**Bezirksamt Mitte von Berlin**
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

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

Kattegatstraße | Soldiner Straße |
Reinickendorfer Straße | Humboldthain Nord-West

# Ergebnisbericht

argus
arbeitsgruppe gemeinwesenarbeit und stadtteilplanung gmbh

S·T·E·R·N
Behutsame Stadterneuerung

Berlin, im Juni 2018

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

## Ergebnisbericht


Auftraggeber:
**Bezirksamt Mitte von Berlin**
Abt. Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit
Stadtentwicklungsamt
FB Stadtplanung

Auftragnehmer:
**arbeitsgruppe gemeinwesenarbeit und stadtteilplanung argus gmbh**
Danckelmannstr. 21 in 14059 Berlin
info@argus-gmbh-online.de

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

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



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



**Berlin, im Juni 2018**

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

## Inhalt


**1 Vorbemerkungen ..... 1**

1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung ..... 1

1.2 Methodik und Informationsquellen der Untersuchung ..... 1

1.2.1 Haushaltsbefragung ..... 3

1.2.2 Qualität und Repräsentativität der Haushaltsbefragung ..... 4

1.2.3 Sekundärstatistische Daten und Informationen ..... 6

1.2.4 Vor-Ort-Aufnahmen ..... 6

1.3 Stadträumliche Lage der vier Untersuchungsgebiete ..... 7

1.4 Basisdaten und ausgewählte Ergebnisse der vier Untersuchungsgebiete ..... 9

**2 Ergebnisse und Empfehlungen ..... 12**

**2.1 Untersuchungsgebiet Kattegatstraße ..... 12**

2.1.2 Soziale Infrastrukturausstattung ..... 13

2.1.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen ..... 15

2.1.3.1 Aufwertungspotenzial ..... 15

2.1.3.2 Aufwertungsdruck ..... 18

2.1.3.3 Verdrängungsgefährdung ..... 21

2.1.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht ..... 23

2.1.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse ..... 26

2.1.5 Empfehlungen ..... 27

**2.2 Untersuchungsgebiet Soldiner Straße** ..... 28
2.2.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets ..... 28
2.2.2 Soziale Infrastrukturausstattung ..... 29
2.2.3 Analyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen ..... 31
2.2.3.1 Aufwertungspotenzial ..... 31
2.2.3.2 Aufwertungsdruck ..... 34
2.2.3.3 Verdrängungsgefährdung ..... 37
2.2.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht ..... 40
2.2.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse ..... 42
2.2.5 Empfehlungen ..... 43

**2.3 Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße** ..... 44
2.3.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets ..... 44
2.3.2 Soziale Infrastrukturausstattung ..... 45
2.3.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen ..... 46
2.3.3.1 Aufwertungspotenzial ..... 46
2.3.3.2 Aufwertungsdruck ..... 49
2.3.3.3 Verdrängungsgefährdung ..... 52
2.3.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht ..... 55
2.3.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse ..... 57
2.3.5 Empfehlung ..... 58

**2.4 Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West** ..... 59
2.4.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets ..... 59
2.4.2 Soziale Infrastrukturausstattung ..... 60
2.4.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen ..... 61
2.4.3.1 Aufwertungspotenzial ..... 61
2.4.3.2 Aufwertungsdruck ..... 64
2.4.3.3 Verdrängungsgefährdung ..... 67
2.4.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht ..... 69
2.4.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse ..... 72
2.4.5 Empfehlungen ..... 73

**3 Zusammenfassende Empfehlungen ..... 74**

3.1 Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand der vier Untersuchungsgebieten ..... 74

3.2 Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand der vier Untersuchungsgebiete ..... 76

3.3 Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung der vier Untersuchungsgebiete ..... 78

3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgenwirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen in den vier Untersuchungsgebieten ..... 80

3.5 Empfehlungen zur Festlegung von Verordnungsmieten im Zusammenhang mit dem Verordnungsvollzug ..... 83

## Anlagen

Abbildungsverzeichnis ..... 86

Tabellenverzeichnis ..... 87

Abkürzungsverzeichnis ..... 89

Musterfragebogen der Haushaltsbefragung ..... 90

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

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

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

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

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

## 1.2 Methodik und Informationsquellen der Untersuchung

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

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

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

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

Die zur Bewertung der Indikatoren erforderliche methodische Aufbereitung erfolgt für die Cluster „Aufwertungspotenzial“, „Verdrängungsgefährdung“ und „Städtebauliche Folgewirkungen“ durch die Bildung von dichotomischen oder trichotomischen[1] Ausprägungen der einheitlich in Prozentanteilen dimensionierten Werte im Sinne von „gering“ „mittel“ und „hoch“ bzw. „gering“ und „hoch“.

Die Indikatoren im Cluster „Aufwertungsdruck“ haben metrisch skalierte[2] Ausprägungen mit unterschiedlichen Dimensionen (i.v.H., €/m², Wohneinheiten), die nicht addiert werden können. Um eine zusammenfassende Bewertung der einzelnen Indikatoren zu erhalten, wurden die Ausprägungen anhand der jeweiligen Werte für den „Bezirk Mitte“ bzw. ersatzweise für „Berlin gesamt“ mit der z-Transformation[3] standardisiert. Die Methodik ermöglicht durch Addition der standardisierten Ausprägungen die Bildung eines zusammenfassenden Indexwertes „Aufwertungsdruck“. Im Ergebnis steht mit dem Index ein Kennwert zur Verfügung, der die Ausprägung des Aufwertungsdrucks in den einzelnen Untersuchungsgebieten relativ zu Berlin bzw. dem Bezirk bewertet. Methodenimmanent erhält der Indexwert der Referenzgebiete immer den Wert 0. Positive Ausprägungen des Index können als ein höherer Aufwertungsdruck auf das Gebiet, negative Ausprägungen als ein geringerer Aufwertungsdruck als auf das Referenzgebiet (Bezirk Mitte bzw. Berlin gesamt) interpretiert werden.[4]

**Tabelle 1: Untersuchungsmethodik**

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

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

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

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

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

[5] Die Variablen der einzelnen Cluster und deren Definition sind jeweils in der Darstellung der Ergebnisse für die einzelnen Untersuchungsgebiete (ab Kapitel2.1) enthalten.

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

### 1.2.1 Haushaltsbefragung

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

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

Die Datenerhebung und -auswertung der Untersuchung wurde nach anerkannten, wissenschaftlichen Grundsätzen der empirischen Sozialforschung durchgeführt und entspricht den verwaltungsrechtlichen Vorgaben für Erhebungen und Begründungen von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB[6].

Die Auswahl der Befragten der Stichproben erfolgte in den Gebieten Soldiner Straße und Reinickendorfer Straße nach dem Zufallsprinzip[7] in das jeder zweite Haushalt einbezogen wurde. In den Gebieten Kattegatstraße und Humboldthain NW wurden Totalerhebungen bei allen erreichbaren Haushalten durchgeführt.

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

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

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

**Tabelle 2: Stichprobenumfang und Ausschöpfung**

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

Quelle: argus gmbh Haushaltsbefragung 2017

### 1.2.2 Qualität und Repräsentativität der Haushaltsbefragung

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

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

Eine stärkere Differenz zwischen der Befragungsgesamtheit und den Angaben aus dem Einwohnermelderegister ergibt sich bezüglich der Merkmale „Deutsche“, „Deutsche mit Migrationshintergrund[8]“ und „Ausländer“. An der Befragung haben sich Deutsche mit Migrationshintergrund und ausländische Staatsangehörige geringer beteiligt, als dies nach den Referenzdaten des Einwohnermelderegisters (Stand 12/2016) erwartet werden konnte. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um einen systematischen Stichprobenfehler, der bei derartigen Haushaltsbefragungen in unterschiedlicher Ausprägung auftritt, weil sich Haushalte mit nicht-deutschen Personen in der Regel in geringerem Umfang an freiwilligen Befragungen beteiligen.

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

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

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

satz der Befragung entsprechend den Angaben aus dem Einwohnermelderegister gewichtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.2.3 Sekundärstatistische Daten und Informationen

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

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

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

### 1.2.4 Vor-Ort-Aufnahmen

Zur Ermittlung

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

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

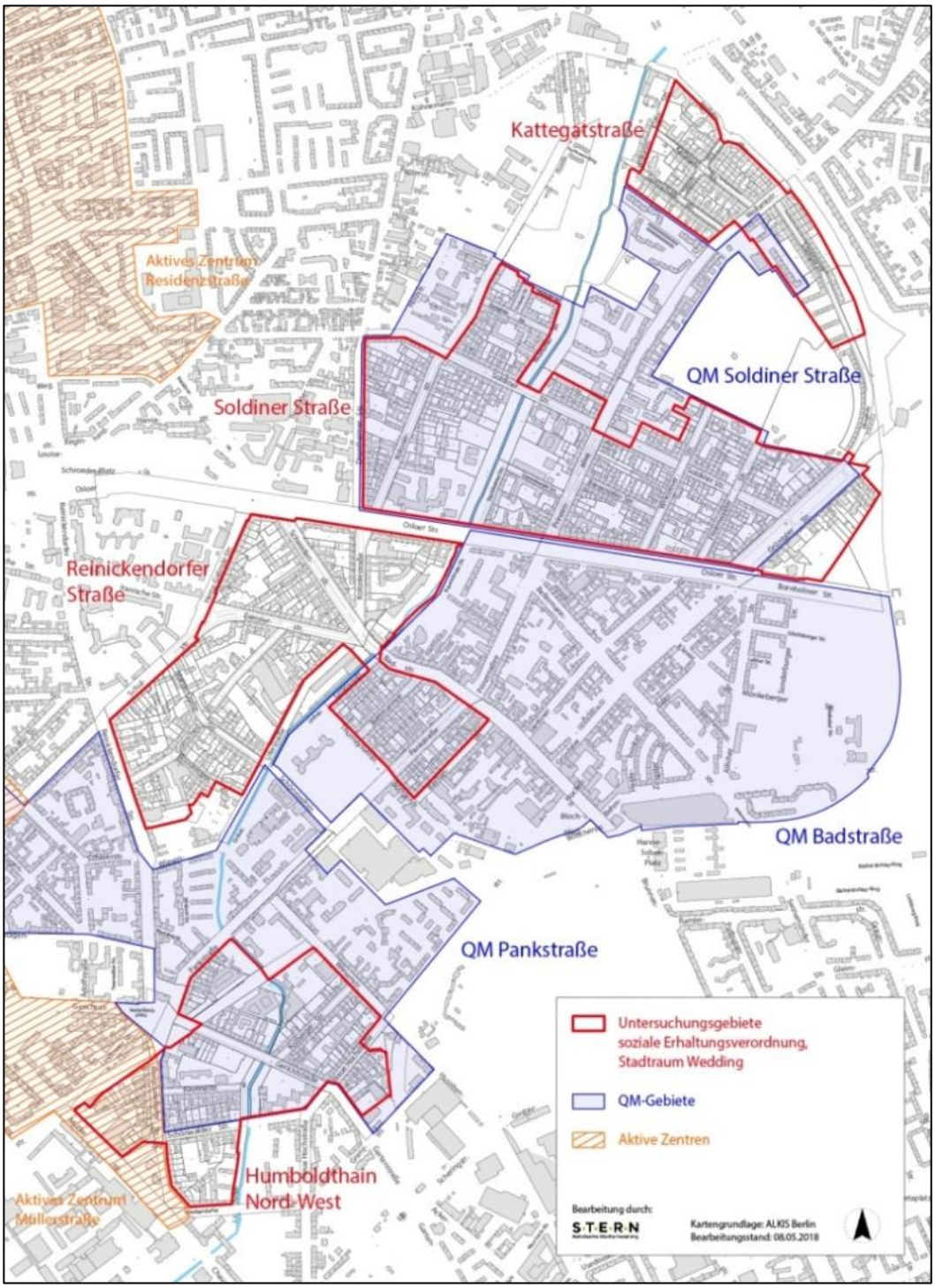
Im Folgenden werden die Ergebnisse der Untersuchungen für die einzelnen Gebiete zusammenfassend dokumentiert und jeweils abschließende Schlussfolgerungen und Empfehlungen ausgesprochen.

