit einer Kapazität von insgesamt etwa 220 Plätzen, darüber hinaus ist in der Eylauer Str. eine weitere Kindertagesstätte mit ca. 25 Plätzen geplant,
- zwei Schulen (Adolf-Glasbrenner-Grundschule und Charlotte-Salomon-Grundschule),
- vier zu den Schulen zugehörige Sportanlagen mit jeweils einer Sporthalle und einem Sportplatz sowie
- ebenfalls zwei an die Schulen angebundene Spielplätze.

In der näheren Umgebung des Teilgebiets befinden sich darüber hinaus:

- drei Kindertagesstätten, von denen eine Einrichtung im Untersuchungsgebiet Viktoriapark-Ost liegt,
- eine Sportanlage (Willy-Kressmann-Stadion),
- mit dem Viktoriapark und dem Park am Gleisdreieck zwei große Grünflächen mit mehreren Spielplätzen.
- Darüber hinaus ist in der Yorkstraße eine Kindertagesstätte zusammen mit einer Jugendfreizeiteinrichtung geplant

Obwohl sich im Teilgebiet direkt keine öffentlichen Grünflächen befinden und der Anteil an privaten Grünflächen auch hier gering ist, gilt auch dieses Gebiet wegen der überörtlich bedeutsamen großen Grün- und Erholungsflächen im Viktoriapark und dem nahegelegenen Park am Gleisdreieck im Umweltatlas als gut mit Grünflächen versorgt.

### **Teilgebiet Viktoriapark-Ost**

Im Teilgebiet Viktoriapark-Ost befinden sich folgende öffentliche Infrastrukturangebote:

- zwei Kindertagesstätten mit einer Kapazität von insgesamt etwa 150 Plätzen,
- eine Bibliothek (Friedrich-von-Raumer-Bibliothek),
- eine kleinere öffentliche Grünfläche zwischen Methfesselstraße und Mehringdamm sowie
- ein Spielplatz.

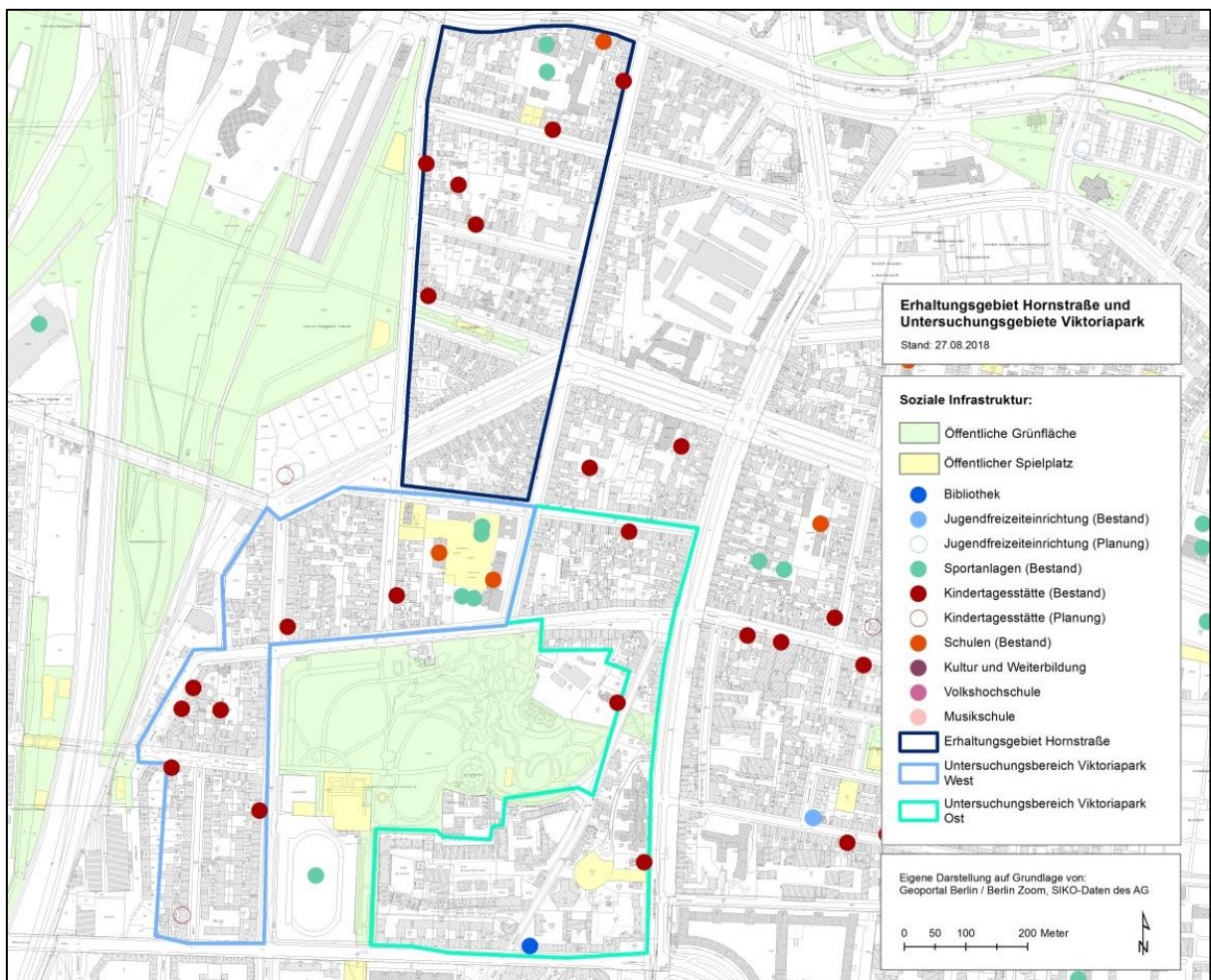
In der näheren Umgebung des Teilgebiets sind darüber hinaus lokalisiert:

- sieben Kindertagesstätten, wovon sich eine Einrichtung im Untersuchungsgebiet Viktoriapark-West befindet,
- drei Schulen, wovon zwei Schulen im Untersuchungsgebiet Viktoriapark-West liegen,
- sieben Sportanlagen, wovon sich vier Anlagen im Untersuchungsgebiet Viktoriapark-West befinden,
- mit dem Viktoriapark eine große Grünfläche und mehrere im Park gelegene Spielplätze.

In dem Teilgebiet selbst ist nur eine kleinere, öffentliche Grünfläche vorhanden. Allerdings hat das Gebiet einen höheren Anteil an privaten Grünflächen und wird vor allem wegen des angrenzenden Viktoriaparks im Umweltatlas als gut mit Grünflächen versorgt bewertet.

Sowohl im Erhaltungsgebiet Hornstraße als auch den beiden Teilgebieten des Erweiterungsbereichs entspricht die vorhandene soziale Infrastruktur 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 15%) in dem Gebiet recht hoch ist. Darüber hinaus sind die Gebiete insgesamt sowohl bezüglich des Angebots an öffentlichen Grünflächen als auch des Spielplatzangebots dem höchsten Versorgungsgrad zugeordnet. Das abgestimmte Verhältnis zwischen Gebietsbevölkerung und der vorhandenen Infrastruktur wird durch die Ergebnisse der Haushaltsbefragung bestätigt, in der 61% der Befragten aussagten, dass sie auf das lokale Infrastrukturangebot angewiesen sind bzw. 75% der Befragten angaben, mindestens ein lokales Infrastrukturangebot zu nutzen.

Abbildung 6: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet



## 2 Ergebnisse der Untersuchung

### 2.1 Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse

Im Folgenden werden zum Erhaltungsgebiet und den beiden Teilgebieten des Erweiterungsbereichs sowie zum Untersuchungsgebiet gesamt Basisdaten sowie ausgewählte primär- und sekundärstatistische Ergebnisse der Erhebungen tabellarisch dargestellt. Sofern vorhanden, wird als Referenz auch der entsprechende Wert 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 9: Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungs- und Wohnungsverkehr im teilträumlichen Vergleich**

Erhebungsumfang Haushaltsbefragung		Erhaltungs- gebiet	Viktoriapark- West	Viktoriapark- Ost	Untersuchungs- gebiet gesamt		
befragte Personen (gewichtet)		724	864	313	1.901		
befragte Haushalte (gewichtet)		430	499	213	1.142		
Ausschöpfung der Befragung bezogen auf die Befragungsgesamtheit in %		17	20	11	16		
Wohnungs- und Gebäudebestand	Register / Stand	Erhaltungs- gebiet	Viktoriapark- West	Viktoriapark- Ost	Untersuchungs- gebiet gesamt	Friedrichshain- Kreuzberg	Berlin
Anzahl Wohngebäude	Vermessungsamt Friedrichshain-Kreuzberg 2018 / GWZ 2011	207	154	228	382	9.525	320.302
Anzahl Wohnungen	eigene Berechnung (berechnet aus EMR/ Hh-Befrag. Pers./Hh), Bezirk u. Berlin: IBB Wohnungsmarktreport 2017 Datenstand 2016	2.319	2.462	1.976	6.756	191.835	1.902.675
Anteil Einwohner in Whg. mit einfacher Wohnlage nach Mietspiegel 2017 in % (nach Planungsräumen)	EMR 2017	77,2	70,9	70,9	73,1	53,8	38,1
Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	Hh-Befrag./GWZ Fortschr2014	41,3	46,0	47,0	44,5	22,9	21,9
Anteil 5- und mehr Zimmer-Whg. in %	Hh-Befrag./GWZ Fortschr2014	7,1	4,7	11,7	6,9	17,6	17,8
Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin Gebäude) bis 1918 in %	Hh-Befrag./GWZ 2011	61,7	73,0	53,9	65,0	59,9	15,3
Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin Gebäude) 1919 bis 1949 in %	Hh-Befrag./GWZ 2011	12,2	11,1	12,6	11,8	2,8	25,8
Anteil Neubau (Bezirk u. Berlin Gebäude) Whg. 1950 bis 1990 in %	Hh-Befrag./GWZ 2011	22,0	14,0	25,2	19,3	29,4	38,8
Anteil Neubau (Bezirk u. Berlin Gebäude) Whg. nach 1990 in %	Hh-Befrag./GWZ 2011	4,1	1,9	8,3	3,9	7,8	20,1
Anteil Neubau Whg. nach 1990 in %	Hh-Befrag.	4,1	1,9	8,3	3,9	18,1	
Anteil Neubau Whg. 1950 bis 1990 in %	Hh-Befrag.	22,0	14,0	25,2	19,3	80,6	
Anteil Altbau Whg. bis 1949 in %	Hh-Befrag.	73,9	84,1	66,5	76,9	301,3	
Anteil Whg. Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	Hh-Befrag./SenStadt Abt. IV 2015	1,9	0,6	2,4	1,4	10,9	15,4
Anteil Whg. Wohnungsbaugenossenschaft in %	Hh-Befrag.	0,7	0,8	17,5	4,0	k. A.	k.A.
Anteil Whg. (Bezirk u. Berlin Gebäude) privater Einzeleigentümer in %	Hh-Befrag./GWZ 2011	59,3	57,7	40,8	55,2	61,1	63,2
Anteil Whg. (Bezirk u. Berlin Gebäude) privates Wohnungsunternehmen in %	Hh-Befrag./GWZ 2011	19,6	20,3	19,4	19,8		
Anteil Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in %	Hh-Befrag./GWZ 2011	18,4	20,5	19,9	19,6	16,5	12,3
Anteil vermietete Eigentumswohnungen in %	Hh-Befrag.	5,5	9,4	7,8	11,9	k. A.	k.A.
Anteil Wohngebäude in privater Verfügbarkeit in %	Vermessungsamt Friedrichshain-Kreuzberg 2018 / GWZ 2011	97,1	94,8	97,8	96,8	34,8	63,2
Anteil Wohngebäude im Einzeleigentum in %	Vermessungsamt Friedrichshain-Kreuzberg 2018 / GWZ 2011	30,9	36,4	61,8	44,3	21,3	12,3
Umwandlung / Wohnungsverkehr							
Anteil Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2017 am Bestand 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4	13,5	14,5	14,5	-	12,2	4,4
Anteil Wohnungsverkäufe 2010 bis 2017 am Bestand 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4	8,3	11,3	11,3	-	8,6	5,9
Ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigungen je 1.000 Wohnungen zwischen 2010-2018	Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg	9,6	11,5	7,7	9,4	k. A.	k.A.



**Tabelle 10: Wohnungsausstattung, Mietniveau und Wohnverhältnisse der Haushalte im teilträumlichen Vergleich**

Wohnungsausstattung	Register / Stand	Erhaltungsgebiet	Viktoriapark-West	Viktoriapark-Ost	Untersuchungsgebiet gesamt	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Anteil sehr gute Ausstattung (Sammelheiz., mod. Bad, mod. Küche, Aufzug) in %	Hh-Befragung 2018	6,8	2,1	8,2	5,0	k. A.	k. A.
Anteil gute Ausstattung (Sammelheiz., mod. Bad, mod. Küche) in %	Hh-Befragung 2018	9,8	14,3	6,7	11,2	k. A.	k. A.
Anteil einfache Ausstattung (Sammelheizung, Bad) in %	Hh-Befragung 2018	71,0	66,0	63,4	67,4	k. A.	k. A.
Anteil Substandard (ohne Bad oder ohne Sammelheizung) in %	Hh-Befragung 2018	12,4	17,6	21,7	16,4	k. A.	k. A.
Anteil Wohnungen mit Einfachfenstern in %	Hh-Befragung 2019	13,6	22,8	18,5	18,5	k. A.	k. A.
Anteil Wohnungen mit Balkon in %	Hh-Befragung 2018	47,2	53,8	60,9	52,7	k. A.	k. A.
Anteil Wohnungen mit Aufzug in %	Hh-Befragung 2018	26,0	20,1	32,6	24,6	k. A.	k. A.
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in %	Hh-Befragung 2018	21,9	16,6	32,8	21,6	k. A.	k. A.
Anteil Wohnungen modernisiert durch Vermieter in %	Hh-Befragung 2018	17,0	19,4	29,1	20,2	k. A.	k. A.
Anteil Wohnungen mit gravierenden Wohnungsmängeln in %	Hh-Befragung 2018	38,2	48,9	31,2	41,5	k. A.	k. A.
Anteil Haushalte mit Modernisierungswünschen in %	Hh-Befragung 2018	30,9	34,8	30,7	32,6	k. A.	k. A.
Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m <sup>2</sup>	Hh-Befragung 2018/MZ 2014	48,0	47,0	50,0	48,0		39,2
Haushalte mit Umzugswünschen in den nächsten 2 Jahren	Hh-Befragung 2018	11,4	12,8	11,3	12,1	k. A.	k. A.
<b>Mietniveau netto-kalt in €/m<sup>2</sup> Median</b>							
Wohnungen im Altbau bis 1918	Hh-Befragung 2018	6,33	6,17	6,08	6,18	k. A.	k. A.
Wohnungen im Altbau von 1919 bis 1949	Hh-Befragung 2018	7,63	6,37	5,64	6,62	k. A.	k. A.
Wohnungen im Neubau 1950 bis 1990	Hh-Befragung 2018	5,90	6,52	6,04	6,18	k. A.	k. A.
Wohnungen im Neubau nach 1990	Hh-Befragung 2018	8,20	7,29	11,88	10,16	k. A.	k. A.
aller Wohnungen der Befragten	Hh-Befragung 2018	6,44	6,26	6,07	6,24	k. A.	k. A.
<b>Wohnverhältnisse</b>							
Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in %	Hh-Befragung/Mz 2014	21,9	20,7	21,1	21,2	k.A.	26,0
Anteil Personen mit Wohndauer in der Wohnung von mind. 10 Jahre in %	EMR 2017	36,9	35,7	31,9	35,1	k.A.	38,1
Anteil Haushalte mit Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren in %	Hh-Befragung 2018	11,4	12,8	11,3	12,1	k.A.	k.A.

