



**Vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB  
im Gebiet „Am Weißen See“ in Berlin Pankow**



# Ergebnisbericht

**Vertiefende Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvo-  
raussetzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB  
im Gebiet „Am Weißen See“ in Berlin Pankow**

# Ergebnisbericht

Auftraggeberin:

**Bezirksamt Pankow von Berlin**

Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste

Stadtentwicklungsamt - FB Stadtplanung

Auftragnehmerin:

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

Straßburger Straße 55 in 10405 Berlin

gf@stern-berlin.de

Bearbeitung:

M.Sc. Stadt- und Regionalplanung Wiebke Köker | S·T·E·R·N GmbH

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

M.A. Urban Design Phil von Lueder | S·T·E·R·N GmbH

B.Sc. Stadt- und Raumplanung Adrian Sewekow | S·T·E·R·N GmbH

B.Sc. Stadt- und Raumplanung Urs Billeter | S·T·E·R·N GmbH

Abbildungen Deckblatt: © S.T.E.R.N. 2024

**Berlin, im Februar 2024**

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziel der Untersuchung.....	4
1.2	Untersuchungsmethodik.....	5
1.2.1	Untersuchungskulisse und Prüfkriterien .....	5
1.2.2	Haushaltsbefragung.....	15
1.2.3	Qualität, Repräsentativität und Ergebnisdarstellung der Haushaltsbefragung .....	16
1.2.4	Sekundärstatistische Daten und Informationen .....	17
1.2.5	Vor-Ort-Aufnahmen.....	17
<b>2</b>	<b>Untersuchungsgebiet .....</b>	<b>19</b>
2.1	Struktur und Charakteristik des Untersuchungsgebiets.....	19
2.2	Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet .....	24
2.2.1	Bewertung der Auslastung .....	28
<b>3</b>	<b>Untersuchungsergebnisse .....</b>	<b>30</b>
3.1.1	Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse .....	30
3.2	Indikatorenanalyse und -bewertung des Untersuchungsgebiets.....	33
3.2.1	Aufwertungspotenzial.....	33
3.2.2	Aufwertungsdruck .....	45
3.2.3	Verdrängungsgefährdung.....	50
3.2.4	Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung .....	61
3.3	Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen.....	68
3.3.1	Bewertung zentraler Ergebnisse der Untersuchung .....	68
3.3.2	Negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung .....	72
3.3.3	Räumlicher Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnungen „Weißensee Zentrum“ und „Weißensee West“ .....	73
3.3.4	Empfehlung zum weiteren Vorgehen.....	74
<b>4</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>75</b>
	Literaturverzeichnis.....	75
	Abbildungsverzeichnis.....	76
	Tabellenverzeichnis .....	77

## **1 Vorbemerkungen**

Diese vertiefende Untersuchung soll prüfen, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Gebiet „Am Weißen See“ vorliegen. Dieser Ergebnisbericht fasst die zentralen Analyseergebnisse der Untersuchung aus erfolgter Haushaltsbefragung, Sekundärdatenanalyse und Ortsbegehung übersichtlich zusammen.

### **1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung**

Der Bezirk Pankow nutzt seit vielen Jahren das städtebauliche Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB und verfügt derzeit über insgesamt 14 soziale Erhaltungsgebiete. Mit der sozialen Erhaltungsverordnung wird die Absicht verfolgt, die demografische und soziale Struktur der Wohnbevölkerung in einem räumlich abgegrenzten Gebiet vor unerwünschten Veränderungen zu schützen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden.

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

Vor dem Hintergrund des bereits seit vielen Jahren anhaltenden Drucks, insbesondere auf die innerstädtischen Wohnungslagen, hat der Bezirk Pankow in den vergangenen Jahren verschiedene Wohnquartiere mit der Anwendung sozialer Erhaltungsverordnungen einem besonderen städtebaulichen Schutz unterstellt.

Das in diesem Gutachten betrachtete Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ befindet sich im gleichnamigen Ortsteil Weißensee im Bezirk Pankow. Um eine detaillierte Untersuchung des Gebiets zu ermöglichen, wird das Untersuchungsgebiet in drei Teilgebiete unterteilt, auf dessen Grundlage die Untersuchung nachfolgend durchgeführt wird.

Mit dieser vertiefenden Untersuchung hat das Bezirksamt Pankow die S.T.E.R.N. GmbH im Dezember 2022 beauftragt.

## 1.2 Untersuchungsmethodik

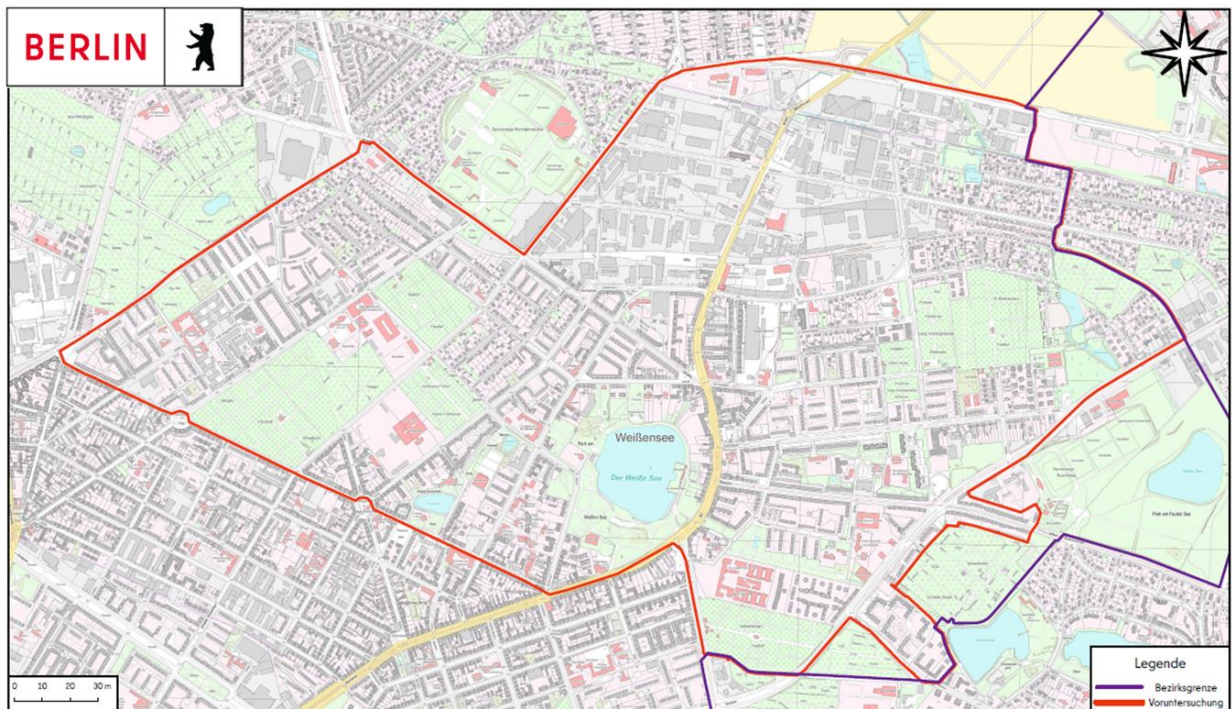
Nachfolgend wird die Methodik der vorliegenden Untersuchung beschrieben und dargestellt, welche Indikatoren für die Analyse herangezogen werden. Es wird weiterhin erläutert, welche Relevanz diese für die Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen im Gebiet „Am Weißen See“ haben.

Zunächst folgt die Herleitung und Vorstellung der Untersuchungskulisse, anschließend werden in den folgenden Kapiteln die Untersuchungsmethodik und der angewandte Methodenmix näher beschrieben.

### 1.2.1 Untersuchungskulisse und Prüfkriterien

Die finale Untersuchungskulisse des Gebiets „Am Weißen See“ wurde in mehreren Schritten von dem ursprünglich durch das Bezirksamt Pankow festgelegten Untersuchungsbereich hergeleitet.

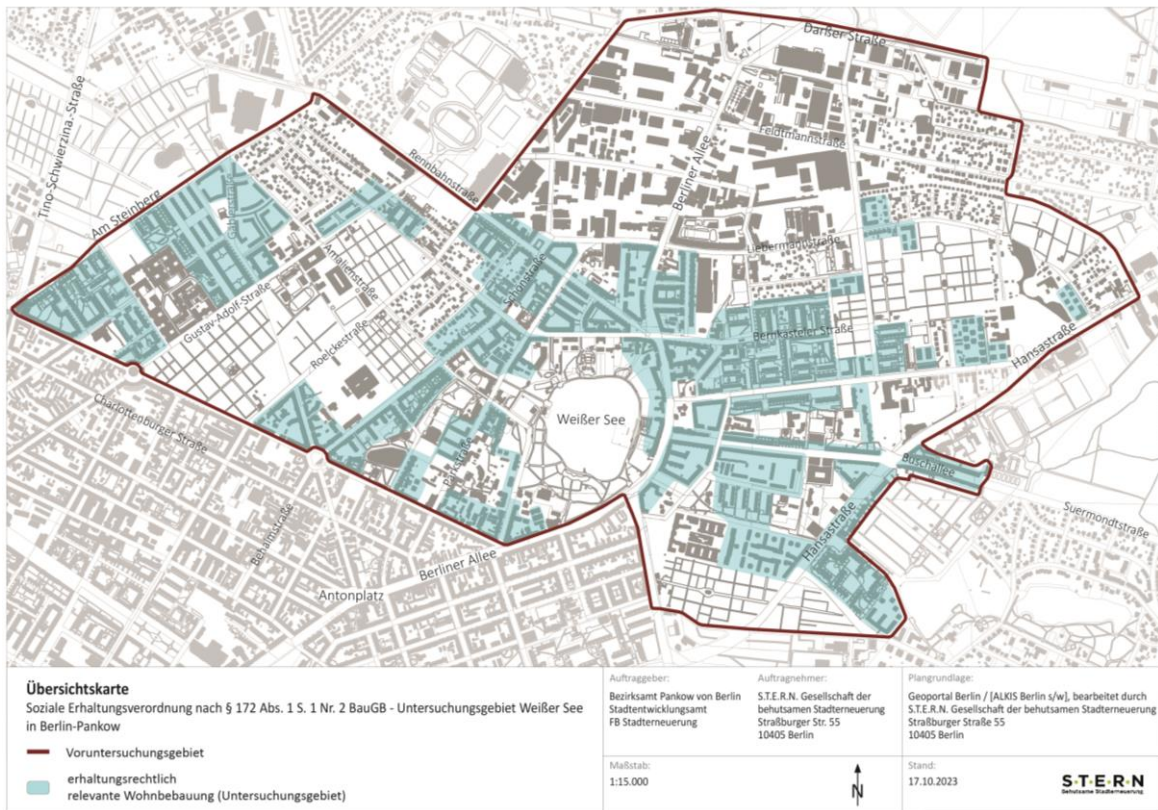
Abbildung 1: Zunächst festgelegte Untersuchungskulisse des Bezirksamt Pankow



Quelle: Bezirksamt Pankow, Fachbereich Vermessung

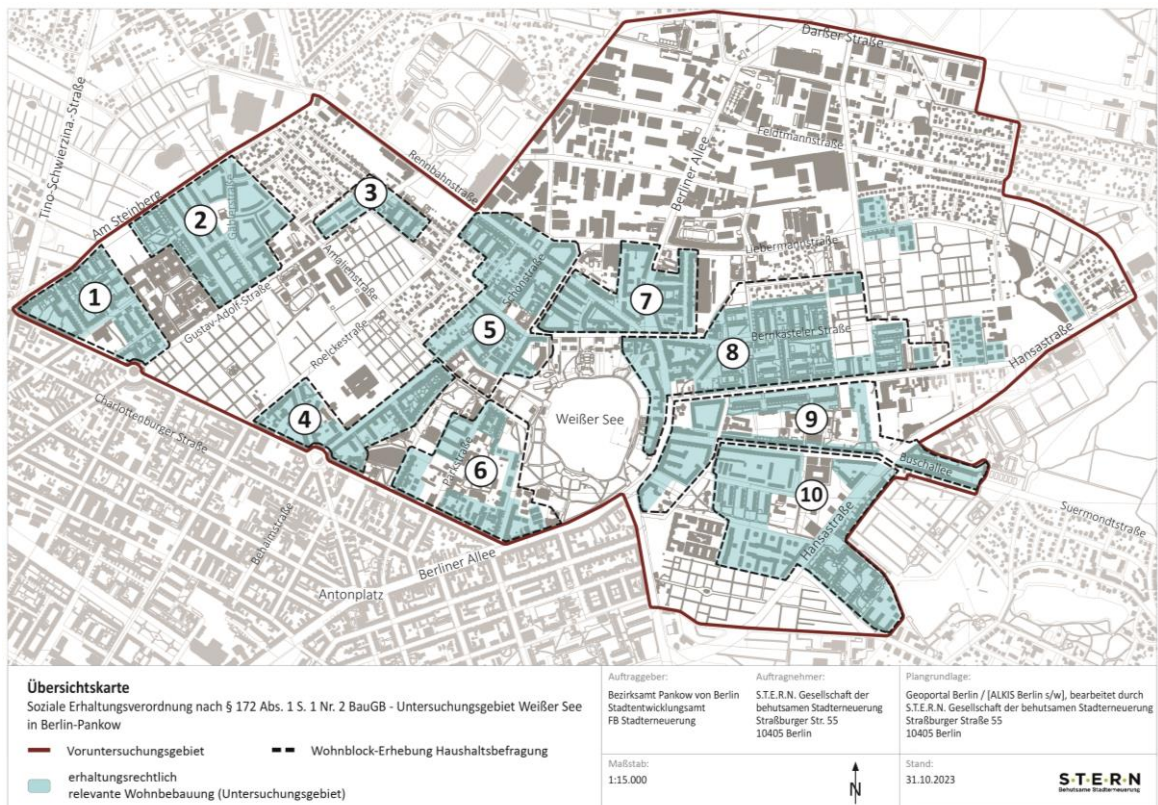
Der ursprüngliche Untersuchungsbereich, dargestellt in Abbildung 1, umfasst weite Teile des Ortsteils Weissensee. In einem ersten Schritt wurden deswegen Flächen mit erhaltungsrechtlich relevanter Wohnbebauung identifiziert, die für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung in Frage kommen (Abbildung 2). Ausgeschlossen wurden bei diesem Vorgehen Bereiche, die durch Gewerbe, Einfamilienhäuser oder Kleingartenanlagen genutzt werden und entsprechend nicht für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung in Betracht kommen.

Abbildung 2: Erhaltungsrechtlich relevante Wohnbebauung



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

Abbildung 3: Wohnblöcke zur Erfassung in der Haushaltsbefragung

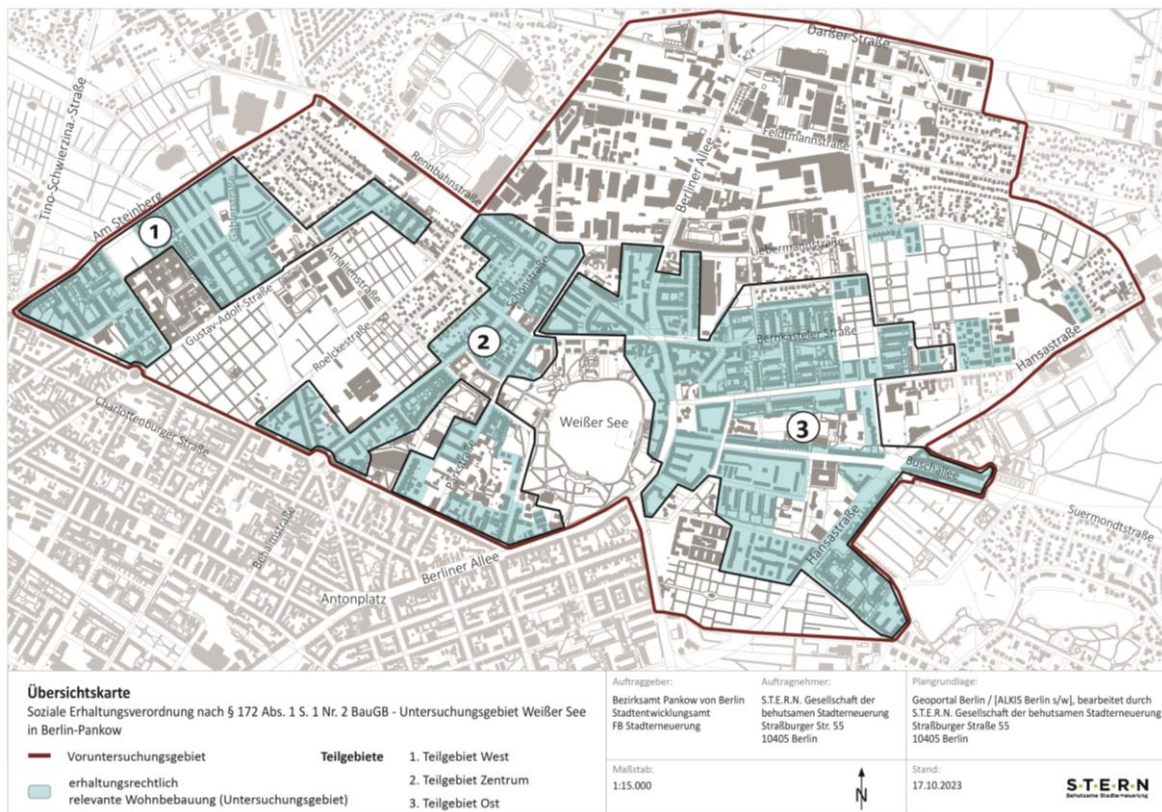


Quelle: S.T.E.R.N. GmbH

Für die Haushaltsbefragung wurde die identifizierte erhaltungsrechtlich relevante Wohnbebauung in Wohnblöcke zusammengefasst (Abbildung 3). Auf diese Weise konnte eine kleinräumige Erhebung der Haushaltsdaten und entsprechend eine kleinräumige Auswertung der Daten erfolgen.

Die Auswertung der kleinräumig erhobenen Daten auf Wohnblockebene zeigte im Ergebnis lediglich geringfügige Unterschiede, sodass für das weitere Vorgehen ein Zusammenschluss der Wohnblöcke des Untersuchungsgebiets in drei größere Teilgebiete erfolgte. Auf dieser Grundlage werden die Ergebnisse der Studie folgend vorgestellt. Der Zuschnitt in diese drei Teilgebiete wurde anhand ähnlicher Datenausprägungen auf Wohnblockebene sowie städtebaulicher Zusammenhänge der Wohnbebauung vorgenommen (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Teilgebiet der finalen Untersuchungskulisse



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

## Einordnung der Untersuchungskulisse in die Statistik

Im gesamten Untersuchungsgebiet leben 23.397 Menschen in ca. 13.000 Haushalten. Die Verteilung der Einwohnerinnen und Einwohner ist in Tabelle 1 dargestellt.

**Tabelle 1: Einwohnerinnen und Einwohner und Wohneinheiten in den Untersuchungsgebieten**

Untersuchungsgebiet	Teilgebiete	Einwohnerinnen und Einwohner <sup>1</sup>
„Am Weißen See“	Teilgebiet West	4.811
	Teilgebiet Zentrum	5.171
	Teilgebiet Ost	13.415
	Insgesamt	23.397

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

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über die zwei Bezirksregionen (BZR) Weißensee und Weißensee Ost sowie über die vier folgenden Planungsräume<sup>2</sup> (PLR):

- 03501037 Rathaus Weißensee
- 03500933 Weißer See
- 03501038 HansasträÙe
- 03500932 BöhrlingsträÙe

Die räumliche Zuordnung der Planungsräume innerhalb der Untersuchungskulisse ist in Abbildung 5 auf der folgenden Seite veranschaulicht.

## Prüfkriterien im sozialen Erhaltungsrecht

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

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

- **Aufwertungspotenzial** (im Folgenden auch Ap), beschreibt die (noch) vorhandenen Möglichkeiten in den Gebieten zur baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände i. d. R. durch kostenintensive Modernisierung, umfassende energetische Gebäudesanierung, die Zusammenlegung

<sup>1</sup> Quelle: Amt für Statistik (2021)

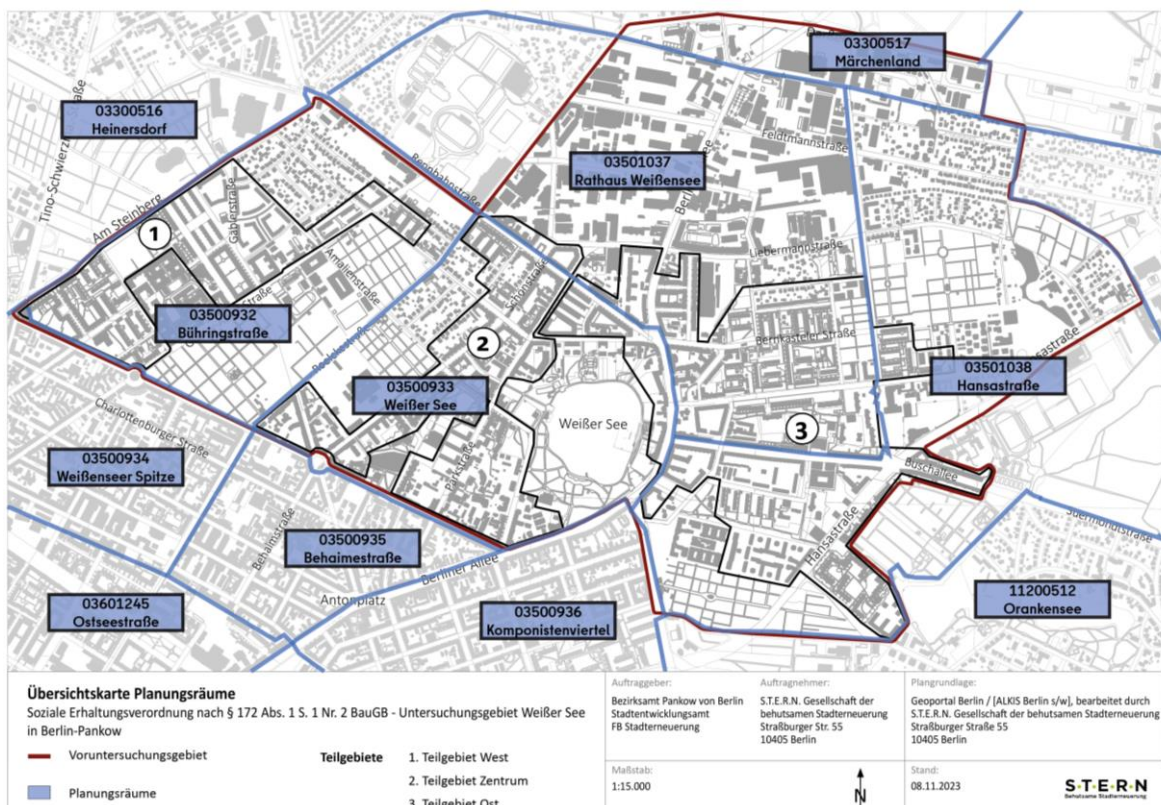
<sup>2</sup> Im Land Berlin gelten seit 2006 die lebensweltlich orientierten Räume (LOR) als Grundlage für Planungen und statistische Auswertungen. Das gesamte Stadtgebiet wird dabei in Prognoseräume (PGR), Bezirksregionen (BZR) und Planungsräume (PLR) aufgeteilt. Die PLR stellen die unterste und damit kleinste Ebene dar. Kleinräumige statistische Daten werden auf dieser Grundlage veröffentlicht (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2021b)).



von Kleinwohnungen oder die Errichtung von Maisonette-Wohnungen durch Zusammenlegung von Bestandswohnungen mit neu ausgebauten Dachgeschossen.

- **Aufwertungsdruck** (im Folgenden auch Ad), gibt Auskunft darüber, ob die Aufwertungspotenziale in den letzten Jahren auch ausgeschöpft wurden, z. B. erkennbar an gehäuften Bauanträgen und -genehmigungen, Anträgen auf Abgeschlossenheitsbescheinigungen, besondere Verkaufsaktivitäten im Immobilienbestand sowie Veränderungen im Gewerbebesatz mit der Tendenz zur Ansiedlung von „Szenegewerbe“ und Fachgeschäften für den gehobenen Bedarf.

Abbildung 5: Planungsräume (PLR) in der Untersuchungskulisse „Am Weißen See“



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

- **Verdrängungsgefährdung** (im Folgenden auch Vg), beschreibt die Wahrscheinlichkeit, dass im Zusammenhang mit den möglichen Aufwertungsprozessen im Wohnungsbestand und der damit voraussichtlich verbundenen Verringerung des Bestands an leistbaren Mietwohnungen relevante Teile der Wohnbevölkerung aus dem Gebiet verdrängt werden (Schutzwürdigkeit der Bevölkerung aufgrund der sozialen Zusammensetzung).
- **Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung** (im Folgenden auch Gb), informiert zur Angewiesenheit der Wohnbevölkerung in der aktuellen Zusammensetzung auf die vorhandene lokale Infrastruktur sowie deren wohnungsbezogenen und sozialräumlichen Bindungen an das Wohnquartier. In der Folge von Aufwertungsprozessen kann es zu einer Veränderung der Bevölkerungsstruktur kommen und damit öffentliche Investitionen zur Anpassung der Infrastruktur nötig machen.

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

**Tabelle 2: Übersicht Indikatorencluster**

<b>Cluster</b>	<b>Prüfung</b>	<b>Indikatoren (Auswahl)</b>
<b>Aufwertungs- potenzial</b>	<b>„Status“-Daten</b> zum Gebäude-/Woh- nungsbestand	<b>8 Leitindikatoren (u. Kontextindikatoren)</b> Wohnungsgrößenverteilung, Heizungs- art, Sanitärausstattung, Balkone, Auf- züge, wohnwerterhöhende Ausstat- tungsmerkmale, Fassadendämmung, Wohnungen in privater Verfügbarkeit
<b>Aufwertungs- druck</b>	<b>„Dynamik“-Daten</b> zur Entwicklung des Gebiets	<b>8 quantitativ oder qualitativ bewertete Indikatoren</b> Umwandlung und Verkauf, Bautätigkei- ten, Modernisierungen, Mieterhöhun- gen, Angebotsmietentwicklung, exo- gene Faktoren u. a.
<b>Verdrängungs- gefährdung</b>	<b>„Status“-Daten</b> zur soziodemografischen Struktur	<b>6 Leitindikatoren</b> Haushaltszusammensetzung, Einkommen, Mietbelastung, u. a.
<b>Gebietsbindung/ Infrastrukturnutzung</b>	<b>„Status“-Daten</b> zur Gebietsbindung und Wahrscheinlichkeit negati- ver städtebaulicher Fol- gen bei Veränderungen	<b>6 Leitindikatoren</b> Angaben zur Gebietsbindung, Wohndauer u. a. Infrastruktur ↔ Bevölkerung

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

Im Einzelnen werden für die vier Cluster folgende Indikatoren herangezogen:

**Tabelle 3: Indikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial**

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Ap1	Wohnungsschlüssel	Wohnungsgrößenverteilung	HH-Befragung 2023	Ein überdurchschnittlicher Anteil an Kleinwohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungszusammenlegungen. Ein überdurchschnittlicher Anteil an Großwohnungen führt zu einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohnungsteilungen. Beides führt zu einer nachhaltigen Veränderung des Wohnungsschlüssels.
Ap2	Ausstattungszustand	Verteilung der Wohnungen nach Heizungsart	HH-Befragung 2023	Ein hoher Anteil an Wohnungen mit einfacher Ausstattung deutet auf ein hohes Modernisierungspotenzial hin.
Ap3		Verteilung der Wohnungen nach ausgewählten Sanitär-ausstattungen	HH-Befragung 2023	
Ap4		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Balkonen	HH-Befragung 2023	
Ap5		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein von Aufzügen	HH-Befragung 2023	
Ap6		Verteilung der Wohnungen nach wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen	HH-Befragung 2023	
Ap7		Verteilung der Wohnungen nach Vorhandensein einer Fassadendämmung	HH-Befragung 2023	
Ap8	Eigentumsverhältnis	Anteil Wohnungen in privater Verfügbarkeit	HH-Befragung 2023, SenSBW	Wohnungen in privater Verfügbarkeit sind im Gegensatz zu städtischen und genossenschaftlichen Beständen besonders aufwertungsbedroht und somit erhaltungsrechtlich relevant.