## 1.3 Stadträumliche Lage der vier Untersuchungsgebiete

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

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

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




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

## 1.4 Basisdaten und ausgewählte Ergebnisse der vier Untersuchungsgebiete

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

**Tabelle 4: Wohnungsbestand im Vergleich der Gebiete und Bezirk Mitte**

| **Wohnungsbestand** | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Quelle/ Stand** | **Kattegat-straße** | **Soldiner Straße** | **Reinicken-dorfer Straße** | **Humboldt-hain NW** | | **Bezirk Mitte** |
| Wohnungen | eigene Berechnung (EMR/Hh-Befrag. bzw. GWZ Fortschr2015) | 1.693 | 7.112 | 6.617 | 3.173 | | 191.835 |
| Anteil 1- bis 2-Zimmer-Whg. in % | Hh-Befrag. 2018/GWZ2015 | 51,6 | 53,3 | 54,3 | 57,2 | | 28,3 |
| Anteil Altbau Whg. bis 1949 in % | Hh-Befrag. 2018 | 82,4 | 69,5 | 74,8 | 59,1 | | |
| Anteil private Einzeleigentümer und Eigentümergesellschaften ohne Eigentumswhg. in % | Hh-Befrag. 2018 | 74,9 | 63,6 | 64,7 | 68,1 | | |
| Anteil Eigentumswohnungen in % | Hh-Befrag. 2018 | 15,1 | 8,8 | 12,0 | 17,2 | | |
| einfache Ausstattung (Sammelheizung, Bad) in % | Hh-Befrag. 2018 | 70,7 | 75,8 | 67,7 | 53,7 | | |
| Substandard (ohne Bad oder ohne Sammelheizung ) in % | Hh-Befrag. 2018 | 13,2 | 13,1 | 12,2 | 15,6 | | |
| Aufzug in % | Hh-Befrag. 2018 | 5,9 | 20,3 | 19,2 | 34,2 | | |
| Fassadendämmung in % | Hh-Befrag. 2018 | 24,1 | 16,1 | 12,6 | 22,0 | | |
| Bestandmieten netto-kalt in €/m² Median | Hh-Befrag. 2018 | 5,68 | 5,70 | 5,92 | 6,34 | | |
| Neuvermietungsmieten oberes Marktsegment netto-kalt in €/m² (im PLZ-Gebiet) | CBRE/BerlinHyp 2017 | 11,96 | 11,96 | 12,12 | 14,00 | | 17,46 |

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

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

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

| Wohnverhältnisse | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Quelle/ Stand** | **Kattegat-straße** | **Soldiner Straße** | **Reinicken-dorfer Straße** | **Humboldt-hain NW** | | **Bezirk Mitte** |
| Ø Wohnflächenverbrauch p.P. m² | Hh-Befragung 2018/MZ 2014 | 41,1 | 35,5 | 37,9 | 39,5 | | 35,7 |
| Ø Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) in % | Hh-Befragung/Mz 2014 | 19,3 | 22,1 | 23,3 | 20,6 | | 26 |
| Anteil Haushalte mit Wohndauer in der Wohnung mind. 10 Jahre in % | Hh-Befragung 2019 / EMR 2017 | 40,0 | 33,0 | 35,3 | 37,8 | | 31,1 |

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

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

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

# 2 Ergebnisse und Empfehlungen

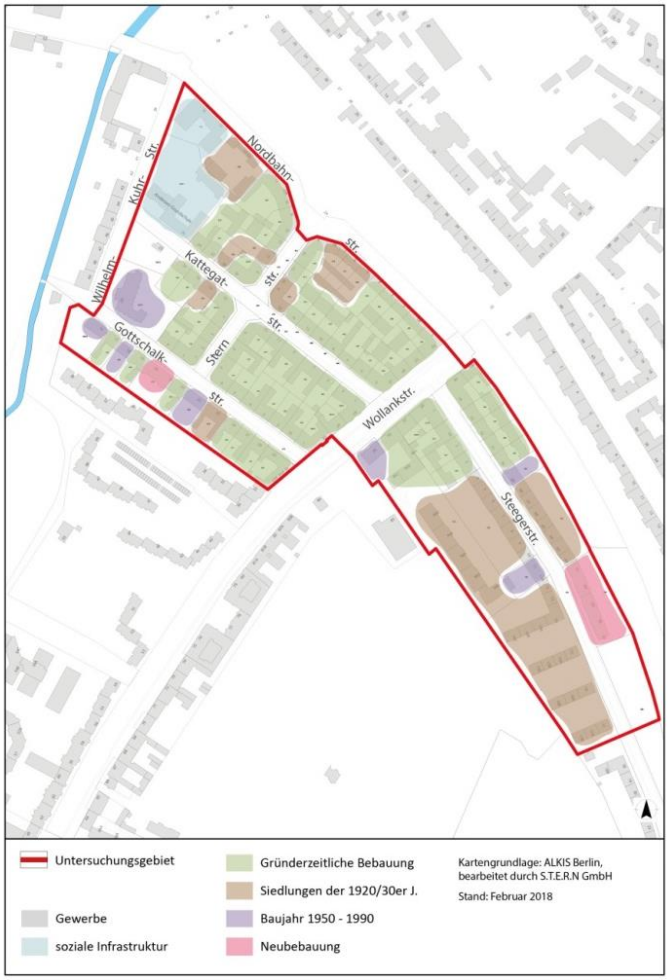
## 2.1 Untersuchungsgebiet Kattegatstraße

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

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

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

**Abbildung 2: Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Kattegatstraße**



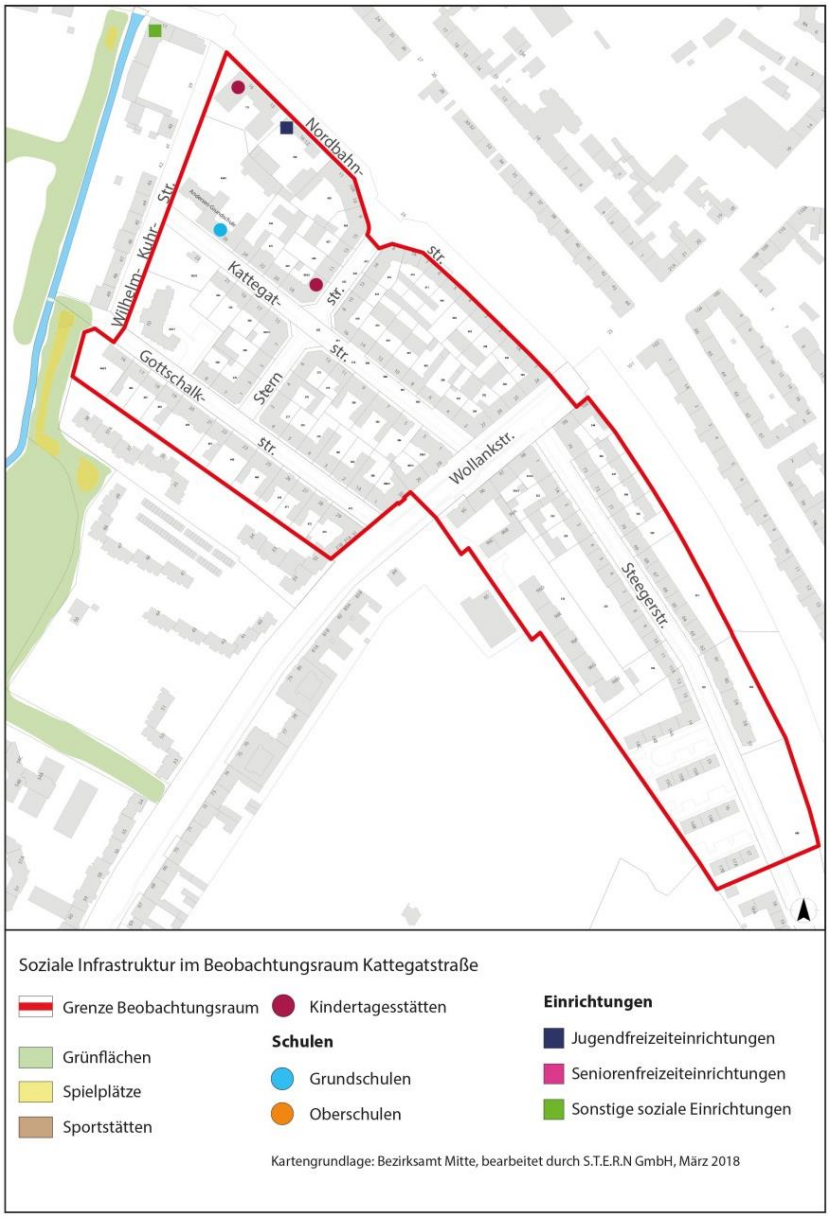
### 2.1.2 Soziale Infrastrukturausstattung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich folgende soziale Infrastrukturangebote und -einrichtungen:

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

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

**Abbildung 3: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Kattegatstraße**



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

## 2.1.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen

### 2.1.3.1 Aufwertungspotenzial

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

**Tabelle 8: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Kattegatstraße**

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

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

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

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

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

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

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

**Tabelle 9: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Kattegatstraße**

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

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

### 2.1.3.2 Aufwertungsdruck

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

**Tabelle 10: Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Kattegatstraße**

| Indikatoren | | Kattegatstraße | Referenz-wert | Referenz-gebiet |
|---|---|---|---|---|
| Ad1 | Entwicklung Einkommen der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008 | **19,9** | **26,3** | Berlin |
| Ad2 | Entwicklung des Bestandsmietniveaus der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008 | **55,0** | **34,5** | Berlin |
| Ad3 | Wohnungsverkäufe 2010 bis 2015 des Bestandes von 2009 im PLR in % | **3,2** | **4,6** | Berlin |
| Ad4 | Wohneinheiten, mit Antrag auf Abgeschlossenheit 2015 bis 2017 pro 1.000 Wohnungen | **36,6** | **72,7** | Mitte |
| Ad5 | Bestandsmiete 2017 (Median netto-kalt) alle Wohnungen in €/m² | **5,7** | **6,0** | Berlin |
| Ad6 | Entwicklung Angebotsmieten (netto-kalt) (im PLZ-Raum) zwischen 2013 und 2017 unteres Marktsegment in % | **29,4** | **20,6** | Mitte |
| Ad7 | Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in % | **1,6** | **6,7** | Mitte |
| Ad8 | Entwicklung Migranten 2013 bis 2016 in %-Punkten | **4,1** | **3,1** | Mitte |

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

Die sozialstrukturellen Indikatoren zur Gebietsbevölkerung bieten mit einer unterdurchschnittlichen Entwicklung der Bevölkerung insgesamt und der Personen mit Migrationshintergrund sowie einer geringeren Einkommensentwicklung keine Anhaltspunkte für eine verstärkte Verdrängung wirtschaftlich durchschnittlich leistungsfähiger Haushalte zugunsten einkommensstärkerer Gruppen. Auch die Umwandlungsaktivität in dem Gebiet liegt derzeit noch deutlich unter dem Umwandlungsvolumen in dem Bezirk[9].

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

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

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

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

**Tabelle 11: Bewertung der standardisierten Indikatorenausprägungen[10] Aufwertungsdruck Kattegatstraße im Vergleich der Untersuchungsgebiete und den überörtlichen Räumen Aufwertungsdruck Kattegatstraße**

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

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

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

### 2.1.3.3 Verdrängungsgefährdung

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

**Tabelle 12: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Kattegatstraße**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tabelle 13: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Kattegatstraße**

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

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

### 2.1.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht

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

**Tabelle 14: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Kattegatstraße**

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

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

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

**Tabelle 15: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Kattegatstraße**

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

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

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

- **Verlust preiswerten Wohnraums**: Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.
- **Verstärkung von Segregationsprozessen[11] 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 beschleu-

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

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

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

### 2.1.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse

**Tabelle 16: Zusammenfassung der Ergebnisse Untersuchungsgebiet Kattegatstraße**

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

### 2.1.5 Empfehlungen

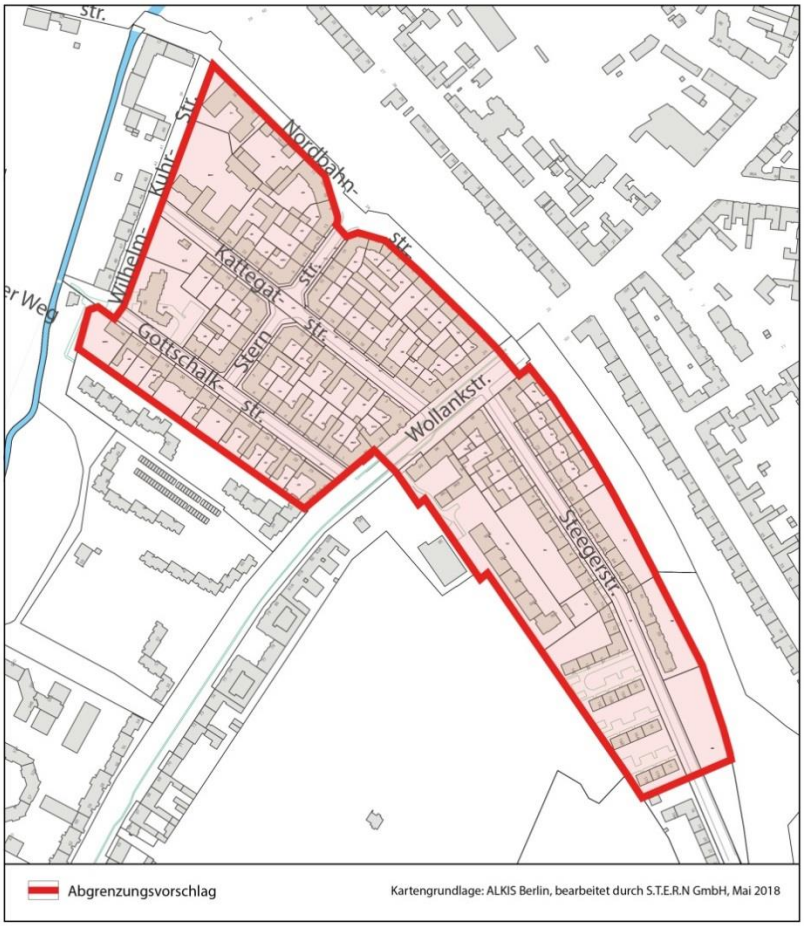
Aufgrund des festgestellten erheblichen Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets Kattegatstraße, der Tendenzen eines voraussichtlich zunehmenden Aufwertungsdrucks auf den Wohnungsbestand und der damit vorhandenen Verdrängungsgefährdung relevanter Teile der ansässigen Wohnbevölkerung müssen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