Zusammenstellung argus gmbh / S.T.E.R.N. GmbH; Quellen, Register und Stand wie angegeben

**Tabelle 11: Angaben zur soziodemographischen Struktur der Einwohner und Haushalte im teileräumlichen Vergleich**

Einwohner und Haushalte	Register / Stand	Erhaltungsgebiet	Viktoriapark-West	Viktoriapark-Ost	Untersuchungsgebiet gesamt	Friedrichshain-Kreuzberg	Berlin
Anzahl Einwohner absolut	EMR 2017	4.869	4.923	3.755	13.547	371.407	3.670.622
Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in %-Punkten	EMR 2013-2017	2,4	0,1	10,7	3,7	3,8	5,5
Anteil Pers. unter 18 Jahren in %	EMR 2017	16,0	14,7	15,1	15,3	15,4	15,8
Anteil Senioren 65 und mehr in %	EMR 2017	10,1	8,8	11,1	9,9	10,0	19,1
Anteil Ausländer in %	EMR 2017	23,3	24,8	21,5	23,4	26,2	19,2
Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in %	EMR 2017	13,0	15,5	14,8	14,4	16,0	13,4
Entwicklung Migranten gesamt (Personen mit Migrationshintergrund und Ausländer) 2013 bis 2016 in %-Punkten	EMR 2013-2017	1,8	2,7	1,7	2,1	3,5	4,1
Ø Haushaltsgröße Pers./Hh	Hh-Befrag./MZ 2016	2,1	2,0	1,9	2,0	1,7	1,8
Anteil 1- und 2-Personen Hh in %	Hh-Befrag./MZ 2016	74,9	73,6	77,6	74,8	83,9	81,0
Anteil Haushalte mit Kindern in %	Hh-Befrag./MZ 2016	20,0	19,2	17,5	19,3	19,4	23,3
Anteil Alleinerziehende in %	Hh-Befrag./MZ 2016	1,8	2,9	1,0	2,1	6,4	7,5
Erwerbstätigenquote in %	Hh-Befragung 2018	76,9	80,8	77,6	78,8	63,2	53,3
Hh Äquivalenzeinkommen (Median) in € *	Hh-Befrag./Mz 2015	1.882,0	1.778,0	1.963,0	1.828,0	k.A.	1.418
Anteil Hh unter 900 € Hh-Netto in %	Hh-Befrag./MZ 2016	5,0	4,0	5,8	4,7	14,9	11,0
Anteil Hh unterhalb Armutsgefährdungsgrenze in %**	Hh-Befrag./Mz 2016	5,2	8,4	6,5	6,8	k.A.	16,6
Anteil Hh mit ALG I Bezug in %	Hh-Befragung 2018/MSS 2016	1,7	3,5	0,5	2,3	7,0	6,7
Anteil Hh mit ALG II Bezug in %	Hh-Befragung 2018/MSS 2016	3,9	6,9	8,3	6,0	15,7	13,4

\* Äquivalenzeinkommen: Das Äquivalenzeinkommen ist in der amtlichen Statistik das bedarfsgewichtete Netto-Pro-Kopf-Einkommens eines Haushalts. In dem Berechnungsverfahren wird der, nach Haushaltsgröße und Alter der Haushaltsmitglieder unterschiedliche Bedarf der Haushalte berücksichtigt. Das Äquivalenzeinkommen dient insbesondere dem Vergleich der Einkommensverhältnisse unterschiedlicher Haushaltsstrukturen. Vgl.: Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2015, Amt für Statistik-Berlin Brandenburg, Berlin, 2015

\*\* Armutsgefährdungsgrenze: Als armutsgefährdet werden in der amtlichen Statistik Haushalte gewertet, 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

## 2.2 Entwicklungstendenzen im Erhaltungsgebiet Hornstraße

Ein Vergleich der Untersuchungsdaten der im Juni 2015 durchgeführten Überprüfung der erhaltungsrechtlichen Voraussetzungen in dem Erhaltungsgebiet Hornstraße<sup>7</sup> mit den Ergebnissen der aktuellen Untersuchung vom Juni 2018 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. Bezogen auf die einzelnen verfügbaren Parameter ergibt die Bewertung der Verlaufsdaten auch Anhaltspunkte für eine Evaluierung des Verordnungsvollzugs.

<sup>7</sup> asum GmbH (2015), a.a.O.

**Tabelle 12: Vergleichende Darstellung des Entwicklungsverlaufs ausgewählter Untersuchungsergebnisse zwischen 2018 (argus / S.T.E.R.N.) und 2015 (asum) im Erhaltungsgebiet Hornstraße**

Merkmale	Untersuchungs- ergebnisse argus / STERN 2018	Untersuchungs- ergebnisse asum GmbH 2015	Veränderung 2015 - 2018
<b>Wohnungsbestand</b>			
Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	41,3	45,0	-3,7 %-Punkte
Anteil 5- und mehr Zimmer-Whg. in %	7,1	7,0	0,1 %-Punkte
<b>Unwandlung / Wohnungsverkehr</b>			
Anzahl Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2013 bzw. 2014 bis 2017 im PLR Rathaus Yorckstraße p.a. (Quelle: SenStadtW IVA) p.a.	117	21	96
Anzahl Wohnungsverkäufe 2010 bis 2013 bzw. 2014 bis 2017 PLR Rathaus Yorckstraße p.a. (Quelle: SenStadtW IVA) p.a.	33	52	-19
<b>Wohnungsaustattung</b>			
Anteil Wohnungen mit Balkon in %	47,2	41,0	6,2 %-Punkte
Anteil Whg. mit Balkon bis 4 m <sup>2</sup> in %	31,9	29,0	2,9 %-Punkte
Anteil Whg. mit Balkon ab 4 m <sup>2</sup> in %	15,3	12,0	3,3 %-Punkte
Anteil Wohnungen mit Aufzug in %	26,0	19,0	7,0 %-Punkte
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in %	21,9	22,0	-0,1 %-Punkte
<b>Mietentwicklung</b>			
Vollstandardwohnung (Mittelwert brutto-kalt) in €/m <sup>2</sup>	7,23	6,08	19,0%
<b>Wohnverhältnisse</b>			
Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m <sup>2</sup>	48,0	46,0	2,0
Ø Mietbelastungsquote (Anteil Miete (brutto-kalt) am Haushaltsnettoeinkommen) in %	26,3	29,0	-2,7 %-Punkte
Anteil Haushalte mit Wohndauer im Wohngebiet mind. 10 Jahre in % <sup>1</sup>	57,8	55,0	2,8 %-Punkte
Durchschnittswohndauer in Jahren	17,4	15,3	2,1
Anteil Haushalte mit Umzugsabsichten in den nächsten 2 Jahren in %	11,4	9,1	2,3 %-Punkte

<sup>1</sup> Die Angabe der Wohndauer der Haushalte im Gebiet beruht auf den Ergebnissen der Haushaltsbefragungen 2015 bzw. 2018 und kann nicht mit der Wohndauer der Personen (vgl. Indikator Vg8, S. 41) nach Einwohnermelderegister verglichen werden, da sich diese auf die Wohnung bezieht und sich durch Zuzug von Personen in die Haushalte und/oder Geburtenzugänge eine andere Berechnungsgrundlage ergibt.

Merkmale	Untersuchungs- ergebnisse argus / STERN 2018	Untersuchungs- ergebnisse asum GmbH 2015	Veränderung 2015 - 2018
<b>Einwohner und Haushalte</b>			
Anzahl Einwohner absolut (Quelle EMR)	4.869	4.682	187
Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in %-Punkten (Quelle EMR)	2,4	2,0	0,4 %-Punkte
Anteil Pers. unter 18 Jahren in % (Quelle EMR)	16,0	15,5	0,5 %-Punkte
Anteil Senioren 65 und mehr in % (Quelle EMR)	10,1	10,7	-0,6 %-Punkte
Anteil Ausländer in % (Quelle EMR)	23,3	22,0	1,3 %-Punkte
Ø Haushaltsgröße Pers./Hh	2,1	1,8	0,3
Anteil Haushalte mit Kindern in %	20,0	29,0	-9,0 %-Punkte
Anteil Alleinerziehende in %	1,8	3,0	-1,2 %-Punkte
Erwerbstätigenquote in %	76,9	68,0	8,9 %-Punkte
Anteil der über 15 Jährigen ohne Ausbildung in %	5,8	5,0	0,8 %-Punkte
Anteil der über 15 Jährigen mit Fachhochschul- oder Hochschulabschluss in %	64,1	63,0	1,1 %-Punkte
Mittleres Haushaltsnettoeinkommen in € (Median)	3.236	2.400	34,8%
Hh Äquivalenzeinkommen (Median) in €	1.882	1.800	4,6%
Anteil Hh unter 900 € Hh-Netto in %	5,0	9,0	-4,0 %-Punkte
Anteil Hh unterhalb Armutsgefährdungsgrenze in %	5,2	28,0	-22,8 %-Punkte
Anteil Hh mit ALG II Bezug in %	3,9	7,0	-3,1 %-Punkte

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

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

- Der Anteil der Kleinwohnungen (1-/2-Zimmer) ist um 3,7 %-Punkte zugunsten großer Wohnungen mit 5- und mehr-Zimmern zurückgegangen.
- Die in dem Zeitraum erfolgten Ausstattungsverbesserungen durch Modernisierung beziehen sich in erster Linie auf den Anbau von Balkonen (ca. 6 %-Punkte) und den Einbau von Aufzugsanlagen (7 %-Punkte).
- Der Median des Mietniveaus (netto-kalt) der Wohnungen im Altbau bis 1918 hat sich nur geringfügig verändert. Die durchschnittliche Mietbelastungsquote (Miete nettokalt am Nettohaushaltseinkommen) hat sich durch Einkommenszuwächse um 7 %-Punkte vermindert.
- Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch der Haushalte ist um ca. 2 m<sup>2</sup> angewachsen.

- Die Anzahl der Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen hat im relevanten Planungsraum „Rathaus Yorckstraße“ im Verlaufszeitraum mit 96 Einheiten p.a. deutlich zugenommen. Hierzu ist anzumerken, dass der Planungsraum über den Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung hinausgeht. Die Auswertung der Anträge auf Umwandlung für das Erhaltungsgebiet zeigen, dass seit Rechtskraft der Umwandlungsverordnung (UmwandV) im März 2015 lediglich zehn Anträge auf Umwandlung gestellt wurden, wovon neun aufgrund eines Ausnahmetatbestandes zu genehmigen waren. Ein Dämpfungseffekt der Verordnung kann somit festgestellt werden, wobei zeitgleich ein enormer Umwandlungsdruck im Umfeld des Erhaltungsgebiets wahrnehmbar ist, was für einen hohen Aufwertungsdruck im gesamten Ortsteil spricht.
- Aufgrund einer verminderten Mieterfluktuation hat sich die durchschnittliche Wohndauer im Wohngebiet der Haushalte um ca. 2 Jahre erhöht.
- Der Anteil Haushalte, die angegeben haben „in absehbarer Zeit“ (asum) bzw. „in den nächsten 2 Jahren“ (argus/S.T.E.R.N.) umziehen zu wollen, ist um ca. 2 %-Punkte angewachsen.
- Die Bewohnerzahl hat sich bei einem niedrigen Bevölkerungszuwachs von 187 Personen nur wenig verändert. Jedoch ist der Anteil von Familien mit Kindern um 9 %-Punkte zurück gegangen..
- Die sozialen Parameter der Wohnbevölkerung haben sich in dem Zeitraum z.T. deutlich verbessert. Bei einer Zunahme der Erwerbstätigenquote um ca. 9 %-Punkten ist das mittlere Haushaltsnettoeinkommen um ca. 34% und das Äquivalenzeinkommen um ca. 5% angewachsen. Entsprechend hat sich der Anteil der Haushalte mit einem Nettoeinkommen von unter 900 € um 4 %-Punkte und der Anteil der Haushalte, die unter der Armutsgefährdungsgrenze liegen um ca. 23 %-Punkte vermindert. Auch ist der Anteil der Haushalte mit Transferleistungen nach ALG II um 3 %-Punkte zurückgegangen.

Aus den Veränderungen der Strukturdaten zwischen 2015 und 2018 können weiterhin Tendenzen zur baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände abgelesen werden. Insbesondere der Rückgang der Kleinwohnungen und die Ausstattungsverbesserungen in dem Wohnungsbestand zeigen, dass nach wie vor ein Aufwertungsdruck auf dem Gebiet liegt. Auch die Angaben zur soziodemografischen Entwicklung der Wohnbevölkerung liefern Hinweise, dass die Aufwertungen des Wohnungsbestands zu weiter anhaltenden Segregationsprozessen in dem Erhaltungsgebiet beitragen. Jedoch kann der von baulich-städtebaulichen Aufwertungsprozessen induzierte Anteil an der Bevölkerungsentwicklung in dem Gebiet empirisch nicht von der soziodemografischen Entwicklung innerstädtischer Quartiere in Berlin getrennt werden, die derzeit allgemein von einer Zunahme an Erwerbsbevölkerung, Einkommenszuwächsen und u.a. einem Rückgang von Empfängern staatlicher Transferleistungen gekennzeichnet sind.

## **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 13: Indikatorausprägungen Aufwertungspotenzial im teilräumlichen Vergleich**

Indikatoren (Quelle: Hh-Befragung 2018)	Bewertung	Ausprägungen				Untersuchungsbereich Gesamt
		Erhaltungsgebiet	Viktoriapark-West	Viktoriapark-Ost		
<b>Ap1 Wohnungsschlüssel</b>						
Anteil 4-und-mehr-Zimmer Wohnungen in %	gering	29,4	25,4	27,9	27,3	
Anteil 3-Zimmer-Whg. in %	mittel	29,3	28,6	24,9	28,2	
Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	hoch	41,3	46,0	47,2	44,5	
<b>Ap2 Baualter</b>						
Anteil Neubau Whg. nach 1990 in %	gering	4,1	1,9	8,3	3,9	
Anteil Neubau Whg. 1950 bis 1990 in %	mittel	22,0	14,0	25,2	19,3	
Anteil Altbau Whg. bis 1949 in %	hoch	73,9	84,1	66,5	76,9	
<b>Ap3 Ausstattungskategorie</b>						
Anteil Wohnungen mit guter bis sehr guter Ausstattung (Sammelheiz., mod. Bad, mod. Küche, Aufzug) in %	gering	16,6	16,4	14,9	16,2	
Anteil Wohnungen einfache Ausstattung (Sammelheizung, Bad) in %	mittel	71,0	66,0	63,4	67,4	
Anteil Wohnungen Substandard (ohne Bad oder ohne Sammelheizung) in %	hoch	12,4	17,6	21,7	16,4	
<b>Ap4 Sanitärausstattung</b>						
Anteil Wohnungen mit modernem Bad (Sondermerkmale Wand-/Bodenfliesen, Einbauwanne, Einhebelmischer etc.) in %	gering	39,8	36,4	39,1	38,2	
Anteil Wohnungen mit einfachem Bad in %	mittel	59,2	60,6	57,9	59,6	
Anteil Wohnungen ohne Bad in %	hoch	1,0	3,0	3,0	2,2	
<b>Ap5 Energetische Gebäudeausstattung</b>						
Anteil Wohnungen in Gebäuden mit Solaranlage und/oder Photovoltaik in %	gering	2,0	-	11,4	2,9	
Anteil Wohnungen in Gebäuden Fassadendämmung in %	mittel	21,9	16,6	42,4	21,6	
Anteil Wohnungen in Gebäuden ohne Merkmale energiesparender Ausstattung in %	hoch	76,1	83,4	46,2	75,5	
<b>Ap6 Modernisierungsinteresse der Befragten</b>						
	Bewertung					
Anteil Mieter ohne Modernisierungswünsche in %	gering	4,3	4,0	6,2	4,5	
Mieter mit einem Modernisierungswunsch in %	mittel	82,8	80,3	87,7	82,6	
Mieter mit zwei und mehr Modernisierungswünschen in %	hoch	12,9	15,7	6,1	12,8	
<b>Ap7 Eigentümerstruktur</b>						
Anteil Whg. Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering	2,6	1,5	19,9	5,4	
Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch	76,3	76,5	40,3	69,5	
<b>Ap8 Umwandlungspotenzial</b>						
Anteil Eigentumswohnungen in %	gering	18,4	20,5	19,9	19,6	
Anteil noch nicht umgewandelter Mietwohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch	60,5	57,4	40,3	55,3	
<b>Ap9 wohnungswirtschaftl. Modernisierungsanreiz</b>						
Anteil Wohnungen mit geringem Modspielraum = niedriges Aufwertungspotenzial: Bestandsmiete liegt bereits über 50% des Modernisierungsspielraums* in %	gering	10,1	5,6	4,5	7,7	
Anteil Wohnungen mit mittlerem Modspielraum = mittleres Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen zwischen 0 und 50% über dem Modernisierungsspielraum* in %	mittel	40,2	45,4	46,3	42,8	
Anteil Wohnungen mit hohem Modspielraum = hohes Aufwertungspotenzial: Bestandsmieten liegen unterhalb der der Gebietsmiete in %	hoch	49,7	49,0	49,2	49,5	