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

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

- Behebungsergebnisse (augenscheinliches Aufwertungspotenzial der Wohngebäude)
- Lage und Erschließung des Gebiets (Lage des Gebiets zu angrenzenden Aufwertungsgebieten sowie Qualität der verkehrlichen Erschließung sind wesentliche Faktoren der Attraktivität städtischer Wohnstandorte)
- Wohnungen mit Substandard (WC außerhalb der Wohnung, Ofenheizung/Nachtspeicherheizung, Quelle: HH-Befragung 2023)

**Tabelle 4: Indikatoren im Cluster Aufwertungsdruck**

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

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Ad1	Modernisierung	Anteil der Wohnungen, in denen innerhalb der letzten 5 Jahre Modernisierungen vorgenommen wurden	HH-Befragung 2023	Ein hohes Modernisierungsvolumen ist ein Anzeichen für einen hohen Aufwertungsdruck.
Ad2	Mieterhöhungen nach Modernisierung	Prozentualer Anstieg der Mieten nach Modernisierung	HH-Befragung 2023	Mietsteigerungen, die anteilig auf die Miete umgelegt werden können, bilden einen Anreiz für rentierliche Modernisierungsmaßnahmen und verweisen auf einen Aufwertungsdruck.
Ad3	Mietentwicklung	Entwicklung der Angebotsmieten	SenSBW 2021 (PLR)	Ein überproportionaler Anstieg des durchschnittlichen Mietpreises in den letzten Jahren deutet auf einen zunehmenden Investitionsdruck und eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin.
Ad4	Umwandlung/ Verkauf <sup>3</sup>	Entwicklung der Quote von Grundbuchumschreibungen am Wohnungsbestand	Daten nicht vorliegend	Ein hohes bzw. zunehmendes Umwandlungsgeschehen in den letzten Jahren spricht für eine zunehmende Attraktivität, in dem Gebiet Eigentumswohnungen zu bilden und in Wohnraum zu investieren.
Ad5		Entwicklung der Quote von Wohnungsverkäufen am Wohnungsbestand		Der Umfang an Verkaufsfällen in den letzten Jahren kann Hinweise auf die aktuelle Entwicklung der Attraktivität, in Wohnraum im Gebiet zu investieren, geben.
Ad6	Wohnlage	Veränderung der Wohnlagenzuordnung nach Mietspiegel	EMR-Daten 2016-2021	Eine Hochstufung der Wohnlagenzuordnung und damit eine Erhöhung der Lagequalität deuten auf eine Attraktivitätssteigerung des Gebiets hin.
Ad7	Mieterhöhungsspielraum	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vergleich)	HH-Befragung 2023/SenSBW 2021	Je höher die Differenz zwischen Bestandsmiete und Neuvermietungsmiete ausfällt, umso höher ist tendenziell der Anreiz, mit umlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen die Miete zu erhöhen.

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

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

- Bestandsmietniveau zur Argumentationshilfe für Ad2 und zur Qualifizierung des preisgünstigen Segments (Quelle: Haushaltsbefragung 2023)
- exogene Aufwertungsfaktoren

<sup>3</sup> Daten zum Umwandlungs- und Verkaufsgeschehen im Untersuchungsgebiet konnten nicht bereitgestellt werden. Daher konnten diese Indikatoren in der vorliegenden Untersuchung nicht berücksichtigt werden.

**Tabelle 5: Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefährdung**

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quellen	Relevanz/Deutung
Vg1	Haushalte mit Kindern	Haushalte nach Anzahl der Kinder	HH-Befragung 2023	Haushalte mit Kindern sind in der Regel weniger mobil, stärker auf lokale Infrastruktur angewiesen und haben es tendenziell schwerer auf dem Wohnungsmarkt alternativen Wohnraum zu finden.
Vg2	Bildungsabschluss	Befragte nach Berufsbildungsabschluss	HH-Befragung 2023	Bewohnerinnen und Bewohner ohne berufsqualifizierenden Abschluss sind in der Regel wirtschaftlich schwächer gestellt als jene mit entsprechendem Abschluss und damit potenziell stärker verdrängungsgefährdet.
Vg3	Einkommen	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	HH-Befragung 2023	Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen können weniger flexibel auf Wohnkostensteigerungen reagieren und sind damit potenziell verdrängungsgefährdeter als jene mit höherem Einkommen.
Vg4	Seniorinnen und Senioren	Anteil Seniorinnen und Senioren nach Altersklassen	EMR-Daten 2021	Ältere Bewohnerinnen und Bewohner sind meist weniger mobil, in ihrem Wohnungsumfeld jedoch oftmals gut vernetzt. Sie sind daher potenziell stärker verdrängungsgefährdet und gleichzeitig besonders auf zielgruppenorientierte Angebote vor Ort angewiesen.
Vg5	Nationalität	Personen nach Herkunft	EMR-Daten 2021	Migrantinnen und Migranten und ihre (direkten) Nachkommen sowie Ausländerinnen und Ausländer sind aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und stärker von Segregationsprozessen betroffen als Deutsche.
Vg6	Mietbelastung	Anteil der Haushalte nach gruppierten Mietbelastungsquoten	HH-Befragung 2023	Haushalte mit aktuell bereits hoher Mietbelastungsquote sind besonders durch potenzielle Wohnkostensteigerungen betroffen und damit im hohen Maße verdrängungsgefährdet.

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

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

- Anteil Haushalte mit ALG I/Bürgergeld-Bezug (Quelle: HH-Befragung 2023)
- Anteil Langzeitarbeitsloser und Dynamik innerhalb der letzten 5 Jahre (Quelle: SenSBW: MSS 2021)
- Anteil Transferbezieherinnen und -bezieher und Dynamik innerhalb der letzten 5 Jahre (Quelle: SenSBW: MSS 2021)
- Kinderarmut und Dynamik innerhalb der letzten 5 Jahre (Quelle: SenSBW: MSS 2021)
- Anteil Alleinerziehende (Quelle: HH-Befragung 2023)

**Tabelle 6: Indikatoren im Cluster Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung**

lfd. Nr.	Sachbereich	Indikator	Quelle	Relevanz/Deutung
Gb1	Infrastrukturnutzung	Haushalte nach Umfang der Nutzung der lokalen Infrastruktur	HH-Befragung 2023	Eine hohe Nutzungsintensität der Infrastrukturangebote durch die Bewohnerinnen und Bewohner sprechen sowohl für ein ausgewogenes Verhältnis zueinander wie auch für ein zur Bevölkerungsstruktur passendes Infrastrukturangebot.
Gb2		Angewiesenheit der Haushalte auf lokale Infrastrukturangebote	HH-Befragung 2023	
Gb3		Angewiesenheit auf die fußläufige Erreichbarkeit der lokalen Infrastruktur	HH-Befragung 2023	
Gb4	Zufriedenheit Nachbarschaft/Gebiet	Haushalte, die sich ehrenamtlich im Kiez engagieren bzw. auf Nachbarschaftshilfe angewiesen sind	HH-Befragung 2023	Angewiesenheit auf die Nachbarschaftshilfe bzw. ehrenamtliches Engagement verdeutlicht eine starke Gebietsbindung und geringe Kompensationsmöglichkeiten bei Verdrängung.
Gb5		Haushalte nach Umzugsabsicht	HH-Befragung 2023	Eine geringe Umzugsneigung der Haushalte spricht für eine hohe Zufriedenheit mit dem Umfeld, der Nachbarschaft und insgesamt einen starken Bezug zum Wohngebiet.
Gb6	Wohndauer	Anteil Haushalte nach Wohndauerklassen	EMR-Daten 2021	Eine hohe Wohndauer spricht tendenziell für einen starken Bezug zum Gebiet und dessen infrastrukturellen Angeboten sowie für gewachsene Netzwerk- und Nachbarschaftsstrukturen.

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

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

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

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

## 1.2.2 Haushaltsbefragung

Die schriftliche Mehr-Themen-Befragung (im Folgendem auch HH-Befragung) aller im Untersuchungsgebiet ansässigen Haushalte erfolgte mit einem standardisierten Fragenkatalog im April 2023. Im Einzelnen wurden folgende Angaben erhoben:

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

Die Datenerhebung und -auswertung der Untersuchung wurde nach anerkannten, wissenschaftlichen Grundsätzen der empirischen Sozialforschung durchgeführt und entspricht den verwaltungsrechtlichen Vorgaben für Erhebungen und Begründungen von Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB.<sup>4</sup>

Um die erforderlichen gebietsspezifischen Aussagen treffen zu können, wurde die Befragung im Untersuchungsgebiet als Vollerhebung durchgeführt. Die erzielte Rücklaufquote liegt bei 14,1 % der insgesamt 12.885 befragten Haushalte. Der Stichprobenumfang ist mit einer Fallzahl von insgesamt 1.926 erreichten Haushalten<sup>5</sup> für eine repräsentative sozialstatistische Erhebung hinreichend und darüber hinaus ausreichend, um differenzierte Auswertungen von Teilpopulationen der Befragten (z. B. Haushaltstypen, Haushalte in Wohnungen mit unterschiedlichen Merkmalen etc.) durchzuführen.

**Tabelle 7: Stichprobenumfang und Ausschöpfung der Haushaltsbefragung 2023**

Untersuchungskulisse	Verteilte Fragebögen	Rücklauf online	Rücklauf analog	Fallzahlen Haushalte	Fallzahlen gewichtet
Teilgebiet West	12.885	141	317	458	498
Teilgebiet Zentrum		156	342	498	516
Teilgebiet Ost		239	617	856	915
<b>Gesamt</b>		<b>536</b>	<b>1.276</b>	<b>1.812</b>	<b>1.926</b>

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

<sup>4</sup> vgl. hierzu u. a. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 03.03.2022 - OVG 2 A 21.19

<sup>5</sup> Angegeben ist die gewichtete Anzahl der Haushalte, die ungewichtete Fallzahl beträgt 1.812 (vgl. Tabelle 7)

### **1.2.3 Qualität, Repräsentativität und Ergebnisdarstellung der Haushaltsbefragung**

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

Bei der Überprüfung der Stichprobe auf das Merkmal Herkunft ergibt sich zwischen der erzielten Stichprobe aus der Haushaltsbefragung und den Daten aus dem EMR eine Differenz bezüglich der Merkmalsausprägungen „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationsgeschichte“ und „Ausländerinnen und Ausländer“. An der Befragung haben sich Deutsche mit Migrationsgeschichte und ausländische Staatsangehörige weniger beteiligt, als anhand der Referenzdaten des EMR (Stand 12/2021) erwartet werden konnte. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um eine Abweichung, die bei derartigen schriftlichen Haushaltsbefragungen auftreten kann. Aufgrund der oftmals vorhandenen Sprachbarrieren ist eine Unterrepräsentanz dieser Gruppen erwartbar, sodass diese Abweichung als systematischer Stichprobenfehler bezeichnet wird. Die Differenz im Abgleich von Statistik und Haushaltsbefragung bewegt sich zwischen ca. - 4 %-Punkten und -8 %-Punkten, d. h. Deutsche mit Migrationsgeschichte und Ausländerinnen und Ausländer sind im Datensatz der Haushaltsbefragung geringer vertreten als im EMR ausgewiesen und Deutsche dementsprechend überrepräsentiert, wengleich das Ausmaß der Abweichung geringer ist als in vergleichbaren Befragungen.

Da mit dem Status „Ausländerinnen und Ausländer“ und „Deutsche mit Migrationsgeschichte“ in der Regel besondere Ausprägungen einer Reihe weiterer sozial- und wohnungsstruktureller Merkmale wie z. B. Haushalts- und Wohnungsgröße, Einkommen und Mietbelastung korrespondieren, wurde der gesamte Datensatz der Befragung entsprechend den Angaben nach Herkunft der Personen aus dem EMR gewichtet. Im Ergebnis der Gewichtung entspricht die Repräsentanz der Anteile „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationsgeschichte“ und „Ausländerinnen und Ausländer“ den Referenzdaten der Statistik für das Untersuchungsgebiet.

Bezüglich der Altersgruppen der befragten Personen ergibt sich gegenüber den Referenzdaten eine leichte Überrepräsentation der älteren Befragten (ab 65 Jahre) im Datensatz sowie ein geringerer Anteil der mittleren Altersgruppe von 25 - 55 Jahre. Da es sich hierbei um geringfügige Differenzpunkte in den Abweichungen handelt, wurde nach dem Merkmal Alter keine Gewichtung vorgenommen.

Im Ergebnis der Gewichtung des Befragungsdatensatzes mit einer Faktorladung nach dem Merkmal Herkunft der Personen entsprechend der Verteilung laut EMR ergeben sich insgesamt 1.926 Fallzahlen (vgl. Tabelle 7) für den Haushaltsdatensatz sowie 3.797 in den Haushalten lebende Personen im Personendatensatz, die in die Datenauswertung eingeflossen sind.

Die jeweilige Auswertungsgesamtheit kann in den Einzeldarstellungen variieren, da i. d. R. von den Haushalten nicht alle Fragen beantwortet wurden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf die Angabe der Nennungen bei der Indikatoren-Ergebnisdarstellung und den Basisdaten verzichtet. In



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

In der Darstellung der Ergebnisse der Haushaltsbefragung wird, wenn nicht anders genannt, das arithmetische Mittel der jeweiligen Teilpopulation der Befragungsgesamtheit dokumentiert. Analog der amtlichen Statistik wird bei Einkommensangaben oder Angaben zum Mietniveau ersatzweise oder ergänzend auch der Median (mittlerer Wert) angegeben. Variable mit dem Zusatz „%“ sind Prozentangaben, soweit nicht anders angegeben, der jeweiligen Grundgesamtheit (=100 %). Nicht auf 100 zu addierende Prozentwerte beruhen auf Rundungsdifferenzen. In den Datentabellen werden aus Gestaltungsgründen z. T. Haushalte mit HH und Wohnungen mit Whg. abgekürzt.

#### **1.2.4 Sekundärstatistische Daten und Informationen**

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

- Bevölkerungsstatistik des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg auf der Ebene der Statistischen Blöcke von 2016 bis 2021 (demographische Daten zur Bevölkerungs- und Altersentwicklung, Anteile an Ausländerinnen und Ausländer und Migrantinnen und Migranten, Angaben zur Wohnlage etc.)
- Angebotsmieten (VALUE Marktdatenbank, eigene Berechnungen RegioKontext, auf Grundlage PLR 2016 und 2021)
- planungsraumbezogene Statistiken aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung (MSS) 2021 (SenSBW)
- Angaben zum Wohnungsbestand aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 sowie der Fortschreibung 2018 und 2021
- soziodemographische Merkmale und Angaben zu Wohnverhältnissen aus der Fortschreibung des Mikrozensus 2018
- Haushaltseinkommen aus dem Wohnraumbedarfsbericht
- Informationen zur sozialen Infrastrukturversorgung aus dem Entwicklungskonzept soziale und grüne Infrastruktur 2016 sowie weiterer vorliegender bezirklicher Infrastrukturkonzepte
- Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg (4. aktualisierte Ausgabe vom 03.11.2020)

#### **1.2.5 Vor-Ort-Aufnahmen**

Zur Ermittlung

- der Bau- und Nutzungsstruktur sowie teilträumlicher Besonderheiten,
- des allgemeinen Instandhaltungszustands der Wohngebäude und der Aufwertungspotenziale im Gebäudebestand,
- von aktuellen Leerständen und Brachflächen,

- von aktuell durchgeführten Baumaßnahmen (Neubau sowie Sanierung und Instandsetzung) im Wohnungsbestand sowie
- der städtebaulichen Verhältnisse im Verflechtungsbereich

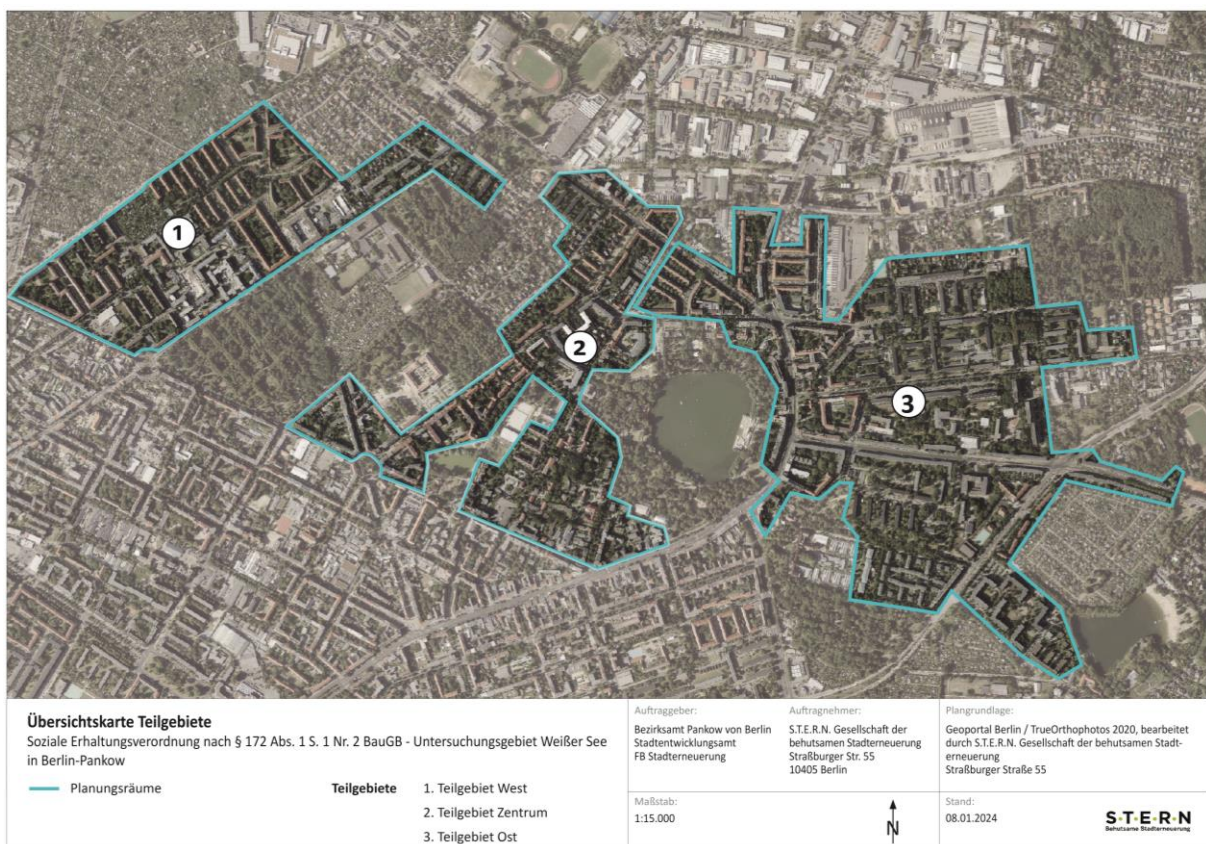
wurden im Mai 2023 systematische Begehungen des Untersuchungsgebiets vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Vor-Ort-Aufnahmen wurden erfasst und insbesondere in der Bewertung des Aufwertungspotenzials und des Aufwertungsdrucks berücksichtigt.

## 2 Untersuchungsgebiet

In Kapitel 2 wird das Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ vorgestellt. Dabei wird zunächst auf die Struktur und Charakteristik des Gebiets eingegangen (vgl. Kapitel 2.1) und anschließend der Versorgungsgrad mit sozialer Infrastruktur beschrieben (vgl. Kapitel 2.2).

### 2.1 Struktur und Charakteristik des Untersuchungsgebiets

Abbildung 6: Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“



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

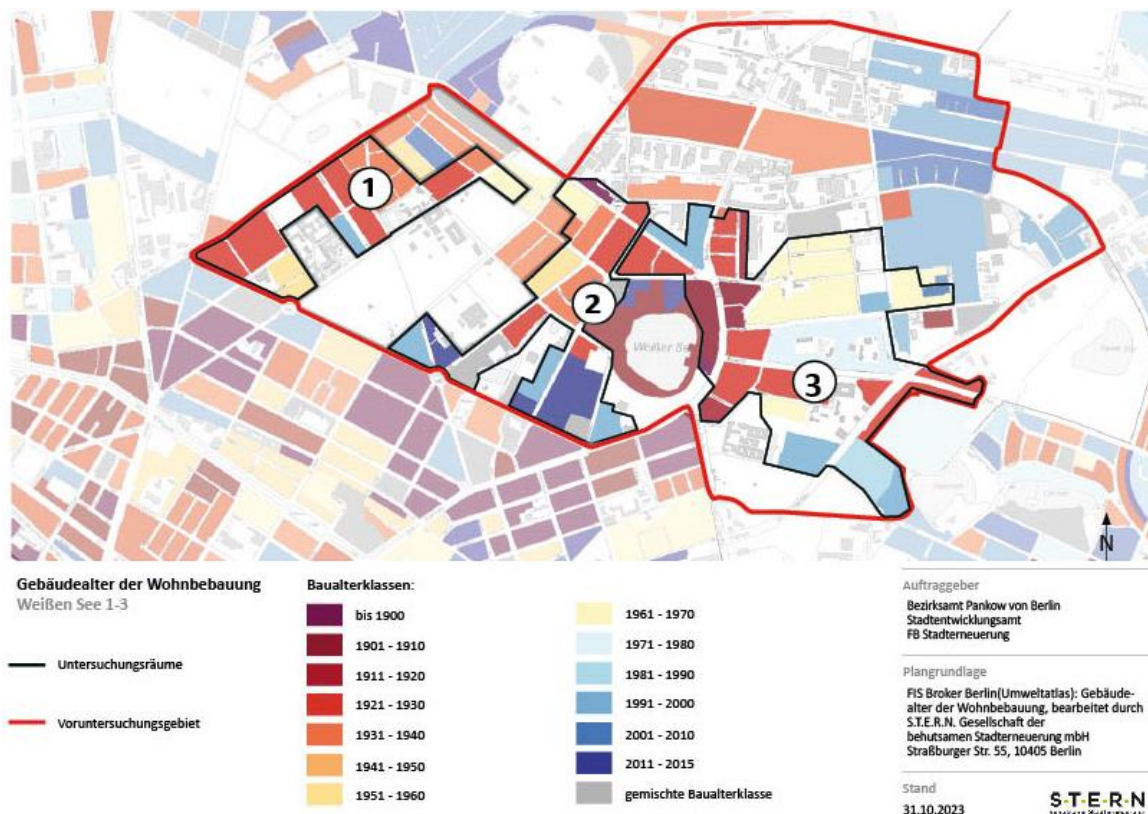
Das Gebiet „Am Weißen See“ befindet sich im Nordosten Berlins und liegt im Bezirk Pankow, welcher an die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Lichtenberg und Reinickendorf grenzt. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im zentral gelegenen Ortsteil Weißensee innerhalb des Bezirks Pankow. Angrenzende Ortsteile sind im Süden der Prenzlauer Berg, im Westen Pankow und Heinersdorf im Norden die Stadtrandsiedlung Malchow und im Osten der Ortsteil Alt-Hohenschönhausen.

Das Untersuchungsgebiet liegt in den beiden Bezirksregionen Weißensee und Weißensee Ost, welche der Ortsteil umfasst, und ist Teil der Planungsräume Bühningstraße, Weißer See, Rathaus Weißensee und Hansastraße (vgl. Kapitel 1.2.1).

Das Untersuchungsgebiet ist größtenteils durch Wohngebiete mit aufgelockerter Wohnbebauung geprägt, welche durch Grünflächen und größere Parkanlagen, wie dem Park Am Weißen See, ergänzt werden. Gewerbe und Einzelhandel befinden sich hauptsächlich entlang der für das Untersuchungsgebiet bedeutenden Hauptstraßen. Hervorzuheben sind hier die Gustav-Adolf-Straße im Westen des Untersuchungsgebietes, die Rennbahnstraße im Norden und die Pistoriusstraße im Süden sowie die Berliner Allee als ehemaliger Ortskern in zentraler Lage. Letztere gilt als Geschäftsstraße Weißensees und besitzt zusammen mit dem Antonplatz eine Ortskernfunktion. Die Bebauung ist vorrangig in Blockrandbebauung mit vereinzelt Zeilenbauten (Teilgebiet West) und offener Reihenbebauung angeordnet. Insbesondere östlich der Berliner Allee (Taut-Siedlung) nimmt die offene Bauweise zu und Zeilenbauten kommen vermehrt vor.

Das Untersuchungsgebiet ist gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen und wird von mehreren Tramlinien durchkreuzt. Es verkehren die Linien M4, M13, 12 und 27 sowie mehrere Buslinien. Ein direkter S- und U-Bahn-Anschluss fehlt im Untersuchungsgebiet, die S-Bahnhöfe Greifswalder Straße und Prenzlauer Allee sind jedoch nur einen Fahrtweg von fünf Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt.

Abbildung 7: Gebäudealter der Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“



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

### Gebäudealter der Wohnbebauung

Das Untersuchungsgebiet ist durch eine heterogene Wohnbebauung geprägt, die in Bezug auf ihre Entstehungszeit eine hohe Varianz aufweist. Während im Teilgebiet West (1) vorrangig Zeilenbauten

---

zu finden sind, die zwischen 1930 und 1940 errichtet wurden und lediglich vereinzelt mit Wohnbebauung aus den 50er und 60er Jahren (Nachkriegsbauten) durchsetzt sind, ist die Wohnbebauung im Teilgebiet Zentrum (2) im Hinblick ihre Entstehungszeit diverser. Sowohl Wohngebäude der Gründerzeit sind im nördlichen Bereich vorhanden. Der südliche Bereich des Teilgebiets Zentrum - um die Pistoriusstraße - ist hingegen von Neubauten geprägt, die zwischen 2000 und 2015 fertiggestellt wurden. Das Teilgebiet Ost (3) wird entlang der Berliner Allee durch Gründerzeitbebauung bis 1920 im Blockrand dominiert, während die weitere Bebauung im Teilgebiet Zeilenbebauung der 1960er bis 1980er Jahre aufweist.

### **Eigentumsstruktur**

Ähnlich wie das Gebäudealter ist auch die Eigentumsstruktur im Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ sehr heterogen. Die Wohnbebauung im Teilgebiet West (1) befindet sich zu hohen Anteilen im Eigentum der GESOBAU wie Abbildung 8 veranschaulicht. Die Zeilenbauten in Süden sowie im Norden des Teilgebiets liegen in genossenschaftlichem Eigentum, lediglich ein zentraler Wohnkomplex sowie die angrenzende Wohnbebauung befinden sich in privatem Eigentum (u. a. Deutsche Wohnen). Im Teilgebiet Ost (3) befindet sich ein Großteil der Wohnbebauung im Eigentum von Genossenschaften und privaten Eigentümerinnen und Eigentümer. Die GESOBAU verfügt auch in diesem Bereich der Untersuchungskulisse über Wohnungsbestände in den östlichen Randbereichen des Teilgebiets.

### **Denkmalschutz**

Abbildung 9 veranschaulicht, dass zahlreiche Wohngebäude der Untersuchungskulisse unter Denkmalschutz stehen. Im Teilgebiet West (1) befinden sich drei denkmalgeschützte Gebäudekomplexe. Bei Gebäuden im Süden des Teilgebiets am Hamburger Platz handelt es sich um eine ehemalige Kaufhalle eines staatlichen Handelsbetriebs (HO Lebensmittel Weißensee), die zwischen 1959 und 1961 erbaut wurde. Des Weiteren befindet sich im Zentrum des Teilgebiets eine größere Wohnanlage in der Wigandstaler Straße, die 1929-1932 erbaut und von dem Architekten Franz Fedler entworfen wurde.

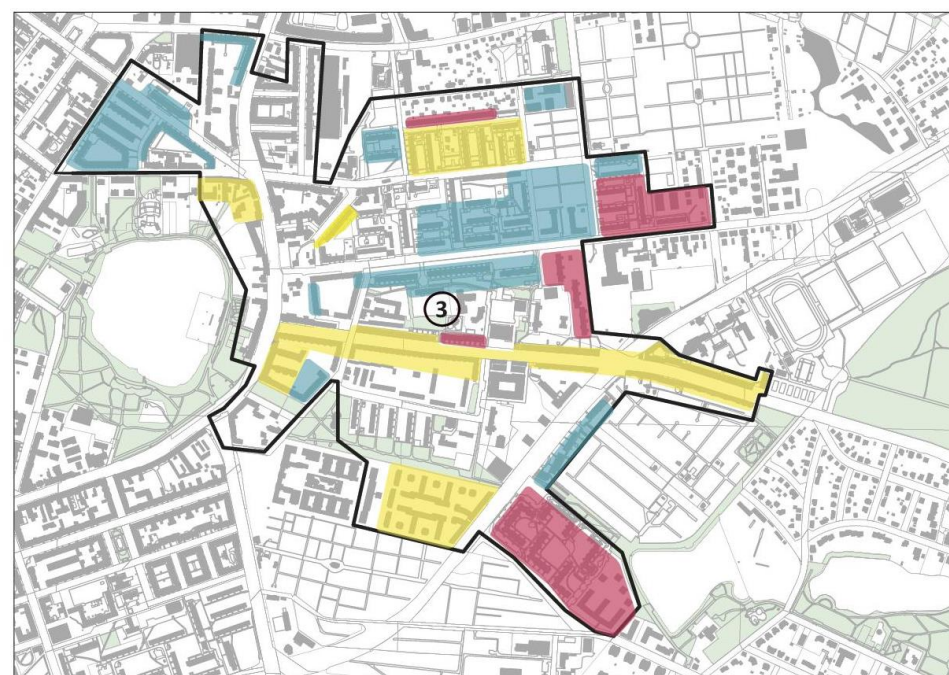
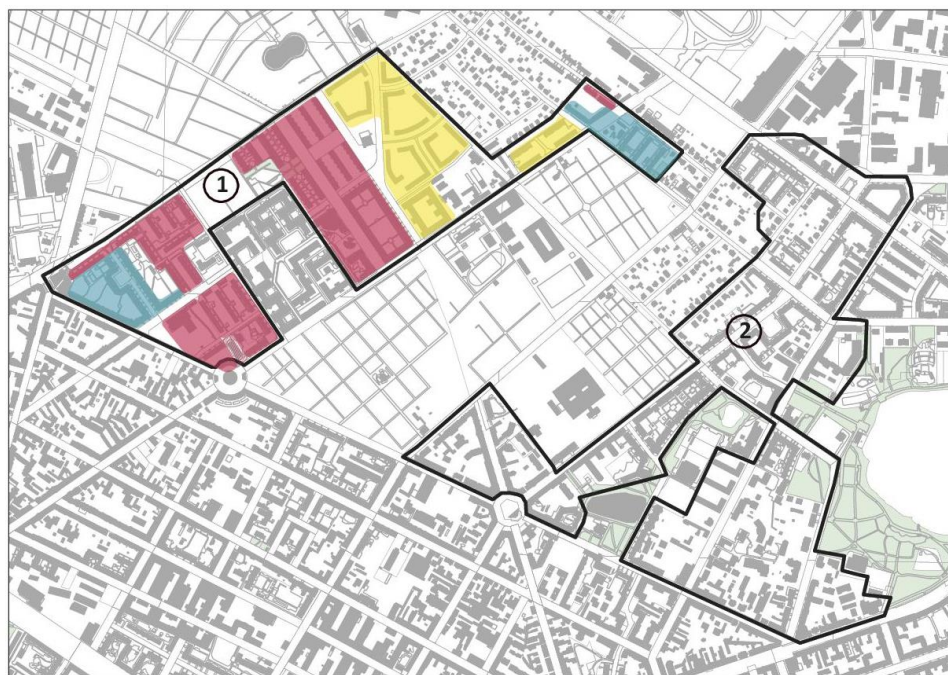
Im Teilgebiet Zentrum (2) liegt u. a. ein größeres denkmalgeschütztes Ensemble, das von 1907 bis 1938 gebaut und als Schule, Mietshaus, Amts- und Verwaltungsgebäude (Gemeindeforum am Kreuzpfuhl) entworfen wurde. Daran angrenzend, befindet sich ein weiteres Gebäude aus dem Jahr 1928, welches ebenfalls als Schule und Lehrerwohnhaus genutzt wurde.