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

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

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

**Abbildung 4: Abgrenzungsvorschlag für das aufzustellende Soziale Erhaltungsgebiet Kattegatstraße**



## 2.2 Untersuchungsgebiet Soldiner Straße

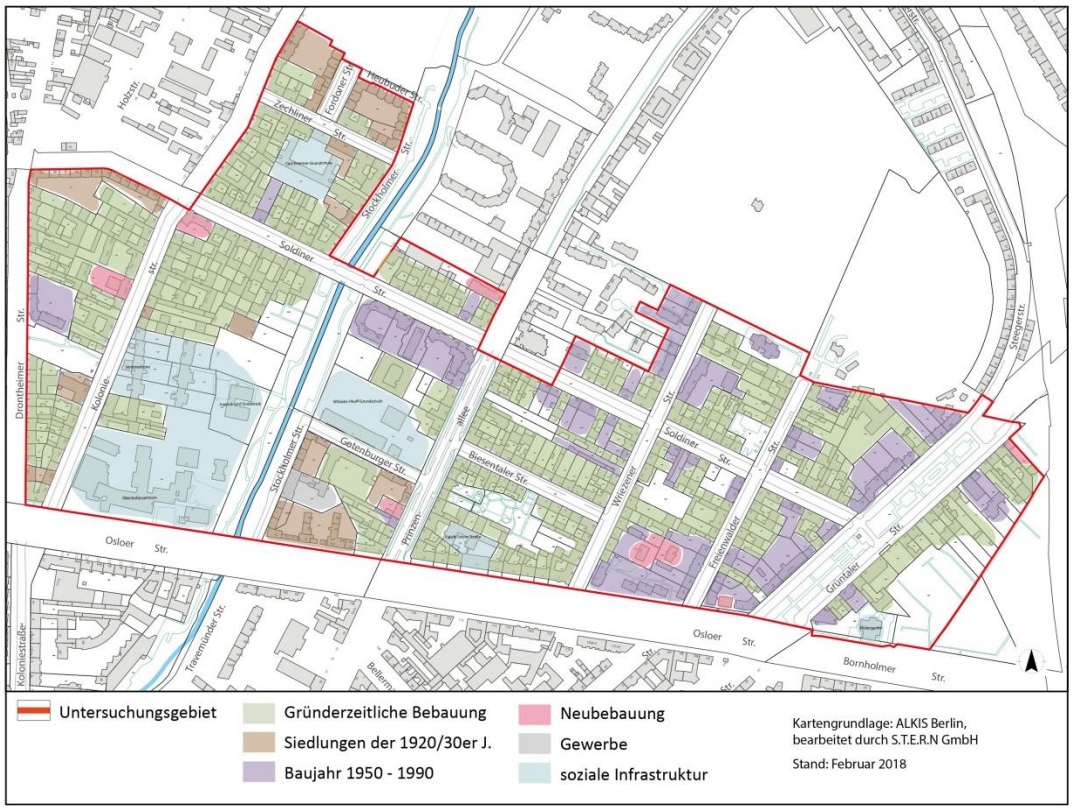
### 2.2.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

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

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

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

**Abbildung 5: Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Soldiner Straße**



### 2.2.2 Soziale Infrastrukturausstattung

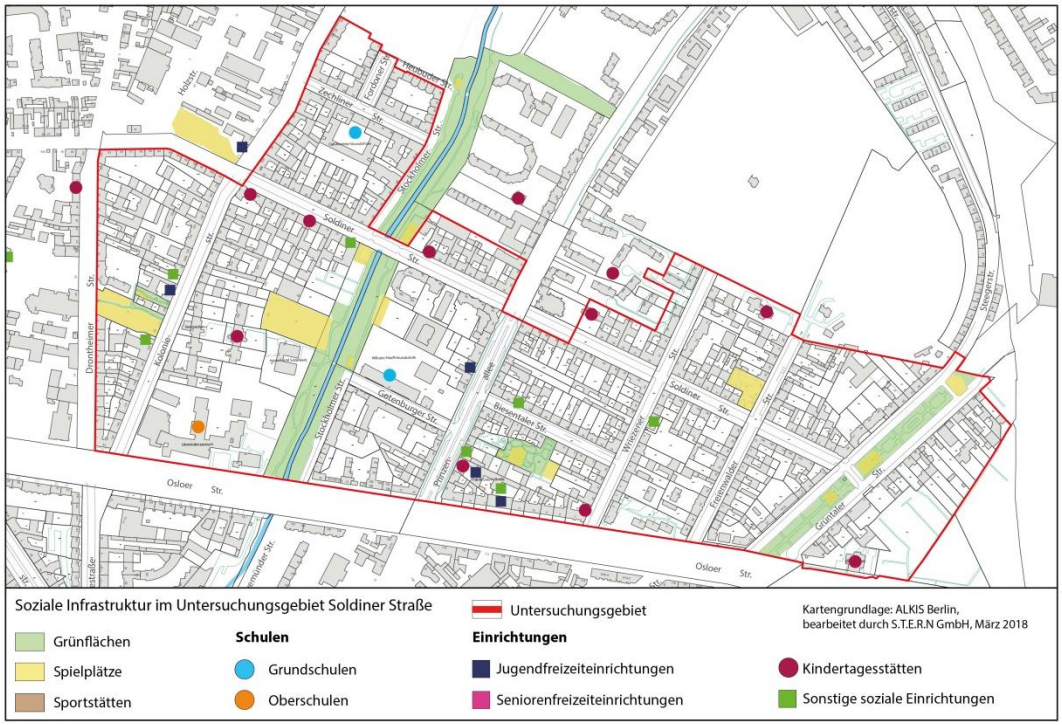
Im Untersuchungsgebiet Soldiner Straße befinden sich folgende soziale Infrastrukturangebote und -einrichtungen:

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

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

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

**Abbildung 6: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Soldiner Straße**



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

## 2.2.3 Analyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen

### 2.2.3.1 Aufwertungspotenzial

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

**Tabelle 17: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Soldiner Straße**

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

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

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

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

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

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

**Tabelle 18: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Soldiner Straße**

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

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

#### 2.2.3.2 Aufwertungsdruck

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

**Tabelle 19: Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Soldiner Straße**

| Indikatoren | | Soldiner Straße | Referenz-wert | Referenz-gebiet |
|---|---|---|---|---|
| Ad1 | Entwicklung Einkommen der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008 | **20,0** | **26,3** | Berlin |
| Ad2 | Entwicklung des Bestandsmietniveaus der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008 | **44,3** | **34,5** | Berlin |
| Ad3 | Wohnungsverkäufe 2010 bis 2015 des Bestandes von 2009 im PLR in % | **3,2** | **4,6** | Berlin |
| Ad4 | Wohneinheiten, mit Antrag auf Abgeschlossenheit 2015 bis 2017 pro 1.000 Wohnungen | **31,8** | **72,7** | Mitte |
| Ad5 | Bestandsmiete 2017 (Median netto-kalt) alle Wohnungen in €/m² | **5,7** | **6,0** | Berlin |
| Ad6 | Entwicklung Angebotsmieten (netto-kalt) (im PLZ-Raum) zwischen 2013 und 2017 unteres Marktsegment in % | **29,4** | **20,6** | Mitte |
| Ad7 | Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in % | **5,6** | **6,7** | Mitte |
| Ad8 | Entwicklung Migranten 2013 bis 2016 in %-Punkten | **3,1** | **3,1** | Mitte |

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2.3.3 Verdrängungsgefährdung

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

**Tabelle 21: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Soldiner Straße**

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

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

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

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

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

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

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

**Tabelle 22: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Soldiner Straße**

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

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

### 2.2.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht

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

**Tabelle 23: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Soldiner Straße**

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

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

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

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

**Tabelle 24: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Soldiner Straße**

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

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

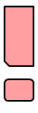
**Weitere städtebauliche Folgen** bei der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Nichterlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung sind darüber hinaus:

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

- **Verstärkung von Segregationsprozessen[12] und städtebauliche Nachteile für die Umgebung**: Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im turnusmäßigen „Monitoring Sozial Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die in dem Gebiet Soldiner Straße zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets und somit vor allem im Stadtraum Wedding, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.
- **Veränderung nachbarschaftlicher Strukturen**: Durch das Quartiermanagement sind bereits viele Netzwerke und Strukturen im Gebiet initiiert und unterstützt worden, die auch auf Quartiersebene zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen. Die relativ hohe festgestellte Gebietsbindung bestätigt dies. Die Auflösung derartiger Strukturen durch Veränderungen in der Bevölkerungszusammensetzung kann sich nicht nur negativ auf die soziale Stabilität sondern auch auf die städtebauliche Entwicklung auswirken.

### 2.2.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse

**Tabelle 25: Zusammenfassung der Ergebnisse Soldiner Straße**

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

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

### 2.2.5 Empfehlungen

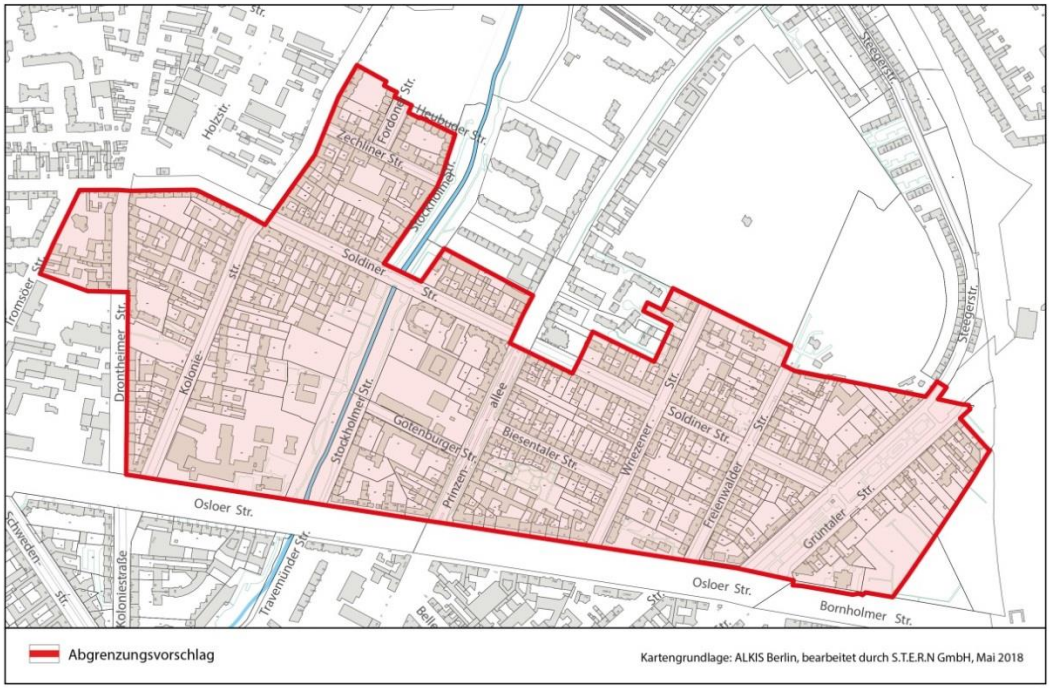
Aufgrund des festgestellten erheblichen Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets Soldiner Straße, dem sich abzeichnenden und voraussichtlich zunehmenden Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand und der damit vorhandenen Verdrängungsgefahr großer Teile der ansässigen Wohnbevölkerung müssen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