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

**Tabelle 14: Kontextindikatoren Aufwertungspotenzial im Vergleich der Teilgebiete und des Erhaltungsgebiets gesamt**

Kontextindikatoren	Quelle	Erhaltungs-gebiet	Viktoriapark-West	Viktoriapark-Ost	UG Gesamt
Wohnungen ohne Balkon (HH-Befragung) in %	(HH-Befragung)	52,8	46,2	39,1	47,3
Wohnungen in Gebäude ohne Aufzug in %	(HH-Befragung)	74,0	79,9	67,4	75,4
gravierende Wohnungsmängel in %	(HH-Befragung)	38,2	48,9	31,2	41,5
Anteil Wohnungen mit Ofenheizung in %	(HH-Befragung)	7,4 <sup>1</sup>	14,0	15,3	10,0

<sup>1</sup> In der Vorstudie (ASUM 2015) werden für das Erhaltungsgebiet lediglich 4% Wohnungen mit Ofenheizungen gezählt. Die Differenz beruht mutmaßlich auf einem Stichprobenfehler im Zusammenhang mit unterschiedlichen Gewichtungen der Datensätze. In der Vorstudie wurden die Erhebungsdaten nach Alter und Haushaltsgröße gewichtet. Die Daten der hier vorliegenden Untersuchung wurden nach der Nationalität der Personen gewichtet, um eine zutreffende Repräsentanz von Personen nicht-deutscher Nationalität sicherzustellen. In der Folge ergeben sich höhere Anteile an schlecht ausgestatteten Wohnungen, die von nicht-deutschen Haushalten überdurchschnittlich häufig bewohnt werden (vgl. Kapitel 1.2.3 Seite 10).

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

Zusammenfassend ergibt die Indikatorenanalyse zum Aufwertungspotenzial für die Teilgebiete des Untersuchungsgebiets nur geringe Unterschiede:

**Tabelle 15: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Erhaltungsgebiet**

Indikatoren Erhaltungsgebiet		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Ap1	Wohnungsschlüssel	41,3	29,3	29,4
Ap2	Baualter	73,9	22,0	4,1
Ap3	Ausstattungskategorie	12,4	71,0	16,6
Ap4	Sanitärsusstattung Sanitär	1,0	59,2	39,8
Ap5	Energetische Gebäudeaustattung	76,1	21,9	2,0
Ap6	Modernisierungsinteresse der Befragten	12,9	82,8	4,3
Ap7	Eigentümerstruktur	76,3	-	2,6
Ap8	Umwandlungspotential	60,5	-	18,4
Ap9	wohnungswirtschaftl. Modernisierungsanreiz	49,7	40,2	10,1
<b>Zusammenfassung Aufwertungspotenzial</b>		<b>44,9</b>	<b>46,6</b>	<b>14,1</b>

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

**Tabelle 16: Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Aufwertungspotenzial Teilgebiet Viktoriapark-West**

Indikatoren Viktoriapark-West		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Ap1	Wohnungsschlüssel	46,0	28,6	25,4
Ap2	Baualter	84,1	14,0	1,9
Ap3	Ausstattungskategorie	17,6	66,0	16,4
Ap4	Sanitärsusstattung Sanitär	3,0	60,6	36,4
Ap5	Energetische Gebäudeaustattung	83,4	16,6	-
Ap6	Modernisierungsinteresse der Befragten	15,7	80,3	4,0
Ap7	Eigentümerstruktur	76,5	-	1,5
Ap8	Umwandlungspotential	57,4	-	20,5
Ap9	wohnungswirtschaftl. Modernisierungsanreiz	49,0	45,4	5,6
<b>Zusammenfassung Aufwertungspotenzial</b>		<b>48,1</b>	<b>44,5</b>	<b>12,4</b>

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

Lediglich für das Teilgebiet Viktoriapark-Ost besteht wegen der baustrukturellen Unterschiede zum Erhaltungsgebiet Hornstraße und zum Teilgebiet Viktoriapark-West ein, um ca. 10 %-Punkte vermindertes „hohes Aufwertungspotenzial“ und ein um ca. 4 %-Punkte höheres „mittleres Aufwertungspotenzial“. Im Gesamtergebnis liegt daher das Aufwertungspotenzial im Teilgebiet Viktoriapark-Ost um ca. 7 %-Punkte unter dem der beiden anderen untersuchten Gebiete. Insbesondere der höhere Anteil an Neubauten entlang der Methfesselstraße / dem Mehringdamm, die Genossenschaftswohnanlage an der Dudenstraße und die neue Wohnnutzung des „Viktoria-Quartiers“ bewirken eine deutliche Verminderung des aufwertungsfähigen Bestands. Im Ergebnis sind insbesondere die Indikatoren, die das Baualter und die Ausstattung der Wohnungen bewerten, geringer ausgeprägt. Die Aufwertungspotenziale in dem Teilgebiet konzentrieren sich im Wesentlichen im nördlich gelegenen Block (Nr. 017209) mit überwiegend gründerzeitlicher Bebauung.



**Tabelle 17: Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Aufwertungspotenzial Teilgebiet Viktoriapark-Ost**

Indikatoren Viktoriapark-Ost		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Ap1	Wohnungsschlüssel	47,2	24,9	27,9
Ap2	Baualter	66,5	25,2	8,3
Ap3	Ausstattungskategorie	21,7	63,4	14,9
Ap4	Sanitätsausstattung Sanitär	3,0	57,9	39,1
Ap5	Energetische Gebäudeausstattung	46,2	42,4	11,4
Ap6	Modernisierungsinteresse der Befragten	6,1	87,7	6,2
Ap7	Eigentümerstruktur	40,3	-	19,9
Ap8	Umwandlungspotential	40,3	-	19,9
Ap9	wohnungswirtschaftl. Modernisierungsanreiz	49,2	46,3	4,5
<b>Zusammenfassung Aufwertungspotenzial</b>		<b>35,6</b>	<b>49,7</b>	<b>16,9</b>

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

Aufgrund der empirischen Befunde der Indikatoren und Kontextindikatoren können im Hinblick auf die Aufwertungspotenziale in den Teilräumen und in dem Untersuchungsgebiet gesamt folgende zusammenfassende Feststellungen getroffen werden:

- Nahezu jede zweite Wohnung ist in allen Teilgebiet des Untersuchungsgebiets eine 1- oder 2-Zimmer-Wohnung. Es besteht daher ein erhebliches Potenzial zur Zusammenlegung zu größeren attraktiven Wohnungen.
- Der in allen Teilgebieten, besonders jedoch im Erhaltungsgebiet und im Teilgebiet Viktoriapark-West, hohe Anteil von ca. 75% der bis 1949 erstellten Altbauten, spricht für ein hohes Aufwertungspotenzial, da diese Wohnungen i.d.R. den am stärksten aufwertungsfähigen Bestand darstellen. Den zweitgrößten Anteil machen in allen Gebieten die Bestände der 50er- bis 80er-Jahre aus. Insbesondere die Wohnbebauung der 1950/60er Jahre rückt dabei zunehmend in den Fokus von Aufwertungsmaßnahmen.
- Ca. 16% der Wohnungen des Untersuchungsgebiets gesamt verfügen nur über einen Substandard, d.h. ohne Bad oder ohne Zentralheizung und ca. 70% nur über eine einfache Ausstattung (ohne wohnwerterhöhende Merkmale wie hochwertige Badausstattung, Einbauküche oder Aufzug etc.). Aufwertungspotenziale durch Modernisierungsmaßnahmen bestehen in den Teilgebieten somit insbesondere durch die umfassende Erneuerung der Substandardwohnungen (insbesondere Umstellung von Ofen- zu Zentralheizungen (ca. 10% der Wohnungen), die Verbesserung der Sanitätsausstattung durch Einbau moderner Bäder (ca. 60% der Wohnungen), dem Anbau von Balkonen (ca. 50% der Wohnungen) und der Ausstattung der Gebäude mit Aufzugsanlagen (ca. 75% der Wohnungen).
- Über 90% der Mieter des Untersuchungsgebiets gesamt haben zwar ein Interesse an Wertverbesserungsmaßnahmen angegeben, dieses richtet sich aber ohne teilgebietliche Unterschiede

im Wesentlichen auf lediglich eine einzelne Maßnahme wie Einbauküche oder der Erneuerung einfach ausgestatteter Bäder.

- Mit Ausnahme des Teilgebiets Viktoriapark-Ost liegen ca. 80% der Wohnungen in Gebäuden ohne Fassadendämmung und nur für ca. 3% der Wohnungen wird eine Solaranlage oder Photovoltaik genutzt. Wegen des höheren Anteils an modernisierten Wohnungen bzw. Gebäuden neueren Baualters ist die energetische Gebäudeausstattung im Teilgebiet Viktoriapark-Ost mit 40% Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung und 11% Wohnungen mit Photovoltaik etwas besser. Gleichwohl ist in allen Teilgebieten das Potenzial für energetische Gebäudesanierungen noch hoch bis sehr hoch.
- Im Erhaltungsgebiet und im Teilgebiet Viktoriapark-West kann über mehr als drei Viertel der Wohnungen privat verfügt werden, weil sie sich im Besitz privater Einzeleigentümer oder privatrechtlicher Gesellschaften befinden. Damit genießt in diesen Gebieten nur ein geringer Teil der Wohnungen den besonderen Schutz vor baulichen Aufwertungen, den i.d.R. Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften haben. Im Teilgebiet Viktoriapark-Ost liegt der Anteil an Wohnungen im städtischen oder genossenschaftlichen Besitz bei ca. 20%, sodass hier das Aufwertungspotenzial insgesamt etwas geringer ist.
- Insgesamt sind ca. 20% der Wohnungen des Untersuchungsgebiets gesamt in Eigentum umgewandelt, sodass für den Gebäudebestand noch ein erhebliches Umwandelungspotenzial besteht, das häufig im Zusammenhang mit aufwendigen Modernisierungsmaßnahmen genutzt wird.
- Der Spielraum zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, gemessen an den aktuellen Angebotsmieten bei Neuvermietung, kann für das gesamte Gebiet als hoch eingestuft werden. In 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. 40% 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 des Untersuchungsgebiets insgesamt ausgegangen werden.
- Jeder zweite bis dritte Befragte hat angegeben, in einer Wohnung mit gravierenden Mängeln zu leben, was in diesen Wohnungen auf eine unterlassene Instandhaltung hindeutet, deren Beseitigung häufig mit der Durchführung von Wertverbesserungsmaßnahmen verbunden wird.

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 46% ein mittleres Aufwertungspotenzial**. Lediglich rund 14% der Wohnungen verfügen über einen baulichen Zustand und einen Ausstattungsstandard, die mittelfristig keine weiteren Aufwertungsbestrebungen der Eigentümer mehr erwarten lassen.

- Die quantitativen Ausprägungen der einzelnen Indikatoren und der Gesamtwerte des Aufwertungspotenzials sind für das Erhaltungsgebiet Hornstraße und das Teilgebiet Viktoriapark-West weitgehend gleich. Lediglich wegen des etwas höheren Anteils an bis 1948 erstellten, noch nicht erneuerten Altbauten im Teilgebiet Viktoriapark-West (ca. 10 %-Punkte) und einem

etwas schlechteren Ausstattungsstandard der Wohnungen wird das Aufwertungspotenzial in diesem Gebiet als geringfügig höher eingeschätzt.

**Tabelle 18: Zusammenfassung der Indikatorausprägungen Aufwertungspotenzial Untersuchungsgebiet gesamt**

Indikatoren Untersuchungsgebiet gesamt		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Ap1	Wohnungsschlüssel	44,5	28,2	27,3
Ap2	Baualter	76,9	19,3	3,9
Ap3	Ausstattungskategorie	16,4	67,4	16,2
Ap4	Sanitärsusstattung Sanitär	2,2	59,6	38,2
Ap5	Energetische Gebäudeaustattung	75,5	21,6	2,9
Ap6	Modernisierungsinteresse der Befragten	12,8	82,6	4,5
Ap7	Eigentümerstruktur	69,5	-	5,4
Ap8	Umwandlungspotential	55,3	-	19,6
Ap9	wohnungswirtschaftl. Modernierungsanreiz	49,5	42,8	7,7
<b>Zusammenfassung Aufwertungspotenzial</b>		<b>44,7</b>	<b>45,9</b>	<b>14,0</b>

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

Ergänzend zu der Indikatorenanalyse wurde in einer Begehung der Gebiete im Juni 2018 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 7: Bauzustand Erhaltungsgebiet Hornstraße**