Darüber hinaus ist im Teilgebiet Zentrum ein altes Fabrikgebäude von 1885 sowie ein ehemaliges Anstaltsgebäude der Bethabara-Stiftung vorhanden (1874-1904), welche ebenfalls unter Denkmalschutz stehen.

Im Teilgebiet Ost (3) sind ebenfalls zahlreiche Wohnanlagen zu finden, welche unter Denkmalschutz stehen. Hierzu zählt u. a. die Wohnanlage Buschallee, welche sich in Ost-West-Ausrichtung durch das Teilgebiet entlang der Buschallee erstreckt und im Jahre 1914 erbaut wurde. Eine weitere denkmalgeschützte Wohnanlage ist an der Caseler Straße zu finden. Sie wurde zwischen 1913-1914 errichtet und von Carl-James Bühring entworfen. Die denkmalgeschützte Wohnanlage in der

Berliner Straße wurde etwa 15 Jahre später zwischen 1927-1928 errichtet und von Hermann Dernburg entworfen. Weitere Bereiche, die im Teilgebiet Ost (3) unter Denkmalschutz stehen sind der Friedhof der israelitischen Synagogen-Gemeinde zu Berlin sowie ein Gartendenkmal.

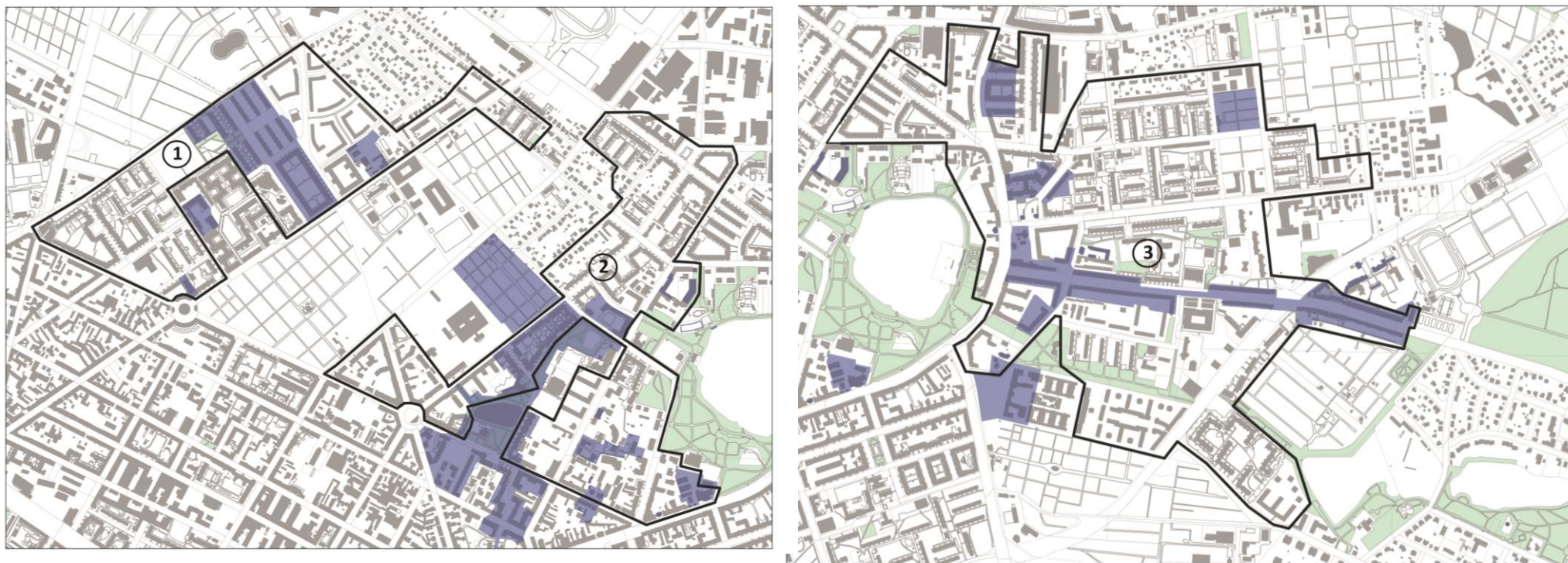
Abbildung 8: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Kartengrundlage: Geoportal Berlin, ALKIS Berlin s/w), Für das Teilgebiet 2 liegen der Gutachterin keine Daten zur Eigentumsstruktur vor.

<b>Eigentumsverhältnisse im Gebiet Weißensee</b> Gesobau Privateigentum Genossenschaft	Teilgebiete 3. Teilgebiet Ost	Auftraggeber Bezirksamt Pankow Berlin Stadtentwicklungsamt FB Stadterneuerung	Auftragnehmer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Straßburger Str. 55, 10406 Berlin
	Plangrundlage Geoportal Berlin / Alkis Berlin s/w, bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung		Stand 07.11.2023
		Maßstab 1:7500 (DIN A4)	

Abbildung 9: Denkmalschutz im Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“



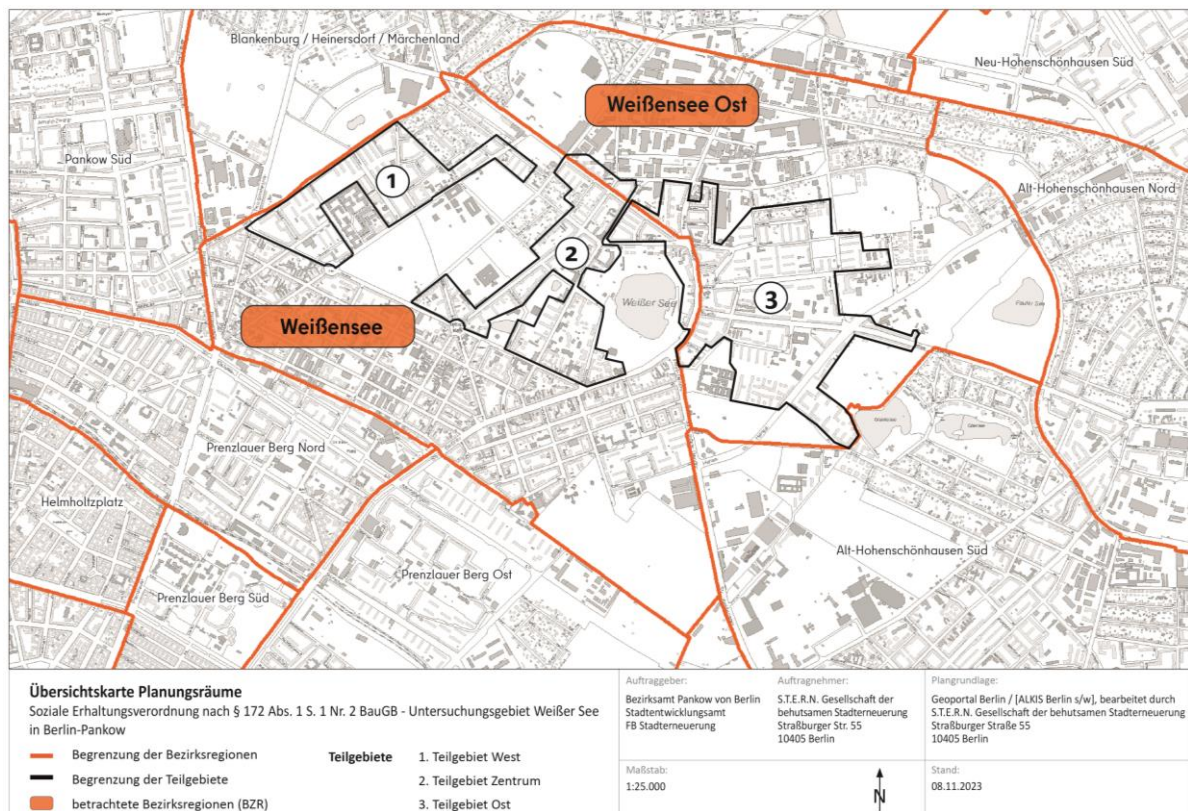
<b>Flächen unter Denkmalschutz im Gebiet Weißensee</b>  unter Denkmalschutz	Teilgebiete	Auftraggeber	Auftragnehmer
	3. Teilgebiet Ost	Bezirksamt Pankow Berlin Stadtentwicklungsamt FB Stadterneuerung	S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Straßburger Str. 55, 10406 Berlin
		Plangrundlage Geoportal Berlin / Alkis Berlin s/w, bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung	
		Stand 29.10.2023	Maßstab 1:7500 (DIN A4)
		 Behutsame Stadterneuerung	

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

## 2.2 Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet

In der Bewertung der sozialen und grünen Infrastruktur wird sich im Rahmen der vorliegenden Studie an dem SIKo (Soziales Infrastrukturkonzept) orientiert. Dieses stellt im Land Berlin ein wichtiges Planungsinstrument dar. Im Bezirk Pankow liegt das SIKo aus dem Jahr 2018 vor, welches sich primär auf eine Datengrundlage aus dem Jahr 2016 bezieht. Seither haben sich im Untersuchungsgebiet vielfältige Entwicklungen vollzogen. Eine um knapp 6 % gestiegene Einwohnerzahl korrespondiert mit verschiedenen Neubauaktivitäten, wie etwa im Teilgebiet West nördlich der Gustav-Adolf-Straße oder im Teilgebiet Zentrum nördlich des Israelitischen Friedhofs. Die vorliegenden Informationen sind vor diesem Hintergrund zu bewerten. Soweit sie vorliegen, werden aktuellere Fachplanungen herangezogen. Das Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ befindet sich in den Bezirksregionen Weißensee und Weißensee Ost. Da sich einige der räumlich eng verzahnten Teilgebiete in beiden Bezirksregionen verorten lassen und die ausgewerteten Daten zur sozialen und grünen Infrastruktur in der Regel als kleinste maßstäbliche Ebene die Bezirksregion abbilden, erfolgt die Analyse zusammengefasst auf Grundlage beider Bezirksregionenprofile Weißensee und Weißensee Ost (siehe Abbildung 10).

Abbildung 10: Bezirksregionen im Untersuchungsgebiet



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



---

Folgende Infrastrukturangebote und -einrichtungen sind mit Stand Juni 2023 in dem Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ vorhanden:

- 20 Kindertagesstätten<sup>6</sup>,
- drei Grundschulen, die Georg-Zacharias-Grundschule (Sulzfelder Straße 15), Grundschule im Moselviertel (Brodembacher Weg 31), Grundschule „Am Weißen See“ (Falkenberger Straße 31)
- zwei Oberschulen, ein Teil des Primo-Levi-Gymnasiums (Haus B in der Woelckpromenade 38), sowie die Hagenbeck-Schule (Gustav-Adolf-Straße 60), ein Oberstufenzentrum, die Brillat-Savarin-Schule (OSZ Gastgewerbe) sowie mehrere Privatschulen
- zwei Jugendfreizeiteinrichtungen, die Tanzwerkstatt no limit (Buschallee 87) und das HAUS DER JUGEND »BUNTE KUH« E.V. (Bernkasteler Straße 78)
- drei Sportstätten, eine Sporthalle des Kommunes Bildungswerkes e. V., sowie eine ungedeckte Sportfläche und Sporthalle am Primo-Levi-Gymnasium sowie ungedeckte Sportflächen an der Hagenbeck- bzw. Max-Bill-Schule
- außerdem die zwei, knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden, aber für die Versorgung mit Kernsportanlagen sehr bedeutenden, Sportkomplexe Rennbahnstraße (mit sieben ungedeckten Sportflächen) und Buschallee (mit fünf ungedeckten Sportflächen und einer Turnhalle) vielfältige Grünflächen, Park „Am Weißen See“, Werner-Klemke-Park, Jürgen-Kuczynski-Park, Park der Sinne, Grünfläche an Gartenstraße (innerhalb und außerhalb der Teilgebiete)
- und 17 Spielplätze<sup>7</sup>

### **Kindertagesstätten**

Im gesamten Bezirk Pankow ist seit dem Jahr 2019 ein Bevölkerungsrückgang in der Altersgruppe der Kinder im Alter von unter 7 Jahren zu verzeichnen. In der Bezirksregion Weißensee schwankte die Zahl der unter 7-Jährigen zwischen den Jahren 2020 und 2021. In der Bezirksregion Weißensee Ost ist die benannte Altersgruppe in diesem Zeitraum gewachsen. Die Bezirksregion Weißensee weist für das Jahr 2021 eine Auslastungsquote von 93,6 % der Kindertagesstätten auf. Dies entspricht etwa 150 unbesetzten Plätzen. Im Rückblick auf weiter zurückliegende Jahre ist die Auslastungsquote der Kindertagesstätten in der Bezirksregion Weißensee stark rückläufig, während die Bezirksregion Weißensee Ost eine stabile Auslastungsquote von 95 % aufweist. Für die Bezirksregion Weißensee wird bis zum Jahr 2026 über die Realisierung bereits finanzierter neuer Plätze ein weiterer Platzausbau angestrebt, um auch die Versorgung umliegender Bereiche sicherstellen zu können. In der Bezirksregion Weißensee Ost werden über den bereits finanzierten Platzausbau hinaus keine weiteren Maßnahmen angestrebt.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Geoportale Berlin / [Standorte der öffentlich geförderten Berliner Kindertagesstätten mit Informationen zu den Kindertagesstätten.]

<sup>7</sup> Geoportale Berlin / Grünanlagenbestand Berlin (einschließlich der öffentlichen Spielplätze)

<sup>8</sup> Bezirk Pankow, Kindertagesstättenentwicklungsplanung 2022 – 2026 Pankow von Berlin, S. 13ff., S. 38f. und 40f.

---

## Grund- und Oberschulen

Die Anzahl der 6- bis unter 15-Jährigen ist im Untersuchungsgebiet im Zeitraum von 2016 bis 2021 von 1.511 Kindern und Jugendlichen um 21,3 % auf 1.834 Kinder und Jugendliche angestiegen.<sup>9</sup> Im Untersuchungsgebiet befinden sich neben verschiedenen Privatschulen drei öffentliche Grundschulen, die alle in der Bezirksregion Weißensee Ost verortet sind. Die Georg-Zacharias-Grundschule wird von 420 Schülerinnen und Schülern bei einer Kapazität von 2,5 Zügen besucht, während die Grundschule im Moselviertel 405 Schülerinnen und Schüler bei 2,5 Zügen und die Grundschule „Am Weißen See“ von 431 Schülerinnen und Schülern auf 3,0 Zügen aufweisen.

Die Bezirksregionen Weißensee und Weißensee Ost sind Teil des Prognoseraums Südliches Weißensee. Im Prognoseraum besteht derzeit eine deutliche Unterversorgung im Bereich der Primarstufe, welcher durch drei bezirkliche Schulneuplanungen begegnet werden soll.<sup>10</sup> Im Bereich der Sekundarschulen lassen sich neben diverser privater Schulen das Primo-Levi-Gymnasium, die Hagenbeck-Schule, sowie das Oberstufenzentrum Max-Bill-Schule im Untersuchungsgebiet verorten.

Für den gesamten Bezirk Pankow ist der Bedarf an Klassenzügen und somit an Schulplätzen sowohl in den Gymnasien als auch in den Sekundarschulen zurzeit durch das aktuelle Angebot nicht gedeckt, sodass es weiterer Schulneubauten bedarf.<sup>11</sup>

## Jugendfreizeiteinrichtungen

Die Zielgruppe der Jugendsozialarbeit (Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis unter 25 Jahre) wird in den kommenden Jahren weiter ansteigen. Im Prognoseraum Südliches Weißensee, in dem das gesamte Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ liegt, ist zwischen den Jahren 2019 und 2025 mit einem Zuwachs von 3.169 Personen, bzw. von 13 % zu rechnen.<sup>12</sup>

Die Bezirksregion Weißensee wies im Jahr 2022 eine Versorgungsquote, d. h. Plätze in Jugendfreizeiteinrichtungen in Relation zu Kindern und Jugendlichen im Alter von 6 bis 25 Jahren, von 113,6 % auf. Im Vorjahr lag die Versorgungsquote bei 119,6 %. In der Bezirksregion Weißensee Ost fiel die Quote von 125,6 % im Jahr 2021 auf 119,3 % im Jahr 2022. Somit weisen beide Bezirksregionen eine überdurchschnittlich gute Versorgungsquote auf und liegen über dem bezirklichen Durchschnitt von 99,5 %.<sup>13</sup>

Die Jugendfreizeiteinrichtungen HAUS DER JUGEND „BUNTE KUH“ e. V. und die Tanzwerkstatt no limit sind als öffentliche, bzw. öffentlich geförderte Jugendfreizeiteinrichtungen in der Bezirksregion

---

<sup>9</sup> Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 31.12.2021

<sup>10</sup> Bezirk Pankow, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Pankow von Berlin für die Schuljahre 2021 - 2025, S. 26

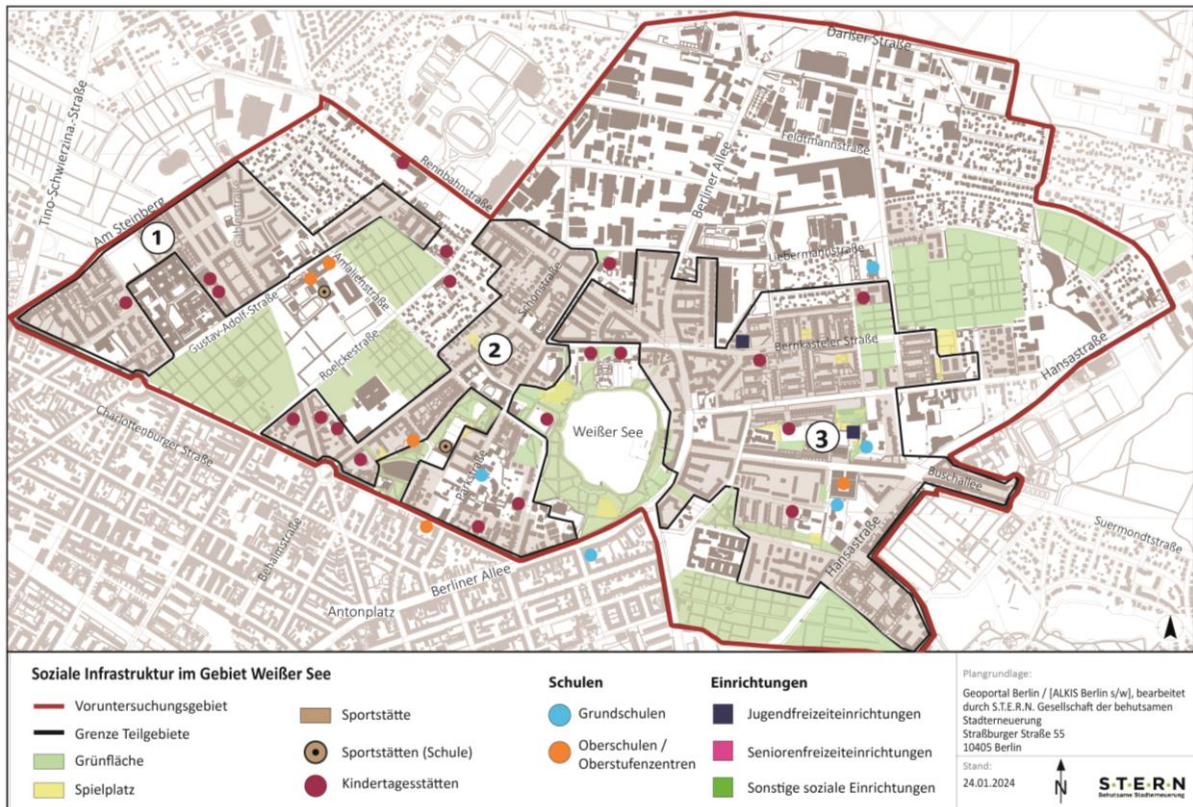
<sup>11</sup> Bezirk Pankow, Schulentwicklungsplan (SEP) des Bezirkes Pankow von Berlin für die Schuljahre 2021 - 2025, S. 47ff.

<sup>12</sup> Jugendamt Pankow, 1. Jugendförderplan, S. 7

<sup>13</sup> Bezirk Pankow, Kurzprofil Bezirksregion Weißensee, S. 4; Bezirk Pankow, Kurzprofil Bezirksregion Weißensee Ost, S. 4

Weißensee Ost zu nennen. In der Bezirksregion Weißensee befinden sich keine Jugendfreizeiteinrichtungen dieser Art.<sup>14</sup> Im südlich angrenzenden sozialen Erhaltungsgebiet Langhansstraße ergänzen die drei Jugendfreizeiteinrichtungen Maxim, der OC 23 und die Jugendfreizeiteinrichtung der Heinz-Brandt-Schule die Versorgung im Gebiet.

Abbildung 11: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Datengrundlage: Entwicklungskonzept Soziale und Grüne Infrastruktur 2016 sowie eigene Recherche; Kartengrundlage: Geoportal Berlin, ALKIS s/w)

### Sonstige soziale und grüne Infrastrukturen

Im Bereich der **Seniorinnen- und Senioreneinrichtungen** besteht, vor allem in Anbetracht eines prognostizierten Anstiegs der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren, ein Handlungs- und Erweiterungsbedarf.<sup>15</sup>

Größere **öffentliche Sportstätten** im Untersuchungsgebiet sind vor allem an den Schulstandorten Primo-Levi-Gymnasium, der Max-Bill- und Hagenbeck-Schule zu finden. Zudem gibt es eine Sporthalle des Kommunalen Bildungswerkes e. V.. Insbesondere die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Sportkomplexe Rennbahnstraße und Buschallee mit hohen Kapazitäten von ungedeck-

<sup>14</sup> Geoportal Berlin / [Öffentliche und öffentlich geförderte Jugendfreizeiteinrichtungen (JFE) im Land Berlin.]

<sup>15</sup> Bezirk Pankow, Entwicklungskonzept Soziale und Grüne Infrastruktur, 2016, S. 50

---

ten Sportflächen sorgen dafür, dass der Prognoseraum Südliches Weißensee als einziger bezirklicher Prognoseraum die definierten Bedarfszahlen erfüllt und somit bezüglich gedeckter und ungedeckter Sportflächen eine sehr gute Versorgung aufweist.<sup>16</sup>

In den Bezirksregionen stehen (Stand 2020) pro Einwohnerin oder Einwohner 0,5 m<sup>2</sup> (Bezirksregion Weißensee), bzw. 0,7 m<sup>2</sup> (Bezirksregion Weißensee Ost) **öffentliche Spielplatzflächen** zur Verfügung, womit das berlinweite Ziel von 1 m<sup>2</sup> pro Einwohnerin oder Einwohner verfehlt wird.<sup>17</sup> Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen in der Bezirksregion Weißensee liegt mit 58,5 % unter dem Bezirksdurchschnitt, während die Bezirksregion Weißensee Ost mit 70,3 % über dem Bezirksdurchschnitt liegt.<sup>18</sup>

Mit 21,9 % liegt der Versorgungsgrad mit **wohnungsnahen Grünflächen** in der Bezirksregion Weißensee weit unter dem Bezirksdurchschnitt von 75,5 %. In den Planungsräumen der Bezirksregion, die zum Untersuchungsgebiet gehören, befinden sich jedoch zahlreiche wohnungsnaher Grünflächen und Parks, sodass insbesondere die Teilgebiete des Untersuchungsgebiets, die sich rund um den Weißen See befinden, gut versorgt sind. Die Bezirksregion Weißensee Ost hat 93,3 % einen sehr guten Versorgungsgrad mit wohnungsnahen Grünflächen.<sup>19</sup>

### 2.2.1 Bewertung der Auslastung

Die Versorgung des Untersuchungsgebiets mit sozialer und grüner Infrastruktur weist an mehreren Punkten Defizite bzw. eine angespannte Versorgungslage auf. Die Versorgungslage für die einzelnen Infrastruktureinrichtungen wird im Folgenden übersichtlich zusammengefasst.

Der **Bedarf an Kitaplätzen** ist im Untersuchungsgebiet **derzeit vollständig gedeckt**. Die **Versorgungslage kann als hinreichend** bezeichnet werden. Während die Auslastungsquoten in der Bezirksregion Weißensee rückläufig sind, weist die Bezirksregion Weißensee Ost stabile Auslastungsquoten auf. Da in der Bezirksregion Weißensee trotz rückläufiger Auslastungsquoten die Realisierung von weiteren Plätzen geplant ist, können im Untersuchungsgebiet auch Bedarfe in der Versorgung von umliegenden Bereichen gedeckt werden. Jedoch muss insbesondere bei Kitas und Grundschulen beachtet werden, dass diese Einrichtungen möglichst wohnungsnah bzw. in einer angemessenen und zumutbaren Entfernung angeboten werden sollten.

Die **Versorgung mit Grundschulplätzen ist derzeit defizitär**. Für den Prognoseraum, in welchem sich das gesamte Untersuchungsgebiet befindet, besteht derzeit eine deutliche Unterversorgung in

---

<sup>16</sup> Bezirk Pankow, Integrierte kommunale Sportentwicklungsplanung für den Bezirk Pankow von Berlin 2021, 2016, S. 173

<sup>17</sup> Bezirk Pankow, Kurzprofil Bezirksregion Weißensee, S. 4

<sup>18</sup> Bezirk Pankow, Entwicklungskonzept Soziale und Grüne Infrastruktur, 2016, Anhang: Prognose Soziale Infrastruktur – Spielplätze-Versorgung nach Bezirksregionen, S. 220

<sup>19</sup> Bezirk Pankow, Entwicklungskonzept Soziale und Grüne Infrastruktur, 2016, Anhang: Prognose Soziale Infrastruktur – wohnungsnahes Grün-Versorgung nach Bezirksregionen

---

der Primarstufe, der mit drei bezirklichen Schulneuplanungen begegnet werden soll. Auch für Sekundarschulen und Gymnasien besteht derzeit ein **Versorgungsdefizit**, sodass es **weiterer Schulneubauten bedarf**.

Das **aktuelle Angebot an Jugendfreizeiteinrichtungen** ist in den beiden Bezirksregionen des Untersuchungsgebiets als **gut zu bewerten**. Die **Versorgungsquoten** liegen **über dem Bezirksdurchschnitt**. Hingegen besteht **für Seniorinnen- und Seniorenfreizeiteinrichtungen**, besonders in Anbetracht des Bevölkerungsanstiegs von Personen im Alter von über 65 Jahren ein großer **Handlungs- und Erweiterungsbedarf**.

Bei den **öffentlichen Spielplatzflächen** ist eine **bezirkliche Unterversorgung** vorhanden, welche auch **Teile des Untersuchungsgebiets** miteinschließt. Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen befindet sich in der Bezirksregion Weißensee unter dem Bezirksdurchschnitt, während in der anderen Bezirksregion (Weißensee Ost) eine überdurchschnittliche Versorgung vorliegt.

Auch in der **Grünraumversorgung** sind im Untersuchungsgebiet **in Teilen Defizite** auszumachen. Dies betrifft insbesondere die Versorgung mit wohnortnahen Grünflächen in den Teilgebieten West und Zentrum des Untersuchungsgebiets, die zur Bezirksregion Weißensee zählen. Dort weist lediglich der Bereich um den Weißensee eine gute Versorgung auf, während die übrigen Bereiche der Teilgebiete unterversorgt sind. Das Teilgebiet West, welches zur Bezirksregion Weißensee Ost zählt hat hingegen einen sehr guten Versorgungsstand mit **wohnortnahen Grünflächen**.

Für die öffentlichen Sportflächen gilt, dass der **Bedarf an gedeckten Sportflächen ausreichend** ist. Die Bedarfszahlen des Prognoseraums, in welchem das Untersuchungsgebiet liegt, übertreffen die definierten Bedarfszahlen. Das Untersuchungsgebiet weist somit eine **sehr gute Versorgung** auf.