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

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

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

**Abbildung 7: Abgrenzungsvorschlag für das aufzustellende Soziale Erhaltungsgebiet Soldiner Straße**



## 2.3 Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße

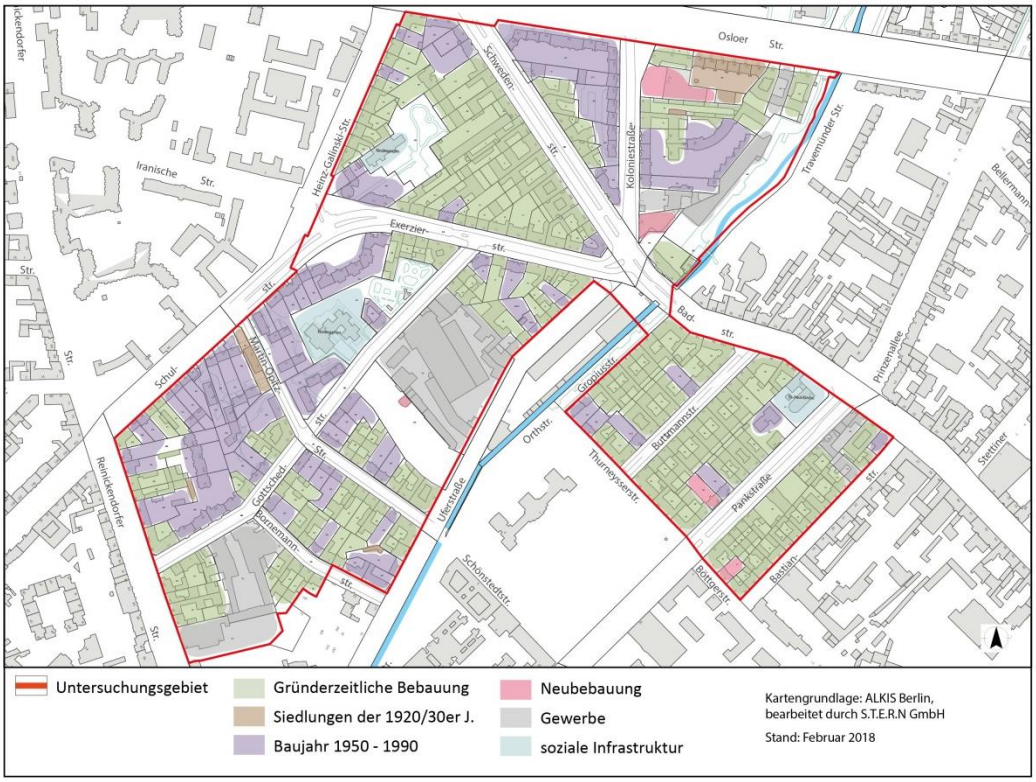
### 2.3.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

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

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

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

**Abbildung 8: Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Reinickendorfer Straße**



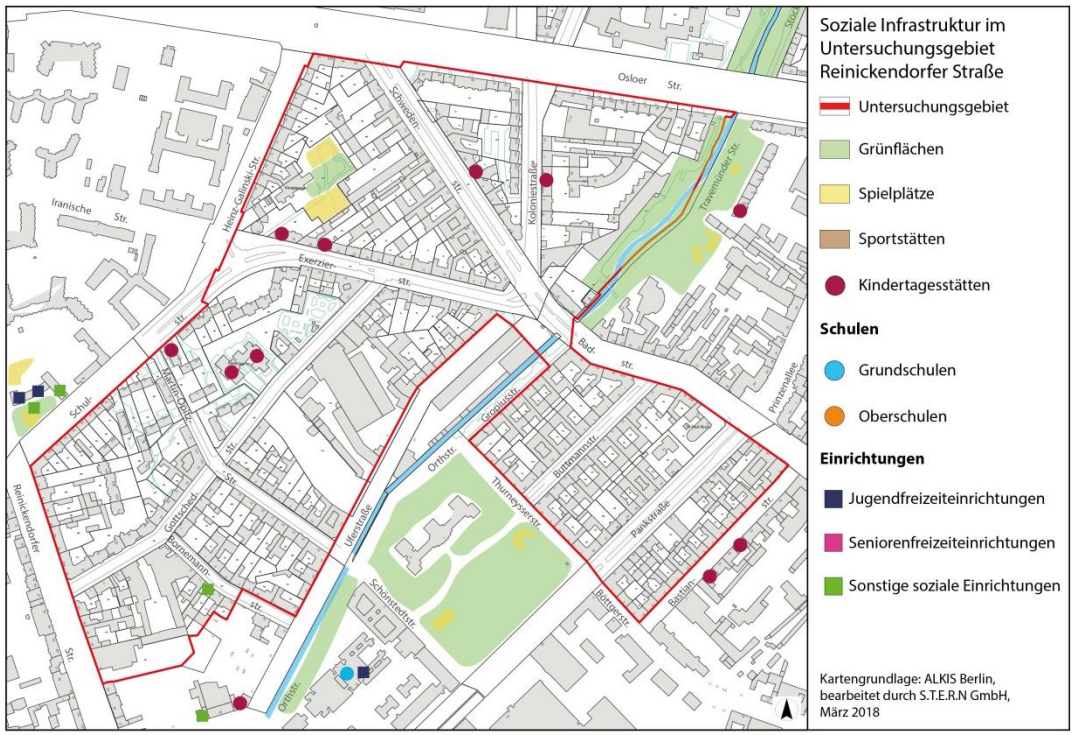
### 2.3.2 Soziale Infrastrukturausstattung

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

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

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

**Abbildung 9: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße**




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

## 2.3.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen

### 2.3.3.1 Aufwertungspotenzial

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

**Tabelle 26: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Reinickendorfer Straße**

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

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

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

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

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

- Alle Wohngebäude im Gebiet befinden sich in einfacher Wohnlage gemäß Berliner Mietspiegel. Bei weiterer Aufwertung kann eine Anhebung der einfachen Wohnlagenzuordnung erwartet werden, wodurch wiederum ein höherer Anreiz für mietwirksame Modernisierungen besteht.

- Im Rahmen der Vor-Ort-Aufnahmen war in weiten Teilen der Wohnbebauung Modernisierungspotenzial augenscheinlich erkennbar. Instandhaltungsdefizite (z.B. Fenster, Fassaden, Gemeinschaftsflächen) bestehen dabei insbesondere in gründer- bzw. kaiserzeitlicher Bebauung, z.T. auch in der Nachkriegsbebauung.

- 30 % der Befragten haben angegeben, in einer Wohnung mit gravierenden Mängeln zu leben, was in diesen Wohnungen auf eine unterlassene Instandhaltung hindeutet, deren Beseitigung häufig mit der Durchführung von Wertverbesserungsmaßnahmen verbunden wird.

- Weniger als die Hälfte der Wohnungen im Gebiet haben einen Balkon und nur etwa jede fünfte Wohnung ist durch einen Aufzug erschlossen, sodass diesbezüglich jeweils ein relevantes Nachrüstungspotenzial besteht.

**Tabelle 27: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Reinickendorfer Straße**

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

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

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

#### 2.3.3.2 Aufwertungsdruck

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

**Tabelle 28: Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Reinickendorfer Straße**

| Indikatoren | | Reinickendorfer Straße | Referenzwert | Referenzgebiet |
|---|---|---|---|---|
| Ad1 | Entwicklung Einkommen der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008 | **49,6** | **26,3** | Berlin |
| Ad2 | Entwicklung des Bestandsmietniveaus der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008 | **30,5** | **34,5** | Berlin |
| Ad3 | Wohnungsverkäufe 2010 bis 2015 des Bestandes von 2009 im PLR in % | **3,9** | **4,6** | Berlin |
| Ad4 | Wohneinheiten, mit Antrag auf Abgeschlossenheit 2015 bis 2017 pro 1.000 Wohnungen | **79,5** | **72,7** | Mitte |
| Ad5 | Bestandsmiete 2017 (Median netto-kalt) alle Wohnungen in €/m² | **6,0** | **6,0** | Berlin |
| Ad6 | Entwicklung Angebotsmieten (netto-kalt) (im PLZ-Raum) zwischen 2013 und 2017 unteres Marktsegment in % | **22,2** | **20,6** | Mitte |
| Ad7 | Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in % | **3,4** | **6,7** | Mitte |
| Ad8 | Entwicklung Migranten 2013 bis 2016 in %-Punkten | **2,2** | **3,1** | Mitte |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3.3.3 Verdrängungsgefährdung

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

**Tabelle 30: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Reinickendorfer Straße**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.3.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht

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

**Tabelle 32: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Reinickendorfer Straße**

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

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

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

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

**Tabelle 33: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Reinickendorfer Straße**

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

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

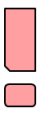
**Weitere städtebauliche Folgen** bei der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Nichterlass einer Sozialen Erhaltungsverordnung sind darüber hinaus:

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

- **Verstärkung von Segregationsprozessen[13] und städtebauliche Nachteile für die Umgebung**: Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im turnusmäßigen „Monitoring Sozial Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist nachgewiesen, dass gesamtstädtisch Segregationsprozesse zu beobachten sind, die zu einer besonderen sozialen Belastung einzelner Wohnquartiere führen und öffentliche Investitionen erfordern. Die in dem Gebiet Reinickendorfer Straße zu befürchtende Verdrängung von Teilen der Wohnbevölkerung lässt eine Belebung der Wohnungsnachfrage in anderen Quartieren der Stadt, insbesondere aber der näheren Umgebung des Gebiets und somit vor allem im Stadtraum Wedding, erwarten. Hierdurch können Segregationsprozesse verstärkt werden, die diese Quartiere wiederum sozial überfordern und Folgekosten verursachen.
- **Überlastung der Verkehrsinfrastruktur**: Aktuell hat das Gebiet einen auf den bestehenden Besatz ausgerichtete Infrastruktur für den ruhenden Verkehr, die sich bereits jetzt durch einen relativ hohen Parkdruck auszeichnet. Eine durch weitere Aufwertungsprozesse zu befürchtende Veränderung der Bewohnerstruktur in Richtung einkommensstarker Haushalte führt im Allgemeinen auch zu einem höheren Pkw Besatz. Hierdurch würde die vorhandene Infrastruktur überlastet bzw. wären zusätzliche öffentliche Investitionen zur Bedarfsdeckung erforderlich.

### 2.3.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse

**Tabelle 34: Zusammenfassung der Ergebnisse Untersuchungsgebiet Reinickendorfer Straße**

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

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

### 2.3.5 Empfehlung

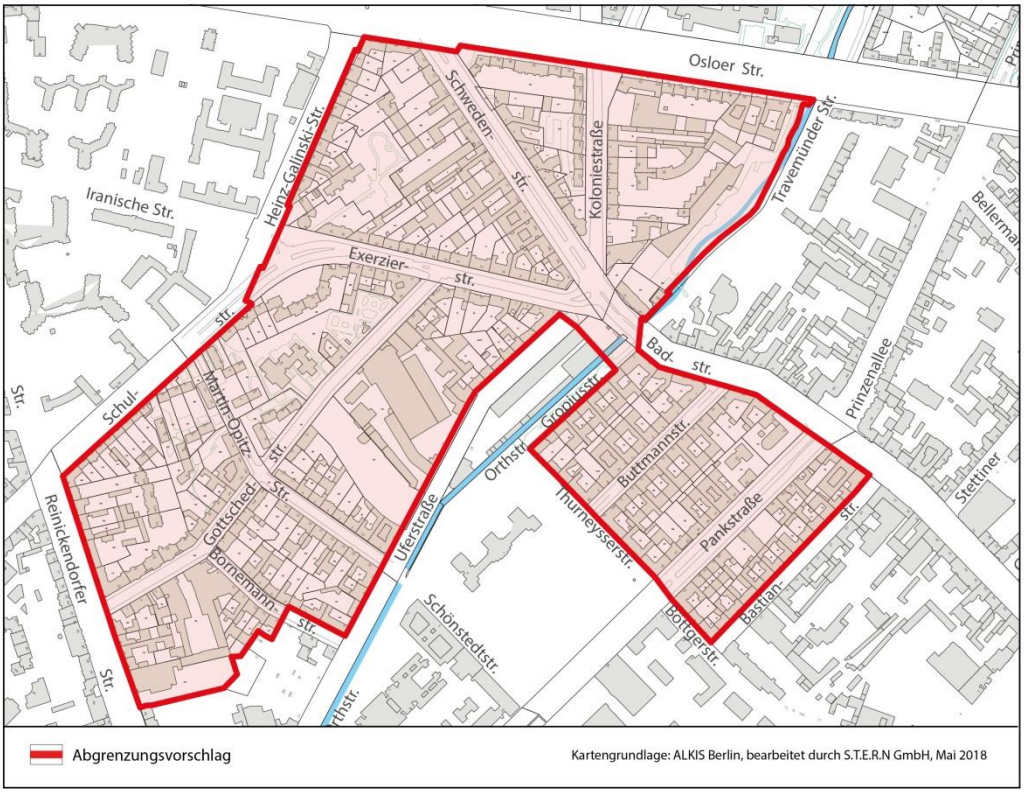
Aufgrund des hohen Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets Reinickendorfer Straße, dem bereits festzustellenden und sich voraussichtlich weiter zunehmenden Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand und der damit vorhandenen Verdrängungsgefahr erheblicher Teile der ansässigen Wohnbevölkerung,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