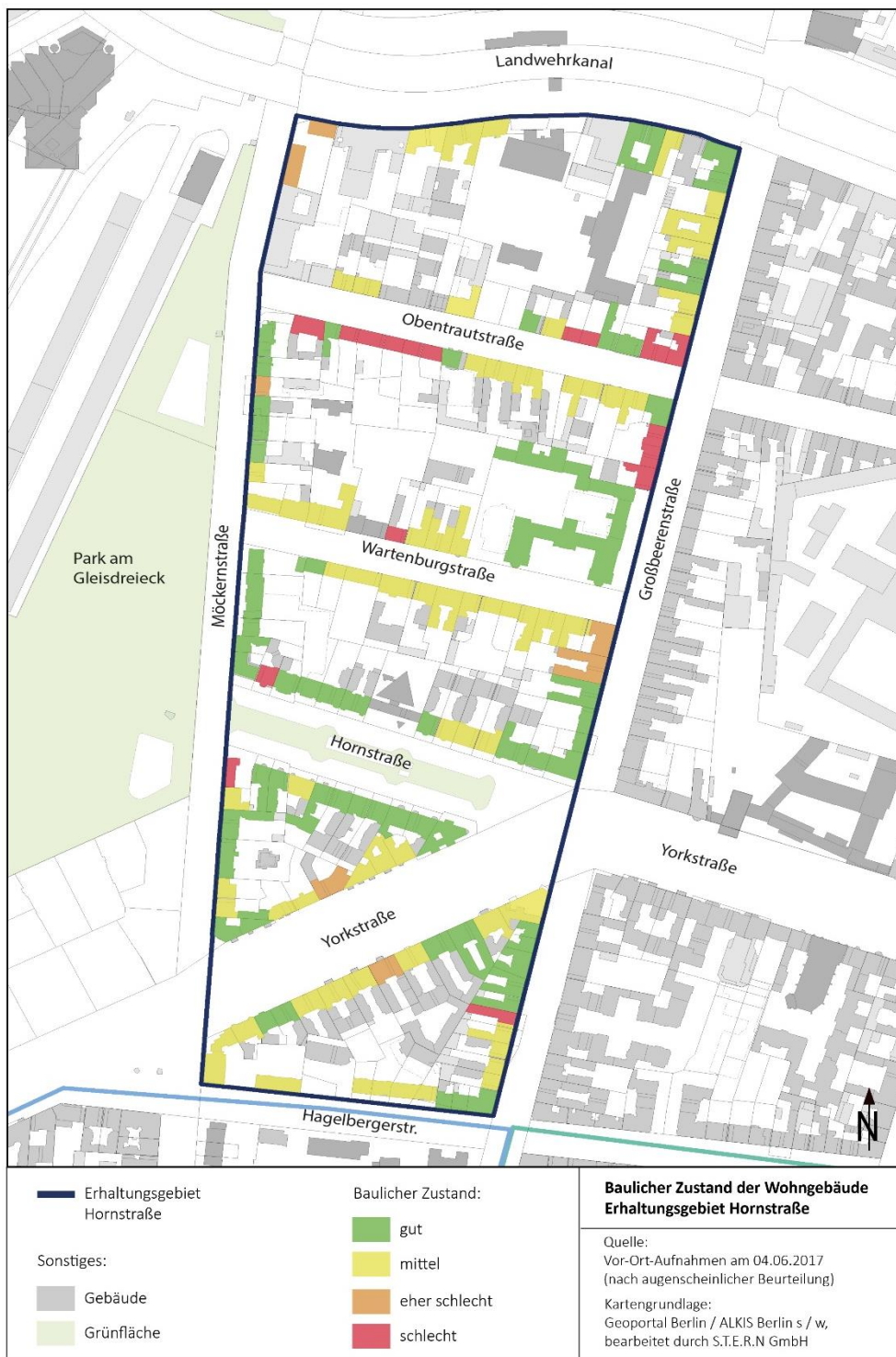


Abbildung 8: Bauzustand Erhaltungsgebiet Viktoriapark-West

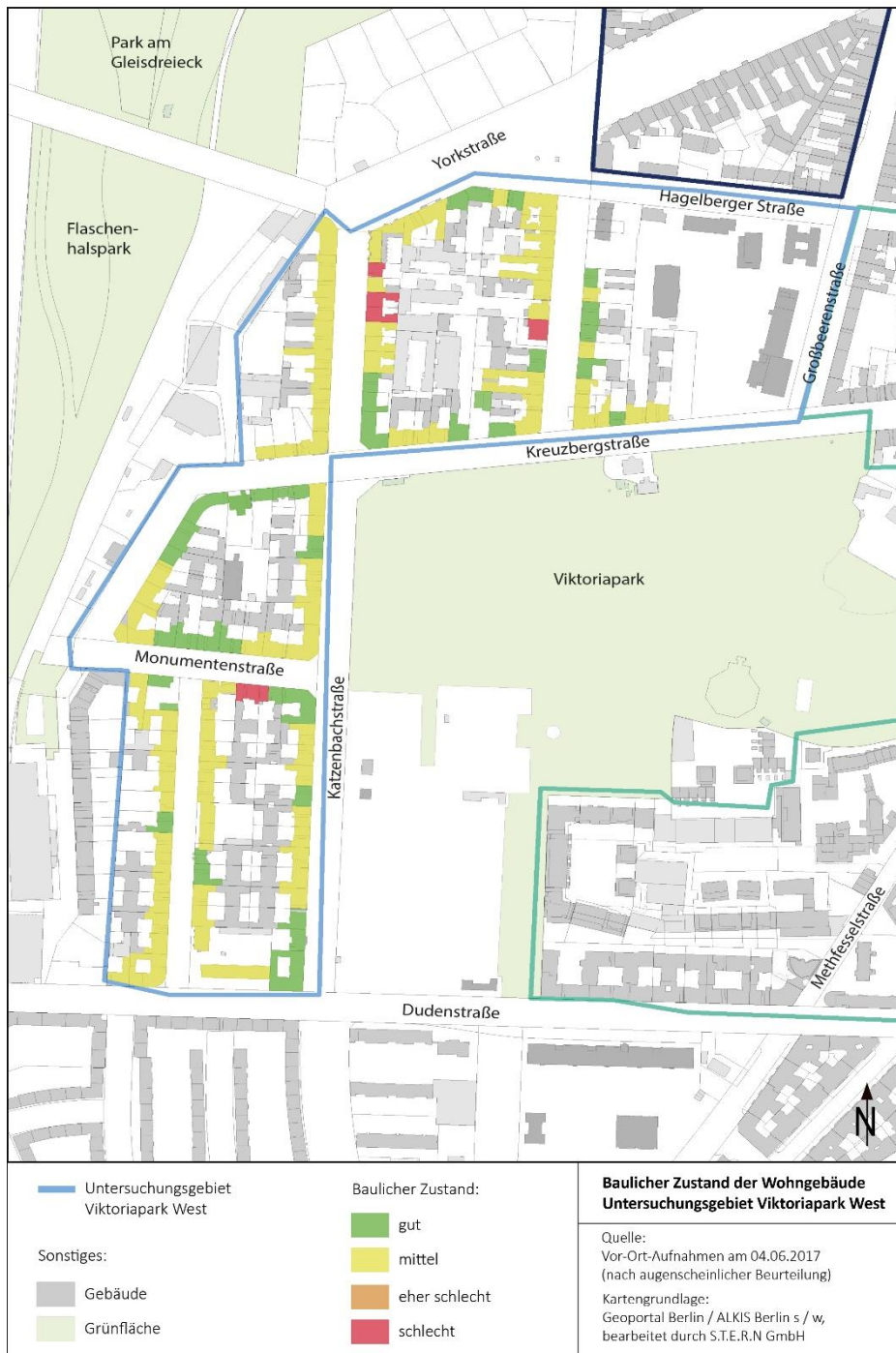
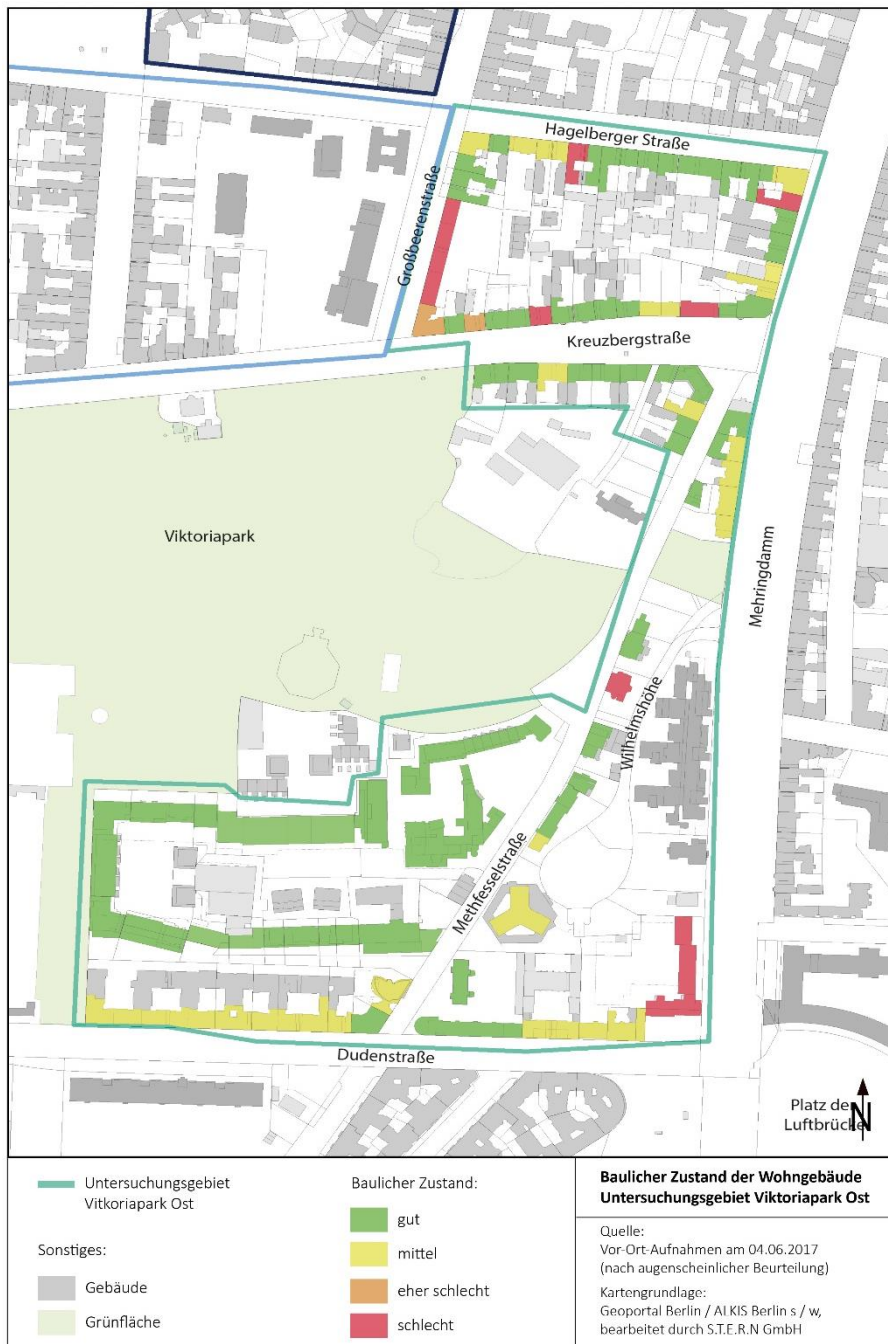




Abbildung 9: Bauzustand Erhaltungsgebiet Viktoriapark-Ost



Im Untersuchungsgebiet gesamt wurde für 8% der Wohngebäude ein sehr schlechter und für 1% ein überwiegend schlechter baulicher Zustand festgestellt. Auf die Teilgebiete verteilt ergibt sich für das Erhaltungsgebiet Hornstraße mit 14,5% (entsprechend 24 Wohngebäude) der höchste Anteil an Gebäuden in schlechtem bis sehr schlechtem Bauzustand. Im Viktoriapark-Ost liegt der Anteil mit 8% (entsprechend 13 Gebäude) schlecht instandgehaltener Gebäude etwas niedriger. Den geringsten Anteil an Gebäuden in offenkundig schlechtem Instandhaltungszustand hat das Teilgebiet Viktoriapark-West mit 4,2% (entsprechend 6 Gebäude).

### **2.3.2 Aufwertungsdruck**

Ob und in welchem Umfang bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse in dem Gebiet stattgefunden haben, kann aus der Entwicklung sozialstruktureller und wohnungswirtschaftlicher Merkmale abgeleitet werden. Hierzu werden die Ausprägungen der in Tabelle 3 erläuterten sechs Merkmalsgruppen vergleichend betrachtet und hinsichtlich der Bedeutung für den Aufwertungsdruck (AD) in den einzelnen Teilgebieten und im Untersuchungsgebiet gesamt ebenfalls trichotomisch („gering“, „mittel“, „hoch“) bewertet.

Wie im Cluster Aufwertungspotenzial wird auch die Bewertung des Aufwertungsdrucks teilgebietlich differenziert. Ein quantitativer Vergleich des Aufwertungsdrucks zwischen dem Erhaltungsgebiet einerseits und den beiden Teilgebieten Viktoriapark-West und Viktoriapark-Ost andererseits ist jedoch nicht möglich, da in dem Cluster Aufwertungsdruck, eine Reihe von Sachverhalten zu bewertet sind, die mittelbar oder unmittelbar durch den Vollzug des erhaltungsrechtlichen Regelungsgehalts beeinflusst werden.

Ausgenommen hiervon sind die Befunde aus der Gegenüberstellung ausgewählter soziodemografischen Angaben der Mieterhaushalte und der Haushalte selbstnutzender Eigentümer (vgl. Anlage 1, Tabelle 31). Hieraus kann entnommen werden, dass die Selbstnutzer von Eigentumswohnungen einen signifikant höheren sozialen Status als die Mieterhaushalte aufweisen. Der Median des Äquivalenzeinkommens der Selbstnutzer liegt fast 900 € über dem der Mieterhaushalte, die niedrigen Einkommensgruppen der Selbstnutzer sind deutlich geringer besetzt und die Armutsgefährdungsquote der Selbstnutzer liegt lediglich bei 1,8%, gegenüber 7% bei den Miethaushalten. Auch unterscheidet sich die Haushaltsstruktur der beiden Populationen deutlich: unter den Selbstnutzern sind höhere Anteile an 3- und 4-Personen-Haushalten (5%-Punkte), an Familien mit Kindern unter 18 Jahren (8%-Punkte) und an Paaren im Alter zwischen 45 und 65 Jahren (11 %-Punkte).

Die Ergebnisse zeigen, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen auch eine deutliche Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bewohner bewirkt. Insoweit besteht durch das im Folgenden für alle Teilräume festgestellte hohe Umwandlungsvolumen auch eine erhebliche Gefährdung der derzeitigen sozialen Zusammensetzung der Bevölkerung des Untersuchungsgebiets.

**Tabelle 19: Indikatorenprägungen Aufwertungsdruck Erhaltungsgebiet**

Thema	Merkmale	Register / Stand	Erhaltungsgebiet Hornstraße	
Umwandlung und Verkauf	Anteil Wohnungsverkäufe 2010 bis 2017 am Bestand 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4	8,3	hoch (vgl. Berlin 5,9) --> spricht für hohen AD
	Anteil Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2017 am Bestand 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4	13,5	hoch (vgl. Berlin 4,4) --> spricht für hohen AD
Bautätigkeiten	Anteil Wohnungen, die während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter modernisiert wurden	HH-Befragung 2018	17,2	relativ hoch --> spricht für mittleren AD
	aktuelle Bautätigkeiten im Wohnungsbestand	Recherche / Vor-Ort-Aufnahmen	Einige aktuelle Modernisierungstätigkeiten im Wohnungsbestand konnten beobachtet werden.	spricht für mittleren AD
Soziale Entwicklung	Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in %-Punkten	EMR 2013-2017	2,4	unauffällig --> spricht für geringen AD
	Entwicklung Migrantensgesamt (Personen mit Migrationshintergrund und Ausländer) 2013 bis 2016 in %-Punkten	EMR 2013-2017	1,8	niedrig (vgl. Berlin 4,1 / Bezirk 3,5) --> spricht für hohen AD
	Entwicklung der Einwohnerstruktur nach den Zuzugsperioden bis 2013 und nach 2013	HH-Befragung 2018	stabile Bevölkerungsentwicklung ohne große sozialstrukturelle Veränderungen in letzten Jahren, seit 2014 etwas verstärkter Zuzug von Haushalten in wirtschaftlich günstigeren Verhältnissen als der Durchschnitt der Bewohner (höhere Einkommen, Rückgang der armutsgefährdeten Haushalte) bei gestiegenen Neuvermietungsmieten	Bevölkerungsentwicklung kann mit den erhaltungsrechtlichen Reglementierungen erklärt werden, Zuwachs an Haushalten mit höheren Einkommen im Zusammenhang mit der Entwicklung der Angebotsmieten, spricht für anhaltenden, mittleren AD auf das Gebiet
	Veränderung soziodemografischer Kennwerte der Bevölkerung im Vergleich zu den Voruntersuchungen	HH-Befragung 2018 / asum-Gutachten 2011 & 2015	Bedeutend: Abnahme der Haushalte mit Kindern (9%-Punkte), Zunahme der Erwerbstätigenquote (9%-Punkte), Abnahme der Haushalte unter 900 € netto-Einkommen (4%-Punkte), Abnahme der ALG-II-Empfänger (3%-Punkte)	spricht für hohen AD
Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	Anträge auf Umwandlung Juni 2015- Juni 2018 (im Verordnungsvollzug seit Bestehen der UmwVO)	BA	lediglich 10 Anträge in drei Jahren, davon ein Neubau; Mit Blick auf das hohe Umwandlungsgeschehen im relevanten Planungsraum seit 2009 (s.o.) ist somit davon auszugehen, dass der Genehmigungsvorbehalt auf Umwandlungen eine deutlich "abschreckende" Wirkung hat	Befund steht im Zusammenhang mit der erhaltungsrechtlichen Festlegung des Gebiets, kein Bewertung möglich
	Anträge auf genehmigungspflichtige Bautätigkeiten im Verordnungsvollzug zwischen 2014 und 2017	BA	61 Anträge; in den vorherigen vier Jahren waren es 47 Anträge, somit Zuwachs --> weiterhin relevantes Antragsgeschehen; zudem ist von "abschreckender" Wirkung auszugehen	spricht für hohen AD
Mietentwicklung	Entwicklung der Mieten 2011 -> 2015 -> 2018	HH-Befragung 2018 / asum-Gutachten 2011 & 2015	5,64 € -> 6,43 € -> 6,44 € nur minimaler Anstieg seit 2015 zu verzeichnen	Befund steht im Zusammenhang mit der erhaltungsrechtlichen Festlegung des Gebiets, Bewertung nicht möglich
Städtebauliche Aufwertungsfaktoren	Lage und Erschließung des Gebiets	Recherche	Bei dem Gebiet handelt es sich um eine attraktive innerstädtische Wohnlage im "szenigen" Kreuzberg, die durch den ÖPNV sehr gut erschlossen ist und im hohen Maße mit naheliegenden Grünanlagen versorgt ist.	spricht für mittleren AD
	Exogene Aufwertungsfaktoren	Recherche / Vor-Ort-Aufnahmen	Das Gebiet befindet sich im dynamischen urbanen Raum und in einem Umfeld zahlreicher aktuell laufender, anstehender oder in naher Vergangenheit abgeschlossener hochwertiger Entwicklungsprojekte, die einen attraktivitätssteigernden Einfluss auf das Gebiet haben. Hierzu gehören etwa größere Neubau- und Konversionsprojekte am Gleisdreieckpark, am Flaschenhalspark, im Viktoria-Quartier oder im Rathausblock.	spricht für hohen AD
	Aufwertungsprozesse im Gewerbe	Vor-Ort-Aufnahmen	Bereits viel „szenetypische“ Gastronomie und Gewerbe, deutet auf besondere Attraktivität des Gebiets hin.	spricht für hohen AD