Bei einer **Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung** bspw. durch Verdrängung der vor Ort wohnhaften Bevölkerung ist **eine Über- und Unterauslastung der Infrastruktureinrichtungen v.a. für Familien** zu erwarten. Daraus resultieren städtebauliche Folgewirkungen bspw. durch Anpassungsbedarfe in der sozialen Infrastruktur.

### 3 Untersuchungsergebnisse

#### 3.1.1 Basisdaten und ausgewählte Untersuchungsergebnisse

In den nachfolgenden Tabellen werden ausgewählte Untersuchungsergebnisse für das Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ aufgeführt. Sofern möglich, werden die gebietsbezogenen Daten mit dem Bezirk Pankow und der Stadt Berlin in Relation gesetzt. Damit wird eine Einordnung und Vergleichbarkeit der Daten ermöglicht.

**Tabelle 8: Basisdaten zu Wohnungs- und Gebäudebestand**

Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	Untersuchungsgebiet	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost	Pankow	Berlin
<b>Wohnungsbestand</b>								
1	Einwohner*innen in Whg. mit einfacher Wohnlage (inkl. mit Lärm) gemäß Mietspiegel in %	EMR 2022	2,4	2,8	0,1	0,0	7,7	32,2
2	1- bis 2-Zimmer-Whg. in %	Bezirk, Berlin: GWZ Fortschr2021	54,8	60,9	58,9	49,6	56,8	55,9
3	4- und mehr Zimmer-Whg. in %	Bezirk, Berlin: GWZ Fortschr2021	14,3	10,7	13,2	16,6	16,4	17,5
4	Altbau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) bis 1918 in %	HH-Befrag. 2023; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	9	5,0	16,2	7,5	k.A.	24,5
5	Altbau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1919 bis 1949 in %	HH-Befrag. 2023; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	32,9	54,2	25,3	26,8	k.A.	16,4
6	Neubau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) 1950 bis 1990 in %	HH-Befrag. 2023; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	26,6	16,2	17,7	34,5	k.A.	47,9
7	Neubau Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) nach 1990 in %	HH-Befrag. 2023; Bezirk, Berlin: GWZ 2018	31,5	24,5	40,9	31,2	k.A.	11,1
8	Wohnungen Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	HH-Befrag. 2023; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	23,3	38,7	10,9	25,5	21,8	6,4
9	Wohnungen Wohnungsbaugenossenschaft in %	HH-Befrag. 2023	24,4	17,6	15,0	33,1	k.A.	k.A.
10	Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privater Hauseigentümer in %	HH-Befrag. 2023; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	13,4	10,3	24,0	9,4	k.A.	63,2
11	Wohnungen (Bezirk u. Berlin: Gebäude) privater Wohnungsunternehmen in %	HH-Befrag. 2023; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	21,7	21,4	21,2	23,8	k.A.	
12	Selbstgenutzte Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in %	HH-Befrag. 2023; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	7,1	6,7	14,7	3,4	k.A.	12,3
13	Vermietete Eigentumswohnungen (Bezirk u. Berlin Gebäude) in %	HH-Befrag. 2023; Bezirk, Berlin: GWZ 2011	7,5	5,4	14,2	4,8	k.A.	
<b>Umwandlungen / Wohnungsverkäufe</b>								
14	Grundbuchumschreibungen 2010 bis 2019 am Bestand 2009 im <b>PLR</b> in %	SenStadt IVA4, 2022	Keine Daten zur Auswertung verfügbar.					5,1
15	Wohnungsverkäufe 2010 bis 2019 am Bestand 2009 im <b>PLR</b> in %	SenStadt IVA4, 2022						3,4

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Quellen, Register und Stand wie angegeben)

**Tabelle 9: Wohnungsausstattung und Mietniveau der Haushalte**

Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	Untersuchungs- gebiet	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost	Pankow	Berlin
<b>Wohnungsausstattung</b>								
16	Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in %	HH-Befrag. 2023	16,9	21,0	22,4	11,9	k.A.	k.A.
17	Wohnungen mit einem Sondermerkmal in %	HH-Befrag. 2023	34,4	45,6	42,3	24,6	k.A.	k.A.
18	Wohnungen ohne Sondermerkmal in %	HH-Befrag. 2023	48,7	33,3	35,3	63,5	k.A.	k.A.
19	Wohnungen mit Balkon in %	HH-Befrag. 2023	86,9	92,9	84,1	87,4	k.A.	k.A.
20	Wohnungen mit Aufzug in %	HH-Befrag. 2023	36,4	29,6	52,5	32,2	k.A.	k.A.
21	Wohnungen in Gebäuden mit Fassadendämmung in %	HH-Befrag. 2023	49,3	49,9	47,4	51,0	k.A.	k.A.
22	Wohnungen modernisiert während letzter 5 Jahre des Mietverhältnisses in %	HH-Befrag. 2023	12,2	5,4	15,1	13,4	k.A.	k.A.
<b>Mietniveau netto-kalt in €/m² Median</b>								
23	Wohnungen im Altbau bis 1918	HH-Befrag. 2023	7,38	7,82	7,92	7,29	k.A.	k.A.
24	Wohnungen im Altbau von 1919 bis 1949	HH-Befrag. 2023	6,90	6,86	7,58	6,83	k.A.	k.A.
25	Wohnungen im Neubau 1950 bis 1990	HH-Befrag. 2023	5,96	6,36	6,95	5,69	k.A.	k.A.
26	Wohnungen im Neubau nach 1990	HH-Befrag. 2023	9,12	13,92	9,48	8,47	k.A.	k.A.
27	Wohnungen im Eigentum von städtischen Wohnungsbaugesellschaften	HH-Befrag. 2023	6,59	6,75	6,51	6,38	k.A.	k.A.
28	Wohnungen im Eigentum von städtischen Wohnungsbaugenossenschaften	HH-Befrag. 2023	6,31	6,39	7,20	5,99	k.A.	k.A.
29	Wohnungen im Eigentum privater Wohnungsunternehmen	HH-Befrag. 2023	8,55	10,20	9,82	8,25	k.A.	k.A.
30	Wohnungen im Eigentum privater Hauseigentümer*innen	HH-Befrag. 2023	8,53	7,82	8,58	8,53	k.A.	k.A.
31	Wohnungen im Eigentum privater Einzelrentner*innen	HH-Befrag. 2023	9,30	9,41*	9,38	8,96	k.A.	k.A.
32	alle Wohnungen der Befragten	HH-Befrag. 2023	7,43	7,15	8,53	7,14	k.A.	k.A.

Quelle: Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Quellen, Register und Stand wie angegeben)

**Tabelle 10: Basisdaten zu Wohnverhältnissen u. soziodemografischen Merkmalen der Einwohnerinnen und Einwohner und Haushalte**

Nr.	Merkmal / Statistik	Register / Stand	Untersuchungsgebiet	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost	Pankow	Berlin
<b>Wohnverhältnisse</b>								
33	Ø Haushaltsgröße (Personen je Wohnung)	Haushaltsbefragung 2023, Bezirk, Berlin: MZ 2021	1,9	1,9	2,0	1,9	1,82	1,8
34	Ø Wohnflächenverbrauch der Haushalte p.P. in m <sup>2</sup>	HH-Befrag. 2023; Bezirk, Berlin: CBRE 2021, MZ 2018	42,0	40,9	43,4	41,8	39,9	39,2
35	Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in %	HH-Befrag. 2023; Berlin: MZ 2018	19,6	19,4	20,4	19,2	25,3	28,2
36	Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 10 Jahre in %	EMR 2022	42,5	40,8	38,3	45,2	40,1	42,6
37	Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung von mehr als 20 Jahre in %	HH-Befrag. 2023	27,3	25,4	21,9	30,1	k.A.	k.A.
<b>Soziodemografische Merkmale Einwohner*innen und Haushalte</b>								
38	Einwohner*innen Untersuchungskulisse	EMR 2022	23397	4811	5171	13415	413.168	3.769.962
39	Einwohner*innenentwicklung 2016 bis 2022 in %	EMR 2016-2022	5,4%	8	2,2	5,8	4,0	+ 2,9
40	Personen unter 18 Jahren in %	EMR 2022	16,4	17,6	16,6	15,9	17,7	16,1
41	Senior*innen 65 und mehr Jahre in %	EMR 2022	21,8	18,7	18,8	24,0	16,3	19,2
42	Ausländer*innen in %	EMR 2022	12,6	18,6	9,2	11,8	15,8	20,9
43	Deutsche mit Migrationshintergrund in %	EMR 2022	6,0	4,8	6,4	6,2	8,9	14,7
44	Entwicklung Migrant*innen gesamt (Deutsche mit Migrationshintergrund und Ausländer*innen) 2016 bis 2022 in %-Punkten	EMR 2016-2022	8,5	8,3	4,0	8,5	+6,4	+ 5,2
45	1- und 2-Personen-Haushalte in %	Bezirk, Berlin: MZ 2021	82,0	84,3	78,4	82,1	78,9	80,1
46	Haushalte mit Kind(ern) in %	Bezirk, Berlin: MZ 2021	18,3	17,8	20,6	17,5	20,3	23,9
47	Alleinerziehende in %	Bezirk, Berlin: MZ 2021	6,9	8,3	6,2	6,7	6,21	7,1
48	Erwerbsquote (netto**) in %	HH-Befrag. 2023; Bezirk, Berlin: MZ 2021	74,5	73,0	82,6	71,4	83,57%	77,4
49	Haushalts-Äquivalenzeinkommen (Median)** in €	HH-Befrag. 2023; Berlin: MZ 2021	2.010	2.000	2.300	2.000	k.A.	1971,4
50	Haushalte unter 900 € Hh-Netto in %	HH-Befrag. 2023; Wohnraumbedarfsbericht 2019	1,2	0,4	1,0	1,4	5	10
51	Haushalte unterhalb Armutsgefährdungsgrenze**** in %	HH-Befrag. 2023; Berlin: Sozialbericht 2019	8,7	6,5	8,7	8,6	12,4	16,5

Zusammenstellung S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Quellen, Register und Stand wie angegeben)

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

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



## 3.2 Indikatorenanalyse und -bewertung des Untersuchungsgebiets

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

### 3.2.1 Aufwertungspotenzial

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

**Tabelle 11: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial**

Indikatoren Aufwertungspotenzial	Bewertung hinsichtlich Aufwertungspotenzial	Ausprägungen			
		Untersuchungsgebiet	West	Zentrum	Ost
<b>Ap1 Wohnungsgrößenverteilung</b>					
3-Zimmer-Wohnungen in %	gering	36,8	34,0	35,2	39,0
Klein- und Großwohnungen (1- bis 2-Zimmer sowie 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen) in %	hoch	63,2	64,0	64,8	61,0
<b>Ap2 Ausstattung - Heizungsart</b>					
Wohnungen mit sehr moderner oder energiesparender Ausstattung (Fußbodenheizung oder mod. Heizanlage) in %	gering	10,8	13,4	15,5	7,2
Wohnungen mit Ofenheizung / Nachtspeicherheizung in %	hoch	3,0	2,1	4,0	2,7
<b>Ap3 Ausstattung - Sanitärausstattung</b>					
Badezimmer mit WC und Dusche ODER Wanne zusätzliche Dusche %	gering	95,1	96,1	94,1	95,4
WC und Dusche/Wanne in getrennten Räumen in %	hoch	7,5	5,6	10,5	6,4
<b>Ap4 Ausstattung - Balkone</b>					
Wohnungen mit Balkon, Loggia, Terrasse in %	gering	86,9	92,9	84,1	87,4
Wohnungen ohne Balkon, Loggia, Terrasse in %	hoch	13,1	7,1	15,9	12,6
<b>Ap5 Ausstattung - Aufzüge</b>					
Wohnungen mit Aufzug in %	gering	36,4	29,6	52,5	32,2
Wohnungen ohne Aufzug in %	hoch	63,6	70,4	47,5	67,8
<b>Ap6 Ausstattung - wohnwerterhöhende Ausstattungsmerkmale</b>					
Wohnungen mit mindestens zwei Sondermerkmalen in %	gering	16,9	21,0	22,4	11,9
Wohnungen ohne oder mit einem Sondermerkmal in %	hoch	83,1	79,0	77,6	88,1
<b>Ap7 Ausstattung - Fassadendämmung</b>					
Wohnungen mit Fassadendämmung in %	gering	49,3	49,9	47,4	51,0
Wohnungen ohne Fassadendämmung in %	hoch	50,7	50,1	52,6	49,0
<b>Ap8 Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit</b>					
Wohnungen Genossenschaften und Städtische Wohnungsbaugesellschaft in %	gering	50,4	56,2	25,9	58,6
Wohnungen in privater Verfügbarkeit in %	hoch	49,6	43,8	74,1	41,4

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023, Erläuterungen vgl. Kapitel 1.2.1, Tabelle 3; Anteil Klein- und Großwohnungen differenziert s. Tabelle 8 )

Um bauliche Aufwertungspotenziale in den Wohnungen des Untersuchungsgebiets zu beurteilen, wurden im Rahmen der Haushaltsbefragung verschiedene Ausstattungsmerkmale abgefragt (vgl. Tabelle 12). Zur genauen Bestimmung vorhandener Aufwertungspotenziale ist es zunächst notwendig, den gebietstypischen Ausstattungszustand des Wohnungsbestands zu ermitteln. Der gebietstypische Ausstattungsstandard entspricht Ausstattungsmerkmalen, die in zwei Dritteln des Wohnungsbestands nachweisbar sind und gemäß § 172 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 BauGB als Standard definiert werden.<sup>20</sup> Über diesem Gebietsstandard hinausgehende bzw. zusätzliche Ausstattungsmerkmale bilden Aufwertungspotenziale, die den Wohnwert erhöhen und sich entsprechend auch auf die Mietkosten auswirken können. Durch das soziale Erhaltungsrecht kann die Genehmigung des Einbaus weiterer Ausstattungsmerkmale gesteuert und ggf. versagt werden.

Der **gebietstypische Ausstattungsstandard** im Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ entspricht einer Wohnung mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- einer Sammelheizung (Gasetagenheizung, Zentral- oder Fernheizung)
- zentraler Warmwasserversorgung
- überwiegend gefliestes Badezimmer mit WC und Dusche oder Badewanne
- modernen Fenstern (Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster)
- ein Balkon/Loggia/Terrasse

Die Wohnungen im Teilgebiet West verfügen zudem mehrheitlich über einen Handtuchwärmer, so dass auch dieser zum gebietstypischen Ausstattungsstandard des Teilgebiets West gezählt werden kann (siehe Tabelle 12).

**Ein Nachholendes Sanierungspotenzial** entspricht dem Ausstattungszustand einer Wohnung, welcher sich unterhalb des definierten Ausstattungsstandards befindet und auf einen Substandard hindeutet. Dieser entspricht nicht mehr den bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen bzw. dem zeitgemäßen Ausstattungszustand. Hierzu zählen u.a. Wohnungen, die über Nachtspeicheröfen bzw. eine Ofenheizung verfügen sowie einfach verglaste Fenster aufweisen. Im Teilgebiet Zentrum weisen 4 % des Wohnungsbestands, im Teilgebiet Ost rund 3 % und im Teilgebiet West lediglich 2,1 % des Wohnungsbestands noch eine Ausstattung mit einer Ofenheizung auf. 42 % des Wohnungsbestands im Teilgebiet Ost und rund 36 % des Wohnungsbestands im Teilgebiet Zentrum verfügen über eine Einfachverglasung der Fenster. Im Teilgebiet West liegt der Anteil mit 26 % des Wohnungsbestands deutlich niedriger. Ein Substandard und somit nachholendes Sanierungspotenzial ist demnach im gesamten Untersuchungsgebiet in unterschiedlichem Ausmaß nachweisbar.

---

<sup>20</sup> vgl. BGH, 19.2.1992, VIII ARZ 5/91, Rn 41: Nach allem kann als "allgemein üblich" im Sinne von § 541 b Abs.1 2. Halbs. BGB nur ein Zustand angesehen werden, der bei deutlich mehr als nur der Hälfte der Mietwohnungen festzustellen ist. Eine deutliche Mehrheit ist anzunehmen, wenn mindestens 2/3 der maßgeblichen Wohneinheiten entsprechende Ausstattungsmerkmale aufweisen.

In Tabelle 12 werden alle Ausstattungsmerkmale des Wohnungsbestands in den Teilgebieten sowie für das gesamte Untersuchungsgebiet übersichtlich zusammengefasst und gegenübergestellt.

**Tabelle 12: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen\* in den Teilgebieten sowie im Untersuchungsgebiet**

		Teilgebiet West		Teilgebiet Zentrum		Teilgebiet Ost		Untersuchungsgebiet	
		gesamt		gesamt		gesamt		gesamt	
Ausstattungsmerkmal		N	Anteil in %	N	Anteil in %	N	Anteil in %	N	Anteil in %
Heizungsart	Ofenheizung / Nachtspeicherheizung	7	2,1	14	4,0	18	2,7	43	3,0
	Sammelheizung (Gasetagenheizung, Zentral- oder Fernheizung)	436	92,6	441	88,1	833	93,9	1.789	91,8
	moderne energiesparende Heizanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik etc.)	47	13,4	56	15,5	47	7,2	158	10,8
Warmwasser	dezentrale Warmwasserversorgung (Boiler, Durchlauferhitzer etc.)	46	13,2	111	29,0	168	24,0	335	22,1
	zentrale Warmwasserversorgung	450	93,6	389	80,2	720	83,7	1.636	85,3
Sanitär	Toilette außerhalb der Wohnung	0	0,0	2	0,6	1	0,2	4	0,3
	WC und Dusche/Badewanne in getrennten Räumen	19	5,6	38	10,5	498	6,4	106	7,3
	Badezimmer mit WC und Dusche oder Wanne	471	96,1	469	94,1	861	95,4	1.885	95,1
	von der Badewanne getrennte <u>zusätzliche</u> Dusche	32	9,3	106	27,1	48	7,2	195	13,1
	Badezimmerwände überwiegend gefliest	379	84,2	411	83,5	708	82,7	1.569	83,0
	hochwertige moderne Badausstattung	54	14,9	68	17,8	59	8,6	184	12,2
	Handtuchwärmer	288	66,2	262	59,3	275	36,9	852	49,8
	bodengleiche Dusche	32	9,3	83	22,4	80	11,9	206	13,9
	Zweites WC / Gäste-WC	61	17,3	114	29,1	74	11,0	255	16,9
Hänge-WC	270	65,9	255	57,7	288	38,8	837	49,7	
Fenster (überwiegend)	Einfachverglasung / Kasten-Doppelfenster	98	26,6	146	36,3	306	41,5	582	36,4
	Moderne Fenster (Wärmeschutzverglasung oder Schallschutzfenster)	380	83,0	353	76,4	583	71,6	1.365	74,8
Weitere Ausstattung in der Wohnung	Balkon, Loggia oder Terrasse	446	92,9	406	84,1	751	87,4	1.666	87,1
	Zweitbalkon, weitere Loggia, Wintergarten oder Terrasse	27	8,1	63	16,9	39	6,0	134	9,2
	Videosprechanlage	82	22,0	66	17,9	79	11,9	237	15,8
	überwiegend Fußbodenheizung	80	21,3	118	30,1	71	10,4	276	18,0
Weitere Ausstattung im oder am Gebäude	Aufzug	115	29,6	226	52,5	230	32,2	591	36,3
	Fassadendämmung (Vollwärmeschutz)	199	49,9	195	47,4	375	51,0	805	49,3
	Gebäude mit Solaranlage und / oder Photovoltaik	54	15,7	20	5,6	7	1,1	82	5,7
	(Tiefgaragen-)Stellplatz	109	27,7	179	43,1	190	26,9	490	30,5

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

Tabelle 12 veranschaulicht, dass ein beträchtlicher Teil der Wohnungen im gesamten Untersuchungsgebiet grundsätzlich ein hohes **Potenzial** für die Ausstattung mit **zusätzlichen wohnwerterhöhenden Ausstattungsmerkmalen** aufweist. Eine tiefergehende Betrachtung verdeutlicht gebiets-spezifische Schwerpunkte sowie Unterschiede zwischen den Teilgebieten:

- Eine **moderne energiesparende Heizungsanlage** ist in allen Teilgebieten mit knapp 11 % nur in einem kleinem Teil des Wohnungsbestands vorhanden. Ein Großteil der Wohnungen weist mit durchschnittlich 89 % ein großes Potenzial für die Ausstattung mit dieser modernen Beheizungsform auf. In den Teilgebieten West und Zentrum sind es knapp 85 %; im Teilgebiet Ost ist das Potenzial mit etwa 93 % noch etwas höher.
- Bei hinreichender Größe des **Badezimmers** bieten mehr als 90 % der Wohnungen in den Teilgebieten West und Ost Potenzial für den Einbau einer zusätzlichen Dusche (zur abgetrennten Badewanne). Im Teilgebiet Zentrum bieten knapp zwei Drittel des Wohnungsbestands dieses Potenzial. Über eine **hochwertige moderne Badausstattung** verfügt nur ein kleiner Teil der Wohnungen. Damit besteht in mehr als 80 % der Wohnungen in allen drei Teilgebieten Potenzial für eine entsprechende Modernisierung. Ähnlich hohes Potenzial existiert, ungeachtet der tatsächlichen räumlichen Voraussetzungen, in Bezug auf den **Einbau einer bodengleichen Dusche**. 61 % der Wohnungen im Teilgebiet Ost haben Potenzial für den **Einbau eines Hänge-WCs**. Im Teilgebiet Zentrum sind es 42 % des Wohnungsbestands und im Teilgebiet West noch 34 %.
- Etwa 83 % der Wohnungen im Teilgebiet West, 76 % im Teilgebiet Zentrum sowie 72 % im Teilgebiet Ost verfügen bereits über **moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung**. Damit besteht insbesondere in den Gebieten Zentrum und Ost mit etwa einem Viertel der Wohnungen noch Potenzial für eine Ausstattung mit diesen modernen Verglasungen.
- Bezüglich der Ausstattung im oder am Wohngebäude gibt es, ungeachtet der tatsächlichen Gebäudestruktur, in allen Gebieten grundsätzlich beträchtliche Potenziale für **den An- oder Einbau eines Aufzugs**. In den Teilgebieten West (70 %) und Ost (68 %) weisen mehr als zwei Drittel der Wohngebäude entsprechende Potenziale auf. Im Teilgebiet Zentrum sind es mit 48 % hingegen deutlich weniger. Die Ausstattung mit (Tiefgaragen-)Stellplätzen ist im Teilgebiet Zentrum aufgrund erhöhter Neubauraten (Wohngebäude, die ab 1990 entstanden sind) erhöht.
- Im Hinblick auf die Ausstattung der Wohngebäude mit einer **Fassadendämmung** bieten in den Teilgebieten West und Ost knapp die Hälfte der Wohngebäude Potenzial für eine entsprechende energetische Modernisierungsmaßnahme. Im Teilgebiet Zentrum fällt es mit knapp 47 % etwas geringer aus. Tabelle 13 veranschaulicht, dass sich die baulichen Aufwertungspotenziale hinsichtlich der Fassadendämmung stark nach Eigentumsstruktur unterscheiden. Während Wohngebäude in genossenschaftlichem Eigentum bereits zu etwa zwei Dritteln mit einer Fassadendämmung versehen sind, bestehen insbesondere bei städtischen

Wohnungsbaugesellschaften und privaten Eigentumsformen noch größere Potenziale, Wohngebäude entsprechend energetisch zu modernisieren.



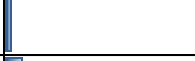

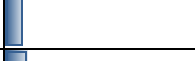











**Tabelle 13: Ausstattung der Wohngebäude mit Fassadendämmungen nach Eigentumsstruktur**

Eigentumsform im Wohngebäude	Untersuchungs- gebiet	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
Städt. Wohnungsbaugesellschaft	36,2	28,6	49,2	43,2
Wohnungsbaugenossenschaft	64,6	66,9	63,0	62,7
Privates Wohnungs- unternehmen	47,2	64,6	51,7	37,4
Private Eigentümerinnen und Einwohner des Hauses	44,0	49,8	38,0	49,5
Private Eigentümerinnen und Einwohner der Wohnung	34,4	40,0	25,8	54,0
Selbstnutzende Eigentümerinnen und Ei- gentümer	66,7	74,7	58,0	77,4
<b>Alle Wohnungen</b>	<b>49,3</b>	<b>49,9</b>	<b>47,4</b>	<b>51,0</b>

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

















Folgende Tabellen fassen die jeweiligen Ausprägungen der acht Einzelindikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial für die jeweiligen Teilgebiete des Untersuchungsgebiets zusammen:

**Tabelle 14: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial im Teilgebiet West**

Indikatoren Aufwertungspotenzial Teilgebiet West		Ausprägung in %	
		hohes Aufwertungspotenzial	geringes Aufwertungspotenzial
Ap1	Wohnungsgrößenverteilung	 <b>64,0</b>	 34,0
Ap2	Heizungsart	 <b>2,1</b>	 13,4
Ap3	Sanitärausstattung	 <b>5,6</b>	 96,1
Ap4	Ausstattung Balkone	 <b>7,1</b>	 92,9
Ap5	Ausstattung Aufzüge	 <b>70,4</b>	 29,6
Ap6	Ausstattung wohnwerterhöhende Merkmale	 <b>79,0</b>	 21,0
Ap7	Fassadendämmung	 <b>50,1</b>	 49,9
Ap8	Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit	 <b>43,8</b>	 56,2

















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

**Tabelle 15: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial im Teilgebiet Zentrum**

Indikatoren Aufwertungspotenzial Teilgebiet Zentrum		Ausprägung in %	
		hohes Aufwertungspotenzial	geringes Aufwertungspotenzial
Ap1	Wohnungsgrößenverteilung	 <b>64,8</b>	 35,2
Ap2	Ausstattung Heizungsart	 <b>4,0</b>	 15,5
Ap3	Sanitärausstattung	 <b>10,5</b>	 94,1
Ap4	Ausstattung Balkone	 <b>15,9</b>	 84,1
Ap5	Ausstattung Aufzüge	 <b>47,5</b>	 52,5
Ap6	Ausstattung wohnwerterhöhende Merkmale	 <b>77,6</b>	 22,4
Ap7	Fassadendämmung	 <b>52,6</b>	 47,4
Ap8	Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit	 <b>74,1</b>	 25,9

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

**Tabelle 16: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial im Teilgebiet Ost**

Indikatoren Aufwertungspotenzial Teilgebiet Ost		Ausprägung in %	
		hohes Aufwertungspotenzial	geringes Aufwertungspotenzial
Ap1	Wohnungsgrößenverteilung	 <b>61,0</b>	 39,0
Ap2	Heizungsart	 <b>2,7</b>	 7,2
Ap3	Sanitärausstattung	 <b>6,4</b>	 95,4
Ap4	Ausstattung Balkone	 <b>12,6</b>	 87,4
Ap5	Ausstattung Aufzüge	 <b>67,8</b>	 32,2
Ap6	Ausstattung wohnwerterhöhende Merkmale	 <b>88,1</b>	 11,9
Ap7	Fassadendämmung	 <b>49,0</b>	 51,0
Ap8	Anteil Wohnungen in priv. Verfügbarkeit	 <b>41,4</b>	 58,6

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

Ergänzend zu der Auswertung der einzelnen Indikatoren wurde bei einer **Begehung des gesamten Untersuchungsgebiets** im Mai 2023 der bauliche Zustand der Wohngebäude mit Blick auf mögliche Aufwertungspotenziale betrachtet. Die Ergebnisse bieten, soweit die Gebäude zugänglich waren und der Bauzustand nach Augenschein beurteilt werden konnte, einen weiteren Anhaltspunkt für die Bewertung der baulichen Aufwertungspotenziale. Diese werden im Folgenden beschrieben. Nachfolgende Abbildungen veranschaulichen die Sanierungszustände der Wohnbebauung in der Untersuchungskulisse „Am Weißen See“.

**Abbildung 12: Wohnbebauung in einem guten baulichen Zustand**



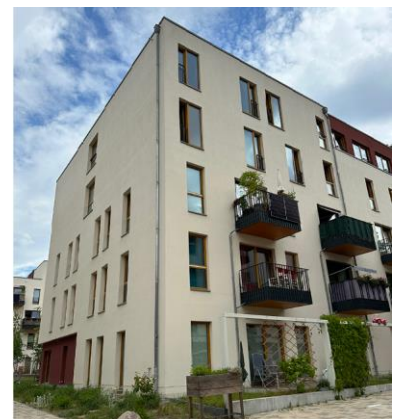
Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023

**Abbildung 13: Wohnbebauung in einem eher schlechten baulichen Zustand**



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

**Abbildung 14: Modernisierungen im Gebiet und Neubau**



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

Allein durch die Größe der Untersuchungskulisse ist die Bebauungsstruktur als sehr heterogen zu beschreiben. Vielseitiger Altbaubestand, meist in geöffneter Blockrandbauweise, wird immer wieder durch Nachkriegsbauten der 1950er und 1960er Jahre sowie durch Neubauten durchmisch. Im östlichen Teilgebiet nimmt der Anteil an Zeilenbebauung deutlich zu. Im Großteil des Untersuchungsgebietes ist vorwiegend eine Wohnbebauung mit mittlerer Wohnlage vorzufinden.