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

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

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

**Abbildung 10: Abgrenzungsvorschlag für das aufzustellende Soziale Erhaltungsgebiet Reinickendorfer Straße**



## 2.4 Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West

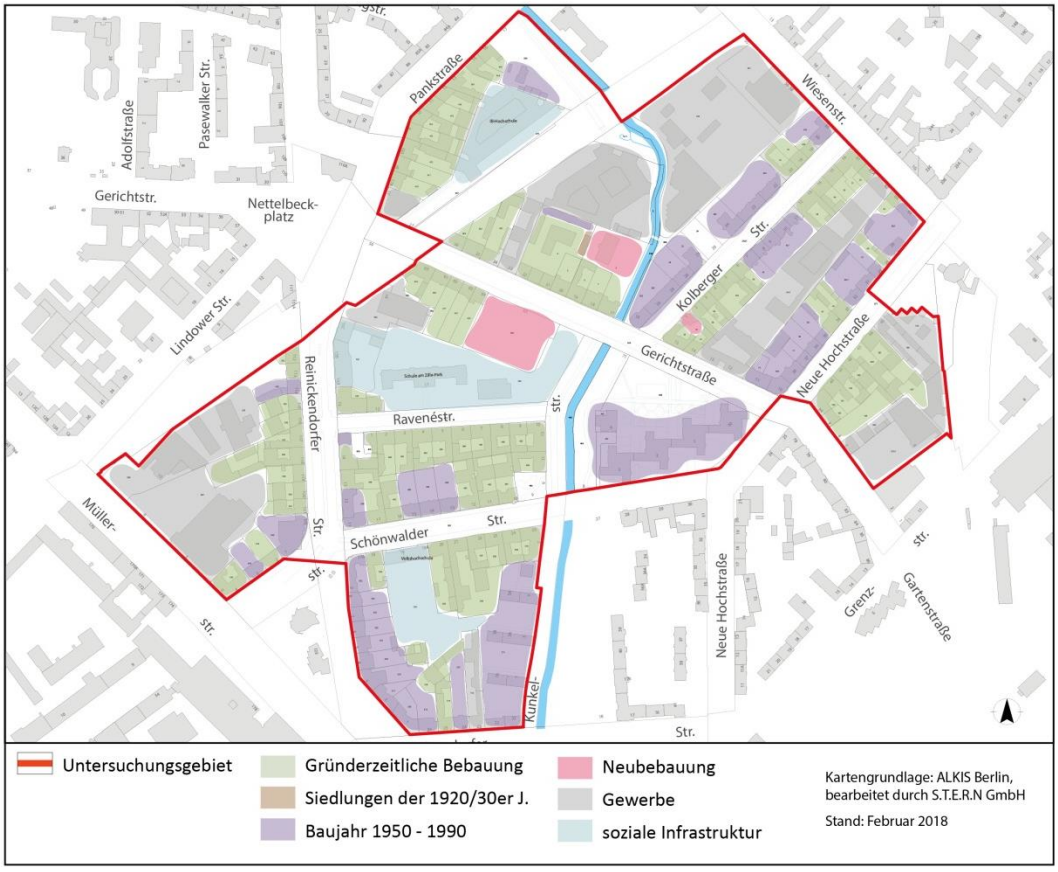
### 2.4.1 Beschreibung des Untersuchungsgebiets

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

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

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

**Abbildung 11: Bebauungsstruktur des Untersuchungsgebiets Humboldthain Nord-West**



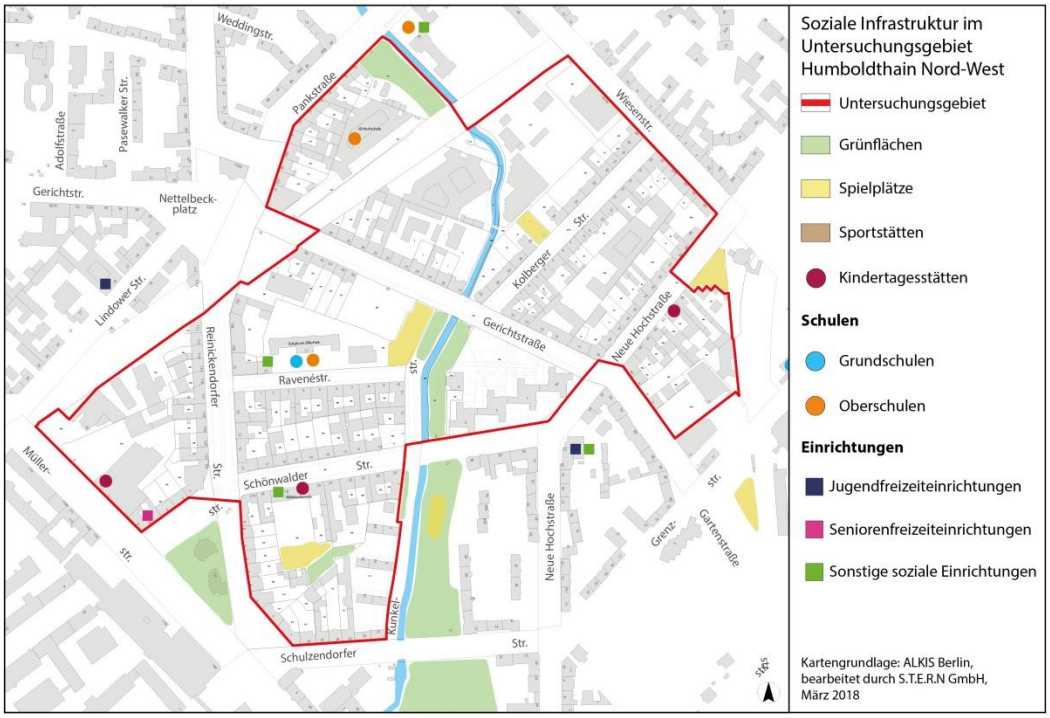
### 2.4.2 Soziale Infrastrukturausstattung

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

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

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

**Abbildung 12: Soziale Infrastruktur im Untersuchungsgebiet Humboldthain Nord-West**




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

## 2.4.3 Indikatorenanalyse und Bewertung der Festlegungsvoraussetzungen

### 2.4.3.1 Aufwertungspotenzial

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

**Tabelle 35: Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Humboldthain Nord-West**

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

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

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

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

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

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

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

**Tabelle 36: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Aufwertungspotenzial Humboldthain Nord-West**

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

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

### 2.4.3.2 Aufwertungsdruck

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

**Tabelle 37: Indikatorenausprägungen Aufwertungsdruck Humboldthain Nord-West**

| Indikatoren | | Humboldthain | Referenz-wert | Referenz-gebiet |
|---|---|---|---|---|
| Ad1 | Entwicklung Einkommen der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008 | **21,2** | **26,3** | Berlin |
| Ad2 | Entwicklung des Bestandsmietniveaus der Haushalte nach Zuzugsperioden 2008 und 2014 in % von 2008 | **63,3** | **34,5** | Berlin |
| Ad3 | Wohnungsverkäufe 2010 bis 2015 des Bestandes von 2009 im PLR in % | **3,8** | **4,6** | Berlin |
| Ad4 | Wohneinheiten, mit Antrag auf Abgeschlossenheit 2015 bis 2017 pro 1.000 Wohnungen | **178,7** | **72,7** | Mitte |
| Ad5 | Bestandsmiete 2017 (Median netto-kalt) alle Wohnungen in €/m² | **6,3** | **6,0** | Berlin |
| Ad6 | Entwicklung Angebotsmieten (netto-kalt) (im PLZ-Raum) zwischen 2013 und 2017 unteres Marktsegment in % | **30,5** | **20,6** | Mitte |
| Ad7 | Einwohnerentwicklung 2013 bis 2016 in % | **10,1** | **6,7** | Mitte |
| Ad8 | Entwicklung Migranten 2013 bis 2016 in %-Punkten | **2,1** | **3,1** | Mitte |

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

Einige der sozialstrukturellen Indikatoren zur Gebietsbevölkerung zeigen einen für Segregationsprozesse typischen Entwicklungsverlauf. Das Gebiet verzeichnet zwischen 2013 und 2016 gegenüber dem Bezirk mit 10 % einen deutlich überproportionalen Bevölkerungszuwachs (Bezirk 6,7 %) sowie im gleichen Zeitraum eine leicht unterdurchschnittliche Entwicklung der Migrantenanteile (Gebiet 2,1 %-Punkte, Bezirk 3,1 %-Punkte). Die nach 2014 in das Gebiet gezogenen Haushalte haben ein fast doppelt so hohes Mietniveau (netto-kalt) zu tragen, wie die zwischen 2008 und 2010 zugezogenen Haushalte. Die Angebotsmieten im PLZ-Bereich haben sich im unteren Marktsegment zwischen 2013 und 20017 um ca. 30 % erhöht (Bezirk 20 %). Das Umwandlungsvolumen im Untersuchungsgebiet zwischen 2015 und 2017 ist im Untersuchungsgebiet mehr als doppelt so hoch wie im Bezirk.

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

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

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

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

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

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

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

### 2.4.3.3 Verdrängungsgefährdung

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

**Tabelle 39: Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Humboldthain Nord-West**

| **Vg1 Nationalität** | Bewertung | Ausprägung |
|---|---|---|
| Anteil Deutsche in % | gering | 35,8 |
| Anteil Deutsche mit Migrationshintergrund in % | mittel | 23,1 |
| Anteil Ausländer in % | hoch | 41,1 |
| **Vg2 Haushalte mit Kindern** | | |
| Anteil Haushalte ohne Kinder in % | gering | 80,1 |
| Anteil Haushalte mit einem Kind oder Jugendlichen unter 18 Jahren in % | mittel | 11,8 |
| Anteil Haushalte mit 2 und mehr Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren in % | hoch | 8,1 |
| **Vg3 Berufsqualifizierender Abschluss der erwachsenen Haushaltsmitglieder** | | |
| Anteil Befragte mit Hochschul-/Fachhochschulabschluss in % | gering | 66,2 |
| Anteil Befragte mit Fachschulabschluss, Lehr- / Anlernausbildung in % | mittel | 11,9 |
| Anteil Befragte ohne berufsqualifiz. Abschluss in % | hoch | 21,9 |
| **Vg4 Haushalte nach Einkommensklassen** | | |
| Anteil Hh mit einem Einkommen von 2.600 € und mehr (netto) in % | gering | 44.0 |
| Anteil Hh mit einem Einkommen zwischen 1.300 € und unter 2.600 € (netto) in % | mittel | 40,4 |
| Anteil Hh mit einem Einkommen von unter 1.300 € (netto) in % | hoch | 15,6 |
| **Vg5 Äquivalenzeinkommen* der Haushalte** | | |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) über 140 % des Berliner Werts in % | gering | 36,2 |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) zwischen 60% und 140 % des Berliner Werts in % | mittel | 51,2 |
| Anteil Haushalte mit einem Äquivalenzeinkommen (Median) unter 60% des Berliner Werts in % (Armutsgefährdungsschwelle) | hoch | 12,5 |
| **Vg6 Haushalte nach Transferbezug** | | |
| Anteil Hh ohne Transferbezug in % | gering | 61,9 |
| Anteil Hh mit Bezug sonstiger Transferleistungen (Grundsicherung, WoGe, Bafög etc.) in % | mittel | 22,8 |
| Anteil Hh mit ALG I und II Bezug in % | hoch | 15,3 |
| **Vg7 Mietbelastungsquoten der Haushalte (Miete netto-kalt am Nettohaushaltseinkommen) gruppiert** | | |
| Anteil der Haushalte mit einen Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) unter 20% des Einkommens in % | gering | 52,4 |
| Anteil der Haushalte mit einen Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) zwischen 30 und 20% des Einkommens in % | mittel | 26,5 |
| Anteil der Haushalte mit einen Mietbelastungsquote (Anteil der Nettokaltmiete am Haushaltsnettoeink.) von über 30% des Einkommens in % | hoch | 21,1 |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Tabelle 40: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Verdrängungsgefährdung Humboldthain Nord-West**

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

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

#### 2.4.3.4 Voraussichtliche städtebauliche Folgewirkungen bei Verordnungsverzicht

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

**Tabelle 41: Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Humboldthain Nord-West**

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

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

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

**Tabelle 42: Zusammenfassung der Indikatorenausprägungen Gebietsbindung Humboldthain Nord-West**

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

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

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

- **Verlust preiswerten Wohnraums**: Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.
- **Verstärkung von Segregationsprozessen[14] und städtebauliche Nachteile für die Umgebung**: Die Gebietsaufwertung und die nachfolgende Verteuerung von Wohnraum lassen eine Verdrängung insbesondere der einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen mit geringer Mietzahlungsfähigkeit und damit beschleunigte Segregationsprozesse befürchten. Im turnusmäßigen „Monitoring Sozial Stadtentwicklung“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist

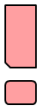
[14] Unter Segregation wird in der Stadtsoziologie die sozialräumliche Entmischung einer Wohnbevölkerung insbesondere nach sozialstrukturellen Merkmalen wie Ethnien, Einkommen etc. verstanden.