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

Im Ergebnis der vorstehenden Bewertung besteht im **Erhaltungsgebiet Hornstraße weiterhin ein mittlerer bis hoher Aufwertungsdruck**, der sich zusammenfassend wie folgt begründet:



- Vor der Rechtsgültigkeit der Umwandlungsverordnung bestand ein nachhaltig hohes Volumen insbesondere an Umwandlungsaktivitäten.
- Die Steigerung der Anzahl der Anträge auf genehmigungspflichtige Maßnahmen sowie die Ausstattungsverbesserungen (Aufzugsanlagen / Balkone) in den letzten Jahren trotz erhaltungsrechtlicher Festlegung sprechen für ein hohes Interesse der Immobilieneigentümer an umlagefähigen, wertsteigernden Investitionen in den Wohnungsbestand des Gebiets.
- Die Tendenzen zur Veränderung der Wohnbevölkerung in Richtung einkommensstärkerer Haushalte zu Lasten wirtschaftlich weniger leistungsfähiger Haushalte mit geringerer Mietzahlungsfähigkeit halten an. Auch sprechen die demografischen Veränderungen wie der gegenüber Berlin unterproportionale Zuzug von nicht-deutschen Haushalten und der Rückgang von Familien mit Kindern für städtebaulich problematische Segregationsprozesse.
- Das Erhaltungsgebiet unterliegt aufgrund seiner stadträumlichen Lage einem bedeutenden „exogenen“ Aufwertungsdruck. Es 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 Gebiets bewirken.

**Tabelle 20: Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Viktoriapark-West**

Thema	Merkmale	Register / Stand	Viktoriapark-West	
Umwandlung und Verkauf	Anteil Wohnungsverkäufe 2010 bis 2017 am Bestand 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4	11,3	hoch (vgl. Berlin 5,9) --> spricht für hohen AD
	Anteil Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2017 am Bestand 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4	14,5	hoch (vgl. Berlin 4,4) --> spricht für hohen AD
Bautätigkeiten	Anteil Wohnungen, die während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter modernisiert wurden	HH-Befragung 2018	19,9	relativ hoch --> spricht für mittleren AD
	aktuelle Bautätigkeiten im Wohnungsbestand	Recherche / Vor-Ort-Aufnahmen	Eine Vielzahl aktueller Modernisierungstätigkeiten im Wohnungsbestand - insbesondere im Altbaubestand - konnten beobachtet werden.	spricht für hohen AD
Soziale Entwicklung	Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in %-Punkten	EMR 2013-2017	0,1	unterdurchschnittlich --> spricht für geringen AD
	Entwicklung Migranten gesamt (Personen mit Migrationshintergrund und Ausländer) 2013 bis 2016 in %-Punkten	EMR 2013-2017	2,7	niedrig (vgl. Berlin 4,1 / Bezirk 3,5) --> spricht für hohen AD
	Entwicklung der Einwohnerstruktur nach den Zugangsperioden bis 2013 und nach 2013	HH-Befragung 2018	seit 2014 verstärkter Zuzug von Haushalten in wirtschaftlich günstigeren Verhältnissen als der Durchschnitt der Bewohner (Anstieg Einkommen und Neuvermietungsmiete bei Rückgang der armutsgefährdeten Haushalte)	spricht für hohen AD
	Veränderung soziodemografischer Kennwerte der Bevölkerung im Vergleich zu den Voruntersuchungen	HH-Befragung 2018 / asum-Gutachten 2011 & 2015	k.A.	-
Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	Anträge auf Umwandlung Juni 2015- Juni 2018 (im Verordnungsvollzug seit Bestehen der UmwVO)	BA	Das sehr hohe Umwandlungsgeschehen im relevanten Planungsraum, das noch bestehende Umwandlungspotenzial in den Gebieten sowie die links beschriebene Wirkung der Umwandlungsvordnung im Erhaltungsgebiet Hornstraße, lassen darauf schließen, dass ein Genehmigungs-vorbehalt auf Umwandlungen auch in diesen Gebieten eine Wirkung erzielen würde.	spricht für Gebieterweiterung
	Anträge auf genehmigungspflichtige Bautätigkeiten im Verordnungsvollzug zwischen 2014 und 2017	BA	-	-
Mietentwicklung	Entwicklung der Mieten 2011 -> 2015 -> 2018	HH-Befragung 2018 / asum-Gutachten 2011 & 2015	k.A.	-
Städtebauliche Aufwertungsfaktoren	Lage und Erschließung des Gebiets	Recherche	Bei dem Gebiet handelt es sich um eine attraktive innerstädtische Wohnlage im "szenigen" Kreuzberg, die durch den ÖPNV sehr gut erschlossen ist und im hohen Maße mit naheliegenden Grünanlagen versorgt ist.	spricht für mittleren AD
	Exogene Aufwertungsfaktoren	Recherche / Vor-Ort-Aufnahmen	Das Gebiet befindet sich im dynamischen urbanen Raum und in einem Umfeld zahlreicher aktuell laufender, anstehender oder in naher Vergangenheit abgeschlossener hochwertiger Entwicklungsprojekte, die einen attraktivitätssteigernden Einfluss auf das Gebiet haben. Hierzu gehören etwa größere Neubau- und Konversionsprojekte am Gleisdreieckpark, am Flaschenhalspark, im Viktoria-Quartier oder im Rathausblock.	spricht für hohen AD
	Aufwertungsprozesse im Gewerbe	Vor-Ort-Aufnahmen	Bereits viel „szenetypische“ Gastronomie und Gewerbe, deutet auf besondere Attraktivität des Gebiets hin.	spricht für hohen AD

**Tabelle 21: Indikatorenprägungen Aufwertungsdruck Viktoriapark-Ost**

Thema	Merkmale	Register / Stand	Viktoriapark-Ost	
Umwandlung und Verkauf	Anteil Wohnungsverkäufe 2010 bis 2017 am Bestand 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4	11,3	hoch (vgl. Berlin 5,9) --> spricht für hohen AD
	Anteil Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2017 am Bestand 2009 im PLR in %	SenStadt IVA4	14,5	hoch (vgl. Berlin 4,4) --> spricht für hohen AD
Bautätigkeiten	Anteil Wohnungen, die während der Dauer des Mietverhältnisses vom Vermieter modernisiert wurden	HH-Befragung 2018	29,2	hoch --> spricht für hohen AD
	aktuelle Bautätigkeiten im Wohnungsbestand	Recherche / Vor-Ort-Aufnahmen	Einige aktuelle Modernisierungstätigkeiten im Wohnungsbestand konnten beobachtet werden.	spricht für mittleren AD
Soziale Entwicklung	Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in %-Punkten	EMR 2013-2017	10,7	sehr hoch --> spricht für hohen AD
	Entwicklung Migranten gesamt (Personen mit Migrationshintergrund und Ausländer) 2013 bis 2016 in %-Punkten	EMR 2013-2017	1,7	niedrig (vgl. Berlin 4,1 / Bezirk 3,5) --> spricht für hohen AD
	Entwicklung der Einwohnerstruktur nach den Zugsperioden bis 2013 und nach 2013	HH-Befragung 2018	keine großen sozialstrukturellen Veränderungen in letzten Jahren	spricht für geringen AD
	Veränderung soziodemografischer Kennwerte der Bevölkerung im Vergleich zu den Voruntersuchungen	HH-Befragung 2018 / asum-Gutachten 2011 & 2015	k.A.	-
Wohnungswirtschaftliche Entwicklungen	Anträge auf Umwandlung Juni 2015- Juni 2018 (im Verordnungsvollzug seit Bestehen der UmwVO)	BA	Das sehr hohe Umwandlungsgeschehen im relevanten Planungsraum, das noch bestehende Umwandlungspotenzial in den Gebieten sowie die links beschriebene Wirkung der Umwandlungsvordnung im Erhaltungsgebiet Hornstraße, lassen darauf schließen, dass ein Genehmigungs-vorbehalt auf Umwandlungen auch in diesen Gebieten eine Wirkung erzielen würde.	spricht für Gebietsverteilung
	Anträge auf genehmigungspflichtige Bautätigkeiten im Verordnungsvollzug zwischen 2014 und 2017	BA	-	-
Mietentwicklung	Entwicklung der Mieten 2011 -> 2015 -> 2018	HH-Befragung 2018 / asum-Gutachten 2011 & 2015	k.A.	-
Städtebauliche Aufwertungsfaktoren	Lage und Erschließung des Gebiets	Recherche	Bei dem Gebiet handelt es sich um eine attraktive innerstädtische Wohnlage im "szenigen" Kreuzberg, die durch den ÖPNV sehr gut erschlossen ist und im hohen Maße mit naheliegenden Grünanlagen versorgt ist.	spricht für mittleren AD
	Exogene Aufwertungsfaktoren	Recherche / Vor-Ort-Aufnahmen	Das Gebiet befindet sich im dynamischen urbanen Raum und in einem Umfeld zahlreicher aktuell laufender, anstehender oder in naher Vergangenheit abgeschlossener hochwertiger Entwicklungsprojekte, die einen attraktivitätssteigernden Einfluss auf das Gebiet haben. Hierzu gehören etwa größere Neubau- und Konversionsprojekte am Gleisdreieckpark, am Flaschenhalspark, im Viktoria-Quartier oder im Rathausblock.	spricht für hohen AD
	Aufwertungsprozesse im Gewerbe	Vor-Ort-Aufnahmen	Bereits viel „szenetypische“ Gastronomie und Gewerbe, deutet auf besondere Attraktivität des Gebiets hin.	spricht für hohen AD

Die in Teilen gleichen Ausprägungen der Indikatoren zum Aufwertungsdruck in den beiden Erweiterungsgebieten Viktoriapark-Ost und -West zeigen an, dass auch in den beiden Teilgebieten **ein mittlerer bis hoher Aufwertungsdruck** besteht. Der etwas stärkere Aufwertungsdruck im Teilgebiet Viktoriapark-Ost ist vor allem mit der stärkeren Modernisierungsaktivität der Eigentümer, den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in dem Gebiet und dem besonderen Bevölkerungszuwachs begründet. Die Abweichungen können mit den sehr unterschiedlichen baustrukturellen Gegebenheiten und der städtebaulichen Entwicklung des "Viktoria-Quartiers" im Laufe der letzten fünf Jahre erklärt werden. Hervorzuheben ist für beide Gebiete:

- ein im Zeitraum 2010 bis 2017 dreimal so hohes Umwandlungsvolumen wie für Berlin gesamt sowie ein hohes Antragsvolumen auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen von Wohnungen,
- ein im gleichen Zeitraum nahezu doppelt so hohes Volumen an Wohnungsverkäufen wie für Berlin gesamt sowie
- aufgrund der attraktiven innerstädtischen Lage der beiden Teilgebiete ein bedeutender „exogener“ Aufwertungsdruck u.a. durch Wohnbauprojekte im unmittelbaren Umfeld, touristische Hotspots und die fortschreitende Ansiedlung von Verkaufs- und Gaststättengewerbe für den gehobenen Bedarf.

### **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 der einzelnen Teilgebiete und dem Untersuchungsgebiet gesamt dargestellt:

**Tabelle 22: Indikatorausprägungen Verdrängunggefährdung im Vergleich der Teilgebiete und Untersuchungsgebiet gesamt**

Indikatoren	Bewertung	Quelle	Ausprägung			Untersuchungsgebiet Gesamt
			Erhaltungsgebiet	Viktoriapark-West	Viktoriapark-Ost	
<b>Vg1 Nationalität</b>						
Anteil Deutsche Peronen in %	gering	EMR-Daten 2017	63,7	59,7	63,7	62,2
Anteil Deutsche Personen mit Migrationshintergrund in %	mittel		13,0	15,5	14,8	14,4
Anteil Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in %	hoch		23,3	24,8	21,5	23,4
<b>Vg2 Haushalte mit Kindern</b>						
Anteil Haushalte ohne Kinder in %	gering	HH-Befragung 2018	77,2	78,1	78,7	77,8
Anteil Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %	mittel		13,1	14,3	12,3	13,5
Anteil Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %	hoch		9,8	7,6	9,0	8,7
<b>Vg3 Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder</b>						
Anteil Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	gering	HH-Befragung 2018	64,1	62,0	58,7	62,3
Anteil Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %	mittel		22,2	23,9	28,1	24,0
Anteil Befragte ohne berufsqualifiz. Abschluss in %	hoch		13,6	14,1	13,1	13,8
<b>Vg4 Haushalte nach Einkommensklassen</b>						
Anteil Hh mit einem Einkommen von 2.600 € und mehr (netto) in %	gering	HH-Befragung 2018	51,6	49,4	48,7	50,1
Anteil Hh mit einem Einkommen zwischen 1.300 € und unter 2.600 € (netto) in %	mittel		37,6	35,0	33,5	35,7
Anteil Hh mit einem Einkommen von unter 1.300 € (netto) in %	hoch		10,8	15,6	17,8	14,2
<b>Vg5 Äquivalenzeinkommen* der Haushalte</b>						
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in %	gering	HH-Befragung 2018	32,5	25,4	28,3	28,6
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60% und 140 % des Berliner Werts in %	mittel		62,3	66,2	65,2	64,6
Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60% des Berliner Werts in % (Armutgefährdungsschwelle)	hoch		5,2	8,4	6,5	6,8
<b>Vg6 Seniorenanteile</b>						
Anteil Personen zwischen 55 und 64 Jahren	gering	EMR-Daten 2017	12,4	10,9	12,5	11,9
Anteil Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren	mittel		8,6	7,6	9,1	8,4
Anteil Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr	hoch		1,5	1,2	2,0	1,5
<b>Vg7 Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Nettohaushaltseinkommen)</b>						
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20% des Einkommens in %	gering	HH-Befragung 2018	46,9	56,0	54,4	52,3
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20 und 30% des Einkommens in %	mittel		36,9	28,5	28,0	31,5
Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30% des Einkommens in %	hoch		16,2	15,5	17,6	16,2
<b>Vg8 Wohndauer der Haushalte</b>						
Anteil Personen mit Wohndauer in der Wohnung bis 5 Jahren in %	gering	EMR-Daten 2017	41,5	43,5	46,4	43,6
Anteil Personen mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 6 und unter 10 Jahren in %	mittel		21,5	20,8	21,7	21,3
Anteil Personen mit Wohndauer in der Wohnung von 10 Jahren und mehr in %	hoch		36,9	35,7	31,9	35,1

Wie aus der Zusammenstellung der Angaben zur Haushaltsstruktur in Tabelle 11 bereits ersichtlich, weist das gesamte Untersuchungsgebiet einen weitgehend einheitlichen soziodemographischen Aufbau der Wohnbevölkerung auf.