Der größte Anteil der Wohngebäude befindet sich in einem mittleren Instandhaltungszustand. Frisch sanierter Altbau in einem guten baulichen Zustand ist in der Untersuchungskulisse lediglich zu geringen Anteilen vorhanden. Einige Bestände weisen Defizite auf, etwa bei den Fassaden oder Fenstern (vgl. Abbildung 13). Die Gebäudebestände östlich der Berliner Allee, die Zeilenbausiedlung Hansastrasse/Orankesee und die denkmalgeschützte Taut-Siedlung in der Buschallee wurden als Bestände in besonders schlechtem baulichem Zustand identifiziert. Ebenso wurden Sanierungslücken bei den Beständen am Hamburger Platz und Am Steinberg ausgemacht, die jedoch bereits seit Herbst 2023 saniert und – zusätzlich durch Neubauten und Dachaufstockungen – ergänzt wurden. Größere zusammenhängende Wohnbebauung in guten bis sehr guten Zustand sind meist Neubaubestände (z. B. in der Nähe des Mirbachplatzes, Gäblerstraße/Wigandstaler Straße oder Wittlicher Straße).

(Gewerbe-)Leerstände in den Erdgeschosszonen konzentrierten sich zum Zeitpunkt der Begehung vor allem auf den nördlichen Teil der Berliner Allee sowie auf die Rennbahnstraße.

In den letzten Jahren wurden im Stadtteil Weißensee umfangreiche bauliche Maßnahmen in Form von Nachverdichtung abgeschlossen. Für den zentralen Bereich rund um die Schönstraße und Parkstraße bestätigen festgestellte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein hohes Sanierungsgeschehen. In der weiteren Untersuchungskulisse konnte ein erhöhter Modernisierungsdruck bei den bereits erwähnten, sanierungsbedürftigen Wohnblöcken in der Hansastrasse sowie am Hamburger Platz festgestellt werden. Bauliche Aufwertungspotenziale durch Wärmedämmung, Modernisierung der Fenster, Balkonanbau, Dachgeschossausbau sowie der Anbringung von Fahrstühlen im Hinterhof sind im gesamten Gebiet vorhanden. Zahlreiche ausgebaute Dachgeschosse bestätigen den Eindruck, dass identifizierte Potenziale bereits punktuell ausgeschöpft werden. Vereinzelte Szenelokale geben zudem Hinweise auf einen ansteigenden Aufwertungsdruck. Im Westteil sowie im gesamten Ostteil des Untersuchungsgebietes fehlen diese Etablissements jedoch vollständig.

### **Bewertung des Aufwertungspotenzials**

Aufgrund der empirischen Befunde der Indikatoren können im Hinblick auf die Aufwertungspotenziale für die Teilgebiete folgende Feststellungen getroffen werden:

- Die Teilgebiete des Untersuchungsgebiets sind durch einen **vielfältigen Wohnungsschlüssel** gekennzeichnet, der Wohnraum für verschiedene Haushaltsgößen bereithält. Etwa drei Viertel (**76 %**) des Wohnungsbestands im **gesamten Untersuchungsgebiet** sind **bedarfsgerecht belegt**<sup>21</sup> und somit schützenswert. Rund 16 % des Wohnungsbestands weisen eine

---

<sup>21</sup> Eine bedarfsgerechte Wohnraumbellegung liegt vor, wenn ein Zimmer je Person im Haushalt verfügbar ist sowie maximal ein weiteres Zimmer. Eine Unterbellegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbellegung hinsichtlich der Zimmeranzahl überschritten wird, sodass die Zimmeranzahl einer Wohnung die Personenanzahl um mehr als ein zusätzliches Zimmer je Person im Haushalt überschreitet. Eine Überbellegung von Wohnraum liegt vor, wenn das Verhältnis einer bedarfsgerechten Wohnraumbellegung hinsichtlich der



Unterbelegung auf, der Anteil überbelegter Wohnungen ist mit rund 6 % vergleichsweise gering. Innerhalb der Teilgebiete des Untersuchungsgebiets gibt es lediglich geringfügige Unterschiede. Im Teilgebiet Zentrum ist mit rund 74 % ein etwas geringfügig kleinerer Anteil des Wohnungsbestands **bedarfsgerecht belegt** als im Teilgebiet West (79 %) und Teilgebiet Ost (77 %). Fehlbelegungen konzentrieren sich mit einem Anteil von insgesamt knapp 19 % im Teilgebiet Zentrum ebenfalls auf Unterbelegungen, rund 7 % des Wohnungsbestands im Teilgebiet sind überbelegt und damit geringfügig weniger als in den anderen beiden Teilgebieten (vgl. Tabelle 17).

**Tabelle 17: Belegungsquoten in den Teilgebieten in %**

	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
bedarfsgerecht belegt	78,7	73,8	77,2
unterbelegt	11,8	15,5	13,0
stark unterbelegt	1,7	3,9	2,2
überbelegt	7,3	4,8	6,8
stark überbelegt	0,4	2,0	0,8

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

- **Fehlbelegungen** konzentrieren sich innerhalb der Teilgebiete vorrangig auf 1-Zimmerwohnungen. 2-Zimmerwohnungen weisen in allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiet hingegen nur geringfügig Überbelegungen auf. In größeren Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern kommt es oftmals zu Unterbelegungen, teils auch zu starken Unterbelegungen. So sind etwa im Teilgebiet West knapp zwei Drittel aller 4-Zimmer-Wohnungen unterbelegt.
- Laut amtlicher Statistik sind etwas mehr als die Hälfte (55 %) der Wohnungen in der gesamten Untersuchungskulisse 1- oder 2-Zimmerwohnungen. In den Teilgebieten West und Zentrum beträgt ihr Anteil 61 % bzw. 59 %. Im Teilgebiet Ost liegt ihr Anteil bei der Hälfte des Wohnungsbestands. Diese kleinen Wohnungen eignen sich aufgrund ihrer Größe besonders für die Zusammenlegung zu größeren Wohneinheiten. Im Vergleich zur Gesamtstadt Berlin (56 %) sowie dem Bezirk (57 %) ist der Anteil kleiner Wohnungen im Untersuchungsgebiet geringfügig höher. Bei ca. 14 % der Wohneinheiten in der gesamten Untersuchungskulisse handelt es sich um Großwohnungen mit vier und mehr Zimmern. Ihr Anteil ist im Teilgebiet Ost mit knapp 17 % am höchsten. In den Teilgebieten West und Zentrum fällt dieser mit 11 % bzw. 13 % etwas geringer aus. Diese Großraumwohnungen eignen sich wiederum für Wohnungsteilungen zur Herstellung von rentablen Kleinraumwohnungen und weisen daher ebenfalls ein hohes Potenzial für eine Veränderung des Wohnungsschlüssels in den Untersuchungsbereichen auf. Das Aufwertungspotenzial im Untersuchungsgebiet wird aufgrund

---

Zimmeranzahl unterschritten wird, sodass die Personenanzahl im Haushalt die Zimmeranzahl einer Wohnung überschreitet.

des erheblichen **Potenzials** zur **Zusammenlegung** zu größeren attraktiven Wohnungen daher insgesamt als hoch bewertet. Mit Wohnungszusammenlegungen gehen nachhaltige Eingriffe in den Wohnungsschlüssel einher, sodass sich das Wohnungsangebot im Untersuchungsgebiet wandelt und andere Haushaltsgrößen angesprochen werden. Dies ist insbesondere dann problematisch, wenn in einem Gebiet eine bedarfsgerechte Wohnraumnutzung, d. h. eine Balance zwischen Wohnraumangebot und -nachfrage, wie im Untersuchungsgebiet vorliegt. Grundrissveränderungen durch Wohnungszusammenlegungen oder -teilungen sind in sozialen Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB genehmigungspflichtig und grundsätzlich zu versagen.

- Wie in Tabelle 12 dargestellt, verfügt ein Großteil der Wohnungen in der Untersuchungskulisse über eine Ausstattung, die **hohes Potenzial für weitere wohnwerterhöhende Maßnahmen** birgt. Das hat häufig auch Auswirkungen auf die erhobenen Mieten. Im Teilgebiet Ost verfügen knapp zwei Drittel der Wohnungen (64 %) über kein und ein Viertel des Wohnungsbestands über maximal ein Sonderausstattungsmerkmal. Die Wohnungsbestände weisen dementsprechend umfangreiche Aufwertungspotenziale für wohnwerterhöhende Ausstattungen auf. In den Teilgebieten West und Zentrum verfügen 79 % bzw. 78 % über kein oder maximal ein wohnwerterhöhendes Merkmal.
- **Aufwertungspotenziale am Wohngebäude** sind allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets hinsichtlich der Ausstattung mit Aufzügen, der Anbringung von Fassadendämmung sowie der Ausstattung der Wohngebäude mit Solaranlagen nachweisbar (vgl. Tabelle 12). Während die Wohnbebauung im Teilgebiet Zentrum bereits über einen hohen Anteil an Aufzügen verfügt, bietet die Wohnbebauung schwerpunktartig noch große Potenziale für die Anbringung von Solaranlagen. Die Teilgebiete West und Ost sind in allen Belangen umfassende Aufwertungspotenziale an den Gebäuden identifizierbar.
- In **allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets** sind Gebäude bzw. Wohnanlagen zu finden, die unter **Denkmalschutz** stehen. Nach Rücksprache mit der Denkmalschutzbehörde des Bezirks prüft diese z. B. Grundrissänderungen, Anbau von Aufzügen und Balkonen an Baudenkmalen. Für Gebäude im Denkmalsbereich Ensemble und denkmalgeschützten Gesamtanlagen wird eine Prüfung von Baumaßnahmen darüber hinaus auch an Gebäuden in unmittelbarer Nähe der denkmalgeschützten Anlagen vorgenommen. Entsprechend ergibt sich für die in Abbildung 9 dargestellten Bereiche in allen Teilgebieten **kaum bis kein Aufwertungspotenzial**, da eine Umsetzung dieser durch die Denkmalschutzbehörde versagt würde.
- Im Teilgebiet Zentrum kann über 74 % der Wohnungen privat verfügt werden, da sie sich im Besitz **privater Einzeleigentümerinnen und -eigentümer oder privatrechtlicher Gesellschaften** befinden. Damit genießt nur ein geringer Teil der Wohnungen den besonderen Schutz vor baulichen Aufwertungen, den i. d. R. Wohnungen von städtischen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften bieten. Diese verfügen im Teilgebiet Zentrum zu einem

Anteil von 26 % über den Bestand der Wohnungsgebäude. Private Eigentumsformen, insbesondere Immobilienfonds und Aktiengesellschaften, welche zunehmend als Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet auftreten, verfolgen mit Wohnraum andere Renditeabsichten als kommunale Wohnungsunternehmen, sodass Modernisierungsmaßnahmen, die auf die Mietkosten umgelegt werden können, oftmals in umfassenderem Umfang durchgeführt werden.

- In den Teilgebieten West und Ost zeigt sich hingegen ein umgekehrtes Bild wie Tabelle 18 veranschaulicht. In den beiden Bereichen des Untersuchungsgebiets wird der Wohnungsbestand durch städtische Wohnungsbaugesellschaften (Teilgebiet West) und Wohnungsbaugenossenschaften (Teilgebiet Ost) dominiert. Es ist davon auszugehen, dass der Wohnungsbestand in diesen Teilbereichen einem anderen Aufwertungsdruck unterliegt.

**Tabelle 18: Eigentumsstruktur in den Teilgebieten des Untersuchungsgebiets in %**

Wohnungsbestand	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
Städt. Wohnungsbaugesellschaften	38,7	10,9	25,5
Wohnungsbaugenossenschaft	17,6	15,0	33,1
<b>Summe</b>	<b>56,3</b>	<b>25,9</b>	<b>58,6</b>
Private oder privater Hauseigentümer oder Hauseigentümer	10,3	24,0	9,4
Privates Wohnungsunternehmen	21,4	21,2	23,8
<b>Summe</b>	<b>31,7</b>	<b>45,2</b>	<b>33,2</b>
Selbstgenutzte Eigentumswohnung	6,7	14,7	3,4
Vermietete Eigentumswohnung	5,4	14,2	4,8
<b>Summe Eigentumswohnungen</b>	<b>12,1</b>	<b>28,9</b>	<b>8,2</b>

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

- Private Eigentumsformen bieten im Vergleich zu kommunalen oder genossenschaftlichen Eigentumsformen ein hohes Potenzial für die zurzeit rentierliche Bildung von Wohnungs- und Teileigentum. Derzeit sind lediglich 8 % der befragten Haushalte im Teilgebiet Ost, 12 % der Haushalte im Teilgebiet West und bereits 29 % der Haushalte im Teilgebiet Zentrum selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer ihrer Wohnung oder wohnen in vermieteten Eigentumswohnungen. Diese genannten Werte sind im Vergleich zu Berlin mit 12 % im Teilgebiet Zentrum mehr als doppelt so hoch. Anhand des erhöhten Anteils von Einzeleigentum wird die Attraktivität des Gebiets zur oftmals rentierlichen Bildung von Wohneigentum zur Selbstnutzung, zur Vermietung oder zum Verkauf deutlich. Bei der Umwandlung von Miet- in (Einzel-)Eigentum wird dem Wohnungsmarkt i.d.R. Mietwohnraum entzogen, sodass es zu einer langfristigen Veränderung der Eigentums- und entsprechend auch der Bevölkerungsstruktur in einem Gebiet kommen kann.
- Seit März 2015 ist die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in Berliner Erhaltungsgebieten genehmigungspflichtig (Umwandlungsverordnung). Die Anwendung zeigt eine dämpfende Wirkung auf den Wohnungsmarkt. Mit der Einführung der BauGB-Novelle

wird mit dem § 250 BauGB (Bildung von Wohneigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten) die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen temporär (bis Ende 2025) geregelt. Damit sind Begründungen von Wohneigentum oder Teileigentum in Gebäuden, die vor dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestanden, genehmigungspflichtig. Die Landesregierungen können dazu gemäß § 201a BauGB (Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt) BauGB eine Rechtsverordnung beschließen, die einen angespannten Wohnungsmarkt begründet. Das Land Berlin hat im Juli 2021 gemäß § 201a BauGB beschlossen, eine Rechtsverordnung gem. § 250 BauGB zu erlassen, die das Land Berlin bis zum Ende des Jahres 2025 als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausweist und die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum im gesamten Stadtgebiet unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt. Mit Inkrafttreten dieser Umwandlungsverordnung kann auch außerhalb von sozialen Erhaltungsgebieten die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen unterbunden werden.<sup>22</sup> Die Umwandlungsverordnung trat am 6. August 2021 in Kraft (GVBl. 77. Jg., Nr. 73, S. 1175).

Die Zusammenfassung der Ergebnisse der Bewertungsindikatoren ergibt für die Untersuchungskulisse **unterschiedlich stark ausgeprägte bauliche Aufwertungspotenziale**.

- Aufwertungspotenziale, die in allen Teilbereichen in ähnlichem Umfang nachweisbar sind, beschränken sich auf **Grundrissveränderungen** und die **Ausstattung des Wohnungsbestands mit wohnwerterhöhenden Merkmalen**.
- Deutliche **Unterschiede in der Bewertung der baulichen Aufwertungspotenziale** sind anhand der **heterogenen Eigentumsstruktur** innerhalb der Untersuchungskulisse feststellbar. Auch nimmt der **Denkmalschutz** innerhalb der Untersuchungskulisse starken Einfluss auf die Bewertung der baulichen Aufwertungspotenziale. Potenziale für die Anbringung von Fassadendämmungen sind beispielsweise in genossenschaftlichen Wohnungsbeständen bereits mehrheitlich ausgeschöpft. Gleichzeitig werden bei privaten Eigentumsformen i. d. R. Aufwertungspotenziale mit anderer Renditeabsicht umgesetzt als bspw. in genossenschaftlichen oder kommunalen Eigentumsformen. Folglich **konzentriert sich das bauliche Aufwertungspotenzial auf private Eigentumsformen**, welche vor allem im **Teilgebiet Zentrum** dominieren.

<sup>22</sup> Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 250 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB - UmwandV) vom 21. September 2021 (GVBl. 2021, S. 1175)“

### 3.2.2 Aufwertungsdruck

Der Aufwertungsdruck beschreibt, ob bereits in den letzten Jahren Aufwertungsprozesse in dem Gebiet stattgefunden haben und in welchem Umfang das im Gebiet identifizierte **Potenzial zur Erhöhung des Wohnwerts** bereits **genutzt** wird. Hierzu werden die Ausprägungen bzw. Einschätzungen der in Tabelle 19 erläuterten Dynamik-Indikatoren des Indikatoren-Clusters Aufwertungsdruck dargestellt (Ad1 - Ad5). Die Indikatoren beschreiben die **Dynamik des Aufwertungsdrucks** und geben Auskunft zur Intensität wohnwerterhöhender Maßnahmen. Die Ergebnisse werden zur Einordnung und Bewertung - sofern vorhanden - mit Werten des Bezirks Pankow und der Stadt Berlin in Bezug gesetzt.

Tabelle 19: Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck

Indikatoren Aufwertungsdruck		Quelle	Ausprägungen					
			Untersuchungs-gebiet	West	Zentrum	Ost	Bezirk Pankow	Berlin
<b>Bautätigkeiten</b>								
Ad1	Anteil Wohnungen, die während letzter 5 Jahre des Mietverhältnisses modernisiert wurden	Hh-Befrag. 2023	15,1	8,8	16,7	16,8	k. A.	k. A.
Ad2	Mieterhöhung nach Modernisierung in %	Hh-Befrag. 2023	16,6	15,7	15,5	15,7	k. A.	k. A.
<b>Mietentwicklung</b>								
Ad3	Entwicklung der Angebotsmieten 2016/2021 in %	VALUE Marktdatenbank 2016/2021	38,7	65,5	38,0	29,9	17,4	16,3
<b>Wohnlage</b>								
Ad4	Veränderung der Wohnlagenzuordnung nach Mietspiegel (Entwicklung der Anteile in einfacher Wohnlage)	EMR 2016-2021	2,1	11,6	-0,6	-0,3	-20,0	-6,0
<b>Modernisierungsspielraum</b>								
Ad5	Modernisierungsspielraum (Bestandsmiete und aktuelle Neuvermietungsmiete im Vgl.)	Hh-Befrag. 2023		83,3	73,7	81,2	k. A.	k. A.

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

Im Ergebnis der Bewertung des Aufwertungsdrucks ist für die gesamte Untersuchungskulisse **ein hoher Aufwertungsdruck nachweisbar**, der sich wie folgt begründet:

- Anhand der Haushaltsbefragung konnte festgestellt werden, dass rund 15 % der Wohnungen im Untersuchungsgebiet während der letzten 5 Jahre des Mietverhältnisses modernisiert wurden oder eine Modernisierung angekündigt wurde, sodass ein moderat hohes Modernisierungsgeschehen nachweisbar ist. In den Teilgebiet Zentrum und Ost ist der Modernisierungsanteil mit knapp 17 % noch einmal etwas höher, während im Teilgebiet West lediglich knapp 9 % der Haushalte von einer (angekündigten) Modernisierung ihrer Wohnung

betroffen waren. Grundsätzlich lassen Modernisierungstätigkeiten auf ein hohes Interesse der Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer an umlagefähigen, wertsteigernden Investitionen in den Wohnungsbestand schließen. Zu den häufigsten durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zählen in allen Teilgebieten energetische Modernisierungsmaßnahmen wie die Dämmung der oberen Geschossdecke, die Anbringung einer Fassadendämmung oder die Umstellung der Heizungsanlage sowie der Fensteraustausch. Die Änderung des Grundrisses oder der Einbau eines Aufzuges spielt in allen Teilgebieten der Untersuchungskulisse eine vergleichsweise geringe Rolle wie Tabelle 20 veranschaulicht.

**Tabelle 20: Durchgeführte oder angekündigte Modernisierungsmaßnahmen nach Teilgebieten**

	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
	in %		
Modernisierung durchgeführt	5,4	15,1	13,4
Modernisierung angekündigt	3,4	1,6	3,4
<b>Durchgeführte oder angekündigte Modernisierung*</b>			
Fenster	70,9	42,7	39,8
Erstmaliger Badeinbau	14,6	16,8	22,2
Grundrissänderung	4,9	15,5	14,6
Einbau Aufzug	-	5,6	1,6
Energetische Sanierung	61,2	51,1	46,7

\* Summe mehr als 100 % aufgrund möglicher Mehrfachantworten; Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023, Haushaltsbefragung 2023

- Das Angebotsmietniveau in der gesamten Untersuchungskulisse ist im Zeitraum von 2016 bis 2021 entsprechend der Statistik um durchschnittlich 40 % auf 11,96 €/m<sup>223</sup> (Stand 2021) gestiegen. Das Teilgebiet West ist mit einem Anstieg von knapp 6,00 € auf 15,31 €/m<sup>2</sup> mit der stärksten Dynamik (+ 66 %) konfrontiert. Diese Entwicklung ist im Vergleich zum Anstieg der Angebotsmieten in Berlin (16 %) bzw. dem Bezirk (17 %) deutlich überdurchschnittlich. Die Angebotsmieten im Teilgebiet Zentrum sind um 38 % auf 11,83 €/m<sup>2</sup> und im Teilgebiet Ost um knapp 30 % auf 10,85 €/m<sup>2</sup> gestiegen.
- Das Bestandsmietniveau im Median liegt laut Haushaltsbefragung im Teilgebiet West bei 7,15 €/m<sup>2</sup> und im Teilgebiet Ost bei 7,14 €/m<sup>2</sup>. Mit 8,53 €/m<sup>2</sup> weist das Teilgebiet Zentrum ein höheres Bestandsmietniveau auf. Unterschiede im Mietpreisniveau zeigen sich insbesondere hinsichtlich des Baualters der Wohnungsbestände. Während Wohnungen in Altbaubeständen in der gesamten Untersuchungskulisse ein Mietniveau von 7,38 €/m<sup>2</sup> (Gebäude vor 1919 erbaut) bzw. 6,90 (zwischen 1919 und 1949 erbaut) aufweisen, liegt das Mietniveau in Neubaubeständen, die ab 1990 errichtet wurden, mit rund 9,12

<sup>23</sup> Die nachfolgenden Werte stellen den jeweiligen durchschnittlichen Quadratmeterpreis der **Nettokaltmiete** dar.

€/m<sup>2</sup> im Median deutlich höher. Die günstigsten Bestandsmieten sind in allen Teilgebieten in Wohnbaubeständen zu verzeichnen, die zwischen 1950 und 1990 errichtet wurden.

**Tabelle 21: Mietniveau nach Teilgebieten und Baualter**

Alter des Wohngebäudes	Untersuchungsgebiet	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
Wohnungen im Altbau bis 1918	7,38	7,82	7,92	7,29
Wohnungen im Altbau von 1919 bis 1949	6,90	6,86	7,58	6,83
Wohnungen im Neubau 1950 bis 1990	5,96	6,36	6,95	5,69
Wohnungen im Neubau nach 1990	9,12	13,92	9,48	8,47
<b>Alle Wohnungen</b>	<b>7,43</b>	<b>7,15</b>	<b>8,53</b>	<b>7,14</b>

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

- Die Bestandsmieten unterscheiden sich nicht nur nach dem Baualter, sondern in erheblichem Maße auch nach der Eigentumsstruktur wie Tabelle 22 veranschaulicht. Während die Bestandsmiete im Median bei Wohnungsbaugenossenschaften und städtischen Wohnungsgesellschaften in der gesamten Untersuchungskulisse zwischen 6,30 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,59 €/m<sup>2</sup> beträgt, sind es bei privaten Wohnungsunternehmen 8,55 €/m<sup>2</sup> und bei privaten Eigentümerinnen und Eigentümern der Wohnung 9,30 €/m<sup>2</sup>. Das um durchschnittlich 19 % höhere Mietniveau im Teilgebiet Zentrum gegenüber dem Teilgebiet West (siehe oben) ist damit maßgeblich durch einen höheren Bestand an Wohnungen in privaten Eigentumsformen begründet. Da im Teilgebiet Zentrum ein vergleichsweise geringer Anteil kommunaler bzw. genossenschaftlicher Mietwohnungen existieren, ist der Aufwertungsdruck auf den größtenteils privaten Wohnungsbeständen insgesamt sehr hoch.

**Tabelle 22: Mietniveau nach Eigentumsstruktur und Teilgebieten der Untersuchungskulisse**

Eigentumsstruktur	Untersuchungsgebiet	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
Städt. Wohnungsbaugesellschaft	6,59	6,75	6,51	6,38
Wohnungsbaugenossenschaft	6,30	6,39	7,20	5,99
Privates Wohnungsunternehmen	8,55	10,20	9,83	8,25
Privater Eigentümer des Hauses	8,52	7,82	8,58	8,53
Privater Eigentümer der Wohnung	9,30	9,41	9,38	8,96
<b>Alle Wohnungen</b>	<b>7,43</b>	<b>7,15</b>	<b>8,53</b>	<b>7,14</b>

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

- Insgesamt waren im Teilgebiet Ost 63 % und im Teilgebiet West 61 % aller Haushalte in den letzten 5 Jahren von einer Mieterhöhung betroffen. Im Teilgebiet Zentrum waren es geringfügig weniger Haushalte, wie Tabelle 23 zeigt. Im Schnitt wurden die Bestandsmieten

der Haushalte im Teilgebiet Zentrum, die in den letzten 5 Jahren von einer Mietsteigerung betroffen waren, um 9 % erhöht. Im Teilgebiet Ost beträgt die durchschnittliche Mieterhöhung knapp 7 %. Die vergleichsweise geringe durchschnittliche Mieterhöhung von 5 % im Teilgebiet West ist auch in einem höheren Anteil städtischer oder genossenschaftlicher Wohnungen und einem niedrigeren Niveau der Mietanpassungen in diesem Eigentumssegment begründet (siehe Tabelle 23).

- Erfolgte Mieterhöhungen wurden in allen Teilgebieten mehrheitlich mit dem Berliner Mietspiegel legitimiert. Weitere 22 % der Mieterhöhungen im Teilgebiet West und 15 % der Mieterhöhungen im Teilgebiet Ost wurden mit einer Staffel- bzw. Indexmiete begründet. Im Teilgebiet Zentrum liegt der Anteil mit knapp 14 % niedriger. Korrespondierend mit ausgeprägteren Modernisierungsaktivitäten (siehe oben) ist hingegen der Anteil der Haushalte im Teilgebiet Zentrum, deren Mieterhöhung mit einer Modernisierungsmaßnahme begründet wurde, deutlich höher (14 %). Im Teilgebiet Ost wurden 11 % und im Teilgebiet West nur 4 % der Mieterhöhungen mit Modernisierungsmaßnahmen begründet. Insbesondere Mieterhöhungen, die mit Modernisierungsaktivitäten legitimiert werden, sind für die Bewertung des Aufwertungsdrucks von Interesse. Sie geben Hinweise darauf, ob vorhandene bauliche Aufwertungspotenziale ausgeschöpft werden, die neben erhöhter Rendite für die Eigentümerinnen und Eigentümer, auch eine Verdrängungsfährdung für die Bevölkerung darstellen. Durch das soziale Erhaltungsrecht kann die Durchführung und entsprechend auch eine potenzielle Kostenumlage von bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gesteuert werden.

**Tabelle 23: Mieterhöhungen nach Teilgebieten und benannten Legitimierungsgründen**

	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
	in %		
Netto-Kaltmiete innerhalb der letzten 5 Jahre erhöht	60,9	59,4	62,8
Höhe der Mieterhöhung	5,1	9,1	6,8
<b>Grund für die Mieterhöhung*</b>			
Berliner Mietspiegel	59,2	59,5	59,6
Staffel-/Indexmiete	21,9	13,8	15,3
Modernisierungsmaßnahme	4,0	14,4	10,9
anderer Grund	8,1	10,5	10,1

\*Summe abweichend von 100 % aufgrund fehlender Werte bzw. Mehrfachantworten; Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023, Haushaltsbefragung 2023

- Wohnungsbestände, die einer einfachen Wohnlage zugeordnet werden können, existieren in den Teilgebieten Ost und Zentrum des Untersuchungsgebiets nicht. Im Teilgebiet West ist



mit 2,8 %<sup>24</sup> nur ein sehr geringer Anteil an Wohnungsbeständen festzustellen, die laut Mietspiegel als einfache Wohnlage klassifiziert wurden. Ihr Anteil ist im Zeitraum von 2016 bis 2021 leicht angestiegen. Im Vergleich zu den Referenzräumen Bezirk Pankow und Gesamtstadt Berlin unterscheidet sich das Untersuchungsgebiet in der Bewertung der Wohnlagen deutlich. Der Bezirk weist einen Anteil von 8 % des Wohnungsbestands in einfacher Wohnlage auf, in der Berlin sind 32 % des Wohnungsbestands als einfache Wohnlage klassifiziert. Durch eine Veränderung in der Wohnlagenbewertung des Mietspiegels von einer einfachen in eine mittlere oder von einer mittleren zu einer guten Wohnlage, kann im Rahmen der Mietsteigerungsmöglichkeiten über den Mietspiegel ein höherer Mietzins erzielt werden.