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

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

### 2.4.4 Zusammenfassung und Bewertung der Untersuchungsergebnisse

**Tabelle 43: Zusammenfassung der Ergebnisse Humboldthain Nord-West**

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

### 2.4.5 Empfehlungen

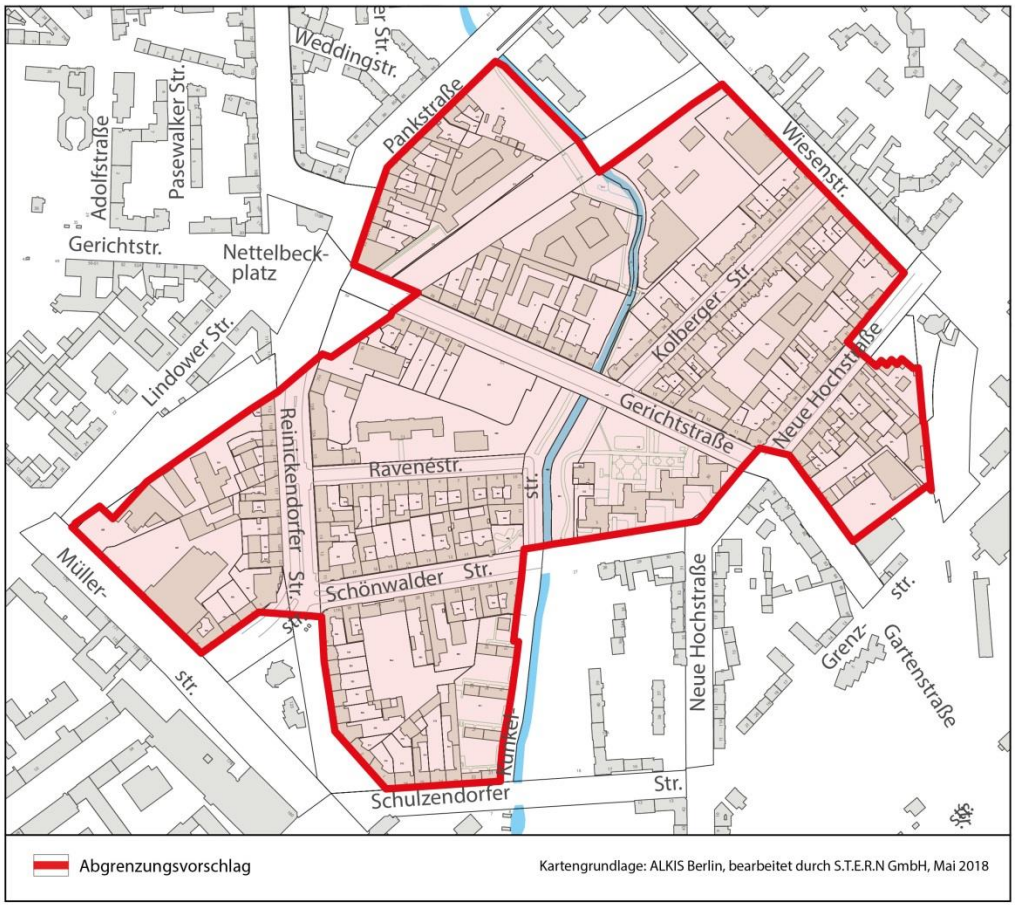
Aufgrund des festgestellten erheblichen Aufwertungspotenzials im Wohnungsbestand des Gebiets Humboldthain Nord-West in Verbindung mit dem starken Aufwertungsdruck muss eine erhebliche Verdrängungsgefahr relevanter Teile der ansässigen Wohnbevölkerung erwartet werden. In der Folge müssen nachteilige Veränderungen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

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

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

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

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



# 3 Zusammenfassende Empfehlungen

## 3.1 Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand der vier Untersuchungsgebieten

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

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

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

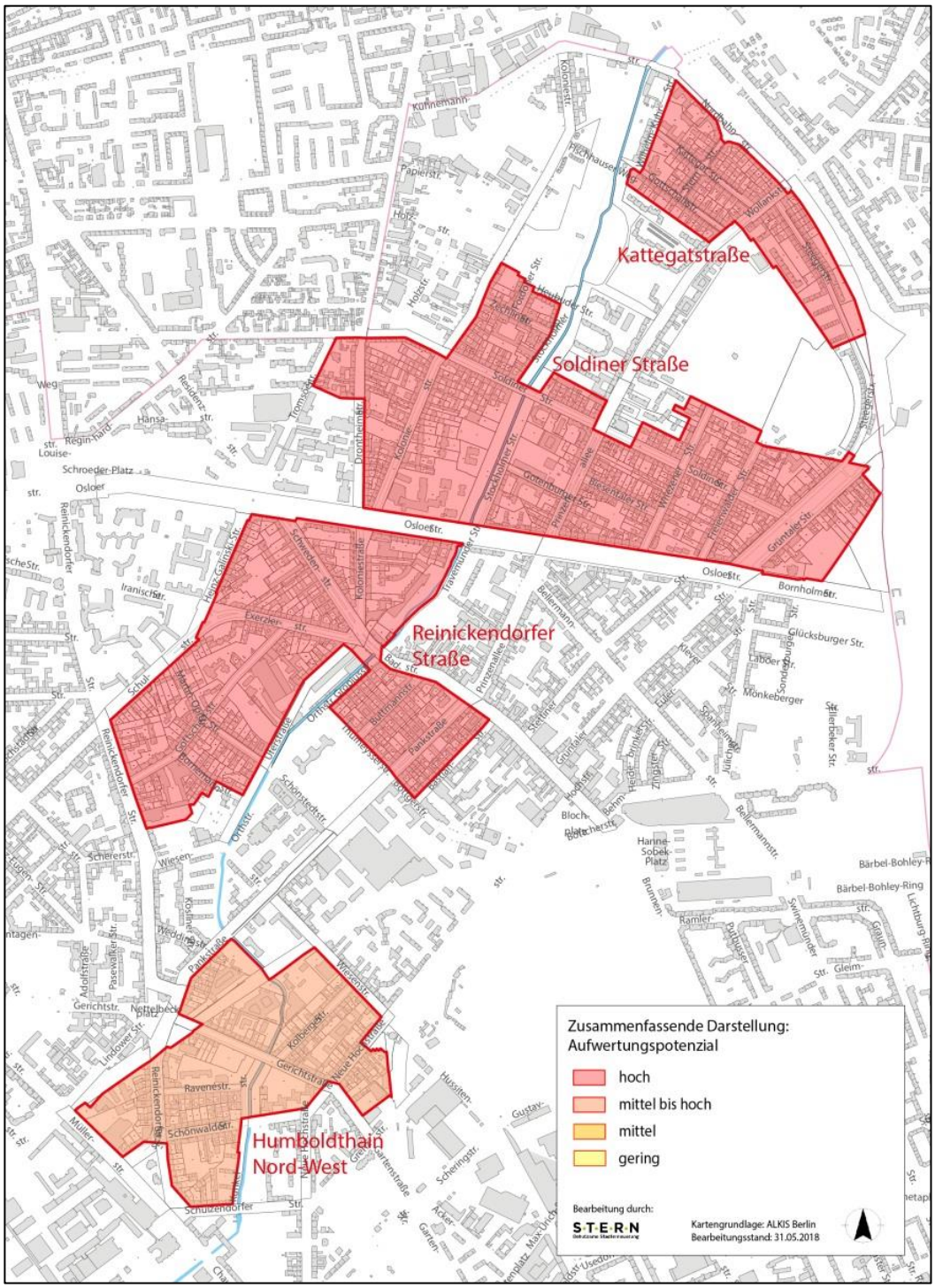
Die Untersuchungsbefunde weisen in den Untersuchungsgebieten derzeit einen Eigentumswohnungsanteil zwischen 9 % und 17 % aus, so dass in allen Gebieten noch erhebliche Aufwertungspotenziale durch Umwandlung der Mietwohnungsbestände in Eigentumswohnungen bestehen.

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

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

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

**Abbildung 14: Aufwertungspotenzial im Wohnungsbestand im Vergleich der Untersuchungsgebiete**



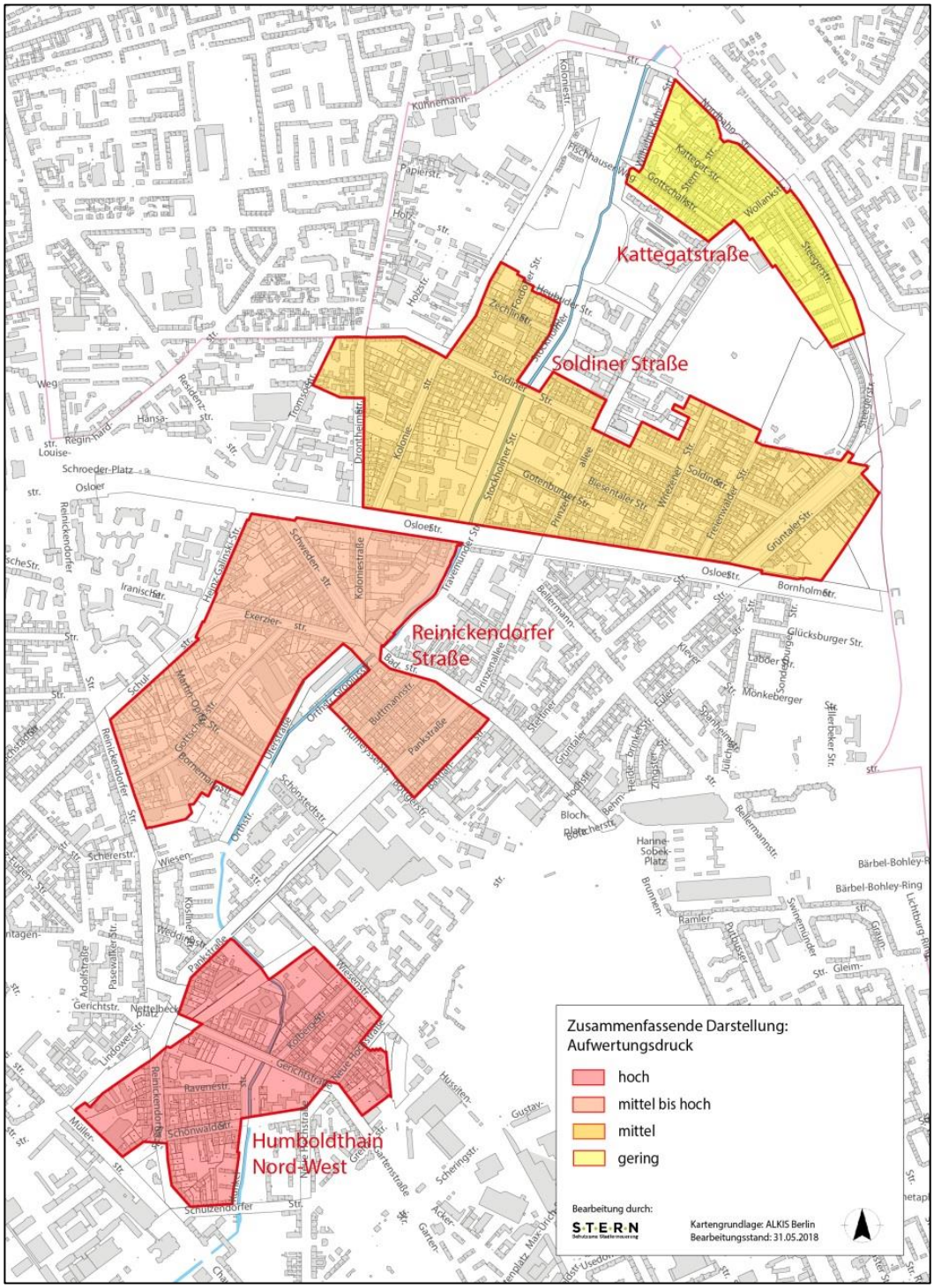
## 3.2 Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand der vier Untersuchungsgebiete