Insgesamt handelt es sich gegenüber den überörtlichen Vergleichsgebieten um eine im Durchschnitt vergleichsweise „junge Bevölkerung“ (Senioren über 65 Jahren 10%, Berlin 19%) mit einer hohen Erwerbstätigenquote (78%, Friedrichshain-Kreuzberg 63%). Entsprechend sind die Haushalte wirtschaftlich überdurchschnittlich leistungsfähig (1.800 € Äquivalenzeinkommen, Berlin 1.400 €). Der Anteil der Haushalte mit ALG II Bezug beträgt im Untersuchungsgebiet lediglich 6% (Friedrichshain-Kreuzberg 16%) und nur 7% der Haushalte haben ein Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze (Berlin 16%). Die durchschnittlichen Einkommen im Gebiet unterscheiden sich vom Bezirk allerdings durch eine abweichende Verteilung der Einkommensgruppen. Im Gebiet leben sowohl geringere Anteile von niedrigeren als auch von höheren Einkommensbeziehern, während die Gruppe der Haushalte mit mittleren Einkommen deutlich erhöht ist.

Das Untersuchungsgebiet hat eine stabile Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil an einer Stammbevölkerung mit langer durchschnittlicher Wohndauer. 37% der Personen Haushalte wohnen 10 Jahre und länger in der Wohnung und nur 12% der befragten Haushalte haben die Absicht, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen.

Aufgrund des im Durchschnitt noch relativ niedrigen Mietniveaus und des durchschnittlichen Einkommensniveaus beträgt die Mietbelastungsquote (Anteil der Netto-Kaltmiete am Netto-Haushaltseinkommen) derzeit nur 21 % (Berlin 26%).

Auch die zusammenfassende Betrachtung der Indikatorenausprägungen der einzelnen Teilgebiete ergibt bei den einzelnen Indikatoren lediglich Unterschiede von wenigen Prozentpunkten:

**Tabelle 23: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Erhaltungsgebiet Hornstraße**

Indikatoren Erhaltungsgebiet		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Nationalität	23,3	13,0	63,7
Vg2	Haushalte mit Kindern	9,8	13,1	77,2
Vg3	Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder	13,6	22,2	64,1
Vg4	Haushalte nach Einkommensklassen	10,8	37,6	51,6
Vg5	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	5,2	62,3	32,5
Vg6	Seniorenanteile	1,5	8,6	12,4
Vg7	Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Netto-Haushaltseinkommen)	16,2	36,9	46,9
Vg8	Wohndauer der Haushalte	36,9	21,5	41,5
<b>Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung</b>		<b>14,7</b>	<b>26,9</b>	<b>48,7</b>

**Tabelle 24: Zusammenfassung der Indikatorausprägungen Verdrängungsgefährdung Teilgebiet Viktoriapark-West**

Indikatoren Viktoriapark-West		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Nationalität	23,3	13,0	63,7
Vg2	Haushalte mit Kindern	7,6	14,3	78,1
Vg3	Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder	14,1	23,9	62,0
Vg4	Haushalte nach Einkommensklassen	15,6	35,0	49,4
Vg5	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	8,4	66,2	25,4
Vg6	Seniorenanteile	1,2	7,6	10,9
Vg7	Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Netto-Haushaltseinkommen)	15,5	28,5	56,0
Vg8	Wohndauer der Haushalte	35,7	20,8	43,5
<b>Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung</b>		<b>15,2</b>	<b>26,2</b>	<b>48,6</b>

**Tabelle 25: Zusammenfassung der Indikatorausprägungen Verdrängungsgefährdung Teilgebiet Viktoriapark-Ost**

Indikatoren Viktoriapark-Ost		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Nationalität	21,5	14,8	63,7
Vg2	Haushalte mit Kindern	9,0	12,3	78,7
Vg3	Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder	13,1	28,1	58,7
Vg4	Haushalte nach Einkommensklassen	17,8	33,5	48,7
Vg5	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	6,5	65,2	28,3
Vg6	Seniorenanteile	2,0	9,1	12,5
Vg7	Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Netto-Haushaltseinkommen)	17,6	28,0	54,4
Vg8	Wohndauer der Haushalte	31,9	21,7	46,4
<b>Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung</b>		<b>14,9</b>	<b>26,6</b>	<b>48,9</b>



**Tabelle 26: Zusammenfassung der Indikatorausprägungen Verdrängungsgefährdung Untersuchungsgebiet gesamt**

Indikatoren Untersuchungsbereich gesamt		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Vg1	Nationalität	23,4	14,4	62,2
Vg2	Haushalte mit Kindern	8,7	13,5	77,8
Vg3	Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder	13,8	24,0	62,3
Vg4	Haushalte nach Einkommensklassen	14,2	35,7	50,1
Vg5	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	6,8	64,6	28,6
Vg6	Seniorenanteile	1,5	8,4	11,9
Vg7	Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Netto-Haushaltseinkommen)	16,2	31,5	52,3
Vg8	Wohndauer der Haushalte	35,1	21,3	43,6
<b>Zusammenfassung Verdrängungsgefährdung</b>		<b>15,0</b>	<b>26,7</b>	<b>48,6</b>

Aufgrund der Untersuchungsbefunde kann davon ausgegangen werden, dass im Zusammenhang mit einer Aufwertung des gesamten Untersuchungsgebiets durch Modernisierung und Umwandlung ca. 15% der derzeitigen Wohnungsmieter unmittelbar und weitere ca. 30% 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. 18%),
- Haushalte mit niedrigem Einkommen unter 1.300 € netto (14%) und darunter besonders Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsschwelle liegt (7%),
- Haushalte mit ALG-Bezügen und sonstigen Transferleistungen (insgesamt 8%),
- Haushalte, die nur eingeschränkt in der Lage sind, Wohnkostensteigerungen durch eine Umstellung des Haushaltsbudgets zu kompensieren, darunter insbesondere Familien mit Kindern (19%) und Alleinerziehende (2%),
- Haushalte, deren Mietbelastung bereits jetzt 30% und mehr des verfügbaren Netto-Haushaltseinkommens beträgt (16%),

- 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 36% aller Haushalte) und einer mittleren Mietbelastungsquote (32%) 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 27: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung im Vergleich der Teilgebiete und dem Untersuchungsgebiet gesamt**

Indikatoren (Quelle: HH-Befragung 2018)	Bewertung	Erhaltungsgebiet	Viktoriapark-West	Viktoriapark-Ost	Untersuchungsbereich gesamt
<b>Gb1 Infrastrukturangewiesenheit</b>					
Anteil Haushalte, die auf keine lokales Infrastrukturangebot angewiesen sind in %	geringe	39,0	38,4	36,6	38,3
Anteil Haushalte, die auf ein bis zwei Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	mittlere	26,6	25,2	25,1	25,7
Anteil Haushalte, die auf drei und mehr Infrastrukturangebote angewiesen sind in %	starke	34,4	36,5	38,3	36,0
<b>Gb2 Infrastrukturnutzung</b>					
Anteil Haushalte, die kein lokales Infrastrukturangebot nutzen in %	geringe	25,4	24,8	25,6	25,2
Anteil Haushalte, die ein bis zwei Infrastrukturangebote nutzen in %	mittlere	2,3	5,2	5,7	4,2
Anteil Haushalte, die drei und mehr Infrastrukturangebote nutzen in %	starke	72,2	70,0	68,7	70,6
<b>Gb3 Zufriedenheit mit Nachbarschaftsbeziehungen</b>					
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus bzw. Wohnumfeld schlecht bewerten in %	geringe	1,7	3,0	3,2	2,6
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus bzw. Wohnumfeld gut bewerten in %	mittlere	56,6	60,1	55,5	57,9
Anteil Haushalte die die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus bzw. Wohnumfeld sehr gut bewerten in %	starke	41,7	36,8	41,2	39,5
<b>Gb4 Wohnstandortbindung</b>					
Anteil Haushalte, die keine Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	geringe	1,6	2,1	1,5	1,8
Anteil Haushalte, die ein oder zwei Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	mittlere	16,2	13,3	12,5	14,2
Anteil Haushalte, die drei und mehr Gründe für den Wohnstandort angegeben haben in %	starke	82,2	84,6	86,0	84,0
<b>Gb5 Umzugsinteresse der Haushalte</b>					
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen Unzufriedenheit mit der Wohnung und Wohnumfeld in %	geringe	5,7	10,8	2,8	4,8
Anteil Haushalte mit Umzugsabsicht wegen zu hoher Miete in %	mittlere	10,5	11,1	5,6	11,0
Anteil Haushalte ohne Umzugsabsicht in %	starke	87,9	85,0	88,5	86,8

**Tabelle 28: Kontextindikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung im Vergleich der Teilgebiete und des Erhaltungsgebiets gesamt (Quelle HH-Befragung 2018)**

Kontextindikatoren	Erhaltungsgebiet	Viktoriapark-West	Viktoriapark-Ost	UG Gesamt
Anteil Haushalte, die auf die günstige Miete angewiesen sind in %	33,6	37,4	37,9	35,4
Anteil Haushalte, die auf eine oder mehrere Infrastruktureinrichtungen (Bildung, Gesundheit, Soziales) im Gebiet angewiesen sind in %	61,0	61,6	62,2	61,5
Anteil Haushalte, die öffentliche Infrastruktur im Gebiet nutzen... in %				
Kindertagesstätten / Horteinrichtungen	16,2	14,1	14,2	14,9
Grundschule	13,2	9,7	8,4	10,8
öffentliche Kinderspielplätze	23,1	18,5	17,1	20,0
Freizeitangebote für Jugendliche	20,0	13,5	14,4	16,1
Seniorenfreizeitangebote / Nachbarschaftstreff	4,6	1,9	3,3	3,2
öffentliche Grünanlagen	68,9	70,1	66,4	69,0
Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge (Ärzte, Therapieeinrichtungen, Krankengymnastik etc.)	51,5	49,5	58,3	51,9
Beratungseinrichtungen	11,6	12,9	18,0	13,3
Öffentlicher Personennahverkehr	67,8	67,1	69,1	67,7

Entsprechend der sehr geringen Unterschiede der Kennwerte der soziodemografischen Zusammensetzung der Bevölkerung zwischen den drei Teilgebieten ergeben sich auch bezüglich der Infrastrukturnutzung und der Wohnstandortbindung nur geringe Differenzen in den Ausprägungen der Indikatoren und Kontextindikatoren. Lediglich die Ausprägung des Indikators „Umzugsinteresse der Haushalte“ (Gb5), weicht für das Teilgebiet Viktoriapark-Ost durch etwas stärker ausgebildete Umzugsabsichten ab.

**Tabelle 29: Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung Untersuchungsgebiet gesamt**

Indikatoren Untersuchungsgebiet gesamt		Ausprägung in %		
		hoch	mittel	gering
Gb1	Infrastrukturangewiesenheit	36,0	25,7	38,3
Gb2	Infrastrukturnutzung	70,6	4,2	25,2
Gb3	Zufriedenheit mit Nachbarschaftsbeziehungen	39,5	57,9	2,6
Gb4	Wohnstandortbindung	84,0	14,2	1,8
Gb5	Verbleibinteresse der Haushalte	86,8	11,0	4,8
<b>Zusammenfassung Gebietsbindung</b>		<b>63,4</b>	<b>22,6</b>	<b>14,5</b>

Die Bewertungen zur Infrastrukturnutzung und Gebietsbindung der Wohnbevölkerung kann zusammenfassend wie folgt festgestellt werden:

- 36% der befragten Haushalte haben angegeben, auf drei und mehr lokale Infrastrukturangebote angewiesen zu sein und weitere 26% sind auf ein oder zwei Infrastruktureinrichtungen angewiesen.
- 70% der Haushalte nutzen regelmäßig drei oder mehr der Infrastrukturangebote im Gebiet.
- Die Nachbarschaftsbeziehungen im Haus werden von 40% der Bewohner als sehr gut und von weiteren 58% als gut bewertet.
- 84% der Bewohner haben drei oder mehr Gründe angegeben, weshalb sie am Wohnstandort starke sozial-räumliche Bindungen haben.
- Lediglich 13% der Haushalte ziehen in Erwägung, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen.

Insgesamt zeigt sich für das gesamte Untersuchungsgebiet, bei sehr geringen teilgebietlichen Unterschieden eine **hohe Gebietsbindung** der Bewohnerschaft, insbesondere durch die Haushalte mit Kindern. Die Wertschätzung der Infrastruktur und die hohe Nutzungsintensität bestätigt ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen der lokalen sozialen Infrastrukturangeboten und der Gebietsbevölkerung im gesamten Untersuchungsgebiet**. 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 Aufhebung der Erhaltungsverordnung Hornstraße bzw. dem Verzicht auf eine Festlegung der Erweiterungsgebiete müssen darüber hinaus weitere städtebaulich nachteilige Folgen befürchtet werden:**

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

**Verstärkung von Segregationsprozessen<sup>8</sup> 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

---

<sup>8</sup> Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.

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 Besatz 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 Besatz. Hierdurch würde die vorhandene Infrastruktur überlastet bzw. wären zusätzliche öffentliche Investitionen zur Bedarfsdeckung erforderlich.

### 3 Zusammenfassende Bewertungen und Empfehlungen

Mit den vorstehend im Einzelnen dargestellten Untersuchungsbefunden konnte nachgewiesen werden, dass für das Untersuchungsgebiet insgesamt

- 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 30: Zusammenfassung der Ergebnisse der Teilgebiete und des Untersuchungsgebiets gesamt

Indiktorenset	Erhaltungsgebiet			Viktoriapark-West			Viktoriapark-Ost			Untersuchungsgebiet gesamt		
	hoch	mittel	niedrig	hoch	mittel	niedrig	hoch	mittel	niedrig	hoch	mittel	niedrig
<b>Aufwertungspotenzial</b>	45 %	47 %	14 %	48 %	45 %	12 %	36 %	50 %	17 %	45 %	46 %	14 %
<b>Aufwertungsdruck</b>	zahlreiche Indikatoren, die auf <b>mittleren bis hohen Aufwertungsdruck</b> hindeuten, wie z.B. Umwandlungs- und Verkaufszahlen, sozialstrukturellen Entwicklungen oder exogene Aufwertungs-faktoren. Zum Teil jedoch Dynamik in den letzten Jahren gebremst --> zurückzuführen auf Wirkung der Erhaltungsverordnung			zahlreiche Indikatoren, die auf <b>hohen Aufwertungsdruck</b> hindeuten, wie z.B. Umwandlungs- und Verkaufszahlen, sozialstrukturellen Entwicklungen, aktuelle Bautätigkeiten und exogene Aufwertungs-faktoren.			zahlreiche Indikatoren, die auf <b>hohen Aufwertungsdruck</b> hindeuten, wie z.B. Umwandlungs- und Verkaufszahlen, soziodemographische Entwicklungen, aktuelle Bautätigkeiten und exogene Aufwertungs-faktoren.			zahlreiche Indikatoren, die auf <b>hohen Aufwertungsdruck</b> hindeuten, wie z.B. Umwandlungs- und Verkaufszahlen, soziodemographische und -strukturelle Entwicklungen, aktuelle Bautätigkeiten und exogene Aufwertungs-faktoren.		
<b>Verdrängungsgefährdung</b>	15 %	27 %	49 %	15 %	26 %	49 %	15 %	27 %	49 %	15 %	27 %	49 %
<b>Gebietsbindung Infrastruktur-nutzung</b>	64 %	22 %	15 %	63 %	23 %	16 %	65 %	21 %	14 %	63 %	23 %	15 %

### 3.1 Empfehlungen zum Erhaltungsgebiet Hornstraße

In den Untersuchungen konnte noch ein erhebliches Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand in Verbindung mit einem nachhaltigen Aufwertungsdruck auf das aktuelle **Erhaltungsgebiet Hornstraße** festgestellt werden. Die Bewohnerschaft des Erhaltungsgebiets 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 angewiesen sind.