- Etwa 74 % der Wohnungen im Teilgebiet Zentrum und 81 % bzw. bzw. 83 % in den Teilgebieten Ost und West weisen einen Modernisierungsspielraum auf. Dieser beschreibt die Erhöhungsmöglichkeiten zwischen der derzeitigen Bestandsmiete und der erzielbaren Miete nach Modernisierung, gemessen an dem gemittelten aktuellen Angebotsmietpreis. Dieser liegt im Teilgebiet Ost bei 11 €/m<sup>2</sup>; im Teilgebiet Zentrum bei 12 €/m<sup>2</sup> sowie bei 15 €/m<sup>2</sup> im Teilgebiet West.<sup>25</sup> Etwas mehr als ein Viertel des Wohnungsbestands im Teilgebiet Zentrum und rund 17 % bzw. 19 % des Wohnungsbestands in den Teilgebieten West und Ost weisen bereits Bestandsmieten (nettokalt) auf, die den Modernisierungsspielraum zu mehr als 50 % ausgeschöpft haben, d.h. über den Werten von 11,23 €/m<sup>2</sup> (West), 10,18 €/m<sup>2</sup> (Zentrum) bzw. 11,46 €/m<sup>2</sup> (Ost) nettokalt liegen.<sup>26</sup>

Insgesamt ist anhand der dargestellten Indikatoren ein **wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck im gesamten Untersuchungsgebiet nachweisbar**. Eine differenzierte Betrachtung der dargestellten Indikatoren verdeutlicht jedoch, dass sich der Aufwertungsdruck vorrangig auf **private Wohnungsbestände** konzentriert. Diese sind zu besonders hohen Anteilen im **Teilgebiet Zentrum** verortet.

---

<sup>24</sup> Entsprechend der amtlichen Statistik (EMR 2021) wird der Anteil der Einwohnerinnen und Einwohner, die in einer Wohnung mit einfacher Wohnlage leben, ausgewiesen.

<sup>25</sup> Angebotsmietpreis gemäß VALUE Marktdatenbank 2021: Median Angebotsmiete nettokalt in €/m<sup>2</sup> nach Planungsräumen (LOR 2021) liegt gemittelt für das Teilgebiet West bei 15,31 €/m<sup>2</sup>; für das Teilgebiet Zentrum bei 11,83 €/m<sup>2</sup>; und für das Teilgebiet Ost bei 10,85 €/m<sup>2</sup>.

<sup>26</sup> D. h. der max. mögliche Modernisierungsspielraum als Differenz zwischen der Bestandsmiete und der Angebotsmiete bei Neuvermietung beträgt 8,20 € (TG West), 3,30 € (TG-Zentrum) bzw. 3,70 € (TG Ost). Davon die Hälfte auf die durchschn. Bestandsmieten gelegt, ergibt eine höhere Miete von 11,23 €/m<sup>2</sup>, 10,18 € bzw. 8,99 €/m<sup>2</sup> als oberer Grenzwert für einen mittleren Modernisierungsspielraum.

### 3.2.3 Verdrängungsgefährdung

In Tabelle 24 werden die Ausprägungen der einzelnen Indikatoren (Vg1 – Vg6) zur Gefahr einer Verdrängung der Mieterinnen und Mieter durch bauliche Aufwertungen in den einzelnen Teilgebieten sowie für das Untersuchungsgebiet dargestellt:

**Tabelle 24: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung**

Indikatoren Verdrängungsgefährdung	Bewertung hinsichtlich Verdrängungsgefahr	Quelle	Relevanz	Ausprägungen			
				Untersuchungsgebiet	West	Zentrum	Ost
<b>Vg1 Haushalte nach Anzahl der Kinder</b>							
Haushalte ohne Kinder in %	gering	HH-Befragung 2023	Haushalte mit Kindern sind in der Regel weniger mobil und haben es tendenziell schwerer eine angemessene Alternative auf dem Wohnungsmarkt zu finden.	75,8	74,0	71,3	78,6
Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in %	mittel			14,4	17,4	17,6	11,7
Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in %	hoch			9,8	8,5	11,0	9,7
<b>Vg2 Berufsbildungsabschluss</b>							
Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in %	gering	HH-Befragung 2023	Bewohner*innen ohne berufsqualifiz. Abschluss sind in der Regel wirtschaftlich schwächer gestellt als jene mit entsprechendem Abschluss und damit potenziell stärker verdrängungsgefährdet.	45,0	45,9	58,2	36,9
Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in %	mittel			42,1	41,5	31,6	50,2
Befragte ohne berufsqualifizierenden Abschluss in %	hoch			12,9	12,6	10,2	12,9
<b>Vg3 Äquivalenzeinkommen der Haushalte</b>							
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in %	gering	HH-Befragung 2023	Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sind tendenziell anfälliger für Wohnkostensteigerungen und damit potenziell verdrängungsgefährdeter als jene mit höherem Einkommen.	26,5	25,2	38,9	21,9
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60 % und 140 % des Berliner Werts in %	mittel			64,7	65,9	52,4	69,5
Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60 % des Berliner Werts in % (Armutgefährdungsschwelle)	hoch			8,7	8,9	8,7	8,6
<b>Vg4 Anteil Senior*innen nach Altersklassen</b>							
Personen im Alter zwischen 55 und 64 Jahren in %	gering	EMR-Daten 2022	Ältere Bewohner*innen sind meist weniger mobil, in ihrem Wohnungsumfeld jedoch stark vernetzt. Sie sind daher potenziell stärker verdrängungsgefährdet und gleichzeitig besonders auf zielgruppenorientierte Angebote vor Ort angewiesen.	12,6	12,3	11,9	13,1
Personen im Alter zwischen 65 und 79 Jahren in %	mittel			11,9	11,5	10,2	12,7
Personen im Alter von 80 Jahren oder mehr in %	hoch			9,9	7,2	8,7	11,3
<b>Vg5 Personen nach Herkunft</b>							
Deutsche Personen in %	gering	EMR-Daten 2022	Menschen mit Migrationsgeschichte sind aufgrund von Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt oftmals benachteiligt und stärker von Segregationsprozessen betroffen.	81,4	76,5	84,4	82,0
Deutsche Personen mit Migrationsgeschichte in %	mittel			6,0	4,8	6,4	6,2
Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit in %	hoch			12,6	18,6	9,2	11,8
<b>Vg6 Mietbelastung</b>							
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20 % des Einkommens in %	gering	HH-Befragung 2023	Haushalte mit aktuell bereits hoher Mietbelastungsquote sind besonders anfällig für Wohnkostensteigerungen und damit im hohen Maße verdrängungsgefährdet.	58,6	59,6	53,3	61,0
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 20 und 30 % des Einkommens in %	mittel			30,3	30,1	34,0	28,8
Haushalte mit einer Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30 % des Einkommens in %	hoch			11,1	10,3	12,7	10,2

\* Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre); Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023, Haushaltsbefragung 2023

Im gesamten Untersuchungsgebiet waren zum 31.12.2021 ca. 23.400 Personen gemeldet. Das Teilgebiet Ost weist mit 13.415 Personen die größte Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohner auf, gefolgt vom Teilgebiet Zentrum (5.171 Einwohnerinnen und Einwohner) und Teilgebiet West (4.811 Personen). Die Einwohnerinnen- und Einwohnerentwicklung liegt mit einem Zuwachs von rund 5 % im Untersuchungsgebiet etwas über den Werten des Bezirks (4 %) und der Gesamtstadt (3%). Das leicht erhöhte Bevölkerungswachstum lässt sich mit entstandenen Neubauprojekten auf Potenzialflächen im Untersuchungsgebiet in Zusammenhang bringen.

In allen drei Teilgebieten stellen entsprechend der Statistik Deutsche ohne Migrationsgeschichte mit einem Anteil von 77 % im Teilgebiet West, 82 % im Teilgebiet Ost und 84 % im Teilgebiet Zentrum die Mehrheit der Gebietsbewohnerinnen und -bewohner. In den Teilgebieten Zentrum und Ost hat ein knappes Zehntel der Bewohnerinnen und Bewohner keine deutsche Staatsangehörigkeit und etwa 6 % haben eine Migrationsgeschichte. Während die Quote von Menschen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in den Teilgebieten Zentrum und Ost deutlich unter dem Durchschnitt des Gesamtbezirks (16 %) liegt, weist das Teilgebiet West mit 19 % einen leicht erhöhten Wert auf. Im Vergleich zur Stadt Berlin (21 %) sind die Anteile von Personen, ohne deutsche Staatsangehörigkeit, alle unterdurchschnittlich.

Gemäß der Haushaltsbefragung sind in den Teilgebieten West und Zentrum 2-Personen-Haushalte mit 42 % bzw. 41 % die dominierende Haushaltsform, gefolgt von den 1-Personen-Haushalten mit 38 % bzw. 34 % (vgl. Tabelle 25). Im Teilgebiet Ost sind es mit knapp über 40 % nahezu gleich viele 1- und 2-Personenhaushalte und entsprechend geringfügig weniger Haushalte mit drei Personen. Der höhere Anteil von kleinen Haushalten korrespondiert hier mit einer gegenüber den übrigen Teilgebieten niedrigeren durchschnittlichen Personenanzahl pro Haushalt. Im Teilgebiet Zentrum zeigt sich darüber hinaus ein vergleichsweise hoher Anteil von 3- und 4 und mehr-Personen-Haushalten, während der Anteil von 1-Personen-Haushalten gegenüber den anderen beiden Teilgebieten geringer ausfällt.

**Tabelle 25: Haushaltsstruktur nach Personenanzahl**

	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
1 Person	37,5	33,7	40,8
2 Personen	41,9	41,2	40,2
3 Personen	12,5	14,8	10,5
4 und mehr Personen	8,1	10,3	8,5
<b>Durchschnittliche Personenanzahl</b>	<b>1,93</b>	<b>2,03</b>	<b>1,88</b>

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

Weiterhin konnte mit der Haushaltsbefragung ermittelt werden, dass der Anteil von Personen im Alter von unter 18 Jahren in der Untersuchungskulisse dem gesamtstädtischen Niveau von 16 % entspricht oder dieses leicht übertrifft. Im Vergleich zu dem Bezirk Pankow mit einem Anteil von

Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren von 18 % ist der Anteil in allen Teilgebieten der Untersuchungskulisse geringfügig niedriger, insbesondere in den Teilgebieten Ost (16 %) und Zentrum (17 %).

Der Anteil an Personen im Alter von über 65 Jahren liegt in Teilgebiet West mit 21 %, Zentrum mit knapp 20 % und Ost mit 26 % über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 19% sowie des Bezirks (16%).

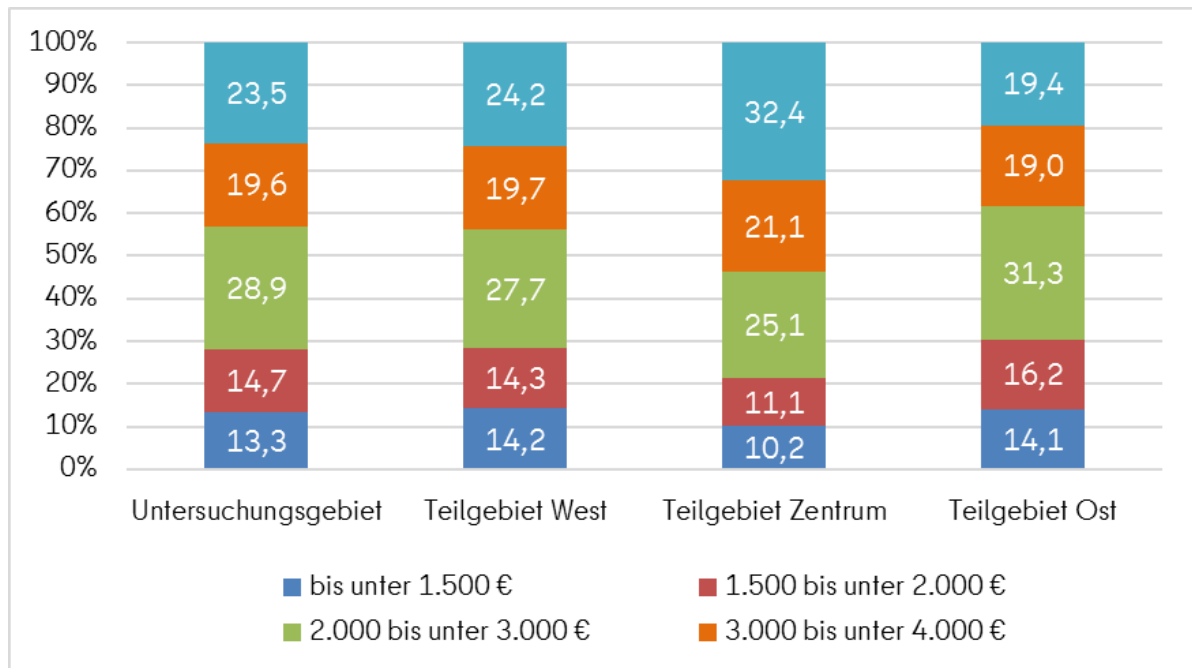
Laut amtlicher Statistik zum Stand 31.12.2020 liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern in der Untersuchungskulisse mit 18 % leicht über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 17 %, jedoch leicht unter dem Bezirksdurchschnitt von 20 %. In den Teilgebieten West und Ost beträgt der Anteil von Haushalten mit Kindern 18 % bzw. 17 %. Im Teilgebiet Zentrum ist mit knapp 21 % ein gegenüber dem Bezirk geringfügig höherer Anteil an Haushalten mit Kindern festzustellen. Der Anteil Alleinerziehender entspricht in der gesamten Untersuchungskulisse mit knapp 6 % nahezu dem Niveau auf Bezirksebene, liegt jedoch etwas höher als in der Gesamtstadt (5 %).

Im Vergleich zum bezirklichen und gesamtstädtischen Niveau weisen **alle Teilgebiete somit Auffälligkeiten in der Haushaltsstruktur** hinsichtlich eines überdurchschnittlich hohen Anteils von **besonders verdrängungsgefährdeten Haushaltsformen insbesondere eines höheren Anteils älterer Menschen auf**. Darüber hinaus ist ein gegenüber der Gesamtstadt **leicht erhöhter Anteil von Haushalten mit Kindern und Alleinerziehenden** in der gesamten Untersuchungskulisse identifizierbar.

Die Erwerbsquote liegt in der gesamten Untersuchungskulisse mit einem Wert von knapp 75 % etwas unter dem gesamtstädtischen Durchschnittswert von 77 % sowie deutlich unter dem des Bezirks (84 %). Innerhalb der Teilgebiete lassen sich jedoch deutliche Unterschiede feststellen. Während die Erwerbsquote im Teilgebiet Zentrum nur geringfügig unter dem Durchschnitt des Bezirks Pankow liegt, bewegt sich die Erwerbsquote im Teilgebiet Ost rund 12 %-Punkte unter dem Bezirksdurchschnitt. Dies ist u. a. mit der Altersstruktur in dem Teilgebiet in Zusammenhang zu bringen, da dort ebenfalls der Anteil von Personen über 65 Jahre erhöht ist (siehe oben).

Im Untersuchungsgebiet verfügen jeweils etwas mehr als ein Viertel der Haushalte über ein Haushaltseinkommen von 2.000 Euro (28 %) bzw. 3000 Euro (29 %). 43 % der Haushalte haben ein Haushaltseinkommen von mehr als 3.000 € zur Verfügung. Das Teilgebiet Zentrum weist gegenüber den beiden anderen Teilgebieten einen größeren Anteil einkommensstarker Haushalte auf. So gibt hier mehr als jeder zweite Haushalt an, ein monatliches Einkommen von mehr als 3.000 Euro zu beziehen; ein knappes Drittel verfügt monatlich sogar über mehr als 4.000 Euro netto Haushaltseinkommen (vgl. Abbildung 15).

Abbildung 15: Netto-Haushaltseinkommen in der Untersuchungskulisse „Am Weißen See“ (Anteile in %)



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

Der Median des anhand der Haushaltsbefragung berechneten Äquivalenzeinkommens<sup>27</sup> liegt mit 2.010 € geringfügig über dem durchschnittlichen Äquivalenzeinkommen der Stadt Berlin von 1.970 € (Stand: 2021). Während die Werte der Teilgebiete Ost und West nahezu dem Durchschnitt der gesamten Untersuchungskulisse entsprechen, liegt das durchschnittliche Äquivalenzeinkommen im Teilgebiet Zentrum mit 2.300 € deutlich darüber. Tabelle 26 veranschaulicht die Äquivalenzeinkommen in den Untersuchungsgebieten nach Haushaltsform. In den Teilgebieten West und Ost weisen Haushalte mit Kindern und Seniorinnen und Senioren im direkten Vergleich die geringsten Äquivalenzeinkommen auf, die sich zudem unter dem Berliner Durchschnittswert befinden. Im Teilgebiet Zentrum lässt sich mit knapp 400 € die höchste Spanne innerhalb der Haushaltsformen feststellen. Darüber hinaus verfügen hier im Unterschied zu den übrigen Teilgebieten, Haushalte mit Kindern über das höchste Äquivalenzeinkommen.

<sup>27</sup> Das Äquivalenzeinkommen wird folgendermaßen definiert: *Das Äquivalenzeinkommen ist ein Wert, der sich aus dem Gesamteinkommen eines Haushalts und der Anzahl und dem Alter der von diesem Einkommen lebenden Personen ergibt. (...) Mithilfe einer Äquivalenzskala werden die Einkommen nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung gewichtet. Dadurch werden die Einkommen von Personen, die in unterschiedlich großen Haushalten leben vergleichbar, da in größeren Haushalten Einspareffekte (Economies of Scale) auftreten (z. B. durch gemeinsame Nutzung von Wohnraum oder Haushaltsgeräten).* Quelle: Statistisches Bundesamt (2023)

**Tabelle 26: Äquivalenzeinkommen im Median nach Haushaltsform (in Euro)**

	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
Alleinlebend	2.000	2.100	2.000
Haushalte ohne Kinder	2.000	2.297	2.000
Haushalte mit Kindern	1.925	2.389	1.744
Seniorinnen- und Senioren- haushalte	1.855	2.000	1.900

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

Je 9 % der Haushalte im Teilgebiet Zentrum sowie im Teilgebiet Ost verfügen über ein Nettohaushaltseinkommen, das sich unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze Berlins<sup>28</sup> befindet und somit nicht über 1.141 Euro liegt. Diese Haushalte weisen aufgrund ihrer geringen finanziellen Ressourcen eine erhöhte Verdrängungsgefahr auf, da sie u. a. nicht in der Lage, sind flexibel auf potenzielle Mieterhöhungen zu reagieren. Im Teilgebiet West ist der Anteil der Haushalte mit derart geringen Haushaltseinkommen mit 7 % etwas geringer. Im Vergleich zum Bezirk (12 %) sowie zur Gesamtstadt Berlin (17 %), weist die Untersuchungskulisse einen geringeren Anteil dieser verdrängungsgefährdeten Haushalte auf.

Der Anteil an befragten Haushalten, die staatliche Leistung beziehen, liegt in der gesamten Untersuchungskulisse bei rund 11 %. Im Teilgebiet Ost erhalten 13 % der Haushalte mindestens eine staatliche Transferleistung, im Teilgebiet Zentrum sind es lediglich 7 % der Haushalte. Der Großteil der bezogenen staatlichen Transferleistungen entfällt auf den Bezug von Bürgergeld sowie sonstigen staatlichen Leistungen, zu welchen u. a. die Grundsicherung und Bafög-Leistungen zählen. Ein gegenüber den anderen beiden Teilgebieten vergleichsweise hoher Anteil von Wohnungsgeldbeziehenden lässt sich im Teilgebiet Ost feststellen (vgl. Tabelle 27). Dieser bewegt sich mit rund 3 % der Haushalte jedoch auf einem insgesamt sehr geringen Niveau.

**Tabelle 27: Bezug staatlicher Leistungen**

Staatliche Leistung	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
Keine	88,7	93,0	87,1
Bürgergeld (ALG I)	1,8	1,3	2,0
Arbeitslosengeld II	3,8	2,2	4,5
Wohngeld	1,6	1,0	3,2
Sonstige staatliche Leistungen	3,8	2,5	3,4
Kurzarbeitergeld	0	0,2	0,1

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

Ein Abgleich mit den statistischen Daten aus dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021 weist für den Planungsraum, in welchem sich das Teilgebiet West befindet, gegenüber dem gesamtstädt-

<sup>28</sup> Die Armutsgefährdungsgrenze entspricht 60 % des Berliner Äquivalenzeinkommens von 1.901 € (Stand: 2021) und beträgt 1.141 €

tischen Niveau niedrigere Anteile Arbeitsloser, Transferbeziehende (SGB II und SGB XII) und Transferbeziehende unter 15 Jahren (SGB II) auf (vgl. Tabelle 28). Im Planungsraum Weissensee, in dem sich ein Großteil des Teilgebiets Zentrum sowie Bereiche des Teilgebiets Ost befinden, sind die Anteilswerte der Arbeitslosen mit rund 3 %, der Transferbeziehenden mit rund 7 % und insbesondere der Transferbeziehenden unter 15 Jahren deutlich unterhalb der Berliner Vergleichswerte. Im Planungsraum Rathaus Weißensee, der zusammen mit den Planungsräumen Weißer See und Hansastrasse das Teilgebiet Ost umfasst, liegt der Anteil der Arbeitslosen mit rund 7 % leicht über dem Berliner Schnitt von 5 %. Die Quote der Transferbeziehenden ist gegenüber der Gesamtstadt ebenfalls geringer, wenngleich nicht so deutlich wie in den übrigen betrachteten Planungsräumen der Untersuchungskulisse.

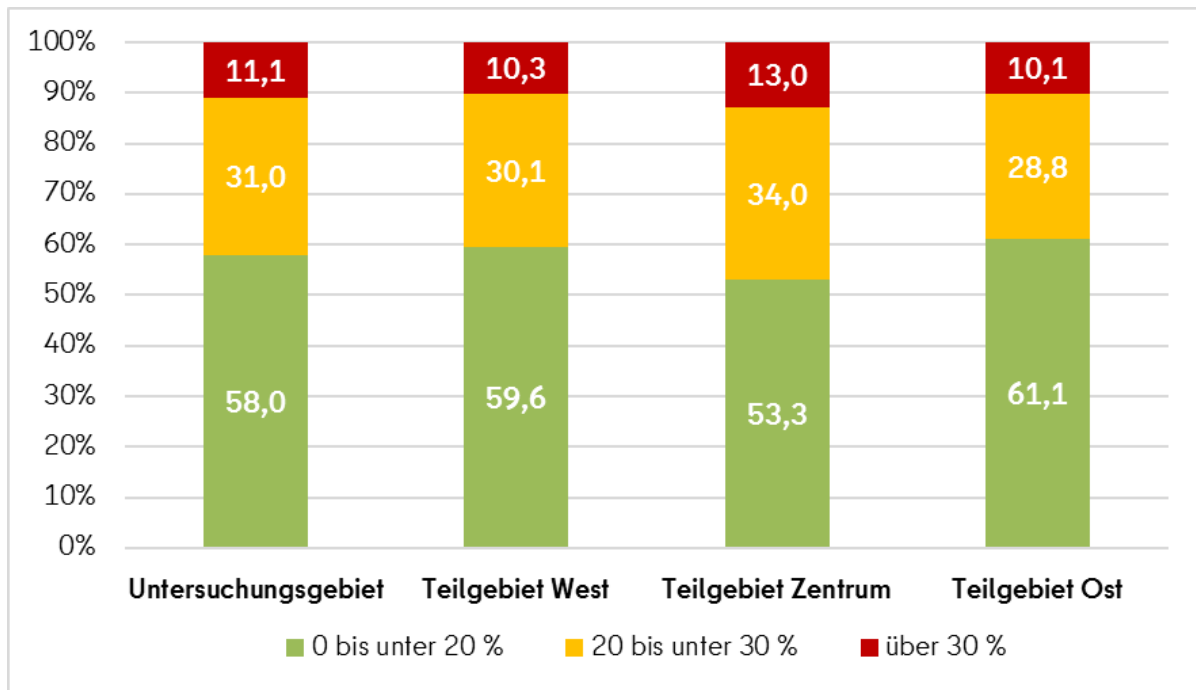
**Tabelle 28: Anteil Arbeitsloser und Transferbezieherinnen und bezieher (SGBII und SGB XII) zum 31.12.2020 in %**

Planungsraum	Anteil Arbeitsloser (SGB II)	Anteil Transferbezieher (SGB II und XII)	Anteil Transferbezieher (SGB II) unter 15 Jahren
Bühningstraße	5,1	8,8	20,9
Weißer See	3,1	6,5	10,9
Rathaus Weißensee	6,6	9,0	22,4
Hansastrasse	3,4	7,5	20,4
<b>Berlin</b>	<b>5,0</b>	<b>10,9</b>	<b>24,5</b>

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

Rund jeder zehnte Haushalt (11 %) im gesamten Untersuchungsgebiet hat derzeit bereits eine **Mietbelastungsquote von über 30 %**, d.h. diese Haushalte wenden bereits zum jetzigen Zeitpunkt knapp ein Drittel oder mehr ihres Einkommens für die Mietkosten auf. Damit können diese Haushalte nur bedingt auf eine potenzielle Mietkostensteigerung reagieren. Sie sind somit einer **erhöhten Verdrängungsgefahr** ausgesetzt. Etwa ein Drittel (30 %) der Haushalte im Untersuchungsgebiet bringt zwischen 20 % und 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Mietkosten auf. Der Anteil der Haushalte, die noch eine geringe Mietbelastung von unter 20 % hat, ist im Teilgebiet Ost mit 61 % am höchsten. Im Teilgebiet West betrifft dies etwa 60 % der Haushalte und im Teilgebiet Zentrum mit 53 % rund die Hälfte der Haushalte (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Mietbelastung der Haushalte in der Untersuchungskulisse „Am Weißen See“



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

### Differenzierung der Haushalte nach Wohndauer

Zwischen der Stammbevölkerung (Haushalte mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren in der aktuellen Wohnung) und den in den letzten fünf Jahren zugezogenen Haushalten (im Folgenden Zugezogene genannt) bestehen in der Untersuchungskulisse deutliche Unterschiede. Da die Differenzen zwischen zugezogenen und angestammten Haushalten in allen Teilgebieten der Untersuchungskulisse dieselbe Dynamik aufweisen, erfolgt die Darstellung dieser im Folgenden zusammengefasst für die gesamte Untersuchungskulisse.

Die zugezogenen Haushalte weisen erwartungsgemäß eine deutliche jüngere Altersstruktur auf als die Stammbevölkerung. Innerhalb der zugezogenen Haushalte sind knapp 43 % der Altersgruppe der 25 bis 54-Jährigen angehörig. In der Gruppe der Stammbevölkerung trifft dies nur auf etwa ein Zehntel der Wohnbevölkerung zu, wohingegen mit anteilig 58 % mehr als die Hälfte der Personen bereits älter als 65 Jahre ist. Im Hinblick auf die Herkunft der Haushalte ist die Stammbevölkerung deutlich weniger divers als die zugezogenen Haushalte. Während in der Stammbevölkerung in der gesamten Untersuchungskulisse die überwiegende Mehrheit der Personen eine deutsche Staatsangehörigkeit hat, liegt ihr Anteil bei den Zugezogenen deutlich niedriger. Während in der Stammbevölkerung nahezu alle Befragten (97 %) eine deutsche Staatsangehörigkeit haben, trifft dies innerhalb der zugezogenen Haushalte mit anteilig 55 % nur auf etwas mehr als die Hälfte der befragten Haushalte zu.



**Tabelle 29: Bevölkerungsstruktur nach Wohndauer der Haushalte im gesamten Untersuchungsgebiet**

	Stammbevölkerung mit Wohndauer über 20 Jahren	Zugezogene mit Wohndauer bis 5 Jahre
25 bis 54 Jahre	9,8	42,5
55 bis 64 Jahre	27,7	6,9
Über 65 Jahre	57,8	10,1
deutsche Staatsangehörigkeit	95,8	63,1
ausländische Staatsangehörigkeit	1,5	27,1
deutsche Staatsangehörigkeit mit Migrationsgeschichte	2,6	9,7
Fachangestellte/Fachangestellter, Arbeiterin/Arbeiter, Beamtin/Beamte oder Richt- erin/Richter	32,1	56,9
Rentnerin/Rentner	58,9	8,2
Hochschulabschluss/Promotion	37,0	55,6
Lern-/Anlernausbildung	27,6	11,5

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

Auch im Hinblick auf die Berufstätigkeit existieren erwartungsgemäße Unterschiede zwischen der Stammbevölkerung und den zugezogenen Haushalten. Während mit einem Anteil von 57 % mehr als die Hälfte der Zugezogenen einer Tätigkeit als Fachangestellte oder Fachangestellter, Arbeiterin oder Arbeiter, Beamtin oder Beamter oder Richterin und Richter nachgeht, treffen diese Berufsbezeichnungen in der Stammbevölkerung nur etwa auf ein Drittel der Bevölkerung zu. Aufgrund der Altersstruktur der Bevölkerung sind in der gesamten Untersuchungskulisse unter der angestammten Bevölkerung deutlich höhere Anteile an Rentnerinnen und Rentner zu verzeichnen. So sind etwa mit anteilig 59 % mehr als die Hälfte der Stammbevölkerung Rentenbezieherinnen und -bezieher, während dies bei den Neuzugezogenen auf nur 8 % der Personen zutrifft.