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

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

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

**Abbildung 15: Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand im Vergleich der Untersuchungsgebiete**



## 3.3 Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung der vier Untersuchungsgebiete

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

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

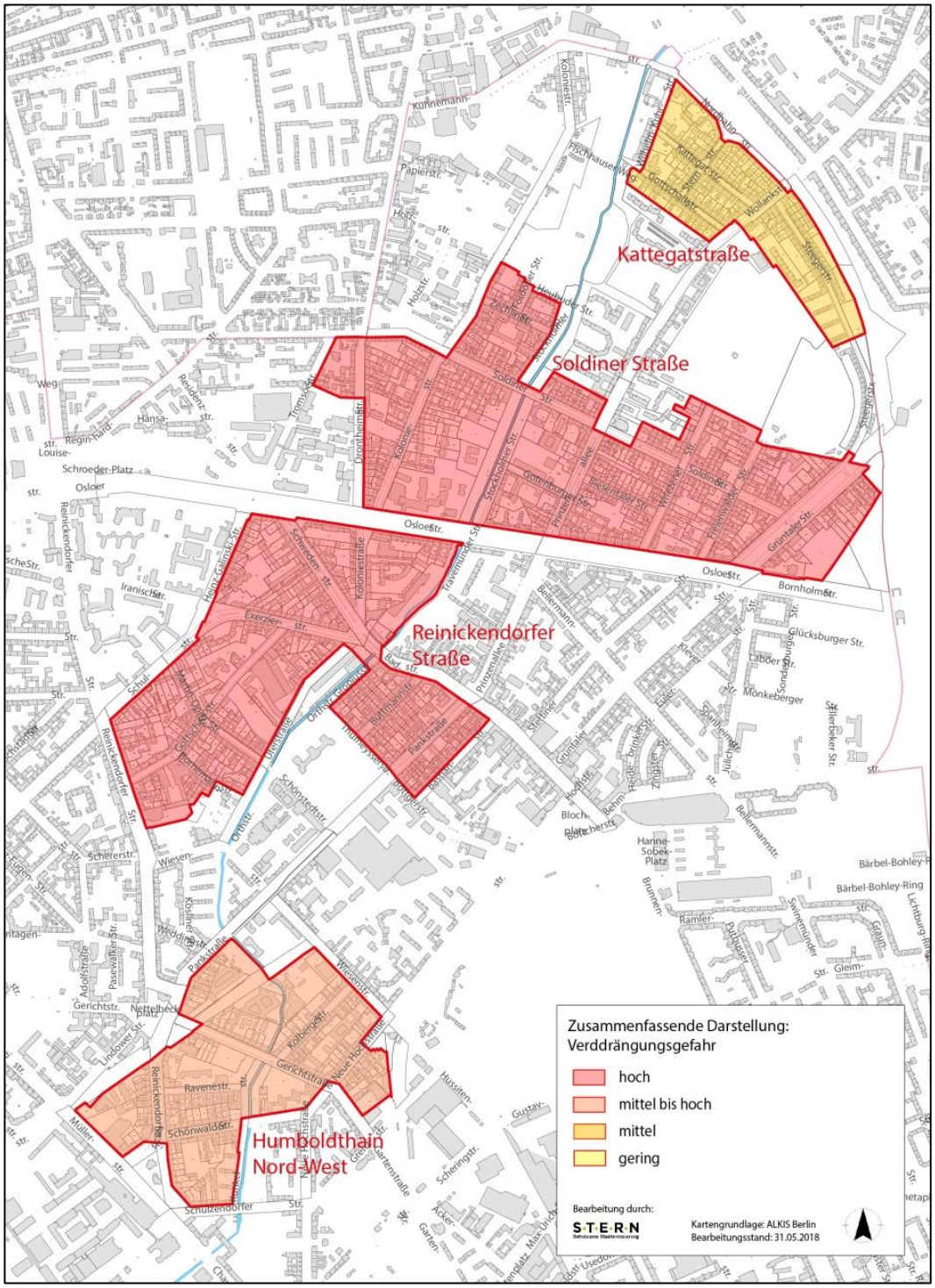
Insgesamt handelt es sich in den Untersuchungsgebieten um eine bezüglich der sozialen Zusammensetzung ausgewogene und stabile Bevölkerungsstruktur. Im Zusammenhang mit der etwas besseren Einkommensstruktur und den in den Gebieten noch vergleichsweise günstigen Bestandmieten liegen die aktuellen Mietbelastungsquoten[15] bei ca. 20 %. Zwischen 33 und 40 % der Haushalte wohnen länger als 10 Jahre in der derzeitigen Wohnung und begründen damit eine hohe sozialräumliche Bindung an das jeweilige Wohnquartier.

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

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

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

**Abbildung 16: Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung im Vergleich der Untersuchungsgebiete**



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

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

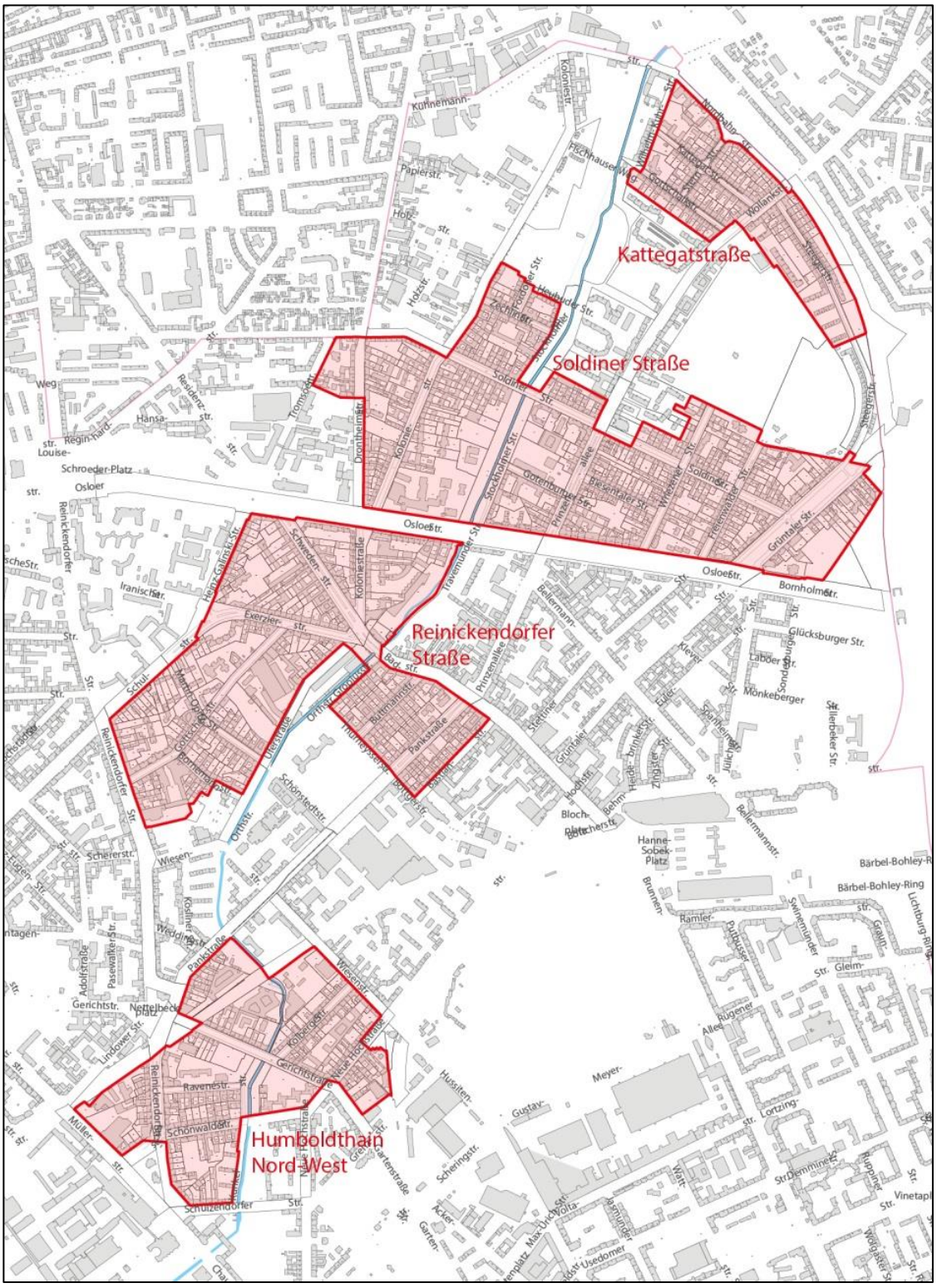
Die starke Angewiesenheit auf die infrastrukturelle Ausstattung und die hohe Nutzungsintensität bestätigt die Einschätzung, dass in den vier Untersuchungsgebieten ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der sozialen Infrastruktur und der Gebietsbevölkerung besteht, die vorhandene Infrastruktur also mit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

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

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

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

**Abbildung 17: Empfehlung Festlegungskulisse für soziale Erhaltungsgebiete im Stadtraum Wedding**



## 3.5 Empfehlungen zur Festlegung von Verordnungsmieten im Zusammenhang mit dem Verordnungsvollzug

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

### Gebietsmietspiegel Gebiete Kattegatstraße und Soldiner Straße

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

| Wohnflächen-klassen | | Baualter nach Baualterklassen | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | bis 1919 | 1919-1949 | 1950-1990 | nach 1990 |
| bis unter 40 m² | Nennungen* | 23 | 27 | 10 | |
| | **Mittelwert*** | **6,57** | **5,81** | **9,61** | |
| | **Median*** | **5,58** | **5,67** | **9,78** | |
| | Mietspiegel 2017** | ***7,45*** | ***6,45*** | ***6,81*** | ***7,50*** |
| 40 bis unter 60 m² | Nennungen* | 94 | 104 | 35 | 5 |
| | **Mittelwert*** | **5,89** | **5,80** | **5,53** | **6,57** |
| | **Median*** | **5,93** | **5,55** | **5,68** | **6,16** |
| | Mietspiegel 2017** | ***6,51*** | ***5,93*** | ***6,08*** | ***7,97*** |
| 60 bis unter 90 m² | Nennungen* | 184 | 121 | 112 | 25 |
| | **Mittelwert*** | **5,65** | **5,49** | **5,81** | **7,48** |
| | **Median*** | **5,60** | **5,01** | **6,03** | **7,48** |
| | Mietspiegel 2017** | ***6,00*** | ***5,65*** | ***5,61*** | ***8,72*** |
| 90 m² und mehr | Nennungen* | 115 | 37 | 42 | 14 |
| | **Mittelwert*** | **5,87** | **4,68** | **5,58** | **6,45** |
| | **Median*** | **5,72** | **4,69** | **6,05** | **6,68** |
| | Mietspiegel 2017** | ***5,72*** | ***5,80*** | ***5,55*** | ***8,94*** |

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

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

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

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

**Tabelle 45: Empfehlung Verordnungsmieten für die Untersuchungsgebiet Kattegatstraße und Soldiner Straße**

| Wohnflächen-klassen | Baualter nach Baualterklassen | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | bis 1919 | 1919-1949 | 1950-1964 | 1965-1972 | 1973-1990 | 1991-2002 | 2003-2015 |
| bis unter 40 m² | 6,57 | 5,81 | 6,16 | 6,58 | 7,68 | | 7,50* |
| 40 bis unter 60 m² | 5,89 | 5,80 | 5,71 | 5,75 | 6,77 | 7,43* | 8,50 |
| 60 bis unter 90 m² | 5,65 | 5,49 | 5,48 | 5,22 | 6,12 | 7,10 | 10,13 |
| 90 m² und mehr | 5,72 | 4,68 | 4,87* | 5,29 | 6,49 | 7,18 | 10,70 |

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

## Gebietsmietspiegel Gebiete Reinickendorfer Straße und Humboldthain Nord-West

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

| Wohnflächen-klassen | | Baualter nach Baualterklassen | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | bis 1919 | 1919-1949 | 1950-1990 | nach 1990 |
| bis unter 40 m² | Nennungen* | 32 | 22 | 18 | |
| | **Mittelwert*** | **7,96** | **5,82** | **7,99** | |
| | **Median*** | **6,97** | **5,56** | **8,74** | |
| | Mietspiegel 2017** | ***7,45*** | ***6,45*** | ***6,81*** | ***7,50*** |
| 40 bis unter 60 m² | Nennungen* | 69 | 34 | 73 | 8 |
| | **Mittelwert*** | **6,42** | **7,65** | **7,00** | **8,27** |
| | **Median*** | **6,25** | **6,48** | **6,37** | **7,38** |
| | Mietspiegel 2017** | ***6,51*** | ***5,93*** | ***6,08*** | ***7,97*** |
| 60 bis unter 90 m² | Nennungen* | 148 | 82 | 112 | 21 |
| | **Mittelwert*** | **5,06** | **5,97** | **6,55** | **8,33** |
| | **Median*** | **5,16** | **5,89** | **6,64** | **7,25** |
| | Mietspiegel 2017** | ***6,00*** | ***5,65*** | ***5,61*** | ***8,72*** |
| 90 m² und mehr | Nennungen* | 149 | 38 | 40 | 9 |
| | **Mittelwert*** | **5,85** | **6,00** | **6,71** | **10,37** |
| | **Median*** | **5,43** | **5,57** | **6,87** | **7,68** |
| | Mietspiegel 2017** | ***5,72*** | ***5,80*** | ***5,55*** | ***8,94*** |

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

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

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

| Wohnflächen-klassen | Baualter nach Baujahren | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | bis 1919 | 1919-1949 | 1950-1964 | 1965-1972 | 1973-1990 | 1991-2002 | 2003-2015 |
| bis unter 40 m² | 7,45 | 5,82 | 6,16 | 6,58 | 7,68 | | 7,50* |
| 40 bis unter 60 m² | 6,42 | 5,93 | 5,71 | 5,75 | 6,77 | 7,43* | 8,50 |
| 60 bis unter 90 m² | 5,06 | 5,65 | 5,48 | 5,22 | 6,12 | 7,10 | 10,13 |
| 90 m² und mehr | 5,72 | 5,80 | 4,87* | 5,29 | 6,49 | 7,18 | 10,7 |