Nach den vorliegenden Befunden sind im Falle einer Aufhebung der bestehenden sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Hornstraße durch verstärkte Aufwertungs- und Segregationsprozesse nachteilige städtebauliche Folgen 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 Subjektsbeihilfen 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 fortzuführen, um nachteilige städtebauliche Folgen der zu erwartenden Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch baulich-städtebaulichen Entwicklungen in dem Gebiet möglichst zu vermeiden.**

Eine nach Teilräumen differenzierte Überprüfung des städtebaulich weitgehend homogenen Altbauquartiers hat keine Anhaltspunkte für eine veränderte Festlegung des Erhaltungsgebiets in der derzeitigen Abgrenzung erbracht. Daher wird empfohlen die bestehende Gebietskulisse weiterhin beizubehalten.

### 3.2 Empfehlungen zu dem Erweiterungsbereich Viktoriapark-West

Für den mit dem Erhaltungsgebiet stadt- und sozialräumlich eng verflochtenen Erweiterungsbereich Viktoriapark-West konnten bezüglich der Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand qualitativ und quantitativ ähnliche Befunde festgestellt werden.

In diesem Gebiet besteht zudem ein höherer Aufwertungsdruck als im Erhaltungsgebiet. Daraus kann geschlossen werden, dass die festgestellten erhaltungsrechtlich relevanten Aufwertungs- und Umwandlungspotenziale in den kommenden Jahren auch in dem Teilgebiet Viktoriapark-West in hohem Maße ausgeschöpft werden.

Da analog zur städtebaulichen Struktur auch die Bevölkerungsstruktur, die Wohnstandortbindungen und das Verhältnis zwischen der Wohnbevölkerung und der Infrastrukturausstattung sehr ähnlich zum Erhaltungsgebiet sind, bestehen auch für das Teilgebiet Viktoriapark-West empirisch gesicherte Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Wohnbevölkerung durch bauliche Aufwertungsprozesse und eine fortschreitende Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen. Im Ergebnis müssen für den Erweiterungsbereich kurz bis mittelfristig erhaltungsrechtlich relevante städtebaulich nachteilige Folgen erwartet werden.



**Aufgrund der homogenen Bau- und Bevölkerungsstruktur und den sozialräumlichen Zusammenhängen empfehlen wir auf Grundlage der vorstehenden Untersuchungsergebnisse eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Erhaltungsgebiets Hornstraße um das Erweiterungsgebiet Viktoriapark-West.**

Die Untersuchung hat dabei keine Anhaltspunkte für teilräumliche Unterschiede der Untersuchungsbefunde innerhalb des Teilgebiets Viktoriapark-West ergeben, so dass wir eine Erweiterung des sozialen Erhaltungsgebiets Hornstraße in der räumlichen Abgrenzung des untersuchten Teilgebiets empfehlen (vgl. Abb. 10).

### **3.3 Empfehlungen zu dem Erweiterungsgebiet Viktoriapark-Ost**

Wie dargestellt konnten auch für das **Erweiterungsgebiet Viktoriapark-Ost** empirische Belege für ein hohes Aufwertungspotenzial, einen hohen Aufwertungsdruck und eine erhaltungsrechtliche relevante Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung gefunden werden. Anders als beim Erhaltungsgebiet Hornstraße und Erweiterungsgebiet Viktoriapark-West wurden im Teilgebiet Viktoriapark-Ost jedoch stadträumlich differenzierte Ergebnisse festgestellt.

Während der nördliche Teil des Erweiterungsgebiets nördlich des Viktoriaparks einschließlich des kleinen Parkausläufers zwischen Methfesselstraße und Mehringdamm baustrukturell an das Gebiet westlich des Viktoriaparks und nördlich der Kreuzbergstraße anknüpft, weicht der südliche Teil des Erweiterungsgebiets Viktoriapark-Ost rund um die Methfesselstraße bau- und sozialstrukturell jedoch deutlich ab.

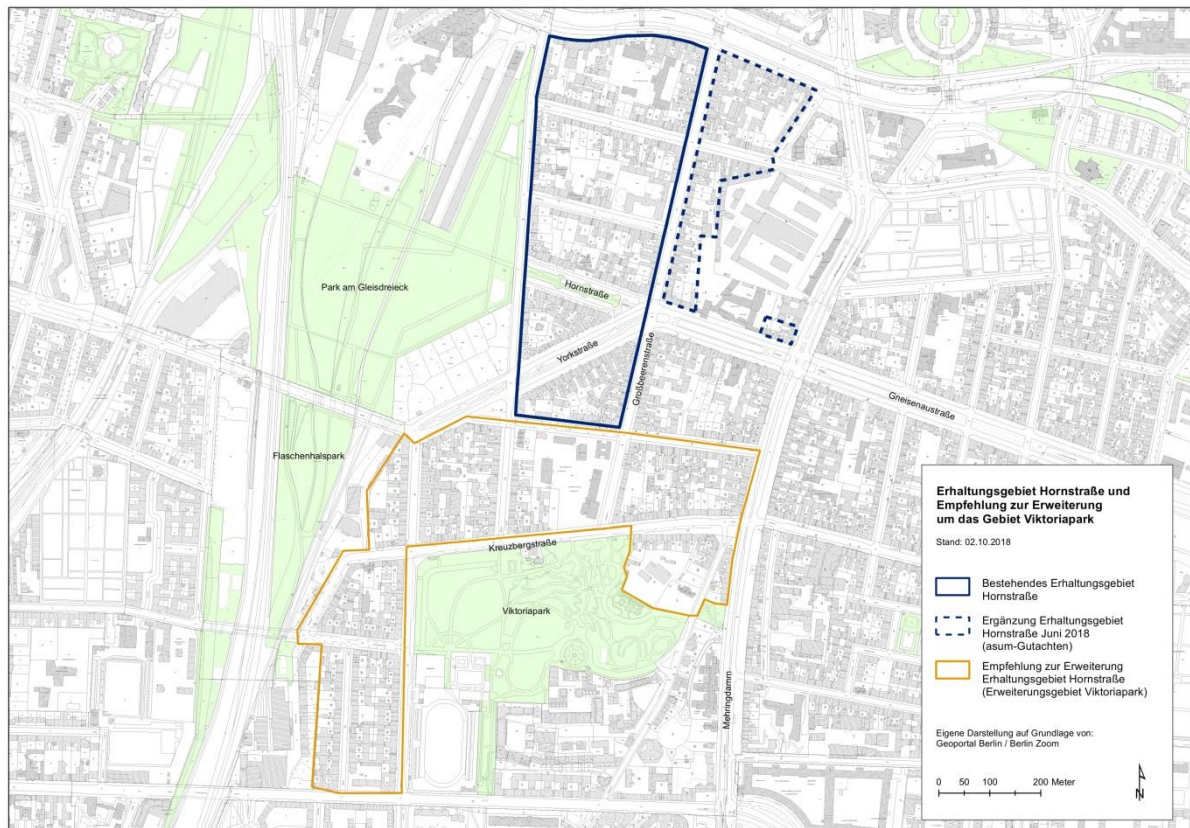
Der südliche Teil ist vom sog. „Viktoria-Quartier“ geprägt, das zwischen 2008 und 2012 auf einem ehemaligen Brauerei-Gelände entstand und eine große Zahl freifinanzierter Wohnungen in umgenutzter historischer Bausubstanz und eine Reihe neu erstellter Wohnungsbauten umfasst. Der hochwertige Wohnungsbestand wurde zu großen Teilen in Eigentumsmaßnahmen erstellt, für den kein erhaltungsrechtlich relevantes Aufwertungspotenzial besteht. Ergänzt wird der südliche Teil des Gebiets durch Infrastruktureinrichtungen, wenige, nach dem Krieg erstellte Wohngebäude und einem kleineren Ensemble von Altbauten im Süden, die sich zum überwiegenden Teil im genossenschaftlichen Besitz befinden. Die Wohnnutzung dieses Bereichs ist durch die starke Verkehrsbelastung der Dudenstraße beeinträchtigt. Insgesamt konnten daher in diesem Areal des Teilgebiets Viktoriapark-Ost nur sehr geringe erhaltungsrechtlich relevante Aufwertungspotenziale festgestellt werden.

Eine blockbezogene Sonderauswertung der Einwohnerdaten hat zudem erbracht, dass die Bevölkerungsstruktur der Blöcke des südlichen Teils im Gegensatz zum nördlichen Block signifikant von jenen des Erhaltungs- und des gesamten Untersuchungsgebiets abweichen. So zeichnet sich etwa der Block des „Viktoria-Quartiers“ durch einen wesentlich geringeren Anteil an Migranten und Personen mit langer Wohndauer aus.

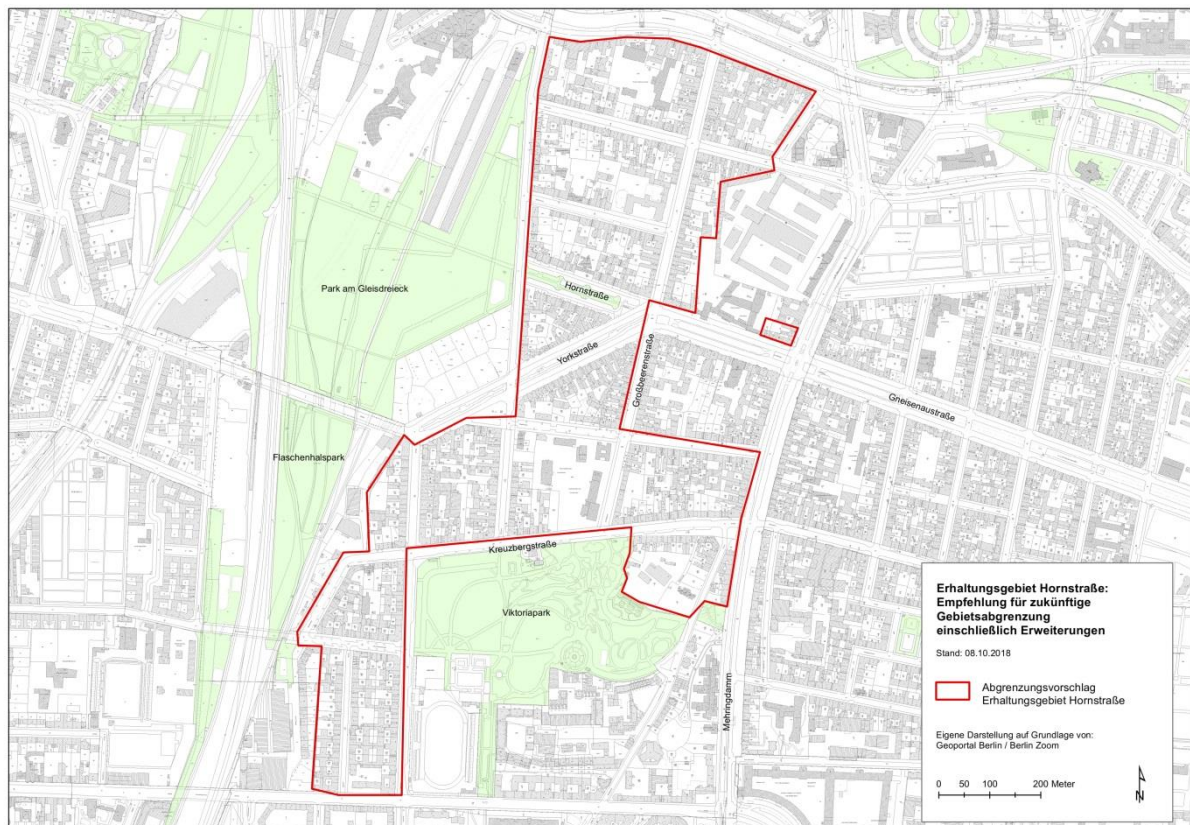
Auch konnten für dieses, stadträumlich abgetrennte Gebiet nur wenige funktionale und sozialräumliche Bezüge zum Erhaltungsgebiet Hornstraße festgestellt werden. Nach unserer Einschätzung sind daher für diesen Teilbereich des Erweiterungsgebiets Viktoriapark-Ost die Voraussetzungen für eine erhaltungsrechtliche Festlegung nicht in ausreichendem Maße gegeben.

**Auf Grundlage der vorstehenden Untersuchungsergebnisse halten wir jedoch die erhaltungsrechtlichen Voraussetzungen in dem nördlichen Teil des untersuchten Teilgebiets Viktoriapark-Ost bis zur Linie Viktoriapark / Parkausläufer zwischen Methfesselstraße und Mehringdamm für gegeben und empfehlen, die Erweiterung des Erhaltungsgebiets Hornstraße um dieses Areal (vgl. Abb. 10).**

**Abbildung 10: Räumliche Abgrenzung des Erhaltungsgebiets Hornstraße und der Erweiterungsbereiche Rathausblock und Viktoriapark**



**Abbildung 11: Räumliche Abgrenzung der Empfehlung zum erweiterten Erhaltungsgebiet Hornstraße**



## Anlage 1

Tabelle 31: Vergleichende Darstellung ausgewählter Untersuchungsergebnisse der Mieterhaushalte und der Haushalte selbstnutzender Eigentümer