Die Tabellen auf den folgenden Seiten fassen die jeweiligen Ausprägungen der sechs Einzelindikatoren im Cluster Verdrängungspotenzial für die jeweiligen Teilgebiete des Untersuchungsgebiets zusammen:

**Tabelle 30: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungspotenzial im Teilgebiet West**

Indikatoren Verdrängungspotenzial Teilgebiet West		Ausprägung in %		
		hohe Verdrängungs- gefahr	mittlere Verdrängungs- gefahr	geringe Verdrängungs- gefahr
Vg1	Haushalte nach Anzahl der Kinder	8,5	17,4	74,0
Vg2	Berufsbildungsabschluss	12,6	41,5	45,9
Vg3	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	8,9	65,9	25,2
Vg4	Senior*innen nach Altersklassen	7,2	11,5	12,3
Vg5	Personen nach Herkunft	18,6	4,8	76,5
Vg6	Mietbelastung	10,3	30,1	59,6

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

**Tabelle 31: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungspotenzial im Teilgebiet Zentrum**

Indikatoren Verdrängungspotenzial Teilgebiet Zentrum		Ausprägung in %		
		hohe Verdrängungs- gefahr	mittlere Verdrängungs- gefahr	geringe Verdrängungs- gefahr
Vg1	Haushalte nach Anzahl der Kinder	11,0	17,6	71,3
Vg2	Berufsbildungsabschluss	10,2	31,6	58,2
Vg3	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	8,7	52,4	38,9
Vg4	Senior*innen nach Altersklassen	8,7	10,2	11,9
Vg5	Personen nach Herkunft	9,2	6,4	84,4
Vg6	Mietbelastung	12,7	34,0	53,3

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

Tabelle 32: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungspotenzial im Teilgebiet Ost

Indikatoren Verdrängungspotenzial Teilgebiet Ost		Ausprägung in %		
		hohe Verdrängungs- gefahr	mittlere Verdrängungs- gefahr	geringe Verdrängungs- gefahr
Vg1	Haushalte nach Anzahl der Kinder	9,7	11,7	78,6
Vg2	Berufsbildungsabschluss	12,9	50,2	36,9
Vg3	Äquivalenzeinkommen der Haushalte	8,6	69,5	21,9
Vg4	Senior*innen nach Altersklassen	11,3	12,7	13,1
Vg5	Personen nach Herkunft	11,8	6,2	82,0
Vg6	Mietbelastung	10,2	28,8	61,0

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

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

- Haushalte mit einem **Äquivalenzeinkommen, das unter der Armutsgefährdungsgrenze** liegt. Dies trifft in allen Teilgebieten der Untersuchungskulisse auf knapp 9 % der Haushalte zu. Verdrängungsgefährdet sind darüber hinaus Haushalte mit einem vgl. geringen Einkommen von maximal 1.500 bzw. 1.800 € netto. In der gesamten Untersuchungskulisse verfügen knapp 15 % bzw. 25 % der Haushalte über ein Haushaltsäquivalenzeinkommen von maximal 1.500 bzw. 1.800 € und sind damit ebenfalls in besonderem Maße von steigenden Mietpreisen und drohender Verdrängung betroffen. Während sich die Anteile in den Teilgebieten West und Ost nur geringfügig vom Mittelwert des Untersuchungsgebietes unterscheiden, sind die Anteile von Haushalten mit einem Einkommen von unter 1.500 € im Teilgebiet Zentrum mit 12 % bzw. einem Anteil von 20 % der Haushalte mit einem Einkommen von unter 1.800 € deutlich niedriger.
- **Haushalte, die staatliche Transferleistungen beziehen.** Dies betrifft knapp 13 % der Haushalte im Teilgebiet Ost, knapp 11 % im Teilgebiet West und 7 % der befragten Haushalte im Teilgebiet Zentrum.
- **Haushalte, die nur eingeschränkt in der Lage sind, Wohnkostensteigerungen** durch eine Umstellung des Haushaltsbudgets **zu kompensieren**, darunter insbesondere **Haushalte mit**

**Kindern** (knapp 18 % der Haushalte in den Teilgebieten West und Ost und 21 % der Haushalte im Teilgebiet Zentrum) sowie **Alleinerziehende** (etwas mehr als 6 % in den Teilgebieten Zentrum und Ost sowie knapp 8 % im Teilgebiet West). Ebenfalls Schwierigkeiten flexibel auf potenzielle Mietkostensteigerungen zu reagieren haben Haushalte, deren **Mietbelastung bereits jetzt 30 %** und mehr des verfügbaren Netto-Haushaltseinkommens beträgt. Dies betrifft 10 % der befragten Haushalte in den Teilgebieten West und Ost und knapp 13 % der Haushalte im Teilgebiet Zentrum.

- **Haushalte mit minderjährigen Kindern** sowie **Seniorinnen- und Seniorenhaushalte**, welche einem Anteil von je 10 % der Haushalte der gesamten Untersuchungskulisse entsprechen, zählen ebenfalls zu den besonders verdrängungsgefährdeten Haushalten. Auch diese Haushaltsformen verfügen über ein relativ starres Haushaltsbudget und sind entsprechend nur eingeschränkt in der Lage, flexibel auf Wohnkostensteigerungen reagieren zu können.
- Haushalte mit **langer Wohndauer** von mindestens zehn Jahren sind entsprechend amtlicher Statistik knapp 45 % der Haushalte im Teilgebiet Ost, 41 % der Haushalte im Teilgebiet West und 38 % der Haushalte im Teilgebiet Zentrum. Die mittels der Haushaltsbefragung ermittelten **Bestandsmieten** dieser Haushalte bewegen sich auf einem deutlich **niedrigeren Niveau** (zwischen 6,46 €/m<sup>2</sup> im Teilgebiet Zentrum und 5,94 €/m<sup>2</sup> im Teilgebiet Ost) als die Mieten der zugezogenen Haushalte (zwischen 8,31 €/m<sup>2</sup> im Teilgebiet Ost und 10,34 €/m<sup>2</sup> im Teilgebiet Zentrum). Im Falle einer Verdrängung müssten diese Haushalte einen deutlich höheren Anteil ihrer Einkommen für die Mietkosten aufbringen, um eine Verdrängung aus dem Gebiet zu verhindern.
- **Personen mit ausländischer Nationalität** (19 % im Teilgebiet West, 12 % im Teilgebiet Ost und 9 % im Teilgebiet Zentrum) oder **mit Migrationsgeschichte** (rund 5 % im Teilgebiet West und etwas mehr als 6 % in den Teilgebieten Zentrum und Ost) die aufgrund von diskriminierenden Vermietungspraktiken vor zusätzlichen Herausforderungen stehen, sich aufgrund von Verdrängungsprozessen auf dem angespannten Wohnungsmarkt mit neuem Wohnraum zu versorgen.<sup>29</sup>

Insgesamt sind zwischen den Teilgebieten der Untersuchungskulisse nur geringfügige Unterschiede in der Bewertung des Verdrängungspotenzials innerhalb der Gebietsbevölkerung festzustellen. Neben den oben dargestellten besonders von Verdrängungsprozessen gefährdeten Haushalten sind bei weiter zunehmendem Aufwertungsdruck zukünftig potenziell auch Haushalte mit mittlerem Einkommen (rund 70% der Haushalte im Teilgebiet Ost; 66 % im Teilgebiet West und 52 % im Teilgebiet Zentrum) verdrängungsgefährdet.

<sup>29</sup> Bezugnehmend auf Ergebnissen der Studie „Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage“ aus dem Jahr 2020 (im Auftrag der Antidiskriminierungsstelle des Bundes) wird argumentiert, dass Personen mit einer Migrationsgeschichte bzw. ausländische Haushalte auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind und somit zu besonders schützenswerten Gruppen der Bewohnerinnen und Bewohner zählen. So wird in dem Gutachten darauf hingewiesen, dass es insbesondere bei angespannten Wohnungsmärkten wie in Berlin zu Diskriminierung aufgrund der ethnischen Herkunft kommt (vgl. Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020)).

### 3.2.4 Gebietsbindung und Infrastrukturnutzung

Zur Abschätzung der möglichen städtebaulichen Folgewirkungen, die bei einem Verzicht auf einen Verordnungserlass durch eine Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung zu befürchten sind, werden neben der Angewiesenheit der Haushalte auf die lokalen Infrastruktureinrichtungen und deren Nutzung auch Faktoren der Wohnstandortbindung berücksichtigt (vgl. Indikatoren Gb1 - Gb6 in Tabelle 30). Ergänzt wird die Analyse der ausgewählten Indikatoren durch Kontextindikatoren mit differenzierten quantitativen Angaben zu den wesentlichen Faktoren der Gebietsbindung der Haushalte und zur Nutzung der einzelnen Infrastrukturangebote in den jeweiligen Teilgebieten.

**Tabelle 33: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung**

Indikatoren Gebietsbindung / Infrastrukturnutzung	Ausprägungen (in %)			
	Untersuchungs- gebiet	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
<b>Gb1 Nutzung der lokalen Infrastruktur</b>				
Haushalte, die keine lokalen Infrastrukturangebote nutzen	3,8	3,3	1,3	4,9
Haushalte, die Infrastrukturangebote gelegentlich nutzen	64,8	68,0	70,4	62,3
Haushalte, die Infrastrukturangebote regelmäßig nutzen	31,5	28,8	28,4	32,7
<b>Gb2 Angewiesenheit der Haushalte auf Infrastrukturangebote</b>				
Haushalte, die nicht auf Infrastrukturangebote angewiesen sind	70,8	71,6	66,0	74,0
Haushalte, die auf Infrastrukturangebote angewiesen sind	29,2	28,4	34,0	26,0
<b>Gb3 Angewiesenheit der Haushalte auf Fußläufigkeit der Infrastrukturangebote</b>				
Haushalte, die auf Fußläufigkeit der Infrastrukturangebote nicht angewiesen sind	15,3	18,6	14,5	13,5
Haushalte, die auf Fußläufigkeit der Infrastrukturangebote angewiesen sind*	84,7	81,4	85,5	86,5
<b>Gb4 Haushalte, die sich in Nachbarschaft engagieren oder auf ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe angewiesen</b>				
Haushalte, die keine Nachbarschaftshilfe in Anspruch genommen oder sich nicht ehrenamtlich engagiert haben	79,1	79,3	78,3	79,4
Haushalte, die Nachbarschaftshilfe in Anspruch genommen oder sich ehrenamtlich engagiert haben	20,9	20,7	21,7	20,6
<b>Gb5 Umzugsabsichten der Haushalte</b>				
Haushalte mit Umzugsabsicht	14,6	17,6	13,4	12,7
Haushalte ohne Umzugsabsicht	85,4	82,4	86,6	87,3
<b>Gb6 Wohndauer der Haushalte</b>				
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung unter 5 Jahren	31,7	34,3	31,4	31,5
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung zwischen 5 und unter 10 Jahren	17,4	17,3	19,8	16,9
Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mindestens 10 Jahre	50,9	48,4	48,8	51,6

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

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

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

- Mit rund 34 % geben etwas mehr als ein Drittel der Haushalte im Teilgebiet Zentrum an, auf die lokale Infrastruktur im Wohnumfeld angewiesen zu sein. In den Teilgebieten West und Ost ist der Anteil der Haushalte, die auf lokale Infrastrukturangebote angewiesen sind, mit 28 % bzw. 26 % geringer. Haushalte, die nach eigener Einschätzung auf Infrastrukturangebote angewiesen sind, geben in großer Mehrheit an, dass auch deren fußläufige Erreichbarkeit von zentraler Bedeutung ist. In den Teilgebiet Zentrum und Ost sind dies knapp 86 % der Haushalte, im Teilgebiet West sind es mit 81 % der Haushalte geringfügig weniger.
- Ein knappes Drittel der Haushalte im gesamtem Untersuchungsgebiet nutzt laut Haushaltsbefragung die lokalen Infrastrukturangebote regelmäßig. Im Teilgebiet Ost sind es mit 33 % der Haushalte etwas mehr als in den Teilgebieten West mit anteilig 29 % und Zentrum mit 28 %. Jeweils etwas mehr als zwei Drittel der Haushalte in den Teilgebieten West (68 %) und Zentrum (70 %) nutzen die lokalen Infrastrukturangebote gelegentlich. Im Teilgebiet Ost sind es mit rund 62 % etwas weniger Haushalte, welche angaben, die Infrastruktur gelegentlich zu nutzen (vgl. Tabelle 34). Der Anteil der Haushalte, die nach eigener Angabe keine Infrastruktureinrichtungen im Gebiet nutzen, liegt in allen Teilgebieten auf einem Niveau von unter 5 %. Somit wird anhand der Nutzungsintensität der Infrastruktureinrichtungen durch die ansässigen Haushalte deutlich, dass die Gebietsbevölkerung an das Wohngebiet und ihre Infrastruktur gebunden ist.
- Eine genauere Betrachtung der Haushalte hinsichtlich ihrer Nutzung lokaler Infrastruktureinrichtungen (vgl. Tabelle 34), dass lokale Angebote und Einrichtungen unterschiedlich stark genutzt werden. Insbesondere Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und öffentliche Spielplätze werden in allen Teilgebieten des Untersuchungsgebiets von einer überwiegenden Mehrheit der Gebietsbevölkerung in Anspruch genommen, aber auch kulturelle Einrichtungen weisen Nutzungsquoten von über 70 % auf. Gleichzeitig zeigen sich erwartungsgemäß zielgruppenspezifische Nutzungsmuster. So werden Kitas und Schulen fast ausschließlich von Haushalten mit Kindern genutzt, während Seniorinnen-, Senioren- und Nachbarschaftseinrichtungen stärker von Haushalten mit Personen im Alter von über 65 Jahren aufgesucht werden.

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

	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
Kindertagesstätten / Horteinrichtungen	25,5	27,1	21,4
Grundschule	19,8	26,8	18,0
Freizeitangebote für Jugendliche	32,3	39,7	27,5
Seniorenfreizeitangebote / Nachbarschafts-treffs	33,7	33,6	34,3
öffentliche Spielplätze	83,6	90,9	82,4
Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge	92,8	96,7	89,8
Vereine	46,4	51,1	44,6
Bildungseinrichtungen	43,2	54,9	43,3
Kulturelle Einrichtungen	73,1	79,6	70,1

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

- Eine Angewiesenheit auf lokale Einrichtungen ist vorrangig bei Haushalten mit Kindern nachweisbar. So geben in allen drei Teilgebieten mehr als drei Viertel der Haushalte, in denen Personen unter 18 Jahren leben, an, auf lokale Einrichtungen angewiesen zu sein. Alleinlebende, wie auch Haushalte mit Menschen im Alter von über 65 Jahren sind laut Haushaltsbefragung hingegen zu geringeren Anteilen auf Infrastrukturangebote angewiesen. Die Wichtigkeit der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen wiederum wird von Seniorinnen- und Senioren-Haushalten deutlich wichtiger eingeschätzt als von Haushalten mit Kindern.
- In der gesamten Untersuchungskulisse gibt rund ein Fünftel aller befragten Haushalte an, auf nachbarschaftliches Engagement angewiesen zu sein oder sich selbst ehrenamtlich im eigenen Wohngebiet zu engagieren. In den Teilgebieten West und Ost sind es je rund 21 %, im Teilgebiet Zentrum mit 22 % geringfügig mehr Haushalte. Diese Haushalte sind sehr eng mit ihrer Nachbarschaft vernetzt bzw. auf die Menschen in ihrer Nachbarschaft angewiesen, sodass ein Wohnortwechsel sie aus ihrem sozialen Umfeld lösen würde und unter Umständen nicht unmittelbar ersetzbar ist.
- Als Grund für die Wohnortwahl wird unter allen befragten Haushalten am häufigsten angegeben, dass die Lage in der Stadt sowie das positive Lebensgefühl im Kiez ausschlaggebend war. Auch die aktuelle oder bei Einzug günstige Miete sowie die Nähe zu Verwandten, Freunden oder Bekannten werden als häufige Gründe für die Wohnortwahl genannt (vgl. Tabelle 35).

**Tabelle 35: Gründe für Wohnen in Wohnung bzw. Wohngebiet**

Gründe für Wohnen in Wohnung bzw. Wohngebiet	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
Günstige Miete	42,3	28,6	42,7
Günstige Miete bei Einzug	31,8	31,1	38,4
Keine andere Wohnung gefunden	35,9	24,7	31,2
Ausstattung der Wohnung bei Einzug	20,4	32,6	21,2
Positives Lebensgefühl im Kiez	42,3	55,0	41,9
Im Wohngebiet geboren/aufgewachsen	19,0	14,5	17,1
Lage in der Stadt	53,0	61,4	55,3
Nähe zu Freunden, Bekannte oder Verwandten	34,7	41,1	34,6
Die Nähe zum Arbeitsplatz	23,9	22,5	21,7
Angewiesenheit auf Infrastruktureinrichtungen	14,7	17,2	10,2

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

- Die Bevölkerungsstruktur ist in der gesamten Untersuchungskulisse durch einen hohen Anteil sogenannter Stammbevölkerung geprägt, d. h. Haushalte, die seit mehr als zehn Jahren im Gebiet wohnhaft sind. Im Teilgebiet Zentrum und West betrifft dies 41 % bzw. 38 % der Haushalte, im Teilgebiet Ost sind es mit 45 % noch etwas mehr. Ein weiteres Viertel bzw. ein Drittel der Haushalte in den Teilgebieten West und Ost lebt sogar bereits mehr als 20 Jahre in der aktuellen Wohnung. Diese sog. Stammbevölkerung eines Gebiets weist in der Regel eine hohe Verbundenheit mit dem Wohnort auf und ist für das Nachbarschafts- und Sozialgefüge von großer Bedeutung. Rund ein Drittel aller befragten Haushalte in der Untersuchungskulisse lebt weniger als fünf Jahre in der aktuellen Wohnung. Auffällig ist ein vergleichsweise hoher Anteil von Neuzugezogenen mit unter 2 Jahren Wohndauer von 19 % im Teilgebiet West.
- Hinsichtlich der Gebietsbindung lassen sich zwischen der Stammbevölkerung und kürzlich hinzugezogenen Haushalten Unterschiede feststellen, (vgl. Tabelle 36). In allen Teilgebieten der Untersuchungskulisse gibt gegenüber der Stammbevölkerung ein höherer Anteil der Neugezogenen an, auf Infrastrukturangebote angewiesen zu sein. Dies kann mit dem höheren Anteil an Familien und deren Angewiesenheit auf Schule und Kinderbetreuungseinrichtungen in Zusammenhang gebracht werden. Die Angewiesenheit auf eine fußläufige Erreichbarkeit der Infrastrukturangebote wird hingegen von den Haushalten mit einer Wohndauer von mehr als 20 Jahren häufiger angegeben, was mit der älteren Bevölkerungsstruktur der Stammbevölkerung zu erklären ist. In den Teilgebieten West und Zentrum gibt die Stammbevölkerung häufiger an, sich in ihrem Wohngebiet ehrenamtlich zu engagieren oder auf ehrenamtliches Engagement angewiesen zu sein. Im Teilgebiet Ost hingegen zeigt sich ein gegenteiliges Muster mit einer höheren Engagement Quote der Neugezogenen.



**Tabelle 36: Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote, deren fußläufige Erreichbarkeit und ehrenamtliches Engagement, in %**

Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
Neuzugezogene (< 5 Jahre Wohndauer)	31,9	35,1	28,4
Stammbevölkerung (mehr als 20 Jahre Wohndauer)	18,6	25,6	17,3
davon: Angewiesenheit auf fußläufige Erreichbarkeit			
Neuzugezogene (< 5 Jahre Wohndauer)	73,0	86,8	83,3
Stammbevölkerung (mehr als 20 Jahre Wohndauer)	86,3	88,1	91,7
davon: Ehrenamtliches Engagement oder Angewiesenheit auf dieses			
Neuzugezogene (< 5 Jahre Wohndauer)	18,6	15,1	23,1
Stammbevölkerung (mehr als 20 Jahre Wohndauer)	25,5	20,3	17,8

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

- Die große Mehrheit der Haushalte in der gesamten Untersuchungskulisse gibt an, in absehbarer Zeit nicht aus ihrer Wohnung ausziehen zu wollen. Knapp 18 % im Teilgebiet West und rund 13 % der Haushalte in den Teilgebieten Zentrum und Ost ziehen einen Umzug in den nächsten zwei Jahren in Betracht. In allen Teilgebieten wird neben persönlichen Gründen (wie z.B. einem Wechsel der Arbeitsstelle) eine zu kleine Wohnung als häufigster Grund für den Umzugswunsch angegeben (vgl. Tabelle 37). In den Teilgebieten West und Ost wird auch die Unzufriedenheit mit der Wohnung, dem Wohnumfeld oder dem oder der Vermieterin oder Vermieter von einem nennenswerten Teil der Befragten als Grund für einen Umzug genannt.
- Mit Blick auf die Bewertung der Verdrängungsgefahr ansässiger Haushalte ist bedeutsam, dass im Teilgebiet Zentrum 41 % der Haushalte, die einen Umzug in den nächsten zwei Jahren in Betracht ziehen, angeben, aufgrund von zu hohen Mieten umziehen zu wollen oder zu müssen. In den Teilgebieten Ost und West betrifft dies rund ein Drittel der Haushalte. Eine Differenzierung der Umzugsabsichten nach Eigentumsstruktur der befragten Haushalte zeigt, dass in der gesamten Untersuchungskulisse deutlich mehr Haushalte aus privaten Wohnungsbeständen eine Umzugsabsicht aus den oben genannten Gründen haben als in städtischen oder genossenschaftlichen Wohnungsbeständen. In Haushalten, die Wohnungen privater Eigentümerinnen und Eigentümer des gesamten Hauses bewohnen, geben 47 % dies als Grund an, 34 % in privatem Wohneigentum und 41 % in Eigentum privater Wohnungsunternehmen. Hingegen benennen nur 16 % bzw. 15 % der Haushalte in städtischem oder genossenschaftlichen Wohnungsbeständen (absehbar) zu hohe Mieten als Umzugsgrund.
- Eine drohende Kündigung aufgrund von Eigenbedarf spielt in den Teilgebieten West und Ost eine untergeordnete Rolle in der Begründung ihres geplanten Umzugs. Im Teilgebiet Zentrum hingegen benennen rund 16 % der Haushalte ihre Umzugsabsicht mit der Kündigung aufgrund von Eigenbedarf. In der gesamten Untersuchungskulisse geben somit rund

35 % der befragten Haushalte an, von hohen Mieten, Eigenbedarfskündigungen oder Modernisierungen betroffen zu sein, ein Umzug damit nicht freiwillig erfolgt und diese Haushalte einer hohen Verdrängungsgefahr ausgesetzt sind.

**Tabelle 37: Angaben von Gründen für Umzug der Haushalte mit Umzugswunsch\*, in %**

Gründe für Umzugsvorhaben	Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
Unzufriedenheit mit der Wohnung	33,8	11,5	38,3
Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld	28,7	14,9	33,4
Unzufriedenheit mit Vermieterin oder Vermieter	26,6	15,0	20,3
Wohnung ist zu klein	52,0	55,4	58,7
Wohnung ist zu groß	5,5	3,9	11,9
<b>Wohnung ist (absehbar) zu teuer</b>	<b>38,0</b>	<b>40,7</b>	<b>36,6</b>
<b>Wohnung wird modernisiert</b>	<b>10,1</b>	<b>1,9</b>	<b>2,5</b>
<b>Kündigung aufgrund von Eigenbedarf</b>	<b>5,5</b>	<b>15,7</b>	<b>3,1</b>
Wohnung ist nicht barrierefrei / altersgerecht	12,8	3,9	22,5
Erwerb eines Eigenheims / einer Eigentumswohnung	16,6	12,0	15,4
Persönliche Gründe (z.B. Arbeitsplatzwechsel, Ausbildung, Studium, Heirat, Geburt eines Kindes)	44,6	43,1	44,5

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

- Eine Differenzierung der Umzugsabsichten nach Haushaltsform verdeutlicht, dass in allen Teilgebieten insbesondere Haushalte mit Kindern einen Umzug planen bzw. planen müssen. Rund ein Fünftel der Umzugsabsichten entfällt auf Haushalte mit Kindern, welche sich oft mit veränderten Anforderungen an Wohnraum konfrontiert sehen. Am seltensten geben Haushalte mit Personen im Alter von über 65 Jahren an, einen Umzug zu planen bzw. planen zu müssen. Im Teilgebiet Zentrum und im Teilgebiet Ost sind dies 4 bzw. 5 % der Haushalte; im Teilgebiet West ist ihr Anteil mit knapp 7 % der Haushalte geringfügig höher.

**Tabelle 38: Zusammenfassung der Indikatorausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung**

Gebietsbindung		Ausprägung in %		
		Teilgebiet West	Teilgebiet Zentrum	Teilgebiet Ost
Gb1	Lokale Infrastruktur wird regelmäßig genutzt	28,6	28,4	32,7
Gb2	Angewiesenheit auf lokale Infrastruktur	32,4	34,0	26,0
Gb3	Angewiesenheit auf Fußläufigkeit der lokalen Infrastruktur	85,3	85,5	86,5
Gb4	Nachbarschaftlich engagiert oder Angewiesen sein auf Engagement	22,2	21,7	20,6
Gb5	Keine Umzugsabsichten der Haushalte	84,2	78,3	79,4
Gb6	Lange Wohndauer der Haushalte (über 10 Jahre)	50,0	48,8	51,6

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

Insgesamt ist anhand der dargestellten Indikatoren eine **Gebietsbindung innerhalb der Wohnbevölkerung in der Untersuchungskulisse nachweisbar**. Die Analyse veranschaulicht, dass rund ein Drittel der Wohnbevölkerung auf die Infrastruktureinrichtungen bzw. deren Fußläufigkeit innerhalb des Wohngebiets angewiesen ist. Rund die Hälfte der Gebietsbevölkerung lebt seit über 10 Jahren im Gebiet und lediglich ein geringer Anteil der befragten Haushalte hat innerhalb der nächsten zwei Jahre eine Umzugsabsicht. Eine differenzierte Betrachtung der dargestellten Indikatoren verdeutlicht, dass **besonders Haushalte mit Kindern sowie Seniorinnen und Senioren eine starke Verbundenheit mit der Untersuchungskulisse** aufweisen.





### 3.3 Zusammenfassende Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen

Das nachfolgende Kapitel fasst die zentralen Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung zusammen und erläutert, ob und wo die Anwendungsvoraussetzungen für eine soziale Erhaltungsverordnung in der Untersuchungskulisse „Am Weißen See“ vorliegen. Darüber hinaus werden mögliche städtebauliche Folgen abgeleitet und bewertet sowie Empfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert.

#### 3.3.1 Bewertung zentraler Ergebnisse der Untersuchung

Die detailliert dargestellten Untersuchungsbefunde werden im Folgenden übersichtlich zusammengefasst und erläutert. Tabelle 39 veranschaulicht, ob die genannten Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung – ein bauliches Aufwertungspotenzial, wohnungswirtschaftlicher Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenzial innerhalb der Wohnbevölkerung sowie eine Gebietsbindung und potenzielle negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer Verordnung – nachweisbar sind.

**Tabelle 39: Bewertung der zentralen Ergebnisse der Untersuchung im Untersuchungsgebiet**

Voraussetzung	Einschätzung	Begründung
<b>Aufwertungspotenzial</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- energetisches Modernisierungspotenzial in genossenschaftlichen Beständen vorwiegend ausgeschöpft</li> <li>- Investitionsanreize vorrangig für private Wohnungsbestände</li> <li>- Potenzial für Zusammenlegung von Klein-/Teilung von Großwohnungen</li> </ul>
<b>Aufwertungsdruck</b>		<p>Der hohe Aufwertungsdruck leitet sich durch folgende Merkmale ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- überdurchschnittliche Angebotsmietsteigerung</li> <li>- Mietsteigerungen anhand von Modernisierungstätigkeiten</li> <li>- Modernisierungstätigkeiten und Modernisierungsspielraum</li> </ul> <p>→ Konzentration auf private Wohnungsbestände</p>
<b>Verdrängungspotenzial</b>		<p>Anteile typisch verdrängungsgefährdeter Personengruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11 % der Bewohnerschaft aufgrund bereits hoher Mietbelastung bereits verdrängungsgefährdet</li> <li>- 9 % der Bewohnerschaft aufgrund bereits geringer Einkommen besonders verdrängungsgefährdet</li> <li>- je 10 % der Haushalte mit minderjährigen Kindern oder Senior*innenhaushalte</li> </ul>
<b>Gebietsbindung</b>		<p>Die hohe Gebietsbindung ist auf folgende Merkmale zurückzuführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- großer Anteil der Wohnbevölkerung ist auf vorhandene Infrastruktur und deren Fußläufigkeit angewiesen</li> <li>- hohe Wohndauer der Haushalte im Gebiet</li> <li>- geringer Anteil der Befragten mit Umzugsabsicht</li> </ul>

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

Insgesamt ist in der gesamten Untersuchungskulisse grundsätzlich ein bauliches Aufwertungspotenzial nachweisbar. Anhand der heterogenen Eigentumsstruktur und dem umfangreichen Denkmalschutz muss in der Bewertung der baulichen Aufwertungspotenziale jedoch eine Differenzierung

vorgenommen werden. Potenziale für die Anbringung von Fassadendämmungen sind in genossenschaftlichen Wohnungsbeständen bereits mehrheitlich ausgeschöpft. Gleichzeitig werden bei privaten Eigentumsformen i. d. R. Aufwertungspotenziale mit anderer Renditeabsicht ausgeschöpft als bspw. in genossenschaftlichen oder kommunalen Eigentumsformen. Da der Denkmalschutz die Umsetzung zahlreicher baulicher Aufwertungspotenziale verhindert, **konzentriert sich das bauliche Aufwertungspotenzial auf private Eigentumsformen, die nicht unter Denkmalschutz stehen.** Diese befinden sich in hohen Anteilen im **Teilgebiet Zentrum** (siehe Abbildung 17).