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

## Anlagen

### Abbildungsverzeichnis

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

## Tabellenverzeichnis

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

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

## *Abkürzungsverzeichnis*

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

## Musterfragebogen der Haushaltsbefragung

| **Haushaltsfragebogen**<br>**Prüfauftrag Soziale Erhaltungsverordnungen Ortsteil Wedding** | **Seite 1** |
|---|---|

**Erklärung zum Datenschutz**

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

**Hinweise zum Ausfüllen des Fragebogens**

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

**KS**

## Wohnverhältnisse

| **1. In welche Baualtersklasse fällt Ihr Haus?**<br>↘ *Zutreffendes bitte ankreuzen* | | |
|---|---|---|
| | Altbau bis 1918 | ☐ |
| | Altbau 1919 bis 1949 | ☐ |
| | Neubau 1950 bis 1990 | ☐ |
| | Neubau nach 1990 | ☐ |

| **2. Liegt Ihre Wohnung im Dachgeschoss (auch DG Maisonette)?**<br>↘ *Zutreffendes bitte ankreuzen* | | |
|---|---|---|
| | nein | ☐ |
| | ja | ☐ |

| **3. Wer ist Eigentümer / Vermieter Ihrer Wohnung?**<br>↘ *Zutreffendes bitte ankreuzen* | | |
|---|---|---|
| | Städtische Wohnungsbaugesellschaft (GEWOBAG, degewo AG, GESOBAU AG etc.) | ☐ |
| | Wohnungsbaugenossenschaft (BBG, Berolina, EVM etc.) | ☐ |
| | privater Hauseigentümer | ☐ |
| | privates Wohnungsunternehmen (Deutsche Wohnen AG, Vonovia,….) | ☐ |
| | privater Einzeleigentümer der Wohnung (vermietete Eigentumswohnung) | ☐ |
| | kein Vermieter, ich bin selbstnutzender Eigentümer der Wohnung | ☐ |

| **4. Wurde Ihre Wohnung während Ihres Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt?**<br>↘ *Zutreffendes bitte ankreuzen* | | |
|---|---|---|
| | nein | ☐ |
| | ja | ☐ |

**5. Wie groß ist laut Mietvertrag Ihre Wohnung?**

↘ *bitte gerundet rechtsbündig eintragen*

Wohnfläche **ohne Kommastellen** in m² ☐☐☐

Anzahl der Wohnräume über 6 m² (**ohne** Küche, Bad, Flur, Kammern) ☐

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

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

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

| Haushaltsbefragung Mitte Ortsteil Wedding | Seite 2 |
|---|---|

**7. Wann war die letzte Erhöhung der Nettomiete?**
*bitte Jahreszahl der Mieterhöhung eintragen!*
*Gefragt wird **nicht** nach Mietänderungen aufgrund von Umlagenabrechnungen wie z.B. Heiz- oder Betriebskostenabrechnung*

| | |
|---|---|
| | ☐☐☐☐ |

| **8. Wurden in Ihrer Wohnung während Ihres Mietverhältnisses wertverbessernde Einbauten (z.B. Bad, Zentralheizung, Gegensprechanlage) vorgenommen?** *Zutreffendes bitte ankreuzen bzw. Jahreszahl eintragen* | | |
|---|---|---|
| | nein | ☐ |
| | ja, im Jahr (Jahr der letzten Maßnahme) | ☐☐☐☐ |
| | ja, durch den Vermieter | ☐ |
| | ja, durch mich selbst | ☐ |

| **9. Welche Ausstattung hat Ihre Wohnung?** *Zutreffendes bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen sind möglich!)* | beim Einzug vorhanden | selbst geschaffen | vom Vermieter nach Bezug geschaffen |
|---|---|---|---|
| Sammelheizung (Gasetagenheizung, Zentralheizung) | ☐ | ☐ | ☐ |
| moderne energiesparende Heizanlage (Kraft-Wärme-Kopplung, Brennwerttechnik etc.) | ☐ | ☐ | ☐ |
| Gebäude mit Solaranlage und/oder Photovoltaik | ☐ | | ☐ |
| zentrale Warmwasserversorgung (mit der Zentralheizung) | ☐ | | ☐ |
| dezentrale Warmwasserversorgung (Boiler, Durchlauferhitzer etc.) | ☐ | ☐ | ☐ |
| Badezimmer mit WC, Dusche oder Wanne | ☐ | ☐ | ☐ |
| Modernes Bad (z.B. Wände überwiegend gefliest, Bodenfliesen, Einbauwanne oder –dusche, Einhebelmischbatterie, Handtuchwärmer) | ☐ | ☐ | ☐ |
| Von der Badewanne getrennte zusätzliche Dusche | ☐ | ☐ | ☐ |
| zweites WC (Gäste-WC) | ☐ | ☐ | ☐ |
| Balkon, Loggia, Terrasse, Wintergarten | ☐ | | ☐ |
| Aufzug | ☐ | | ☐ |
| moderne Küche (Einbauküche, Dunstabzugshaube, Wandfliesen im Arbeitsbereich, Kühlschrank) | ☐ | ☐ | ☐ |
| hochwertiges Parkett, Natur- oder Kunststein, Fliesen- oder gleichwertiger Bodenbelag in der überwiegenden Zahl der Wohnräume | ☐ | ☐ | ☐ |
| Fassadendämmung | ☐ | | ☐ |

| **10. Hat Ihre Wohnung gravierende Wohnungsmängel?** *Zutreffendes bitte ankreuzen* | | |
|---|---|---|
| | nein, keine | ☐ |
| | ja | ☐ |

| **11. Wünschen Sie eine Verbesserung der Wohnungsausstattung oder des Wohnungszuschnitts, auch wenn damit eine Mieterhöhung verbunden sein sollte?** *Zutreffendes bitte ankreuzen Mehrfachnennungen möglich* | |
|---|---|
| | Nein, ich wünsche keine Veränderung der Ausstattung ☐ |
| | Modernisierung / Verbesserung des Badezimmers ☐ |
| | energieeinsparende neue Fenster ☐ |
| | Schallschutzmaßnahmen ☐ |
| | energetische Gebäudesanierung ☐ |
| | Balkonanbau ☐ |
| | Einbau eines Fahrstuhls ☐ |
| | Grundrissveränderung(en) ☐ |

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

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

## Infrastrukturnutzung

| 12. Auf welche Angebote und/oder Einrichtungen im Wohngebiet sind Sie besonders angewiesen?<br>↘ *Bitte Angebote oder Einrichtungen in das Textfeld eintragen, Mehrfachnennungen sind möglich* | |
|---|---|

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

| 14. Verfügt Ihr Haushalt über einen PKW? | | | |
|---|---|---|---|
| | nein | ☐ | |
| | ja | ☐ | ↘ *wenn ja, bitte Anzahl der PKW eintragen* |

| 15. Welches Verkehrsmittel nutzen Sie überwiegend…<br>↘ *Bitte in jeder Zeile nur das überwiegend genutzte Verkehrsmittel ankreuzen!* | Auto | öffentlicher Nahverkehr | Fahrrad | zu Fuß |
|---|---|---|---|---|
| auf dem Weg zum Arbeitsplatz | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| zum Einkaufen für den täglichen Bedarf | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

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

| Haushaltsbefragung Mitte Ortsteil Wedding | Seite 4 |
|---|---|

## Wohndauer und Nachbarschaft

**16. Seit wann wohnen Sie ...**
*Bitte Jahreszahlen eintragen*

| | |
|---|---|
| in dieser Wohnung seit... | ☐☐☐☐ |
| in diesem Wohngebiet seit... | ☐☐☐☐ |

**17. Aus welchen Gründen leben Sie in Ihrem Wohngebiet?**
*Zutreffendes bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen sind möglich!)*

| | |
|---|---|
| die Miete ist günstig | ☐ |
| die Miete war beim Einzug günstig | ☐ |
| das Lebensgefühl im Kiez gefällt mir | ☐ |
| ich mag das Aussehen des Wohngebiets | ☐ |
| ich schätze die Lage in der Stadt | ☐ |
| mich interessieren die kulturellen Angebote im Kiez | ☐ |
| ich bin auf die sozialen Einrichtungen angewiesen | ☐ |
| die Nähe zu Freunden, Bekannten und/oder Verwandten | ☐ |
| die Nähe zum Arbeitsplatz | ☐ |

**18. Wo haben Sie zuvor gewohnt?**
*Zutreffendes bitte ankreuzen*

| | |
|---|---|
| in der jetzigen Wohngegend | ☐ |
| im Bezirk Mitte | ☐ |
| in einem anderen Bezirk Berlins | ☐ |
| in einem anderen Bundesland / Land | ☐ |

**19. Beabsichtigen Sie in den nächsten zwei Jahren aus der Wohnung auszuziehen?**
*Zutreffendes bitte ankreuzen*

| | |
|---|---|
| nein | ☐ |
| ja | ☐ |

**20. Falls Sie planen umzuziehen: Was sind Ihre Gründe?**
*Zutreffendes bitte ankreuzen (Mehrfachnennungen sind möglich!)*

| | |
|---|---|
| Unzufriedenheit mit der Wohnung | ☐ |
| Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld | ☐ |
| Wohnung ist zu klein | ☐ |
| Wohnung ist zu groß | ☐ |
| Wohnung ist zu teuer | ☐ |
| Arbeitsplatzwechsel / Ausbildung / Studium | ☐ |
| Unzufriedenheit mit dem Vermieter | ☐ |
| Wohnung ist nicht altersgerecht (z.B. fehlender Aufzug) | ☐ |
| Erwerb eines Eigenheims / einer Eigentumswohnung | ☐ |
| persönliche Gründe (z.B. Heirat, Geburt) | ☐ |
| sonstige Gründe, und zwar: _____ | ☐ |

**21. Wie beurteilen Sie die Nachbarschaft im Haus bzw. im Umfeld?**
*Zutreffendes bitte ankreuzen*

| Das Zusammenleben | im Haus... | im Umfeld... |
|---|---|---|
| gefällt mir sehr gut | ☐ | ☐ |
| gefällt mir gut | ☐ | ☐ |
| gefällt mir gar nicht | ☐ | ☐ |
| kann ich nicht beurteilen | ☐ | ☐ |

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

| Haushaltsbefragung Mitte Ortsteil Wedding | Seite 5 |
|---|---|

## Angaben zum Haushalt

**22. Wie viele Personen leben ständig in Ihrem Haushalt?** *bitte Personenanzahl eintragen* ☐

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

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

| **24. Erhalten Sie oder eines Ihrer Haushaltsmitglieder einen Zuschuss zum Lebensunterhalt?** *bitte Zutreffendes ankreuzen, Mehrfachnennungen sind möglich* | |
|---|---|
| | Arbeitslosengeld (Alg I) ☐ |
| | Arbeitslosengeld II (Alg II/ „Hartz IV") ☐ |
| | Wohngeld ☐ |
| | sonstige staatliche Leistungen (Grundsicherung, BAföG, Erziehungsgeld etc.) ☐ |

| **25. Bitte machen Sie folgende Angaben für jede in Ihrem Haushalt lebende Person:** *bitte Zutreffendes ankreuzen bzw. beim Geburtsjahr die Jahreszahl eintragen* | **Sie selbst** | **2. Person** im Haushalt | **3. Person** im Haushalt | **4. Person** im Haushalt | **5. Person** im Haushalt | **6. Person** im Haushalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Geschlecht** weiblich | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| männlich | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Geburtsjahr** *bitte für **alle** Personen eintragen* | | | | | | |
| **Nationalität** deutsch | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| deutsch mit Migrationshintergrund | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| nicht deutsch | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Stellung im Beruf** *(bitte **nur** Haupttätigkeit angeben – keine Mehrfachnennung!)* | | | | | | |
| (Fach-)Arbeiter/in | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Angestellte/r | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Beamte/r | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Selbstständige/r | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Arbeitslose/r | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Auszubildende/r | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Beschäftigungsmaßnahme / Umschüler/in | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Schüler/in oder Student/in | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Rentner/in oder Pensionär/in | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Hausfrau/-mann | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Sonstiges | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| **Höchster Berufsausbildungsabschluss** *(keine Mehrfachnennung!)* | | | | | | |
| Hoch-/Fachhochschulabschluss, Promotion | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Fachschulabschluss (auch Meister-/ Technikerausbildung) | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| Lehr-/ Anlernausbildung | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |
| kein Berufsbildungsabschluss | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ | ☐ |

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

| Haushaltsbefragung Mitte Ortsteil Wedding | Seite 6 |
|---|---|

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

***Sonntag, den 11. Februar 2018***

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

**Planausschnitt**

**Untersuchungsgebiet Kattegatstraße**
**(Bezirksregion Osloer Straße)**

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

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