Merkmale	Mieterhaushalte	selbstnutzende Eigentümerhaushalte	Differenz	alle Haushalte
<b>Basisdaten</b>				
Anzahl Haushalte	6.236	520		6.756
Stichprobenumfang Haushalte (gewichtet) N	1.054	88		1.142
Anteil der Haushalte in %	92,3	7,7		100,0
<b>Wohnverhältnisse</b>				
Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin Gebäude) bis 1918 in %	63,1	78,8	15,6%-Punkte	65,0
Anteil Altbau Whg. (Bezirk u. Berlin Gebäude) 1919 bis 1949 in %	13,1	2,3	-10,9%-Punkte	11,8
Anteil Neubau (Bezirk u. Berlin Gebäude) Whg. 1950 bis 1990 in %	21,3	4,5	-16,7%-Punkte	19,3
Anteil Neubau (Bezirk u. Berlin Gebäude) Whg. nach 1990 in %	2,5	14,4	11,9%-Punkte	3,9
Anteil Whg. bis unter 40 m <sup>2</sup> in %	4,6	-	-4,6%-Punkte	4,1
Anteil Whg. mit 40 bis unter 60 m <sup>2</sup> in %	25,1	9,2	-15,9%-Punkte	23,2
Anteil Whg. mit 60 bis unter 90 m <sup>2</sup> in %	35,0	28,2	-6,7%-Punkte	34,2
Anteil Whg. mit 90 m <sup>2</sup> und mehr in %	34,5	61,8	27,4%-Punkte	37,6
Anteil sehr gute Ausstattung (Sammelheiz., mod. Bad, mod. Küche, Aufzug) in %	3,0	20,5	17,4%-Punkte	5,1
Anteil gute Ausstattung (Sammelheiz., mod. Bad, mod. Küche) in %	10,8	15,2	4,4%-Punkte	11,3
Anteil einfache Ausstattung (Sammelheizung, Bad) in %	69,0	53,0	-16,0%-Punkte	67,2
Anteil Substandard (ohne Bad oder ohne Sammelheizung) in %	17,2	11,4	-5,8%-Punkte	16,5
Anteil Whg. mit 1 Zimmer in %	7,4	1,6	-5,7%-Punkte	6,7
Anteil Whg. mit 2 Zimmern in %	39,3	23,8	-15,5%-Punkte	37,6
Anteil Whg. mit 3 Zimmern in %	29,0	23,8	-5,2%-Punkte	28,4
Anteil Whg. mit 4 Zimmern in %	18,5	34,4	15,9%-Punkte	20,3
Anteil Whg. mit 5 und mehr Zimmern in %	5,8	16,4	10,6%-Punkte	7,0
Anteil Haushalte mit einer Wohndauer in der Wohnung von unter 1 Jahr in %	1,2	1,5	0,3%-Punkte	1,3
Anteil Haushalte mit einer Wohndauer in der Wohnung von 1 bis unter 3 Jahren in %	12,0	7,6	-4,4%-Punkte	11,5
Anteil Haushalte mit einer Wohndauer in der Wohnung von 3 bis unter 5 Jahren in %	13,4	6,8	-6,6%-Punkte	12,6
Anteil Haushalte mit einer Wohndauer in der Wohnung von 5 bis unter 10 Jahren in %	16,8	29,5	12,8%-Punkte	18,3
Anteil Haushalte mit einer Wohndauer in der Wohnung von 10 bis unter 20 Jahren in %	32,9	34,1	1,2%-Punkte	33,0
Anteil Haushalte mit einer Wohndauer in der Wohnung von 20 Jahren und mehr in %	23,7	20,5	-3,2%-Punkte	23,3
Wohndauer in der Wohnung in Jahren	13,8	12,3	-1,5	13,6

Merkmale	Mieterhaushalte	selbst-nutzende Eigentümerhaushalte	Differenz	alle Haushalte
<b>Sozialstruktur</b>				
Anteil Haushalte mit Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit und deutscher Abstammung in %	62,7	68,2	5,5 %-Punkte	63,3
Anteil Haushalte mit Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit und Migrationshintergrund in %	5,3	8,3	3,0 %-Punkte	5,7
Anteil Haushalte mit Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit in %	8,7	7,6	-1,2 %-Punkte	8,6
Anteil Haushalte mit Personen mit unterschiedlicher Staatsangehörigkeit in %	23,3	15,9	-7,4 %-Punkte	22,4
Anteil 1-Personen-Haushalte in %	37,3	27,5	-9,8 %-Punkte	36,1
Anteil 2-Personen-Haushalte in %	38,4	38,2	-0,2 %-Punkte	38,3
Anteil 3-Personen-Haushalte in %	12,7	18,3	5,6 %-Punkte	13,3
Anteil 4-und-Mehr-Personen-Haushalte in %	11,7	16,0	4,3 %-Punkte	12,2
Ø Haushaltsgröße Pers./Hh	2,0	2,3	0,2 %-Punkte	2,0
Anteil Alleinstehende 18 bis unter 27 Jahre in %	0,7	-	-0,7 %-Punkte	0,6
Anteil Alleinstehend 27 bis unter 45 Jahre in %	11,7	2,5	-9,2 %-Punkte	10,7
Anteil Alleinstehend 45 bis unter 65 Jahre in %	17,7	19,3	1,6 %-Punkte	17,9
Anteil Alleinstehend 65 Jahre und älter in %	7,0	7,6	0,6 %-Punkte	7,0
Anteil Paare 18 bis unter 45 Jahre in %	14,7	5,0	-9,7 %-Punkte	13,6
Anteil Paare 45 bis unter 65 Jahre in %	12,7	23,5	10,8 %-Punkte	14,0
Anteil Paare 65 Jahre und älter in %	9,7	6,7	-3,0 %-Punkte	9,4
Anteil Alleinerziehende in %	2,2	1,7	-0,5 %-Punkte	2,2
Anteil Familien in %	16,5	24,4	7,9 %-Punkte	17,4
Anteil Mehrerwachsenenhaushalte in %	7,0	9,2	2,3 %-Punkte	7,2
Anteil Hh mit Nettoeinkommen bis unter 900 € Hh in %	5,2	1,6	-3,6 %-Punkte	4,8
Anteil Hh mit Nettoeinkommen von 900 bis unter 1.300€ in %	9,6	4,0	-5,5 %-Punkte	8,9
Anteil Hh mit Nettoeinkommen von 1.300 bis unter 1.500€ in %	6,4	3,2	-3,2 %-Punkte	6,1
Anteil Hh mit Nettoeinkommen von 1.500 bis unter 2.000€ in %	14,3	3,2	-11,1 %-Punkte	13,1
Anteil Hh mit Nettoeinkommen von 2.000 bis unter 2.600€ in %	17,2	14,5	-2,6 %-Punkte	16,9
Anteil Hh mit Nettoeinkommen von 2.600 bis unter 3.200€ in %	13,9	13,7	-0,2 %-Punkte	13,9
Anteil Hh mit Nettoeinkommen von 3.200€ und mehr	33,4	59,7	26,3 %-Punkte	36,4
Hh Äquivalenzeinkommen (Median) in €	1.743	2.600	49%	1.828
Anteil Hh unterhalb Armutsgefährdungsgrenze in %	7,0	1,8	-5,2 %-Punkte	6,4

## Anlage 2

### Gebietsmietspiegel Untersuchungsgebiet

Im Rahmen der Haushaltsbefragung (vgl. Kap. 1.2.1) wurden auch die im Mai 2018 gezahlten Mieten differenziert nach den unterschiedlichen Mietbestandteilen erfragt. Im Zusammenhang mit den ebenfalls erfassten Wohnungsmerkmalen (Ausstattung, Größe) konnten, entsprechend der methodischen Vorgaben im „Berliner Mietspiegel 2017“, ein Tabellenmietspiegel des Untersuchungsgebiets erstellt werden. Um für die einzelnen Felder statistisch hinreichend gesicherte Angaben zu erhalten, wurden für den Bestandsmietspiegel die Erhebungsergebnisse für das Untersuchungsgebiet gesamt genutzt.

**Tabelle 32: Tabellenmietspiegel Untersuchungsgebiet: Bestandsmieten Vollstandard (€/m<sup>2</sup> netto/kalt) auf Basis der Haushaltsbefragung (Mai 2018) im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017**

Wohnflächenklassen		Baualter nach Baualtersklassen			
		bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1990	nach 1990
unter 40 m <sup>2</sup>	Nennungen*	10	7	20	K.A.
	Mittelwert*	9,17	7,50	7,18	
	Median*	8,43	6,94	6,70	
	Mietspiegelwert 2017**	7,45	6,45	6,81	7,50
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	Nennungen*	112	42	72	2
	Mittelwert*	6,63	8,85	6,44	8,15
	Median*	6,18	7,45	6,02	8,15
	Mietspiegelwert 2017**	6,51	5,93	6,08	7,97
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	Nennungen*	182	34	89	12
	Mittelwert*	6,74	6,40	6,38	8,93
	Median*	6,50	5,81	5,99	10,30
	Mietspiegelwert 2017**	6,00	5,65	5,61	8,72
90 m <sup>2</sup> und mehr	Nennungen*	258	34	20	8
	Mittelwert*	6,44	6,86	6,03	9,97
	Median*	5,73	6,13	6,18	11,11
	Mietspiegelwert 2017**	5,72	5,80	5,55	8,94

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

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



Unter Berücksichtigung der Erhebungen, die im Mai/Juni im Erweiterungsbereich Erhaltungsgebiet Hornstraße in den statistischen Blöcken 153 und 162 („Rathausblock“) durchgeführt wurden, ergibt sich für den Gesamtbereich ein Gebietsmietspiegel wie folgt:

**Tabelle 33: Mietspiegel (€/m<sup>2</sup> netto/kalt) Untersuchungsgebiet gesamt und Erweiterungsbereich Blöcke 153 und 163 im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017**

Wohnflächenklassen		bis 1918	1919 bis 1949	1950 bis 1990	nach 1990
unter 40 m <sup>2</sup>	Gebietsmietspiegel*	8,43	(7,50)	7,18	k.A.
	Mietspiegelwert 2017**	7,45	6,45	6,81	7,50
40 bis unter 60 m <sup>2</sup>	Gebietsmietspiegel*	6,73	8,85	6,74	(8,15)
	Mietspiegelwert 2017**	6,51	5,93	6,08	7,97
60 bis unter 90 m <sup>2</sup>	Gebietsmietspiegel*	6,79	6,40	6,48	8,93
	Mietspiegelwert 2017**	6,00	5,65	5,61	8,72
90 m <sup>2</sup> und mehr	Gebietsmietspiegel*	6,40	6,86	6,01	(9,97)
	Mietspiegelwert 2017**	5,72	5,80	5,55	8,94

\* **Gebietsmietspiegel:** Mittelwerte, Angaben in Klammern beruhen auf weniger als 10 Nennungen

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

Das im vorstehenden Tabellenmietspiegel ausgewiesene Mietniveau kann als Ergebnis der spezifischen Mietzahlungsbereitschaft eines durchschnittlichen Mieterhaushalts im Erhaltungsgebiet Hornstraße angesehen werden, da sich die in einem engen Bereich um den gebietstypischen Durchschnitt liegenden Mieten, in einem längeren Prozess an die Mietzahlungsfähigkeit der Bevölkerung angepasst haben. Es ist in der Untersuchung empirisch nachgewiesen, dass in Wohnungen mit Mieten oberhalb der gebietstypischen Miete eine veränderte Bevölkerungsstruktur vorzufinden ist. Insoweit markiert das empirisch ermittelte durchschnittliche Mietniveau des Wohnungsbestands auch die Grenze der Belastungsfähigkeit eines durchschnittlichen Miethaushalts in dem Gebiet.

Mit dem Ziel, strukturell notwendige Teile der Gebietsbevölkerung nicht aus dem Wohngebiet zu verdrängen wird daher empfohlen, als Nebenbedingung der erhaltungsrechtlichen Genehmigung nach § 173 BauGB die Einhaltung eines Miet-Schwellenwertes in das Prüfungs- und Genehmigungsverfahren einzuführen. Als Grundlage für einen Schwellenwert, ab dem eine Verdrängung der „gebietstypischen“ Bewohnerschaft in relevantem Umfang anzunehmen ist, kann hierbei der vorstehende Mietspiegel Verwendung finden. Im Zusammenhang mit den sonstigen Genehmigungskriterien („ortsüblicher Ausstattungsstandard“) und den spezifischen Sachverhalten des Genehmigungsfalls halten wir jedoch in der Einzelfallprüfung einen Toleranzbereich von 10 bis 15% zuzüglich der Mittelwerte für vertretbar.

## Anhang

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Räumliche Gliederung des Untersuchungsgebiets .....	8
Abbildung 2:	Stadträumliche Lage des Untersuchungsgebiets .....	13
Abbildung 3:	Baualter der Wohngebäude im Erhaltungsgebiet .....	14
Abbildung 4:	Baualter der Wohngebäude im Teilgebiet Viktoriapark-West .....	15
Abbildung 5:	Baualter der Wohngebäude im Teilgebiet Viktoriapark-Ost .....	16
Abbildung 6:	Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet .....	19
Abbildung 7:	Bauzustand Erhaltungsgebiet Hornstraße .....	32
Abbildung 8:	Bauzustand Erhaltungsgebiet Viktoriapark-West .....	33
Abbildung 9:	Bauzustand Erhaltungsgebiet Viktoriapark-Ost .....	34
Abbildung 10:	Räumliche Abgrenzung des Erhaltungsgebiets Hornstraße und der Erweiterungsbereiche Rathausblock und Viktoriapark .....	52
Abbildung 11:	Räumliche Abgrenzung der Empfehlung zum erweiterten Erhaltungsgebiet Hornstraße .....	52

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Übersicht Aussagecluster und Indikatoren .....	3
Tabelle 2:	Indikatoren Cluster Aufwertungspotenzial .....	4
Tabelle 3:	Aufwertungsdruck .....	5
Tabelle 4:	Verdrängungsgefährdung .....	6
Tabelle 5:	Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung .....	7
Tabelle 6:	Stichprobenumfang und Ausschöpfung .....	9
Tabelle 7:	Abweichung ausgewählter Merkmale zwischen Befragungsstichprobe und Referenzdaten des gewichteten Datensatzes .....	10
Tabelle 8:	Vergleich Fallzahlen der ungewichteten und der gewichteten Stichprobe (Haushaltsdatensatz) .....	11
Tabelle 9:	Basisdaten, Wohnungs- und Gebäudebestand sowie Umwandlungs- und Wohnungsverkehr im teilräumlichen Vergleich .....	20
Tabelle 10:	Wohnungsausstattung, Mietniveau und Wohnverhältnisse der Haushalte im teilräumlichen Vergleich .....	21
Tabelle 11:	Angaben zur soziodemographischen Struktur der Einwohner und Haushalte im teilräumlichen Vergleich .....	22
Tabelle 12:	Vergleichende Darstellung des Entwicklungsverlaufs ausgewählter Untersuchungsergebnisse zwischen 2018 (argus / S.T.E.R.N.) und 2015 (asum) im Erhaltungsgebiet Hornstraße .....	23
Tabelle 13:	Indikatorenprägungen Aufwertungspotenzial im teilräumlichen Vergleich .....	26
Tabelle 14:	Kontextindikatoren Aufwertungspotenzial im Vergleich der Teilgebiete und des Erhaltungsgebiets gesamt .....	27
Tabelle 15:	Zusammenfassung der Indikatorenprägungen Aufwertungspotenzial Erhaltungsgebiet .....	27



---

Tabelle 16:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Teilgebiet Viktoriapark-West .....	28
Tabelle 17:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Teilgebiet Viktoriapark-Ost .....	29
Tabelle 18:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Untersuchungsgebiet gesamt .....	31
Tabelle 19:	Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Erhaltungsgebiet .....	36
Tabelle 20:	Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Viktoriapark-West .....	38
Tabelle 21:	Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Viktoriapark-Ost.....	39
Tabelle 22:	Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung im Vergleich der Teilgebiete und Untersuchungsgebiet gesamt .....	41
Tabelle 23:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Erhaltungsgebiet Hornstraße .....	42
Tabelle 24:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Teilgebiet Viktoriapark-West .....	43
Tabelle 25:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Teilgebiet Viktoriapark-Ost .....	43
Tabelle 26:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Untersuchungsgebiet gesamt .....	44
Tabelle 27:	Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung im Vergleich der Teilgebiete und dem Untersuchungsgebiet gesamt .....	45
Tabelle 28:	Kontextindikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung im Vergleich der Teilgebiete und des Erhaltungsgebiets gesamt (Quelle HH-Befragung 2018) .....	46
Tabelle 29:	Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung Untersuchungsgebiet gesamt .....	46
Tabelle 30:	Zusammenfassung der Ergebnisse der Teilgebiete und des Untersuchungsgebiets gesamt .....	49
Tabelle 31:	Vergleichende Darstellung ausgewählter Untersuchungsergebnisse der Mieterhaushalte und der Haushalte selbstnutzender Eigentümer .....	53
Tabelle 32:	Tabellenmietspiegel Untersuchungsgebiet: Bestandsmieten Vollstandard ( €/m <sup>2</sup> netto/kalt) auf Basis der Haushaltsbefragung (Mai 2018) im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017 .....	55
Tabelle 33:	Mietspiegel (€/m <sup>2</sup> netto/kalt) Untersuchungsgebiet gesamt und Erweiterungsbereich Blöcke 153 und 163 im Vergleich zum Berliner Mietspiegel 2017 .....	56