Die Analyse des Aufwertungsdrucks veranschaulicht anhand **überdurchschnittliche Angebotsmietpreisentwicklungen und Modernisierungsaktivitäten**, dass vorhandene Aufwertungspotenziale bereits ausgenutzt werden. Durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden zu unterschiedlichen Anteilen **auf die Mietkosten der Haushalte umgelegt.** Anhand der Analyse wird deutlich, dass sich hohe Mietsteigerungen und Modernisierungsraten besonders **auf private Wohnungsbestände konzentrieren**, so dass dort ein hoher Aufwertungsdruck nachweisbar ist.

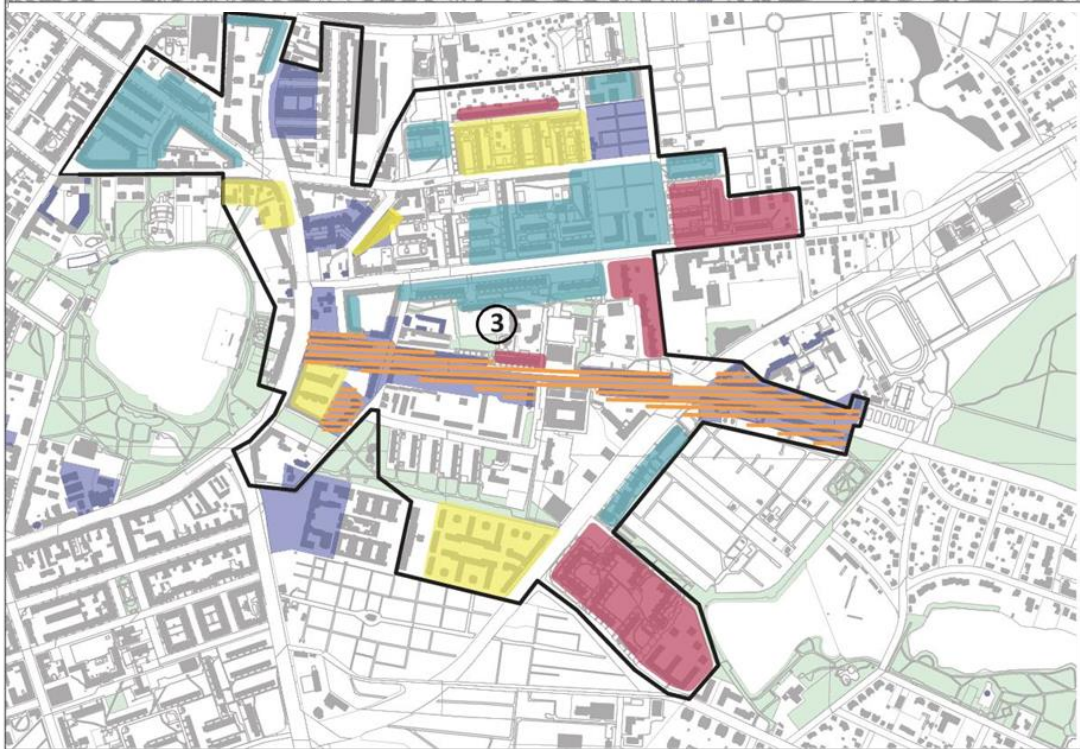
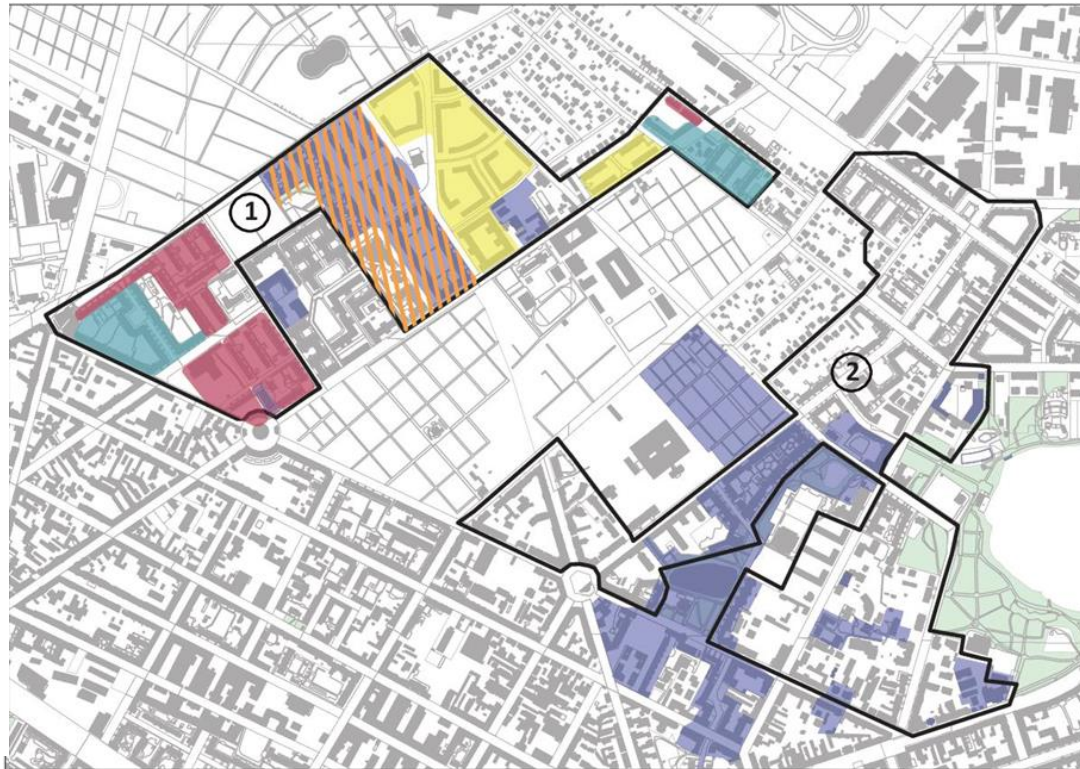
Eine **Verdrängungsgefahr** ist in nennenswerten Teilen der Gebietsbevölkerung in der **gesamten Untersuchungsgebiet nachweisbar.** Dies betrifft insbesondere rund 11 % der befragten Haushalte, die aufgrund ihrer bereits hohen Mietbelastung nur sehr eingeschränkt in der Lage sind, steigende Mietkosten zu kompensieren. Weiterhin verfügen 9 % der Haushalte über ein Einkommen, das sich unterhalb der Armutsgefährdungsschwelle befindet und daher kaum Spielraum bietet, um auf potenzielle Mietkostensteigerungen reagieren zu können. Einer besonders hohen Verdrängungsgefahr ausgesetzt sind Alleinerziehende und Seniorinnen und Senioren.

Durch die Untersuchung kann ebenfalls nachgewiesen werden, dass die **Gebietsbevölkerung eine enge Bindung an das Untersuchungsgebiet aufweist.** Diese begründet sich vor allem durch eine sehr geringe Umzugsabsicht der ansässigen Haushalte und eine hohe Angewiesenheit auf die lokalen Infrastrukturangebote und deren Fußläufigkeit. Zahlreiche Haushalte weisen eine lange Wohndauer von mehr als 10 Jahren auf und auch die Infrastruktur im Gebiet hat zielgruppenorientiert hohe Nutzungsquoten.

In der Untersuchung des **Gebiets „Am Weißen See“** konnten somit die **Voraussetzungen** für den **Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung - ein bauliches Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck, Verdrängungspotenzial und eine Gebietsbindung - nur in Teilen nachgewiesen** werden. Alle Voraussetzungen sind wie oben beschrieben schwerpunktartig in privaten Wohnungsbeständen nachweisbar, welche keinen Denkmalschutz aufweisen. Diese **Wohnungsbestände konzentrieren** sich wie Abbildung 17 veranschaulicht auf das **Teilgebiet Zentrum sowie auf Teilbereiche des Teilgebiets West.** Es besteht ein umfangreiches Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand in Verbindung mit einem hohen Aufwertungsdruck und einem relevanten Umfang einer verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung. Die vorhandene soziale Infrastruktur deckt aktuell in vielen Bereichen den gebietsspezifischen Bedarf (vgl. Kapitel 2.6.2). Eine Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung bspw. durch den Wegzug von Familien oder den Zuzug von gutverdienenden Haushalten ohne Kinder zieht Veränderungen in den Kapazitäten nach sich. Gemäß der Datenlage

aus dem Jahr 2016 bestehen im Bereich der Kindertagesbetreuung noch Kapazitäten (vgl. Kap. 2.2). Die zu erwartenden Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung werden daher als hinreichend bewertet, um städtebauliche Nachteile im Sinne von § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (siehe Kapitel 3.3.2) auszulösen. Der Gebietszuschnitt der empfohlenen Kulisse für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ist in Kapitel 3.3.3 dargestellt.

Abbildung 17: Eigentumsstruktur und Denkmalschutz im Untersuchungsgebiet



<b>Eigentumsverhältnisse und Flächen unter Denkmalschutz im Gebiet Weißensee</b>		Teilgebiete 3. Teilgebiet Ost	Auftraggeber Bezirksamt Pankow Berlin Stadtentwicklungsamt FB Stadterneuerung	Auftragnehmer S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH Straßburger Str. 55, 10406 Berlin
[Blue Box] unter Denkmalschutz [Red Box] Gesobau [Yellow Box] Privateigentum [Teal Box] Genossenschaft	[Orange Hatched Box] Privateigentum oder Genossenschaft + Denkmalschutz		Plangrundlage Geoportal Berlin / Alkis Berlin s/w, bearbeitet durch S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung	Stand 29.10.2023
			Maßstab 1:7500 (DIN A4)	

Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Datengrundlage: Geoportal Berlin, Karte von Berlin 1:5000 (K5 SW-Ausgabe))

### 3.3.2 Negative städtebauliche Folgewirkungen bei Nichterlass einer sozialen Erhaltungsverordnung

Wie aus Kapitel 2.2 zur sozialen Infrastruktur hervorgeht, bestehen in der Versorgung mit sozialer und grüner Infrastruktur im Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ bereits Defizite. Während der Kita-Platzbedarf künftig noch gedeckt sein wird, ist der Grundschulplatzbedarf, der Bedarf an weiterführenden Schulen in naher Zukunft bereits nicht mehr ausreichend. Bei einer zusätzlichen Verdrängung der vor Ort wohnenden Bevölkerung und einem Wegzug von Familien sind die lokale Infrastrukturangebote nicht mehr adäquat zu der lokalen Bevölkerung. Es kommt zu **Anpassungsinvestitionen** durch eine Minder- oder Mehrauslastung der verschiedenen sozialen Infrastruktureinrichtungen.

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

**Verstärkung von Segregationsprozessen<sup>30</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, Bauen und Wohnen wurde nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die im Gebiet zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belegung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.

**Veränderung nachbarschaftlicher Strukturen:** Die Gebietsbindung und der Anteil an Personen mit langer Wohndauer deuten darauf hin, dass sich im Gebiet über einen langen Zeitraum gewachsene Netzwerke und Strukturen entwickelt haben, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich negativ auf die soziale Stabilität und die weitere städtebauliche Entwicklung der Quartiere, beispielsweise zur Entwicklung von Selbsthilfepotenzialen auswirken.

---

<sup>30</sup> Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung, insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.



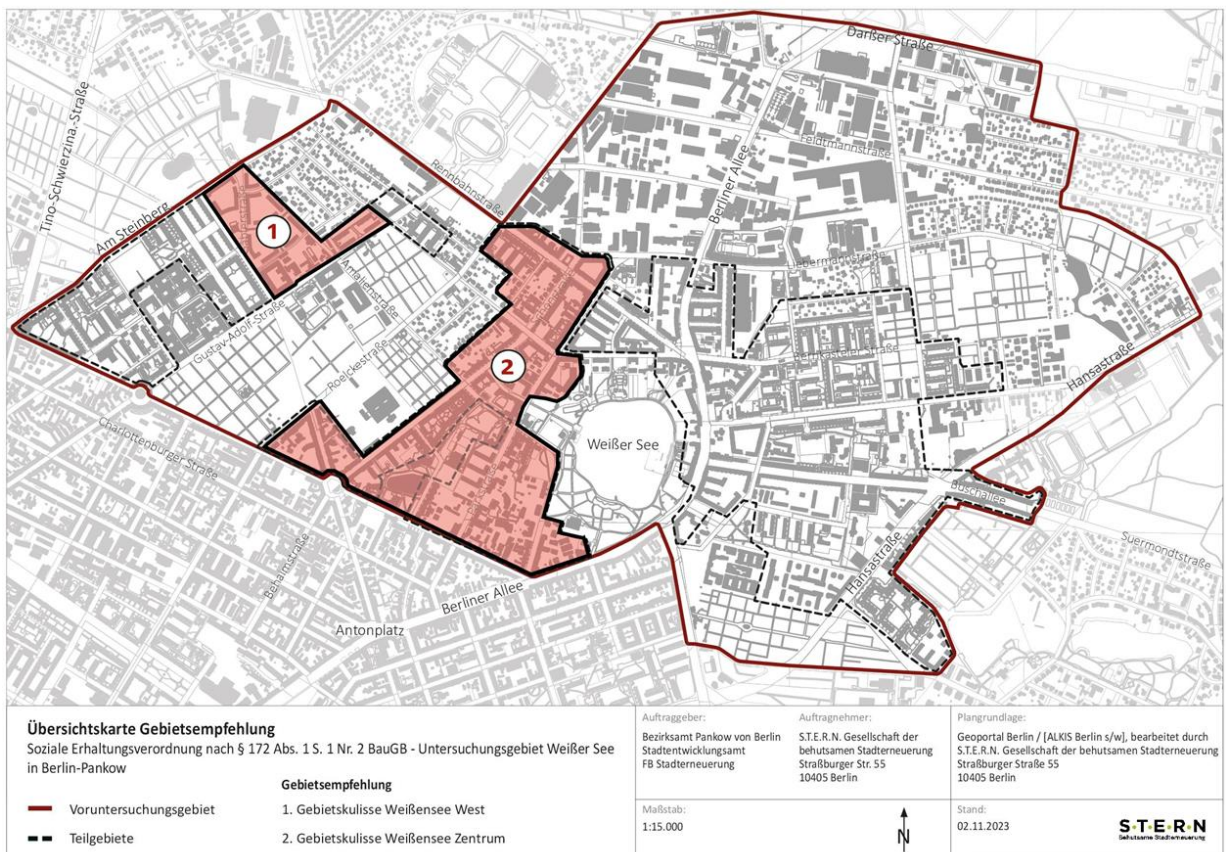
### 3.3.3 Räumlicher Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnungen „Weißensee Zentrum“ und „Weißensee West“

Die Abgrenzung der sozialen Erhaltungsgebiete „Weißensee Zentrum“ und „Weißensee West“ erfolgt in einem Umriss, welcher gewährleistet, dass das Schutzziel der sozialen Erhaltungsverordnung in einem wesentlichen Teil des Gebiets erreicht und die schützenswerte Bevölkerungszusammensetzung beachtet wird. Im Fokus steht dabei die räumliche Erfassung des Gebietscharakters und der Nachweis eines städtebaulichen Zusammenhangs. Die Abgrenzung der benannten Gebiete begründet sich anhand der vorliegenden Untersuchung und ist wie folgt zu beschreiben:

Das **Gebiet „Weißensee Zentrum“** befindet sich unmittelbarer Lage westlich des Weißen Sees und bildet einen großzügigen Sozialraum zwischen der Roelckestraße, Rennbahnstraße und Pistoriusstraße. Die Gebietsgrenze verläuft im Norden entlang der Rennbahnstraße, südlich an der Pistoriusstraße und im Osten entlang der Park- und der Albertinenstraße (siehe Abbildung 18). Die Gebietskulisse umfasst ca. 5.700 Einwohnerinnen und Einwohner.

Das kleinere **Gebiet „Weißensee West“** bildet einen Sozialraum im Westen des Ortsteils Weißensee. Das Gebiet ist im Norden durch die Straßen Am Steinberg sowie Günter-Litfin-Straße und im Osten durch die Gustav-Adolf-Straße abgegrenzt. Das Gebiet Weißensee West zählt ca. 1.400 Einwohnerinnen und Einwohner.

Abbildung 18: Empf. Gebietsabgrenzung der sozialen Erhaltungsgebiete „Weißensee West“ u. „Weißensee Zentrum“



Quelle: S.T.E.R.N. GmbH 2023 (Datengrundlage: Geoportal Berlin, Karte von Berlin 1:5000 (K5 SW-Ausgabe))

### 3.3.4 Empfehlung zum weiteren Vorgehen

Da sich die Analyse zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung vorrangig auf Status-Daten bezieht, die sich kurzfristig ändern können, empfehlen wir die gesamte Untersuchungskulisse „Am Weißen See“ (mit erhaltungsrechtlich relevanter Wohnbebauung) im Hinblick auf in dieser Untersuchung hinzugezogene Indikatoren wiederholt bzw. fortlaufend zu prüfen.

Auch wenn eine Veränderung der Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung und damit einhergehende negative städtebauliche Folgen durch eine potenzielle Verdrängung der derzeit gefährdeten Gebietsbevölkerung aus gutachterlicher Sicht in naher Zukunft (ca. 5 Jahre) nicht zu erwarten ist, schließt dies nicht aus, dass sich die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung auch kurzfristig ändern kann.<sup>31</sup> Wenn sich die Personengruppe der verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung durch eine zunehmende Ausnutzung noch vorhandener Aufwertungspotenziale und einer damit einhergehenden Mietsteigerung merklich vergrößert, können daraus größere Veränderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung resultieren. Dies sollte durch ein regelmäßiges Monitoring der Anwendungsvoraussetzungen für die Untersuchungskulisse „Am Weißen See“ beobachtet werden. Es wird daher empfohlen, die Untersuchungskulisse im Rahmen der Nachuntersuchung der sozialen Erhaltungsgebiete Weißensee West und Weißensee Zentrum erneut zu untersuchen.

---

<sup>31</sup> Die Überprüfung wird auch empfohlen, da sich in der amtlichen Statistik (z.B. dem Monitoring Soziale Stadt) noch nicht die Auswirkungen der Coronapandemie und des Angriffskriegs auf die Ukraine widerspiegeln.

---

## 4 Anhang

### Literaturverzeichnis

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2018): Statistischer Bericht – Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2018. [https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/43d466b2ae43510d/6409fcae2540/SB\\_A01-10-00\\_2018j01\\_BE.pdf](https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/43d466b2ae43510d/6409fcae2540/SB_A01-10-00_2018j01_BE.pdf). Letzter Zugriff: 24.01.2024.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019): Statistischer Bericht – Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes in Berlin. [https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/47843800fc232e83/1917ae821407/SB\\_F01-01-00\\_2019j01\\_BE.pdf](https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/47843800fc232e83/1917ae821407/SB_F01-01-00_2019j01_BE.pdf). Letzter Zugriff: 24.01.2024.

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

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2022): Statistischer Bericht – Ergebnisse des Mikrozensus im Land Berlin 2022 (Erstergebnisse). [https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/d60ac8a8a3afe088/c956d3525006/SB\\_A01-10-00\\_2022j01\\_BE.pdf](https://download.statistik-berlin-brandenburg.de/d60ac8a8a3afe088/c956d3525006/SB_A01-10-00_2022j01_BE.pdf) Letzter Zugriff: 24.01.2024.

Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt – Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage. [https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Umfragen/umfrage\\_rass\\_diskr\\_auf\\_dem\\_wohnungsmarkt.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=4](https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Umfragen/umfrage_rass_diskr_auf_dem_wohnungsmarkt.pdf?__blob=publicationFile&v=4). Letzter Zugriff: 24.01.2024.

Berlin HYP & CBRE (2017): Wohnmarktreport Berlin 2017. [https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/wohnmarktreport-2017?file=files/media/corporate/newsroom/weitere-publikationen/de/2017/Wohnmarktreport\\_Berlin\\_2017.pdf](https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/wohnmarktreport-2017?file=files/media/corporate/newsroom/weitere-publikationen/de/2017/Wohnmarktreport_Berlin_2017.pdf). Letzter Zugriff: 24.01.2024.

Berlin HYP & CBRE (2022): Wohnmarktreport Berlin 2022. <https://www.berlinhyp.de/de/media/newsroom/wohnmarktreport-2022?file=files/media/corporate/newsroom/weitere-publikationen/de/2022/wohnmarktreport-berlin-2022.pdf>. Letzter Zugriff: 24.01.2024.

Bezirk Pankow (2018). Soziales Infrastrukturkonzept für den Zeitraum bis 2030. Endbericht.

Bezirksamt Pankow (2021). Schulentwicklungsplan des Bezirks Pankow von Berlin für die Schuljahre 2021-2025.

Investitionsbank Berlin (2023): IBB Wohnungsmarktbericht 2023. <https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb-wohnungsmarktbericht-2022.pdf>. Letzter Zugriff: 24.01.2024.

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

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2021b): Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) in Berlin. <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/sozialraumorientierte-planungsgrundlagen/lebensweltlich-orientierte-raeume/>. Letzter Zugriff: 24.01.2024.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2022): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021 - 2040; kleinräumige Sonderauswertung. <https://www.berlin.de/sen/sbw/stadtdaten/stadtwissen/bevoelkerungsprognose-2021-2040/>. Letzter Zugriff: 24.01.2024.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin (2023): Mietspiegel 2023. <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/de/download/Mietspiegel2023.pdf>. Letzter Zugriff: 24.01.2024.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2019): Wohnraumbedarfsbericht Berlin. [https://www.berlin.de/sen/wohnen/\\_assets/service/wohnraumbedarfsbericht2019.pdf?ts=1705017673](https://www.berlin.de/sen/wohnen/_assets/service/wohnraumbedarfsbericht2019.pdf?ts=1705017673) Letzter Zugriff: 24.01.2024.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin (2020): Dokumentation zur Modifikation der Lebensweltlich orientierten Räume (LOR). [https://www.berlin.de/sen/sbw/\\_assets/stadtdaten/stadtwissen/lebensweltlich-orientierte-raeume/dokumentation\\_zur\\_modifikation\\_lor\\_2020.pdf](https://www.berlin.de/sen/sbw/_assets/stadtdaten/stadtwissen/lebensweltlich-orientierte-raeume/dokumentation_zur_modifikation_lor_2020.pdf). Letzter Zugriff: 24.01.2024.

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

Statistisches Bundesamt (2023): Einkommen, Konsum und Lebensbedingungen – Äquivalenzeinkommen. <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Glossar/aequivalenzeinkommen.html>. Letzter Zugriff: 24.01.2024.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungskulisse im Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts Pankow .....	5
Abbildung 2: Erhaltungsrechtlich relevante Wohnbebauung .....	6
Abbildung 3: Wohnblöcke zur Erfassung in der Haushaltsbefragung .....	6
Abbildung 4: Teilgebiet der finalen Untersuchungskulisse .....	7
Abbildung 5: Planungsräume (PLR) in der Untersuchungskulisse „Am Weißen See“ .....	9
Abbildung 6: Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ .....	19
Abbildung 7: Gebäudealter der Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ .....	20
Abbildung 8: Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ .....	22
Abbildung 9: Denkmalschutz im Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ .....	23
Abbildung 10: Bezirksregionen im Untersuchungsgebiet .....	24
Abbildung 11: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet „Am Weißen See“ .....	27
Abbildung 12: Wohnbebauung in einem guten baulichen Zustand .....	39
Abbildung 13: Wohnbebauung in einem eher schlechten baulichen Zustand .....	39
Abbildung 14: Modernisierungen im Gebiet und Neubau .....	39
Abbildung 15: Netto-Haushaltseinkommen in der Untersuchungskulisse „Am Weißen See“ (Anteile in %) ...	53
Abbildung 16: Mietbelastung der Haushalte in der Untersuchungskulisse „Am Weißen See“ .....	56
Abbildung 17: Eigentumsstruktur und Denkmalschutz im Untersuchungsgebiet .....	71
Abbildung 18: Empf. Gebietsabgrenzung der sozialen Erhaltungsgebiete Weißensee West u. Weißensee Zentrum .....	73

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerinnen und Einwohner und Wohneinheiten in den Untersuchungsgebieten .....	8
Tabelle 2: Übersicht Indikatorencluster .....	10
Tabelle 3: Indikatoren im Cluster Aufwertungspotenzial .....	11
Tabelle 4: Indikatoren im Cluster Aufwertungsdruck.....	12
Tabelle 5: Indikatoren im Cluster Verdrängungsgefährdung .....	13
Tabelle 6: Indikatoren im Cluster Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung .....	14
Tabelle 7: Stichprobenumfang und Ausschöpfung der Haushaltsbefragung 2023 .....	15
Tabelle 8: Basisdaten zu Wohnungs- und Gebäudebestand .....	30
Tabelle 9: Wohnungsausstattung und Mietniveau der Haushalte .....	31
Tabelle 10: Basisdaten zu Wohnverhältnissen u. soziodemografischen Merkmalen der Einwohnerinnen und Einwohner und Haushalte.....	32
Tabelle 11: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial.....	33
Tabelle 12: Ausstattungsmerkmale der Wohnungen* in den Teilgebieten sowie im Untersuchungsgebiet....	35
Tabelle 13: Ausstattung der Wohngebäude mit Fassadendämmungen nach Eigentumsstruktur .....	37
Tabelle 14: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial im Teilgebiet West .....	37
Tabelle 15: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial im Teilgebiet Zentrum	38
Tabelle 16: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial im Teilgebiet Ost .....	38
Tabelle 17: Belegungsquoten in den Teilgebieten in %.....	41
Tabelle 18: Eigentumsstruktur in den Teilgebieten des Untersuchungsgebiets in % .....	43
Tabelle 19: Indikatorenergebnisse Aufwertungsdruck .....	45
Tabelle 20: Durchgeführte oder angekündigte Modernisierungsmaßnahmen nach Teilgebieten .....	46
Tabelle 21: Mietniveau nach Teilgebieten und Baualter .....	47
Tabelle 22: Mietniveau nach Eigentumsstruktur und Teilgebieten der Untersuchungskulisse .....	47
Tabelle 23: Mieterhöhungen nach Teilgebieten und benannten Legitimierungsgründen .....	48
Tabelle 24: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung.....	50
Tabelle 25: Haushaltsstruktur nach Personenanzahl .....	51
Tabelle 26: Äquivalenzeinkommen im Median nach Haushaltsform (in Euro).....	54
Tabelle 27: Bezug staatlicher Leistungen .....	54
Tabelle 28: Anteil Arbeitsloser und Transferbezieherinnen und -bezieher (SGBII und SGB XII) zum 31.12.2020 in % .....	55
Tabelle 29: Bevölkerungsstruktur nach Wohndauer der Haushalte im gesamten Untersuchungsgebiet.....	57
Tabelle 30: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungspotenzial im Teilgebiet West .	58
Tabelle 31: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungspotenzial im Teilgebiet Zentrum .....	58
Tabelle 32: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungspotenzial im Teilgebiet Ost.....	59
Tabelle 33: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung .....	61
Tabelle 34: Anteil Haushalte, die genannte öffentl. Infrastrukturen im Gebiet (regelmäßig oder gelegentlich) nutzen, Angabe in %.....	63
Tabelle 35: Gründe für Wohnen in Wohnung bzw. Wohngebiet .....	64
Tabelle 36: Angewiesenheit auf Infrastrukturangebote, deren fußläufige Erreichbarkeit und ehrenamtliches Engagement, in %.....	65
Tabelle 37: Angaben von Gründen für Umzug der Haushalte mit Umzugswunsch*, in % .....	66
Tabelle 38: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung/Infrastrukturnutzung .....	67
Tabelle 39: Bewertung der zentralen Ergebnisse der Untersuchung im Untersuchungsgebiet .....	68

---

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	.....	<i>Absatz</i>
Ad	.....	<i>Aufwertungsdruck</i>
ALG	.....	<i>Arbeitslosengeld</i>
Ap	.....	<i>Aufwertungspotential</i>
ARZ	.....	<i>Allgemeines Register in Zivilsachen</i>
BauGB	.....	<i>Baugesetzbuch</i>
BGB	.....	<i>Bürgerliches Gesetzbuch</i>
BGH	.....	<i>Bundesgerichtshof</i>
BZR	.....	<i>Bezirksregion</i>
<i>f. folgende</i>		
Gb	.....	<i>Gebietsbindung</i>
GmbH	.....	<i>Gesellschaft mit beschränkter Haftung</i>
Halbs.	.....	<i>Halbsatz</i>
HH	.....	<i>Haushalt</i>
i. d. R.	.....	<i>in der Regel</i>
Kap	.....	<i>Kapitel</i>
LOR	.....	<i>Lebensweltlich orientierte Räume</i>
Nr.	.....	<i>Nummer</i>
OECD	.....	<i>Organization for Economic Co-operation and Development</i>
PLR	.....	<i>Planungsraum / Planungsräume</i>
Rn	.....	<i>Randnummer</i>
Vg	.....	<i>Verdrängungsgefährdung</i>
WC	.....	<i>Wasserklosett</i>
Whg.	.....	<i>Wohnung</i>